

Information till mäklare

Gäller från april 2025



**Bostadsrättsföreningen
Blåkråkan 1 i Stockholm
Org.nr 702000-2064**

I den här skriften har vi samlat information som vanligtvis efterfrågas av mäklare. Vi hoppas att nedanstående information ska kunna vara till hjälp. Använd gärna informationen i era objektbeskrivningar. Det är dock inte tillåtet att lägga ut dokumentet i sin helhet.

Överlåtelse

Överlåtelsehandlingar laddas ner i HSB-Portalen. Observera att enligt Brf Blåkråkans stadgar ska säljaren betala överlåtelseavgift!

Reglering av månadsavgift vid överlåtelse mellan säljare och köpare hanteras av mäklare.

Innehåll

Grundläggande fakta om Blåkråkan och medlemskap	3
Information om fastigheten.....	5
Renoveringar och underhåll.....	8
Planerat underhåll/planerad renovering	8

Grundläggande fakta om Blåkråkan och medlemskap

Antal bostadsrätter	178
Antal lokalyresgäster	3
Antal portar	8
Bostadsrättshavare	Juridisk person godkänns inte
Byggår	Fastighetens byggår är 1929
Fastigheten förvärvades	Föreningen förvärvade fastigheten 1935
Mark	Tomtmark och gatuuppfart ägs av föreningen
Äkta förening	Föreningen är en äkta bostadsrättsförening
Ekonomisk förvaltare	HSB Stockholm. Frågor om avgiftsavier besvaras av HSB Stockholm, Medlemsservice, tfn 010-442 11 00.
Administrativ förvaltare	Fastighetsägarna, kontaktuppgifter finns på anslagstavlan i trappuppgångarna samt på föreningens webbplats.
Fastighetsskötare	Fastighetsägarna, kontaktuppgifter finns på anslagstavlan i trappuppgångarna samt på föreningens webbplats.
Föreningsstämma	Ordinarie årsstämma hålls i maj.
Medlemskap HSB	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.
Medlemskap i Brf Blåkråkan	Beslut om medlemskap i Brf Blåkråkan fattas av två styrelseledamöter och protokollförs vid nästkommande styrelsemöte. Medlemskap skall vara beviljat innan inflyttning.

Månadsavgift	<p>I månadsavgiften ingår värme, vatten, källarförråd, tvättstuga, internet via fiber samt kabel-TV via Tele2.</p> <p>En avgiftshöjning med 5 procent skedde den 1 januari 2025. Samtidigt höjdes parkeringsavgiften med 100 kr per månad.</p> <p>Inga övriga höjningar är planerade för närvarande.</p>
Pantsättning	<p>HSB sköter pantsättningar för föreningens räkning. Den som pantsätter betalar 1 % av gällande basbelopp i avgift.</p>
Ägarandelar	<p>10% ska ägas av den som bor i lägenheten.</p>
Överlåtelse	<p>HSB sköter administrationen av överlåtelser av lägenheter för föreningens räkning. Avtal laddas ner i HSB Portalen.</p> <p>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.</p> <p>Särskild syn av lägenhet inför överlåtelse görs av Blåkråkan. Se avsnitt "Syn av lägenhet inför överlåtelse".</p>

Information om fastigheten

Avfallshantering	<p>Från och med januari 2023 hanteras avfall/sopor enl SVOAs krav. Föreningen har två miljörum och medlemmarna sorterar matavfall och övrigt restavfall enligt Stockholm stads obligatorium. Föreningen har också källsorteringsrum där medlemmar kan sortera plast, glas, papper, kartonger, ljuskällor och batterier.</p> <p>För övrigt avfall gäller att varje bostadsrättsinnehavare tillser att dessa transporteras till återvinningscentral. Närmsta sådan är Roslagstulls Återbruk, Cederdalsgatan 7.</p>
Barnvagnsrum	Finns i källargång.
Bredband	Fastigheten har Bredband2 som leverantör av fiber till bostadsrättsföreningen. Avgift för bredband ingår i medlemsavgiften. Boende ansvarar själva för den router som sitter i lägenheten.
Cykelställ/rum	Det finns cykelställ på gården, samt en cykelkällare, där man kan ställa cykeln.
El	El i fastigheten är 3-fas.
Förråd	Förråd finns till samtliga lägenheter. Förråden är märkta med lägenhetsnummer.
Försäkring	Medlemmen tecknar egen försäkring med bostadsrättstillägg.
Garage	Finns inte, däremot P-platser, se Parkering.
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.
Grillning	Sommartid finns möjlighet till grillning på innergården, ett par grillar finns att använda. På innergården finns även trädgårdsmöbler. Bokning sker via hemsidan.
Grovsopor	<p>Föreningen har källsorteringsrum där medlemmar kan sortera plast, glas, papper, kartonger, ljuskällor och batterier.</p> <p>För övrigt avfall gäller att varje bostadsrättsinnehavare tillser att dessa transporteras till återvinningscentral.</p>

Kabel-TV	Föreningen har avtal med Tele 2 om basutbudet av kabel-TVkanaler och kostnaden ingår i avgiften. Tillgång till kanaler utöver basutbudet erbjuder både Tele2 och Stockholms stadsnät. Anslutning via Stockholms stadsnät sker via fiber. Abonnemang av dessa kanaler ingår inte i medlemsavgiften.
Köksfläkt	Endast kolfilterfläktar är tillåtna.
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.
Parkering	Föreningen disponerar 15 parkeringsplatser på baksidan av fastigheten som man kan få hyra till en kostnad av f n 1300 kronor per månad, plats med elstolpe 1 575 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 görs för dessa p-platser.
Stadgar	Senaste stadgeändring var år 2022.

Syn av lägenhet inför överlåtelse	<p>Den 1 november 2022 infördes 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.</p> <p>I lägenhetssynen kontrolleras ventilation, radiatorer, rördragning för VVS, typ av köksfläkt och att brandvarnare finns.</p> <p>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.</p> <p>Beviljandet av medlemskap är inte avhängigt av att eventuella brister som uppdagats vid lägenhetssynen är åtgärdade, föreningen får inte förhålla medlemsprövningen av denna anledning.</p> <p>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.</p> <p>För att i god tid kunna planera för tillsyn är det viktigt att du som påbörjat försäljningsarbete meddelar styrelsen direkt via styrelsen@brfblakrakan.se när det är aktuellt.</p>
Trappstädning	Sköts av företaget Fastighetsägarna.
Tvättstuga	Det finns fyra tvättstugor i källaren på Roslagsgatan 55. Tre av tvättstugorna bokas via bokningskalendern på hemsidan och en är "akuttvättstuga" som inte är bokningsbar. Låskolv ska finnas för varje lägenhet och överlämnas av säljare till köpare. Saknas låskolv ombesörjer medlemmen det själv, exempelvis hos AB Låscentrum, Surbrunnsgatan 32. Låskolvar till tvättstugan ska vara märkta med lägenhetsnummer.
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.

Renoveringar och underhåll

Fastigheten byggdes 1929. 1990-1994 gjordes en större ombyggnad och renovering av fastigheten. Utöver detta har bland annan följande underhåll skett:

Balkonger	Föreningen har ett antal balkonger från det att fastigheten byggdes 1929 samt terrasser som byggdes samtidigt som vindsvåningarna 2001-2002. 2009 beviljades bygglov för ytterligare ca 50 balkonger som byggdes under våren/sommaren 2011. Finansiering skedde av resp. lägenhetsinnehavare som valt att bygga balkong. En totalrenovering av fastighetens ursprungliga balkonger samt vindsvåningarnas terrasser har genomförts under år 2022-2023.
El	Byte av elstigar skedde 1990-1994
Energideklaration	2018
Hissrenovering	2019
OVK	Senast genomförda OVK 2018. Ny OVK planeras att genomföras 2023.
Stammar, bad och kök	1990-1994
Stamspolning av köks- och badrumsstammar	2021
Större renoveringar	Fastigheten totalrenoverades, (fasad, fönster, tak, grund, trappuppgång, gård) 1990-1994.
Takmålning samt säkerhetsåtgärder tak	2017
Trapphusrenovering	Ommålning och utbyte av armatur utfördes 2020-2021.
Vindsvåningar	2001-2002 exploaterades fastighetens vindar, totalt 13 lägenheter
Värmeinjustering	Skedde 2017. Samtidigt utfördes energieffektivisering i syfte att minska värmekostnaderna.

Planerat underhåll/planerad renovering

Föreningen ska göra en renovering av trycksatta rör (pågående). Föreningen kommer göra en fönsterrenovering, tidplan finns inte än.