





KUNGSHOLMEN/THORILDSPLAN

Högst upp i huset i
vacker 1920-
talsfastighet med
spröjsade fönster
och lugnt läge mot
innergården

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nyslipade plankgolv i alla rum
Direkt närhet till tunnelbanan
Förening med 2 242 kr/kvm (2023/2024) i belåning
Privat läge mot innergården

VÄLKOMMEN TILL GYLLENBORGSGATAN 9

Med ett privat och ljust läge bjuds ni in till denna omsorgsfullt renoverade bostad vid gemytliga Thorildsplan. Lägenheten är i gott skick med en planlösningen som upplevs social och lättmöblerad, där varje kvadratmeter tagits tillvara. Här möts stilfulla och moderna materialval med charmiga originaldetaljer från 1920-talet i en lyckad mix. Då nuvarande ägare öppnat upp väggen mellan kök och vardagsrum finns nu möjlighet till stort matbord som rymmer både nära och kära i större sociala sammanhang. Sovrummet ligger avskilt från bostadens resterande ytor, vilket gör att ni inte störs. Sovrummet nås via skjutbara pardörrar med spröjs och ger plats för säng och annan möblering. Intill finns två klädkammare varav den ena i nuläget fungerar som hemmakontor. Bostaden har stora, spröjsade fönster med djupa fönsternischer med vy över takåsarna och innergården som om sommaren är en grön oas och en plats för umgänge och avkoppling. Lägenheten har serveringsskåpet bevarat i köket liksom de klassiska spegeldörrarna. Köket är fullt utrustat med gott om skåpsförvaring och arbetsyta. Tidstypiskt för dessa fastigheter vid Thorildsplan är också den tilltagna takhöjden som ger bostaden en fin rymd och en luftig känsla.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Carolina Ekström Svahn

073-377 84 09
carolina.ekstrom@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Gyllenborgsgatan 9, 112 43 Stockholm
STORLEK:	40,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	Disponeras idag som 1,5 rum och kök. 1 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 809 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och digital-TV från Tele2 (Tv Small). Obligatoriskt tillägg om 130 kr/månad för bredband samt för gemensamt upphandlad el där medlemmarna betalar för sin faktiska förbrukning. 14 kr/månad för fast elnätsavgift tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	Ca 7 300 kr/år (el: ca 1 000 kr/år, försäkring: 2 500 kr/år, övrigt: 3 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Övrigt avser gas. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	5-350
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Insatsandel 0,15487 %, Andel av årsavgift 0,15309 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	72 268 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:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-10-06. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	4 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm
NUVARANDE ÄGARE:	Gustav Jakobsson, Julia Berglund
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse











HALL

Plankgolv och ljusa väggar. Platsbyggd garderobsvägg.

KÖK

Plankgolv och ljusa väggar. Vita skåpsluckor och vitt kakel ovan arbetsytor. Kyl/frys, spis med gashäll och fläkt. Bevarat serveringsskåp och stort spröjsat fönster. Plats för stort matbord.

VARDAGSRUM

Plankgolv och ljusa väggar. Stort spröjsat fönster.

SOVRUM

Rymlig sovrums med plankgolv och ljusa väggar samt två klädkammare där den ena används som hemmakontor. Skjutpartier med spröjsade pardörrar.

BADRUM

Ljust klinkergolv och kaklade ljusa väggar. Handfat med kommod och spegelskåp med belysning. WC och dusch.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd.

ÖVRIGT

2023 byggdes lägenheten om och ytskikten renoverades. Golvslipning 2025.



FÖRENING:	HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm
BYGGÅR:	1927
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	546
ANTAL LOKALER:	48
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	Ca 2 058 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	Ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	161 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen köpte fastigheten 1926 (äger marken). I föreningen finns 546 lägenheter, varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 48 lokaler varav 4 med bostadsrätt. Godkänner delat ägande, med restriktionerna högst två delägare och minsta ägarandel 25%. Avgiften höjdes 1 juni med 15 %. Föreningen har stora lugnt belägna innergårdar med gräsmattor, fikonträd, syrener och hägg, blommor, odlingslådor, utemöbler samt grill. I föreningen finns totalt sju tvättstugor fördelade på kvarteren Kalkonen, Påfågeln och Silverfasanen. Bokning sker via bokningsterminaler utanför tvättstugorna alternativt via en app. Det finns även en stor hobbylokal på Geijersvägen 10 som för närvarande är gratis att disponera. Dessutom två övernattningsrum på Gyllenborgsgatan 9 (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- samt barnvagnsrum finns. Därutöver finns även extra förråd för uthyrning. Kontakta styrelsen vid ev. intresse. Styrelsen inventerar för närvarande lokaler i föreningen så kontakta föreningen om det finns intresse av att hyra lokal. Föreningens fastigheter är K-märkta enligt klassificering grön, bortsett från Kalkonen 4 som har gul märkning. Grön klassificering innebär att fastigheterna har ett stort kulturhistoriskt värde.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: 1974-1975 byttes V/A-stammar i kök. 1990-1993 byttes fastigheternas vertikala V/A-stammar i badrummen. Vid samma tillfälle renoverades samtliga badrum. 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.

2004 byttes samtliga tvättmaskiner i tvättstugan ut.
2005 installerades nya torktumlare.
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. Samma år påbörjades bytet av belysning i samtliga trapphus till LED belysning.
2015-2016 renoverades föreningens gästlägenhet (Påfågeln). Tvättmaskin, torktumlare och torkskåp byttes också ut löpande detta år. Arbetet med byte av belysning till LED-belysning i trapphusen slutfördes.
2016 byttes belysning till LED i källare och vind.
2017-2018 byttes sopkarusellerna till sopkärl.
2018-2019 påbörjades brandskyddsinventering.
2019-2020 påbörjades trapphusrenoveringen med start på Gyllenborgsgatan.
2020 utfördes energideklaration och trapphusrenovering.
2021 utfördes OVK-besiktning av ventilationen samt stamspolning. Arbeta med taksäkerhet. Renovering av lokalen Hörnet.
2022-2023 rensning av ventilationskanaler.
2022-2023 ny underhållsplan är framtagen, underhåll och nyinköpta maskiner i tvättstugor, förstudie samtliga fasader, översyn av portar/låsanordning, uppdaterat brandskydd i källare och vind, renovering av hiss Creutzgatan 4, förstudie av värmekulvert, takterrassen har renoverats, OVK och förstudie stammar i kök.
2024 Renovering av fastighetens i kvarteret Påfågeln.
Pågående renoveringar:
2025 - Kalkonens källarstammar är i så pass dåligt skick att styrelsen beslutat att genomföra relining av dessa. Arbetet påbörjades hösten 2024 och beräknas vara klart under 2025.
2025 För närvarande pågår även fasadrenovering av kvarteret

Kalkonen vilket kommer vara helt klart senast vecka 51. Arbetet är uppdelat i två etapper där hälften av kvarteret renoveras under respektive etapp.

2025 Stamspolning - Nov/Dec

Kommande renovering: Byte av element. Projektet kommer innebära byte av samtliga element och dragning av nya värmerör. Det är ett stort projekt och kommer att behöva pågå under ett antal år. Styrelsen har tagit beslut om att ersätta elementen med tidstypiska element för att bevara den äldre charmen. Beslut tas på stämma i december 2025.

Enligt underhållsplanen kommer stambyte/relining av horisontella stammar i källaren genomföras år 2024-2026. En förstudie för större stambyte kommer att genomföras 2027/2028.

Föreningen följer en underhållsplan. Föreningen har inte tagit beslut om några andra större kommande renoveringar i dagsläget.

PARKERING:

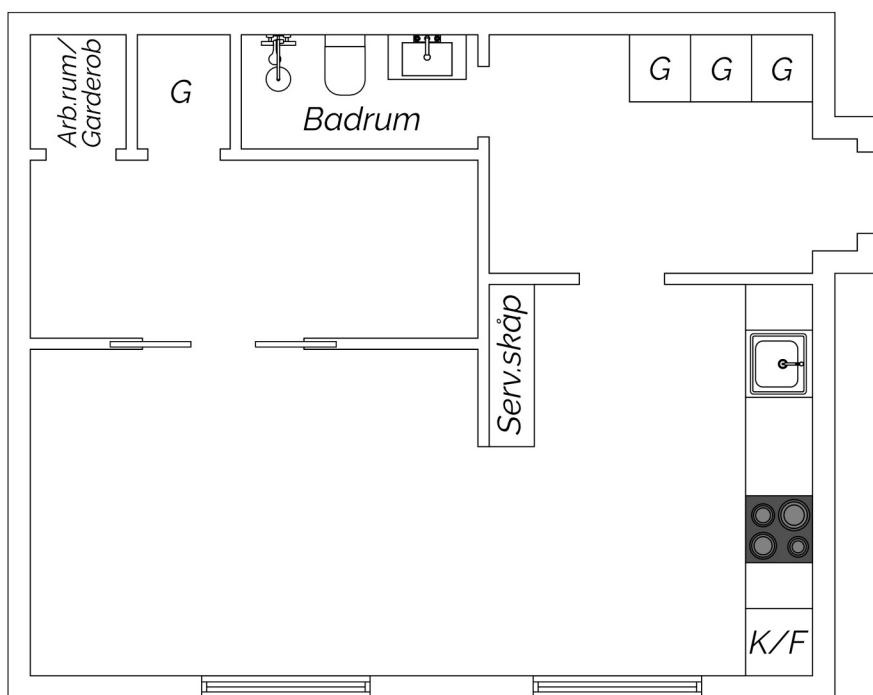
I området råder boendeparkering. För mer information se: www.stockholm.se

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via Tele2.

Även förmånlig gruppanslutning gällande fiberbredband från Telenor (upp till 250/250 mbit/sek).

PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäpta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren

och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frågar detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Sveavägen 147 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se