

**Mäklarinformation** (uppdaterad 2023-03-01)

På föreningens hemsida <https://neptunus5.bostadsratterna.se/> finns väldigt mycket mer information utöver detta dokument, som till exempel -

* [Stadgar](https://neptunus5.bostadsratterna.se/system/files/Stadgar_Neptunus_5_2017_1.pdf) (gällande stadgar är från 2017)
* [Årsredovisningar](https://neptunus5.bostadsratterna.se/dokument/arsredovisningar) (här finns alltid aktuell redovisning)
* [OVK, Energideklaration och Radonmätning](https://neptunus5.bostadsratterna.se/dokument/ovk-energideklaration-diverse-information-mm) (gjorda 2018 - 2021)

**Styrelsen**

E-post till styrelsen skickas till: info.neptunus5@gmail.com.

**Frågor**

Frågor vid försäljning ställs till vår ekonomiska och administrativa förvaltare HSB Stockholm, HSB Kund- & Medlemsservice via deras [hemsida](https://www.hsb.se/stockholm/) under *”*[*Kontakt &
Felanmälan*](https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/kontakt/)*”* och *”*[*Mejla till oss*](https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/kontakt/kontakt/)*”* eller på: 010-442 11 00.

**Mäklarbild**

Laddas ner av mäklare direkt via HSB portalen.

**Fastigheten**

Byggår 1942

31 lägenheter (Bostadsrätter)

8 parkeringsplatser (Hyresrätter)

Tvättstuga och lägenhetsförråd i källaren.

Total bostadsyta 1458 kvm (OBS gäller från 2018, gamla uppgifter kan förekomma)

**Föreningen**

Föreningen är äkta, förvärvade fastigheten 1998 och äger också marken.

**Medlemskap**

Föreningen accepterar inte juridisk person som medlem.

Föreningen tillåter delat ägande, inget krav på andelarnas storlek.

Medlemsansökan skickas till:

Brf Neptunus 5

Ref: 99-2730-000

FE 391

838 73 Frösön

**Underhåll och renovering**

Se mer på vår hemsida under *”*[*Om oss/Ombyggnad & reparation*](http://neptunus5.bostadsratterna.se/om-oss/ombyggnad-reparation)*”*.

Idag (2023-03-01) är det planerat att under de närmsta åren installera laddstationer i garaget, åtgärda kvarstående brister ventilation och troligen också renovera gårdsbjälklaget.

Allt planerat underhåll är tänkt att kunna ske inom ramen för den årliga avgiftshöjningen som normalt ligger på cirka 2-3 procent.

OBS! Viktigt att notera är att planerna kan komma att förändras/justeras.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Åtgärd** | **År** | **Kommentar** |
| Underhållsmålning av alla fönster | 2022 | Mindre byten av dåligt trä, målning av utsidan plus nya tätningslister |
| Spolning av alla stammar | 2022 | Inklusive filmning av ett urval köksstammar för att kontrollera status |
| Nytt passagesystem | 2022 | Nyckelbrickor och kod |
| Injustering av värmesystemet | 2020-2021 | Uppmätning och injustering av alla radiatorer plus byte av termostater |
| Nytt cykelställ på gården  | 2019 | Med tak och möjlighet att enkelt låsa fast sin cykel |
| Förbättrad ventilation i tvättstugan | 2019 | Plus en ny och bättre torktumlare |
| Ny belysning i trapphuset och källaren | 2019 | Nya armaturer i trapphuset och utbyte av ljuskällor och styrning i befintliga armaturer i källaren |
| Renovering av trapphuset | 2018 | Putsning, målning, nya namnskyltar och tidningshållare, ny namntavla och ny matta i entrén |
| Helt ny tvättstuga med delvis nya maskiner | 2018 | Flyttad till ny plats, bl.a. för att skapa en brandsluss och en godkänd utrymningsväg |
| Förbättrad säkerhet i garaget och källaren | 2018 | Bl.a. fler kameror, nya brand- och säkerhetsdörrar och godkända utrymningsvägar |
| Renovering av garaget | 2018 | Bl.a. målning och nytt innertak |
| Installation av fiber | 2018 | Fritt val av leverantör(er) för bredband, TV och telefoni från GlobalConnects stora utbud |
| Installation av tryckstegringspump | 2018 | För att få bra fart på vattnet i kranar och duschar i alla lägenheter |
| Renovering av ventilationen med bl.a. nya och fler fläktar | 2017 | Totalt 5 nya fläktar, 3 för ventilation och 2 för de öppna spisarna |
| Nytt styrsystem till undercentralen | 2017 | Förbättrad hantering av värme och varmvatten, inkl. fjärrövervakning |
| Helt ny hisskorg och ny hissmaskin | 2017 | Inkl. dragning av hissen ner till källaren |
| Renovering av fasaderna | 2017 | Lagning av puts, nya stuprör och målning av hela huset i kulör troligen lik den ursprungliga |
| Helt nytt tak med ny stomme | 2017 | I samband med att vindslägenheten byggdes 2017-2018 |
| Nya maskiner i tvättstugan | 2012 | 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp |
| Total renovering av alla fönster | 2012 | Reparationer, byte av dåligt trä, tätning, målning av utsidan och mellan bågarna |
| Installation av säkerhetsdörrar | 2012 | Dörrar från Daloc |
| Ny garageport | 2012 | Port från Hörmann |
| Ny el i alla lägenheter | 2011 | Inklusive fastighetscentraler och matningar |
| Byte av samtliga stammar | 2011 | Vatten, avlopp och el, även värmestammarna centralt i fastigheten |

**Ekonomi**

Föreningen har ett väl balanserat kassaflöde som till största delen täcker behovet av sparande för framtida underhåll. För att klara årliga prisökningar och bibehålla en god balans genomförs sedan flera år en årlig avgiftshöjning på cirka 2-3 procent. På grund av de senaste årets kraftigt ökade kostnader kommer dock ökningen de närmsta åren att behöva ligga högre, troligen runt cirka 5 procent.

För lägenheter med uteplats tecknas separata hyresavtal, hyran för uteplatsen räknas sedan in i avgiften för lägenheten och räknas upp med samma procentsats som avgiften.

Aktuell årsredovisning hittar ni alltid på vår hemsida här *”*[*Årsredovisningar*](https://neptunus5.bostadsratterna.se/dokument/arsredovisningar)*”*.

**Vad ingår i avgiften**

I avgiften ingår värme och vatten, inga andra tillägg tillkommer, läs mer under **El och gas** och **Bredband och TV**).

**El och gas**

Alla tecknar egna abonnemang/avtal för el (och i vissa lägenheter även för gas). Det krävs

två avtal både för el och gas, ett avtal för nätet (dvs leveransen) och ett för förbrukningen (dvs själva elen och/eller gasen). Här finns det mer information *”*[*El & gas*](https://neptunus5.bostadsratterna.se/service-tjanster/el-gas)*”*.

**Bredband och TV**

Fastigheten har fiber och man väljer själv tjänsteleverantör(er) för Bredband och TV ur GlobalConnects stora utbud (tidigare IP-Only), som bl.a. innehåller; Bahnhof, Bredband2, Tele2, Telenor och många fler. Se med på vår hemsida under *”*[*Internet, TV & telefon*](https://neptunus5.bostadsratterna.se/service-tjanster/internet-tv-telefon)*”*.

**Gemensamma lokaler**

På innergården finns utrymme att umgås och gott om plats för cyklar i ett cykelställ med tak som installerades våren/sommaren 2019.

Tvättstugan totalrenoverades 2018/2019 och har två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp.

**Parkering**

8 parkeringsplatser finns i föreningens källare. Dessa hyrs ut och tillhör inte lägenheterna.

Att hyra en parkeringsplats kostar idag (januari-december 2023) 3394 kr/månad exkl. moms.
Medlemmar som hyr parkeringsplats betalar inte moms.

Hyran räknas årligen upp med 2,5 procent.
Intresse för att hyra parkeringsplats anmäls till vår ekonomiska förvaltare HSB Stockholm.
Se mer på vår hemsida under *”*[*Om oss/Hyra garageplats*](http://neptunus5.bostadsratterna.se/om-oss/hyra-garageplats)*”*.

**Energideklaration, OVK mm**

Fastigheten har energiklass **E** enligt den senaste energideklarationen från 2021, vilket är bra för en byggnad av den här typen och åldern. OVK gjordes 2019, **OBS** alla lägenheter har inte en helt godkänd ventilation! Det beror bl.a. på att kök gjorts om till sovrum och att köksdelen flyttats. Kontrollera alltid i aktuell OVK vad som gäller för den aktuella lägenheten.

Ni hittar aktuella dokument här *”*[*OVK, energideklaration, diverse information mm*](https://neptunus5.bostadsratterna.se/dokument/ovk-energideklaration-diverse-information-mm)*”*.

**Andrahandsupplåtelse**

För att hyra ut, eller låna ut, i andra hand måste medlemmar alltid ansöka om tillstånd hos styrelsen. Endast andrahandsupplåtelser på goda grunder och på max 1 år i taget godkänns. Kontinuerliga andrahandsupplåtelser eller korttidsuthyrningar, till exempel via Airbnb eller liknande tjänster, godkänns inte!
Föreningen tar ut en avgift på 200 kr per påbörjad månad vid all andrahandsupplåtelse.
Se mer på vår hemsida under *”*[*Om oss/Andrahandsupplåtelse*](http://neptunus5.bostadsratterna.se/om-oss/andrahandsupplatelse)*”*.

**Överlåtelse- och Pantsättningsavgift**

Överlåtelseavgift: 2,5 % av gällande prisbasbelopp, betalas av köparen.

Pantsättningsavgift: 1 % av gällande prisbasbelopp, betalas av pantsättaren.

**Pantsättningar**

Anmälan om både pantsättning och avnotering av pant ska alltid skickas direkt till:

HSB Stockholm

FE5409

838 77 Frösön

Mars 2023

**Styrelsen, Brf Neptunus 5**