



Brf Neptunus 5

Grevgatan 40, 114 53 Stockholm

Mäklarinformation (uppdaterad 2023-03-01)

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

- [Stadgar](#) (gällande stadgar är från 2017)
- [Årsredovisningar](#) (här finns alltid aktuell redovisning)
- [OVK, Energideklaration och Radonmätning](#) (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](#) under "[Kontakt & Felanmälan](#)" och "[Mejla till oss](#)" 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](#)".

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 tätninglistor
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](#)".

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](#)".

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](#)".

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](#)".

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](#)".

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](#)".

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