

Objektsbeskrivning Kungsholmen, Thorildsplan - Lindhagensgatan 63



Tvåa med balkong i modernt skick!

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

TL00317

Sida 1 av 8

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

HALL

Välkomnande hall med harmoniska färgval på ytskikten och fint golv. Hallen erbjuder utrymme för mindre möblemang såsom sittbänk eller sideboard om så önskas, samt praktisk avhängning för ytterkläder.

KÖK

Modernt och välplanerat kök med plats för matbord. Köket har skåpssluckor i en harmonisk kulör och erbjuder generösa arbetsytor samt god förvaring. Utrustningen består av diskmaskin, spis, ugn, mikro samt kyl/frys. Fönstret ger ett fint ljusinsläpp, och ett vitrinskåp från golv till tak tillför både karaktär och extra förvaringsmöjligheter.

VARDAGSRUM

Trivsamt vardagsrum med ljusa väggar som skapar en luftig känsla. Rummet erbjuder goda möbleringsmöjligheter med plats för soffa och övrigt möblemang efter behov och smak. Intill vardagsrum och hall finns en yta med inbyggd garderob i stilren panel. Här finns plats för önskat möblemang, såsom extra förvaring eller en kontorsplats.

BALKONG

Till bostaden hör en trivsam balkong med charmigt, svart smidesräcke. Balkongen har plats för balkongmöbler och växter med goda möjligheter att skapa en trivsam utomhusmiljö att vistas i under de varmare månaderna.

SOVRUM

Mysigt sovrum med plats för säng och sängbord. Harmoniska färgval skapar en trivsam miljö med goda möjligheter att sätta sin egen prägel. Garderob finns och fönstret bidrar med ett fint ljusinsläpp.

BADRUM

Badrum med ljusa kakelväggar och mörkt klinkergolv. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegelskåp, handdukstork samt dusch med vikbara glasväggar.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Välkommen till en otroligt trivsam bostad med smakfulla materialval och fint ljusinsläpp! En fantastisk tvåa med balkong!

Här möts du av en genomtänkt planlösning, ljusa ytskikt och goda förvaringsmöjligheter som skapar ett bekvämt och stilrent boende. Genomgående en ljus bostad med fint ljusinsläpp från stora fönster och vackra ljusa trägolv.

Det moderna köket erbjuder generösa arbetsytor, gott om förvaring och plats för matsalsplats. Bostaden är smakfullt renoverad med en balans mellan ljusa ytskikt och trämaterial. Öppen och social yta mellan kök och vardagsrum ger fina möjligheter till umgänge! Intill vardagsrum och hall finns en praktisk inbyggd garderob i stilren panel oavsett även bra plats till ett skrivbord. Mysigt sovrum med plats för bland annat stor säng och sängbord samt ett fräscht och kaklat badrum.

En harmonisk helhet med praktiska lösningar och en hemtrevlig känsla!

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. Mysigt sovrum med plats för bland annat säng och söffbord samt ett fräscht och kaklat badrum.

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 63, 112 43 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	7-506
Lägenhetsnummer adressregister	1101
Våning	1 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns.

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 inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	HSB Brf Kalkonen (org.nr 702001-0653)
Hemsida	https://www.hsb.se/stockholm/brf/kalkonen

TL00317

Sida 3 av 8



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 2 072 kr av säljaren. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 888 kr/pant. Beloppen är beräknade på 3,5% respektive 1,5 % av prisbasbeloppet för år 2026. 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 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 Fasadrenovering på Gyllenborgsgatan 15
 2024 Uppgradering av värmesystem
 2025 Stambyte i källaren för kvarteret Kalkonen
 2025 Relining i kvarteret Kalkonens källare
 2025 Fasadrenovering i kvarteret Kalkonen
 2026 Renovering av värmesystem och radiatorer i kvarteret Påfågeln

Planerade renoveringar/underhåll: (kontrollerat med föreningen 2026-02-02):

2025 - 2026 Stamspolning pågår

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

2025-2030 Renovering av samtliga portar
 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 2026-02-03).

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

Nej



juridisk person som köpare?

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	EI	60	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	218	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			278

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på säljarens uppgifter 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	278	278	278
Månadsavgift till förening	3 958	3 958	3 958
Netto boendekostnad per månad	4 236	4 236	4 236

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

OMGIVNING

Allmänt om området

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 utmärkt kommunikation 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.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Tilde Liffner
0723882417

tilde.liffner@aliciaedelman.se