

Objektsbeskrivning

Kungsholmen, Thorildsplan - Lindhagensgatan 67



Fantastisk tvåa med öppen planlösning och balkong!

Månadsavgift	4 433 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	46,5 m ²

INTERIÖR

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

TL00926

Sida 1 av 7

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

HALL

Ljus och välkomnande hall med ljusa väggar och mörkt klinkergolv. Här finns plats för avhängning och skoställ. Hallen leder vidare mot köket åt ena hållet och vardagsrummet åt det andra. Längs passagen finns inbyggda garderober som erbjuder goda förvaringsmöjligheter, samt plats för ytterligare möblering om så önskas.

KÖK

Klassiskt kök med ljusa snickerier som tillsammans med den mörkare bänkskivan skapar en fin kontrast. Köket är maskinellt utrustat med diskmaskin, ugn, gasspis samt kyl och frys. Ett mörkt kaklat stänkskydd kompletterar kökets utförande. Här finns gott om förvaring i både över och underskåp samt generösa arbetsytor. Köket har ett fint ljusinsläpp och ligger i öppen planlösning mot vardagsrummet.

VARDAGRUM

Trivsamt vardagsrum med ljusa väggar och fint golv. Rummet erbjuder plats för soffgrupp, TV-möbel och övrig möblering efter behov. Ett stort fönster bidrar med fint ljusinsläpp. Den välplanerade ytan gör rummet lättmöblerat och från vardagsrummet nås bostadens balkong. Den öppna planlösningen mot köket skapar en naturlig plats för en matgrupp.

BALKONG

Till bostaden hör en mysig balkong med plats för ett mindre bord, stolar och växter. Här finns möjlighet att skapa en trivsam uteplats att njuta av under årets varmare månader.

SOVRUM

Ljust sovrum med ljusa väggar och fint ljusinsläpp. Rummet erbjuder plats för dubbelsäng med tillhörandeängbord och har goda möjligheter till ytterligare möblering efter behov.

BADRUM

Ljust, helkaklat badrum med ljust kakel och klinkergolv. Badrummet är inrett med WC, dusch, handfat med kommod och spegel.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett rymligt vindsförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Snart 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 med plats för dubbelsäng och bostaden erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Ljust badrum med smart planering!

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 Mälarsstrand 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 att kontakta Tilde Liffner för mer information!

Adress	Lindhagensgatan 67, 112 43 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	7-556
Lägenhetsnummer adressregister	1301
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	4 433 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten samt kabel-tv (basutbud). Obligatoriskt tillägg om 130 kr/mån för bredband samt 18 kr/mån för elavgift tillkommer.
Andel i förening	0,24255 %
Andel av årsavgift	0,21573 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	129 301 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 2 072 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 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
2025 Stambyte i källaren för kvarteret Kalkonen
2025 Relining i kvarteret Kalkonens källare
2025 Fasadrenovering i kvarteret Kalkonen
Därefter kommer liknande arbete (stambyte och fasadrenovering) att planeras för kvarteret Påfågeln och kvarteret Silverfasanen.
Planerade renoveringar/underhåll: (kontrollerat med föreningen 2026-07-13):

2026–2028 Byte av radiatorer och värmeledningar i samtliga fastigheter.
2026–2027 Byte eller relining av horisontella källarstammar i kvarteren Påfågeln och Silverfasanen.
2027–2028 Förstudie inför framtida stambyte av kök och badrum.
2026 Fasadrenovering på Creutzgatan 5–11.

Ekonomi

Styrelsen ser löpande över avgiftsnivån för att säkra en god ekonomi. Föreningen höjde avgiften med 12% från 2026-05-01.

Men har idag inga ytterligare beslut om avgiftshöjning (kontrollerat 2026-07-13).

Lån/kvm enligt ÅR24-25: 2 957 kr

Information om månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme och vatten samt kabel-tv (basutbud). Obligatoriskt tillägg om 130 kr/mån för bredband samt 18 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-

Föreningen rekommenderar/godkänner inte Airbnb, främst pga de korta uthyrningarna

uthyrningspolicy

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	161 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	4 433	4 433	4 433
Netto boendekostnad per månad	4 966	4 966	4 966

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
Fastighetsmäklare
 0723882417

tilde.liffner@aliciaedelman.se