

Objektsbeskrivning Kungsholmen, Thorildsplan - Creutzgatan 11



Ljus och yteffektiv pärla med fönster mot lummig innergård!

Pris	1 995 000 kr
Månadsavgift	1 828 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1
Boarea	18 m ²

INTERIÖR

Antal rum	1
Boarea	18 m ²

TL00502

Sida 1 av 7

Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Ljus och praktisk hall med plats för avhängning och skohylla. Här möts du av ljusa ytskikt och ljust golv. Från hallen når du direkt bostadens allrum.
ALLRUM	Socialt och lättmöblerat allrum med ljusmålade väggar och ljust golv. Rummet har ett sovloft som utnyttjar ytan på ett praktiskt sätt. Fint ljusinsläpp från fönster och plats för soffa, mindre matgrupp samt förvaring och övrig möblering efter önskemål.
KÖK	Ljust kök med ljusa snickerier och en fin bänkskiva. Köket är maskinellt utrustat med kyl med frysack, gasspis och ugn. Gott om förvaring i både över och underskåp samt arbetsyta för matlagning.
BADRUUM	Ljust badrum med kaklade väggar och ljust golv. Badrummet är inrett med WC, dusch och handfat.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till denna trivsamma och yteffektiva bostad högt upp i huset, belägen på lugn gata i eftertraktade Thorildsplan! Lägenheten präglas av fint ljusinsläpp och ett rofyllt läge med fönster mot den lummiga innergården i en välskött förening. En genomgående ljus bostad med vackert trägolv, fint ljusinsläpp och ljusa väggar. Lägenheten bjuder på ett lättmöblerat allrum med plats för både soffmöblemang och matbord. Smakfullt och funktionellt kök! Som ett extra plus finns ett mysigt sovloft som på ett smart sätt tar tillvara på bostadens yta. Därtill finns ett fräscht badrum i ljusa toner. En välplanerad och charmig bostad för dig som söker ett trivsamt hem med smarta ytor och ett lugnt läge nära stadens puls! Från bostaden når Thorildsplans t-bana på mindre än två minuters avstånd! 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 erbjuder grönska och samtidigt närhet till citypuls! Med Thorildsplans tunnelbanestation och gröna linjen erbjuds mycket goda förbindelser i stan och på promenadavstånd når populära Rålambshovsparken och vattnet. Det bästa av två världar!
Adress	Creutzgatan 11, 112 44 STOCKHOLM
Lägenhetsnummer förening	4-292

**Lägenhetsnummer
adressregister** 1304

Våning 3 av 3

EKONOMI

Månadsavgift 1 828 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 0,08339 %

Andel av årsavgift 0,08897 %

**Bostadsrättens indirekta
nettoskuldsättning** 53 325 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 2 072 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 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



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 2026-07-13):

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.
2026 Fasadrenovering på Creutzgatan 5–11.

Ekonomi

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

Men har idag inga ytterligare beslut om avgiftshöjning (kontrollerat 2026-07-13).

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	300		
			Summa
			månadskostnad
			717

Kommentar	Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. Övrigt avser kostnaden för gas.
-----------	--

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	299 250	399 000	498 750
Lånebelopp	1 695 750	1 596 000	1 496 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 462	3 259	3 055
Driftskostnad	717	717	717
Månadsavgift till förening	1 828	1 828	1 828
Netto boendekostnad per månad	6 007	5 804	5 600

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