

Objektsbeskrivning

Kungsholmen, Thorildsplan - Creutzgatan 2



20-tals charm med bevarade originaldetaljer!

Pris	3 395 000 kr
Månadsavgift	2 881 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1,5
Boarea	39,5 m ²

INTERIÖR

Antal rum	1,5
Boarea	39,5 m ²

TL00639

Sida 1 av 7

Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Välkomnande, stor och rymlig hall med gott om plats för önskat möblemang. Här finns möjlighet att skapa smarta avhångningslösningar. Hallen fungerar som en central punkt, och från den nås samtliga rum i bostaden. Den är målad i en livfull grön nyans som ger karaktär och energi, och det vitlaserade trägolvet förstärker den inbjudande känslan.
KÖK	Kök i klassisk design med gott om förvaring i över- och underskåp. Köket är maskinellt utrustat med gasspis, ugn, kyl/frys och fläkt. Dubbel bänkyta ger extra arbetsyta, och köket har delvis öppen anslutning till vardagsrummet. Väggarna är mörkt kaklade och golvet är belagt med vitlaserat trägolv.
VARDAGSRUM	Socialt vardagsrum med öppen anslutning till både kök och hall. Här finns gott om plats för både matgrupp och soffgrupp samt annat önskat möblemang. Väggarna är målade i en livfull grön färg som ger rummet karaktär, och golvet är belagt med vitlaserat trägolv. Fönstren i både kök och vardagsrum släpper in rikligt med naturligt ljus och skapar en trivsamt och inbjudande atmosfär.
SOVALKOV	Mysig sovalkov som idag används som förvaringsutrymme.
BADRUUM	Ljust och fräscht kaklat badrum utrustat med WC, spegelskåp och takdusch med glasvägg.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till denna rymliga och charmiga 1,5 rok med vackra originaldetaljer och ett härligt ljusinsläpp. Bostaden präglas av fint ljus från fönster som vetter mot en lugn och vacker innergård, i kombination med stilrena materialval. Här ligger vitlaserade originalgolv i trä och genomgående målade ytskikt i en färgstark kulör som ger lägenheten karaktär. Det lättmöblerade allrummet rymmer bland annat matplats, soffmöblemang, sängskåp. Här finns dessutom en större klädkammare för god förvaring som dessutom kan nyttjas som sovalkov. Köket är smakfullt och funktionellt med bra arbetsytor, gott om förvaring samt maskinell utrustning i form av gasspis, ugn, fläkt och kyl/frys. Fräscht badrum med ljust kakel. Idag disponeras bostaden som kanske världens enda 1,5 rok med två vardagsrum, där hallen nyttjas som ett extra vardagsrum och varje kvadratmeter tas därmed tillvara på bästa sätt. 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.

Varmt välkommen på visning!

Adress	Creutzgatan 2, 112 44 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	5-296
Lägenhetsnummer adressregister	1003
Våning	0,5 av 3

EKONOMI

Månadsavgift	2 881 kr. Obligatoriskt tillägg om 130 kr/mån för bredband samt 14 kr/mån för elavgift tillkommer.
Andel i förening	0,15487 %
Andel av årsavgift	0,15705 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	74 140 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 inte 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 fjärrvärmesystemet 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 2026-02-03):

2026 Värmekretsbyte i Kvarteret Påfågeln
 2027 Värmekretsbyte i Kvarteret Kalkonen
 2025-2030 Renovering av samtliga portar
 2026-2028 Byte av radiatorer och värmeledning samtliga fastigheter
 2027-2028 Förstudie framtida stambyte av kök och badrum
 2030-2040 Stambyte av stammar för kök och badrum

Ekonomi

Styrelsen ser löpande över avgiftsnivån för att säkra en god ekonomi. Föreningen planerar en höjning om 12% från 2026-05-01 (kontrollerat 2026-02-16).

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

Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	159 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	200	Underhåll
Övrigt	300		
			Summa
			månadskostnad
			750
Kommentar	Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. Övrigt avser kostnad för gas.		

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 395 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	509 250	679 000	848 750
Lånebelopp	2 885 750	2 716 000	2 546 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 892	5 545	5 199
Driftskostnad	750	750	750
Månadsavgift till förening	2 881	2 881	2 881
Netto boendekostnad per månad	9 523	9 176	8 830

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

OMGIVNING

Allmänt om området

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.

KONTAKT

För mer information kontakta:


Ansvarig mäklare

Tilde Liffner
0723882417

tilde.liffner@aliciaedelman.se