

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Krångedevägen 29, 3 tr



Pris	3 375 000 kr utgångspris
Månadsavgift	4 109 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	44,2 m ²

INTERIÖR

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

LM08882

Sida 1 av 7



HALL	Välplanerad hall med praktisk avhängningsyta för ytterkläder och skor direkt intill ytterdörren. Förvaringsmöjligheterna är väl tillgodosedda med inbyggda garderober försedda med överskåp. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med parkett.
VARDAGSRUM	Ljust och luftigt vardagsrum med generöst ljusinsläpp från både vardagsrummets och kökets fönster. Rummet har gott om plats för soffa, matbord och annan personlig inredning, vilket ger möjlighet att anpassa utrymmet efter behov och smak. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med parkett.
KÖK	Modernt och tidlöst kök med ljusgråa skåpsluckor, ljus bänkskiva och öppen planlösning mot vardagsrummet för en naturlig samlingspunkt och en social matlagingsmiljö. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, gashäll, ugn, fläkt, diskmaskin och mikro. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med ljus klinker.
SOVRUM	Mysigt sovrum med ljust målade väggar och ett stort fönster som ger ett härligt ljusinsläpp. Sovrummet erbjuder plats för en dubbelsäng och har flertalet garderober vilket ger gott om förvaringsmöjligheter för både kläder och diverse tillhörigheter.
BADRUM	Helkaklat badrum med ljust kakel och grått klinker och har ett mindre fönster som tillför naturligt ljus och vädringsmöjligheter. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, tvättmaskin samt dusch med infällbara duschväggar i klarglas.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	<p>Välkomna till denna ljusa och luftiga lägenhet som erbjuder ett härligt ljusinsläpp och en fantastisk utsikt som ger en känsla av ro och rymd. Här bor du med närhet till både natur, city och bra kommunikationer – ett perfekt läge för både stadspuls och avkoppling.</p> <p>Bostaden har renoverats med omsorg och erbjuder ett smakfullt och funktionellt boende. Det stilrena köket är fullt utrustat och ger plats för både matlagning och sociala stunder. Här finner du även ett fräscht badrum som genomgått en modernisering med kvalitativa materialval. På golvet ligger vacker holländsk parkett som ger en varm och exklusiv känsla.</p> <p>Hjorthagen är ett populärt område med närhet till grönområden som Stora Skuggan och Djurgården, perfekt för härliga promenader eller cykelturer. För den som gillar naturen men samtidigt vill ha nära till stadens puls, är detta området som erbjuder det bästa av båda världar.</p> <p>För pendlaren är läget optimalt – endast 5 minuters promenad till tunnelbanan (Ropsten), vilket ger snabb access till Stockholm city och andra delar av staden.</p> <p>Denna tvåa är perfekt för dig som söker ett hem med hög standard i ett attraktivt område – här får du både komfort, stil och en oslagbar närhet till både natur och city!</p> <p>Välkommen på visning!</p>
Adress	Krångedevägen 29, 3 tr, 11543 STOCKHOLM



Lägenhetsnummer förening	580-3-0006
Lägenhetsnummer adressregister	1201
Våning	3 av 3

EKONOMI

Månadsavgift	4 109 kr. I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband (1000/1000 Mbit/s) samt kabel-tv (basutbud). Föreningen har IMD, el debiteras efter förbrukning.
Andel i förening	0,29 %
Andel av årsavgift	0,29 %
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.bostadsraterna.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 med bostadsrätt samt 14 lokaler varav 1 med bostadsrätt och resterande upplåtna 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 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.</p> <p>Föreningens hemsida: https://hjorthagshus.bostadsraterna.se</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
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 Stamspolning
2024 Takrenovering

Kommande renoveringar/underhåll (information från föreningen 2025-02-04):
2025 Föreningen fortsätter med investering i solceller och styrelsen arbetar aktivt med andra åtgärder för att effektivisera och förbättra energiförbrukningen i föreningen.

Föreningen följer underhållsplanen och inom kommande år kommer det att ske underhåll för:

- Portar (genomgång under 2025)
- Fasad (genomgång under 2025)
- Vädringsbalkonger (genomgång under 2025)

Ekonomi

Föreningen har utfört en avgiftshöjning om 10% från 2025-01-01. Inga övriga avgiftshöjningar är diskuterade (kontrollerat 2025-02-04).

Lån/kvm enl. ÅR23: 1 069 kr

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår vatten, värme, bredband (1000/1000 Mbit/s) samt kabel-tv (basutbud). Föreningen har IMD, 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.

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.

Nya lån kommer att tas upp i samband med investering av solceller under 2025. Summan beror lite på investeringstakten och kassaflödet, men det kommer landa mellan 3-5 miljoner. "Vi kommer alltså fortsatt vara lågt belånade" (information från föreningen 2025-02-06)

- Föreningen fortsätter med investering i solceller och styrelsen arbetar aktivt med andra åtgärder för att effektivisera och förbättra energiförbrukningen i föreningen.



BYGGNAD

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



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

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, hemförsäkring 2400 kr/år samt gas 3600 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 375 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	506 250	675 000	843 750
Lånebelopp	2 868 750	2 700 000	2 531 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 857	5 513	5 168
Driftskostnad	533	533	533
Månadsavgift till förening	4 109	4 109	4 109
Netto boendekostnad per månad	10 499	10 155	9 810

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



KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Linnea Mott
Fastighetsmäklare / Partner
072-388 24 08

linnea.mott@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se