

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Dianavägen 35, 2 tr



Pris	10 495 000 kr utgångspris
Månadsavgift	3 785 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4,5
Boarea	115 m ²
Visning	Måndag 13/11 kl. 17:15-17:45 • Kvällsvisning – gör gärna en intresseanmälan.

INTERIÖR

Antal rum	4,5
Kökstyp	KÖK

ML07731

Sida 1 av 7



Boarea	115 m ²
Areakälla	föreningens information 4 rok enligt föreningens information.
HALL	Välkomnande hall med mörk klinker och ljusa väggar. Plats för avhängning av kläder och skor. Möjlighet till förvaring i garderob samt städskåp.
KÖK	Modernt kök med mörk klinker samt vackra trägolv och ljusa väggar. Köket är utrustat med kyl/frys, spishäll, ugn, fläkt samt diskmaskin. Plats för matbord för 6-8 personer. Härligt ljusflöde från dubbla glasdörrar. I anslutning till bostadens härliga balkong.
BALKONG	Till lägenheten hör en balkong. Här finns plats för bord och stolar.
VARDAGSRUM	Socialt vardagsrum med vackra trägolv ljusa väggar. Här finns plats för soffa, soffbord, mediabänk, samt annan önskad inredning. Platsbyggd bokhylla. Möjlighet till förvaring i garderob samt linneskåp. Härligt ljusflöde från fönsterparti.
BADRU	Helkaklat badrum med ljust kakel och klinker. Badrummet är utrustat med handfat, wc, dusch samt tvättmaskin.
VARDAGSRUM 2	Rymligt rum med vackra trägolv och ljusa väggar. Här finns plats för matbord och tillhörande stolar, förvaringsmöbel samt annat önskat möblemang. Förvaringsmöjlighet i garderob. Naturligt ljusflöde från fönster.
SOVRUM 1	Rogivande sovrum med vackra trägolv och målade väggar. Plats för dubbelsäng och ett härligt ljusflöde från fönster.
SOVRUM 2	Rofyllt sovrum med vackra trägolv och ljusa väggar. Plats för säng, förvaringsmöbel samt annan önskad inredning. Naturligt ljusflöde från fönsterparti.
SOVRUM 3	Mysigt sovrum med vackra trägolv och ljusa väggar. Plats för säng, förvaringsmöbel samt annat önskat möblemang. Möjlighet till förvaring i garderob.
GÄST-WC	Fräsch gäst-wc med mönstrad klinker och ljusa väggar. Badrummet är utrustat med wc och handfat.
ÖVRIGT	Till lägenheten hör ett förråd. Hiss finns i porten.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkomna till denna fint renoverade och insynsskyddade 20-talsfyra med balkong i soligt läge. Här bor ni med på en av Hjorthagens absolut bästa adresser i en bostad som sällan kommer ut på marknaden. Bostaden erbjuder ett fint renoverat kök med diskmaskin, modernt badrum med tvättmaskin, gäst-wc och tre bra sovrum. Flera vackra detaljer ihop med goda förvaringsmöjligheter gör detta till ett riktigt trivsamt boende. Brf Långkorven har inte bara områdets mest mytomspunna namn utan är även en av Hjorthagens populäraste föreningar. Föreningens starka ekonomi (1247 kr lån/kvm) leder till fördelar så som mycket låga avgifter, bastu, gym, relaxavdelning och övernattningslägenhet i källaren. Utöver sin redan goda ekonomi har föreningen dessutom ett stort dolt kapital i fem hyresrätter. Ta tillfälle i akt att få bo i denna
--------------------	---

makalöst fina bostad på populära Dianavägen. Välkomna!

Detta är en av få portar i Hjorthagen som erbjuder hiss vilket maximerar bekvämligheten för er som boende.

Adress	Dianavägen 35, 2 tr, 11542 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	1175
Våning	2 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	3 785 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 75 kr/mån för balkongfond.
Andel i förening	1,67706 %
Andel av årsavgift	1,67211 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	109 891 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 Långkorven (org.nr 769606-1410)
Hemsida	http://langkorven.com/
Adress	Dianavägen 31, 11542 Stockholm
Allmänt om föreningen	Brf Långkorven är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 94 lägenheter varav 5 upplåtes med hyresrätt. Det finns även 7 hyresrättslokaler. Föreningen registrerades 2000 (äger marken). En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 313 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 525 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2023. Föreningen har tre tvättstugor som är belägna på Dianavägen 19, 29 och 35. Tvättstugorna är utrustade med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Det går att

ta hiss direkt ner till tvättstugan. På Dianavägen 19 finns även tillgång till grovtvätttrum.

Föreningen disponerar en grönskande innergård med utemöbler och grillmöjligheter som kan nyttjas av föreningens medlemmar. Som medlem har du tillgång till föreningens fina gym, bastu och relaxavdelning. Det finns även en övernattningslägenhet med pentry och tre sängplatser som kan hyras för 300 kr/dygn.

I byggnadens källare finns cykelrum. Kärll för återvinning av tidningar och glas finns i anslutning till soprummen på Dianavägen 19, 29 och 35.

Inga planerade eller beslutade avgiftsförändringar i dagsläget (kontrollerat med styrelsen 2023-09-07).

För mer information, se föreningens hemsida: <http://langkorven.com/index.html>

Adresser i föreningen

- Dianavägen 17, 115 42 Stockholm
- Dianavägen 19, 115 42 Stockholm
- Dianavägen 21, 115 42 Stockholm
- Dianavägen 25, 115 42 Stockholm
- Dianavägen 29, 115 42 Stockholm
- Dianavägen 31, 115 42 Stockholm

Parkering

I området råder boendeparkering. Tillstånd söks via Stockholms stad.

Tv & bredband

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2 och har installerat fibernät från Telia.

Renoveringar

1985 Byte av elstigar
1985 Stambyte
2008 Renovering av trapphusen
2010 OVK
2011 Takomläggning av del av yttertak
2012 Spolning av stammar
2013 Bygge av bastu, gym och övernattningsrum
2013 Dränering runt del av fastigheten
2013 Balkonger
2015 Fönster ommålade
2016 Renovering av alla tvättstugor
2016 Bergvärmeinstallation
2018 Stamspolning
2019 Byte av radiatorventiler och termostater
2020 Modernisering av en hiss, byte av alla radiatortermostater samt byte av stamventiler.

Föreningen har inga större renoveringar planerade eller beslutade i dagsläget (kontrollerat 2023-09-07).

Ekonomi

Inga planerade eller beslutade avgiftsförändringar i dagsläget (kontrollerat med styrelsen 2023-09-07).

Lån/kvm: 1 247 kr/kvm
Enligt årsredovisning 2022.

Information om

I månadsavgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 75 kr/mån



månadsavgift	för balkongfond.
Överlåtelseavgift	1 313 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	525 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, dock minst 10%.
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Långkorven finns i Hjorthagen, Dianavägen 17 - 35 och Nimrodsgatan 2 i Stockholm. Bergvärme sedan 2016. Föreningen är lågt belånad och sänkte avgiften med 10% 2018. Stambyte: Ingen plan på när stambyte skall ske nästa gång, däremot har de bytt en del rör i efterhand i källaren osv. Kan eventuellt bli en relining om några år (kontrollerat 2023-09-07). Finns något övrigt som ni tycker att vi och spekulanter bör känna till? - När det närmar sig och om köparna har frågor om föreningen så är det okej att lämna ut ordförande Jans nummer. 9 000 000 kronor i lån (kontrollerat 2023-09-07).

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1923
Fönster	2-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme och bergvärme
Ventilation	F
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION



Status	Utförd
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	98 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	583	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	208	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				791

Kommentar I angiven driftkostnad baserad på schablon ingår hushållsel om 7 000 kr/år och försäkring om 2 500 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 10 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 574 250	2 099 000	2 623 750
Lånebelopp	8 920 750	8 396 000	7 871 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	18 213	17 142	16 070
Driftskostnad	791	791	791
Månadsavgift till förening	3 785	3 785	3 785
Netto boendekostnad per månad	22 789	21 718	20 646

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 12 november 2023	Stockholm den 12 november 2023

..... Signatur med initialer	 Signatur med initialer
---------------------------------	---------------------------------



KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Marcus Ljungdahl
Fastighetsmäklare
072-388 24 01

marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
Linnea Mott
Fastighetsmäklare
072-388 24 08

linnea.mott@aliciaedelman.se