

Objektsbeskrivning

Kristineberg - Lidnersgatan 10B, 5 tr



Pris	4 295 000 kr utgångspris
Månadsavgift	4 024 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	46,5 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	46,5 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för

ML08858

Sida 1 av 7

	köparen.
HALL	Välkomnande hall med neutralt målade väggar och klinkergolv med plats för hatthylla eller krokar för praktisk och smidig avhängning av ytterkläder och skor.
VARDAGSRUM	Luftigt vardagsrum med öppen planlösning mot köket vilket skapar en social och inbjudande yta. Rummet har gott om plats för både soffgrupp, matbord och annan personlig inredning. Flertalet fönster släpper in rikligt med ljus och erbjuder en fantastisk utsikt. Härifrån finns även direkt utgång till bostadens balkong. Väggarna är målade i en neutral kulör och golvet belagt med parkettgolv.
BALKONG	Till bostaden hör en trevlig balkong med plats för balkongmöbler och som erbjuder en fantastisk panoramautsikt över Ulvsundasjön.
KÖK	Modernt kök med stilrena mörka skåpluckor och en vacker bänkskiva som även sträcker sig upp som stänkskydd på väggen. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spishäll, fläkt, ugn och diskmaskin. Väggarna är målade i en neutral kulör och golvet belagt med parkett.
SOVRUM	Mysigt sovrum med dovt målade väggar och parkettgolv. Rummet rymmer en dubbelsäng och är utrustat med garderober som erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Härifrån har man samma fina utsikt mot vattnet som från bostadens övriga rum.
BADRU	Badrum med kaklade väggar och ljust golv utrustat med WC, handfat, spegelskåp samt dusch med infällbar duschvägg i klarglas.
ÖVRIGT	Till lägenheten hör ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Varmt välkomna till en fantastiska hörntvåa med spektakulär utsikt och balkong i sydvästläge. Här bor ni en perfekt renoverad bostad med social planlösning där ljuset fullständigt flödar in. Modernt kök med diskmaskin, fräsch badrum och insynsskyddat sovrum är några av alla trivselfaktorer i denna bostad. Lågt belånad förening som äger marken. Runt hörnet finns Kristineberg klippbad och bryggor, och går du ett par minuter till kommer du till Hornsbergs strandpromenad med populära Piren med servering ute i vattnet året om och många restauranger och cafeer. Här finns även träningsmöjligheter i form av tennishall, Kristinebergs IP, fotbollsplan, minigolf, kajak, gym och vackra löpspår runt Kungsholmen. På tio minuter gångavstånd ligger Ica Maxi med stort utbud och på 20 minuters gångavstånd ligger Fridhemsplan och Norr Mälarstrand med hela sitt utbud av butiker, galleria och restauranger. Med tunnelbana tar det ca tio minuter in till T-centralen. Välkommen att längta hem!
Adress	Lidnersgatan 10B, 5 tr, 11253 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	153



Lägenhetsnummer adressregister	1603
Våning	5 av 6
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	4 024 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv (basutbud).
Andel i förening	0,4659 %
Andel av årsavgift	0,4659 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	167 169 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	HSB Brf Karolinerna i Stockholm (org.nr 702001-0919)
Hemsida	https://www.hsb.se/stockholm/brf/karolinerna
Adress	Lidnersgatan 10, 11253 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	HSB Brf Karolinerna i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen består av 252 lägenheter där samtliga upplåts med bostadsrätt. Dessutom finns 4 lokaler som upplåts med hyresrätt. Föreningen bildades 1938 och äger marken. Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 2 058 kr. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 882 kr/pant. Beloppen är beräknade på 3,5% respektive 1,5 % av prisbasbeloppet för år 2025. Föreningens hemsida: http://www.karolinerna.se
Adresser i föreningen	• Lidnersgatan 10, 112 53 Stockholm • Lidnersgatan 10A, 112 53 Stockholm • Lidnersgatan 12, 112 53 Stockholm • Lidnersgatan 12A, 112 53 Stockholm • Lidnersgatan 12B, 112 53 Stockholm • Lidnersgatan 2, 112 53 Stockholm

- Lidnersgatan 6, 112 53 Stockholm
- Lidnersgatan 8, 112 53 Stockholm
- Lidnersgatan 4, 112 53 Stockholm
- Lidnersgatan 10, 112 53 Stockholm

Parkering

I området råder boendeparkering.

Tv & bredband

Bredband levereras via Ownit och tv genom Boxer marksänd television. Vill man ha fler kanaler tecknas separat kanalpaket hos Boxer.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor finns i alla hus i källaren. Föreningen har barnvagnsrum mitt emot A-hissen på Lidnersgatan 10 och 12, samt vid entréerna i portarna 2 och 8. Cykelförvaring i källaren i portarna 10 och 12 samt i källaren på gaveln av "Limpan" (portarna 2, 4, 6 och 8). Övernattningsslägenhet med ingång vid Lidnersgatan 12. Grillplats och charmigt lusthus på gården mellan portarna 10 och 12.

Renoveringar

Utförda renoveringar/underhåll:

1989-1990 Fastigheten totalrenoverades. Bland annat fasad, fönster, stammar i badrum och kök samt el och elstigare byttes

2007 Rustat samt målat om i samtliga trapphus, OVK och byte av fläktar i uppgång 12
2008 Värmeväxlare och tillhörande utrustning i undercentralen byttes, stamspolning
2011 Markarbeten för att få bort vatten från husen. Ny maskinutrustning till tvättstugorna
2012 Byte av tak på Lidnersgatan 2-8 samt 12. På Lidnersgatan 10 utfördes reparationer och målning av taket

2013 Spolning av avloppsstammar. Nytt cykelförråd

2015 Besiktning av ventilationen

2017 Renovering av källarstammar

2018 Spolning av stammar

2019 Renovering av golv i tvättstugor

2019 Renovering och modernisering av miljörum

2020 Byte utrustning tvättstugor

2020 Hissrenovering Lidnersgatan 12

2020 Nytt passersystem

2021 (pågående) Underhåll tak

2021 Nytt passersystem slutfört

2021 OVK

2021 Byte av belysning i gemensamma utrymmen

2023 Renovera träportarna i stora huset

2024 Stamspolning

2024 Renovering av uthyrningslokal

2024 Ny pump varmvatten

2025 Utvändigt målning av plåt på fönster och taksprång

Kommande renoveringar/underhåll (information från ÅR24):

2026 Byte av hiss Lidnersgatan 8

2026 Brandsäkerhetsbesiktning

2026 Reparation av tak.

2027 OVK av lägenheter

2027 Målning av tak och takavvaktning

Renoveringsprojekt av hissarna som gör varannat år. Port 12 är helt klar. Förra året gjordes 10A och nästa år 10B, därefter väntar stora huset Lidnersgatan 2-8.



Ekonomi	Styrelsen har fattat beslut om att från oktober 2025 höja avgiften till bostadsrättsföreningen med 1% (information från föreningens hemsida 2025-09-09).
	Lån/kvm enl. ÅR24: 3 679 kr
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv (basutbud).
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Ja, minst 10%
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Det finns planer på att omvandla uthyrningslokaler i byggnaderna till bostadsrätter, men detta måste godkännas av stämman innan vi skaffar bygglov.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Gathus
Byggår	1938
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-12-07
Energiprestanda primärenergital	102 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

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. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 4000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2400 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 4 295 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	644 250	859 000	1 073 750
Lånebelopp	3 650 750	3 436 000	3 221 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	7 454	7 015	6 577
Driftskostnad	533	533	533
Månadsavgift till förening	4 024	4 024	4 024
Netto boendekostnad per månad	12 011	11 572	11 134

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 21 september 2025

Stockholm den 21 september 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