

Mäklar-information om Brf Veken1

Sida 5 har rödmarkerad text som måste uppfyllas för att medlemskapsansökan ska godkännas

Allmänt

- Bostadsrättsföreningen registrerades oktober 1999
- Föreningen förvärvade fastighet med tillhörande mark december 2002

- 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

- **Ekonomisk förvaltning:** Fastighetsägarna Service Stockholm AB
  Handläggare av avgifter, överlåtelser 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 Fastighetsägarna
- **Fastighetsjour:** Handhas av Securitas
- **Fastighetsstädning**: Handhas av städbolaget Seguel Städ
- **Därutöver separata serviceavtal för**: 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 4 hyresrätter
- **Antal lokaler** (alla uthyrda):
  - 5 lokaler i gatuplan med hyresrätt, vilka är följande: boxningsklubb, kontor, tatueringsstudio, restaurang och arkitektbyrå
  - 9 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
- **Altaner på bakgård:** Berörda lägenheter kan arrendera förutsatt att altandörr är installerad
- **Lägenhetsförråd**: Samtliga lägenheter har tillgång till ett vindsförråd som är knutet till lägenheten
- **Samlingslokal och hobbylokal:** Nej

Teknisk fakta om fastigheten

- **Uppvärmning**: Fjärrvärme, centralvärme
- **Energiprestanda**: 164 kWh/kvm och år enligt energideklarationen
- **Ventilation**: Tilluft genom självdrag och mekanisk frånluft

- **Ventilationskontroll:** Utförd 2017 och hela fastigheten godkänd
- **Radonkontroll:** Utförd 2014 och hela fastigheten godkänd
- **Brandskydd**: Förening för ett aktivt brandskyddsarbete med årliga brandskyddsronderingar samt utplacerade brandsläckare och brandfiltar i allmänna utrymmen och kommersiella lokaler samt montage av brandvarnare i lägenheter
- **Kabel-TV**: Telenor levererar analogt basutbud vilket kan uppgraderas till digitalt och/eller bredare utbud
- **Bredband**: Ownit levererar 100/100 mbit/s vilket kan uppgraderas till högre hastighet
- **Hushållsgas**: Ca 95 % av lägenheter har tillgång medan ca 60 % är anslutna
- **Spisfläkt**: Endast kolfilterfläkt är tillåten
- **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 270 cm
  - Åsögatan nedre botten 300 cm
  - Åsögatan våning 1-4 305 cm
- **Fasad:** Fasad mot gata är belagd med puts. Fasad mot gård är tilläggsisolerad
- **Grund:** Fastigheten står på berggrund

Uppmätningar

	Upplåtelsebara ytor var följande:	Totalyta:	Procent:	Uppmätt:
➢	50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt	2 243 kvm	66 %	2002-11-29
➢	4 lägenheter upplåtna med hyresrätt	185 kvm	5 %	2002-11-29
➢	5 lokaler i gatuplan, upplåtna med hyresrätt	758 kvm	22 %	2013-10-18
➢	9 lokaler i källarplan, upplåtna med hyresrätt	224 kvm	7 %	2013-10-18
	Total upplåtelsebar yta:	**3410 kvm**	100 %	
	Tomtmark vilken ägs av föreningen	928 kvm		1925-01-09

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 baserat på slutsumman i det poängsystem där 6 parametrar värdesätter lägenheterna. En utförligare beskrivning av andelstalen finns på hemsidan.

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
- 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: 100 kr
- Kabel-tv: 50 kr
- Altanarrende & Underhåll: 37 kr/kvm (gäller berörda parter)
- Andrahandsupplåtelse: 379 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 samt negativt resultat och vinstutdelning
Ingen insatshöjning har hittills skett och medlemmarna har heller hittills inte behövt täcka något negativt resultat. Därutöver har heller ingen vinstutdelning skett.

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, är det medlemmen som är skyldig gentemot förening och försäkringsbolag. Det vore därmed olyckligt om en icke-medlem orsakar vattenskada medan en medlem får stå för kostnaden.

Bilagor till förfogande

Nedan angivna bilagor finns att tillgå på hemsidan

- Årsredovisning
- Stadgar
- Ordningsregler
- Energideklaration
- Andelstalstabell
- Protokoll från teknisk besiktning
- Ekonomisk plan

Vid lägenhetsförsäljning och ansökan om medlemskap

Mäklaren begär ut mäklarbild genom att kontakta förvaltarens kundservice:
E-post: kundservice@fastighetsagarna.se

Låneinstitut begär ut lägenhetsförteckning och skickar pantsättningsärenden till förvaltarens avgiftshandläggare:
E-post: eva.reithmeier@fastighetsagarna.se
Postadress: Brf Veken 1
Ekonomi / Eva Reithmeier
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 128 71
112 98 Stockholm

Att tänka på för att styrelsen ska hantera ansökan:

- Var ute i god tid eftersom signeringar sker i samband med styrelsemöten
- Köparen ska fylla i enkät-vid-medlemskapsansökningar innan ansökan godkännes
- Använd det 6-siffriga lägenhetsnumret i medlemskapsansökningar och överlåtelseavtal, och använd inte föreningens "husnummer" 09679 som anges i lägenhetsförteckningen

Mäklaren skickar medlemskapsansökan och överlåtelsehandlingar till styrelsen:
Postadress: 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

Kostnader vid tillträde

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

Övrigt om föreningen

- Inga obligatoriska åtaganden sker eftersom det juridiskt sett är felaktigt
- Inga anmälningar om matos från restaurangen har rapporterats in
- Inga anmälningar om skadedjur i fastigheten har rapporterats in
- Vid ett par tillfällen de senaste 5 åren, har anmälningar om hög ljudnivå i boxningslokal och restaurang rapporterats in
- Styrelsen ställer sig mycket restriktiv till flytt av kök och utgångspunkten är att denna typ av väsentlig förändring av lägenhet inte godkännes. Även fast bostadsmäklaren hänvisar till tidigare liknande ombyggnationer i fastigheten, vars godkännande fattats av tidigare styrelser, innebär det inte att nuvarande styrelse samtycker till önskad väsentlig förändring av bostadsrätten.

Utförda renoveringar & åtgärder

På föreningens hemsida finns en utförlig lista över vilka renoveringar och åtgärder som har utförts. Sidan heter Utförda 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 fönster
- Renovering av hissar
- Renovering av ytskikt i trapphus och källarkorridor
- Installation av säkerhetsdörrar
- Installation av nya frånluftsfläktar med värmeåtervinning
- Bebygga delar av vinden med lägenheter (stämmobeslut krävs)

Hälsningar Styrelsen i Brf Veken 1