KUNGSHOLMEN/THORILDSPLAN

KRISTINEBERGSVÄGEN 5



Erik Olsson


BERSÅ
MOCCAMASTER

KUNGSHOLMEN/THORILDSPLAN

Spröjsade fönster, plankgolv och privat läge i klassisk fastighet från 1920-talet

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Bevarat originalkök
Tunnelbanan en minut bort
Förening med 2 796 kr/kvm (2024/2025) i belåning
Plankgolv från byggnadsåret

VÄLKOMMEN TILL KRISTINEBERGSVÄGEN 5

I en klassiskt vacker 1920-talsfastighet välkomnas ni till denna charmfulla bostad, belägen i de gemytliga kvarteren vid Thorildsplan. Här bor ni med ett lugnt och insynsskyddat läge, omgivna av välbevarade originaldetaljer från byggnadsåret såsom plankgolv, spegeldörrar, serveringsskåp och spröjsade fönster. Det rymliga köket erbjuder gott om plats för ett stort matbord intill fönstret, generösa arbetsytor och rikligt med förvaring. Inredningen präglas av en smakfull kombination av bevarade originaldetaljer och modern köksinredning, där renoveringarna varsamt har tagit tillvara fastighetens ursprungliga karaktär. Det generösa vardagsrummet rymmer med lätthet både soffgrupp och säng. Intill finns en praktisk klädkammare som erbjuder goda förvaringsmöjligheter. För den som önskar finns även alternativa planlösningar att inspireras av. Några medlemmar har exempelvis valt att disponera om klädkammaren för att skapa en sovalkov, medan andra har gjort större förändringar för att få till ett separat sovrum. Se alternativa planritningar. Hallen erbjuder bra möjligheter till avhängning och intill ligger det kaklade badrummet med WC och dusch. Till lägenheten hör även ett externt vindsförråd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Carolina Ekström Svahn

073-377 84 09
carolina.ekstrom@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kristinebergsvägen 5, 112 44 STOCKHOLM
STORLEK:	34 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	3 146 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och digital-TV från Tele2 (Tv Small). Obligatoriskt tillägg om 130 kr/månad för bredband via Telenor samt för gemensamt upphandlad el där medlemmarna betalar för sin faktiska förbrukning 17,50 kr/månad för fast elnätsavgift tillkommer. OBS! Avgiften höjs till 3 618 kr/månad from 2026-02-01, den gamla avgiften står i annonsen.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 037 kr/år (el: 3 552 kr/år, försäkring: 4 485 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3-153
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,15309 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	91 755 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:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån medbostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet. Kontrollerar 2026-11-08.
VÅNING:	2.5 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm
NUVARANDE ÄGARE:	Anna Reinedahl
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse






RACHEL CUSK





























RUMSBESKRIVNING

HALL
Trägolv i original och ljusa väggar. Hatthylla och plats för garderob. Här finns även plats för hallmöblemang.

KÖK
Trägolv i original och ljusa väggar. Ljusa skåpluckor med stilfulla beslag och vit mosaik ovan arbetsbänk. Dubbel diskho, gasspis, ugn och kyl/frys. Gott om skåpsförvaring och bevarat serveringsskåp. Plats för matbord intill köket och det spröjsade fönstret.

RUM
Trägolv i original, ljusa väggar och ett stort fönster med djup fönsternisch som vetter mot innergården. Plats för soffa, mediamöbel, säng och garderob (ingår ej i köpet). Rymlig klädkammare.

BADRUM
Ljust klinkergolv och kaklade väggar. WC, handfat, spegel med belysning, badrumsskåp och dusch.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett vindsförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm
BYGGÅR:	1926
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	546
ANTAL LOKALER:	48
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-28
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	162 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm. Föreningen är en äkta och stabil bostadsrättsförening som äger marken. Föreningen köpte fastigheten 1926. I föreningen finns 546 lägenheter, varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 48 lokaler varav 4 med bostadsrätt. Lokalerna ger goda hyresintäkter till föreningen. FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen höjer avgiften med 15 %, från februari 2027. (Kontrollerat 2026-10-27). Föreningen har tagit upp nytt lån sedan årsredovisningen 2025 och lånen uppgår idag till ca 124Mkr. (Avstämt med styrelsen 2026-09-24). GEMENSAMMA UTRYMMEN -Föreningen har stora, lugnt belägna innergårdar med gräsmattor, fikonträd, blommor, odlingslådor, utemöbler samt grill. I föreningen finns totalt 7 st fräscha tvättstugor i källarplan med full maskinell utrustning fördelade på kvarteren Kalkonen, Påfågeln och Silverfasanen. Bokning sker via bokningsterminaler utanför tvättstugorna alternativt via en app. Det finns en stor hobbylokal på Geijersvägen 10, gratis att disponera. Dessutom två övernattningsrum på Gyllenborgsgatan 9 (varav det ena med två bäddar och det andra med fyra bäddar). Övernattningsrummen kan hyras till en kostnad om ca 500-800 kr/dygn. Cykel- samt barnvagnsrum finns. Därutöver finns även extra förråd för uthyrning. Sopsorteringsstation finns på innergården. Förråd på vind och i källare hör till respektive lägenhet. Föreningens fastigheter är K-märkta enligt klassificering grön, bortsett från Kalkonen 4 som har gul märkning. Grön klassificering innebär att fastigheterna har ett stort

kulturhistoriskt värde.
Föreningens adresser:
Kvarteret Kalkonen:
Lindhagensgatan 61 (1928)
Lindhagensgatan 63-67 (1936)
Lindhagensgatan 69 (1926)
Kristinebergsvägen 1-3 (1926)
Gyllenborgsgatan 22 (1926)
Gyllenborgsgatan 12-20 (1928)
Thorildsvägen 2-4 (1928)
Kvarteret påfågeln:
Gyllenborgsgatan 9-13 (1927)
Gyllenborgsgatan 15 (1926)
Kristinebergsvägen 5 (1926)
Creutzgatan 8 (1926)
Creutzgatan 2-6 (1927)
Thorildsplan 2 (1927)
Kvarteret silverfasanen:
Creutzgatan 5-11 (1927)
Creutzgatan 13 (1926)
Kristinebergsvägen 7 (1926)
Geijersvägen 12 (1926)
Geijersvägen 4 - 10 (1927)

RENOVERINGAR:

1974–1975 Byte av vatten- och avloppsstammar i kök
1990–1993 Byte av vertikala stammar i badrum, renovering av samtliga bad- och duschrum
1995–1996 Renovering av samtliga 7 tvättstugor
1997 Installation av kodlås i alla portar
2006–2008 Radonmätning
2007–2008 Byte av undercentral till fjärrvärmecentral, injustering av hela värmesystemet
2008–2009 Utbyte av plåttak, takpannor och hängrännor/ stuprör, uppgradering av taksäkerhet i kvarteren Påfågeln och Silverfasanen, rensning av samtliga imkanaler (ventilationskanalen från köksfläktarna)
2009–2010 Uppgradering av taksäkerhet enligt nya skärpta krav, rostskyddsmålning av halva kvarteret Påfågeln (mot Creutzgatan/ Kristinebergsvägen), renovering och byte till energiglas i majoriteten av fönstren, renovering av entré- och gårdsdörrar, rensning av Stockholmsventilation och installation av nya frånluftsdon, upprättande av fastighetsregister enligt Lantmäteriets standard
2013–2015 Balkongrenoveringar
2014–2015 Trapphusbelysning byttes till LED i hela föreningen
2015–2016 Renovering av gästlägenheter, källarbelysning byttes

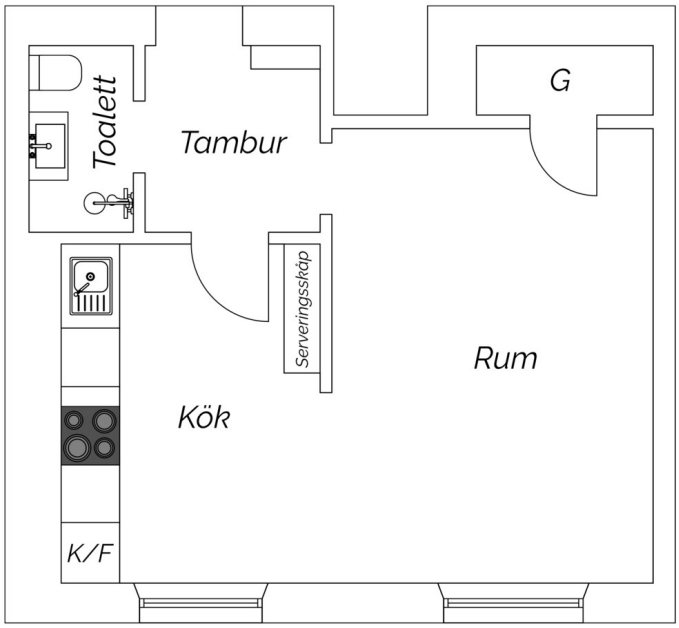
till LED i hela föreningen, utbyte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i tvättstugor
2016–2017 Vindbelysning byttes till LED i hela föreningen, installation av bokningssystem för tvättstugor, gästlägenheter och Hörnet, uppgradering av sopsortering för plast, metall och glas, nytt fjärrvärmesystem för bättre temperaturreglering
2017–2018 Utbyte av sopkaruseller till moderna sopkärl
2019–2021 Trapphusrenoveringar
2020 Ny energideklaration
2020–2021 Förbättrat brandskydd, stamspolning, renovering av lokaler, återställning av föreningens lokal Hörnet, förbättrad taksäkerhet, upprustning av cykelparkering, installation av IMD-el
2021–2022 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), införande av sortering av matavfall
2023 Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp, SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
2024 Renovering av fastighetens i kvarteret Påfågeln.
2025 Relining i kvarteret Kalkonens källare.
2025 Fasadrenovering i kvarteret Kalkonen.
2025 Stamspolning.
2026 Renovering av värmesystem och radiatorer i kvarteret Påfågeln.
Pågående projekt 2026:
Renovering av värmesystemet och radiatorer i kvarteret Påfågeln, beräknas vara klart feb 2027.
Fasadrenovering Creutzg 5-11
Planerade renoveringar:
2025-2027 Byte/relining av horisontella källarstammar kv Påfågel och Silverfasanen
2025-2030 Renovering av samtliga portar
2026-2028 Byte av radiatorer och värmeledningar samtliga fastigheter
2027-2028 Förstudie framtida stambyte av kök och badrum
2030-2040 Stambyte av stammar för kök och badrum

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via Tele2. Gruppanslutning gällande fiberbredband från Telenor (250/250 Mbit/sek).

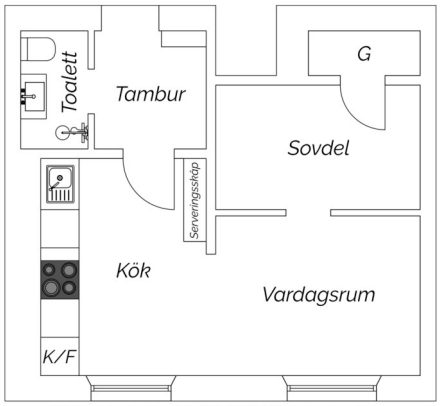
PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

PLANRITNING

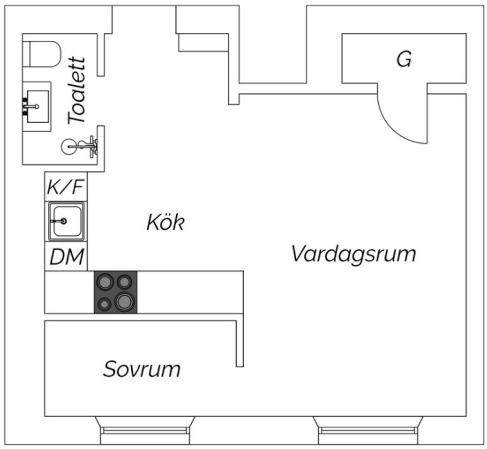
Alternativ planritning



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter. Ansvarig mäklare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt och ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av föreningen.

PLANRITNING

Alternativ planritning



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter. Ansvarig mäklare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt och ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av föreningen.

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



erikolsson.se/nn

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Norr mälarstrand 34 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se