

# Objektsbeskrivning

## Råcksta - Multrågatan 21, 6 tr



<b>Pris</b>	2 750 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	5 933 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	4
<b>Boarea</b>	87,8 m <sup>2</sup>
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse.
<b>Visning</b>	Söndag 12/11 kl. 13:50-14:30 Tisdag 14/11 kl. 18:00-18:30

---

### INTERIÖR

---

**Antal rum** 4

ET07769

Sida 1 av 6



---

<b>Kökstyp</b>	kök
<b>Boarea</b>	87,8 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	föreningens information
<b>HALL</b>	Välkomnande hall med ljust parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning av kläder och skor på hatt- och skohylla. Goda förvaringsmöjligheter i originalgarderober samt klädkammare i anslutning till hallen.
<b>KÖK</b>	Praktiskt kök med ljust parkettgolv och ljusa väggar. Ljusa köksluckor och lådfronter samt vitt kaklat stänkskydd. Köket är utrustat med kyl/frys, spis med ugn, köksfläkt, sink samt diskmaskin. Plats för bord och stolar.
<b>SOVRUM 1</b>	Rymligt sovrum med ljust golv och ljusa väggar. Här finns plats för dubbelsäng och tillhörande nattduksbord, förvaringsmöbel samt annan önskad inredning. Naturligt ljusflöde från fönsterparti.
<b>VARDAGSRUM</b>	Öppet vardagsrum med ljust parkettgolv och ljusa väggar. Rummet ger utrymme för stor variation av möblering och erbjuder plats för både soffgrupp, soffbord, mediabänk, TV, matbord med tillhörande stolar samt övrig önskad inredning. Härligt ljusflöde från fönsterpartier i gavelläge samt anslutning till balkongen.
<b>BALKONG</b>	Till lägenheten hör en balkong. Balkongen erbjuder plats för loungemöblemang, bord, växtligheter och planteringar. Eftermiddagssol.
<b>SOVRUM 2</b>	Generöst sovrum med ljust parkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för säng, förvaringsmöbel samt annat önskat möblemang. Härligt ljusflöde från fönsterparti.
<b>SOVRUM 3</b>	Rofyllt sovrum med ljust parkettgolv och ljusa väggar. Plats för säng samt annan önskad inredning. Naturligt ljusflöde från fönster.
<b>BADNUM</b>	Helkaklat badrum med kakel i vitt samt blå kulör. Schackrutigt klinker. Badrummet är utrustat med handfat, spegelskåp, wc, handdukstork samt badkar.
<b>WC</b>	Stilren gäst-wc med ljusa väggar och schackrutigt klinker. Utrustad med wc samt handfat.
<b>FÖRRÅD</b>	Till lägenheten hör ett förråd.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Välkomna till Multrågatan 21 och denna perfekta 4 rok med plats för hela familjen.</p> <p>Dessa 87,8 välplanerade kvadratmeter har en optimal planlösning och erbjuder tre ordentliga sovrum med stora fönsterpartier, ett öppet och socialt vardagsrum i gavelläge med balkong, helkaklat badrum, gäst-wc samt ett välutrustat kök med diskmaskin. Bostaden är belägen på sjätte våningen och har en sagolik vy från den härliga balkongen med eftermiddagssol och utsikt över både takåsar och trädtoppar.</p> <p>Här bor ni med ett centralt läge i Råcksta med närhet till allt ni kan önska i form av skolor, affärer samt kommunikationer. Gröna tunnelbanelinjen (hållplats Råcksta) tar er</p>
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



in till city på dryga 20 minuter. Vällingby centrum finner ni ett bekvämt promenadavstånd bort och erbjuder ett brett utbud av butiker, restauranger, caféer och service.

Välkomna att längta hem!

<b>Adress</b>	Multrågatan 21, 6 tr, 16254 Vällingby
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	99-2978-1-1059
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1602
<b>Våning</b>	6 av 9
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	5 933 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och basutbud för TV. Föreningen har individuell mätning och debitering av el. Obligatoriskt tillägg om 99 kr/mån debiteras utöver månadsavgiften för internetuppkoppling.
<b>Andel av årsavgift</b>	0,79448 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	1 480 383 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.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är inte pantsatt.

## FÖRENING

<b>Namn</b>	BRF Tabulatorn (org.nr 769628-9789)
<b>Adress</b>	Multrågatan 23, 16254 VÄLLINGBY
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>BRF Tabulatorn är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen består av fem byggnader med 179 lägenheter, varav 166 stycken överläts med bostadsrätt och 13 stycken med hyresrätt. I föreningen finns även 6 lokaler.</p> <p>Föreningen registrerades 2014 och fastigheten nyttjas med tomträtt.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 313 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av säljare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 525 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2023.</p>



I varje fastighet finns barnvagnsrum, cykelrum samt tvättstuga.

Respektive tvättstuga är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Grovtvättstuga finns på Multrågatan 21 och kan bokas av samtliga boende. Utomhus förfogar föreningen över stora grönytor samt samt en lekplats för medlemmarna att nyttja.

Föreningen har beslutat att genomföra en avgiftshöjning om 20% per 1 januari 2024 (kontrollerat 2023-11-06).

Besök gärna föreningens hemsida för vidare information: <https://tabulatorn.se/>

### Adresser i föreningen

- Multrågatan 21, 162 54 VÄLLINGBY
- Håsjögränd 2, 162 54 VÄLLINGBY
- Multrågatan 19, 162 54 VÄLLINGBY
- Multrågatan 23, 162 54 VÄLLINGBY
- Multrågatan 25, 162 54 VÄLLINGBY
- Multrågatan 29A, 162 54 VÄLLINGBY

### Parkering

Föreningen förfogar över 90 parkeringsplatser samt 47 garageplatser.

Kostnaden för garageplatser är 1200 kr/mån samt 90 p-platser om 350 kr/mån.

Till dessa är det ingen egentlig kö, de senaste åren har det funnits både parkering och garage med kort varsel för de boende. (auto-mail från föreningen 2023-10-30)

### Tv & bredband

Föreningen har tecknat gruppavtal med operatören Ownit som levererar bredband med hastighet 1000/1000. TV levereras via Comhem.

### Renoveringar

1988 renoverades balkongerna.  
2009-2010 byttes vatten-och avloppsstammarna och alla badrum renoverades.  
2010 moderniserades de elektriska installationerna.  
2010 byttes de yttre fönsterbågarna till metall och fönsterkarmarna kläddes utvändigt i plåt.  
2011 renoverades yttertaket.  
2012 tvättades plåtfasaderna.  
2016 byggdes tvättstugor.  
2016 installerades nya elektroniska lås till samtliga entréer.  
2018 Yttertaken renoverades.  
2019 Gjordes en större översyn av värmesystemet.  
2019 Utfördes en OVK-besiktning (godkänd).  
2020 Byte av sidodörrar till samtliga fastigheter.  
2020 Utfördes radonmätning (godkänd) samt en energideklaration  
2020 Införskaffades nya sittmöbler utomhus samt en rabatt anlades utanför Håsjögränd 2.  
2021 Visst måleriarbete har utförts i trapphusen.  
2021 Fönster i entreplan har renoverats.  
2021 Fasadvätt.  
2022 Byte av värmepump i underhållscentralen

I dagsläget finns det inga större renoveringar planerade. (Kontrollerat 2023-11-06)

### Ekonomi

Föreningen har beslutat att genomföra en avgiftshöjning om 20% per 1 januari 2024 (kontrollerat 2023-11-06).



Från årsredovisning 2022  
Lån per kvm: 13 342 kr

<b>Information om månadsavgift</b>	I månadsavgiften ingår värme, vatten, bredband (99 kr är tillagt på avgiften) samt basutbud för TV. Föreningen har individuell mätning och debitering av el.
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja, minst 10%
<b>Äger föreningen marken?</b>	Nej. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholms stad som gäller från 2018-01-01. Det nya tomträttsavtalet som började gälla från 2018 är i princip oförändrat. Den totala årskostnaden som tidigare legat på strax under 800k har minskat med några tusen kronor vilket innebär en sänkning på mindre än 0.5%.
<b>Övrigt</b>	Kommer nya lån att tas upp vid eventuella renoveringar? Nej, vi har god likviditet som vi använder för renoveringar osv.  Bindningstid på lån: Vi la om ett lån under 2023 och fick ränta 4,11%. Hur övriga lån löper finns i årsredovisning 2022.  Tomträttsavgälden ligger på 781tkr (kontrollerat med styrelsen 2023-11-06).

## BYGGNAD

<b>Byggår</b>	1958
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	F med återvinning
<b>Hiss</b>	Hiss finns.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2020-02-06
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	104 kWh per m <sup>2</sup> och år





---

---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	583	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	300	Underhåll	
Övrigt				
			<b>Summa</b>	
			<b>månadskostnad</b>	<b>883</b>

**Kommentar** Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 7 000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 3 600 kr/år.

---

---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 2 750 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	412 500	550 000	687 500
Lånebelopp	2 337 500	2 200 000	2 062 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 772	4 492	4 211
Driftskostnad	883	883	883
Månadsavgift till förening	5 933	5 933	5 933
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>11 588</b>	<b>11 308</b>	<b>11 027</b>

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

---

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Ebba Thielebeule  
*Fastighetsmäklare*  
072-388 24 18

[ebba.thielebeule@aliciaedelman.se](mailto:ebba.thielebeule@aliciaedelman.se)