

Uppgifter angående Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne

Kontakt för mäklarbild:

Kontakta fastighetsägarna (kundservice@fastighetsagarna.se), de kommer att fråga om ett påskrivet förmedlingsuppdrag så se till att ha det tillgängligt.

Ansökan för in- och utträde: styrelsen@lordlambourne.se. Kreditupplysning tas i samband med ansökan för inträde.

Kontaktperson för spekulanter: styrelsen@lordlambourne.se

Hemsida: <https://lordlambourne.bostadsratterna.se/>

Organisationsnummer: 769629-5612

Föreningen

Brf Lord Lambourne registrerades 2015 och omfattas av 3 flerbostadshus med adresserna Tollareslingan 1 och 3 samt Tollarevägen 53, 55 och 57. Byggnadsår är 2017. Fastigheterna Tegeltrappan och Ateljén ligger i suterräng med 9 våningar och fastigheten Pergolan med 4 våningar, innehar totalt 73 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Husen har alltid tillhört föreningen och föreningen äger marken.

Obligatoriska åtaganden (som höst/vår städning): Ej obligatoriskt men uppmaning till frivilligt deltagande

Uppvärmning: Bergvärme

Husen

Totalt antal lägenheter i föreningen: **73**

Antal bostadsrätter: **73**

Antal hyresrätter: **0**

Antal lokaler: **1**

Uteplatser:

Ej upplåtna med bostadsrätt

Fiber och tv

TV - Viasat Internet och TV tecknas separat via Zmarket. Basutbudet ingår för TV. Viasat-box skall finnas i lägenheterna.

Internet - Fibernät finns via Zmarket. Det tecknas separat via Zmarket. Bredband ingår ej i avgiften. (obligatoriskt tillägg om 145 kr/månad läggs på månadsavgiften för TV- och internetanslutning). Router köpes enklast i teknikbutik men erbjuds även av en del leverantörer. Bredbandet aktiveras omedelbart när man valt leverantör.

Vad ingår i avgiften:

Varmvatten och värme ingår i månadsavgiften

Gemensamma lokaler

Gemensamhetslokal:

Kan hyras för kalas/fest eller övernattning 400 kr/dygn. Lokalen på 53 kvm är belägen på bottenplan i Ateljén och har bl a bäddsoffa, säng och fullt utrustat kök.

Bastu/relax:

Finns i Tegeltrappan plan 2 om ca 53 kvm och kan hyras för 50 kr/tillfälle.

Takterass:

Det finns tre takterrasser varav en utrustad med gasolgrill.

Innergård:

Är utrustad med sittgrupper, vindskyddad sandlåda för barnen och en kolgrill.

Cykelrum:

Finns i Tegeltrappan och Ateljén.

Barnvagnsrum:

Rullstolsrum/barnvagnsrum finns i samtliga byggnader.

Soprum:

Finns två soprum på Tollarevägen 53 och Tollareslingan 3.

Parkering:

Det finns 64 garageplatser varav 2 är handikappanpassade. Garageporten ligger i Pergolan. I dagsläget är det kort platskö. Avgiften är 800 sek/mån för vanlig plats och 1000 sek/mån för elbilsplats. Det finns 18 elbilsplatser i garaget och de är utrustade med laddbox.

Juridisk person som köpare i föreningen:

Stadgarna tillåter juridisk person som köpare så länge föreningen inte riskerar att bli oäkta. Vi gör alltid en kreditupplysning på köparen och grundar vårt beslut på den.

Delat ägande och minsta ägarandel:

För makar, registrerade partners och sambos tillåter föreningen delat ägande oavsett ägarandel. Gäller det delat ägande med förälder/barn, vänner eller juridisk person får styrelsen ta ställning till detta.

Renoveringar/åtgärder

Inga beslutade renoveringar är inplanerade men däremot omfattande garantiåtgärder som skall genomföras, se nedan samt under övriga frågor. Flera åtgärder har redan initierats och bör vara färdiga till hösten 2021.

Övrigt att känna till om föreningen:

Restpunkter från entreprenaden återstår fortfarande och det är styrelsens mest prioriterade uppgift att få detta avhjälp. För Ateljé-huset har det framkommit brister för tätskikten på fasaden och arbetet är initierat. Normalt sett är det entreprenören som har garantiansvar men för denna entreprenad har de tyvärr begärts i konkurs. Styrelsen har förhandlat med bostadsutvecklaren Tobin Properties och nu kommit till en överenskommelse där föreningen fått en större summa pengar i goodwill som ska täcka de största åtgärderna.

Bilpool M:

Poolbilar från M (fd Sunfleet) finns utplacerade i området. Medlemskap i föreningen ger en liten rabatt på det enklaste medlemskapet.

Ekonomi**Avgiftsändring:**

Avgiften höjdes med 2 procent i januari 2021 i enlighet med ekonomisk plan. Höjning kommer ske årligen med 1-2 procent.

Föreningens ekonomi:

Föreningen följer ekonomisk plan vad gäller förvaltning. Då det föreligger åtgärdsbehov som delvis kommer att bekostas av bostadsutvecklaren Tobin Properties kan föreningen komma att ta ytterligare ett litet lån för att bekosta det som inte täcks av bostadsutvecklaren.

Ekonomisk förvaltare: Fastighetsägarna Service AB.

Pantförtecknare: Fastighetsägarna Service AB.

Energideklaration: Finns sedan oktober 2020.

Bostadsrättstillägg: Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa och försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Avgifter**Överlåtelseavgift:**

Betalas av köparen och är 2,5 % av gällande prisbasbelopp (f.n. 1 183 kr). Kontakta ekonomisk förvaltare Fastighetsägarna vid eventuella frågor.

Pantsättningsavgift:

1 % av gällande prisbasbelopp (f.n. 473 kr).

Övriga frågor och svar:**Varför gjorde föreningen ett negativt resultat på -3 msek 2020?**

Underskottet förklaras av en bokföringsmässig nedskrivning av materiella anläggningstillgångar som görs årligen med 3,2 msek. Det påverkar inte kassaflödet utan är en kostnadsföring/nedskrivning av en del av fastighetens värde. Om man bortser från nedskrivningen får man ett resultat på förvaltningen och då skulle resultatet bli +107 tkr för räkenskapsåret 2020.

Varför har avgifterna höjts med 2 procent?

Årlig höjning av avgifterna är enligt ekonomisk plan och styrelsen har inte för avsikt att höja avgifterna mer än 2 procent per år, helt i enlighet med ekonomisk plan.

Entreprenören har gått i konkurs och styrelsen har förhandlat fram ersättning från bostadsutvecklaren för färdigställande och avhjälpande av fel. Räcker ersättningen från bostadsutvecklaren?

Efter lång förhandling med bostadsutvecklaren lyckades styrelsen få ett goodwill-belopp som ska täcka de största åtgärderna. Styrelsen arbetar utifrån en prioriteringslista och åtgärder som kvarstår när pengarna är upparbetade kommer att täckas av ett utökat lån på 6,4 msek.

Problem med fastigheten omnämns i förvaltningsberättelsen. Är problemen med fastigheten större än vad man i förstone tror?

Att det inte skulle finnas större problem med fastigheten är inget styrelsen kan garantera, då vi endast kan gå på de handlingar som finns samt de utredningar som utförts. Däremot har alla utredningar

gjorts grundligt av oberoende sakkunniga och styrelsen har prioriterat att få alla problem till ytan, därav ökade kostnader under 2019, vilket också påverkade resultatet.

Hur stor är lånegraden per boarea?

I dagsläget 15 988 kr/kvm.