

Objektsbeskrivning

Lindhagensgatan 67



Fantastisk tvåa med öppen planlösning och balkong!

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

TL00457

Sida 1 av 7



	Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande hall med goda möjligheter till avhängning direkt intill ytterdörren, alternativt i de flertalet garderober för den som föredrar mer dold förvaring. Ljasmålade ytskikt och golv belagt med parkett.
KÖK	Klassiskt kök med ljusa skåpssluckor i ramprofil, där utvalda vitrinskåp med belysning tillför både karaktär och funktion. Den varma bänkskivan i trä möter en vit kaklad väggpanel och skapar en tidlös och ombonad helhet. Kökets maskinella utrustning består av kyl/frys, spishäll, fläkt, ugn och diskmaskin. Ljusa ytskikt och golv belagt med parkett.
VARDAGSRUM	Trivsamt vardagsrum med en social, öppen planlösning mot köket som skapar en luftig och inbjudande helhet. De stora fönsterpartierna släpper in rikligt med naturligt ljus och ger rummet en ljus och behaglig atmosfär. Här finns gott om plats för både en bekväm soffgrupp och en matplats – perfekt för både vardag och sociala tillställningar. Ljasmålade ytskikt och golv belagt med parkett.
BALKONG	Till bostaden hör en trivsamt balkong med charmigt, svart smidesräcke. Balkongen har plats för balkongmöbler och växter med goda möjligheter att skapa en trivsamt utomhusmiljö att vistas i under de varmare månaderna.
SOVRUM	Mysigt sovrum med ljasmålade väggar och gott om plats för en dubbelsäng med tillhörande sängbord. Det generösa fönsterpartiet släpper in ett vackert ljus som lyser upp rummet och skapar en trivsamt atmosfär. Här finns även möjlighet till bra förvaring genom garderober eller annan förvaringsmöbel efter behov.
BADRU	Ljust badrum inrett med WC, handfat med kommod, spegel med belysning samt dusch.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Nu saluförs den perfekta tvåan med balkong! Här bor du bekvämt invid populära Thorildsplan. Bostaden är genomgående ljus med otroligt ljusinsläpp från stora fönster. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar generösa sällskapsytor med plats för både matbord och soffmöblemang. Från vardagsrummet nås den härliga balkongen! Det ljusa och stilrena köket är välutrustat med bland annat diskmaskin. Sovrummet är rymligt och bostaden erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Fräscht och modernt badrum! 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
--------------------	--



när 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.

Varmt välkommen på visning!

Adress Lindhagensgatan 67, 11243 STOCKHOLM

**Lägenhetsnummer
förening** 7-560

**Lägenhetsnummer
adressregister** 1305

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>

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 kr 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 barnvagnsrum. 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
2025 Stambyte i källaren för kvarteret Kalkonen

Planerade renoveringar/underhåll: (kontrollerat med föreningen 2025-11-25):
- Påbörjad fasadrenovering av kvarteret Kalkonen vilket är uppdelat i två etapper och kommer pågå under hela året (klarat inom de närmsta veckorna).

Därefter kommer liknande arbete (stambyte och fasadrenovering) att planeras för kvarteret Påfågeln och kvarteret Silverfasanen.

2026-2028 Byte av radiatorer och värmeledning samtliga fastigheter
2027-2028 Förstudie framtida stambyte av kök och badrum
2030-2040 Stambyte av stammar för kök och badrum

Ekonomi

Styrelsen ser löpande över avgiftsnivån för att säkra en god ekonomi. I dagsläget finns inga planer på avgiftsförändringar (kontrollerat 2025-11-25).

Lån/kvm enligt ÅR23-24: 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
Ventilation	Självdreg
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