

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Motalavägen 3



Pris	3 150 000 kr utgångspris
Månadsavgift	3 830 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	40 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	40 m ²
Areakälla	föreningens information

ML09992

Sida 1 av 7



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

HALL

Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor samt möjlighet till ytterligare förvaring i exempelvis byrå eller garderob. Ljussmålad ytskikt och originellt parkettgolv.

KÖK

Charmigt kök i retrostil med skåpsluckor i en grön kulör, vitkaklad väggpanel samt bänkskivor i trä och rostfritt stål. Två fönsterpartier ger ett fint ljusinsläpp och här finns en naturlig plats för matbord och stolar. Köket är utrustat med kyl/frys, gasspis, fläkt och diskmaskin. Ljussmålad ytskikt och mörkt golv.

VARDAGSRUM

Trivsamt och lättmöblerat vardagsrum med fint naturligt ljusinsläpp. Här finns gott om plats för soffgrupp, matbord och annat möblemang samt personlig inredning efter smak och behov. Ljussmålad ytskikt och originellt parkettgolv.

SOVRUM

Rogivande sovrum med plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord samt möjlighet till förvaring i exempelvis garderob eller byrå. Ljussmålad ytskikt och originellt parkettgolv.

BADRUM

Helkaklat badrum med inkommande ljus från fönster som även möjliggör vädring. Badrummet är inrett med wc, handfat, spegelskåp, handdukstork samt dusch.

ÖVRIGT

Nuvarande ägare disponerar ett större samt ett mindre förråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Varmt välkomna till denna optimalt planerade tvåa i populära Hjorthagen. Här kliver ni in i en bostad med insynsskyddat läge högt upp i huset och grönskande omgivning. 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 3, 115 43 STOCKHOLM

Lägenhetsnummer förening

580-8-0169

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 %

ML09992

Sida 2 av 7



Andel av årsavgift	0,26326 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	26 370 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.bostadsratterna.se
Adress	Motalavägen 13, 11543 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Hjorthagshus är en äkta bostadsrättsförening och en av Stockholms äldsta. I föreningens finns 351 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 11 hyreslokaler fördelade på åtta huskroppar. Fastigheten byggdes 1935 vilket är samma år som föreningen förvärvade byggnaderna. Marken upplåts med tomträtt. 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. Besök gärna föreningens hemsida för mer information: http://hjorthagshus.bostadsratterna.se Föreningens belåning uppgår till 1 069 kr/kvm enligt årsredovisning 2025.

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, bl.a. 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 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 2026 Balkongrenovering 2026 Portrenoveringar 2026 Balkongrenovering

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



2026 Löpande trapphusrenoveringar påbörjas under hösten

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. Fördjupande budgetmöte sker i oktober och beslut om avgiftsändringar tas i november (kontrollerat 2026-08-26).

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 (2026-08-26):
URKLIPP ÅR24 FINNS UNDER DOKUMENT

Lånen ligger idag på ca 13,7 miljoner kr
Räntan ligger på mellan 2,2-2,4% och lånen ligger rörligt (3 mån)

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	Flerfamiljshus
Byggår	1935
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)

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	192	Underhåll
Övrigt	384		
			Summa
			månadskostnad
			826

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 3 150 000 kr och kontantinsats:	10 %	15 %	25 %
Kontantinsats	315 000	472 500	787 500
Lånebelopp	2 835 000	2 677 500	2 362 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 788	5 467	4 823
Driftskostnad	826	826	826
Månadsavgift till förening	3 830	3 830	3 830
Netto boendekostnad per månad	10 444	10 123	9 479

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 19 oktober 2026

Köpare

Stockholm den 19 oktober 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



Extra kontaktperson

Moa Johansson
Fastighetsmäklare
 072-388 24 23

moa.johansson@aliciaedelman.se