

Objektsbeskrivning

Hjorthagen - Rådjursstigen 6



Pris	3 995 000 kr utgångspris
Månadsavgift	5 003 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	46 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	46 m ²
Areakälla	föreningens information

LM09278

Sida 1 av 6

Lägenheten är inskriven som 2 rok enligt lägenhetsförteckningen men disponeras som 2,5 rok.
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

HALL

Välkomnande hall med neutralt målade ytskikt. Här finns plats för avhängning av ytterkläder direkt intill ytterdörren samt ytterligare förvaring i en platsbyggd garderob med praktiska överskåp.

KÖK

Trevligt kök med mörkgrå köksluckor med ram, vacker bänkskiva i trä och vit kaklad väggpanel som ger en klassisk och tidlös känsla. Det stora fönsterpartiet släpper in rikligt med ljus och bidrar till en trivsamt matlagingsmiljö. Ytskikt målade i en neutral kulör och golv belagt med parkett.

VARDAGSRUM

Trivsamt vardagsrum med plats för soffa, matgrupp och annan personlig inredning efter behov och smak. Via dubbeldörrar nås bostadens charmiga balkong som blir en naturlig förlängning av rummet under de varmare månaderna. Ytskikt målade i en neutral kulör och golv belagt med parkett.

BALKONG

Till bostaden hör en charmig balkong med ett vackert svart smidesräcke. Här finns plats för balkongmöbler och växter med goda möjligheter att skapa en trivsamt plats utomhus. Fin vy mot Värtans inlopp.

SOVRUM 1

Mysigt sovrum med väggar målade i en dov grön kulör som skapar en rogivande känsla. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord samt möjlighet till ytterligare möblering, exempelvis förvaringsmöbler vid behov. Fint ljusinsläpp från fönster.

SOVRUM 2

Mysigt sovrum/arbetsrum med plats för säng och enklare möblemang. Fint ljusinsläpp från stort fönsterparti.

BADRUM

Fräscht och ljust badrum med fönster som ger ett naturligt ljusinsläpp och möjlighet till vädning. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegel samt dusch utrustad med infällbara duschväggar i klarglas. Förberett för tvättmaskin.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Högst upp i huset, med fritt läge och solig balkong finner ni denna stilrena och smart omgjorda 2,5:a i populära Hjorthagen. Lägenheten totalrenoverades 2025 med smakfulla materialval och modern känsla, här är det bara att flytta in och trivas. Bostaden erbjuder ett extra sovrum eller arbetsrum (möblerbart med säng, förvaring/skrivbord/ övrig dekoration), vilket gör den perfekt för den lilla familjen, paret eller dig som arbetar hemifrån.

Lägenheten har fönster i två väderstreck ger ett generöst ljusinsläpp och en luftig atmosfär genom hela bostaden. Köket är stilrent och funktionellt, med moderna vitvaror och bra arbetsytor. Badrummet har en exklusiv känsla med väggar och golv i microcement, ett modernt och lättskött material som ger en fräsch finish.

Hjorthagen är ett av innerstadens mest charmiga och snabbast växande områden. Här bor du med närhet till både natur och stadspuls – granne med Norra Djurgården, Lill-Jansskogen och vackra promenadstråk, samtidigt som du har Östermalm, Ropsten och hela stadens utbud bara några minuter bort. Området präglas av en blandning av

historisk arkitektur och modern nyproduktion, mysiga caféer, välsorterade matbutiker och goda kommunikationer. Hjorthagen är en del av Norra Djurgårdsstaden – en hållbar stadsdel i framkant, där stad möter natur i perfekt balans.

Varmt välkommen på visning – detta är ett hem du inte vill missa!

Adress	Rådjursstigen 6, 115 42 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	120
Lägenhetsnummer adressregister	0120
Våning	3 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	5 003 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten.
Andel i förening	4,787 %
Andel av årsavgift	4,1218 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	309 152 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 Gillret (org.nr 769600-0731)
Hemsida	https://gillret.se/Gillret/
Adress	Rådjursstigen 4, 11542 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Gillret är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1993. I föreningen finns 25 lägenheter varav 2 upplåtes med hyresrätt. Föreningen har även två hyresrättslokaler. Fastigheten uppfördes 1938 och marken innehåses 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://gillret.se/Gillret
Adresser i föreningen	• Dianavägen 30, 115 42 STOCKHOLM • Rådjursstigen 4, 115 42 Stockholm
Antal lägenheter	25 st, varav 2 hyresrätter
Antal lokaler	2 st
Parkering	Föreningen har 11 stycken parkeringsplatser utomhus för medlemmar att hyra till en kostnad om 950 kr/mån. För närvarande finns det inga lediga parkeringsplatser, men inte heller någon i kö (information från föreningen 2025-08-11). Nuvarande ägare hyr en plats som blir ledig vid försäljning.
Tv & bredband	Kabel-TV och bredband levereras av Tele2. Detta tecknas och bekostas av varje separat hushåll.
Gemensamma utrymmen	I föreningen finns tvättstuga utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, en mangel och ett torkrum. I föreningen finns även cykel- och barnvagnsförråd samt ett rum för källsortering. I anslutning till husen finns uteplatser och trädgård för gemensamt bruk. Till varje lägenhet hör även ett källarförråd.
Renoveringar	Utförda renoveringar: 2000 Byttes elstigar och samtliga V/A-stammar i kök och badrum. Huset renoverades invändigt vid detta tillfället. 2010 Isolerades taket och ny takpapp lades om och OVK. 2013 Renoverades torkrummet delvis. 2015 Byggdes balkonger. 2016 Renovering av tvättstugan 2017 Lokalen på Dianavägen byggdes om till en bostadsrätt 2018 Ny värmeväxlare. 2019 Ombyggnation av värmecentral 2021 Stamspolning 2022 OVK 2023/24 Fönsterrenovering Kommande renoveringar/underhåll (information från föreningen 2025-08-11): Föreningen har under 2025 planerat för ytbehandling av fastighetens entréportar, byte av takluckor samt statusbesiktning av tegelfasaden. Styrelsen är mån om fastigheten (som byggdes i slutet av 1930-talet) och utför därför löpande underhåll. En ny underhållsplan har precis tagits fram som bland annat planerar för ommålning av trapphuset samt utbyte av dräneringsystem först 2028. Nästa stambyte är planerat till 2059.
Ekonomi	Lån/kvm ÅR25: 8 135 kr
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme och vatten.

Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, dock lägst 10 %
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Föreningens lån (från föreningen 2025-08-11): Nordea, 2025-12-02, 2,84% 3 800 000 kr Nordea, 2026-11-18, 2,84% 3 800 000 kr Nordea 2025-10-09, rörlig ränta och löpande amortering, 1 509 200 kr Summa: 9 086 100 kr Kommer avgifterna korrigeras vid omförhandling av lån? - Vi avser att bygga på vår renoveringsfond vid ev lägre räntekostnad som skedde vid senaste kreditförlängningen. Hur ser planen ut framåt på föreningens lån (långsiktig strategi)? - Planen är att sprida risker, vara förutseende avseende kommande renoveringar och i god tid planera för kommande utgifter. Som det ser ut nu har vi inte planerat att förändra lånebild.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1938
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-11-09
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	181 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	200	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				533

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

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	599 250	799 000	998 750
Lånebelopp	3 395 750	3 196 000	2 996 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	6 933	6 525	6 117
Driftskostnad	533	533	533
Månadsavgift till förening	5 003	5 003	5 003
Netto boendekostnad per månad	12 469	12 061	11 653

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
 Linnea Mott
Fastighetsmäklare / Partner
 072-388 24 08

linnea.mott@aliciaedelman.se