



Mäklar- information om Brf Veken1

Sida 6 har rödmarkerad text som måste uppfyllas för att medlemskapsansökan ska godkännas

Allmänt

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| • Föreningsnamn: | Bostadsrättsföreningen Veken 1 |
| • Föreningsform: | Bostadsrättsförening |
| • Beskattas som: | Privatbostadsföretag (äkta) |

Föreningens postadress:

Brf Veken 1
Erstagatan 22
116 36 Stockholm

Fastighetens gatuadresser:

- Erstagatan 22, 116 36 Stockholm
- Åsögatan 184, 116 32 Stockholm
- Åsögatan 186, 116 32 Stockholm (enbart butiksadress)

Förvaltning

- **Kameral förvaltning:** Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Handläggare av avgifter, överlåtelse och pantsättningar: Eva Reithmeier
Telefon: 08-617 76 49
Telefontid: 9:00 - 11:30
E-postadress: eva.reithmeier@fastighetsagarna.se
- **Branschorganisation:** Fastighetsägarna Stockholm
- **Teknisk förvaltning:** Handhas av föreningens styrelse
- **Fastighetsskötsel:** Handhas av föreningens allttiallo Rune Jäger
- **Fastighetsstädning:** Handhas av städbolaget Seguel Städ
- **Därutöver separata serviceavtal för:** Fastighetsjour, undercentral, tvättstuga, ventilation, sophantering, hiss, takvärmeanläggning och brandskydd



Basfakta om fastigheten

- **Åsögatan 184**

- Byggstart: 1912
- Arkitekt: [Höög & Mossing](#)
- Kulturhistorisk klassificering: [Gul](#) - "Fastighet av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde"

- **Erstagatan 22**

- Byggstart: 1939
- Arkitekt: [Archibald Frid](#)
- Kulturhistorisk klassificering: [Grön](#) - "Fastighet som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt"

- **Antal portar:** Totalt 2 stycken
- **Antal lägenheter:** Totalt 54 stycken, varav 5 hyresrätter
- **Antal lokaler** (alla uthyrda):
 - 5 lokaler i gatuplan med hyresrätt, vilka är följande: boxningsklubb, kontor, tatueringstudio, restaurang och arkitektbyrå
 - 10 lokaler i källarplan med hyresrätt, bla musikstudio, kontor och förråd
- **Garage eller parkeringsplatser:** Nej
- **Cykel- och barnvagnsförråd:** Innanför postboxrummet i Åsögatans trapphus
- **Tvättstuga:** Utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 mangel, samt strykbräda och strykjärn
- **Soprum:** Vid Erstagatans port med samtliga fraktioner, bla matavfall, glas, tidningar, metallförpackningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, wellpapp, grovsopor, elektronik, kemikalier, textilier och ljuskällor
- **Allmän uteplats:** Takterrass i söderläge. Gasolgrill till förfogande
- **Lägenhetsförråd:** Samtliga lägenheter har tillgång till ett vindsförråd, som är knutet till lägenheten. Köparen övertar samma förråd som säljaren har innehaft
- **Samlingslokal:** Nej (vid medlemsmöten används tvättstuga eller boxningslokal)



Teknisk fakta om fastigheten

- **Uppvärmning:** Fjärrvärme, centralvärme
 - **Energiprestanda:** 163 kWh/kvm och år enligt energideklarationen
 - **Ventilation:** Tilluft genom självdrag och mekanisk frånluft
 - **Obligatorisk Ventilationskontroll:** Utförd 2010 och hela fastigheten godkänd
 - **Obligatorisk Radonkontroll:** Utförd 2013/14 och hela fastigheten godkänd
 - **Brandskydd:** Förening för ett aktivt brandskyddsarbete med årliga brandskyddsronderingar samt utplacerade brandsläckare och brandfilter i allmänna utrymmen och kommersiella lokaler samt montage av brandvarnare i lägenheter
 - **Kabel-TV:** Canal Digital analogt basutbud. Kan uppgraderas till digitalt och bredare utbud
 - **Bredband:** Ownit 100/100 mbit/s. Kan uppgraderas till högre hastighet
 - **Hushållsgas:** Samtliga lägenheter har tillgång medan drygt 30 är anslutna
 - **Elstatus:** Lägenheter har 3-fasanslutning, jordfelsbrytare och automatsäkringar. Badrum är helt eller delvis elanslutna. Eluttag och strömbrytare är av märket Renova
 - **Handdukstork:** Måste vara eluppvärmda, då vattenuppvärmda ej tillåts
 - **Takhöjd i lägenheter:**
 - Erstagatan har 270 cm
 - Åsögatan nedre botten har 300 cm
 - Åsögatan våning 1-4 har 305 cm
 - **Fasad:** Fasad mot gata är belagd med puts. Fasad mot gård är tilläggsisolerad
 - **Grund:** Fastigheten står på berggrund
-

Uppmätningar

- Lägenheter uppmätt 2002-11-29
 - Antal kvm för bostadsrätter: 2217,9
 - Antal kvm för hyresrätter: 211,5
- Lokaler i gatuplan och källare uppmätt 2013-10-18
 - Antal kvm för uthyrda lokaler i gatuplan: 758
 - Antal kvm för uthyrda lokaler i källarplan: 231
- Tomt uppmätt 1925-01-09
 - Tomtareal: 928 kvm



Historia

- Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-28
 - Föreningen förvärvade fastighet med tillhörande mark 2002-12-19 av Heba Fastighets AB
 - Heba Fastighets AB:s förvärvade fastighet med tillhörande mark 1999-12-01 av systrarna Ulla Nilsson och Liss-Gun Thorell
-

Övrigt om föreningen

- Inga obligatoriska åtaganden eftersom det juridiskt sett är felaktigt
 - Föreningen anordnar sällan trivselaktiviteter eftersom intresset är svagt
 - Styrelsen består normalt av ca 4 ledamöter och 3 suppleanter
-

Föreningens ekonomi

- Föreningen har 2017 banklån på 17,5 miljoner kr
- Föreningen har en årlig amorteringstakt på 2 %
- Föreningen klassificeras som privatbostadsföretag, alltså äkta bostadsrättsförening
- Föreningen har blandad verksamhet och är därmed momsregistrerad
- Föreningen har 2017 räknat på bruksvärdeshyra, 64 % äkta och 36 % oäkta intäkter
- Föreningen har 2016 räknat på faktisk avgift, 42 % äkta och 58 % oäkta intäkter
- Av föreningens upplåtelsebara ytor, innehas 72 % av momsfri verksamhet, och 28 % av momsbelagd verksamhet
- Av föreningens upplåtelsebara ytor, innehas 65 % av medlemmar och 35 % av hyresgäster till lägenheter, affärslokaler och förråd
- Fastighetens värdeår är 1941
- Tomten innehas med äganderätt vilket innebär att föreningen slipper betala tomträttsavgäld på ca 400 000 kr per år



Avgiften

De boende aviseras kvartalsvis och avgiften betalas månadsvis i förskott

Betalning via autogiro eller e-faktura rekommenderas

I avgiften ingår:

- Centralvärme
- Varm- & kallvatten
- Vindsförråd
- Fritt utnyttjande av tvättstuga
- Sophantering (ej byggavfall, vitvaror eller skrymmande möblemang)

I avgiften ingår inte:

- Hushållsel
- Hushållsgas
- Komplettering av borttappade nycklar, så som:
 - Lägenhetsnycklar
 - Husnycklar
 - Bokningsnycklar till tvättstuga

Obligatoriska månatliga påslag på avgiften:

- Bostadsrättsförsäkring: 25 kr
- Bredband/kabel-tv: 150 kr
- Altanarrende & underhåll: 35 kr/kvm (gäller berörd parter)
- Andrahandsupplåtelse: 374 kr (gäller berörda parter)

Avgiftsjusteringar:

2016-01-01 justerades avgiften upp med 2 %

2017-01-01 justerades avgiften upp med 2 %

För närvarande finns inga planer på ytterligare förändringar av avgiften

Insatsjusteringar:

Ingen insatshöjning eller vinstutdelning har hittills skett och därmed är insatsen oförändrad



Turordning vid ansökan om medlemskap

- Var ute i god tid eftersom signeringar sker i samband med styrelsemöten
- Köparen ska fylla i [enkät-vid medlemskapsansökningar](#) innan ansökan godkänns
- Använd 6-siffriga [lägenhetsnummer](#) i medlemskapsansökningar och överlåtelseavtal

Låneinstitutet skickar pantsättningsförfrågningar direkt till avgiftshandläggare:

Brf Veken 1

Ekonomi / Eva Reithmeier

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Box 128 71

112 98 Stockholm

eva.reithmeier@fastighetsagarna.se

Mäklaren skickar medlemskapsansökan och överlåtelsehandlingar till styrelsen:

Brf Veken 1

Erstagatan 22

116 36 Stockholm

Därefter sker följande turordning:

1. Bedömning görs av styrelsen, och har styrelsen inte någon befogad anledning att vägra samtycke, signeras medlemskapsansökan
2. Handlingarna skannas och e-postas till avgiftshandläggare för registrering
3. Styrelsen returnerar medlemskapsansökan i det bifogade kuvertet
4. De handlingar som tillhör bostadsrättsföreningen arkiveras för evigt

Föreningens regler vid överlåtelse

- Medlemskapet godkänns om köparen avser att bo permanent
- Delat ägandeskap godkänns om båda avser att bo permanent
- Juridisk person godkänns inte som medlem
- Medlemskapet beviljas från och med tillträdesdatumet
- Om tillträde sker vid annat datum än vad som angivits i överlåtelseavtalet, bör ett kompletterande tilläggsavtal skrivas mellan parterna. Pga om exempelvis en vattenskada uppstår i samband med renovering, och denna bedöms uppkommit pga vårdslöshet, så är det medlemmen som är skyldig gentemot förening och försäkringsbolag. Det vore därmed olyckligt om en icke-medlem orsakar en vattenskada medan en medlem får stå för konsekvenserna.

Kostnader vid tillträde

- Överlåtelseavgift: 2,5 % av prisbasbelopp och betalas av köpare
- Pantsättningsavgift: 1 % av prisbasbelopp och betalas av eventuell pantsättare



Bilagor till förfogande

- Lägenhetsförteckning - Delges av avgiftshandläggare
 - [Årsredovisning](#) - Finns på hemsida
 - [Stadgar](#) från maj 2015 - Finns på hemsida
 - [Ordningsregler](#) från maj 2015 - Finns på hemsida
 - [Energideklaration](#) från november 2008 - Finns på hemsida
 - [Andelstalstabelle](#) från maj 2013 - Finns på hemsida
 - [Protokoll från teknisk besiktning](#) från februari 2013 - Finns på hemsida
-

Andelstal

Föreningen har två olika andelstal, dels "Andel av förening" som visar fördelningen av insatser och dels "Andel av årsavgift" som visar fördelningen av årsavgifter. "Andel av årsavgift" är varken baserat på insatsen eller något annat, utan på slutsumman i det poängsystem där 6 parametrar värdesätter lägenheterna. En utförligare beskrivning av [andelstalen](#) finns på hemsidan.

Utförda renoveringar & åtgärder

På föreningens hemsida finns en utförlig lista över vilka renoveringar och åtgärder som har utförts. Sidan heter [Lista över tidigare renoveringar](#).

Kommande ej tidsbestämda renoveringar & åtgärder:

Ej tidsbestämda åtgärder innebär att det inte är bestämt när detta ska ske, och är därmed heller varken budgeterat eller projekterat. Styrelsen kan därför inte besvara frågor som rör nedanstående punkter, utan informerar enbart att punkterna behöver åtgärdas.

- Renovering av fönsterbågar samt resterande fönsterkarmar
 - Nytt ytskikt av golv i källare
 - Bygga vindslägenheter på delar av råvinden
 - Renovering av hissar
 - Installera säkerhetsdörrar till lägenheter
 - Nytt ytskikt av väggar och tak i trapphus och källare
 - Installera nya frånluftsfläktar med värmeåtervinning
-

Hälsningar Styrelsen i Brf Veken 1