

Objektsbeskrivning

Kungsholmen, Thorildsplan - Gyllenborgsgatan 9



Pris	2 395 000 kr
Månadsavgift	1 946 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1
Boarea	24,5 m ²

INTERIÖR

Antal rum	1
Boarea	24,5 m ²

Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu

uppmannas att kontrollmätta areauppgiften om den är väsentlig för köparen.

Areakälla	föreningens information Köparen uppmannas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Praktisk och välkomnande hall med vacker tapet på väggar och ljust parkettgolv. Från hallen nås den rymliga klädkammaren med goda förvaringsmöjligheter.
ALLRUM	Det härliga allrummet rymmer säng, soffa, matsalsmöbler och byrå eller annan möbel. Här strömmar fint dagsljus in i lägenheten tack vare det höga läget. Genomgående ligger det ljusa fina parkettgolvet och väggarna är i en härlig ljus ton.
KÖK	Ljust och välutrustat kök! Genomgående ljus bänkskiva, skåpsluckor och stänkskydd. Här finns både gott om skåpsförvaring och arbetsyta. Köket är utrustat med induktionshäll, ugn, fläkt, integrerad mikro, kyl/frys och diskmaskin.
BADRUM	Ett fräscht badrum med ljust klinker och kakel. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp och dusch.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till denna trivsamma och yteffektiva bostad högt upp i huset, belägen på lugn gata i eftertraktade Thorildsplan! Lägenheten präglas av ett fantastiskt ljusinsläpp, stilrena materialval och ett rofyllt läge i en välskött förening. En genomgående ljus bostad med vackert parkettgolv, fint ljusinsläpp och ljusa väggar. Lägenheten bjuder på ett lättmöblerat allrum med plats för både säng, soffa, matbord och förvaring. Köket är smakfullt och funktionellt med god förvaring och maskinell utrustning inklusive diskmaskin, ugn, induktionshäll, mikro och kyl/frys. Fräscht och ljust badrum samt en rymlig klädkammare för bra förvaring! HSB Brf Kalkonen i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 546 lägenheter med bostadsrätt samt 48 lokaler med hyresrätt och fyra lokaler med bostadsrätt. Föreningen bildades 1926 och äger marken. Fastigheterna är ritade av arkitekt Sven Wallander, som också var en av grundarna till HSB. Föreningens fastigheter har ett stort kulturhistoriskt värde. Många tidstypiska detaljer från byggnadsåren 1926 - 1929 finns bevarade vilket bidrar till föreningens och områdets charm. Thorildsplan erbjuder grönska och samtidigt närhet till citypuls! Med Thorildsplans tunnelbanestation och gröna linjen erbjuds mycket goda förbindelser i stan och på promenadavstånd nås populära Rålambshovsparken och vattnet. Det bästa av två världar!
Adress	Gyllenborgsgatan 9, 11243 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	5-349

**Lägenhetsnummer
adressregister** 1304

Våning 4 av 4

EKONOMI

Månadsavgift 1 946 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten samt kabel-tv (basutbud).
Obligatoriskt tillägg om 130 kr/mån för bredband samt 14 kr/mån för elavgift tillkommer.

Andel i förening 0,10722 %

Andel av årsavgift 0,10604 %

**Bostadsrättens indirekta
nettoskuldsättning** 47 432 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 Kalkonen (org.nr 702001-0653)

Hemsida <https://www.hsb.se/stockholm/brf/kalkonen>

Adress -

Allmänt om föreningen HSB Brf Kalkonen i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 546
lägenheter med bostadsrätt samt 48 lokaler med hyresrätt och fyra lokaler med
bostadsrätt.

Föreningen bildades 1926 och äger marken. Fastigheterna är ritade av arkitekt Sven
Wallander, som också var en av grundarna till HSB.

Föreningens fastigheter har ett stort kulturhistoriskt värde. Många tidstypiska detaljer
från byggnadsåren 1926 - 1929 finns bevarade vilket bidrar till föreningens och områdets
charm. Fastigheterna är Kmärkta enligt klassificering grön, bortsett från Kalkonen 4
som har gul märkning. Grön klassificering innebär att fastigheterna har ett stort
kulturhistoriskt värde. Medan gul klassificering innebär att ett visst kulturhistoriskt värde
finns.

Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om ca 2 058 k av säljaren. 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:
<https://www.hsb.se/stockholm/brf/kalkonen/>



Fastighetsbeteckning	Kalkonen 3, Kalkonen 4, Kalkonen 5, Påfågeln 1, Påfågeln 2, Silverfasanen 5 och Silverfasanen 6
Antal lägenheter	546 st
Antal lokaler	44 st
Parkering	I området råder boendeparkering.
Tv & bredband	TV: via Tele2. Basutbud ingår i avgiften. Bredband: via Telenor. Obligatoriskt tillägg om 130 kr/mån tillkommer på avgiften.
Gemensamma utrymmen	Föreningen har en trevlig och fin innergård med stor gräsmatta, blommor, utemöbler samt grill. I föreningen finns även sju gemensamma tvättstugor som är belägna i källarplanen samt cykel och barnvagsrum. Även en stor hobbylokal och extra förråd för uthyrning finns. Det finns en samlingslokal (kostnadsfri) samt två övernattningsrum (varav det ena med två bäddar och det andra med fyra bäddar). Övernattningsrummen kan hyras till en kostnad om ca 500-800 kr/dygn.
Renoveringar	Utförda renoveringar/underhåll: 1974/1975 Byttes VA-stammar i kök 1990/1993 Byttes fastigheternas vertikala VA-stammar i badrummen 1990/1993 Installerades nya strömbrytare och el-uttag i samtliga lägenheter 1995/1996 Gjordes en helrenovering av de sju tvättstugorna 2000 Byttes undercentral till fjärrvärmesystemet 2006 Renoverades fasaden på Kristinebergsvägen 7 2007/2008 Genomfördes en justering av fjärrvärmesystemet 2008 Spolades samtliga avloppsstammar 2008/2010 Renoverades trapphusen och portarna 2009 Har de felaktigt monterade frånluftsdonen sedan stambytet 1992 bytts ut mot en variant som släpper igenom mer luft 2009/2010 Renoverades föreningens fönster och energiglas sattes in i de flesta fönster 2010 Rensades ventilationen och nya frånluftsdon installerades 2013/2014 Genomfördes en balkongrenovering för att säkerställa skicket på samtliga föreningens balkonger 2014 Genomfördes en OVK-besiktning 2014/2015 Färdigställdes sista etappen av renoveringen av föreningens balkonger samt visst underhåll utfördes på fasader och tak gällande Silverfasanen. Byttes samtliga trapphus och källare till LED belysning 2015/2016 Renoverades föreningens gästlägenhet (Påfågeln). Tvättmaskin, torktumlare och torkskåp byttes också ut löpande detta år i samtliga tvättstugor. Byte av belysning till LED belysning i trapphusen och källare slutfördes 2016/2017 Fjärrvärmesystemet byttes ut för värme och varmvatten 2017/2018 Sopkarusellerna utbytta till sopkärl 2018/2019 Renovering av trapphusen i Påfågeln och brandskyddsarbete. 2020 Fortsatt renovering av föreningens trapphus, brandskyddet vid källare och vindar förstärkt. 2021 Trapphusrenovering. 2021 OVK och stamspolning genomfördes i början av året. 2021 Renovering av lokal hörnet 2021 Taksäkerheten har förbättrats 2021-2022 Lokalen Hörnet har renoverats och beräknas klart inom kort. 2022 Stamspolning 2024 Byte av källarstammar i en fastighet

2024 Fasadenovering på Gyllenborgsgatan 15
2024 Uppgradering av värmesystem

Planerade renoveringar/underhåll: (kontrollerat med föreningen 2025-06-10)
- Just nu pågår stambytet i källaren för kvarteret Kalkonen (avslutas genom kort).
- Påbörjad fasadenovering av kvarteret Kalkonen vilket är uppdelat i två etapper och kommer pågå under hela året (kommer att pågå under resten av 2025).
Därefter kommer liknande arbete att planeras för kvarteret Påfågeln och kvarteret Silverfasanen.

Ekonomi

I dagsläget finns inga planer på avgiftsförändringar (kontrollerat 2025-06-10).

Lån/kvm enligt ÅRS23-24: 2 242 kr

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme och vatten samt kabel-tv (basutbud). Obligatoriskt tillägg om 130 kr/mån för bredband samt 14 kr/mån för elavgift tillkommer.

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Tillåter föreningen delat ägande?

Bostadsrätten ska bebos av medlem i föreningen. Det innebär exempelvis att föräldrar inte kan äga en bostadsrätt och låta sina barn bo där, detta är då att betrakta som en olovlig andrahandsupplåtelse.

Styrelsen godkänner högst två delägare med minsta ägarandel om 25%.

Andrahands-uthyrningspolicy

Föreningen rekommenderar/godkänner inte Airbnb, främst pga de korta uthyrningarna och den oftast korta framförhållningen.

Föreningens regler gällande andrahandsuthyrning är att man kan hyra ut intygsfritt 12 månader, därefter behövs intyg för att hyra ut i ytterligare 24 månader. Innan en uthyrning kan starta (dvs innan hyresgästen flyttar in) ska en ansökan lämnas in till styrelsen för godkännande. Där ska framgå alla uppgifter på den tänkta hyresgästen. Godkännande görs vid styrelsemöten en gång per månad, dvs inte löpande under månaden. Enligt föreningens stadgar ska medlemmarna äga bostaden för ändamålet permanent boende, inte för uthyrning i andra hand om man bor på annan ort.

Äger föreningen marken? Ja

BYGGNAD

Byggår

1926

Uppvärmning

Fjärrvärme

Ventilation

Självdreg

Hiss

Hiss saknas.



ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-08-28
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	161 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	108	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	167	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			275

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och säljarens uppgifter och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 1300 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 2000 kr/år.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 395 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	359 250	479 000	598 750
Lånebelopp	2 035 750	1 916 000	1 796 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 156	3 912	3 667
Driftskostnad	275	275	275
Månadsavgift till förening	1 946	1 946	1 946
Netto boendekostnad per månad	6 377	6 133	5 888

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Tilde Liffner
0723882417

tilde.liffner@aliciaedelman.se