

Objektsbeskrivning Kungsholmen, Thorildsplan - Gyllenborgsgatan 18



Stilren 20-talspärla med genomtänkt planlösning!

Pris	3 750 000 kr
Månadsavgift	2 420 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1
Boarea	27,5 m ²

INTERIÖR

Antal rum	1
Boarea	27,5 m ²

TL01076

Sida 1 av 7

Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Mindre och välkomnande hall med ljusmålade ytskikt och ljust golv. Här finns plats för avhängning och förvaringsmöbel.
KÖK	Kök med vita, släta skåpsluckor som kombineras med en ljus bänkskiva som fortsätter upp som stänkskydd vid arbetsytorna. Köket är maskinellt utrustat med spishäll med två kokplattor, ugn, fläkt samt kyl/frys. Kökets mindre fönster bidrar med fint ljusinsläpp.
ALLRUM	Lättmöblerat allrum med bra möjligheter att skapa både sov- och sällskapsdel. Här finns plats för säng, soffa och matbord samt övrigt möblemang. Ljusmålade väggar och ljust golv, tillsammans med ett fönster som ger fint ljusinsläpp.
KLÄDKAMMARE	Intill allrummet finns en rymlig klädkammare med gott om plats för kläder och förvaring.
BADRUM	Ljust kaklat badrum med ljusblått klinkergolv. Badrummet är inrett med WC, handfat, takdusch och spegelskåp.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till en otroligt välplanerad och ljus bostad belägen på lugna gata intill eftertraktade Thorildsplan. Här möts ett fint ljusinsläpp, stilrena materialval och charmiga 20-talsdetaljer i en välskött förening. Lägenheten är genomgående ljus med ljusa väggar, vackra trägolv och stora fönster som ger ett generöst naturligt ljusflöde. Det lättmöblerade allrummet rymmer både säng, soffa och matplats vilket skapar en trivsamt och social yta. Köket är smakfullt i ljusa toner och gott om förvaring! Fräscht och rymligt badrum med ljust kakel. I lägenheten finns dessutom en rymlig klädkammare som erbjuder utmärkta förvaringsmöjligheter. 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 på visning!
--------------------	---



Adress	Gyllenborgsgatan 18, 112 43 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	6-409
Lägenhetsnummer adressregister	1204
Våning	2 av 3

EKONOMI

Månadsavgift	2 420 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	0,11317 %
Andel av årsavgift	0,11777 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	70 587 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	Thorildsvägen 2-4, 11243 Stockholm
Allmänt om föreningen	HSB Brf Kalkonen i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 546 lägenheter med bostadsrätt samt 44 lokaler med hyresrätt men även 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 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,

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

Planerade och pågående renoveringar/underhåll: (kontrollerat med föreningen 2026-09-28):

2026 Fasadrenovering på Creutzgatan 5–11, beräknas pågå till november 2026.
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.

Ekonomi

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

Men har idag inga ytterligare beslut om avgiftshöjning (kontrollerat 2026-09-28).

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-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	161 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	167	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			417

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning.



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 750 000 kr och kontantinsats:	10 %	15 %	25 %
Kontantinsats	375 000	562 500	937 500
Lånebelopp	3 375 000	3 187 500	2 812 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	6 891	6 508	5 742
Driftskostnad	417	417	417
Månadsavgift till förening	2 420	2 420	2 420
Netto boendekostnad per månad	9 728	9 345	8 579

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