

# Objektsbeskrivning

## Hjorthagen - Wenströmsvägen 6



<b>Accepterat Pris</b>	3 695 000
<b>Månadsavgift</b>	3 723 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	44,2 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	2
<b>Kökstyp</b>	KÖK
<b>Boarea</b>	44,2 m <sup>2</sup>

ML07733

Sida 1 av 5



---

<b>Areakälla</b>	föreningens information
<b>HALL</b>	Välkomnande hall med fiskbensparkett och målade väggar. Plats för skoställ och avhängning. Generös förvaring i flertalet garderober samt överskåp längs hela rummet. Påkostat med säkerhetsdörr.
<b>BADRUM</b>	Fräscht badrum med klinkergolv och helkaklade väggar. WC, handfat på kommod, badrumsskåp med spegeldörrar, handdukstork, golvvärme, kombimaskin och dusch med glasvägg.
<b>KÖK</b>	Stilrent kök med fiskbensparkett, målade väggar och kakel ovanför bänkskivan. Här finns gott om plats för förvaring och utrustat med gasspis, fläkt, ugn, diskmaskin, kyl och frys. Två fönster för fantastiskt ljusinsläpp.
<b>VADRAGSRUM</b>	Rymligt vardagsrum med fiskbensparkett och målade väggar. Plats för soffmöblemang, soffbord, mediabänk och matbord. Flertalet fönster i fil för optimalt ljusinsläpp.
<b>SOVRUM</b>	Mysigt sovrum med fiskbensparkett och målade väggar. Plats för säng nattduksbord samt förvaring i en garderob. Ett fönster för ljusinsläpp.
<b>ÖVRIGT</b>	Till lägenheten hör ett källarförråd och en matkällare.

---

#### ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	Varmt välkomna upp på höjden till denna välplanerade tvåa med ett av Hjorthagens absolut bästa läge. Bostaden har ett modernt renoverat kök med delvis öppen planlösning mot vardagsrum, stambytt och renoverat badrum med tvättmaskin och ett ljust och fint vardagsrum med fyra ihop-sittande fönster. Bostaden har ett harmoniskt ljusinsläpp från stora fönsterpartier samt ett insynskyddat läge. Detta hem lämpar sig väl för både singeln som paret då det finns gott om förvaringsmöjligheter samt ett sovrum som rymmer en dubbelsäng. Lugnt men expansivt område med idyllisk småstadskänsla. Mycket stabil och populär förening med de stora renoveringarna bakom sig. Välkomna!
<b>Adress</b>	Wenströmsvägen 6, 11543 STOCKHOLM
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	76
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1102
<b>Våning</b>	1 av 3. Upplevs som våning 2

---

#### EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	3 723 kr. I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV (grundutbud).
<b>Andel i förening</b>	0,75085 %
<b>Andel av årsavgift</b>	0,74812 %

ML07733

Sida 2 av 5



---

<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	144 637 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.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Brf Hjorthagshöjden (org.nr 702000-8921)
<b>Adress</b>	Älvkarleövägen 24, 11543 STOCKHOLM
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Brf Hjorthagshöjden är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.</p> <p>Föreningen köpte huset 1937 och innehar marken med tomträtt.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca</p>
<b>Adresser i föreningen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ahlsellvägen 14, 115 43 STOCKHOLM</li><li>• Ahlsellvägen 6, 115 43 Stockholm</li><li>• Ahlsellvägen 8, 115 43 STOCKHOLM</li><li>• Wenströmsvägen 8, 115 43 Stockholm</li><li>• Wenströmsvägen 9, 115 43 Stockholm</li></ul>
<b>Parkering</b>	I området råder boendeparkering enligt Stockholms stads bestämmelser.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2.
<b>Renoveringar</b>	<p>1985-1986 Lades taket om.</p> <p>1990 Renoverades vädringsbalkonger.</p> <p>1992-1994 Byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum.</p> <p>1997 Byttes el-stigare samt el i lägenheterna.</p> <p>2001 Målades samtliga fönster och sydfasaderna putsades om.</p> <p>2005 Dränerades grunden om på</p>
<b>Ekonomi</b>	<p>Föreningen har i dagsläget inga beslutade avgiftsändringar (kontrollerat 2024-02-01).</p> <p>Enligt årsredovisning 2022 Lån/kvm: 3 716 kr</p>
<b>Information om månadsavgift</b>	I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV (grundutbud).
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej



<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja, minst 10%
<b>Äger föreningen marken?</b>	Nej, tomträtt
<b>Övrigt</b>	Föreningens lån (kontrollerat 2023-10-30) 24 000 000 rörlig ränta

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Gathus
<b>Byggår</b>	1937
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	Självdreg
<b>Hiss</b>	Hiss saknas.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2019-06-11
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	219 kWh per m <sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	375	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	116	Underhåll
Övrigt	337		
			<b>Summa</b>
			<b>månadskostnad</b>
			<b>828</b>

**Kommentar** I angiven driftkostnad ingår hushållsel om 4 500 kr/år, försäkring om 1 400 kr/år och gas om 4 044 kr/år.



## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 395 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	509 250	679 000	848 750
Lånebelopp	2 885 750	2 716 000	2 546 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 892	5 545	5 199
Driftskostnad	828	828	828
Månadsavgift till förening	3 723	3 723	3 723
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>10 443</b>	<b>10 096</b>	<b>9 750</b>

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 4 februari 2024

Köpare

Stockholm den 4 februari 2024

.....  
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**

Ebba Thielebeule  
Fastighetsmäklare  
072-388 24 18

ebba.thielebeule@aliciaedelman.se