

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Dianavägen 22



Pris	5 795 000 kr utgångspris
Månadsavgift	5 666 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4
Boarea	70 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4
Boarea	70 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för

ML09334

Sida 1 av 7



köparen.

HALL

Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor direkt intill ytterdörren. Ljumsålade ytskikt och ljust golv.

VARDAGSRUM

Trivsamt vardagsrum med stort fönsterparti som ger ett fint ljusinsläpp. Rummet är placerat centralt i lägenheten och utgör en naturlig samlingspunkt med plats för soffa, matbord och annan inredning efter behov. Ljumsålade ytskikt och ljust golv.

KÖK

Klassiskt kök med fint ljusinsläpp från två fönsterpartier och en naturlig matplats med plats för bord och stolar. Köket är inrett med ljusa, släta skåpsluckor, arbetsbänk i rostfritt stål och kaklad väggpanel. Maskinell utrustning består av kyl/frys, spis, fläkt, ugn och diskmaskin. Ljumsålade ytskikt och ljust golv.

MASTER BEDROOM

Master Bedroom med ett imponerande fönsterparti som släpper in rikligt med ljus och bjuder på milsvid utsikt över vattnet samt balkongöppning som leder ut till bostadens balkong. Rummet rymmer dubbelsäng med tillhörande sängbord och erbjuder generös förvaring i flera garderober samt i intilliggande klädkammare. Ljumsålade ytskikt och ljust golv.

SOVRUM 2

Mysigt sovrum med plats för säng och övrigt möblemang, exempelvis skrivbord eller förvaringsmöbel. Rummet har fint ljusinsläpp från fönster samt ljumsålade ytskikt och ljust golv.

SOVRUM 3

Välplanerat sovrum med plats för säng och övrigt möblemang efter behov och smak. Rummet har fint ljusinsläpp från fönster och ljumsålade ytskikt tillsammans med ljust golv.

BALKONG

Till bostaden hör en balkong med utgång från Master Bedroom. Här erbjuds en fantastisk utsikt över grönska och vatten med goda möjligheter att skapa en trivsam utomhusmiljö.

BADRUUM

Fräscht badrum med ljust kakel och klinkergolv som ger ett ljust helhetsintryck. Fönstret släpper in naturligt ljus och möjliggör smidig vädring vid behov. Badrummet är inrett med WC, handfat, spegelskåp samt dusch med infällbara duschväggar i klarglas.

ÖVRIGT

Till lägenheten hör ett källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Varmt välkomna till detta unika tillfälle att förvärva en av Hjorthagens eftertraktade fyror som sällan är till salu. Här bor ni med fönster i tre väderstreck, balkong med utsikt mot vatten och en fantastiskt grönskande omgivning. Optimal planlösning som erbjuder sociala ytor, kök med diskmaskin, stambytt badrum samt tre bra sovrum. Varje kvadratmeter är verkligen utnyttjad på bästa sätt.

Mycket välskött förening som äger marken, amorterar på sina lån och har flera av de stora renoveringarna bakom sig. Här bor ni i ett lugnt men expansivt område med idyllisk småstadskänsla. Endast åtta minuter till T-centralen med tunnelbanan som ligger runt hörnet. Varmt välkomna!

Adress

Dianavägen 22, 11542 STOCKHOLM

ML09334

Sida 2 av 7



**Lägenhetsnummer
förening** 1001-1-0160

**Lägenhetsnummer
adressregister** 1101

Våning 2 av 3

Balkong/uteplats Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift 5 666 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) samt bredband (100/100 Mbit).

Andel i förening 4,90884 %

Andel av årsavgift 4,90884 %

**Bostadsrättens indirekta
nettoskuldsättning** 539 005 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 Diana (org.nr 769600-1333)

Hemsida <https://brfdiana.bostadsratterna.se/hem>

Adress Dianavägen 28, 11542 STOCKHOLM

Allmänt om föreningen Brf Diana är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 25 lägenheter varav samtliga upplåtes med bostadsrätt, samt 2 lokaler som hyrs ut som förråd till utomstående. Utöver detta har föreningen även ett styrelserum, samt 10 matförråd som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Föreningen köpte fastigheten 2001 och äger marken.

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://brfdiana.bostadsratterna.se>



Adresser i föreningen	• Dianavägen 22, 115 42 STOCKHOLM • Dianavägen 28, 115 42 STOCKHOLM
Antal lägenheter	25 st
Antal lokaler	2 st
Parkering	Föreningen tillhandahåller inga parkeringsplatser. Boendeparkering finns på omkringliggande gator.
Tv & bredband	Föreningen är ansluten till fiber via Bahnhof och har även avtal med Tele2 och Telenor.
Gemensamma utrymmen	Föreningen har en gemensam tvättstuga belägen på källarplan på Dianavägen 26, utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum och en mangel. Barnvagnsrum finns på Dianavägen 24 samt flertalet cykelförråd runt om i föreningens byggnader. Föreningen disponerar även en trevlig uteplats med sjöutsikt, utemöbler och grillmöjligheter.
Renoveringar	Utförda renoveringar/underhåll: 1999-2000 El-stigare och samtliga V/A-stammar i kök och badrum. Vid samma tillfälle renoverades fönster, tvättstuga och trapphus. 2002 Installation gemensam värmeväxlare med grannföreningen 2007 Balkongbygge 2008 Takrenovering 2010 Isolering av vind 2013 Skedde slamsugning av dagvattenbrunnar 2011 Byte av styrsystemet till fjärrvärmen 2012 OVK-besiktning av ventilationen 2014 Förbättring av tvättstugan, sopskjul och tak över portar 2016-2017 Indragning av fiber i fastigheterna 2018 Fönsterrenovering 2019 Installation av fiber i lägenheterna 2019 Stamsolning av V/A 2019 Ny undercentral 2021 Byte av armaturer 2023 Byte av tvättmaskin och torktumlare i tvättstuga 2024 Stamspolning 2024 Byte av belysning allmänna utrymmen 2025 Inspektion av tak och installation av livlinefästen Kommande renoveringar/underhåll (kontrollerat 2025-10-09): Föreningen planerar att installera nya portar, dock ingen tidsplan ännu. Föreningen planerar även att åtgärda skador på golvet i källaren på Dianavägen 26 samt målning, mottborttagning och installation av livlinefästen på tak.
Ekonomi	Föreningen har för närvarande inga beslutade avgiftsändringar (kontrollerat 2025-10-09). Lån/kvm ÅR24: 6 778 kr
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) samt bredband (100/100 Mbit). Föreningen har s.k. enhetsmätning av el, vilket innebär att de har två abonnemang som föreningen bekostar och medlemmarna betalar endast för sin förbrukning. Elkostnaden



tillkommer på första avgiften varje kvartal.

Äkta/oäkta förening

Äkta

**Tillåter föreningen
juridisk person som
köpare?**

Nej

**Tillåter föreningen delat
ägande?**

Ja, minst 10%.

Äger föreningen marken?

Ja

Övrigt

Föreningens lån (från föreningen 2025-03-26):
Swedbank, 2025-03-28, 2,946%, 3 482 532 kr
Swedbank, 2030-03-25, 3,81%, 2 900 000 kr
Swedbank, 2026-05-25, 3,43%, 3 282 513 kr

Summa: 9 665 045 kr

Amorterade 200 tkr förra året
Planerar att amortera även i år - vet ej ännu hur mycket

Inga planer om avgift för 2026 är beslutade. Budgetmöte hålls i slutet av nov/början den
(information från föreningen 2025-10-09)

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1939
Fönster	2-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-06-22
Energiklass	Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	204 kWh per m ² och år



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	208	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				541

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

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 795 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	869 250	1 159 000	1 448 750
Lånebelopp	4 925 750	4 636 000	4 346 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	10 057	9 465	8 874
Driftskostnad	541	541	541
Månadsavgift till förening	5 666	5 666	5 666
Netto boendekostnad per månad	16 264	15 672	15 081

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

NUVARANDE ÄGARE

- Claes Askfors
- Ylva Askfors

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

Stockholm den 7 december 2025

Köpare

Stockholm den 7 december 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



Extra kontaktperson
Moa Johansson
Fastighetsmäklare
072-388 24 23

moa.johansson@aliciaedelman.se