



Brf Strömstaren, Norrtälje

ALLMÄN INFORMATION TILL MÄKLARE OCH SPEKULANTER - NOVEMBER 2023

Fastigheten

Fastigheten belägen i kvarteret Haren har fastighetsbeteckning Haren 3. Total tomtarea, (friköpt) är 1.285 m². Byggnaden som färdigställdes för inflyttning i mars 2017 har 28 lägenheter fördelade på två trapphus. Total bostadsarea är 2.102 m². Byggnaden har fem våningar och långsidorna vetter mot nordost (Trädgårdsgatan) respektive sydväst (innergården).



Bostadsrättsföreningen

Föreningen som bildades i juni 2017 är en alldeles lagom stor förening. Vi är totalt cirka 40 medlemmar varav majoriteten flyttade in när föreningen bildades 2017. Det betyder att vi känner varandra väl och att vi tillsammans gör vårt bästa för att ta hand om vår fastighet. Stämningen är väldigt god, vilket inte minst nya medlemmar brukar intyga.

- Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
- Alla lägenheter upplåts med bostadsrätt.
- Medlemskap kan efter bedömning från fall till fall medges för juridisk person.
- Andelsägande är generellt ej tillåtet. Undantag kan medges för närstående.
- Medlemmarna har inga reglerade förpliktelser för skötsel och underhåll av fastigheten.
- Föreningen fonderar i en (yttre) underhållsfond. Inre reparationsfond finns ej.

Kv. Haren samfällighetsförening

I kvarteret, som avgränsas av Esplanaden, Trädgårdsgatan, Drottninggatan samt Sveagatan, ligger fem nybyggda fastigheter – Haren 1 och 7 (Brf Fjärilen), Haren 2 (Brf Skogsharen 1), Haren 3 (Brf Strömstaren) och Haren 8 (Brf Trollsländan). De fyra föreningarna är medlemmar i en samfällighetsförening som förvaltar en samfällighet bestående av garage, gård samt dagvatten- och spillvattensystem.

Föreningarna disponerar tillsammans en gemensamhetslokal/gästlägenhet (GL) som de boende kan hyra. GL, på totalt 48 m² rymmer ett allrum med fullt utrustat kök på 33 m² samt en bastu med omklädningsrum och WC/dusch. Lokalen har hög standard med TV, WiFi och bäddplats för 4 personer samt matplats för 10-12 personer. I samfälligheten finns även ett mindre mötesrum som disponeras av föreningarnas funktionärer.

Nedan följer detaljerade uppgifter per ämnesområde i bokstavsordning

Avfall och återvinning

I fastigheten, med ingång från gatan, finns ett soprum med kärl för insamling av

- Matavfall
- Restavfall (hushållssopor)
- Plastförpackningar
- Pappersförpackningar
- Tidningar och papper
- Färgat respektive ofärgat glas
- Metallförpackningar
- Wellpapp
- Elavfall (mindre elapparater, glödlampor, lysrör, sladdar etc)

Banklån

Ursprunglig lånebild – tre bundna lån på vardera 9 mkr löpande på 3, 5 respektive 8 år samt ett rörligt lån på 2.250 tkr. Totalt lånebelopp 29.250 tkr.

Sedan övertagandet har föreningen amorterat ca 3,1 mkr vilket inkluderar slutamortering av det rörliga lånet.

Av föreningens tre lån ska två villkorsändras i mars 2025. Det tredje lånet löper med tre månaders villkorsperiod.

Besiktningar och kontroller

Garantibesiktning av fastigheten utförd av PE Teknik & Arkitektur. Protokoll 2019-03-05. Tvåårsbesiktningen utfördes 2019-03-05 och femårsbesiktningen 2022-03-17.

Ventilationskontroll (OVK) utförd. Intyg från senaste kontroll utfärdat av Friska Fläktar Teknik AB 2023-03-29.

Energideklaration utförd av Anticimex. Protokoll upprättat 2019-06-04. Energiprestanda 58 kWh/m² och år ger energiklass B.

Radonmätning utförd i tio lägenheter vintern 2019/20. Mätidosor uppmätta i mars 2020. Redovisade årsmedelvärden i Bq/m³: max 60, min 20, medel 24. (Gränsvärde för nybyggda fastigheter är 200 Bq/m³.)

Externa tjänster

Föreningen har lagt ut förvaltning och administration på externa tjänsteleverantörer:

- VIND Redovisning AB
- Hammarberg & Lindqvist Revision AB
- Sweax AB (fastighetsskötsel)

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett förråd beläget i fastighetens källarutrymmen. De flesta förråden har gallerväggar och gallerdörrar. Några förråd ligger i separat rum med ståldörr.

Särskilda avgifter

Föreningen tar ut följande avgifter:

- Överlåtelseavgift 1.100 kr (betalas av köparen)
- Pantsättningsavgift 400 kr
- Avgift för andrahandsupplåtelse - max 10 % av gällande prisbasbelopp per lägenhet och år.

Årsavgift

Årsavgiften betalas månadsvis mot avi. (Betalning via autogiro är möjlig.) Avierna med tillhörande specifikation skickas ut kvartalsvis. Utöver avgiften för lägenheten debiteras i förekommande fall hyra för garageplats. Lägenhetens förbrukning av varmvatten debiteras kvartalsvis. Kallvatten och lägenhetens uppvärmning ingår i grundavgiften.

Data/Tele/TV/Internet

Fastigheten är fiberansluten till det publika nätet via Norrtälje stadsnät

I varje lägenhet finns ett infällt skåp i väggen där en kabel från fastighetens nät är indragen och ansluten till en bredbandsbox. Via bredbandboxen levereras Telias baspaket för TV. Andra TV-paket - om så önskas - beställs från valfri operatör.

Anslutning till Internet (bredband) beställer man från valfri operatör. Detsamma gäller fast telefoni om sådan önskas.

Alla tjänster, utöver Telias baspaket för TV som ingår i årsavgiften, beställs och betalas av respektive lägenhetshavare.

Försäkring

Föreningen har tecknat en fastighetsförsäkring där bostadsrättstillägg ingår.

Parkering

I direkt anslutning till fastigheterna finns på källarplanet ett garage med totalt 125 p-platser, varav vår förening disponerar 21 p-platser. I nuläget finns ej möjlighet till elbilsaddning i garaget.

På egen mark i kvarteret finns tre utomhusplatser för korttidsparkering (30 min). Allmän parkering finns i direkt anslutning till kvarteret vid Röda Korset, vid polishuset samt öster om Stockholmsvägen. Plats för cyklar finns i garaget samt i låsta cykelrum med ingång från garaget.

Tvätt och klädvård

Maskinutrustning för tvätt och klädvård finns i respektive lägenhet. Gemensam tvättstuga finns ej.

ADRESSUPPGIFTER

Postadress

Brf Strömstaren
Trädgårdsgatan 3A
761 45 Norrtälje

Kontakt

Göran Källgren
ordforande@brfstromstaren.se
Tel: 070-625 90 14

Övrigt

Hemsida www.brfstromstaren.se
Mail: info@brfstromstaren.se
Org nr 769630-1915
BG 5006-4401