

Objektsbeskrivning

Fredhäll - Ernst Ahlgrens väg 8, vån 2



Pris	3 495 000 kr utgångspris
Månadsavgift	2 683 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	41 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	41 m ²

EA08890

Sida 1 av 7



Areakälla	faktisk uppmätn norm SS 021053
HALL	En välkomnande och ljus hall med goda förvaringsmöjligheter och inbyggda spegelgarderober. Ljust golv, ljusa väggar och generös rymd.
VARDAGSRUM	Ett härligt vardagsrum med plats för soffmöblemang och matplats. Ett rymligt rum med gediget ljusinsläpp från fönster. Både väggar och det vackra golvet är ljust vilket ger en fräsch känsla i bostaden!
KÖK	Köket är modernt och stilsamt. Genomgående ljust på väggar, golv och skåpsluckor. Ett fräscht och välutrustat kök med kyl, frys, gasspis och ugn. Här finns gott om både förvaring och arbetsyta.
SOVRUM	Ett rymligt sovrum med plats för bland annat dubbelsäng och sängbord. Ljust golv och ljusa väggar. Här är dessutom direkt utgång till den härliga balkongen, vilket bidrar med ett fantastiskt ljusinsläpp.
BALKONG	En härlig balkong med plats för ett möblemang och en perfekt plats att njuta av.
BADRUM	Badrummet är rymligt och utrustat med WC, dusch, handfat med spegelskåp, handdukstork och tvättmaskin. Ljusblått golv och ljusa väggar med ljusblå detaljer. Ny dusch och tvättmaskin sedan 2024.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Nu ges chansen att förvärva denna fantastiska tvåa med balkong i Fredhälls mest eftertraktade förening! Denna ljusa och charmiga lägenhet präglas av tidlösa originaldetaljer som generös takhöjd, djupa fönsternischer och eleganta vitmålade furugolv. Vardagsrummet erbjuder gott om utrymme för både soffa, matgrupp och smarta förvaringslösningar. Det ljusa och trivsamma köket ligger separat och har gott om arbetsyta och förvaring. Sovrummet vetter mot ett lugnt läge, från sovrummet når du lägenhetens balkong som vetter i öst. Bostaden upplevs behaglig, tyst och mycket trivsam. Den är i gott skick och helt inflyttningsklar.

Belägen i en stabil och välkött förening som äger marken och har mycket god ekonomi. Låg skuldsättning om endast 3 577 kr i lån per kvm. Brf Fredhäll i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening som upplåter 788 lägenheter och 52 lokaler. Som medlemmar i föreningen har ni förmånen att nyttja föreningens gym, bastu, co-working area, flertalet tvättstugor och en innergård med utemöbler och grillmöjligheter.

Fredhäll är den perfekta blandningen natur och stadspuls! Utanför dörren har ni lummiga Fredhällsparken och runt hörnet har ni populära Fredhällsklipporna för er som gillar sol och bad. I närområdet har ni utomhustennisbana, promenad- och löpspår, restauranger och affärer. Bra kommunikationer med både tunnelbana och buss som tar er till Fridhemsplan och City på några få minuter.

Varmt välkomna att längta hem!

Adress Ernst Ahlgrens väg 8, vån 2, 11255 Stockholm



Lägenhetsnummer förening	576
Lägenhetsnummer adressregister	1204
Våning	2 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	2 683 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg om 18 kr/månad tillkommer för bostadsrättstillägg samt 69 kr/mån för bredband. Totalt 2 770 kr/mån.
Andel av årsavgift	0,1496 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	173 113 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	HSB Brf Fredhäll i Stockholm (org.nr 702000-6305)
Hemsida	http://brffredhall.se/
Adress	Vitalisvägen 5, 11255 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>HSB Brf Fredhäll i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 788 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 52 lokaler med hyresrätt. Det finns även 5 föreningslokaler.</p> <p>Föreningen bildades 1931 och äger marken.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 470 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 588 kr/pant. Beloppen är beräknade på 2,5% respektive 1 % av prisbasbeloppet för år 2025.</p> <p>Besök gärna föreningens hemsida för mer information: www.brffredhall.se.</p>
Antal lägenheter	840 st, varav 52 hyresrätter
Antal lokaler	2 st
Parkering	Det finns två parkeringsplatser med laddstationer för el- och hybridbilar. Platserna

befinner sig högst upp på Vitalisvägen. Se skyltar på gatan.

Platserna kan enbart brukas av boende införskaffade med speciella RFID-kort till dessa.

I området råder det för övrigt boendeparkering. För mer information se;
www.stockholm.se/parkering.

Tv & bredband

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband via Bahnhof (fiber, 1000 mbit/sek).

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en lummig gård med utemöbler och grillmöjligheter. Det finns totalt åtta tvättstugor som kan bokas via nätet, mobilapp eller uppsatta terminaler utanför tvättstugorna. Därutöver finns en större tvättmaskin avsedd för mattvätt på Ernst Ahlgrens väg 7.

Föreningen har två gästlägenheter för uthyrning på Frödingsvägen 3 och 9. Båda lägenheterna är möblerade med sovplatser för upp till fyra personer och kostnaden är ca 600 kr/dygn samt deposition. Föreningen har även ett nyligen renoverat gym som kostar ca 350 kr årligen att nyttja samt en bastu.

Det finns en gemensam snickarbod i en av föreningens lokaler.

Det finns en samlingslokal "Victoria" på Ernst Ahlgrens väg 10 som är omgjord till en Co-working area med bokningsbara platser till de som arbetar hemifrån men gärna sitter någon annat ställe än i hemmet. I samlingslokalen finns även ett bokningsbart mötesrum som är gratis för alla som bor i föreningen. Cykelrum finns i varje huslänga och två barnvagnsförråd finns.

Föreningens tvättstugor finns på:

- Frödingsvägen 3
- Frödingsvägen 9 (även drop in)
- Ernst Ahlgrens väg 2 (även drop in)
- Ernst Ahlgrens väg 7 (även drop in)
- Ernst Ahlgrens väg 10
- Vitalisvägen 4 (även drop in)
- Vitalisvägen 6
- Vitalisvägen 9 (även drop in), fristående hus mittemot Vitalisvägen 7

Renoveringar

1990-1992 Byttes alla el-stigare, samtliga stammar till badrum byttes ut och alla badrum renoverades och samtliga tvättstugor samt föreningslokalen "Victoria" renoverades

1997 Renoverades samtliga balkonger och fasader på föreningens fem hus

2001 Spolades avloppsstammar i kök och samtliga fönster målades om

2006-2007 Renoverades trappuppgångar

2007 Byttes undercentral till fjärrvärmeanläggning och sopsug installerades

2008 Utfördes OVK-besiktning av ventilationen och energibesiktning

2008 Samt 2010-2013 genomfördes relining av alla köksstammar

2009-2013 Byttes alla entréportar

2010 Högtrycksspolades en stor majoritet av badrumsstammarna

2011 Utfördes OVK-besiktning av ventilationen

2011-2012 Ommålades fönster på Purpur 1 och 2

2012 Ommålades fönster på Skogslandet 2

2013 Byttes värmeväxlare. Alla 27 portar byttes ut vilket har minskat energiförbrukningen



2014 Reparerades skador på balkonger på Ernst Ahlgrens väg 5-7
2014-2015 Utfördes relining av huvudstam och vissa stickstammar i huset på Frödingsvägen. Brandskyddet kontrollerades och förbättrades
2015 Färdigställdes ytterligare en gästlägenhet
2016 Utfördes OVK-besiktning av ventilationen (samtliga lägenheter fick godkänt) och förvaltningskontoret flyttades till mindre lokal
2016-2017 Renoverades tak, fasad, fönster och balkonger på Skogslandet 2
2017-2018 Renoverades tak, fasad, fönster och balkonger på Skogslandet 1 och 3 samt Brilljantsmycket 3 och 4. Biograf Tranan återställdes i uthyrbart skick och nya källsorteringsstationer installerades
2018 Renoverades tak, fasad, fönster och balkonger på Purpur 2 samt Purpur 1
2018 Installation av nytt källsorteringssystem samt stängning av tidigare Miljörummet
2019 Renovering av uteplatsen Vitalisvägen 9
2019 Föreningens samtliga 8 tvättstugor helrenoverades med ny belysning, nya ytskikt samt nya maskiner.
2020 Samlingslokal Victoria renoverad.
2021 Stamspolning i både kök och badrum
2022 Bytt passersystemet/ bokningssystem
2022 Första ledet på injustering av värmesystemet genomförd samt byte av radiatorventiler på samtliga element i föreningen. Uppföljningen på det senare projektet förväntas genomföras under början på nästa år.
2022 OVK
2023 Nya termostater.

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025 Byte av värmekulvert
2025 Uppdatering av återstående gemensam belysning till LED
2026 Byte av värmeväxlare
2027 Målning av trapphus
2027 Uppdatering belysning
2027-2028 Renovering och målning av fönster och dörrar
(Enligt årsredovisning 2023)

Ekonomi

Föreningen kommer att höja avgiften med 5% inför 2025 (kontrollerat 2024-12-30).

Enligt årsredovisning 2023
Skuldsättning/kvm bostadsrätt: 3 577 kr

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg om 18 kr/månad tillkommer för bostadsrättstillägg samt 69 kr/mån för bredband.

Försäkring

Föreningen har ett gemensamt bostadsrättstillägg som betalas via månatligt tillägg till årsavgiften.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja, minst 10%

Äger föreningen marken?

Ja



Övrigt

AVGIFT

Föreningen kommer höja avgiften med 5% inför 2025 (kontrollerat 30/12-24)

Föreningens fastigheter:

Skogslandet 1: Rålambsvägen 42-48, Vitalisvägen 8-10.

Skogslandet 2: Adlerbethsgatan 17, Ernst Ahlgrens väg 1-7, Rålambsvägen 50.

Skogslandet 3: Adlerbethsgatan 15, Vitalisvägen 2-6.

Briljantsmycket 3: Adlerbethsgatan 13, Vitalisvägen 3-7.

Briljantsmycket 4: Rålambsvägen 40, Vitalisvägen 11-13.

Purpur 1: Adlerbethsgatan 21, Frödingsvägen 1-9, Rålambsvägen 54.

Purpur 2: Adlerbethsgatan 19, Ernst Ahlgrens väg 2-10, Rålambsvägen 52.

Styrelsen driver även en facebookgrupp: Brf Fredhäll-Information.

Alla lån som går ut är rörliga och räntorna omförhandlas löpande. Mer detaljerad information än så har vi inte möjlighet att lämna ut. Vi har amorterat enligt plan och inte tagit nya lån (kontrollerat 2024-12-30).

BYGGNAD

Byggår	1931
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-02-18
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	158 kWh per m ² och år



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	200	Underhåll
Övrigt	250		
			Summa
			månadskostnad
			783

Kommentar

Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 4 000 kr/år, 3 000 kr/år för gas samt kostnad för hemförsäkring 2 400 kr/år.



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	524 250	699 000	873 750
Lånebelopp	2 970 750	2 796 000	2 621 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	6 065	5 709	5 352
Driftskostnad	783	783	783
Månadsavgift till förening	2 683	2 683	2 683
Netto boendekostnad per månad	9 531	9 175	8 818

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Evelinn Åkerman
Fastighetsmäklare
072-388 24 19

evelinn.akerman@aliciaedelman.se