

Mäklarinformation för Brf Silverfabriken, Sundbyberg

Dokumentet innehåller vanliga frågor som mäklare vanligen ställer till styrelsen vid försäljning av BR.

En del ytterligare svar kan finnas i föreningens årsredovisning, en del svar kan erhållas genom föreningens ekonomiska förvaltare. Byggnaden var renoverad till nyskick när lägenheterna var inflyttningsklara år 2010. Alla större arbeten som hittills utförts är normalt underhåll eller förbättringar. Styrelsen ansvarar inte för att uppgifterna är helt korrekta vid varje enskild tidpunkt. Informationen lämnas i informativt syfte.

De vanligaste förekommande frågorna

Renoveringar och underhåll

Vilka renoveringar har utförts i och på fastigheten?

- Se förbättringar, underhåll nedan.

Finns planerade renoveringar?

- Nej, inga planerade renoveringar.

Förbättringar och underhåll som utförts:

- Ommålning väggar i trapphus (2014).
- Takvärme med elslingor i stuprör (2016).
- Uppgradering av bredbandsutrustning (2016).
- Ventilationsrengöring i samband med OVK-besiktning (2018).
- Stamspolning (2018).
- Laddstolpar för elbil på samtliga utomhusparkeringar, 12 st, typ 2-uttag, 3,7 kW (2019).
- Ommålning väggar i trapphus (2021).
- Byte till LED-belysning i trapphus (2022).

Månadsavgift och vad ingår?

Planerade förändringar av avgiften?

Styrelsen hanterar vanligen frågan inför varje årsslut. Det senaste året 2023 har det varit aktuellt att höja avgifterna pga ökande kostnader för bland annat el men även efter generella prisökningar pga inflationen.

- Avgifterna har höjts med +5% inför år 2023 jämfört med 2022 för att möta ökade kostnader i form av höjda räntesatser på lån och högre kostnader pga inflation och andra omvärldsfaktorer. Styrelsen har därefter beslutat att höja avgifterna med ytterligare +5% inför hösten 2023.

Den ekonomiska planen innehåller höjningar med 3% per år, vilket vi frångått under flera år eftersom föreningens ekonomi har varit god i och med det låga ränteläget, milda vintrar etc. Vi har istället amorterat ned föreningens lån under ett antal år mha det överskott som månadsavgifterna genererat. Styrelsen avser fortsätta på den linjen med regelbundna amorteringar, dvs minska föreningens låneskuld.

Vad ingår i avgiften?

- Värme, vatten, bredband (internet, tv-basutbud), förråd, tvättstuga (se vidare under "Utrymmen").

- Uppvärmning via egen bergvärmeanläggning. Ingen kommunal fjärrvärme.

- Bredband via fiber: Internet 100/100 Mbit/s och TV-basutbud (ca 20 kanaler) via Ownit ingår i avgiften. Ownit levererar också "gammaldags" fast telefoni via bredbandet, dvs telefoni för eventuella 08-nr.

Internethastighet går att utöka upp till 1000 Mbit (1 Gbit/s) via enskilt avtal med Ownit.

Är fastigheten ansluten till Com Hem, Sundbybergs stadsnät eller något annat?

- Ownit. Egen fiber. Lägenheterna har fiber ansluten till vägguttag i rummen resp. Wi-Fi via router.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Tar föreningen ut överlåtelse- och pantsättningsavgift? Vem betalar överlåtelseavgiften?

- Vår ekonomiska förvaltare Fastum AB kan svara mer exakt på detta. Vi kan lämna följande info nedan.

Enligt stadgarna i korthet:

- Överlåtelseavgift max 2.5% av gällande prisbasbelopp (*). Betalas av bostadsrättshavaren (köparen).

- Pantsättningsavgift max 1% av gällande prisbasbelopp (*). Betalas av pantsättaren (köparen).

(*) 2023: 52500 kr. Historik: 2022 var pbb = 48300 kr. 2021 var pbb = 47600 kr.

Parkering

Finns det parkering/garage och vad kostar det?

Sammanlagt 15 st p-platser.

- Parkering i garage, tre platser, 920 kr/mån. Nyligen höjd från 890 kr, ingen mer beslutad höjning i nuläget.

- Parkering utomhus på föreningens mark, tolv platser, 580 kr/mån (höjd från 550 kr).

Laddning elbil.

- Utomhusplatserna är utrustade med laddstolpar för elbil. Schablonavgift tillkommer för elanvändning. För närvarande är schablonavgiften 450 kr/mån för fri tillgång till laddning.

Ingen av p-platserna hör till någon viss lägenhet. Dvs p-plats ingår inte per automatik vid köp av bostadsrätten. En solidarisk köhantering för alla platser som blir lediga sköts genom Fastum som även hanterar fakturering av p-platser. Intresseanmälan till Fastum i samband med köp kan göras.

- I övrigt gäller boendeparkering på kommunala gator, 750 kr/mån. Kostnad utan boendeparkering för ex.vis zon C på Kyrkogatan utanför föreningens entré är 20 kr/tim. Se kommunens webbplats:

<https://www.sundbyberg.se/bygga-bo-miljo/trafik-gator-parkering/parkera/boendeparkering.html>

Fastigheten, byggnaden, lägenheterna

Äger föreningen marken?

- Ja. Fastighetsbeteckning: Hejaren 17

Byggår:

- Klassas som 2010. Byggnaden i sig med trapphusinteriör är från 1930-talet, ombyggd till bostäder 2010.

Byggnaden är K-märkt (s.k. "q"-märkning enligt Plan- och bygglagen) avseende fasad och trapphus.

Uppvärmning:

- Bergvärme. Egen bergvärmeanläggning. Vattenburen värme via radiatorer i lägenheterna.

Ventilation:

- Frånluft. Centralsystem.

Frånluftsventiler i badrum, toalett, klädkammare samt via köksfläkten.

Köksfläkt får ej bytas till modell med inbyggd fläkt. Köksfläktutsläpp regleras istället mha vred (spjäll).

Partikelfilter för friskluftsintag finns bakom de flesta radiatorer.

Stambyte?

- Nej. Föreningen har genomfört stamspolning för ca 5 år sedan.

Hiss:

- Ja. Till samtliga våningsplan inkl. källare.

Antal lgh i föreningen?

- 20 st lgh.

Antal lgh och yta enligt uppgifter i lägenhetsförteckning:

- Antal 2:or 3 st, 43-50 kvm
- Antal 3:or 9 st, 65-93 kvm
- Antal 4:or 8 st, 89-122 kvm

Beroende på hur planlösningen är utformad kan antal rum eventuellt avvika från hur man uppfattar lägenheten eller presenterar lägenheten vid en försäljning. Föreningen tar inget ansvar för att antal rum och ytuppgifter är korrekta.

Antal hyresrätter?

- Inga hyresrätter.

Antal lokaler?

- Inga lokaler.

Accepteras juridisk person som köpare?

- Nej.

Delat ägande?

- Ja. Vi har haft ägarandelar 90/10 när båda parter bodde i lgh. Vanligast är väl 50/50 för sambopar.

Är föreningen en s.k. äkta bostadsrättsförening?

- Ja.

Utrymmen

Gemensamma utrymmen: barnvagnsrum, bastu, gård, grillplats mm?

- Cykelrum i källargång, tvättstuga med två Miele-maskiner, en torktumlare, ett torkskåp, en mangel.
- Ett mindre barnvagnsrum finns i byggnadens markplan.
- Gård med gräsyta delas med grannföreningen Brf Silvergutaren.

Förråd tillhörande lägenheten?

- Samtliga BR har förråd i källare i nära anslutning till hiss/källargång. Varje lägenhet har uppmärkt förråd enligt föreningens lägenhetsnumrering. Förrådens storlek varierar, ytan är uppskattningsvis ca 3,5 - 4 kvm.

Övriga utrymmen upplåtna med bostadsrätt:

- Altan ingår för de fåtal BR som har utgång på baksidan av huset.
- Balkong ingår i de BR som har balkong.

Städning och annan service

- Städning och fönsterputs i trapphus sköts av kontrakterat städföretag.
- Värmeanläggning och föreningens elinstallationer kontrolleras och servas av två olika serviceföretag.

Myndighetskontroller

- Energideklaration 2015, godkänd, energiprestanda 87 kWh/år/kvm.

- OVK, ventilationskontroll 2017, godkänd.
- Radonmätning 2020, inga anmärkningar. Utförd under vintern-våren 2020 i 13 st av 20 lgh. Mätningarna gjordes både i sovrum och vardagsrum för lägenheter jämnt fördelade på samtliga våningsplan i huset. De faktiska mätvärdena låg övervägande under 20 Bq/m³. Gränsvärdet är 200 Bq/m³ (årsmedelvärde).

Föreningens lån

- Skuld 31/12-2022 ca 13,6 milj kr. Föreningen har två lån på ca 8.3 resp 5.3 milj kr hos Nordea.
- Räntesatser: Den stora lånet är rörligt (3-mån) med villkorsändring nov-2023 och följer STIBOR +0,50% vilket blir en ränta på drygt 4% i nuläget. Det mindre lånet löper på 3 år med fast ränta 1,05% och villkorsändras jan-2025. Villkorad amortering under 2023 sker med 200.000 kr, vilket innebär att i nov-2023 kommer föreningens skuld att vara ca 13,4 milj kr.

Styrelsens ambition är att göra extra amorteringar när föreningens ekonomi och lånevillkoren medger det.

Kontaktinformation till styrelsen vid överlåtelse

Vart skickas ansökan om medlemskap?

Brf Silverfabriken
Kyrkogatan 11
172 32 Sundbyberg

Kontaktperson i styrelsen om ytterligare frågor uppstår (mailadress och telefonnummer)?

- Skicka e-post till styrelsen styrelse@silverfabriken.se så svarar någon i styrelsen på eventuella frågor.

Övrig praktisk information

Följande utrustning tillhör lägenheten och ska alltså inte försvinna när säljaren flyttar ut:

- * Bredbandsrouter för Internet, TV, Tele, Wi-Fi inkl kablage. Routern är konfigurerad av Ownit.
- * TV-digitalbox inkl kablage och tv-kort (chip). Om säljaren har beställt extra kanaler utöver basutbudet från Ownit kommer förstås Ownit att avsluta det personliga abonnemanget för säljarens räkning.
- * Lägenhetspärm med information till den boende, vilket ansvar som boende respektive förening har, vilken utrustning som finns i lägenheten, skötselråd för olika maskiner etc.
- * Brandvarnare.

Nycklar ASSA låssystem omfattar följande tre typer av nycklar:

- * Lägenhet säkerhetsdörr med två lås (nyckelmärkning L samt tillhållarnyckel).
- * Huvudentredörrar / cykelrum / barnvagnsrum en annan nyckel (märkning EN).
- * Tvättstuga / källarförrådsgång / sopkassan en tredje nyckel (märkning HM).

Därutöver enklare nycklar till Postfack resp. Tvättbokningstavla.

Till lägenhetens källarförråd får boende ordna eget hänglås.

Ventilation:

Friskluft utifrån filtreras genom öppningar under fönstren in via en "plåtlåda" med ett filter bakom radiatorerna. Boende behöver byta dessa partikelfilter olika ofta. (beställs via acticon.se). Vad som ingår i ev. flyttstädning lägger styrelsen sig inte i. Bra att känna till att det finns utbytbara filter.

Gemensamt med grannföreningen:

Brf Silverfabriken och grannföreningen Brf Silvergjutaren delar genom servitut registrerat i Fastighetsregistret olika funktioner på våra respektive fastigheter, såsom garage, sopanläggning, cykelrum, lektyr. Vi har även markskötselavtal för sommar- respektive vinterunderhåll där vi delar på kostnaderna.

Avtal mellan boende och tjänsteleverantörer

Avtal som köpare behöver ordna själv inför inflyttning.

Elabonnemang:

- Nätavgift, enskilt avtal med Vattenfall.
- Elförbrukning, enskilt avtal tecknas med valfri leverantör.

Vi har nya elmätare från Vattenfall som stödjer timdebitering men då behöver den boende ha ett eget elavtal som medger timdebitering. Det finns inget gruppavtal för el via föreningen.

Hemförsäkring och Bostadsrättstillägg i hemförsäkring:

- Brf-innehavare ska själv se till att hemförsäkringen inkluderar försäkringsmomentet bostadsrättstillägg.

Föreningen har tidigare betalat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring via föreningens fastighetsförsäkring, ett tillägg som togs bort den 1 juni 2018 av vårt försäkringsbolag. Föreningen står alltså inte längre för något sådant tillägg.

Bredband:

- Anmäl *aktivering* via Ownit – bredbandet ingår i månadsavgiften men behöver enligt uppgift anmälas.

Kontaktuppgifter

Kontaktuppgifter till föreningens ekonomiska förvaltare Fastum AB:

Fastum AB
Råsundavägen 18
Box 3118, 169 03 Solna

Fastum, Kundtjänst:

Samlad info och vägledning: www.90220.se

Kontakt och support: ServiceCenter 90 220 - ett nummer för alla ärenden. Telefontid kl. 07.30-16.00.

Vid samtal från utlandet + 46 8 502 573 40

Föreningens kontaktperson i ärenden rörande hyres- och avgiftsadministration:

Emma Qvick
Telefon: 08-506 047 21
E-post: emma.qvick@fastum.se

Kundtjänst för Vattenfall (elnät), Ownit (internet), Acticon (luftfilter):

<https://www.vattenfall.se/kundservice> och <https://www.vattenfall.se/kundservice/flytt>

<https://www.ownit.se/kundservice/kontakt> och

<https://www.ownit.se/kundservice/guider/abonnemang/aktivering/aktivering-av-bredband-gruppanslutning>

<https://www.acticon.se/filterbutik/filter/komfortfilter/> Komfortfilter 210 resp. 310 är produkterna ifråga.

Styrelsen, kontakt via e-post:

styrelse@silverfabriken.se

Dokumentet är uppdaterat 2023-07-24.