

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Dianavägen 22



Pris	6 250 000 kr utgångspris
Månadsavgift	5 892 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4
Boarea	70 m ²
Visning	Måndag 1/6 kl. 18:30-19:00 • Kvällsvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen!

INTERIÖR

Antal rum	4
Kökstyp	KÖK

ML09741

Sida 1 av 7

Boarea	70 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor direkt intill ytterdörren. Ytterligare förvaring av diverse tillhörigheter finns i intilliggande städskåp. Tapetserade ytskikt och terrakotaliknande golv.
KÖK	Stilrent kök med klassiska köksfronter i grå kulör och vitrinskåp som kombineras med en matchande mörk bänkskiva. Två fönsterpartier tillför rikligt med naturligt ljus och den öppna planlösningen mot vardagsrummet skapar en social och inbjudande yta med plats för matgrupp. Ljusbemålade ytskikt och parkettgolv.
VARDAGSRUM	Trivsamt och lättmöblerat vardagsrum med plats för diverse möbler och personlig inredning efter behov och smak. Stort, vackert fönsterparti ger ett fint naturligt ljusinsläpp och bidrar till en ljus och inbjudande känsla. Ljusbemålade ytskikt och parkettgolv.
SOVRUM 1	Rogivande sovrum med härlig utsikt mot Lilla Värtan. Rummet erbjuder plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord och får ett fint ljusinsläpp från stort fönsterparti samt balkongöppning som leder ut till en av bostadens två balkonger. Förvaring finns i intilliggande klädkammare belägen mellan de två sovrummen. Målade ytskikt och tapetserad fondvägg kombineras med ljust golv och terrakotaliknande detaljer.
SOVRUM 2	Välplanerat sovrum med dubbeldörrar som leder ut till balkong. Rummet har plats för säng samt ytterligare möblemang och personlig inredning efter behov och preferens. Förvaring erbjuds i klädkammare samt i garderober belägna i den inre hallen utanför. Ljusbemålade ytskikt och parkettgolv.
SOVRUM 3	Mysigt sovrum med fint ljusinsläpp från stort fönster. Rummet erbjuder plats för säng, skrivbord och övrigt möblemang efter önskemål och behov. Ljusbemålade ytskikt och tapetserad fondvägg kombineras med mörkt golv.
BADNUM	Helkaklat badrum med bra förvaring och naturligt ljusinsläpp från fönster som även möjliggör vädring. Badrummet är inrett med wc, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork samt dusch med infällbara duschväggar i glas.
BALKONGER	Till bostaden hör två balkonger med charmiga svarta smidesräcken. Båda balkongerna vetter mot Lilla Värtan med utsikt över vattnet och mot Lidingö. Här finns plats för balkongmöbler och goda möjligheter att skapa en trivsam och inbjudande utomhusmiljö.
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, dubbla balkonger 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, 115 42 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	1001-1-0158
Lägenhetsnummer adressregister	1001
Våning	1 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	5 892 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) samt bredband (100/100 Mbit). Ett obligatoriskt tillägg om 50 kr tillkommer (balkongfönstren).
Andel i förening	4,90884 %
Andel av årsavgift	4,90902 %
Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning	410 694 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskudsättning. 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.bostadsraterna.se/hem
Adress	Dianavägen 28, 11542 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	<p>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.</p> <p>Föreningen köpte fastigheten 2001 och äger marken.</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1 480 kr som</p>



betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 592 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2026.

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 Stamspolning 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 2026-03-12):

2026 OVK under hösten

Ekonomi

Inga planerade avgiftsändringar (kontrollerat 2026-04-01).

Lån/kvm ÅR25: 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 ÅR25 + (från föreningen 2026-03-12): Swedbank 2026-03-28 2,731% 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: 9 665 063 kr Fastigheten är belånad via Swedbank Hypotek AB på sammanlagt 9 665 063 kr och är uppdelad i tre delar med två lån med fasta räntor och ett lån med rörlig ränta.

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	204 kWh per m ² och år



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

ML09741

Sida 5 av 7



primärenergital

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 6 250 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	937 500	1 250 000	1 562 500
Lånebelopp	5 312 500	5 000 000	4 687 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	10 846	10 208	9 570
Driftskostnad	541	541	541
Månadsavgift till förening	5 892	5 892	5 892
Netto boendekostnad per månad	17 279	16 641	16 003

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

NUVARANDE ÄGARE

- Ruth Länsman
- Henrik Länsman

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 31 maj 2026

Köpare

Stockholm den 31 maj 2026

.....
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