

## Objektsbeskrivning

### Hjorthagen - Artemisgatan 18



|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pris</b>         | 5 795 000 kr utgångspris                                                              |
| <b>Månadsavgift</b> | 4 712 kr                                                                              |
| <b>Objekttyp</b>    | Lägenhet                                                                              |
| <b>Antal rum</b>    | 3                                                                                     |
| <b>Boarea</b>       | 69 m <sup>2</sup>                                                                     |
| <b>Visning</b>      | Tisdag 18/8 kl. 17:30-18:00 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen! |

#### INTERIÖR

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>Antal rum</b> | 3                 |
| <b>Boarea</b>    | 69 m <sup>2</sup> |

ML09768

Sida 1 av 7



|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Areakälla</b>  | föreningens information<br>Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>HALL</b>       | Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor direkt innanför entrén. Hallen leder vidare in i bostaden och binder på ett naturligt sätt samman lägenhetens rum. Här finns även goda förvaringsmöjligheter. Påkostat med säkerhetsdörr.                                                                                                                                                                                             |
| <b>VARDAGSRUM</b> | Ljust och luftigt vardagsrum med generösa ytor och ett härligt ljusinsläpp från stort fönsterparti. Rummet erbjuder gott om plats för såväl större soffgrupp som matplats och övrigt önskat möblemang. De ljusa ytskikten tillsammans med det fina golvet skapar ett stilrent och harmoniskt intryck. Från vardagsrummet nås bostadens härliga balkong i bästa solläge som under årets varmare månader blir en naturlig förlängning av sällskapsytorna. |
| <b>BALKONG</b>    | Trevlig och solig balkong med plats för cafégrupp, växter och annan önskad möblering. Här erbjuds en härlig plats för avkoppling och sociala stunder under årets varmare månader.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>KÖK</b>        | Stilrent och välplanerat kök med gott om både arbetsyta och förvaring. Köksinredningen erbjuder generösa förvaringsmöjligheter i såväl över- som underskåp och kompletteras av fina arbetsytor. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spis med ugn, fläkt samt diskmaskin. Intill fönstret finns en naturlig plats för matbord och stolar, vilket skapar en trivsamt matplats med fint ljusinsläpp.                                           |
| <b>SOVRUM</b>     | Rymligt och rogivande sovrum med gott om plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord samt ytterligare möblemang efter önskemål. Här finns även goda möjligheter till förvaring. Fönsterpartiet bidrar med ett behagligt ljusinsläpp och tillsammans med rummets lugna färgsättning skapas en harmonisk sovrumsmiljö. Fönster mot lugn gård.                                                                                                           |
| <b>SOVRUM</b>     | Bostadens andra sovrum är väldisponerat och erbjuder plats för säng, skrivbord och förvaringsmöbel. Ett flexibelt rum som passar utmärkt som barnrum, gästtrum eller hemmakontor beroende på behov.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>BADRUUM</b>    | Fräscht och stambytt badrum med helkaklade väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med dusch, wc, handfat med kommod samt spegel. Ett funktionellt och stilrent badrum med goda förvaringsmöjligheter. Förberett för tvättmaskin.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ÖVRIGT</b>     | Till lägenheten hör ett källarförråd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivning</b> | <p>Nu saluförs en av Hjorthagens populära treor med en effektiv planlösning och solig balkong. Här erbjuds välplanerade och fint renoverade kvadratmeter med ett härligt ljusinsläpp från stora fönsterpartier i dubbla väderstreck. Modernt kök med diskmaskin, fräscht och stambytt badrum samt god förvaring gör detta till ett riktigt drömboende.</p> <p>Stabil och välmående förening med fördelaktiga avgifter, stora hyresintäkter och låg skuldsättning. I området finns allt man kan önska i form av kommunikationer, butiker, grönska och ett stort utbud av restauranger. Välkomna på visning!</p> |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**Adress** Artemisgatan 18, 115 42 STOCKHOLM

**Lägenhetsnummer  
förening** 235

**Lägenhetsnummer  
adressregister** 1101

**Våning** 2 av 3

**Balkong/uteplats** Balkong finns.

## EKONOMI

**Månadsavgift** 4 712 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (mini) samt bredband (1000/1000 Mbit/s).

**Andel i förening** 2,19332 %

**Andel av årsavgift** 2,11163 %

**Bostadsrättens indirekta  
nettoskuldsättning** 498 000 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 Dubbelbössan (org.nr 769618-8437)

**Hemsida** <https://dubbelbossan.se/>

**Adress** Skogvaktargatan 2A, 11542 STOCKHOLM

**Allmänt om föreningen** Brf Dubbelbössan är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2008. I föreningen finns 52 bostadsrätter samt 3 hyresrätter. Det finns även 13 kommersiella lokaler som hyrs ut till bland annat restauranger, tobaksaffär, frisör och antikaffär. 2 bostadsrätter till lokal.

Fastigheten uppfördes 1950 och marken innehåller äganderätt.

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1 480 kr som 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.

Föreningen kommer framöver debitera värme efter faktiskt förbrukning (IMD), vilket ska leda till att grundavgiften kan sänkas.

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Föreningens hemsida:<br><a href="https://dubbelbossan.se">https://dubbelbossan.se</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Adresser i föreningen</b> | Skogvaktargatan 4, 115 42 Stockholm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fastighetsbeteckning</b>  | Gå v                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Antal lägenheter</b>      | 55 st, varav 3 hyresrätter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Antal lokaler</b>         | 13 st                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Parkering</b>             | I föreningen finns 3 parkeringsplatser. Avgiften följer Stockholmshems prissättning. När en plats blir ledig annonseras den ut till medlemmarna och intresserad med längst kontraktstid får platsen. Utöver de 3 parkeringsplatserna finns boendeparkering på omkringliggande gator.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tv &amp; bredband</b>     | Kabel-TV levereras av Ownit där TV-paket "mini" ingår i månadsavgiften. Även bredband levereras av Ownit där 1000/1000 Mbit/s ingår i månadsavgiften.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Gemensamma utrymmen</b>   | Föreningen har gemensamma utrymmen som består av cykelrum och barnvagnsrum i alla fastigheter. Utöver detta har föreningen även en gemensam tvättstuga (på Skogvaktargatan 2A) som är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, två torkskåp samt en mangel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Renoveringar</b>          | <p>Utförda renoveringar/underhåll:</p> <p>1989 Takrenovering</p> <p>2003 Stambyte, fönsterbyte och byte av samtliga elinstallationer</p> <p>2007 Ny belysning i allmänna utrymmen</p> <p>2011 Nytt låssystem för portar etc</p> <p>2013 Målning av trapphus, nya armaturer trapphus samt indragning av fibernät</p> <p>2013 Ny fjärrvärmecentral, målning samtliga källarfönster och OVK-besiktning</p> <p>2015 Byte av samtliga elements termostater och relining av stammarna i bottenplattorna, Artemisgatan</p> <p>2015 Nya hänggrännor och stuprör</p> <p>2016 Omgjutning av balkonger, nya balkongräcken och omputsning av fasader.</p> <p>2019 Renovering entréväg, Artemisgatan</p> <p>2020 Nya entréportar</p> <p>2021 Relining av avloppsstam i fastigheterna på Skogvaktargatan och Dianavägen</p> <p>2022 Renovering avloppsstammar</p> <p>2022 Åtgärda brister på skyddsrum</p> <p>2024 Underhåll på butiksfönster</p> <p>2024 OVK-besiktning utförd</p> <p>2025 IMD värme</p> <p>2025 Ny undercentral Studsaren 12</p> <p>Kommande renoveringar/underhåll (kontrollerat 2026-06-10):</p> <p>2026 Injustering av värme (pågående)</p> <p>Föreningen följer en underhållsplan. För mer detaljer - se föreningens hemsida:<br/> <a href="http://dubbelbossan.se/underhall/">http://dubbelbossan.se/underhall/</a></p> |
| <b>Ekonomi</b>               | Föreningen har för närvarande inga planerade avgiftsändringar för 2026 (kontrollerat 2026-06-10).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



Lån/kvm ÅR24: 7 972 kr

**Information om  
månadsavgift**

I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (mini) samt bredband (1000/1000 Mbit/s). Föreningen kommer under året med stor sannolikhet debitera värme efter faktiskt förbrukning, vilket ska leda till att grundavgiften kan sänkas.

**Äkta/oäkta förening**

Äkta

**Tillåter föreningen  
juridisk person som  
köpare?**

Nej

**Tillåter föreningen delat  
ägande?**

Delat ägande bedöms från fall till fall.

**Äger föreningen marken?**

Ja.

**Övrigt**

Föreningens lån (från föreningen 2026-06-10):  
Summa: 27 656 683 kr  
Ränta: 1,47-2,68%  
Bindningstid: 3 mån - 10 år

Har föreningen börjat debitera värme efter förbrukning ännu? (kontrollerat 2026-06-10)  
- IMD börjar troligen under hösten

Är det någon övrig information som köparen behöver veta?  
- Elledningarna i våra fastigheter är inte dimensionerade för att klara elspisar. Det är därför inte tillåtet att byta ut sin gasspis till elspis. Det är däremot tillåtet att installera gashäll med elektrisk ugn.

Finns något övrigt som ni tycker att vi och spekulanter bör känna till?  
"Om man tänker renovera så ta kontakt med styrelsen i god tid"

Adresser i föreningen:  
Artemisgatan 14-20  
Skogvaktargatan 2-4A  
Dianavägen 11-11A

Är vinden exploaterad?  
Vindarna i Studsaren 12 ska eventuellt säljas som övervåning till befintliga medlemmar. Inga planer på exploatering av vindarna i Dubbelbössan 6 & 7.

Föreningens alla avgiftshöjningar är enligt följande:

Jan 2025 2%

2024 2%

2023 3% och sedan 15% till

Innan dess 2013 med 10%.

## BYGGNAD

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| <b>Byggnadstyp</b> | Flerfamiljshus |
| <b>Byggår</b>      | 1950           |
| <b>Uppvärmning</b> | Fjärrvärme     |
| <b>Ventilation</b> | F / Självdrag  |
| <b>Hiss</b>        | Hiss saknas.   |

## ENERGIDEKLARATION

|                                        |                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Status</b>                          | Utförd 2025-11-28                            |
| <b>Energiklass</b>                     | Byggnaden har energiklass E på en skala A-G. |
| <b>Energiprestanda primärenergital</b> | 121 kWh per m <sup>2</sup> och år            |



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

|                  |                                                                                            |     |                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------|
| Uppvärmning      | El                                                                                         | 333 | Vatten/avlopp        |
| Renhållning      | Samfällighet/GA                                                                            |     | Vägavgift/snö        |
| Sotning          | Försäkring                                                                                 | 200 | Underhåll            |
| Övrigt           |                                                                                            |     |                      |
|                  |                                                                                            |     | <b>Summa</b>         |
|                  |                                                                                            |     | <b>månadskostnad</b> |
|                  |                                                                                            |     | <b>533</b>           |
| <b>Kommentar</b> | 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                                        | 533           | 533           | 533           |
| Månadsavgift till förening                           | 4 712         | 4 712         | 4 712         |
| <b>Netto boendekostnad per månad</b>                 | <b>15 302</b> | <b>14 710</b> | <b>14 119</b> |

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Lola Bodin

---

## 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 18 augusti 2026

Köpare

Stockholm den 18 augusti 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