

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Krångedevägen 1, 2 tr



Pris	2 995 000 kr som
Månadsavgift	3 718 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	40 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	40 m ²
Arealkälla	föreningens information

LM08772

Sida 1 av 7



Lägenheten disponeras idag som 2 rok men är enligt föreningens information 1 rok.

HALL Välkomnande hall med gott om förvaringsmöjligheter i stor garderob delvis försedd med spegeldörrar samt flertalet andra inbyggda tidstypiska garderober med överskåp. Väggarna är målade i en ljus nyans och golvet belagt med ett mörkt klinkergolv.

VARDAGSRUM Ljust och luftigt vardagsrum med stora fönster som släpper in rikligt med naturligt ljus. Rummet har ett stilrent parkettgolv och neutrala väggar med plats för både soffa, soffbord, mediebank och matgrupp. Halvöppen planlösning mellan vardagsrum och kök för en smidig interaktion mellan rummen.

KÖK Trevligt kök med en möblerbar yta för antingen en matgrupp eller förvaringsmöbel. Köket har stilrena ljusa skåpluckor tillsammans med två stora fönster som släpper in rikligt med dagsljus. Arbetsytorna är belagda med en ljus bänkskiva tillsammans med matchande vägg i vitt kakel. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spis, ugn, fläkt och diskmaskin. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med mörkt klinkergolv.

SOVRUM Mysigt sovrum med ett fönster som släpper in ett behagligt ljus. Rummet rymmer en säng tillsammans med sängbord och har en stor garderob som rymmer gott om förvaring av diverse tillhörigheter. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med behaglig heltäckningsmatta.

BADRUM Helkaklat ljust badrum med vädringsfönster. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp och dusch.

FÖRRÅD Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett förråd samt ett matkällarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning Välkommen till denna charmiga tvåa på Krångedevägen 1, perfekt belägen på andra våningen. Här bor du i en lugn och grönskande miljö, samtidigt som du har närhet till både stadens puls och natursköna områden. Lägenheten erbjuder generösa förvaringsmöjligheter och en smart planlösning som gör vardagen både bekväm och trivsam. Oavsett om du vill njuta av stadslivets bekvämligheter eller ta en skogspromenad, har du allt inom räckhåll. Perfekt för dig som söker en harmonisk boendemiljö med närhet till det bästa av två världar. Välkommen hem!

Adress Krångedevägen 1, 2 tr, 11543 STOCKHOLM

**Lägenhetsnummer
förening** 580-5-0088

Våning 2 av 3

EKONOMI

Månadsavgift 3 718 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband via fiber (1000/1000) och kabel-tv (basutbud)

Andel i förening 0,26326 %

LM08772

Sida 2 av 7



Andel av årsavgift	0,26326 %
Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning	26 370 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskudsättning. 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 Hjorthagshus (org.nr 702000-8954)
Hemsida	http://hjorthagshus.bostadsratterna.se
Adress	Motalavägen 13, 11543 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Hjorthagshus är en äkta bostadsrättsförening och en av Stockholms äldsta. Föreningen upplåter 351 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lokaler varav 1 med bostadsrätt och resterande upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten byggdes 1935 vilket är samma år som föreningen förvärvade byggnaderna. Marken upplåts med tomträtt och nästa omförhandling sker 2025.

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5 % av gällande prisbasbelopp som betalas av köparen på ca 1 470kr. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1 % av gällande prisbasbelopp på ca 588 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2025.

Föreningens hemsida:
<https://hjorthagshus.bostadsratterna.se>

Adresser i föreningen

- Krångedevägen 1, 115 43 Stockholm
- Krångedevägen 11, 115 43 Stockholm
- Krångedevägen 13, 115 43 STOCKHOLM
- Krångedevägen 21, 115 43 Stockholm
- Krångedevägen 7, 115 43 Stockholm
- Motalavägen 11, 115 43 Stockholm
- Motalavägen 15, 115 43 STOCKHOLM
- Motalavägen 19, 115 43 Stockholm
- Motalavägen 25, 115 43 Stockholm
- Motalavägen 29, 115 43 Stockholm
- Motalavägen 9, 115 43 Stockholm
- Untravägen 13, 115 43 STOCKHOLM
- Untravägen 23, 115 43 STOCKHOLM
- Untravägen 25, 115 43 Stockholm
- Untravägen 29, 115 43 Stockholm
- Untravägen 3, 115 43 Stockholm
- Untravägen 7, 115 43 Stockholm
- Untravägen 9, 115 43 Stockholm



- Älvkarleövägen 1, 115 43 STOCKHOLM
- Älvkarleövägen 11, 115 43 Stockholm
- Älvkarleövägen 17, 115 43 Stockholm
- Älvkarleövägen 27, 115 43 Stockholm
- Älvkarleövägen 3, 115 43 Stockholm
- Älvkarleövägen 7, 115 43 Stockholm

Antal lägenheter	351 st
Antal lokaler	14 st
Parkering	Föreningen tillhandahåller inga parkeringsplatser. Boendeparkering finns på omkringliggande gator.
Tv & bredband	Kabel-TV levereras av Tele2 där basutbudet ingår i månadsavgiften. Bredband levereras via fiber (Ownit) där 1000/1000 Mbit/s ingår i månadsavgiften.
Gemensamma utrymmen	<p>Ett flertal grillplatser finns på föreningens mark samt en liten plaskdamm för de små i Motalaparken.</p> <p>Föreningen har även två stora tvättstugor belägna på Älvkarleövägen 9 och på Motalavägen 17 samt flertalet cykelförråd utspridda i byggnaderna. I varje port finns gemensamma vädringsbalkonger.</p>
Renoveringar	<p>Utförda renoveringar/underhåll:</p> <ul style="list-style-type: none">1989 Byttes el-stigarna1992-1994 Byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum1997 Renoverades fasader, balkonger och fönster1998 Renoverades taken1998-1999 Renoverades trapphusen2001-2002 Installerades nya maskiner, torkskåp och torktumlare i tvättstugorna2004 Utfördes bullerdämpande åtgärder i tvättstugorna, b la fundament till tvättmaskinerna2006 Stamspolning2010 Fönsterrenovering2014 Fiberoptik installerades i fastigheterna2015/16 Relining av stammarna2017 OVK-besiktning2020-2021 Fönsterrenovering2023 Gemensamhetsel (IMD = Individuell mätning och debitering)2023 Stamspolning2024 Takrenovering <p>Kommande renoveringar/underhåll (information från föreningen 2025-02-04):</p> <ul style="list-style-type: none">2025 Föreningen fortsätter med investering i solceller och styrelsen arbetar aktivt med andra åtgärder för att effektivisera och förbättra energiförbrukningen i föreningen. <p>Föreningen följer underhållsplanen och inom kommande år kommer det att ske underhåll för:</p> <ul style="list-style-type: none">- Portar (genomgång under 2025)- Fasad (genomgång under 2025)- Vädringsbalkonger (genomgång under 2025)
Ekonomi	Inga avgiftshöjningar är diskuterade (kontrollerat 2025-02-04).



Lån/kvm enligt ÅR är 1 069 kr.

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband (1000/1000 Mbit/s) samt kabel-tv (basutbud). Föreningen har IMD, el debiteras efter förbrukning.

Månadsavgiften aviseras alltid kvartalsvis för månaderna januari-mars, april-juni, juli-september samt oktober-december.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja, minsta andelsprocent 10%

Äger föreningen marken?

Nej. Omförhandling av tomträttsavgäld år 2025.

Övrigt

Föreningens lån:

Rörlig ränta på ca 16 mkr. I dagsläget ligger de på runt 4%. Vi kommer under 2024 amortera och sänka vår belåning.

Nya lån kommer att tas upp i samband med investering av solceller under 2025. Summan beror lite på investeringstakten och kassaflödet, men det kommer landa mellan 3-5 miljoner. "Vi kommer alltså fortsatt vara lågt belånade" (information från föreningen 2025-02-06)

- Föreningen fortsätter med investering i solceller och styrelsen arbetar aktivt med andra åtgärder för att effektivisera och förbättra energiförbrukningen i föreningen.

BYGGNAD

Byggnadstyp

Gathus

Byggår

1935

Uppvärmning

Fjärrvärme

Ventilation

Självdrag

Hiss

Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

LM08772

Sida 5 av 7



Status Utförd 2021-03-02

Energiklass Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.

Energiprestanda primärenergital 174 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	200	Underhåll	
Övrigt	300			
			Summa	
			månadskostnad	833

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 4000 kr/år, hemförsäkring 2400 kr/år samt gas 3600 kr/år

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	449 250	599 000	748 750
Lånebelopp	2 545 750	2 396 000	2 246 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 198	4 892	4 586
Driftskostnad	833	833	833
Månadsavgift till förening	3 718	3 718	3 718
Netto boendekostnad per månad	9 749	9 443	9 137

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



KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Linnea Mott
Fastighetsmäklare / Partner
072-388 24 08

linnea.mott@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se