

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Untravägen 25



Pris	3 350 000 kr utgångspris
Månadsavgift	3 735 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	44,2 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	44,2 m ²
Arealkälla	föreningens information

ML08768

Sida 1 av 6



HALL	Välkomnande hall med gott om förvaring i flertalet garderober och skåp, samtliga försedda med praktiska överskåp. Den generösa ytan möjliggör anpassning av hallen efter behov med plats för hylla, bänk, skoställ eller andra möbler. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med ekparkett. Nytt elskåp med jordfelsbrytare som kan byggas in. Tak och väggar renoverade 2024.
VARDAGSRUM	Ljust och trevligt vardagsrum med öppen planlösning mot köket, vilket skapar en multifunktionell yta för både avkoppling och sociala tillställningar. Fönster nyligen renoverade både interiört och exteriört. Rummet har gott om plats för soffa, matgrupp och annan personlig inredning efter smak och behov. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med ekparkett. Tak och väggar renoverade 2024.
KÖK	Rymligt kök med dubbla fönster, nyligen renoverade både interiört och exteriört, som släpper in rikligt med ljus och skapar en ljus och trivsamt plats att vara på. Köksskåpen är försedda med ljusa luckor som tillsammans med den matchande bänkskivan i ek skapar ett tidlöst utseende. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys (ny 2019) spis (ny 2024) fläkt och diskmaskin. Väggarna är delvis klädda med mosaik samt målade i en ljus kulör. Praktiskt klinkergolv med elektrisk golvvärme. Inbyggda spotlights i balk.
SOVRUM	Rofyllt sovrum med ett fint ljusinsläpp från stort fönster i insynsskyddat läge. Här finns plats för dubbelsäng, sängbord och annat möblemang. Goda förvaringsmöjligheter finns i rummets inbyggda garderober. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med ekparkett. Nyligen renoverat fönster både interiört och exteriört.
BADRUM	Stambytt badrum som renoverades 2010 med stilrena material, såsom schackrutigt klinkergolv och väggar klädda med vitt kakel. Ett högt fönster, nyligen renoverats interiört och exteriört, som tillför badrummet dagsljus och erbjuder vädringsmöjligheter. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, badrumsskåp med spegel, tvättmaskin och dusch. Spotlights i taket samt elektrisk golvvärme.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett mindre och ett större källarförråd som har extra förstärkta väggar med Osb skivor.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkomna till denna renoverade drömtvåa i populära Hjorthagen. Här kliver ni in i en synnerligen ljus bostad med modernt kök samt ett fräscht badrum med tvättmaskin. Bostadens sex fönster bidrar inte bara till en fin grönskande utsikt, utan även till ett harmoniskt ljusinsläpp från två olika väderstreck. Lägenheten lämpar sig fint för både singeln och paret då det finns gott om förvaringsmöjligheter, samt ett sovrum som rymmer en dubbelsäng. Grönskande oas med idyllisk småstadskänsla och samtidigt ett stenkast från city. Lågt belånad förening med flera stora renoveringar bakom sig. Välkomna!
Adress	Untravägen 25, 11543 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	1001
Våning	1 av 3



EKONOMI

Månadsavgift	3 735 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband via fiber (1000/1000) Mbps och kabel-TV (Tele2)
Andel i förening	0,29251 %
Andel av årsavgift	0,29251 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	29 299 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	<p>Brf Hjorthagshus är en äkta bostadsrättsförening och en av Stockholms äldsta. Föreningen upplåter 351 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 13 lokaler med hyresrätt.</p> <p>Fastigheten byggdes 1935 vilket är samma år som föreningen förvärvade byggnaderna. Marken upplåts med tomträtt och nästa omförhandling sker 2025.</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om 2,5 % av gällande prisbasbelopp som betalas av köparen på ca 1433 kr. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1 % av gällande prisbasbelopp på ca 573 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.</p>
Adresser i föreningen	<ul style="list-style-type: none">• 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
Parkering	I området råder boendeparkering.
Tv & bredband	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband (fiber) via Ownit.
Gemensamma utrymmen	<p>Ett flertal grillplatser finns på föreningens mark. Det finns en liten plaskdamm för de små i Motalaparken mellan Motalavägen och Untravägen.</p> <p>Föreningens två stora tvättstugor finns på Älvkarleövägen 9 och på Motalavägen 17. Föreningen har även flera cykelförråd utspridda i byggnaderna samt gemensamma vådringsbalkonger i varje port.</p>
Renoveringar	<p>Genomförda renoveringar:</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> <p>2023 Gemensamhetsel (IMD = Individuell mätning och debitering)</p> <p>2023 Stamspolning</p> <p>Pågående renoveringar/underhåll (information från föreningen 2024-08-09):</p> <p>2023/2024 Takrenovering som planeras vara klart under hösten</p>
Ekonomi	<p>Föreningen har inga planerade avgiftsändringar beslutade. Budgetarbete sker under hösten (information från föreningen 2024-08-09)</p> <p>Lån/kvm enl. ÅR23: 1 069 kr</p>
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband via fiber (1000/1000) och kabel-tv (basutbud).



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%

Föreningen äger marken

Nej. Omförhandling av tomträttsavgäld år 2025.

Övrigt

Föreningens lån:
Rörlig ränta på ca 16 mkr. I dagsläget ligger de på runt 4%. Vi kommer under 2024 amortera och sänka vår belåning.

Kommande underhåll (info från föreningen 2024-08-09):

- Föreningen ser över energieffektiviseringar. Föreningen kommer sätta upp värmegivare i utvalda lägenheter för att få bättre styrning på innetemperaturen.

-Vissa underhållsarbeten i undercentralerna och styrsystemen för vatten och värme kommer att utföras.

- Prioriteringar av underhåll för balkongreovering och cykelrum för att se vilka av dessa så vi måste genomföra och vilka vi önskar genomföra.

- Ser just nu över solcellsinvestering för att som föreningen kunna stå får viss del av elen själva. Eftersom vi har IMD så kan medlemmars hushållsel dra nytta av föreningens genererade el via solceller. Föreningen har fått godkänt bygglov för den fastighet vi hitintills ansökt för så dem har nu möjligheten att gå vidare med den fråga trots att föreningens fastigheter är kulturminnesmärkta. Men det är en långsiktig plan och investering så exakt när i tiden vi kommer vidare och hur stor anläggning vi planerar är ännu inte beslutat.

BYGGNAD

Byggnadstyp

Gathus

Byggår

1935

Fönster

2-glas

Uppvärmning

Fjärrvärme

Ventilation

Självdreg

ML08768

Sida 5 av 6



Hiss Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2021-03-02

Energiklass Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.

Energiprestanda primärenergital 174 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	200	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			533

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 4000 kr/år och hemförsäkring.

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se