

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Artemisgatan 71



Pris	6 250 000 kr utgångspris
Månadsavgift	5 997 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4
Boarea	71 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4
Kökstyp	KÖK
Boarea	71 m ²

ML09460

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 tapetserade väggar och parkettgolv. Här finns gott om plats för ytterkläder och skor. Det finns även garderob i direkt anslutning till ytterdörren.
KÖK	Ljust kök med fint ljusinsläpp från dubbla fönsterpartier i två väderstreck. Goda arbetsytor, bra förvaringsmöjligheter och en perfekt plats för matbord. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spis, ugn och fläkt. Tapetserade väggar och parkettgolv.
VARDAGSRUM	Vardagsrum med gott ljusinsläpp från stort fönsterparti kombinerat med balkongdörr som leder ut till bostadens fantastiska balkong med sol stora delar av dagen och kvällen. Tapetserade väggar och parkettgolv.
BALKONG	Till bostaden hör en balkong i bästa solläge med milsvid utsikt. Här finns plats för både balkongmöbler och växter, med goda möjligheter att skapa en trivsamt utomhusmiljö.
SOVRUM 1	Största sovrummet disponeras idag som bibliotek/ kontor. Detta rum erbjuder bra plats för förvaring, dubbelsäng och söngbord. Rummet har även en garderobsvägg med flertalet garderober. Tapetserade väggar och parkettgolv.
SOVRUM 2	Det minsta sovrummet har plats för enkelsäng och ljusinsläpp från stort fönsterparti. Förvaring erbjuds i garderob. Tapetserade väggar och parkettgolv.
SOVRUM 3	Trevligt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande söngbord. Förvaring erbjuds i garderob med möjlighet att komplettera med ytterligare möbler vid behov. Tapetserade ytskikt och parkettgolv.
BADRUUM	Helkaklat badrum med fönster som tillför både ljus och möjliggör vädning. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegel, badrumsförvaring, handdukstork samt badkar. Trähyllan som finns till höger i badrummet kommer tas med i flytten.
ÖVRIGT	Till lägenheten hör ett rymligt källarförråd samt en matkällare. I husets källare finns även ett rymligt cykelförråd samt ett barnvagnsförråd som enkelt nås från husets gavel.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkomna till detta unika tillfälle att förvärva en av Hjorthagens eftertraktade fyror som sällan är till salu. Här bor ni högst upp i huset med fönster i tre väderstreck, balkong i bästa sydvästläge och en fantastiskt grönskande omgivning. Optimal planlösning som erbjuder sociala ytor, trevligt kök, rymligt badrum samt tre bra sovrum. I husets källare finns barnvagnsförråd, lägenhetsförråd och ett rymligt cykelförråd som är tillgängligt både från trapphuset eller en ingång från husets gavel. Brf Hjortspåret är en mycket lågt belånad förening som äger marken. Här bor ni i ett lugnt men expansivt område med idyllisk småstadskänsla. Endast åtta minuter till T-centralen med tunnelbanan som ligger runt hörnet. I området finns matbutiker, restauranger, skolor och förskolor. Varmt välkomna!
Adress	Artemisgatan 71, 11542 Stockholm

Lägenhetsnummer förening	50
Lägenhetsnummer adressregister	1201
Våning	3 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	5 997 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) samt bredband via Ownit (100 Mbit/s)
Andel i förening	2,8776 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	128 482 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 Hjortspåret (org.nr 769608-2598)
Hemsida	http://hjortsparet.bostadsratterna.se
Adress	Artemisgatan 75, 11542 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Hjortspåret är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2002. I föreningen finns 54 lägenheter, varav 1 upplåtes med hyresrätt. Det finns även 2 hyresrättslokal. Fastigheterna uppfördes under 1939 och marken innehåses med äganderätt. En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1 480 kr som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 592 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2026. Föreningens hemsida: http://hjortsparet.bostadsratterna.se
Antal lägenheter	54 st, varav 1 hyresrätt
Antal lokaler	2 st
Parkering	Föreningen har på fastigheten två fristående parkeringsplatser utomhus till en kostnad

ML09460

Sida 3 av 7



om 1 900 kr/mån. I dagsläget är alla platser uthyrda med två personer i kö (kontrollerat 2025-12-18).

I övrigt gäller boendeparkering på omkringliggande gator.

Tv & bredband

Kabel-TV leveras av Tele2 där basutbudet ingår i månadsavgiften. Fiber är indraget i alla lägenheter och levereras av Ownit där 100 Mbit/s ingår i månadsavgiften.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har två gemensamma tvättstugor som är väl utrustade och belägna på Artemisgatan 75 samt 85. Det finns även ett styrelserum, grovsoprum samt cykel- och barnvagnsrum. Föreningen har ingen egen innergård men använder kommunens mark och har fått ok på att ha odlingslotter och sittgrupper ute på gården.

Renoveringar

Utförda renoveringar:
1999 Stambyte och el-stigare byttes
1999 Montering av balkonger och fönsterrenovering
2010 Ny fjärrvärmecentral
2013 OVK genomfördes
2013 Renovering av portar, entrétak och soprum
2014 Balkongrenovering
2016 Takrenovering och översyn av ventilationen
2016 Renovering av föreningens lokaler
2018 Målning av de yttre fönsterbågarna
2018 Samtliga stammar spolades
2022 Reparation av vattenhuvudledning
2023 OVK och energideklaration
2025 Stamspolning

Kommande renoveringar (kontrollerat med föreningen 2025-12-18):
Styrelsen diskuterar att under 2026 inleda arbetet med översyn av fönster, inklusive eventuell fönsterrenovering. Beslut om tidpunkt är ännu inte fattat. En förstudie av dränering planeras att genomföras under våren, med fortsatt utredning därefter.

Ekonomi

Föreningen har för närvarande inga beslutade avgiftsändringar (kontrollerat 2025-12-18).

Lån/kvm är under 1000 kr.

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) samt bredband via Ownit (100 Mbit/s)

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Två delägare godkänns, varav denne som uppfyller bosättningskravet enligt stadgarna, i detta fall barnet, skall vara majoritetsägare. Minoritetsägare, i detta fall förälder, krävs ej att efterleva bosättningskravet. Förutsatt att bägges medlemskap godkänns.

Äger föreningen marken?

Ja

Övrigt

Föreningens lån (2025-12-18):

Handelsbanken Rörlig ränta 3,41% 3 000 000 kr

Styrelsen arbetar nu med målsättningen om att kontinuerligt amortera på vårt lån.

Observera att föreningen fortfarande har en hyresrätt kvar. Bedömningen är att när denna säljs så kommer föreningen att vara skuldfri, dock är det omöjligt att säga när i tid detta sker.

Övrigt:

- "Vi följer stadgarna avseende kravet att förvärvaren avser att själv flytta in i bostadsrätten för permanent boende. 5 § Stadgarna; Bosättningskrav: Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap"

Från föreningens möte 2025-09-07:

Vi beslutade att en ekonomiskplan likt underhållsplan skall tas fram för att bättre planera föreningens ekonomi och undvika höga höjningar av avgiften framleds - istället är målet att möta driften och lån med lägre avgiftshöjningar.

BYGGNAD

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

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2023-01-27
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda	153 kWh per m ² och år (primärenergital), 213 kWh per m ² (Atemp) och år





DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	250	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				500

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

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 6 250 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	937 500	1 250 000	1 562 500
Lånebelopp	5 312 500	5 000 000	4 687 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	10 846	10 208	9 570
Driftskostnad	500	500	500
Månadsavgift till förening	5 997	5 997	5 997
Netto boendekostnad per månad	17 343	16 705	16 067

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

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

Stockholm den 13 januari 2026

Köpare

Stockholm den 13 januari 2026

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se