



BRF STJÄRNHUSEN STOCKHOLM

Senast uppdaterad:	19 nov. 2024
Av:	Richard Hede

Föreningsinformation

Här har vi samlat information om föreningen som kan vara av särskilt intresse för framtida medlemmar och mäklare.

Att bo och vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att vi tillsammans äger fastigheterna som tillhör föreningen. Alla kostnader och utgifter som föreningen har för hus och gårdar fördelas på varje enskild bostadsrätt genom en avgift som fastställs av styrelsen.

Det finns med andra ord aldrig någon annan som betalar; alla kostnader och utgifter betalas gemensamt av oss medlemmar. Det innebär att ju lägre kostnader och utgifter föreningen har, desto lägre blir avgiften för respektive bostadsrätt. Det är därför viktigt att vi tar hand om det som vi äger tillsammans: trapphus, tvättmaskiner, entrédörrar, grönytor, träd, cykelrum, lokaler med mera.

Tänk särskilt på att aldrig spola ned (mat)fett, kaffesump, eller våtservetter i kök eller badrum och att i första hand kontakta styrelsen via Boappa om det är strömlöst i lägenheten och ni behöver hjälp med att byta huvudsäkring i källaren, så undviker vi dyr eljour.

Det är varje medlems ansvar att:

- underhålla sin lägenhet och föreningens gemensamma utrymmen enligt stadgarna, se särskilt till att installationer (t.ex. diskmaskin) är korrekt utförda och att du har koll på skador och fuktstatus i våtutrymmen.
- felanmäla skador på till exempel ledning, avlopp, rörstammar eller fönster.
- ha en brandvarnare och se till att brandvarnaren fungerar.
- se till att avlopp i kök och badrum inte blir tilltäppta.
- vara sparsam vid varm- och kallvattenförbrukning, inte lämna kranar rinnande.
- anmäla om ohyra visar sig i lägenheten.
- hushålla med värmen genom att inte låta fönster eller dörrar stå öppna samt att sänka värmen på elementen vid resa.
- tillgodose framkomligheten för ambulans, brandförsvaret och färdtjänst. Det inkluderar att hålla trapphus och allmänna utrymmen fria från till exempel barnvagnar och andra föremål.
- komplettera hemförsäkringen med ett så kallat bostadsrättstillägg.

Innehållsförteckning

Föreningen.....	3
Juridiskt namn.....	3
Organisationsnummer.....	3
Organisationsform.....	3
Antal lägenheter.....	3
Antal medlemmar.....	3
Markägande.....	3
Bildande.....	3
Medlemskap och överlåtelser.....	3
Överlåtelser.....	3
Medlemsavgift inkuderar.....	3
Delägarskap.....	3
Ägande av juridisk person.....	3
Beslut om medlemskap.....	3
Överlåtelseavgift.....	3
Pantsättningsavgift.....	3
Fastigheten.....	4
Fastighetsbeteckning.....	4
Byggår.....	4
Antal hus och portar.....	4
Byggmästare.....	4
Arkitekter.....	4
Uppvärmning och ventilation.....	4
Energideklaration.....	4
Radonmätning.....	4
OVK.....	4
Underhåll.....	4
Lägenheterna.....	5
Internet.....	5
TV & telefoni.....	5
Förråd.....	5
Balkonger & uteplats.....	5
Bostadsrättsförsäkring.....	5
Gemensamma utrymmen.....	5
Tvättstuga.....	5
Cykelrum.....	5
Barnvagnsförråd.....	5
Gästlägenhet.....	5
Lokaler för uthyrning.....	5
Källsortering och grovsopor.....	5
Fordonsparkering.....	5
Förvaltning.....	6
Ekonomi & administration.....	6
Fastighetsskötsel.....	6
Trädgård och markskötsel.....	6
Lokalvård.....	6

Föreningen

Juridiskt namn	Brf Stjärnhusen Stockholm
Organisationsnummer	769606-6930
Organisationsform	Ekonomisk förening. Äkta bostadsrättsförening.
Antal lägenheter	225 st
varav hyresrätter	9 st
Antal medlemmar	~320 st
Markägande	Föreningen äger marken.
Bildande	Föreningen bildades 2004.

Medlemskap och överlåtelse

Överlåtelse	NyMedlem (https://ny-medlem.se/)
Medlemsavgift inkluderar	<ul style="list-style-type: none">• Värme och vatten• Trädgård- och markskötsel• Fastighetsskötsel med löpande underhåll <p>Ett obligatoriskt tillägg om 300 kr / månad tas ut för renhållning och digitala tjänster som basutbud för TV samt bredband via fiber från 1 januari 2025.</p>
Delägarskap	Lägsta andelen ska vara 10%.
Ägande av juridisk person	Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Beslut om medlemskap	Beslut fattas vid styrelsemöte som sker ungefär en gång per månad.
Överlåtelseavgift	5% av gällande PBB, betalas av köparen.
Pantsättningsavgift	2,5% av gällande PBB, betalas av köparen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Akterspegeln 20 – Sjöbjörnsvägen 4-14 Akterspegeln 23 – Sjöbjörnsvägen 16-52
Byggår	1944-1946
Antal hus och portar	7 byggnader / 24 portar
Byggmästare	Olle Engkvist
Arkitekter	Backström & Reinius AB
Uppvärmning och ventilation	Fjärrvärme, mekanisk frånluft, tilluft via fönsterventiler.
Energideklaration	2019 (F)
Radonmätning	2024 (<200 Bq/m3)
OVK	2023
Underhåll	
Historiskt	2001 Rör- & elstambyte 2007 Ventilationssystem 2010 Fönstermålning utvändigt 2012 Trädgårdsrenovering 2014 Byte av utomhusbelysning 2015 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) 2017 Nya entréportar samt montage av kodlås 2017 Montage av nya fasadstegar samt byte av samtliga rökluckor 2018 Belysning i trapphus 2018 Renovering av liggande stammar 2019 Nya avlopp samt stammar inomhus 2019 Isolering och omläggning av yttertak 2020 Renovering av dag- och spillvattenledningar. 2020 Balkongrenovering port 32, 34 och 42 2020 Renovering av kvarvarande hyresrätter 2021 Byte av tvättmaskiner samt nytt bokningssystem 2022 Tilläggsisolering av tak i sammanhängande huset port 16-52 2022 Byte av inkommande kallvattenledning 2022 Renovering fönster, etapp 1 2023 Renovering fönster, etapp 2 2023 OVK 2024 Radonmätning 2024 Renovering fönster, etapp 3
Planerat	2025 Renovering fönster, etapp 4 2026 Renovering trapphus

Lägenheterna

Internet	Bahnhof 1 000/1 000 Mbit/s. Varje hushåll kan kostnadsfritt avropa: <ul style="list-style-type: none">• 1 hemsida (3 GB)• 6 e-postkonton• 1 .st-domännamn• 1 fast telefoni• 2 st LEX Integrity VPN
TV & telefoni	Digital-TV via Tele2. Fast telefoni via Bahnhof.
Förråd	Förråd i källarplan finns till samtliga lägenheter förutom bostadsrättslokalerna/ateljélägenheterna.
Balkonger och uteplats	Lägenheterna har balkong eller uteplats (fåtal undantag finns) som upplåts med nyttjanderätt.
Bostadsrättsförsäkring	Bostadsrättshavare i föreningen behöver teckna ett tillägg till sin hemförsäkring, ett s.k. bostadsrättstillägg.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga	Tvättstuga med 8 tvättmaskiner, 4 torktumlare, 4 torkskåp, 2 manglar och 1 grovtvätt.
Cykelrum	11 cykelrum finns i källarplan i det sammanhängande huset. Punkthusen har cykelrum i markplan.
Barnvagnsförråd	Mindre barnvagnsförråd finns vid vissa entréer i det sammanhängande huset.
Gästlägenhet	Gästlägenhet med 5 bäddar och kök. Kostnad 500 kr/dygn.
Lokaler för uthyrning	14 lokaler för uthyrning av varierande storlek. Lokalerna hyrs ut som förråd eller verksamhetslokaler till, i första hand, medlemmar.
Källsortering och grovsopor	3 grovsoprum med kärl för matavfall, plast, wellpapp, papper, metall, elektronik, batteri, glas och mindre grovavfall. Utöver grovsoprum finns flera soprum för hushållssopor.
Fordonsparkering	<ul style="list-style-type: none">• 105 bilparkeringsplatser utomhus. Kostnaden är 875 kr/mån och kötiden cirka 1,5 år. 20 laddningsplatser för elbil finns, grundkostnaden för dessa är 1175 kr/mån.

	<ul style="list-style-type: none"> • ~8 delade mc/moped-parkeringsplatser vid Sjöbjörnsvägen 32 och Sjöbjörnsvägen 48. Kostnadsfritt, men P-tillstånd krävs. • Gästparkering för besökare utanför port 10, 16 och port 40-44. Avgiftsbelagd.
--	--

Förvaltning

Ekonomi och administration	Simpleko AB (https://www.simpleko.se/)
Fastighetsskötsel	Driftia förvaltning AB (https://www.driftia.se/)
Lokal- och markvård	City Hemservice AB (https://cityhemservice.se/)
Trädgårdsmästare	FixMyGarden AB (https://fixmygarden.se/)