

Objektsbeskrivning

Gärdet - Brantingsgatan 22, 4/4 tr



Pris	4 750 000 kr
Månadsavgift	4 134 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	43 m ² + biarea 11 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse
Visning	Tisdag 12/8 kl. 18:00-18:30 • Förhandsvisning Söndag 17/8 kl. 11:30-12:00 • Huvudvisning

INTERIÖR

Antal rum	2 varav 1 sovrum
------------------	------------------

ET09134

Sida 1 av 6



Kökstyp	kök
Boarea	43 m ² + biarea 11 m ² <i>Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu uppmanas att kontrollmäta areauppgiften om den är väsentlig för köparen.</i>
Areakälla	faktisk uppmätn norm SS 021053 Lägenheten disponeras idag som 2 rok men är registrerad som 1 rok. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande hall med plats för kläder och skor. God förvaring i stor klädkammare/förrådsutrymme. Ljusa väggar och klinkergolv med golvvärme.
KÖK	Stilrent kök i passage mellan hall och vardagsrum. Ljusa luckfronter med god förvaring i över- och underskåp med bänkskiva i carraramarmor. Köket har integrerade vitvaror och är utrustat med kyl/frys, diskmaskin, induktionshäll och köksfläkt. Köket är i en öppen anslutning till vardagsrummet vilket skapar en social planlösning.
VARDAGSRUM	Ljust och luftigt vardagsrum med öppna ytor. Här erbjuds möjlighet till varierad möblering med plats för matgrupp, soffa, soffbord, mediebank och TV. Det finns en fungerande braskamin för extra mysfaktor. Härligt ljusinsläpp från stora fönster med panoramakänsla som leder ut till den enastående terrassen.
TERRASS	Fantastisk terrass med fint läge mot Brantingsgatan (förmiddagssol). Här finns plats för loungegrupp, grill och grönskande växtlighet.
SOVRUM	Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och nattduksbord samt god förvaring i platsbyggda garderober med elfa-system. Ett fint takfönster förser rummet med ett härligt ljus.
BADRUM	Modernt badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med dusch med transparenta väggar, handfat med kommod, wc, samt kombinerad tvättmaskin/torktumlare med plats för förvaring ovan. Golvvärme.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett förråd på vinden.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Brantingsgatan 22, 4/4 tr, 11535 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	21
Lägenhetsnummer adressregister	1401
Våning	4 av 4

Balkong/uteplats Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift 4 134 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 123 kr/månaden tillkommer för bredband (200 Mbit/s)

Andel i förening 5,72586 %

Andel av årsavgift 5,55751 %

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 221 766 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 Brantingsgatan 22 i Stockholm (org.nr 769605-4829)

Adress Brantingsgatan 22, 11535 STOCKHOLM

Allmänt om föreningen Brf Brantingsgatan 22 i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 21 bostadsrätter.

Föreningen registrerades 2000 och äger marken.

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp som betalas av köpare på ca 1 470 kr. 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.

Kolla gärna på föreningens hemsida: <https://varbrf.sbc.se/brantingsgatan>

Parkering I föreningen finns 5 stycken garage, 3 st med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt. På fastighetens baksida finns 2 st p-platser och dessa kostar 2 250 kr/mån för medlemmar. Båda platserna är för närvarande uthyrda med ca 2 personer i kö (kontrollerat 2025-08-07)

Tv & bredband Föreningen är anslutna till Stockholms Stadsnät och Tele2. Ett obligatoriskt tillägg om 123 kr/mån tillkommer för 200 Mbit/s bredband.

Gemensamma utrymmen I föreningen finns en tvättstuga utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Utöver detta har föreningen ett cykelrum.

Renoveringar Utförda renoveringar/underhåll:
 2002-2003 Rörstambyte, elstambyte
 2003 Fastighetsboxar installerades
 2011 Målning källare



2011 Omläggning yttertak
2013 Stambyte värmerör
2016 OVK-Besiktning
2016 Renovering av porten
2016 Renovering av ventilation
2016 Renovering och målning av fönster utsida
2017 Utbytt huvud-elkabel
2017 Åtgärdat OVK
2019 Målning cykelrum
2019 Radonmätning
2020 Bergvärme
2020 Uppgraderat el servisen
2020 Utbytt Torktumlare
2022 Anlade två p-platser på fastighetens baksida
2022 Pump i städskrubba utbytt
2023 Stamspolning
2023 Reparation läckage i tak på vinden
2023 Reparation torkskåp och tvättmaskin
2024 Inköp tvättmaskin, säkerhetsöversyn tak, badrumsrenovering vindslägenhet, åtgärder värmeproblem

Kommande renoveringar (kontrollerat 2025-08-07):
2025/2026 Fasad- och balkongrenovering (start mitten på september 2025). Ett nytt lån om ca 2,5 miljoner kommer att tas i samband med fasadrenoveringen.
2050 Fönster

Ekonomi Föreningen har för närvarande inga planerade avgiftsändringar (kontrollerat 2025-08-07).

Lån/kvm ÅR24: 4 711 kr

Information om månadsavgift I månadsavgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 123 kr/månaden tillkommer för bredband (200 Mbit/s).

Äkta/oäkta förening Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare? Nej

Tillåter föreningen delat ägande? Ja

Äger föreningen marken? Ja

Övrigt Föreningens lån ÅR24:
Handelsbanken, 2025-02-24, 4,05%, 3 573 605 kr
Handelsbanken, 2026-07-22, 3,74%, 195 500 kr
Handelsbanken, 2025-05-22, 3,51%, 386 000 kr

Summa: 4 155 105 kr
Varav kortfristig del 3 961 605 kr

Ett nytt lån om ca 2,5 miljoner kommer att tas i samband med fasadrenoveringen (information från föreningen 2025-08-07)

Föreningen har tagit in besiktningsman via SBC för upprättande av underhållsplan. Fasad ska påbörjas snart, troligast till hösten eller ev till våren 2026.

Efter det är nästa större planerade underhåll (över 600'kr) fönster år 2050.

Avgifter höjdes när räntor och energipriser var på toppen, vi tror inte någon stor justering kommer, men kalkylen mot underhållsplanen är ännu inte gjord. (2025-04-30).

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1939
Uppvärmning	Markvärmepump (el)
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-12-10
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	99 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

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.			



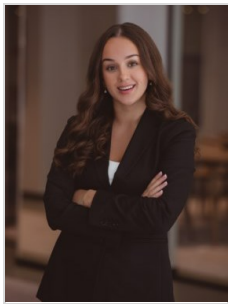
BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 4 750 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	712 500	950 000	1 187 500
Lånebelopp	4 037 500	3 800 000	3 562 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	8 243	7 758	7 273
Driftskostnad	533	533	533
Månadsavgift till förening	4 134	4 134	4 134
Netto boendekostnad per månad	12 910	12 425	11 940

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Ebba Thielebeule
Fastighetsmäklare / Partner
072-388 24 18

ebba.thielebeule@aliciaedelman.se