

# Objektsbeskrivning

## Kungsholmen - Pipersgatan 16



<b>Pris</b>	2 695 000 kr utgångspris
<b>Månadsavgift</b>	3 640 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	1
<b>Boarea</b>	27 m <sup>2</sup>
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse.

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	1
<b>Kökstyp</b>	Kök

EA00729

Sida 1 av 7

---

<b>Boarea</b>	27 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
<b>HALL</b>	Välkomnande hall med ljusa väggar och praktisk förvaring i garderober med tidsenliga detaljer. Goda möjligheter till avhängning och plats för skoställ. Säkerhetsdörr.
<b>ALLRUM</b>	Ljust och trevligt allrum med stort fönsterparti, väggar i en gråbeige kulör och fint genomgående golv. Rummet rymmer både soffa, tv-bänk, matbord och säng med nattduksbord.
<b>KÖK</b>	Praktiskt och yteffektivt kök med vitt kakel och en bänkskiva i trä. Här finns kyl/frys, ugn, spishäll och diskmaskin. Förvaring i skåp bakom vita fronter och bra arbetsytor finns.
<b>BADRUM</b>	Modernt och helkaklat badrum med vita väggar och fin klinker. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork och duschhörna med infällbara väggar.
<b>FÖRRÅD</b>	Till lägenheten hör ett förråd.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Med ett av Kungsholmens bästa lägen ges nu möjligheten att förvärva en mycket trivsamt och smart planerad bostad.</p> <p>Här erbjuds en välplanerad och ljus bostad i gott skick med ett lättmöblerat allrum som rymmer både soffa, säng och matplats. Köket är funktionellt och välhållet, utrustat med diskmaskin, häll, ugn och kyl/frys samt goda arbetsytor och bra förvaringsmöjligheter i skåp.</p> <p>Det helkaklade badrummet är modernt och utrustat med wc och dusch. Badrummet renoverades i samband med stambyte år 2020.</p> <p>Bostaden tillhör en av Sveriges största bostadsrättsföreningar med totalt 1031 lägenheter och 47 hyresrätter. Föreningen är stabil, äger marken och har en god ekonomi. Här finns ett generöst utbud av gemensamma utrymmen, bland annat fyra övernattningsrum, fem takterrasser, två grillplatser, cykelrum, grovsoprum och fyra tvättstugor – varav en bekvämt belägen i samma hus på entréplan.</p> <p>Här bor ni med en perfekt balans mellan citypuls och grönska. Det attraktiva läget på Kungsholmen erbjuder ett stort utbud av restauranger, shopping, grönområden och utmärkta kommunikationer. Centralstationen nås på kort avstånd med tillgång till tåg, tunnelbana, pendeltåg och buss.</p> <p>Ett stenkast bort väntar en av Stockholms vackraste promenadstråk längs vattnet. För den som uppskattar motion finns möjligheten att njuta av en löprunda runt Kungsholmen – en populär slinga på cirka 10 kilometer.</p> <p>Välkommen att längta hem – varmt välkommen på visning!</p>
--------------------	---

---

<b>Adress</b>	Pipersgatan 16, 112 24 Stockholm
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	440
<b>Våning</b>	2 av 9

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	3 640 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Ett obligatoriskt tillägg om 40 kr/månad tillkommer för bredband. El mäts individuellt och debiteras enligt förbrukning.
<b>Andel i förening</b>	0,06742 %
<b>Andel av årsavgift</b>	0,0694 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	120 066 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 Kungsklippan i Stockholm (org.nr 702001-2253)
<b>Hemsida</b>	<a href="https://www.kungsklippan.se/">https://www.kungsklippan.se/</a>
<b>Adress</b>	Kungsklippan 14, 11225 STOCKHOLM
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>BRF Kungsklippan i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 1031 lägenheter med bostadsrätt samt 47 lokaler med hyresrätt.</p> <p>Föreningen registrerades 1934 och äger marken.</p> <p>Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 1 480 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 592 kr/pant. Beloppen är beräknade på 2,5% respektive 1 % av prisbasbeloppet för år 2026.</p> <p>Föreningens hemsida: <a href="https://www.kungsklippan.se/">https://www.kungsklippan.se/</a></p>
<b>Antal lägenheter</b>	1 031 st
<b>Antal lokaler</b>	47 st
<b>Parkering</b>	I föreningen finns det 2 garageplatser och 12 parkeringsplatser.

Priser:  
Parkeringsplats: 4 000 kr/mån  
Garageplats: 6 000 kr/mån

I dagsläget är det 7 st i kön (kontrollerat 2025-10-20).

## Tv & bredband

Kabel-tv: via Tele2, basutbud ingår i avgiften.  
Bredband: Gruppanslutning via Ownit, 700/1000 Mb/s. Tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 40 kr/mån.

## Gemensamma utrymmen

- Fyra övernattningsrum, på Kungsklippan 14 och Kungsholmsgatan 13A
- Fem takterrasser, på Kungsholmsgatan 11 samt på Kungsbro Strand 17, 19, 21 och 25
- Två grillplatser, på gårdarna Kungsklippan 14-20 och Kungsbro Strand 19
- Cykelrum på Kungsklippan 12 och 22 samt på Kungsbro Strand 17, 19 och 25
- Grovsoprum på Kungsklippan 16-18, Kungsholmsgatan 11 och på Kungsbro Strand 17 och 21
- Garage och parkeringsplatser på Kungsklippan
- Fyra tvättstugor, på Kungsklippan 16-18, Pipersgatan 16, Kungsholmsgatan 11 och Kungsbro Strand 21
- Grovtvättmaskiner finns på Kungsklippan 16-18 och Kungsbro Strand 21

## Renoveringar

Utförda renoveringar/underhåll:

- 1994 Fönster och balkongdörrar byttes ut
- 1998-2001 Elsystemet moderniserades helt
- 2003-2009 De fyra tvättstugorna moderniserades
- 2000-2002 Tak och terrasser reparerades. Kvarvarande terrasser åtgärdades i samband med fasadrenoveringen
- 2000-2002 Hissarna renoverades och hissmaskineriet byttes ut
- 2003 Nytt låssystem (nyckelbrickor) installerades
- 2005 Aluminiumportarna i entréerna ersattes med ekdörrar
- 2008 Trapphus och entréer målades
- 2008-2013 Alla fastigheter fasadrenoverades
- 2013-2014 Alla lägenheter förseddes med nya elmätare
- 2015-2016 Ekpartier i entréplan renoverade
- 2015-2016 Ombyggnad lokaler Kungsbro Strand 19 C och Kungsholmsgatan 9
- 2017-2018 Upprustning grönytor Kungsklippan
- 2017-2018 OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Kungsklippan
- 2018 Inventering inför stambyte Pipersgatan 16-18
- 2019-2020 Byte undercentraler
- 2017-2019 OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Kungsklippan och Pipersgatan
- 2019-2020 Inventering inför stambyte Kungsholmsgatan
- 2018-2019 Markarbeten Kungsbro Strand
- 2019-2020 Stambyte Pipersgatan 16-18
- 2019-2020 Ombyggnad lokal Friskolan på Pipersgatan
- 2019 SBA Systematiskt brandskyddsarbete
- 2019-2022 Grindar, skalskydd
- 2021-2023 Åtgärdande av vissa fel från genomfört Stambyte Pipersgatan
- 2021-2022 Partiellt stambyte Kungsbro Strand 25
- 2021 - 2022 Kompletterande inventeringar och förberedelser inför stambyte Kungsholmsgatan
- 2022 Komplettering av nytt värmesystem Kungsholmens Friskola lokaler. Pipersgatan 18
- 2022 Renovering av hissar. Pipersgatan 16 och 18



2022 - 2023 Obligatorisk ventilationskontroll Kungsholmsgatan 9-13  
2022 - Ommålning av fönster lokal. Kungsbrostrand 21, Åtgärder av läckage från gasledning. Kungsbrostrand 21, Status kontroll av fläktar till ventilation som betjänar lägenheter. Kungsholmsgatan 9-13, Inköp av 9 vitvaror till tvättstugor, Besiktning av samtliga tak, Underhåll av entrépartier  
2023 Renovering gård Pipersgatan  
2023-2024 Stambyte Kungsholmsgatan 9-13  
2024 Stambyte etapp 3. Kungsklippan 22 - stam 1 klar  
2024 Inventering och kontroll av fläktar och styrning  
2024 Akuta skador på tak åtgärdade  
2024 Inventering inför stambyte etapp 4, Kungsklippan 12-14  
2024 Inventering inför stambyte etapp 5 och 6, Kungsbro Strand  
2024 Obligatorisk ventilationskontroll Kungsbro Strand  
2024 Inventering och kontroll av glaskupoler och glaslanternin  
2024 Utbyte av vissa vitvaror i tvättstugor

Planerade renoveringar: (kontrollerat med ÅRS24)  
2024/26 Obligatorisk ventilationskontroll Kungsklippan 12-22  
2025 Hissrenovering Kungsholmsgatan 9-13  
2025 Rensning av fläktrum och sugkammare på tak  
2025/26 Stambyte etapp 3 Kungsklippan 20-22 forts  
2025/27 Stambyte etapp 4 Kungsklippan 12 och 14  
2026 Spolning av vissa avloppsstammar  
2026/27 Stambyte Kungsbro Strand 17  
2026/27 Stambyte Kungsbro Strand 19  
2027/28 Stambyte Kungsbro Strand 21  
2028 Stambyte Kungsbro Strand 25

Föreningens rorstammar är i behov av renovering. Eftersom Brf Kungsklippan är en mycket stor förening kommer arbetet med stambytet att ske etappvis och pågå under flera år framöver.

#### Information om stambytet:

Första etappen var Pipersgatan 16–18 som stamrenoverades 2019-2020  
Andra etappen var Kungsholmsgatan 9-13 som stamrenoverades 2023-2024  
2025-2026 Stambyte etapp 3 Kungsklippan 20-22  
2025-2026 Stambyte etapp 4 Kungsklippan 12-14  
2026-2027 Stambyte Kungsbro Strand 17 och 19  
2027-2028 Stambyte Kungsbro Strand 21  
2028 Stambyte Kungsbro Strand 25

#### Ekonomi

Föreningen höjde avgiften i januari 2026 men har inga ytterligare planerade höjningar i dagsläget.

Lån per/kvm enligt ÅRS24: 4 873 kr

#### Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV (basutbud). Ett obligatoriskt tillägg om 40 kr/månad tillkommer för bredband. El mäts individuellt och debiteras i efterskott enligt förbrukning.

#### Äkta/oäkta förening

Äkta

#### Tillåter föreningen juridisk person som

Nej

## Köpare?

**Tillåter föreningen delat ägande?** Ja, minst 25%

**Äger föreningen marken?** Ja

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Gathus
<b>Byggår</b>	1935
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	FTX, F
<b>Hiss</b>	Hiss finns.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2020-08-05
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	160 kWh per m <sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	EI	250	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	167	Underhåll
Övrigt			
			<b>Summa</b>
			<b>månadskostnad</b>
			<b>417</b>

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



---

---

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 2 695 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	404 250	539 000	673 750
Lånebelopp	2 290 750	2 156 000	2 021 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 677	4 402	4 127
Driftskostnad	417	417	417
Månadsavgift till förening	3 640	3 640	3 640
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>8 734</b>	<b>8 459</b>	<b>8 184</b>

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

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Evelinn Åkerman  
Fastighetsmäklare  
072-388 24 19

[evelinn.akerman@aliciaedelman.se](mailto:evelinn.akerman@aliciaedelman.se)