

Information till mäklare

September 2022



HSB Bostadsrättsförening Blåkråkan i Stockholm

Org.nr 702000-2064

Till mäklare

I den här skriften, ”mäklarlathund”, har vi samlat information som vanligtvis efterfrågas av er mäklare. Vi hoppas att nedanstående information ska kunna vara till hjälp. Använd gärna informationen i era objektbeskrivningar, **men** lägg inte ut dokumentet!

Överlåtelse

Överlåtelsehandlingar laddas ner i HSB-Portalen. **OBSERVERA ATT ENLIGT**

BLÅKRÅKANS STADGAR SKA SÄLJAREN BETALA ÖVERLÅTELSEAVGIFT!

Blåkråkan

Fastighetens byggår

1929

Mark

Tomtmark och gatuuppfart ägs av föreningen

När förvärvade föreningen fastigheten (Det är en äkta förening)

1935

Ombyggnadsår

1990-1994

Fastigheten totalrenoverades, (fasad, fönster, tak, grund, trappuppgång, gård)

1990-1994

Vindsvåningar

2001-2002 exploaterades fastighetens vindar, totalt 13 lägenheter

Byte av stammar, bad och kök

1990-1994

Stampsolning av köks- och badrumsstammar

2021

Byte av elstigar

1990-1994

Värmeinjustering

2017. Samtidigt utfördes energieffektivisering i syfte att minska värmekostnaderna.

OVK

2017

Energideklaration

2018

Balkonger

2009 – Bygglov beviljades för ca 50 balkonger, ej för alla lägenheter. Balkongerna byggdes under våren/sommaren 2011. Finansiering skedde av resp. lägenhetsinnehavare som valt att bygga balkong.

En helrenovering av fastighetens ursprungliga balkonger är påbörjad och beräknas vara slutförd i oktober 2022.

Takmålning

2017

Hissrenovering

2019

Trapphusrenovering

Slutförd år 2021. Renoveringen innefattade ommålning, utbyte armatur och renovering av portar.

Antal bostadsrätter

178

Antal portar

8

Antal lokalhyresgäster

3

Barnvagnsrum

Finns i källargång.

Bostadsrättshavare

Juridisk person godkänns inte.

Bredband

Fastigheten är ansluten till Stockholms stadsnät samt ComHem. Anslutningen till Stockholms stadsnät är via fiber och avgift för internet ingår i medlemsavgiften. Avgift för bredband via ComHem ingår inte i medlemsavgiften.

Cykelställ/rum

Det finns cykelställ på gården, samt en cykelkällare, där man kan ställa cykeln.

Ekonomisk förvaltare

HSB Stockholm. Frågor om avgiftsavier besvaras av HSB Stockholm, Medlemsservice, tfn 010-442 11 00.

El

El i fastigheten är 3-fas.

Administrativ förvaltare

Delagott AB

Fastighetsskötare

InterBranch AB, telefonnummer finns på anslagstavlan i trappuppgångarna.

Köksfläkt

Kolfilterfläktar är de enda tillåtna fläktarna.

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma hålls i maj.

Förråd

Förråd finns till samtliga lägenheter. Förråden är märkta med lägenhetsnummer.

Garage

Finns inte.

Gas

Fr.o.m. 2007-04-01 debiteras varje lägenhet som har gas separat avgift. Debiteringen sker via HSBs avisering av övriga avgifter.

Gemensamma lokaler för sammankomst

Finns inte, däremot P-platser, se nedan.

Grillning

Sommartid finns möjlighet till grillning på innergården, ett par grillar finns att använda. På innergården finns även trädgårdsmöbler. Bokning sker via hemsidan.

Avfallshantering

Sopnedkast för hushållsavfall finns i trapphusen och rum för källsortering finns i källaren för de vanligaste typerna av förpackningar.

1 juni 2024 införs obligatorium för insamling av matavfall i Stockholm. Styrelsen har i samband med detta planerat för stängning av samtliga sopnedkast. Vid föreningens årsstämma 2022-05-11 röstade medlemmarna om förslaget och beslut fattades om att sopnedkasten ska stängas. Styrelsen har redan arbetat fram en lösning och här haft hjälp av Stockholm Vatten och Avfall och kommer därför att genomföra stängning av sopnedkast och iordningställande av rum för mat- och restavfall under år 2022 enligt plan.

För övrigt avfall gäller att varje bostadsrättsinnehavare tillser att dessa transporteras till återvinningscentral. Närmsta sådan är Roslagstulls Återbruk, Cederdalsgatan 7.

Medlemskap Brf

Brf Blåkråkan avslutade sitt medlemskap i HSB 2018-12-31 och är nu medlem i Fastighetsägarna. Den enskilde lägenhetsägaren kan vara medlem i HSB som tidigare för att utnyttja de förmåner som finns. I Fastighetsägarna finns inget motsvarande medlemskap för den enskilde lägenhetsägaren.

In- och utträdesansökningar

Laddas ner i HSB-Portalen.

Kabel-TV

Föreningen har avtal med ComHem om basutbudet av kabel-TVkanaler och kostnaden ingår i avgiften. Tillgång till kanaler utöver basutbudet erbjuder både ComHem och Stockholms stadsnät. Anslutning via Stockholms stadsnät sker via fiber. Abonnemang av dessa kanaler ingår inte i medlemsavgiften.

Medlemskap

Beslut om medlemskap i Brf Blåkråkan fattas av två styrelseledamöter och protokollförs vid nästkommande styrelsemöte. Medlemskap skall vara beviljat innan inflyttning.

Månadsavgift

I månadsavgiften ingår värme, vatten, källarförråd, tvättstuga, internet via fiber samt kabel-TV via ComHem.

Nycklar

Nycklar skall finnas till gemensamma utrymmen, så som cykelkällare, förrådsutrymme, tvättstuga och källsorteringsrum. Nyckel till barnvagnsrummet rekvideras från styrelsen. Om nycklar/låskolvar till tvättstugan saknas införskaffas ny hos AB Låscentrum, Surbrunnsgatan 32.

Pantsättning

HSB sköter pantsättningar för föreningens räkning. Den som pantsätter betalar 1 % av gällande basbelopp i avgift.

Parkering

Föreningen disponerar 15 parkeringsplatser på baksidan av fastigheten som man kan få hyra till en kostnad av 1100 kronor per månad. Intresset är stort och därför varierar kötiden. Intresseanmälan för parkeringsplats görs digitalt via Mitt HSB ”Mina sidor- min bostad-mina köer”. Frågor om kötid mm besvaras av HSB Medlemsservice, tfn 010-442 11 00.

Av de 15 parkeringsplatserna är 6 försedda med elladdstolpar. Separat debitering för elförbrukning samt investeringskostnad görs för dessa p-platser.

Stadgar

Senaste stadgeändring var år 2022.

Syn av lägenhet inför överlåtelse

Den 1 november 2022 införs en ny rutin i Blåkråkan som innebär att en syn av lägenheten ska göras inför överlåtelse (försäljning) såvida den inte överläts via gåva eller arv.

I lägenhetssynen kontrolleras ventilation, radiatorer, rördragning för VVS, typ av köksfläkt och att brandvarnare finns.

Lägenhetssynen genomförs av föreningens förvaltare tillsammans med en styrelseledamot och bekostas av föreningen. Om något är felaktigt installerat eller har brister i funktionen kommer köparen att upplysas om detta. Åtgärder av felaktigheterna vidtas snarast av säljaren eller föreningen beroende på vem som är ansvarig enligt stadgarna. Protokoll förs vid synen och delges säljare och när köpet är genomfört i senare skede även köparen.

Beviljandet av medlemskap är inte avhängigt av att eventuella brister som uppdagats vid lägenhetssynen är åtgärdade, föreningen får inte förhåla medlemsprövningen av denna anledning.

Observera att lägenhetssynen är en tillsyn och inte någon besiktning och därmed innebär den inte att det är en garanti för att inte brister ska finnas i lägenheten.

För att i god tid kunna planera för tillsyn är det viktigt att du som påbörjat försäljningsarbetet meddelar styrelsen direkt via styrelsen@brfblakrakan.se när det är aktuellt.

Trappstädning

Sköts av företaget InterBranch AB.

Tvättstuga

Det finns fyra tvättstugor i källaren på Roslagsgatan 55. Två av tvättstugorna bokas via bokningskalendern på hemsidan, en bokas via låskolv och en är obokningsbar. Låskolv ska finnas för varje lägenhet och överlämnas av säljare till köpare.

Vårstädning

Föreningen har varje år en gemensam städdag med ogräsrensning och nyplantering av växter på innergården mm. Städdagen avslutas med gemensam fika.

Webbplats

Föreningen har en egen hemsida. Adressen är www.hembokat.se/brfblakrakan/. Senaste årsredovisning, adressuppgifter till styrelse, detta infoblad samt Nyhetsbladet med mera finns här.

Ägarandelar

10% ska ägas av den som bor i lägenheten.

Överlåtelse

HSB sköter administrationen av överlåtelser av lägenheter för föreningens räkning. Avtal laddas ner i HSB Portalen. Styrelsen har gett mandat till två personer i styrelsen att godkänna överlåtelsen i HSB Portalen. För bostadsrätt som överlåtes debiteras en kostnad om 2,5 % av gällande basbelopp. Kostnaden debiteras säljaren.

Särskild syn av lägenhet inför överlåtelse görs av Blåkråkan. Se avsnitt ”Syn av lägenhet inför överlåtelse”.