

Objektsbeskrivning

Kungsholmen - Creutzgatan 2



Pris	3 895 000 kr
Månadsavgift	2 818 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	46 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	46 m ²
Arealkälla	enligt uppmätning

GL01904

Sida 1 av 6



Lägenheten är registrerad som 1 rok och 43,5 kvm enligt föreningen.

HALL	Välkomnande hall med ytskikt bestående av tapetserade väggar och ljust golv. Här finns gott om plats för avhängning och skoställ. Ytterligare förvaring finns via stor garderob. Hallen inrymmer även mindre möblemang efter smak och behov.
KONTOR/INRE HALL	Inre hall som med fördel kan nyttjas som kontor. Här finns plats för skrivbord och förvaringsmöbel eller annat efter önskemål. Ytskikten består av ljusa väggar, ljust trägolv och stuckaturer.
KÖK	Stilfullt och modernt kök i öppen planlösning mot vardagsrum. Väl utvalda materialval bestående av mörka köksluckor och arbetsyta ovan ljus bänkskiva. Den maskinella utrustningen består av diskho, spishäll, ugn, fläkt med mässingdetalj, diskmaskin samt kyl och frys. Plats för matgrupp i anslutning till köket.
VARDAGSRUM	Luftigt vardagsrum i social planlösning mot kök. Här möts du av ett härligt ljusinsläpp från stort fönster med spröjs. Neutrala och moderna ytskikt bestående av ljusa väggar, ljust trägolv och detaljer i form av stuckatur och takrosett. I vardagsrummet inryms stor soffa, TV-möbel och annat möblemang efter smak och behov.
SOVRUM	Stort sovrum med plats för stor säng och tillhörande sängbord. Smakfulla ytskikt bestående av väggar i en dov, beige kulör, ljust trägolv och tidlös stuckatur. Här finns även gott om förvaring via garderob. Ett härligt ljusflöde tar sig in via stort fönster med spröjs.
BADRUM	Rymligt badrum med vitt kakel och ljust klinker. Badrummet är utrustat med WC, handfat ovan kommod, spegelskåp med belysning samt dusch.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Creutzgatan 2, 11244 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	5-337
Lägenhetsnummer adressregister	1305
Våning	4 av 4
Övrigt	4/4 våning

EKONOMI

Månadsavgift	2 818 kr. I månadsavgiften ingår värme och vatten samt kabel-tv (basutbud). Obligatoriskt tillägg om 14 kr/mån för elavgift samt 130 kr/mån för bredband.
Andel av årsavgift	0,17661 %
Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning	74 473 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som

GL01904

Sida 2 av 6



andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskultsättning. 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 -

Allmänt om föreningen 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.

Föreningen bildades 1926 och äger marken. Fastigheterna är ritade av arkitekt Sven Wallander, som också var en av grundarna till HSB

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.

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.

Besök gärna föreningens hemsida för mer information:
<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 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

Genomförda 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
2024 Fasadrenovering

Kommande renoveringar (kontrollerat med föreningen 2024-11-14):

2024 Pågående arbete med stammarna som planeras vara klart vid årsskiftet.
Föreningen diskuterar en eventuell fasadrenovering i en av föreningens andra fastigheter, inga beslut i frågan är fattat.

Ekonomi

Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget (kontrollerat 2024-11-14).

Föreningen har lån på ca 2200kr per kvadratmeter.

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%.

Andrahandsuthyrningspolicy 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	Självdug
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)

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 3 895 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	584 250	779 000	973 750
Lånebelopp	3 310 750	3 116 000	2 921 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	6 759	6 362	5 964
Driftskostnad	400	400	400
Månadsavgift till förening	2 818	2 818	2 818
Netto boendekostnad per månad	9 977	9 580	9 182

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Gustav Larsson
Fastighetsmäklare
072-388 24 09

gustav.larsson@aliciaedelman.se