



BRF STJÄRNHUSEN STOCKHOLM

Senast uppdaterad:	27 apr. 2025
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 överlåtelse.....	3
Överlåtelse.....	3
Medlemsavgift inkluderar.....	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	Mäklarservice (http://maklarservice.simpleko.se/)
Medlemsavgift inkluderar	• Värme och vatten • Trädgård- och markskötsel • Fastighetsskötsel med löpande underhåll 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.
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: • 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	• 105 bilparkeringsplatser utomhus. Kostnaden är 875 kr/mån och kötiden cirka 1 år. 20 laddningsplatser för elbil finns, grundkostnaden för dessa är 1175 kr/mån.

	• ~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/)
Lokalvård	XLNT Facility (https://www.xlntgroup.se/facility)
Trädgårdsmästare	FixMyGarden AB (https://fixmygarden.se/)