

# Objektsbeskrivning

## Kristineberg - Ola Hanssonsgatan 4



<b>Pris</b>	2 995 000 kr utgångspris
<b>Månadsavgift</b>	3 018 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	38 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	38 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	faktisk uppmätn norm SS 021053

EA08622

Sida 1 av 6

---

<b>HALL</b>	Välkomnande hall neutralt målade väggar och vackert stengolv med en öppen vy mot vardagsrummet. Hallen är utrustad med flertalet inbyggda garderober som rymmer mycket förvaring. Garderoberna är målade i samma nyans som väggarna för ett enhetligt och stilrent utseende.
<b>VARDAGSSRUM</b>	Omfamnande vardagsrum med gott om plats för både soffa och matgrupp. Det stora, vackra fönsterpartiet släpper in rikligt med naturligt ljus och ger rummet en luftig känsla. Väggarna är målade i samma neutrala kulör som hallen och golvet belagt med ett vackert vitlaserat trägolv.
<b>KÖK</b>	Stilrent kök med vita, släta köksluckor tillsammans med en matchande mörk bänkskiva som skapar kontrast och bidrar till ett tidlöst utseende. Den maskinella utrustningen består av rostfri av kyl/frys, diskmaskin, fläkt, ugn samt spishäll. Väggarna är målade i en neutral kulör och golvet belagt vitlaserat trägolv.
<b>SOVRUM</b>	Ljust sovrum som badar i naturligt ljus tack vare rummets fantastiska fönster som släpper in rikligt med dagsljus. Rummet har en luftig och inbjudande känsla med gott om plats för en större säng och annat möblemang efter smak och behov. Även här är väggarna målade i en neutral kulör och golvet belagt med likadant vackert trägolv som i vardagsrum och kök.
<b>BADRUM</b>	Helkaklat badrum med karakteristisk schackrutigt klinkergolv försett med golvvärme. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork, tvättmaskin samt en dusch med infällbara duschväggar i klarglas.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Varmt välkomna till denna smakfullt renoverade 30-tals pärla på populär adress!</p> <p>Detta hem präglas av ett härligt ljusinsläpp och fina ytskikt. Optimal planlösning med ett separat kök i fint skick. Socialt vardagsrum med plats för både soffa och matgrupp. Sovrum i lugnt och svalt läge. Inbyggda garderober för optimal förvaring. Utrustad med både diskmaskin och tvättmaskin. Dessutom hör ett rymligt vindsförråd till lägenheten. Bostaden upplevs behaglig, tyst och mycket trivsamt. Den är i gott skick och helt inflyttningsklar.</p> <p>Belägen i en stabil förening med god ekonomi.</p> <p>Runt hörnet finns Kristineberg klippbad och bryggor. Går du ett par minuter till kommer du till Hornsbergs strandpromenad med populära Piren med servering året om samt många restauranger och cafeer i närheten. Här finns även träningsmöjligheter i form av tennishall, Kristinebergs IP, fotbollsplan, minigolf, kajak, gym och vackra löpspår runt Kungsholmen. På två minuters gångavstånd ligger närmsta Coop matbutik, inom 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.</p> <p>Välkomna att längta hem!</p>
<b>Adress</b>	Ola Hanssonsgatan 4, 11252 Stockholm
<b>Lägenhetsnummer</b>	54

EA08622

Sida 2 av 6



---

## förening

<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1005
<b>Våning</b>	0,5 av 5

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	3 018 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv (bastubud)
<b>Andel i förening</b>	0,9726 %
<b>Andel av årsavgift</b>	0,9726 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	173 756 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 Kristinebergshöjden (org.nr 716417-8183)
<b>Hemsida</b>	<a href="https://www.hsb.se/stockholm/brf/kristinebergshojden">https://www.hsb.se/stockholm/brf/kristinebergshojden</a>
<b>Adress</b>	Ola hanssonsgatan 6, 11252 STOCKHOLM
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>HSB:s Brf Kristinebergshöjden i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1982. I föreningen finns 96 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.</p> <p>Fastigheten uppfördes 1933 och marken innehas med äganderätt.</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 433 kr (2,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av köpare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 573 kr/pant (1 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.</p> <p>Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Medlemsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och årsavgiften är 300 kr/hushåll (halvårsavgift ca 150 kr/hushåll). Ansökan om medlemskap görs på <a href="http://www.hsb.se/stockholm">www.hsb.se/stockholm</a>.</p> <p>Föreningens hemsida: <a href="https://www.hsb.se/stockholm/brf/kristinebergshojden">https://www.hsb.se/stockholm/brf/kristinebergshojden</a></p>
<b>Antal lägenheter</b>	96 st

EA08622

Sida 3 av 6



<b>Antal lokaler</b>	2 st
<b>Parkering</b>	Föreningen tillhandahåller inga parkeringsplatser. Boendeparkering finns på omkringliggande gator.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Kabel-TV levereras av Tele2 där basutbudet ingår i månadsavgiften. Bredband levereras via Bredbandsbolaget och tecknas och bekostas separat av varje hushåll.
<b>Gemensamma utrymmen</b>	- Två tvättstugor varav en är "ickebokningsbar/spontan" - Grovsoprum - Två cykel- och barnvagnsrum i källaren
<b>Renoveringar</b>	Utförda renoveringar/underhåll: 1997 Stambyte och byte av elstigare 2005 Renovering av tvättstugor 2006 Spolning av stammar 2009 Fasadrenovering 2009 Balkongbyggnation 2011 Stamspolning och OVK 2012 Målning av tak 2015 Stamspolning 2017 Renovering av hissar 2017 OVK utförd och godkänd 2020 Stamspolning 2020-2022 Översyn av ventilationen i huset samt 2020-2022 Åtgärder vidtagna ventilation 2021 Byte av mur mellan fastighet/grannens fastighet 2021 Dräneringsarbete runt huset 2023 OVK 2024 Rensning utav ventilationskanaler + OVK 2024 Justering utav radiatorer i alla lägenheter  Kommande renoveringar och underhåll (kontrollerat 2024-08-08): 2024 Ev digitalisering av portlås 2025/26 Byte av undercentral
<b>Ekonomi</b>	Föreningen har inga planerade avgiftsändringar (kontrollerat 2024-08-08).  Lån per/kvm enl. ÅR23: 4 997 kr
<b>Information om månadsavgift</b>	I månadsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv (bastubud)
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja, minst 10% ägarandel.



Äger föreningen marken? Ja

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Gathus
<b>Byggår</b>	1933
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	F
<b>Hiss</b>	Hiss finns.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2019-02-20
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	169 kWh per m <sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	155	Underhåll
Övrigt			
			<b>Summa</b>
			<b>månadskostnad</b>
			<b>405</b>

**Kommentar** Driftkostnaderna är baserade på uppgifter från säljare och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 3000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 1860 kr/år.



---

---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 2 995 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	449 250	599 000	748 750
Lånebelopp	2 545 750	2 396 000	2 246 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 198	4 892	4 586
Driftskostnad	405	405	405
Månadsavgift till förening	3 018	3 018	3 018
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>8 621</b>	<b>8 315</b>	<b>8 009</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)