

# Objektsbeskrivning

## Hjorthagen - Artemisgatan 83



|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>Pris</b>         | 3 495 000 kr utgångspris |
| <b>Månadsavgift</b> | 2 887 kr                 |
| <b>Objekttyp</b>    | Lägenhet                 |
| <b>Antal rum</b>    | 2                        |
| <b>Boarea</b>       | 41 m <sup>2</sup>        |

### INTERIÖR

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>Antal rum</b> | 2                 |
| <b>Köktyp</b>    | Kök               |
| <b>Boarea</b>    | 41 m <sup>2</sup> |

ML08081

Sida 1 av 6

|                   |                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Areakälla</b>  | föreningens information<br>Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.                                                                                                     |
| <b>HALL</b>       | Inbjudande hall med plats för avhängning. Vackert parkettgolv med fiskbensmönster och målade väggar. Ytterligare förvaring i garderob.                                                                                      |
| <b>VARDAGSRUM</b> | Socialt vardagsrum med fiskbenparkett och målade väggar. Ljuvligt vackert ljusinsläpp från fönster och balkongöppning. Här finns plats för soffmöblemang,, TV, TV-bänk och övrig önskad inredning.                          |
| <b>BALKONG</b>    | Till lägenheten hör en balkong med utgång från vardagsrum med plats för balkongmöbler.                                                                                                                                      |
| <b>KÖK</b>        | Väldisponerat kök med stilrena materialval, målade väggar, fiskbenparkett, ljusa lådfronter och skåpluckor. Köket är utrustat med kyl/frys, skafferi, håll, ugn, micro, fläkt och diskmaskin. Plats för matbord och stolar. |
| <b>SOVRUM</b>     | Harmoniskt sovrum med fiskbenparkett och ljusa väggar. Gott ljusinsläpp från fönsterparti. Här finns plats för säng med sängbord. Sovrummet innehar även garderob och linneskåp för bästa möjliga förvaring.                |
| <b>BADRUM</b>     | Fräscht badrum med ljusa väggar av klinker och mörkt klinkergolv. Stilrena materialval genomsyrar hela badrummet. Utrustat med WC, dusch med duschväggar i glas, handfat ovan kommod med förvaring och spegel.              |
| <b>FÖRRÅD</b>     | Till bostaden hör ett källarförråd.                                                                                                                                                                                         |
| <b>ÖVRIGT</b>     | Hela bostaden är i modernt skick.                                                                                                                                                                                           |

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivning</b>                    | Varmt välkomna till denna perfekt planerade tvåa med fantastiskt ljusinsläpp och fönster i dubbla väderstreck. Här bor ni i ostört läge med fint renoverat kök med diskmaskin, modernt badrum med kombimaskin och en balkong i fritt sydvästläge. Bostaden 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. Endast åtta minuter till T-centralen med tunnelbanan som ligger runt hörnet. När ni väl klivit in, vill ni knappt kliva ut. Välkomna! |
| <b>Adress</b>                         | Artemisgatan 83, 11542 Stockholm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Lägenhetsnummer förening</b>       | 0059                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Lägenhetsnummer adressregister</b> | 1002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Våning</b>                         | 1 av 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Balkong/uteplats</b>               | Balkong finns.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



---

## EKONOMI

---

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Månadsavgift</b>                                | 2 887 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, källarförråd, basutbud för TV samt bredband via Ownit (100 Mbit/s). Angiven månadsavgift om 3 464 kr/mån är från 2025-11-01. Tidigare månadsavgift innan avgiftshöjning är 2 887 kr/mån.                                                                                                                                                         |
| <b>Andel i förening</b>                            | 4,21756 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b> | 105 618 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 Hjortspåret (org.nr 769608-2598)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Hemsida</b>               | <a href="http://hjortsparet.bostadsratterna.se">http://hjortsparet.bostadsratterna.se</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Adress</b>                | Artemisgatan 75, 11542 STOCKHOLM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Allmänt om föreningen</b> | <p>Brf Hjortspåret är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2002. I föreningen finns 54 lägenheter, varav 1 upplåtes med hyresrätt. Det finns även 2 hyresrättslokal.</p> <p>Fastigheterna uppfördes under 1939 och marken innehas med äganderätt.</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1 470 kr som betalas av köpare. 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:<br/><a href="http://hjortsparet.bostadsratterna.se">http://hjortsparet.bostadsratterna.se</a></p> |
| <b>Adresser i föreningen</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Artemisgatan 79, 115 42 Stockholm</li><li>• Artemisgatan 81, 115 42 STOCKHOLM</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Antal lägenheter</b>      | 54 st, varav 1 hyresrätter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Antal lokaler</b>         | 2 st                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Parkering</b>             | Föreningen har på fastigheten två fristående parkeringsplatser utomhus till en kostnad om 1 900 kr/mån. I dagsläget är alla platser uthyrda med en person i kö (kontrollerat 2025-03-27). I övrigt gäller boendeparkering på omkringliggande gator.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tv &amp; bredband</b>     | Kabel-TV leveras av Tele2 där basutbudet ingår i månadsavgiften. Fiber är indraget i alla lägenheter och levereras av Ownit där 100 Mbit/s ingår i månadsavgiften.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemensamma utrymmen</b>                             | Föreningen har två gemensamma tvättstugor som är väl utrustade och belägna på Artemisgatan 75 samt 85. Det finns även ett styrelserum, grovsoprum samt cykel- och barnvagnsrum. Föreningen har ingen egen innergård men använder kommunens mark och har fått ok på att ha odlingslotter och sittgrupper ute på gården.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Renoveringar</b>                                    | <p>Utförda renoveringar:</p> <p>1999 Stambyte och el-stigare byttes</p> <p>1999 Montering av balkonger och fönsterrenovering</p> <p>2010 Ny fjärrvärmecentral</p> <p>2013 OVK genomfördes</p> <p>2013 Renovering av portar, entrétak och soprum</p> <p>2014 Balkongrenovering</p> <p>2016 Takrenovering och översyn av ventilationen</p> <p>2016 Renovering av föreningens lokaler</p> <p>2018 Målning av de yttre fönsterbågarna</p> <p>2018 Samtliga stammar spolades</p> <p>2022 Reparation av vattenhuvudledning</p> <p>2023 OVK och energideklARATION</p> <p>Kommande renoveringar (kontrollerat med föreningen 2025-08-27):</p> <p>Föreningen kommer inom kort att påbörja arbetet med en ny underhållsplan. Inga renoveringar planeras under innevarande år, men det kan inte uteslutas att vissa arbeten inleds under nästa år.</p> |
| <b>Ekonomi</b>                                         | Lån/kvm ÅR24: 1 216 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Information om månadsavgift</b>                     | I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) samt bredband via Ownit (100 Mbit/s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Äkta/oäkta förening</b>                             | Äkta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b> | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>               | Två delägare godkänns, varav denne som uppfyller bosättningskravet enligt stadgarna, i detta fall barnet, skall vara majoritetsägare. Minoritetsägare, i detta fall förälder, krävs ej att efterleva bosättningskravet. Förutsatt att bägges medlemskap godkänns.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Äger föreningen marken?</b>                         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Övrigt</b>                                          | <p>Föreningens lån ÅR24:</p> <p>Handelsbanken 2025-03-03 3,81% 3 000 000 kr</p> <p>Styrelsen arbetar nu med målsättningen om att kontinuerligt amortera på vårt lån.</p> <p>_____</p> <p>Observera att föreningen fortfarande har en hyresrätt kvar. Bedömningen är att när denna säljs så kommer föreningen att vara skuldfri, dock är det omöjligt att säga när i tid detta sker.</p> <p>_____</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Övrigt:**

- "Vi följer stadgarna avseende kravet att förvärvaren avser att själv flytta in i bostadsrätten för permanent boende. 5 § Stadgarna; Bosättningskrav: Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap"

**BYGGNAD**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| <b>Byggnadstyp</b> | Gathus       |
| <b>Byggår</b>      | 1939         |
| <b>Uppvärmning</b> | Fjärrvärme   |
| <b>Ventilation</b> | F            |
| <b>Hiss</b>        | Hiss saknas. |

**ENERGIDEKLARATION**

|                                        |                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Status</b>                          | Utförd                                       |
| <b>Energiklass</b>                     | Byggnaden har energiklass F på en skala A-G. |
| <b>Energiprestanda primärenergital</b> | 136 kWh per m <sup>2</sup> och år            |


**DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)**

|                            |                                                                                                                        |     |               |            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|------------|
| Uppvärmning                | El                                                                                                                     | 292 | Vatten/avlopp |            |
| Renhållning                | Samfällighet/GA                                                                                                        |     | Vägarvagn/snö |            |
| Sotning                    | Försäkring                                                                                                             | 250 | Underhåll     |            |
| Övrigt                     |                                                                                                                        |     |               |            |
| <b>Summa månadskostnad</b> |                                                                                                                        |     |               | <b>542</b> |
| <b>Kommentar</b>           | I angiven driftkostnad baserat på säljarens information ingår hushållsel om 3 500 kr/år och försäkring om 3 000 kr/år. |     |               |            |



---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

| Kostnad vid slutpris 3 495 000 kr och kontantinsats: | 15 %         | 20 %         | 25 %         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Kontantinsats                                        | 524 250      | 699 000      | 873 750      |
| Lånebelopp                                           | 2 970 750    | 2 796 000    | 2 621 250    |
| Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta                   | 6 065        | 5 709        | 5 352        |
| Driftskostnad                                        | 542          | 542          | 542          |
| Månadsavgift till förening                           | 2 887        | 2 887        | 2 887        |
| <b>Netto boendekostnad per månad</b>                 | <b>9 494</b> | <b>9 138</b> | <b>8 781</b> |

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

- Mathias Juhlin
- Frida Axelsson

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Marcus Ljungdahl  
*Fastighetsmäklare*  
072-388 24 01

[marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se](mailto:marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se)