

BRF RÖRSTRAND 29-37

Mäklarinfo BRF Rörstrand 29-37

Att tänka på vid utflytt

- Lägenhet som ska säljas bör mätas om eftersom de gamla mätningarna, gjorda av den tidigare ägaren Skandia, ofta inte stämmer.
- Dammsugning av vind- och källarförråd rekommenderas i samband med flytt. Eluttag finns tillgängliga för detta ändamål.
- Säljare ska visa köparen vilka förråd som hör till lägenheten.
- Säljare ska lämna instruktionerna och pinkod för det elektroniska bokningssystemet av tvättstuga till köparen.

Förening och medlemskap

- Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29-37 upplåter lägenheter till boende i fastigheterna Leran 8, 9 och 12 i Birkastan.
- Fastigheten innehåller 113 bostadslägenheter. Fyra av dessa är hyresrätter, övriga bostadsrätter. Summa lägenhetsyta är 7.969 kvm.
- I mark- och källarplan finns 10 lokaler samt garage omfattande 2.831 kvm
- Föreningen är en äkta förening och fastigheten står på egen mark.
- Fastigheten är grönklassad av Stockholms Stadsmuseum. Trapphusen har originalmålade tak och väggmålningar.
- Enligt Energideklarationen från 2019 är energianvändningen 195 kWh/m².
- Radonmätning visar att alla lägenheter ligger långt under tillåtet värde.
- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg är obligatoriskt enligt stadgarna.
- OVK genomfördes 2018 och är godkänd.
- Till varje lägenhet tillhör ett vinds- och källarförråd. Föreningen har några extra förråd och hyrs endast ut till de boende. Tillgänglighet kan variera.
- I miljörummet hanteras hushållssopor och matavfall samt grovsopor och elskrot i begränsad omfattning.
- Fastigheten har tre gårdar. Den yttre gården med entré för 33/35/37 är asfalterad och har utemöbler. Innergården har nyligen totalrenoverats och har möbler och gasolgrill. Bakgården har gräs mot vattnet och järnvägen samt utemöbler med möjligheter att grilla.

Avgift

- I avgiften ingår värme och vatten, tillgång till tvättstuga, förråd, samt kabel-TV, ComHem och bredband 700–1000 Mbit.

Ekonomi

- Den ekonomiska förvaltningen, överlåtelse och avisering sköts av SBC.
- Köpare ska bifoga en kreditupplysning till medlemsanmälan.
- Ansökan om medlemskap samt köpekontrakt skickas till:
SBC, Kund 3581
Brf Rörstrand 29-37
Box 226
851 04 Sundsvall
- Avgifterna sänktes 10% 2006. 2008 gjordes ytterligare en sänkning med 20% beroende på sänkt fastighets- och inkomstskatt. Ännu en sänkning på 10% genomfördes 2013.

- Kapitaltillskott under tiden för innehav beräknas med utgångspunkt från föreningens amorteringar.
- Det finns inga inre reparationsfonder kopplade till lägenheterna.
- Juridisk person accepteras inte som medlem i föreningen.
- Överlåtelseavgift tas ut med 2,5%. Betalas av köparen.
- Pantsättningsavgift tas ut med 1% av basbeloppet.
- För uppgift om pantsättning, kontakta SBC, 0771-722 722.
- Andrahandsuthyrning tillåts endast efter ansökan till och beviljande från styrelsen.

Garage, cyklar, barnvagnar

- I huset finns 29 garageplatser och hyrs endast ut till boende. Det finns även ett antal MC-platser. Det är kö till garageplatserna.
- I huset finns 30 personliga cykelplatser under tak och hyrs endast ut till boende. Det är kö till cykelplatserna.
- I föreningen finns det barnvagnsrum.

Tvättstuga

- Föreningen har en gemensam tvättstuga med tre separata, bokningsbara rum. Till varje rum hör två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. Det finns ett gemensamt mangelrum.
- Bokningsschema och bokning sker digitalt via en display i tvättstugan eller direkt via appen Bokatvättid.se, där varje lägenhet har sin egen pinkod.

Renoveringar

- Större renoveringar och arbeten som gjorts: Fasadrenovering, omläggning av gårdar, läggning av nytt tak, successivt byte av rörstammar i samband med badrumsrenoveringar, byte av el-stammar, nya balkonger och terrasser, omvandlat lokalutrymme till tre nya bostadsrätter, renovering av fönster och balkongdörrar,
- Det finns idag inga planer på att genomföra stambyte för hela huset. Stammar byts allt eftersom medlemmar i föreningen renoverar kök och badrum. Syftet är att successivt höja kvalitén på husets stammar samt förhindra att renoverade kök och badrum senare behöver brytas upp för att byta bakomliggande avloppsrör. Efter överenskommelse med föreningen bekostar föreningen följande i badrum: uppbyggnad av golv, byte av avloppsbrunn, nytt rör fram till avloppsstam och gjutning av nytt golv efter bytet. Övriga kostnader betalas av lägenhetsinnehavaren, inklusive kostnader för alla arbeten som påbörjas innan en ekonomisk överenskommelse träffats med föreningen.
- I föreningen så finns det en gemensam dusch och tre gemensamma toaletter som vid behov kan brukas. Exempelvis vid en renovering i lägenhet då bostadsrätthavaren inte kan disponera sin egna dusch- och/eller toalettmöjlighet. Kontakta föreningens samordnare för mer information om detta.

Eldstäder

- Ett generellt eldningsförbud gäller för de öppna spisarna. Undantag gäller spisar för vilka det finns aktuella skriftliga intyg från stadsdelens sotningsdistrikt som visar att de är täta och säkra. Ett antal rökgångar har renoverats av föreningens entreprenör men på medlemmens egen bekostnad under 2004.
- Brandskyddskontroll på rökgångarna har gjorts 2010, 2014, 2020. Vid försäljning ska det skriftliga protokollet från senaste besiktningen lämnas över till köparen. Överlämnas inget giltigt protokoll är det eldningsförbud.

Arkitekterna

Ansvariga arkitekter var arkitektfirman Höög & Morssing. Anders Höög och Gunnar Morssing har signerat ritningarna till omkring 150 hus i Stockholm under perioden 1908–1930. Ofta uppförde de flera hus tillsammans inom samma kvarter, vilket medförde att byggprocessen kunde rationaliseras. Arbetsfördelningen i firman var enligt uppgift den att Höög skaffade uppdrag och svarade för lägenheternas planlösningar, medan Morssing formgav exteriörerna och interiörernas dekoration. Efter Höögs bortgång 1930 ritade Morssing ytterligare en handfull hus varav endast det sista, på S:t Eriksgatan 54/56, utformades i funktionalistisk stil 1932–35.

Under några år kring 1911–13 ritades flera hus med fasader i mörkt helsingborgstegel och småspröjsade fönster i nationalromantisk anda. De byggnader Höög & Morssing uppförde är alla väl utformade i exteriören och utgör positiva inslag i gatubilden. Många av husen försågs med burspråk och typiskt för deras stil är prydnadsgavlar som bildar effektivt blickfång vid en öppen plats eller gatukorsning. Portaler och entréer utformades med särskild omsorg. Beteckningen hyreshusarkitekt hade vid denna tid en förklenande innebörd men när det gäller Höög & Morssing handlar det om två mycket duktiga sådana.

1910-talet var en tid då husen försågs med moderna bekvämligheter, det blev till exempel självklart att det fanns wc inomhus och ett mindre badrum var inte ovanligt. Fönstren var kopplade och det fanns elektriskt ljus, centralvärme och hiss.

Höög & Morssing var verksamma i en övergångstid, då stilfrågor och god arkitektursmak ofta diskuterades i fackpressen. Jugendstilen blev omodern omkring 1910 och avlöstes av nationalromantiken, som snart ersattes av 20-talsklassicismen. Mot slutet av firmans verksamhetstid började funktionalismen förespråkas.

Trivsel

- Föreningen har en snickarbod/hobbyrum där man kan låna verktyg och göra mindre renoveringsprojekt.
- Föreningen har en bok- och prylbytbod där föreningens medlemmar kan byta böcker, spel mm med varandra.
- Medlemmar har möjlighet till att använda ett pingisbord på en av föreningens gårdar.
- För barn har föreningen både sandlåda, gunga och rutschkana samt ett leksaksförråd med bl.a. trehjulingar och andra leksaker.
- Det råder rökförbud inomhus i trappuppgångar, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen samt utomhus på gemensamma balkonger, altaner och gårdar. Om du röker i din lägenhet, ta hand om cigarettfimpen när du har rökt klart. Det är inte tillåtet att slänga fimpar från fönstren eller dylikt.
- Föreningen har städdagar på våren och hösten som avslutas med grillning eller något gott att äta.

Kontaktperson

- Kontaktperson för föreningen och samordnare är Marianne Vult von Steijern, brfrorstrand@gmail.com, 0735 - 03 13 67.
- Marianne ska kontaktas när det gäller regler för renoveringar och ombyggnad av lägenhet, även viss renovering som inte kräver bygglov. Det gäller även annan information.

Vänligen,
Styrelsen