

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Ahlsellvägen 6



Pris	2 700 000 kr Accepterat pris
Månadsavgift	2 794 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1
Boarea	24 m ²

INTERIÖR

Antal rum	1
Kökstyp	KÖK
Boarea	24 m ²

ML09086

Sida 1 av 6



Areakälla	enligt uppmätning Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
ENTRÉ	Välkomnande entré med ljusmålade väggar och mörkt klinkergolv som både är stilrent och praktiskt. Här finns plats för hatthylla och skoställ direkt vid ytterdörren vilket ger en smidig lösning för avhängning av ytterkläder och skor.
ALLRUM	Ljust och trivsamt allrum med praktisk sovalkov som skapar en avskild plats för en större säng. Rummet rymmer även plats för soffa, soffbord, skrivbord eller annan inredning efter behov och smak. Förvaringsmöjligheter finns i garderober som bidrar till en välorganiserad känsla. Väggarna är målade i en ljus kulör och på golvet ligger stilren parkett.
TERRASS	Från allrummet nås bostadens generösa terrass i söderläge (ca 12 kvm) med Ölandssten. Här finns gott om plats för loungemöbler, grill, solstolar samt möjlighet till odling i krukor eller planteringslådor.
KÖK	Praktiskt och välplanerat kök med goda förvaringsmöjligheter i över- och underskåp. De grå fronterna kombineras snyggt med en matchande bänkskiva för ett enhetligt och stilrent uttryck. Köket är utrustat med fristående kyl/frys (Smeg), gashäll (Smeg), ugn och fläkt.
BADRUM	Stilrent och modernt badrum med helkaklade väggar och golv i harmoniska grå toner. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel samt en duschhörna med takdusch och infällbara glasväggar i industriell stil. För extra komfort är badrummet försett med golvvärme.
ÖVRIGT	Till lägenheten hör ett nyrenoverat källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Accepterat pris - Kontakta mäklaren för visning! Nu har ni chans att förvärva en av Hjorthagens absolut bästa ettor insvept i grönska. Här bor ni med en stor terrassliknande uteplats med sol från förmiddag till kväll. Bostaden ligger högt uppe på ett berg vilket gör bostaden helt insynsskyddad men härlig utsikt över området. Goda förvaringsmöjligheter, fräscht badrum och ett renoverat kök gör detta till en trivsamt boende med alla rätt. Brf Hjorthagshöjden är en mycket stabil och lågt belånad förening med de stora renoveringarna bakom sig. Här bor ni med ca 100 meter till T-banans uppgång. Missa inte chansen till en unik bostad med alla rätt. Varmt välkomna!
Adress	Ahlsellvägen 6, 11543 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	487-2-0129
Våning	Lägenheten ligger uppe på ett berg
Balkong/uteplats	Uteplats finns.

Övrigt Äger du din bostad idag? Ja

EKONOMI

Månadsavgift	2 794 kr. I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV (grundutbud)
Andel i förening	0,5461 %
Andel av årsavgift	0,5461 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	145 725 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 Hjorthagshöjden (org.nr 702000-8921)
Hemsida	https://hjorthagshojden.se
Adress	Älvkarleövägen 24, 11543 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Hjorthagshöjden är en äkta bostadsrättsförening som registrerade 1937. Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt. Fastigheten uppfördes 1937 och marken innehas med tomträtt. 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. Föreningens hemsida: http://www.hjorthagshojden.se
Adresser i föreningen	• Ahlsellvägen 14, 115 43 STOCKHOLM • Ahlsellvägen 6, 115 43 Stockholm • Ahlsellvägen 8, 115 43 STOCKHOLM • Wenströmsvägen 8, 115 43 Stockholm • Wenströmsvägen 9, 115 43 Stockholm
Antal lägenheter	129 st
Antal lokaler	12 st
Parkering	Föreningen tillhandahåller inga parkeringsplatser. Boendeparkering finns på

omkringliggande gator.

Tv & bredband

Kabel-TV levereras av Tele2 där basutbudet ingår i månadsavgiften. Även bredband levereras av Tele2 där 100/10 Mbit/s ingår i månadsavgiften.

Gemensamma utrymmen

Föreningens gemensamma utrymmen består av tvättstuga (på Ahlsellvägen, där vinnas totalt 5 maskiner, 2 toktumlare, mangel, 2 torkskåp och torkrum), cykel- och barnvagnsrum (Wenströmsvägen 8) och hobbylokal (Wenströmsvägen 10). Det finns även grillar att tillgå och under sommartid ställs utemöbler ut för medlemmar att nyttja.

Renoveringar

Utförda renoveringar:
 1985-1986 Takomläggning
 1990 Renovering av vädringsbalkonger
 1992-94 Stambyte av V/A-stammar i kök och badrum
 1997 El-stigare samt el i lägenheterna
 2001 Fönstermålning och puts av sydfasader
 2005 Dränering av grund runt Wenströmsvägen 9
 2010 Puts av resterande fasader
 2010 Fönstermålning och balkongrenovering
 2013 Trapphusrenovering
 2015 Renovering av tvättstuga
 2017 Ventilbyten i radiatorerna samt byte av termostatventiler
 2018 Byte av stamventiler för värmesystemet
 2020 Fönsterrenovering
 2021 Lösning för hantering av hushållssopor och matavfall
 2021 Fönsterrenovering
 2023 Schaktning för ny dränering Wenströmsvägen 5–9
 2024 Byte av horisontella stammar. Stambytet blev klart i mars 2025

Planerade renoveringar/underhåll (kontrollerat 2025-08-14):
 2026 Omläggning av tak
 2028 Nya värmekulvertar

Ekonomi

Föreningen har inga beslutade avgiftsändringar, men en prognos om ca 10% finns vid årsskiftet (information från föreningen 2025-08-14).

Lån per/kvm enl. ÅR24:
 5 807 kr

Information om månadsavgift

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) samt bredband (100/10 Mbit/s).

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Ja, minst 10% ägarandel

Äger föreningen marken?

Nej

Övrigt

Föreningens lån (information från 2025-04-04)

"Vi har samtliga lån på Stibor. Rörlig ränta på 3 mån. Total skuld ligger på ca 35 miljoner"

Föreningen tog ett nytt lån på 12 mkr under 2024.

Ventilationen är via självdrag vilket innebär att kanalansluten fläkt i badrum och kök ej är tillåtet. Kolfilterfläkt i kök är OK. Det krävs gasspis och man får inte ha fläkt som är kanalansluten. Ej heller utsug fläkt i badrummet, kolfilterfläkt är ok.

Tomträttsavgälden ändras 2026.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1937
Fönster	2-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-06-11
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	197 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	167	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	125	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			292

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. Vid gasspis tillkommer kostnaden för gas.



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 700 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	405 000	540 000	675 000
Lånebelopp	2 295 000	2 160 000	2 025 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 686	4 410	4 134
Driftskostnad	292	292	292
Månadsavgift till förening	2 794	2 794	2 794
Netto boendekostnad per månad	7 772	7 496	7 220

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

Köpare

Stockholm den 10 september 2025

Stockholm den 10 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