

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Untravägen 27



Pris	3 150 000 kr utgångspris
Månadsavgift	4 109 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	44,2 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Kökstyp	KÖK
Boarea	44,2 m ²

ML09216

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 generösa förvaringsmöjligheter i flera inbyggda garderober med tillhörande överskåp. Här finns dessutom utrymme för ytterligare möblemang. Ljusmålade ytskikt tillsammans med terrakottafärgat golv ger en stilren helhet.
VARDAGSRUM	Trivsamt vardagsrum med ljusinsläpp från två fönsterpartier och lugn utsikt. Här finns plats för soffa, matbord och övrigt möblemang samt personlig inredning efter behov och smak. Neutralt målade ytskikt och ljust golv.
KÖK	Charmigt kök med ljusa släta skåpsluckor, vit kaklad vägghängspanel och bänkskiva i trä, kompletterat med öppna hyllplan i trä. Ljusinsläpp från två generösa fönsterpartier, varav matplatsen är placerad intill ett av dem. Ljusmålade ytskikt och ljust golv.
SOVRUM	Mysigt sovrum med fint ljusinsläpp från fönster. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord samt förvaringsmöbler såsom garderob och byrå. Väggarna är målade i en behaglig grön kulör och ljust golv.
BADRUUM	Helkaklat badrum försett med ett vädringsfönster som både tillför naturligt ljus och vädringsmöjligheter. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, tvättmaskin, spegelskåp och dusch.
FÖRRÅD	Till bostaden ingår ett större och ett mindre källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkomna att anmäla er till någon av visningarna! Varmt välkommen till denna ljusa och smakfulla bostad på attraktiva Untravägen med utsikt mot vackra Motalaparken. Här bor ni med ett insynsskyddat läge i ett vackert 30-tals hus på en av Hjorthagens populäraste adresser. Ett harmoniskt ljusinsläpp från stora fönsterpartier i två olika väderstreck, ett trevligt kök med diskmaskin samt den goda förvaringen gör detta till ett riktigt trivsamt boende. Social planlösning med den bästa kombinationen av naturens grönska utanför porten och direkt närhet till city. Badrum med tvättmaskin. Populär förening med god ekonomi. Bara att flytta in. Välkomna!
Adress	Untravägen 27, 11543 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	580-6-0187
Våning	1 av 3

EKONOMI

Månadsavgift	4 109 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	0,29251 %
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 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 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.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

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 Kommande renoveringar/underhåll (information från föreningen 2025-07-31): 2025 Installering av solceller - till midsommar finns solceller på samtliga av föreningens fastigheter 2025/2026 Balkongbesiktning 2025/2026 Genomgång av portar 2025/2026 Trapphusrenoveringar Genomgång av fasaderna kommer tidigast 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

Inga avgiftshöjningar är diskuterade i dagsläget. Under hösten gör föreningen en genomlysning av kommande års budget och vid den tidpunkten ses även avgiftsändringar över (kontrollerat 2025-07-31).

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

ML09216

Sida 5 av 7



Byggår	1935
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdug
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

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



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	292	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	200	Underhåll	
Övrigt	300			
Summa månadskostnad				792

Kommentar	Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 3 500 kr/år, hemförsäkring 2 400 kr/år samt gas 3 600 kr/år.
-----------	---

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 150 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	472 500	630 000	787 500
Lånebelopp	2 677 500	2 520 000	2 362 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 467	5 145	4 823
Driftskostnad	792	792	792
Månadsavgift till förening	4 109	4 109	4 109
Netto boendekostnad per månad	10 368	10 046	9 724

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

NUVARANDE ÄGARE

Sara Hagberg

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 8 september 2025

Köpare

Stockholm den 8 september 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



Extra kontaktperson
Andrea Enström
Fastighetsmäklare
0723882416

andrea.enstrom@aliciaedelman.se