

# Objektsbeskrivning

## Gärdet - Studentbacken 34, 1 tr



<b>Pris</b>	6 495 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	4 721 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	82,5 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Söndag 29/9 kl. 11:00-11:30 Måndag 30/9 kl. 18:40-19:10

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	3 varav 2 sovrum
<b>Kökstyp</b>	kök

ET08740

Sida 1 av 6



<b>Boarea</b>	82,5 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	föreningens information
<b>HALL</b>	Välkomnande avlång hall med ljust målade väggar och golv delvis belagt med klinker och parkett. Maximalt med förvaring finns i flera garderober, varav några har praktiska skjutdörrar i spegelglas. Hatthyllan intill ytterdörren bidrar till en funktionell entré, och den intilliggande klädkammaren erbjuder ytterligare förvaringsmöjligheter för diverse tillhörigheter.
<b>VARDAGSRUM</b>	Ljust vardagsrum med öppen, social planlösning mot köket med flertalet fönster som fyller rummet med naturligt ljus. Vardagsrummet rymmer en generös soffa, soffbord, mediamöbel och har goda möjligheter för personlig inredning. Väggarna är målade i en grå nyans och golvet belagt med ljust parkettgolv.
<b>UTEPLATS</b>	Med utgång från vardagsrummet nås bostadens uteplats som erbjuder plats för ett matbord, elgrill, och planteringar som ger möjlighet att skapa en egen mysig oas för avkoppling och umgänge.
<b>KÖK</b>	Stilrent och välutrustat kök med ljusgråa köksluckor, marmorerad bänkskiva och en vit kaklad vägghängspanel. Matplatsen rymmer ett matbord med stolar och är belägen intill kökets stora fönster som tillför ett fint inkommande ljus. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spishäll, fläkt, ugn, mikro och diskmaskin. Väggarna är målade i en grå nyans och golvet belagt med ljust parkettgolv.
<b>SOVRUM 1</b>	Rymligt sovrum med gott om plats för en dubbelsäng och sängbord. Rummet erbjuder även mycket god förvaring i flertalet garderober med stiliga beslag som tillför en elegant detalj. Inkommande ljus från stort fönster ger rummet en ljus och luftig känsla och utsikten vetter mot en ostörd, grön innergård samt bostadens uteplats. Väggarna är målade i en neutral kulör och golvet belagt med ljust parkettgolv.
<b>SOVRUM 2</b>	Mysigt sovrum som för närvarande används som barnrum. Sovrummet har direkt access till bostadens balkong med gott om plats för säng, förvaringsmöbler och annat möblemang efter eget tycke och behov. Väggarna är målade i en neutral kulör och golvet belagt med ljust parkettgolv.
<b>BALKONG</b>	Från sovrummet nås bostadens åretrunt balkong med plats för loungemöbler och växter som vill övervintra i ett snällare temperatur. Det går enkelt att öppna upp inglasningen för att släppa in frisk luft och njuta av utemiljön.
<b>BADRUM</b>	Helkaklat badrum med stilfullt olikfärgat kakel som skapar ett modernt intryck och golv som pryds av naturfärgat klinker. Badrummet är utrustat med WC, handfat med underliggande träfärgad kommod samt en stor spegel. Här finns även ett badkar med takdusch försedd med en duschvägg i klarglas.
<b>BADRUM/TVÄTT</b>	Helkaklad badrum med ljust kakel och mörkt klinker. Badrummet är utrustat med WC, handfat med vit kommod, spegelskåp, flertalet badrumsskåp samt tvättmaskin och torktumlare. Duschhörnan är försedd med en duschvägg i frostat glas för avskildhet.
<b>FÖRRÅD</b>	Till lägenheten hör ett förråd på våning ett.



---

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Adress</b>	Studentbacken 34, 1 tr, 11557 STOCKHOLM
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	01035
<b>Våning</b>	1 av 8
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns. Uteplats finns.

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	4 721 kr
<b>Andel i förening</b>	1,4061 %
<b>Andel av årsavgift</b>	1,4065 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	637 203 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 pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	BRF Gärdesbacken (org.nr 769614-3820)
<b>Hemsida</b>	<a href="https://www.gardesbacken.se/">https://www.gardesbacken.se/</a>
<b>Adress</b>	Studentbacken 34, 11557 STOCKHOLM
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Brf Gärdesbacken är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2006. Föreningen består av totalt 78 bostadsrättslägenheter.</p> <p>Fastigheten uppfördes 2007 och marken innehas med äganderätt.</p> <p>I föreningen finns en gemensam tvättstuga, cykel- och barnvagnsförråd samt ett återvinningsrum. Det finns även två bokningsbara takterrasser med utemöbler samt ett gästrum för medlemmar att hyra.</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp som betalas av köpare på ca 1433 kr. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 573 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.</p> <p>Föreningens hemsida: <a href="https://www.gardesbacken.se">https://www.gardesbacken.se</a></p>



<b>Parkering</b>	Föreningen tillhandahåller 38 garageplatser (ej utrustade med laddboxar) till en kostnad om 1500 kr/mån. För närvarande finns det inga lediga platser med ett fåtal personer i kö.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Kabel-TV levereras av Tele2 där basutbudet ingår i månadsavgiften. Bredband levereras av Ownit där 1000/1000 Mbit/s ingår i månadsavgiften.
<b>Renoveringar</b>	Fastighetens nybyggnadsår är 2007 därav har det inte gjorts några större renoveringar. I slutet av året kommer garageporten att bytas ut (information från föreningen 2024-09-12)
<b>Ekonomi</b>	Föreningen har för närvarande inga avgiftsändringar inplanerade, men det är rimligt att i ett längre perspektiv vänta sig en viss avgiftshöjning (information från föreningen 2024-09-12)  Lån per/kvm enl. ÅR23: 8 424 kr
<b>Information om månadsavgift</b>	I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud), bredband (1000/1000 Mbit) samt bostadsrättstillägg.
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja, minsta ägarandel är 10%
<b>Övrigt</b>	Föreningens lån: Swedbank, 4,431%, 3-månader, 1 987 537 kr Swedbank, 3,700%, 2026-04-24, 9 550 000 kr Swedbank, 1,120%, 2024-04-25, 6 695 600 kr Swedbank, 0,830%, 2025-06-18, 17 098 462 kr Swedbank, 1,273%, 2026-01-23, 11 271 516 kr  Totalt: 46 603 115 kr

Styrelsen anser att det är viktigt att amortera på föreningens lån. Exempelvis har vi under förra året gjort en extra amortering på 1,2 miljoner kr. På det sättet skapar vi en buffert och utrymme för att eventuellt ta nya lån när det är dags för större renoveringar

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Gathus
<b>Byggår</b>	2007
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme



Ventilation FTX, F

Hiss Hiss finns.

## ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2017-02-07

Energiklass Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.

Energiprestanda primärenergital 117 kWh per m<sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	458	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	250	Underhåll	
Övrigt				
			<b>Summa</b>	
			<b>månadskostnad</b>	<b>708</b>

**Kommentar** Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 5500 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 3000 kr/år.

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 6 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	974 250	1 299 000	1 623 750
Lånebelopp	5 520 750	5 196 000	4 871 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	11 272	10 609	9 945
Driftskostnad	708	708	708
Månadsavgift till förening	4 721	4 721	4 721
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>16 701</b>	<b>16 038</b>	<b>15 374</b>

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



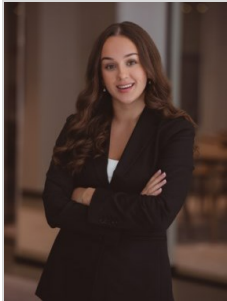
---

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Ebba Thielebeule  
*Fastighetsmäklare / Partner*  
072-388 24 18

[ebba.thielebeule@aliciaedelman.se](mailto:ebba.thielebeule@aliciaedelman.se)