

Januari 2019

### **Mäklarinformation om BRF Chokladfabriken**

Detta dokument utgör en sammanställning av fakta om föreningen och fastigheten. Dokumentet kan användas av mäklare och potentiella köpare som önskar fördjupad information om föreningen.

Årsredovisning, stadgar, trivselregler etc kan laddas ner från föreningens hemsida [www.chokladfabriken.se](http://www.chokladfabriken.se). Frågor som inte besvaras nedan kan ställas till föreningens ansvarige för mäklarkontakter, Curt Gustafson som nås på mailadressen [gustafson.curt@gmail.com](mailto:gustafson.curt@gmail.com)

### **Administration av överlåtelse och medlemsansökningar**

Ansökan om medlemskap i föreningen skickas i fyra exemplar till Viredo, Box 55642, 102 14 Stockholm.. Bifoga ett exemplar av överlåtelseavtalet.

### **Administration av pantsättningar**

Register för pantsättningar av medlemmarnas bostadsrätter administreras av föreningens ekonomiska förvaltare Viredo ([www.viredo.se](http://www.viredo.se)). Handlingar skickas till Viredo, Box 55642, 102 14 Stockholm.

### **Föreningen**

Oscar Properties totalrenoverade Chokladfabriken 2013-2015 och omvandlade lokalerna från kontor till 85 bostadslägenheter. I samband med renoveringen bildades bostadsrättsföreningen i syfte att förvärva fastigheten. Föreningen sålde lägenheterna till medlemmarna med inflyttning 2015. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och insatserna enligt den ekonomiska planen, som också garanterades av Oscar Properties, har inbetalats. Utöver medlemmarnas lägenheter finns fyra hyresgäster i gatu- och källarplan i form av Flippin' Burgers nya koncept Dog Food Restaurant, Choklad & Lakrits, bokförlaget Vulkan Media och Rebirth Fitness (gym). Den ekonomiska förvaltningen sköts Viredo ([www.viredo.se](http://www.viredo.se)). Kontakta Viredo om du har frågor om pantsättning, andelstal, månadsavgifter etc.

### **Fastighetens disposition**

Fastigheten består av två huskroppar med ingång från Industrigatan 2 A och Fridhemsgatan 53. De två huskropparna har något olika karaktär och uppfördes under på 1920- och 1970-talet. Totalt finns 85 lägenheter om 1 - 5 rok och den totala bostadsytan uppgår till 7044 kvm. Hiss finns i båda trappuppgångarna. Mellan huskropparna med ingång från Industrigatan finns en innergård. Båda huskropparna har access till garaget via källartrappa. Det finns ingen gemensam tvättstuga i föreningen utan alla lägenheter är utrustade med egen tvättmaskin och torktumlare. Samtliga lägenheter har källarförråd av något varierande storlek. Soprum finns i källaren. Föreningen har cykelställ på gården och i källaren och barnvagnsförråd. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

### **Fastighetens skick**

Fastigheten totalrenoverades av Oscar Properties innan bostadsrätterna såldes. Det innebär att styrelsen inte räknar med att behöva genomföra några större renoveringar under de närmaste åren.

### **TV och Bredband**

Alla lägenheter har fiberkabel från Ownit. I månadsavgiften ingår bredband med hastigheten 100 Mbit/s samt ett basutbud av TV-kanaler.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har ett avtal med BeWe Fastighetsservice AB avseende teknisk förvaltning av fastigheten.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi beskrivs i årsredovisningen. Räkenskaperna förs kalenderårsvis. Föreningsstämma hålls normalt i maj månad. Fastigheten är i mycket gott skick och styrelsen har inte identifierat några större renoveringsbehov de närmaste åren utöver normalt löpande underhåll. Föreningen har god ekonomi och amorterar i dagsläget ca 3% av kapitalskulden på årsbasis. Inga avgiftshöjningar är planerade i närtid. Avgift per kvm uppgår till 650 sek och lån per kvm ca 10 850 sek. Räntekänsligheten är för närvarande 14,3 %.

## **Trivselregler**

Föreningens gemensamma regler och allmän information återfinns i ett separat dokument som går att ladda ner från hemsidan. Nya medlemmar förutsätts ta del av dokumentet.

## **Delat ägande av bostadsrätt**

Föreningen godkänner delat ägande. Den som ska bo i lägenheten ska äga minst 10%.

## **Uthyrning i andra hand**

Gällande regler samt blankett för ansökan återfinns på föreningens hemsida.

## **Juridisk person**

Styrelsen godkänner i dagsläget inte juridiska personer som medlemmar i föreningen.

## **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Den ekonomiska förvaltaren debiterar överlåtelse- och pantsättningsavgift för administration av lån och lägenhetsöverlåtelser enligt vad som står i föreningens stadgar.

## **Garageplatser**

I källarplan finns 67 garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Medlem som önskar ställa sig i kö för garageplats meddelar styrelsen via [info@viredo.se](mailto:info@viredo.se)

## **Lägenhetsinnehavarnas ombyggnader och större renoveringar**

Styrelsen vill i detta sammanhang understryka att bostadsrätt innebär att man köper rätten att bo men lägenheten ingår fortfarande i fastigheten som ägs av alla medlemmar tillsammans. En enskild medlem kan därför inte bygga om lägenheten helt efter eget gottfinnande. Ombyggnationer i lägenheterna skall godkännas av styrelsen. Om en

planerad ombyggnation omfattar bärande väggar skall medlemmen i sin ansökan särskilt noga ange hur konstruktionen är tänkt så att fastigheten inte påverkas negativt. Alla el- och rörarbeten skall utföras av fackman som har adekvata försäkringar och garantier. Styrelsen kan komma att kräva certifikat på behörighet. Fasta installationer får ej avlägsnas utan tillstånd (radiatorer, ballofixer på rör m.m.). Nya fasta installationer på terrasser, balkonger och uteplatser kräver styrelsens godkännande. För att godkänna sådana åtgärder kräver styrelsen att medlemmen står för eventuella framtida kostnader som åtgärden kan komma att medföra. Hantverkare får endast utföra störande arbeten vardagar mellan 8-16. Gasspis får inte installeras i lägenheten.