

Objektsbeskrivning

Fredhäll - Runiusgatan 1



Pris	3 495 000 kr utgångspris
Månadsavgift	2 180 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	45 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	45 m ²
Areakälla	föreningens information

EA08719

Sida 1 av 6



Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer.

HALL

Välkomnande, möblerbar hall som ger en inbjudande första glimt av bostadens vackra tidstypiska detaljer såsom originalgolv och dörrar med stukatur. Förvaring finns i garderober samt en separat klädkammare för optimal förvaring.

KLÄDKAMMARE

Rymlig walk in closet med ljusa väggar och vitmålat trägolv. Klädkammaren är inredd med smarta hyllsystem som erbjuder gott om plats för förvaring av kläder, skor och diverse tillhörigheter.

VARDAGSRUM

Öppet och ljust vardagsrum med ett fantastiskt ljusinsläpp från det stora fönstret som skapar en luftig och rymlig känsla. Här finns plats för både soffgrupp och matgrupp vilket skapar en multifunktionell yta för både avkoppling och sociala tillställningar. Vardagsrummet har ljust målade väggar som i kombination med det vackra vitlaserade furugolvet förstärker bostadens tidstypiska charm.

KÖK

Välplanerat och socialt kök med en köksö som skapar en perfekt yta för matlagning och umgänge. Köksskåpen har släta, ljusa köksluckor som kompletteras med en mörk kaklad vägghyll som tillsammans skapar en fin kontrast. Den maskinella utrustningen består av rostfri kyl/frys, spishäll, fläkt, ugn, mikro och diskmaskin. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med klinker.

SOVRUM

Mysigt sovrum med ljust målade väggar och golv belagt med samma vackra furugolv som i resten av lägenheten. Sovrummet rymmer en dubbelsäng och har flertalet garderober försedda med överskåp som skapar goda förvaringsmöjligheter.

BADRUM

Helkaklat badrum med delvis ljust kaklade väggar och golv belagt med mörkt klinkergolv. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel, handdukstork och duschhörna försedd med invikbara glasväggar i klarglas samt takdusch.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vindsförråd samt ett förråd i källaren.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Välkomna till denna ljusa och välplanerade tvåa på populär adress!

Detta hem präglas av stora fönster, vitlaserade furugolv och generös takhöjd som skapar en rymlig och luftig känsla. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum ger en härlig social yta. Vardagsrummet är lätt att möblera och har plats för både soffgrupp och matplats. Köket är modernt och funktionellt med gott om förvaring och inkluderar en diskmaskin. Sovrummet erbjuder en lugn atmosfär med utrymme för en större säng. Det fräscha, helkaklade badrummet ger ett stilrent intryck och är utrustat med tvättmaskin. Dessutom finns gott om förvaringsutrymme i en rymlig klädkammare samt två tillhörande förråd.

Belägen i en stabil förening med god ekonomi som äger marken. Föreningens medlemmar har möjlighet att disponera en fullt utrustad festlokal, övernattningslägenhet, bastu och relax med träningsutrymme och partytält för utomhuskalas i den välskötta gemensamma innergården där det dessutom anlagts en boulebana.

Fredhäll är den perfekta blandningen av närhet till både natur och stadspuls! Utanför



dörren har ni lummiga Fredhällsparken och runt hörnet har ni populära Fredhällsklipporna för de 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.

Välkomna att längta hem!

Adress	Runiusgatan 1, 11255 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	13
Lägenhetsnummer adressregister	1203
Våning	2 av 3

EKONOMI

Månadsavgift	2 180 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 155 kr/mån tillkommer för kabel-tv (basutbud) samt bredband (100 Mbit/s)
Andel i förening	1,6447 %
Andel av årsavgift	1,6448 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	154 015 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 pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF Eken 11 (org.nr 702000-4409)
Hemsida	https://egrannar.se/brfeken11/
Adress	Runiusgatan 1, 11255 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>Brf Eken 11 är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1931 och består av 37 bostadsrättslägenheter samt 2 hyresrättslokaler.</p> <p>Fastigheten uppfördes 1931 och marken innehåser med äganderätt.</p> <p>Föreningen medlemmar har möjlighet att disponera en fullt utrustad festlokal, övernattningslägenhet, bastu/relaxrum med träningsutrymme och partytält för utomhuskalas i den välskötta gemensamma innergården där det dessutom anlagts en</p>



boulebana. Utöver det finns cykelförråd, tvättstuga samt torkrum. I fastigheterna finns även vindsförråd som källarförråd som disponeras av medlemmarna.

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp som betalas av köpare på ca 1433 kr. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 573 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.

Föreningens hemsida:
<https://egrannar.se/brfeken11>

Parkering

Föreningen förvaltar över 13 parkeringsplatser i varmgarage samt 10 parkeringsplatser utomhus. Det finns även flertalet MC-platser. För närvarande finns en ledig plats (en mindre bilplats) i varmgaraget (kontrollerat 2024-09-24)

Kostnad:
Varmgarage: 1 250 kr/mån
Parkeringsplats utomhus: 950 kr/mån
MC-plats: 400 kr/mån

Tv & bredband

Kabel-TV levereras av Tele2. Bredband kan levereras av både Tele2 och Ownit.

Renoveringar

Utförda renoveringar:
1994 Stambyte
2008 Elstambyte
2005 Omputsning av fasad
2008 Ommålning trapphus
2008 Installation bredband
2003 Nya 3-glas fönster
2008 Säkerhetsdörrar
2009 Gästlägenhet i källare
2013 Nytt yttertak
2013 Ny fjärrvärmeanläggning
2013 Isolering av råbind
2013 Utbyggnad av fem lägenheter på råvind
2015 Byte av hissmaskiner och uppgradering av hisskorgar
2016 Renovering av gården
2016 Målning av samtliga entréer och balkonger
2018 Byte av garageport
2018 Radonmätning
2019 Ny underhållsplan upprättad
2021 Solfilm på samtliga fönster
2022 Kameraövervakning i fastighetens portar

Kommande renoveringar/underhåll:
2025 Fasadputs

Föreningen har även fått bygglov för bullerplank mot Essingeleden och är just nu i en diskussion med Trafiksäkerhetsverket gällande finansieringen av detta. Inga beslut tagna, men planen är att detta ska ges under 2025/2026.

Ekonomi

Föreningen har för närvarande inga beslutade avgiftsändringar (kontrollerat 2024-09-24)

Lån per/kvm enl. ÅR23: 3 828 kr



Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 155 kr/mån tillkommer för kabel-tv (basutbud) samt bredband (100 Mbit/s)
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minst 10% ägarandel.
Äger föreningen marken?	Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1931
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F, Självdrag
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-05-25
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	157 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				
			Summa	
			månadskostnad	533

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 4000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2400 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	533	533	533
Månadsavgift till förening	2 180	2 180	2 180
Netto boendekostnad per månad	8 778	8 422	8 065

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Evelinn Åkerman
Fastighetsmäklare
072-388 24 19

evelinn.akerman@aliciaedelman.se