

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Motalavägen 29



Pris	3 250 000 kr utgångspris
Månadsavgift	4 109 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	44,2 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Köktyp	Kök
Boarea	44,2 m ²

ML09284

Sida 1 av 7

Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande hall med originalparkett och ljusa väggar. Här finns praktiska avhängningsmöjligheter direkt vid entrén samt god förvaring i en inbyggd garderob. Dessutom är hallen påkostad med säkerhetsdörr som både ökar tryggheten och dämpar ljud.
VARDAGSRUM	Trivsamt vardagsrum med öppen planlösning mot kök med originalparkett i kombination med ljust målade. Stora fönsterpartier släpper in rikligt med ljus och förstärker rymden i rummet. Här finns gott om plats för soffmöblemang, TV-bänk med förvaring, matplats och annan inredning efter behov.
KÖK	Modernt kök med ljust golv och ljusa väggar samt ett härligt ljusinsläpp från stora fönster. Förvaringen är generös med vita över- och underskåp som kombineras med en grå vägghylla och arbetsbänk i trä. Köket är utrustat med spis, ugn, fläkt, mikro, kyl/frys och diskmaskin.
SOVRUM	Rogivande sovrum med parkett och ljusa väggar. Här finns gott om plats för en dubbelsäng med sängbord på vardera sida samt övrig möblering efter behov. Förvaringsmöjligheterna är mycket goda tack vare stora garderobspartier.
BADRUM	Fräscht badrum med schackrutigt klinkergolv och delvis ljust kaklade väggar. Ett fönster bidrar med fint ljusinsläpp och är dessutom praktiskt för vädring. Badrummet är utrustat med WC, dusch, handfat ovanpå kommod med förvaring, spegelskåp samt en kombinerad tvättmaskin och torktumlare.
ÖVRIGT	Till bostaden hör ett källarförråd och en matkällare.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkomna till denna socialt planerade tvåa med grönskande parkutsikt. Här kliver ni in i en modernt renoverad bostad med ett kök med diskmaskin samt ett fräscht badrum tvättmaskin. Bostaden har ett harmoniskt ljusinsläpp från sex fönster i två olika väderstreck vilket gör detta till en ljus och trivsam plats att bo på. Planlösningen lämpar sig väl både för singeln och paret då det finns gott om förvaringsmöjligheter samt ett sovrum som rymmer en dubbelsäng. Grönskande oas med idyllisk småstadskänsla men samtidigt ett stenkast från city. Bara att flytta in. Välkomna!
Adress	Motalavägen 29, 11543 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	580-4-0092
Lägenhetsnummer adressregister	1001
Våning	1 av 3

EKONOMI

ML09284

Sida 2 av 7



Månadsavgift	4 109 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband via fiber (1000/1000) Mbps och kabel-TV (ComHem).
Andel i förening	0,29251 %
Andel av årsavgift	0,29251 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	20 902 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	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 omförhandlas 2025. Se tomträttsavgäld under dokument. 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
- Älvkarleövägen 9, 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	Ett flertal grillplatser finns på föreningens mark samt en liten plaskdamm för de små i Motalaparken. 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.
Renoveringar	Utförda renoveringar/underhåll: 1989 Byttes el-stigarna 1992-1994 Byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum 1997 Renoverades fasader, balkonger och fönster 1998 Renoverades taken 1998-1999 Renoverades trapphusen 2001-2002 Installerades nya maskiner, torkskåp och torktumlare i tvättstugorna 2004 Utfördes bullerdämpande åtgärder i tvättstugorna, b la fundament till tvättmaskinerna 2006 Stamspolning 2010 Fönsterrenovering 2014 Fiberoptik installerades i fastigheterna 2015/16 Relining av stammarna 2017 OVK-besiktning 2020-2021 Fönsterrenovering 2023 Gemensamhetsel (IMD = Individuell mätning och debitering) 2023 Stamspolning 2024 Takrenovering 2025 Installering av solceller - driftsatta till årsskiftet 2026 Kommande renoveringar/underhåll (information från föreningen 2025-10-07): 2025 Rengöring och renovering av balkonger under hösten 2025/2026 Genomgång av portar

2025/2026 Trapphusrenoveringar med start på de mest slitna relativt omgående. Därefter mer löpande med övriga.

Genomgång av fasaderna sker till hösten 2025, men den genomgången görs för att se om vi kan göra mindre åtgärder nu för att därmed förskjuta behovet av en totalrenovering av fasaderna med några år.

Ekonomi

Föreningen har beslutat en avgiftshöjning om 3% från 2026-01-01 (information från föreningen 2025-10-07).

Lån/kvm ÅR24: 1 069 kr.

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband (1000/1000 Mbit/s) samt kabel-tv (basutbud). Föreningen har IMD där 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. Se tomträttsavgäld under dokument.

Övrigt

Föreningens lån (2025-05-11):
URKLIPP ÅR24 FINNS UNDER DOKUMENT

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

Från föreningen 2025-05-11:

"Vi har inte tagit upp nya lån i år. Vi har däremot flyttat ett lån från en bank till en annan. Beroende på takten av planerade underhåll och kostnadsläget på marknaden kan det tänkas att vi kommer ta upp nya lån senare i år. Men just nu bör vi kunna genomföra hela solcellsinvesteringen utan att ta upp nya lån."

- 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
Fönster	2-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2021-03-02
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	208	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö
Sotning	Försäkring	208	Underhåll
Övrigt	300		
			Summa
			månadskostnad
			716

Kommentar	Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning.
-----------	--

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 250 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	487 500	650 000	812 500
Lånebelopp	2 762 500	2 600 000	2 437 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 640	5 308	4 977
Driftskostnad	716	716	716
Månadsavgift till förening	4 109	4 109	4 109
Netto boendekostnad per månad	10 465	10 133	9 802

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

NUVARANDE ÄGARE

Joacim Åström

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Köpare

Stockholm den 7 december 2025

Stockholm den 7 december 2025

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se