

# Objektsbeskrivning

## Vasastan/Birkastan - Rörstrandsgatan 16A, 2 tr ög



<b>Månadsavgift</b>	2 467 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	46 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	2
<b>Kökstyp</b>	Kök
<b>Boarea</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Föreningens information

GL01272

Sida 1 av 6



1 rok enligt föreningens information.

## HALL

Välkomnande hall med plats för avhängning. Plats för skrivbord om så önskas. Tvättmaskin och torktumlare (tvättpelare byggd enligt godkänd standard) ligger intill hall.

## VARDAGSRUM

Luftigt vardagsrum mot innergård med generöst ljusinsläpp från fönster och dubbla balkongdörrar som skapar en härlig rymd i rummet. Plats för större soff- och matgrupp samt övrigt möblemang efter smak och behov. Rummet pryds av en kakelugn. Väggar i ljus nyans och ljus fiskbensparkett.

## KÖK

Kök (renoverat ca 2022) i social planlösning mot vardagsrum. Genomgående skåpsluckor i sober kulör och ljus bänkskiva. Utrustat med spishäll, fläkt, ugn, diskmaskin samt kyl- och frys. Gott om förvaring i skåp. Väggar i ljus nyans och ljus fiskbensparkett. Fint ljusinsläpp från fönster och balkongdörr.

## BALKONG

Från kök/vardagsrum nås lägenhetens tillhörande balkong i söderläge mot innergård med plats att möblera med soff- eller sittgrupp.

## SOVRUM

Rogivande sovrum med plats för dubbelsäng och sängbord. Gott om förvaring i platsbyggda garderober. Fint ljusinsläpp från fönster.

## BADRUM

Helkaklat badrum i sobra färger utrustat med handfat ovan kommod, badrumsskåp, golvvärme, wc och dusch.

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

### Beskrivning

Välkommen till denna pärla på en av Birkastans mest eftertraktade adresser - Rörstrandsgatan 16A! Här finner du en lägenhet i utmärkt skick, högt belägen i gårdshuset. Lägenheten är mycket välplanerad, med generös takhöjd, vackert behandlad fiskbensparkett och fint ljusinsläpp, samt en fantastisk balkong i söderläge för soliga dagar. Här bor du mitt i hjärtat av Birkastan på charmiga Rörstrandsgatan, med närhet till allt du kan önska dig. När du kliver in genom porten möts du av en välskött, lummig innergård med grillmöjligheter där alla ljud från gatan stängs ute och under våren blommar det vackra prydnadskörbärsträdet. En harmonisk balans mellan stadens puls och stillheten inne på gården och i lägenheten.

Köket är nyligen renoverat (ca. 2022) med en väl utvald bänkskiva och stilfulla detaljer, inklusive diskmaskin och gott om både förvaring och arbetsyta. Det finns även plats för en matgrupp. Det rymliga vardagsrummet, som pryds av en kakelugn, erbjuder utrymme för soffgrupp och TV-möbel. Från vardagsrummet/köket nås även en underbar balkong mot den lugna innergården med bästa solläge. Det separata sovrummet intill vardagsrummet rymmer en 180-säng och har generöst med garderobsutrymme.

Intill hallen finns en avskild del med tvättpelare gjord enligt godkänd standard med tvättmaskin och torktumlare. I hallen finns även gott om plats för förvaring och ett skrivbord om så önskas. Badrummet är helkaklat i sobra färger.

Denna lägenhet är genomgående välhållen med detaljer som ger det där lilla extra.

Stabil, välskött förening med låg belåning per kvadratmeter, har genomgått alla stora renoveringar och lägenhetens månadsavgift är låg. Lokaler i gatuhuset bidrar dessutom



till föreningens goda ekonomi. Bra kommunikationer från S:t Eriksplan med tunnelbana, buss och flygbuss till Arlanda samt ett fantastiskt utbud av restauranger och butiker. Odenplan och pendeltågsstationen ligger också på bekvämt avstånd, och under sommaren är Rörstrandsgatan utan tvekan den bästa gatan i stan då den stängs av till promenadgata och fylls av uteserveringar! Via S:t Eriksbron tar du dig snabbt över till Kungsholmen, där du kan njuta av vackra promenadstråk längs vattnet eller ta en 10 km lång runda runt ön. Bara fem minuters promenad bort hittar du dessutom Karlbergs slott, med promenadstråk längs vattnet och i skogen.

Varmt välkommen att kontakta Gustav Larsson, ansvarig mäklare, för mer information och visning!

<b>Adress</b>	Rörstrandsgatan 16A, 2 tr ög, 11340 Stockholm
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	22
<b>Våning</b>	2 av 4
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	2 467 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 80 kr/månad tillkommer för bredband.
<b>Andel i förening</b>	2,0295 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	79 438 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 Eldaren 13 (org.nr 716416-5610)
<b>Adress</b>	Rörstrandsgatan 16A, 11340 STOCKHOLM
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Brf Eldaren 13 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler.</p> <p>Föreningen registrerades 1978 och äger marken.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 433 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 573 kr/pant.</p>



Beloppen är beräknade på 2,5% respektive 1 % av prisbasbeloppet för år 2024.

Föreningen har en gemensam möblerad innergård med grillmöjligheter och cykelparkering. Det finns även en gemensam tvättstuga utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt kallmangel. Det finns även ett styrelserum/föreningslokal.

Föreningen har inga beslutade avgiftsändringar i dagsläget (kontrollerat 2024-04-17).

#### Parkering

I området råder boendeparkering enligt Stockholm stads bestämmelser.

#### Tv & bredband

Bredband levereras via Stockholms stadsnät och TV levereras via Tele2.

#### Renoveringar

1978 Stambyte  
2010 Fasadrenovering (gathus mot gata)  
2010 Tillbyggnad balkonger  
2016 Renovering / utsmyckning av gång från gata till gård  
2016 Installation bredband  
2017 Nya takfläktar för ventilation  
2018 Fasadrenovering båda husen mot innergård

#### Ekonomi

Föreningen har inga beslutade avgiftsändringar i dagsläget (kontrollerat 2024-04-17).

Enligt årsredovisning 2022  
Lån/kvm: 2 044 kr

#### Information om månadsavgift

I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 80 kr/månad tillkommer för bredband.

#### Äkta/oäkta förening

Äkta

#### Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

#### Tillåter föreningen delat ägande?

Ja, minst 10%

#### Äger föreningen marken?

Ja

#### Övrigt

Föreningens lån  
4 575 000

#### Avgift

Vi kommer sannolikt höja avgift igen 2025-01-01 men inget är beslutat. Höjde avgift med 10% 2024-01-01

#### Stambyte

Vår ambition är att göra partiella stambyten när folk ändå renoverar badrum. Men framtiden får utvisa om det fungerar tekniskt.

#### Planerade renoveringar

- Undersökning av el (gammal dragning)
- Hantera stammar (främst genom partiellt stambyte) kan vara relevant inom 5-10 år



Menar du att ni kommer behöva genomföra ett el- och rör stambyte inom de närmsta åren (i ditt svar om kommande renoveringar)?  
Är det inom 5 år eller längre bort?  
Kommer föreningen behöva ta upp lån för denna renovering?

Vi vet inte svaret på frågorna men elen fungerar trots gammal dragnig och vi fattar inget beslut utan att undersöka behov och lösning ordentligt. Stammarna fungerar och det kan vara inom 5 år, inom 10 år eller så klarar vi det med partiella stambyten. Vi försöker hålla koll.

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Gårdshus
<b>Byggår</b>	1913
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	F
<b>Hiss</b>	Hiss finns.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2020-03-30
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	Underhåll
Övrigt		
		<b>Summa</b>
		<b>månadskostnad</b>
		<b>0</b>



---

---

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 0 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats			
Lånebelopp			
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta			
Driftskostnad			
Månadsavgift till förening	2 467	2 467	2 467
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>2 467</b>	<b>2 467</b>	<b>2 467</b>

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

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Gustav Larsson  
Fastighetsmäklare  
072-388 24 09

[gustav.larsson@aliciaedelman.se](mailto:gustav.larsson@aliciaedelman.se)