

# Objektsbeskrivning

## Kungsholmen - Kungsholmsgatan 13, 7/7 tr



<b>Pris</b>	4 750 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	4 156 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	1
<b>Boarea</b>	42 m <sup>2</sup>
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse.
<b>Visning</b>	Söndag 21/4 kl. 12:45-13:15 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen! Måndag 22/4 kl. 18:45-19:15 • Huvudvisning - Gör gärna en intresseanmälan i annonsen!

### INTERIÖR

**Antal rum** 1

ET07937

Sida 1 av 8



<b>Kökstyp</b>	kök
<b>Boarea</b>	42 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	faktisk uppmätn norm SS 021053  Lägenheten är 40,5 kvm enligt föreningens information.
<b>HALL</b>	Välkomnande hall med ljust klinkergolv och vita väggar. Plats för avhängning av ytterkläder och skoställ. Utrymme för förvaring under spiraltrapp.
<b>KÖK</b>	Trivsamt kök med smakfulla luckor i oljad ek och god förvaring i över- och underskåp samt generösa arbetsytor. Parkettgolv och vita väggar. Köket är utrustat med spishäll med fyra plattor, diskmaskin, ugn, köksfläkt samt kyl och frys. Kyl och frys är ur funktion. Köket är i en öppen anslutning till vardagsrummet och matplatsen vilket skapar en luftig och hemtrevlig känsla.
<b>VARDAGSRUM</b>	Ljust och välplanerat vardagsrum med parkettgolv och målade väggar i en beige nyans. Här finns plats för soffmöblemang, soffbord, TV och mediabänk. Tack vare vardagsrummets goda planlösning finns möjlighet till varierad möblering enligt önskemål. Rummet förses med ett sagolikt ljus tack vare två stora fönster i dubbla väderstreck med lummig utsikt kombinerat med takåsar och vackra Klara sjö.
<b>SOVALKOV</b>	Mysig sovalkov med parkettgolv och ljusa väggar. Plats för större säng och nattduksbord. Bra förvaring i garderob. Man ser även den fina originaltrappan som skapar en öppen rymd.
<b>TAKTERRASS</b>	Enastående takterrass om 36 kvm med magiskt solläge och stora öppna ytor. Takterrassen är bostadens hjärta och erbjuder möjligheter till fri disponering helt enligt önskan med plats för de stora middagarna med nära och kära. Med en milsvid utsikt över takåsar, kyrkor och vackra Klara-sjö finns här plats för att avnjuta de sena sommarkvällarna såväl vid grillen som i loungegruppen eller middagsbordet. Tack vare det soliga läget finns även goda förutsättningar för odlingar och planteringar. Takterrassen nås via bostadens övre plan uppför spiraltrappan.
<b>ÖVERVÅNING</b>	Bostadens övre plan med ljusa väggar och ljust klinkergolv. Här finns yta för valfri disponering med utrymme för såväl förvaring, kontorssektion eller sovrum med loftlösning. Anslutning till bostadens takterrass.
<b>BADRUM</b>	Nyrenoverat och stambytt badrum (2023) med gråmelerat klinkergolv och vita helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat på kommod, badrumsskåp med spegeldörrar, handdukstork, bänkskiva i trä, tvättmaskin samt dusch med vikbara glasväggar. Golvvärme.
<b>FÖRRÅD</b>	Till bostaden hör ett förråd på plan två.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

**Beskrivning** Äntligen saluförs denna enastående etagelägenhet med en exceptionell takterrass om hela 36 kvm på en av Kungsholmens mest populära adresser! I en kombination av

ET07937

Sida 2 av 8



grönska och citypuls ett stenkast från Kungsholms strand finner ni denna pärla till bostad belägen högst upp i huset på våning 7 av 7. Väl inne i bostaden återfinns en öppen planlösning mellan kök och allrum med stora sociala ytor och ett genomgående ljusinsläpp från stora fönsterpartier i två väderstreck. Badrummet är i absoluta toppskick (stambytt 2023) och är utrustat med takdusch, tvättmaskin och golvvärme.

Den pampiga originaltrappan i ek leder er upp till bostadens övervåning och den enastående takterrassen som är bostadens hjärta. Här finns oändliga möjligheter att sätta guldkant på tillvaron och att skapa en oas av trevnad och välbefinnande. De stora ytorna på takterrassen erbjuder plats för stora middagar på sena sommarkvällar med nära och kära och en livskvalité utöver det vanliga. Man slås av en spektakulär utsikt över takåsar, kyrkor och Klara-sjö och ni kan njuta av solen från morgon till kväll. För er som föredrar skugga så finns också en eldriven markis över del av terrassen när solen ligger på som mest.

BRF Kungsklippan är en av Sveriges största bostadsrättsföreningar. Föreningen äger marken samt har en låg belåning om endast 4 622 kr/kvm (årsredovisning 2022).

Här bor ni i Kungsholmens mest attraktiva kvarter med närhet till all tänkbar kommunikation, restauranger, shopping och service. Närmsta tunnelbana finner ni ca 50 meter från porten (blå linje - station Rådhuset). På andra sidan Klara sjö når ni på en kort promenad på 5-10 minuter Stockholm Central med samtliga kommunikationsmedel. Vid Stockholm city hittar ni både Sergels torg och Hötorget med ett brett utbud av kultur, butiker och caféer. Detta boende passar er som söker något alldeles extra och inte nöjer er med något annat än det bästa!?

Välkomna att längta hem!

<b>Adress</b>	Kungsholmsgatan 13, 7/7 tr, 11227 Stockholm
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	1009
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1704
<b>Våning</b>	7 av 7
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	4 156 kr. I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 56 kr/mån för bredband. Föreningen har gemensamt upphandlat hushållsel som debiteras i efterskott tillsammans med avgiften.
<b>Andel i förening</b>	0,0981 %
<b>Andel av årsavgift</b>	0,0981 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning</b>	140 584 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning 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 Kungsklippan i Stockholm (org.nr 702001-2253)

**Hemsida** <https://www.kungsklippan.se/>

**Adress** Kungsklippan 14, 11225 STOCKHOLM

**Allmänt om föreningen** BRF Kungsklippan i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 1031 lägenheter med bostadsrätt samt 47 lokaler med hyresrätt.

Föreningen registrerades 1934 och äger marken.

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.

Föreningen har flera gemensamma utrymmen. En gästlägenhet och tre gästrum, fem takterrasser, fyra tvättstugor, grovsoprum och återvinningsrum, cykel- och barnvagnsrum, 12 parkerings- och 2 garageplatser samt kanotrum med 9 platser.

Besök gärna föreningens hemsida: <https://www.kungsklippan.se/>

**Parkering** Det finns 2 garageplatser samt 12 parkeringsplatser. Parkerings- och garageplatser kostar 4 000 kr respektive 6 000 kr och i dagsläget råder kö. Stockholms Stads boendeparkering är möjligt på stadens gator.

**Tv & bredband** TV via Tele2 och Bredband via Ownit.

**Renoveringar**

- 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 Kungsbros 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

Planerat underhåll:

2022-2024 Stambyte Kungsholmsgatan  
2023-2024 Obligatorisk ventilationskontroll Kungsbro Strand och Kungsklippan, Värme/ventilation injustering - Kungsholmsgatan och Kungsbrostrand.  
2023-2028 Radonmätning - Genomförs löpande  
2023-2029 Stambyte resterande fastigheter  
2023-2030 Underhåll av tak  
2023-2030 Underhållsmålning av trapphus - Löpande efter stamrenovering och löpande efter behov.  
2024-2030 Upprustning hissar - Löpande efter stamrenovering.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Rörstammarna i föreningens fastigheter behöver åtgärdas. Brf Kungsklippan är en av Sveriges största föreningar varför projektet med stambyte beräknas pågå under kommande decennium.

Första etappen var Pipersgatan 16–18 som byttes 2019-2020.

Ettan två kommer att bli Kungsholmsgatan 9-13.

Tidsplanen ser ut så här:

9 januari: 2023 – 25 maj 2023: Stamrenovering Kungsholmsgatan 13 (Butiker och allmänna utrymmen klara 30 maj.)

24 april 2023- 24 november 2023: Stamrenovering Kungsholmsgatan 11 (Butiker och allmänna utrymmen klara 1 december.)

8 januari 2024 – 17 maj 2024: Stamrenovering Kungsholmsgatan 9 (Butiker och allmänna utrymmen klara 24 maj.)

2024: Stamrenovering Kungsklippan 22

Se preliminär tidsplan och turordning för stamrenoveringen, 2022-11-22:



[https://www.kungsklippan.se/wp-content/uploads/Fo%CC%88rslag-tidplan-stambyte-Brf-Kungsklippan\\_2022-11-22\\_med-fo%CC%88rklarande-text.pdf](https://www.kungsklippan.se/wp-content/uploads/Fo%CC%88rslag-tidplan-stambyte-Brf-Kungsklippan_2022-11-22_med-fo%CC%88rklarande-text.pdf)

För att läsa mer om detta, vänligen besök föreningens hemsida:  
<https://www.kungsklippan.se/for-maklare/>

## Ekonomi

I dagsläget finns det inga planerade eller beslutade avgiftsförändringar (Kontrollerat på föreningens hemsida 2024-04-08).

Vi har i samband med budgetarbetet för 2024 uppdaterat föreningens 10-åriga kassaflödesanalys. Kostnader såsom löpande underhåll, fastighetsskötsel och fasta tjänstersom värme, el, vatten och avlopp och sophämtningökar. Värme och varmvatten är stora poster, där har Stockholm Exergi redan aviserat avgiftshöjningar. Pågående stamreovering påverkar i stort föreningens ekonomi och även om vi hittills klarat etapper utan att ta lån så kommer det nu behövas och det med en ny räntenivå. (Kontrollerat 2024-04-08 genom föreningens hemsida som styrelsen hänvisar till).

Läs mer här: <https://www.kungsklippan.se/aktuellt/>

Lån/kvm: 4 622 kr.  
Enligt årsredovisning 2022.

## Information om månadsavgift

I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV. Ett obligatoriskt tillägg för bredband tillkommer om 59 kr/mån. Föreningen har gemensamt upphandlat hushållsel som debiteras i efterskott tillsammans med avgiften.

## Äkta/oäkta förening

Äkta

## Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

## Tillåter föreningen delat ägande?

Ja, minst 25%

## Äger föreningen marken?

Ja

## Övrigt

Finansiering stambyte:

Beträffande finansieringen är inga beslut tagna, men föreningen kommer behöva ta upp nya lån samt genom ökade intäkter ackumulera eget kapital för finansieringen. Projektets långa utsträckning i tid och osäkerhet om framtida ränteläge och kostnadsutveckling i byggbranschen, gör att de inte i nuläget kan säga hur stor del av projektet som kommer att finansieras med lån.

Månadsavgift inför tillträde:

Hela månadsavgiften ska vara betald den 1:a i varje månad av säljaren om tillträde sker den 1:a eller senare. Mäklaren upprättar likvidavräkningen så att köparen till säljaren betalar för sin del av månaden på tillträdet. Brf Kungsklippan skickar ut nya avier till köparen. Säljaren ska inte lämna över avier till köparen.

Stambyte och årsavgift:

Många ställer sig helt naturligt frågan hur utgifterna för föreningens investering i nya stammar och badrum kommer att påverka årsavgifterna för bostadsrätterna och hur stora lån föreningen kommer att behöva ta. Styrelsen har tittat på olika scenarier med

olika framtida utfall när det gäller konjunktur i byggbranschen, övrig inflation och räntor, samt tidsplaner när det gäller färdigställandet i de olika fastigheterna. Men att svara på hur stora lån som behöver tas upp, när under de kommande åtta åren de behöver lånas upp samt hur mycket och när det kommer att påverka avgifterna, låter sig inte göras.

Styrelsen har sedan några år börjat bygga upp en buffert för kostnaderna och har, när detta skrivs i augusti 2022, färdigställt stamreoveringen på Pipersgatan och påbörjat projekteringen av Kungsholmsgatan utan att föreningen behövt ta upp några nya lån.

Gällande det obligatoriska tillägget skedde en höjning av avgiften för bredband om 5kr/mån från och med 2023-05-01.

De senaste åren har avgiften i föreningen höjts med två 2 procent per år vilket varit i nivå med – eller lite högre än – inflationen. Det senaste året har inflationen stigit kraftigt; Enligt det av Riksbanken använda KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta) till 9,3 procent från oktober 2021 till oktober 2022. Enligt KPI (som också tar hänsyn till bolåneräntorna) var inflationen 10,9 procent under samma period.

---

## BYGGNAD

---

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

---

## ENERGIDEKLARATION

---

<b>Status</b>	Utförd
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	196 kWh per m <sup>2</sup> och år





---

---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Uppvärmning	El	333	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	183	Underhåll
Övrigt			
			<b>Summa</b>
			<b>månadskostnad</b>
			<b>516</b>

**Kommentar** I angiven driftkostnad baserad på schablon ingår hushållsel om 4 000 kr/år och försäkring om 2 200 kr/år.

---

---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 4 750 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
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	516	516	516
Månadsavgift till förening	4 156	4 156	4 156
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>12 915</b>	<b>12 430</b>	<b>11 945</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*  
072-388 24 18

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