|  |  |
| --- | --- |
| **BRF Riddarsporren 24**  Hagagatan 17 D  113 47 Stockholm | *Senast uppdaterat 2022-04-28* |
| [styrelsen.riddarsporren24@gmail.com](mailto:styrelsen.riddarsporren24@gmail.com) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Allmänna frågor Förening och Fastighet** | **Svar / Beskrivning** |
| När bildades föreningen? | *Föreningen bildades år 1999 och den 21 september 2010 förvärvades fastigheten från Svenska Bostäder.* |
| Klassas föreningen som äkta eller oäkta förening? | *Äkta förening.* |
|  |  |
| Byggår | *1981*  *Information om husens historia finns på hemsidan,* [*http://riddaren24.se/wp-content/uploads/2011/10/Broschyr\_Kv\_Riddarsporren\_Historik.pdf*](http://riddaren24.se/wp-content/uploads/2011/10/Broschyr_Kv_Riddarsporren_Historik.pdf) |
| Äger föreningen marken eller upplåts den med tomträtt? | *Tomträtt*  *Tomträtten omförhandlades 2019 och gäller i 10 år.* |
| Antal bostadsrätter? | *209 medlemslägenheter finns i föreningen (dec 2021).* |
| Antal hyresrätter?   * Storlek * Säljplaner | *F n 24 hyresrätter i fastigheten, 2-5 rum. Föreningen avyttrar och ombildar hyresrätterna till bostadsrätt allteftersom de blir lediga.* |
| Antal lokaler samt verksamhet i dessa?  Finns det några lokaler som är lediga eller där hyresavtalet snart går ut? | *Föreningen har fyra större lokaler som hyrs ut enligt följande:*   * *Kommunal verksamhet i 15-huset* * *Kommunal förskola i 17-huset* * *Garage under byggnaden som hyrs ut till Stockholm Parkering* * *Ledig lokal i 17-huset (postadress Hagagatan 21) som är under renovering*   *Föreningen har också ett antal mindre lokaler som hyrs ut till diverse verksamheter och medlemmar.* |
| Vad  ingår i månadsavgiften? | * *Värme, vatten* * *TV basutbud, bredband och telefonabonnemang (Tele2 / Com Hem) via tilläggsavgift på månadsavin (fn 192 kr/mån)* * *Drift och underhåll av fastigheten inklusive gårdar och torget* |
| Finns hiss? | * *Hissar finns i samtliga trappuppgångar och har uppgraderats under 2019-2020* |
| Inpassering portar | * *Medlemmen passerar in med hjälp av sin ”Aptusbricka”. Porttelefon för gäster och bud finns vid de större grindarna.* |
| Inpassering nya medlemmar | * *En ny medlem har 7 dagar på sig att kontakta fastighetsförvaltarens kundtjänst och meddela vilka brickor som är aktuella, om ytterligare brickor önskas (mot avgift) samt vad den nya medlemmen önskar att dörr och porttavla märks upp med.* |
| Finns det några gemensamhetslokaler? | * *Fastigheten har två gemensamma tvättstugor, en liten mot gården i 17C och en större mot torget i 15C* * *Källarförråd finns tillhörande lägenheterna* * *Bastu/relax i källargången under 17-huset* * *Gym i källargången under 17-huset* * *Hobbyrum för enklare arbeten i trä, metall och elektronik.* * *Musik och Dramarum i källaren under15-huset* |
| Kan man glasa in sin balkong? | * *Ja, se länk på hemsidan för mer info, http://riddaren24.se/?page\_id=3878* * *Vi har ramavtal med Lumon för inglasning (se sidan ovan)* * *Annan leverantör kan väljas, men utseende och färgkod måste vara identiskt med redan inglasade balkonger.* |
| Kan man byta ut sin dörr mot en säkerhetsdörr ? | * *Ja, krävs dock liknande utseende som övriga dörrar vad gäller både färg och mönster.* |
| Kommer föreningen montera brevlådor i entrén för de boendes post? | * *Nej det finns fn inga sådana planer. Posten delas ut i respektive medlems brevlådeinkast.* |
| Följer med bostadsrätten även rätt till parkeringsplats/garage?  -Avgift | * *Föreningen har ett garage med ca 300 platser som är uthyrt till Stockholm Parkering; Riddarsporrengaraget. Samtliga platser är uthyrda, men föreningens medlemmar har förtur till garageplats. Kötid beror på tillgång och önskan om typ av plats, storlek, elmatning etc.* * *För aktuella avgifter, se Stockholm Parkerings hemsida (www.stockholmparkering.se)* |
| Har föreningen några lån? | * *Ja, i samband med renovering av fasad och tak togs ett större lån i tillägg till de lån som togs vid föreningens bildande. Just nu uppgår lånen till 181,5 Mkr (apr 2022).* * *Lånen är fördelade på en mix av bundna och rörliga lån.*    + *Ett lån på 60 Mkr har under 2022 satts om till två lån, 30 Mkr vardera. Ett har bundits på 5 år till en ränta av 2,51%, det andra till rörligt 1 år till en ränta av 0,42%.*   + *För övriga lån se årsredovisningen.* * *Belåningsgrad per kvm ligger för närvarande på 9,413 kr/m2 bostadsyta (april 2022).* * *Styrelsen amorterar regelmässigt ner lånen när möjlighet ges, tex sker så vid försäljning och ombildning av hyresrätt eller lokal.* |
| Har stambyte genomförts? Om så är fallet  årtal för detta. | * *Stambyte har inte skett sedan byggnaden uppfördes, 1979-1981.* * *Stamspolning sker regelbundet, senast i maj 2018 med två års garanti.* * *Stambyte av lägenhets-stammarna kommer troligtvis vara aktuellt år 2028-30 tidigast. De är som det verkar fortfarande i bra skick och filmas i och med de regelbundna stamspolningarna vi gör. Vi kommer möjligen behöva byta stam-avloppsrören i källaren inom under 2021-2023, det innebär dock inga förändringar eller större störning för medlemmarna. Vissa medel för det är reserverat.* |
| Är el-stigarna bytta? Om så är fallet årtal för detta. | * *Undercentral är bytt 2011, fn finns inget behov av att byta elstigar.* |
| Sophantering | * *Fastigheten är utrustad med sopsug. Hushållssopor kastas i nedkast i trappuppgång. Grovsopor lämnas i container som ställs ut på torget första måndagen varje månad. Sortering för återvinning sker i kommunens närliggande gröna kärl på tex. Frejgatan.* |
| Har andra större renoveringar genomförts?  Ange årtal för respektive renovering. | * *2011 renoverades garaget, installerades ny undercentral och badrumsbesiktning genomfördes. Samma år genomfördes*   *underhåll av fläktar och ventilation.*   * *2012 installerades nytt låssystem, byttes tre hissar och samtliga badrum i hyreslägenheterna renoverades. Samma år ytskiktsrenoverades samt byttes maskinpark i tvättstugorna.* * *2013 renoverades trapphus, installerades fallskydd på takmonterade rökluckor och genomfördes OVK-besiktning av ventilationen.* * *2014 genomfördes stamspolning och källardörrar byttes. Samma år byttes maskinpark samt ytskiktsrenoverades tvättstuga.* * *2015 iordningställdes två nya cykelrum. Samma år påbörjades projektet med fönsterbyte samt tak- och fasadrenovering.* * *2016 såldes de tre lägenheter som byggdes från en tidigare lokal och samtliga lägenheter från tidigare gruppbostaden. OVK-besiktning i förskolor och lokaler utfördes.* * *2016-2017 installerades brytskydd på samtliga portar.* * *2017 renoverades fasad, tak och fönster samt en översyn av ventilationen i garage utfördes.* * *2018 utfördes en stamspolning.* * *2019 byggdes föreningens cykelrum om. OVK-besiktning av ventilationen samt rensning av ventilationskanaler utfördes.* * *2019 påbörjades hissrenovering som avslutas dec 2020* * *2020 renoverades 17-gården.* |
| Finns det balkongplaner i fastigheten? | *F n finns inga ytterligare planer* |
| Finns planer för byggnation av  vindsvåningar? | *Föreningen har inga vindar, fn finns inga planer på att bygga på ytterligare våning.* |
| Har andra större reparationer eller  ombyggnader av fastigheten beslutats eller diskuterats? | *Se hemsidan för en lista med planerade projekt. (*[*http://riddaren24.se/?page\_id=5021*](http://riddaren24.se/?page_id=5021) *)* |
| Typ av ventilation? | *Mekanisk frånluftsventilation, regler och info finns på hemsidan:* [*http://riddaren24.se/?page\_id=674*](http://riddaren24.se/?page_id=674) |
| Typ av uppvärmning? | *Fastigheten värms upp med fjärrvärme.* |
| Kabel-TV, Bredband | *Föreningen är ansluten till TV, bredband (1200/1200 Mbit) och ip-telefoni via Tele2 / Com Hem.* |
| Har ändring av månadsavgiften beslutats  eller diskuterats? | *Innevarande års avgift gäller, budgetarbetet under hösten varje år avgör om det blir någon höjning nästa år, dock finns sedan tidigare ett inriktningsbeslut om att höja avgifterna 3,5% / år i fem år för att kompensera för den höjda tomträttsavgälden.* |
| Tar föreningen ut överlåtelseavgift?   * Belopp * Vem betalar, köpare eller säljare | *En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 183 kr som betalas av köparen. Beloppet är beräknade på prisbasbeloppet för år 2020.* |
| Tar föreningen ut pantsättningsavgift? | *Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 473 kr/pant.*  *Beloppet är beräknade på prisbasbeloppet för år 2020* |
| Godkänner föreningen delat ägande? | *Generellt sett ja.* |
| Tillåter föreningen juridisk person som köpare? | *Nej* |
| Föreningens kontaktperson vid  eventuella intressentfrågor | [*Styrelsen.riddarsporren@gmail.com*](mailto:Styrelsen.riddarsporren@gmail.com)*,*  *Richard Trojmar* |
| Postadress till föreningen | **Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24,**  **Hagagatan 17 D**  **113 47 Stockholm** |

*.*