

Objektsbeskrivning

Creutzgatan 2



Modern och välplanerad bostad högst upp i huset!

Månadsavgift	2 953 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1
Boarea	35,5 m ²

INTERIÖR

Antal rum	1
Boarea	35,5 m ²
Areakälla	föreningens information

TL00297

Sida 1 av 7

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

HALL

Välkomnande hall med målade ytskikt i en klassisk grön kulör som fint samspelar med det vackra, vitlaserade trägolvet. Här finns goda förvaringsmöjligheter i en intilliggande klädkammare samt i en platsbyggd garderob från golv till tak, målad i samma kulör som väggarna och som därmed bidrar till ett enhetligt intryck.

KÖK

Modernt kök med genomtänkta material- och kulörval, där släta gröna köksluckor kombineras med en ljus bänkskiva som löper upp på väggpanelen. Det stora fönsterpartiet med spröjs släpper in ett generöst ljus och den öppna planlösningen mot vardagsrummet kompletteras av en köksö som på ett naturligt och stilfullt sätt avgränsar köksdelen. Kökets maskinella utrustning består av kyl/frys, spishäll, fläkt, ugn och diskmaskin. Neutralt målade ytskikt och vackert, vitlaserat trägolv.

VARDAGSRUM

Trivsamt vardagsrum med neutralt målade ytskikt och vackert, vitlaserat trägolv som är genomgående i bostaden. Fönsterpartiet med spröjs och djupa fönsternischer släpper in rikligt med ljus och erbjuder naturlig plats för dekorativa föremål. Vardagsrummet erbjuder gott om plats för soffa, matbord och övrigt möblemang efter behov och smak.

SOVALKOV

Mysig sovalkov som erbjuder en avskild och lugn sovplats. Här finns plats för säng samt möjlighet att komplettera med vägghängd förvaring eller hylla efter behov.

BADRU

Badrum med kaklade väggar och klinkergolv inrett med WC, handfat, spegel, tvättmaskin samt dusch med infällbar duschvägg i klarglas.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Välkommen till denna ljusa och smart planerade bostad, belägen högt upp i huset invid underbara Thorildsplan med grönskande träd utanför fönstren. Det nyligen renoverade köket är både smakfullt och genomtänkt med köksö, öppen planlösning och välutrustat.

Här bor du i en harmonisk lägenhet med genomtänkta materialval, generöst ljusinsläpp som ger känslan av rymd. Här ligger vackra ljusa trägolv tillsammans med genomgående ljusa väggar.

Det moderna köket är en riktig pärla med smakfulla gröna luckor, integrerade vitvaror och dessutom en social köksö. Bostaden erbjuder en öppen planlösning till vardagsrummet med plats för soffmöblemang, tv och matbord. Utöver detta en välplanerad sovalkov som skiljer sängen från vardagsrummet. Badrummet är fräscht med ljust kakel och även utrustat med tvättmaskin. Rymlig hall med inbyggda garderober för extra bra förvaring.

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 Mälärstrand 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	Creutzgatan 2, 11244 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	5-340
Lägenhetsnummer adressregister	1302
Våning	3 av 3

EKONOMI

Månadsavgift	2 953 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	0,16082 %
Andel av årsavgift	0,16093 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	75 972 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 2 058 k av säljaren. Vid belåning av bostaden har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift om ca 882 kr/pant. Beloppen är beräknade på 3,5% respektive 1,5 % av prisbasbeloppet för år 2025.

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

Planerade renoveringar/underhåll: (kontrollerat med föreningen 2025-06-10)
- Påbörjad fasadrenovering av kvarteret Kalkonen vilket är uppdelat i två etapper och kommer pågå under hela året (kommer att pågå under resten av 2025).

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

Ekonomi

Styrelsen ser löpande över avgiftsnivån för att säkra en god ekonomi. I dagsläget finns inga planer på avgiftsförändringar (kontrollerat 2025-10-08).

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 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 0 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats			
Lånebelopp			
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta			
Driftskostnad	417	417	417
Månadsavgift till förening	2 953	2 953	2 953
Netto boendekostnad per månad	3 370	3 370	3 370

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
0723882417

tilde.liffner@aliciaedelman.se