



# Objektsbeskrivning

## Hjorthagen - Dianavägen 23



<b>Pris</b>	8 495 000 kr utgångspris
<b>Månadsavgift</b>	3 836 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	4
<b>Boarea</b>	94 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	4
<b>Boarea</b>	94 m <sup>2</sup> + biarea 14 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	föreningens information + uppmätning

ML07801

Sida 1 av 7



Lägenheten disponeras idag som 4 rok men är registrerad som 2 rok.

<b>HALL</b>	Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor.
<b>VARDAGSRUM</b>	Ljust vardagsrum med neutralt målade väggar och golv belagt med ett vackert trägolv. Här finns plats för soffa, soffbord, mediamöbel och annat möblemang och personlig inredning efter behov.
<b>KÖK</b>	Trevlig kök med ljust målade väggar och golv belagt med vackert trägolv. Utgång till bostadens härliga balkong.
<b>BALKONG</b>	Till bostaden hör en trevlig balkong med plats för balkongmöbler. Balkongen har fri utsikt och ett vackert originellt svart smidesräcke.
<b>SOVRUM</b>	Rymligt sovrum med fint ljusinsläpp och utsikt mot vatten. Väggarna är målade i en blå kulör och golvet belagt med ett vackert trägolv. Sovrummet rymmer en dubbelsäng med sängbord samt annat möblemang vid behov. God förvaring finns i flertalet garderober.
<b>ETAGEPLAN / ALLRUM</b>	Charmigt allrum/sovrum på etageplan med ljust målade väggar, högt i tak, takfönster och spröjsade fönster som ger ett generöst ljusinsläpp. Synliga takbjälkar och ett vackert trägolv bidrar till en unik och karaktärsfull miljö. Rummet erbjuder gott om plats för soffa eller annan möblering. Detta rum kan även byggas om till ett sovrum. El-element.
<b>ETAGEPLAN / SOVRUM</b>	Mysigt sovrum med takfönster och charmigt snedtak. Takfönstren släpper in naturligt ljus och skapar en ljus och luftig känsla. Rummet har plats för en större säng och sängbord. Väggar är målade i en ljus kulör och golvet belagt med trägolv. El-element.
<b>BADRUM</b>	Helkaklat badrum med ljust klinker och kakel. Badrummet är utrustat med WC, handfat, kommod, spegelskåp och tvättmaskin. Duschhörnan är försedd med rundade skjutdörrar i klarglas.
<b>ÖVRIGT</b>	Till lägenheten hör ett vindsförråd. Under trappen upp till vinden finns en rymlig garderob.

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

<b>Beskrivning</b>	<p>Nu finns äntligen chansen att förvärva denna trevliga fyra i vindsetage högst upp i huset med allt ni kan önska. Här erbjuds en perfekt planerad bostad med sjöglimt, balkong i bästa solläge samt tre möjliga sovrum. Bra planlösning i kombination med goda förvaringsmöjligheter gör detta till ett riktigt trivsamt hem. Bostaden har ett rymligt kök, badrum med tvättmaskin och vackra trägolv. En trappa upp möts ni av en trevlig vind med snedtak, takbjälkar och takfönster. Praktiskt med brandutgång i anslutning till bostadens vindsförråd.</p> <p>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 tillfället i akt att få bo i denna makalöst fina bostad på populära Dianavägen. Välkomna!</p>
<b>Adress</b>	Dianavägen 23, 2 och 3, 11542 STOCKHOLM



---

<b>Lägenhetsnummer förening</b>	1130
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1203
<b>Våning</b>	Våning 2-3
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	3 836 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 75 kr/mån tillkommer för balkongfond.
<b>Andel i förening</b>	1,37082 %
<b>Andel av årsavgift</b>	1,37077 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	99 576 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.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är inte pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Brf Långkorven (org.nr 769606-1410)
<b>Hemsida</b>	<a href="http://langkorven.com/">http://langkorven.com/</a>
<b>Adress</b>	Dianavägen 31, 11542 Stockholm
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Brf Långkorven är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2000. I föreningen finns 94 lägenheter varav 5 upplåtes med hyresrätt. Det finns även 7 hyresrättslokaler.</p> <p>Fastigheten uppfördes 1929 och marken innehas med äganderätt.</p> <p>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.</p> <p>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 grovtvätterum.</p> <p>I byggnadens källare finns cykelrum. Kärl för återvinning av tidningar och glas finns i</p>



anslutning till soprummen på Dianavägen 19, 29 och 35.

En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 470 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 588 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2025.

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

Föreningen tillhandahåller inga parkeringsplatser. Boendeparkering finns på omkringliggande gator.

#### Tv & bredband

Kabel-TV och bredband levereras av Tele2. Det finns även fibernät installerat som levereras via Telia. Varken kabel-tv eller bredband ingår i månadsavgiften utan tecknas och bekostas separat.

#### Renoveringar

Utförda 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

Kommande renoveringar/underhåll (information från föreningen 2024-11-29):  
- Föreningen har diskuterat en fasadrenovering, dock är detta först aktuellt inom 5-10 år.

#### Ekonomi

Lån per/kvm enl. ÅR23:  
1 313 kr

#### Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme och vatten.

#### Äkta/oäkta förening

Äkta

#### Tillåter föreningen

Nej



**juridisk person som köpare?**

**Tillåter föreningen delat ägande?** Ja, minst 10% ägarandel.

**Äger föreningen marken?** Ja

**Övrigt**

Adresser:  
Dianavägen 17 - 35 och Nimrodsgatan 2

\_\_\_\_\_

Föreningens lån:  
Nordea Hypotek, 2024-02-08, 3,73 %, 9 000 000 kr

\_\_\_\_\_

BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Gathus
<b>Byggår</b>	1929
<b>Fönster</b>	2-glas
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme och markvärmepump (el)
<b>Ventilation</b>	F
<b>Hiss</b>	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2019-05-29
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	98 kWh per m <sup>2</sup> och år





---

---

#### DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Uppvärmning	El	500	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	283	Underhåll	
Övrigt				
			<b>Summa</b>	
			<b>månadskostnad</b>	<b>783</b>

**Kommentar** Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 6000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 3400 kr/år.

---

---

#### BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 8 495 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	1 274 250	1 699 000	2 123 750
Lånebelopp	7 220 750	6 796 000	6 371 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	14 742	13 875	13 008
Driftskostnad	783	783	783
Månadsavgift till förening	3 836	3 836	3 836
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>19 361</b>	<b>18 494</b>	<b>17 627</b>

*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 januari 2025

Stockholm den 12 januari 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](mailto:marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se)