



ÖSTERMALMSTORG 5 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Mäklarbild per april 2023

Denna sida har som syfte att på ett ställe samla information som är till nytta för mäklare vid försäljning och köp av bostadsrätt.

Stadgar och **årsredovisningar** för de senaste tre åren finns att ladda hem från föreningens hemsida, www.ostermalmstorg5.se. Papperskopior kan även erhållas från föreningens ekonomiska förvaltare, Fastighetsägarnas Service AB, till en kostnad på 1.800 kronor/dokument.

För mäklare med försäljningsuppdrag för en bostadsrätt i föreningens hus gäller att den information som finns att ta del av i stadgar och årsredovisning - samt nedan - är den information som föreningen delger. **Tolkning, analys och diskussion av informationen får ombesörjas av mäklare i samråd med säljaren och/eller eventuell köpare.**

OBSERVERA! Föreningens förvaltare, ordförande och/eller övriga styrelsemedlemmar är inte tillgängliga för - och kommer heller inte - att förmedla någon kompletterande information till mäklare utan sådan får istället efterfrågas av dennes uppdragsgivare/säljare som såsom varande medlem i föreningen kan delge sin mäklare övrig kompletterande information. Föreningens ekonomiska förvaltare, Fastighetsägarna, förmedlar enbart formell kompletterande sakinformation gällande pantbrev, ägarförhållanden och liknande.

Föreningsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 - organisationsnummer 769603 - 4581.

Typ av förening

Äkta bostadsrättsförening.

Adress

Östermalmstorg 5 och Sibyllegatan 29 i Stockholm.

Fastighet

Krejaren 19

Byggnadsår

Fastigheten uppfördes 1928 och påbyggdes 1993 med två våningsplan. Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 förvärvade fastigheten 2010. Under 2017 genomfördes en så kallade tredimensionell fastighetsbildning varvid fastighetens gatu- och källarplan avstyckades och bildade en egen fastighet – Krejaren 21. Denna såldes samma år av föreningen som då även ändrade sin skatterättsliga status till en äkta bostadsrättsförening.

Lägenheter

Föreningen består av 49 bostadsrätter och 1 hyreslägenhet samt 3 lokaler.

Lägenhetsyta

Köpare av lägenhet har en undersökningsplikt och säljare en upplysningsplikt. Föreningen garanterar inga exakta kvadratmeteruppgifter.

Vatten/varmvatten & värme

Ingår i månadsavgiften.

Hushållsel & försäkring

Ingår inte i månadsavgiften – varje bostadsrättsinnehavaren behöver ombesörja teckning av ett eget elabonnemang. Bostadsrättsinnehavare behöver även teckna egen individuell hemförsäkring.

Kabel-TV & Bredband

Comhem/Tele 2 är leverantör av digitala tv-kanaler och bredband. För information om utbud och priser kan kontakt tas med comhem/Tele2.

Tvättstuga

Föreningen tillhandahåller en bokningsbar tvättstuga belägen i entreplan som består av två tvättmaskiner och torktumlare samt torkskåp och mangel.

Förråd och förvaring

För de flesta lägenheter finns antingen ett förvaringsutrymme på vinden och eller ett utrymme i källaren. Uppgifter om förråd kopplat till lägenhet lämnas av bostadsrättsinnehavaren. Ytterligare förrådsutrymmen kommer inte att tillskapas. Gemensamt förråd för cyklar och barnvagnar finns i källaren.

Hiss

I såväl ÖT5 och SB29 finns hiss.

Parkeringsplatser

Disponeras inte av föreningen/finns ej i föreningens ägo.

Överlåtelse – administrativ hanteringskostnad och pantsättningsavgift

Vid överlåtelse utgår en administrativ hanteringskostnad på 4.500 kronor för att täcka själva överlåtelsen men också byte av namnskyltar med mera. I förekommande fall tar föreningen därutöver också ta ut en pantsättningsavgift med 1% av gällande prisbasbelopp. Dessa kostnader debiteras köparen/pantsättaren via en särskild faktura.

Juridisk person

Godkänns inte som medlem i föreningen.

Visning av lägenhet

Enbart föranmälda visningar får ske och anslag får inte tejpas upp på exempelvis entredörrar och i port och hissar. Det måste alltid finnas en "dörrvakt" / mäklarassistent i entren under visningen då några "öppna portar" inte får förekomma. Anslag om lägenhet till försäljning kan anslås på anslagstavla invid namnskyltar i portuppgång om plats finns.

Ansökan om medlemskap

Ansökan om medlemskap inklusive en kopia av köpekontraktet - som skall innehålla lägenhetsnummer och köpesumma - samt en begäran från säljaren om utträde ur föreningen skickas till styrelsen via ekonomiska förvaltare till adress enligt nedan. Samtycke till överlåtelsen krävs från äkta make/maka eller sambo. Motsvarande krav på överlåtelsehandling gäller vid byte eller gåva.

Brf Östermalmstorg 5, styrelsen
c/o Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

Skäl att neka medlemskap är bland annat om köparen har betalningsanmärkningar, har en privatekonomisk situation som kan medföra svårigheter att uppfylla sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen eller det föreligger tidigare misskötsamhet/risk finns att köparen inte är ordningsam. Uppgift om en bankreferens (= bank verksam i Sverige med fast driftställe, kontaktperson hos denna bank samt bankens adress och telefonnummer) kan bifogas medlemsansökan liksom namn/adress/kontakt-information till, i förekommande fall, den bostadsrättsförening eller hyresvärd där köparen senast var boende/hyresgäst. Detta underlättar och kan påskynda medlemsansökan. Mäklare ombedes informera köpare om att föreningen oftast tar en kreditupplysning/"UC" samt inhämtar övriga upplysningar som en av flera delar i bedömningen av medlemskap. Om styrelsen godkänner köparen som ny medlem i föreningen noteras på köpehandlingen eventuella pantsättningar samt sker en registrering av köparen som medlem i lägenhetsförteckningen.

Om styrelsen inte godtar köparen som medlem är överlåtelsen ogiltig.

Ansökan om medlemskap prövas normalt av styrelsen inom fyra till sex veckor från komplett ansökan kommit styrelsen tillhanda via föreningens ekonomiska förvaltare.

Ansökan ska aldrig skickas direkt till styrelseledamot – detta påskyndar ej styrelsens "godkännande.process" utan riskerar istället att försena denna med flera veckor.

Underhållsåtgärder

Fastighetens underhålls löpande med vid var tid uppskattade och nödvändiga reparationer och kompletterande underhåll. Förutom löpande mindre reparationer som kostnadsförs löpande i sin helhet framgår i årsredovisningar mer omfattande åtgärder.

Månadsavgifter

Föreningen planerar en avgiftshöjning med 5% från oktober 2023. För närvarande finns inget behov av ytterligare avgiftshöjningar men sådana kan inte uteslutas beaktat icke påverkbara händelser gällande såväl fastighet som omvärldsfaktorer. Sedan föreningens köp av fastigheten 2010 har avgiftshöjning skett enbart vid ett tillfälle utöver den nu planerade höjningen från hösten 2023.
