

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Jägmästargatan 6, 2 tr



Pris	4 595 000 kr utgångspris
Månadsavgift	3 552 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	51 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Kökstyp	KÖK
Boarea	51 m ²

ML09115

Sida 1 av 7

Areakälla	enligt uppmätning Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande hall med tapetserade väggar och vackert bevarat trägolv i original. Här finns platsbyggd förvaring som målats i en smakfull kulör samt ytterligare plats för avhängning av ytterkläder på hatthylla direkt vid entrén. Säkerhetsdörr.
VARDAGSRUM	Trevligt vardagsrum med ljusmålade väggar och bevarat originalgolv i trä. Stora flaggfönster med djupa nischer släpper in rikligt med dagsljus och ger rummet ett öppet och ljust intryck. Här finns gott om utrymme för soffa, soffbord och annan möblering. Rummet präglas av fina originaldetaljer såsom höga golvlister, takkrona och en platsbyggd bokhylla.
KÖK	Klassiskt och charmigt kök med ljusmålade väggar och trägolv i original. Köket är inrett med ljusa skåpluckor med ram, blå kaklad väggpanel och en bänkskiva i massivt trä. Ett vackert flaggfönster mot föreningens fina innergård bidrar med fint ljusinsläpp och intill fönstret finns plats för matbord samt en platsbyggd kökssoffa/bänk. Kökets maskinella utrustning består av fristående kyl/frys från Smeg, spis, ugn, fläkt och diskmaskin.
SOVRUM	Rogivande sovrum väggar målade i en sober kulör och ljust golv. Dubbla fönster vetter mot grönska och släpper in gott om dagsljus. Sovrummet erbjuder plats för dubbelsäng, nattduksbord och ytterligare möblemang efter behov. Förvaringsmöjligheterna är goda tack vare en garderob med skjutdörrar i glas som löper från golv till tak.
BADRUM	Helkaklat badrum med ljust kakel och ljust klinkergolv med golvvärme. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegel, mindre badrumsskåp samt dusch med infällbara duschväggar i klarglas.
ÖVRIGT	Nuvarande ägare disponerar ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkomna till en av Hjorthagens absolut finaste tvåor! Redan när ni kliver in i det vackra trapphuset med sekelskifteskarakteristik märks det att detta är något utöver det vanliga. Här väntar en välplanerad sekelskiftestvåa med stilrena materialval, platsbyggd förvaring och vackert bevarade originaldetaljer såsom trägolv, höga lister, överfönster och takkronor. Bostaden bjuder på ljusa, rymliga rum med stora fönsterpartier som släpper in ett generöst ljus, harmoniska kulörer och smakfulla finesser som tillsammans skapar en varm och trivsamt känsla. Fastigheten är en av Hjorthagens äldsta och mest populära och ägs av en stabil förening som dessutom innehar marken. I porten finns endast tre hushåll och på våning två är detta den enda bostaden. Utanför väntar föreningens grönskande gård med lekplats, grillplats, egna odlingslotter och höns. Föreningen erbjuder även möjligheten att engagera sig i både höns- och trädgårdsgrupp. Tunnelbanan ligger bara ett par minuters promenad bort vilket bidrar till goda pendlingsmöjligheter. Missa inte chansen att förvärva denna unika och eftertraktade bostad som sällan kommer ut till försäljning!
--------------------	--

Varmt välkomna!

Adress	Jägmästargatan 6, 2 tr, 11542 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	1008
Lägenhetsnummer adressregister	1101
Våning	2 av 3
Övrigt	Äger du din bostad idag? Ja

EKONOMI

Månadsavgift	3 552 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) samt bredband (1000 Mbit/s)
Andel i förening	0,95417 %
Andel av årsavgift	1,06209 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	149 322 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 Skytten 4 (org.nr 769606-9785)
Hemsida	https://www.skytten4.nu
Adress	Nimrodsgatan 17, 11542 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Skytten 4 är en äkta bostadsrättsförening belägen i Hjorthagen som bildades under 2002. I föreningen finns 87 lägenheter varav 7 upplåts med hyresrätt. Det finns även 20 hyresrättslokaler. Fastigheten uppfördes 1910 och marken innehas med äganderätt. 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:

<https://www.skytten4.nu>

Adresser i föreningen

- Nimrodsgatan 11, 115 42 Stockholm
- Nimrodsgatan 17, 115 42 Stockholm
- Nimrodsgatan 23, 115 42 Stockholm
- Nimrodsgatan 9, 115 42 Stockholm
- Skogvaktargatan 12, 115 42 Stockholm
- Skogvaktargatan 16, 115 42 Stockholm
- Skogvaktargatan 8, 115 42 Stockholm

Antal lägenheter

87 st, varav 7 hyresrätter

Parkering

Föreningen tillhandahåller inga parkeringsplatser. Boendeparkering sker på omkringliggande gator.

Tv & bredband

Kabel-TV levereras via Tele2 där basutbudet ingår i månadsavgiften. Bredband levereras via Tele2 samt Bahnhof (fiber) där varje lägenhet har egen fiberanslutning med en hastighet om 1000 Mbit/s.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en fantastisk och unik gemensam innergård med odlingslotter, frukt och bär samt en lekplats. Det finns även en bastu på Skogvaktargatan 10, en övernattningslägenhet/lokal på Skogvaktargatan 8 samt en hobbylokal på Jägmästargatan 14. Gården är känd för sina höns och alla boende som vill kan bli hönsskötare för att skörda färska ägg.

Föreningen har två tvättstugor på Skogvaktargatan 16 och en tvättstuga på Nimrodsgatan 23, alla tvättstugor är belägna i källaren. Det finns dessutom både cykelrum och barnvagnsförråd.

Renoveringar

Utförda renoveringar:

- 1983 Stambyte av V/A samt el-stigare
- 1995 Omputsning av fasad
- 1996 Ommålning av tak
- 2003-06 Ytrenovering av trapphus
- 2005 Stamspolning
- 2009 Målning av fönster, gavelspetsar, vindskivor, takfötter, ytterdörrar och skärmtak
- 2011 Byte av maskinpark i tvättstuga
- 2012 Byte av fjärrvärmecentral
- 2012 Stamspolning
- 2013 Invändig renovering av sophus
- 2015 Byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter
- 2016 Passersystem portar
- 2016 Ommålning av fönster och utvändigt trä
- 2017 Fiberinstallation
- 2017 Stamspolning
- 2020 Underhåll av gården samt förbättring av uteplatser
- 2020 Takvärmearläggning på Jägmästargatan
- 2021 Ommålning
- 2021 Reparation av tak och fasad
- 2021 Renovering av ventilationskanaler
- 2024 Spolning och filmning av avloppsledningar
- 2025 Energideklaration

Kommande renoveringar/underhåll (kontrollerat med föreningen 2025-02-12):

	I dagsläget finns det inga större renoveringar planerade.
	Föreningen utför partiella stambyten löpande vid behov.
Ekonomi	Föreningen höjde månadsavgifterna med 10% från 2025-04-01.
	Lån/kvm ÅR24: 2 902 kr
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) samt bredband (1000 Mbit/s).
Försäkring	Medlemmen ska teckna eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minst 10% ägarandel.
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Föreningens lån: Handelsbanken, 2025-04-30, 0,56 %, 10 000 000 kr Handelsbanken, rörligt, 4,45 %, 5 000 000 kr Summa: 15 000 000 kr

Inflyttad medlem alltid ska ansöka om tillstånd före ombyggnad/renovering samt att inspektionsluckor, rensluckor för ventilation och VVS inte får tas bort eller byggas igen.

Partiellt stambyte (information från föreningen 2025-02-12):
För närvarande renoverar vi stammar i samband med när någon skall renovera sitt badrum. Därav är det planerade underhållet en stor kostnadspost i vår årsredovisning.

Föreningen förvärvade fastigheten den 30 augusti 2002 av Familjebostäder.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1910
Fönster	2-glas



Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F / Självdrag
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2025-05-14
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	119 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	250	El		Vatten/avlopp	
Renhållning		Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	250	Underhåll	
Övrigt					
				Summa	
				månadskostnad	500

Kommentar	Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning.
-----------	--

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 4 595 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	689 250	919 000	1 148 750
Lånebelopp	3 905 750	3 676 000	3 446 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	7 974	7 505	7 036
Driftskostnad	500	500	500
Månadsavgift till förening	3 552	3 552	3 552
Netto boendekostnad per månad	12 026	11 557	11 088

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 8 juni 2025

Stockholm den 8 juni 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