

Objektsbeskrivning

Thorildsplan - Kristinebergsvägen 7



Pris	3 150 000 kr
Månadsavgift	2 348 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1
Boarea	37,5 m ²

INTERIÖR

Antal rum	1
Boarea	37,5 m ²
Arealkälla	föreningens information

RN01362

Sida 1 av 6



HALL	Välkomnande hall med generös takhöjd och avhängningsmöjligheter. Väggar i ljusgrå nyans och vitt golv.
KÖK	Stilrent kök med generöst ljusinsläpp från spröjsat fönster. Utrustat med gasspis, kolfilterfläkt, ugn, diskmaskin samt kyl- och frys. Gott om förvaring i vackra serveringsskåp. Väggar i vit kulör och vitt golv.
VARDAGSRUM	Luftigt vardagsrum med generöst ljusinsläpp från spröjsat fönster som skapar en härlig rymd i rummet. Här finns plats för soffgrupp, övrigt tv-möblemang och säng. Väggar i ljus nyans och vitt golv. Intilliggande klädkammare med gott om plats för förvaring.
BADRUM	Helkaklat badrum i ljust kakel och mörkt klinker. Utrustat med handfat ovan kommod, wc, regndusch bakom vikbar glasvägg och golvvärme.
FÖRRÅD	Till lägenheten hör ett vindsförråd och ett källarförråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Kristinebergsvägen 7, 11244 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	2-89
Lägenhetsnummer adressregister	1103
Våning	1,5 av 3

EKONOMI

Månadsavgift	2 348 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten samt kabel-tv (basutbud) genom ComHem. Obligatoriskt tillägg om 130 kr/mån för bredband samt 14 kr/mån för elavgift tillkommer.
Andel av årsavgift	0,14719 %
Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning	71 261 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskudsättning. 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)
Adress	-

RN01362

Sida 2 av 6



Allmänt om föreningen	<p>HSB Brf Kalkonen i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen upplåter 546 lägenheter med bostadsrätt samt 44 lokaler med hyresrätt som är blandat med större förråd och lokaler med verksamhet.</p> <p>Föreningen bildades 1926 och äger marken. Fastigheterna är ritade av arkitekt Sven Wallander, som också var en av grundarna till HSB</p> <p>En överlåtelseavgift tas ut om ca 2 006 kr (3,5 % av gällande prisbasbelopp) som betalas av säljare. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 860 kr/pant (1,5 % av gällande prisbasbelopp). Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024.</p> <p>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.</p> <p>Besök gärna föreningens hemsida för mer information: https://www.hsb.se/stockholm/brf/kalkonen/</p>
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	Samtliga lägenheter är anslutna till Tele2 kabel-TV. Bredband levereras via Telenor.
Gemensamma utrymmen	Föreningen har en trevlig och fin innergård med stor gräsmatta, blommor, utemöbler samt grill. I föreningen finns även sju gemensamma tvättstugor. Tvättstugorna är belägna i källarplanen. 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. Cykel- och barnvagnsrum finns. Även en stor hobbylokal och extra förråd för uthyrning finns.
Renoveringar	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 fjärrvärmen. 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

Pågående:

Föreningen renoverar fasaden på en av deras fastigheter i föreningen. Det är planerat att vara klart i oktober.

Föreningen har inga större planerade renoveringar i dagsläget (2024-08-03).

Ekonomi

Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget (kontrollerat 2024-07-31).

Enligt årsredovisning 2023
Skuldsättning/kvm bostadsrätt: 2 140 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	Gathus
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.
Energieffektivitet primärenergital	163 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	150	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			400

Kommentar Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 3 000 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 1 800 kr/år.



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 150 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	472 500	630 000	787 500
Lånebelopp	2 677 500	2 520 000	2 362 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 467	5 145	4 823
Driftskostnad	400	400	400
Månadsavgift till förening	2 348	2 348	2 348
Netto boendekostnad per månad	8 215	7 893	7 571

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

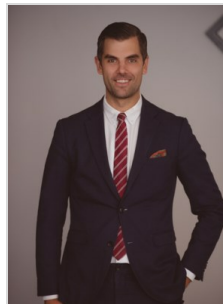
KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
William Lindvall
Fastighetsmäklare
0723882412

william.lindvall@aliciaedelman.se



Extra kontaktperson
Robin Nyvall
Fastighetsmäklare / Franchisetagare
072-388 24 04

robin.nyvall@aliciaedelman.se