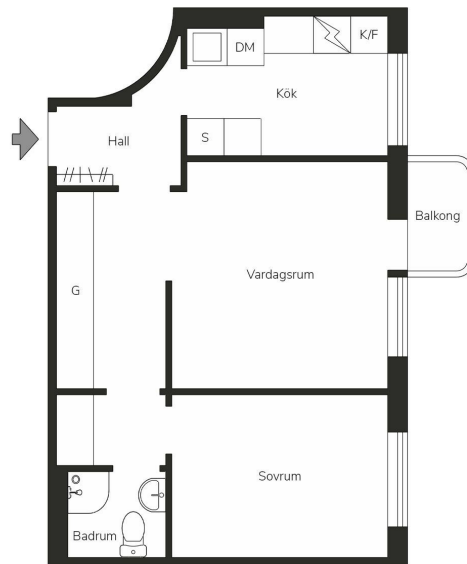


Objektsbeskrivning Kungsholmen, Thorildsplan - Lindhagensgatan 65



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

Yteffektiv tvåa med balkong invid eftertraktade Thorildsplan!

Månadsavgift	3 958 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	46,5 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	46,5 m ²
Areakälla	föreningens information

TL00351

Sida 1 av 7



Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

HALL

Välkomnande hall med charmig rundad vägg, ljusa ytskikt och mörkt golv. Här finns plats för avhängning direkt intill ytterdörren samt utrymme för skoskåp eller annan mindre förvaringsmöbel. Hallen leder vidare till en större inre hall med garderober som erbjuder gott om förvaringsmöjligheter.

VARDAGSRUM

Trevligt vardagsrum med fint ljusinsläpp från ett stort fönsterparti samt direkt utgång till bostadens balkong. Rummet erbjuder gott om plats för soffa och matbord och kan enkelt inredas som en social samlingsplats. Ljusa ytskikt och ljust golv.

BALKONG

Till bostaden hör en trevlig balkong med utgång från vardagsrummet. Balkongen har plats för balkongmöbler och växter med goda möjligheter att skapa en trivsam utemiljö.

KÖK

Klassiskt kök med ljusa ytskikt och ljust golv. Här finns plats för matbord intill fönstret som släpper in fint ljus. Köket är inrett med ljusa skåpsluckor, vit kaklad väggpanel och en grämelerad bänkskiva som ger en tidlös känsla. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spis, ugn och fläkt.

SOVRUM

Mysigt sovrum med ljusa ytskikt och ljust golv. Fönstret bidrar med ett fint ljusinsläpp och rummet rymmer både dubbelsäng med tillhörande sängbord samt ytterligare möblemang om så önskas.

BADRUUM

Fräscht badrum inrett med WC, handfat och dusch.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Välkommen till denna yteffektiva och ljusa tvåa med genomgående stilrena ytskikt och fint ljusinsläpp! Här bor man bekvämt i ljus och fräsch bostad med gott om förvaring.

Lägenheten erbjuder ett modernt och välutrustat kök med gott om förvaring, arbetsyta och plats för matbord. Rymligt vardagsrum med utgång till den härliga balkongen och genomgående ljusa golv och väggar. Stora fönster förser bostaden med fint naturligt ljus! Rymligt sovrum med plats för bland annat dubbelsäng och sängbord. Dessutom en rymlig hall med både förvaringsmöjligheter och avhängning!

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 bjuder på det bästa av två världar! Lummig grönska och direkt närhet till stadens puls. Här bor du med tunnelbanans gröna linje runt hörnet, vilket ger utmärkta kommunikationer och bara cirka tio minuter in till T-centralen. På kort promenadavstånd når du dessutom Rålambshovsparken, Norr Mälarstrand och Fridhemsplan med sitt rika utbud av shopping, restauranger och caféer. Inom tio minuters gångavstånd ligger ICA Maxi, och längs Hornsbergs strand väntar både populära restauranger och en härlig strandpromenad. För den som vill hålla sig aktiv finns gott om träningsmöjligheter i

området: tennishall, Kristinebergs IP, fotbollsplaner, minigolf, kajak, gym och det populära löpspåret Kungsholmen-runt.

Välkommen att kontakta Tilde för mer information!

Adress	Lindhagensgatan 65, 11243 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	7-536
Lägenhetsnummer adressregister	1301

EKONOMI

Månadsavgift	3 958 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	0,24255 %
Andel av årsavgift	0,21573 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	101 842 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
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/>

Adresser i föreningen

- Creutzgatan 11, 112 44 Stockholm
- Creutzgatan 13, 112 44 Stockholm
- Creutzgatan 2, 112 44 Stockholm
- Geijersvägen 4, 112 44 Stockholm
- Geijersvägen 6, 112 44 Stockholm
- Gyllenborgsgatan 13, 112 43 Stockholm
- Gyllenborgsgatan 22, 112 43 Stockholm
- Kristinebergsvägen 1, 112 44 Stockholm
- Kristinebergsvägen 5, 112 44 STOCKHOLM
- Kristinebergsvägen 7, 112 44 Stockholm
- Lindhagensgatan 63, 112 43 STOCKHOLM
- Thorildsvägen 4, 112 43 Stockholm

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 fjärrvärmes

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 utbyta 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 Fasadrenovering 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 fasadrenovering 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

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1926
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss saknas.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-02-28
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	162 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.

 BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 0 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats			
Lånebelopp			
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta			
Driftskostnad	533	533	533
Månadsavgift till förening	3 958	3 958	3 958
Netto boendekostnad per månad	4 491	4 491	4 491

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