

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Krångedevägen 3



*Rikligt med ljusinsläpp
Kök med DM
Insynsskyddat läge
Vackert golv
Ljust och fräscht
Fönster i två väderstreck
Lågt belånad förening
Närhet till natur
Matbutik och service
Cykelavstånd till city
Bra kommunikationer
Nära Lill-Jansskogen*

Pris 2 995 000 kr utgångspris

Månadsavgift 3 830 kr

Objekttyp Lägenhet

ML05861

Sida 1 av 8



Antal rum	2
Boarea	40 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Kökstyp	KÖK
Boarea	40 m ²
Areakälla	föreningens information

Lägenheten disponeras idag som 1 rok men är registrerad som 2 rok. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

HALL Välkomnande hall med snyggt klinkergolv och väggar målade i blått. Plats för avhängning invid entré. Garderober för extra förvaring även plats för hallmöbel. Påkostat med säkerhetsdörr.

VARDAGSRUM Trevligt vardagsrum med väggar i en rogivande ton och genomgående ljust golv. Plats för soffa, matbord och tv-bänk. Rikligt med ljus genom dubbla fönster med fin utsikt.

KÖK Modernt kök med ljust golv och ljust målade väggar. Utrustat med kyl/frys, gasspis, ugn, fläkt och diskmaskin. Förvaring i över- och underskåp bakom vita fronter med fina beslag. Arbetsyta ovan fin bänkskiva. Fönster med utsikt mot grönska.

SOVRUM Harmoniskt sovrum med ljust golv och mörka väggar. Plats för dubbelsäng och goda förvaringsmöjligheter. Fönster ut mot grönska.

BADRUM Fräscht badrum med grått klinkergolv och vita kaklade väggar. Utrustat med WC, handfat ovan kommod, dusch och spegelskåp. Praktiskt med vädringsfönster.

ÖVRIGT Till lägenheten hör ett större och ett mindre källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning Varmt välkomna till denna optimalt planerade tvåa i populära Hjorthagen. Här kliver ni in i en bostad med insynsskyddat läge och grönskande omgivning. Bostaden har ett harmoniskt ljusinsläpp från sex fönster i två olika väderstreck vilket gör detta till en ljus och trivsamt 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 Krångedevägen 3, 115 43 Stockholm

**Lägenhetsnummer
förening** 580-5-0079

ML05861

Sida 2 av 8



**Lägenhetsnummer
adressregister** 1002

Våning 1 av 3

EKONOMI

Månadsavgift 3 830 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband (1000/1000 Mbit/s) samt kabel-tv (basutbud). Föreningen har IMD där el debiteras efter förbrukning

Andel i förening 0,26326 %

Andel av årsavgift 0,26326 %

**Bostadsrättens indirekta
nettoskuldsättning** 18 812 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 Hjorthagshus (org.nr 702000-8954)

Hemsida <http://hjorthagshus.bostadsraterna.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 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:
<https://hjorthagshus.bostadsraterna.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	<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> <p>1989 Byttes el-stigarna</p> <p>1992-1994 Byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum</p> <p>1997 Renoverades fasader, balkonger och fönster</p> <p>1998 Renoverades taken</p> <p>1998-1999 Renoverades trapphusen</p> <p>2001-2002 Installerades nya maskiner, torkskåp och torktumlare i tvättstugorna</p> <p>2004 Utfördes bullerdämpande åtgärder i tvättstugorna, b la fundament till tvättmaskinerna</p> <p>2006 Stamspolning</p> <p>2010 Fönsterrenovering</p> <p>2014 Fiberoptik installerades i fastigheterna</p> <p>2015/16 Relining av stammarna</p> <p>2017 OVK-besiktning</p> <p>2020-2021 Fönsterrenovering</p>



2023 Gemensamhetsel (IMD = Individuell mätning och debitering)
2023 Stampsolning
2024 Takrenovering
2025 Installering av solceller - driftsatta till årsskiftet
2025 Rengöring av balkonger inför kommande balkongarbeten
2025 Trapphusrenovering i dem mest slitna
2025-2026 Slutbesiktning av solceller under Q1 2026, för att därefter driftsättas fullt ut

Kommande renoveringar/underhåll (information från föreningen 2026-02-23):

2026 Balkongrenovering när vädret tillåter
2026 Renovering av portar under våren
2026 Löpande trapphusrenoveringar

Under de kommande åren kommer fasaderna ses över, tvättstugor och ev dräneringsarbeten. Det pågår även löpande arbeten med värme och vattensystem för att optimera dessa för att försöka minska kostnader samtidigt som föreningen behåller eller ökar komforten i inomhusklimatet.

Ekonomi

Föreningen har inga planer på att genomföra någon ytterligare höjning under 2026 om inget oförutsett sker (kontrollerat 2026-02-23).

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 (2026-02-23):
URKLIPP ÅR24 FINNS UNDER DOKUMENT

Föreningens lån ligger på ca 16,2 miljoner och är uppdelat på 5 olika lån med lite olika lånetider, men samtliga ligger på rörlig ränta.

Räntan varierar på 2,3% till 2,6% med del flesta på 2,49% ränta.

SOLCELLER

Just nu är arbetet med sju nya solcellsanläggningar i slutfasen. När allt är klart kommer alla föreningens fastigheter att ha solceller. Den el som produceras kan användas både i



fastigheterna och, via IMD-lösningen, till medlemmarnas hushållsel. Målet är att minska behovet av att köpa in el utifrån.

FÖNSTER

Som mer del av löpande underhåll genomför föreningen just nu en fönsterbesiktning där föreningen identifierar fönster som av olika skäl tagit mer stryk än övriga. Detta är del av ett fönsterunderhåll där föreningen går in mer aktivt mellan fönsterrenoveringarna och besiktigar och vårdar fönstren mer och i närmare dialog med medlemmar.

Syftet med detta är att skjuta på behoven av en framtida större fönsterrenovering. Detta då fönstren är del av K-märkningen som föreningen har och som ställer krav på vad och hur vi kan renovera fönstren.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1937
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.
Energiprestanda primärenergital	174 kWh per m ² och år





DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

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. Övrigt posten avser kostnaden för gas.

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	3 830	3 830	3 830
Netto boendekostnad per månad	9 861	9 555	9 249

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

NUVARANDE ÄGARE

Sara Väljamets

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 12 april 2026

Stockholm den 12 april 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