



Organisationsnummer 702001-5017

Mäklarinformation

Brf Mässen i Stockholm



Denna information riktar sig i första hand till mäklare som förmedlar bostadsrätter inom bostadsrättsföreningen Mässen.

Maj 2018
Brf Mässens styrelse - styrelsen.massen@gmail.com

Mäklarinformation

Mäklarbild på pdf-fil tillhandahålls av Valvet Förvaltning AB mot att förmedlingsavtal e-postas till **ekonomi@valvetab.se**. Kontakt med hyresavdelningen kan också ske via telefon: 08 545 72 440, telefontid 08.00-11.00. I mäklarbild uppgivna ytor avser uppgift från föreningens ekonomiska planer.

Föreningen tillhandahåller inga ritningar utan vi hänvisar till Stadsbyggnadskontoret, Flemminggatan 4.

Viss information samt årsredovisning finns på föreningens hemsida www.massen.se. Intressenter för Mässen-lägenheter rekommenderas att ta en titt i föreningens stadgar och deras komplement "Information & ordningsregler" innan de köper lägenhet.

Förvaltare

Bostadsrättsföreningen förvaltas av Valvet Förvaltning AB enligt särskilt avtal. Förvaltaren svarar även för fastighetsskötsel och felanmälan.

Alla lägenhetsöverlåtelse administreras också av förvaltaren.

Ekonomisk och teknisk förvaltare:	Telefon:	08-545 72 440
	E-post:	info@valvetab.se
	Postadress:	Box 42209, 126 17 Stockholm
	Besöksadress:	Vretensborgsvägen 28, Hägersten
	Hemsida:	www.valvetab.se

Bostadsrättsföreningen

Vår bostadsrättsförening bildades den 12 oktober 1931 och registrerades av Länsstyrelsen den 17 februari 1932.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i kvarteret Mässen 7-13 i Oscars församling. Föreningens verksamhetsår är kalenderår. Enligt våra stadgar skall stämma hållas senast vi utgången av juni månad.

Klassificering

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna är q-märkta och utgör ett intakt Funkis-område, ritat för HSB av arkitekten Sven Wallander. – Varken inglasning av balkonger eller vindsutbyggnad är möjlig.

Antal lägenheter och lokaler

Inom föreningen finns 642 lägenheter, vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Inom föreningen finns 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt (Coop-butik).

Inom föreningen finns 30 kommersiella lokaler.

Vinds- och källarförråd

Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd. Förrådet är märkt med lägenhetsnumret. Det finns lediga extraförråd i olika storlekar för uthyrning. Uppsägningstiden är tre månader.

Parkering

Det finns inga garage- eller parkeringsplatser att hyra av föreningen.

Medlemskap

- Mässens lägenheter är avsedda för medlemmars eget boende och får inte kontoriserats.
- Maximalt antal medlemmar per lägenhet är tre med en minsta andel på 10 %.
- Medlemskap prövas i enlighet med föreningens stadgar och BRF-lagen.
- Ansökan skickas tillsammans med överlåtelseavtal till förvaltaren.
- Överlåtelseavtal ska innehålla kompletta personuppgifter, inklusive e-post-adress och telefonnummer, på alla som vill bli medlemmar.
- Juridisk person godkänns inte som medlem. (Undantag gäller för kommun och landsting, vilka enligt BRF-lagen inte får vägras medlemskap.)

Avgifter

Årsavgiften för lägenheter och lokaler tas ut månadsvis med kvartalsvis utskick av avier. Avgiften höjdes den 1 april 2018 med 1 %. I avgiften ingår värme och vatten.

Den "inre reparationsfonden" är avskaffad.

Överlåtelseavgift uttas av köparen med f.n. 1 138 kr.

Pantsättningsavgift uttas av bostadsrättshavaren med 455 kr/ pant.

TV och bredband kostar 100 kr/månad och lägenhet och är obligatorisk samt debiteras på samma avi som månadsavgiften.

TV och Bredband

Föreningen har gruppavtal med ComHem som omfattar TV och bredband till alla lägenheter t.o.m. 31 mars 2021. Abonnemang på TV och bredband kostar 100 kronor per månad och debiteras tillsammans med månadsavgiften. Bredbandet är ComHems Bredband 100 (100/10 MB/s). Högre hastighet och flera Tv-kanaler kan köpas som tillägg. Fast telefoni via ComHem finns som option.

Aktuellt utbud på TV och bredband samt priser finns på www.comhem.com eller via ComHems kundtjänst: **telefon:** 90 222 och **e-post:** kundservice@comhem.se

Gemensamma utrymmen

Alla lägenheter har tillgång till tvättstuga (digital bokning), liksom cykelrum. Medlemmarna har även tillgång till ett grovsoprum av mycket begränsat storlek, dvs. möbler, vit- och sanitetsvaror måste forslas bort på egen hand.

Regler – att beakta i lägenheterna

Tvättmaskin

Tvättmaskin får endast monteras i badrum med fast jordad elanslutning. Avloppsslangen måste installeras fast vid golvbrunn.

Spisar

Inom bostadsrättsföreningen har tidigare gasspis varit standard. Efter uppgraderingen av fastigheternas elförsörjning till 'tre-fas' är det nu tillåtet att installera elspis. Boende, som har kvar gasen, måste ha eget avtal med Stockholm Gas.

Ventilation

Fläkt får under inga omständigheter kopplas till imkanalen, dvs. fastighetens ventilationssystem. I kök får en kåpa monteras, alternativt en köksfläkt med kolfiltertillsats utan koppling till ventilationssystemet. Inte heller i badrummet får fläkt anslutas till fastighetens ventilationssystem.

Nycklar

Nycklar till fastigheten (källare och vind) är med spärrad profil vilket betyder att extra nycklar måste beställas hos förvaltaren. Entréportarna och gårdsdörrar öppnas med elektronisk tagg. När taggarna infördes fick varje lägenhet tre taggar. Ytterligare tre taggar kan beställas mot en kostnad av 200 kr/styck. Vid tillträde av lägenhet ska förvaltaren informeras om vilka taggar som övertagits av tidigare medlem. Taggar som kommit på villovägar spärras.

Ombyggnad/reovering av lägenhet

En utförlig text om gällande regler och praktiska anvisningar för ombyggnad av lägenheten finns i dokumentet *Vi som bor i Mässen – Information & ordningsregler*.

<http://www.massen.se/dokument/information-ordningsregler-19386059>

Löpande underhåll

Fastigheternas löpande underhåll regleras enligt upprättad underhållsplan. Planen omfattar åren 2018-2032 och är avsedd att hantera underhåll och avsättning till fonden för yttre underhåll.

Underhållsplanen är upprättad av Valvet Förvaltning AB och bygger på besiktningar av samtliga fastigheter.

Utfört underhåll

(om inget annat anges har åtgärden utförts i hela föreningen, dvs Mässen 7-13)

Avloppsstammar:

- 1991-1993 Stambyte
- 2011-2012 Spolning köks- och badrumsstammar
- 2017 Spolning köksstammar från plan 3 och nedåt

Balkonger:

- 1987-1989 Renovering
- 2015-2016 Besiktning av alla balkonger och omgjutning av 4 balkongplattor samt statuskontroll på stålbjälkar. Vidare åtgärddar under utredning.

Elinstallationer:

- 1991-1993 All grundinstallation i lägenheterna utbytt i samband med stambytet.
- 2014 Uppgradering av lägenheternas elförsörjning till trefas inkl. ny elcentral.

Fasader:

- 1988-1990 Samtliga fasader putsades.

Fönster:

- 1990-1991 Mässen 11: Alla ytterbågar byttes till aluminiumbågar med isolerglas och fönsterkarmarnas yttersida kläddes med täckplåtar av aluminium.
- 2012-2016 Mässen 7-10 samt 12 o 13: Helrenovering av befintliga ytterbågar och ytterkarmar i trä med målning (färg S0502Y) och byte av en ruta till 4 mm-energiglas.

Hissar:

- 1988-1989 Hissarna renoverades.
- 1989 ... Kontrakt med auktoriserad hisservice för löpande kontroll och underhåll.
- 2016 Statusbesiktning av alla hissmaskiner genom fristående expert.

Mark och trädgård: (Obs: mittremsan på Skeppargatan ägs av Stockholms stad)

- 2007 Upprustning av gräsmattor och gårdsbelysning.
- 2011 ... och pågående: Förnyelse av blomsterrabatter och återföring till funkisstil.
- 2013 Beskrining av 4 popplar på *stora gården* och fällning av två rötangripna.
- 2016 Förnyelse av kaskadpilsbeståndet mellan fastigheterna på Erik Dahlbergsgatan samt upprensning och förnygring av rönnbeståndet på *lilla gården*.

Sopanläggning:

- 2007 Ny sopsugsanläggning driftsattes.

Trapphus:

- 2015-16 Byggnadsantikvarisk undersökning av alla trapphus med gestaltungsförslag och åtgärdsplan.
- 2017 Renovering av trapphuset Erik Dahlbergsgatan 29 (Mässen 12).

Byggteknisk information

Kv. Mässen 7-8 (fd 1-2) Skeppargatan 96-102. Byggnadsår 1932

Byggnadsstommen är uppförd av tegel.

Grundmurar och källarväggar av betong.

Bjälklag över källare samt plan 4 och 5 är armerad betong mellan järnbalkar.

Bjälklag övriga plan träbjälkar mellan järnbalkar.

Innerväggar av tegel.

Yttertaken av skiffer.

I bostäder är:

Golven av furu.

Innerväggar är putsade

Tak i kök och bad är målade med oljefärg

Övriga tak målade med limfärg

Fönsterbänkar i konststen

Snickerier är av furu

Ventilation via självdug

Kv. Mässen 9-10 (fd 5-6) Skeppargatan 75-83. Byggnadsår 1933

Byggnadsstommen är uppförd av tegel.

Grundmurar är av betong.

Bjälklag över källare samt plan 4 och 5 är armerad betong mellan järnbalkar.

Bjälklag övriga plan träbjälkar mellan järnbalkar.

Innerväggar är dels av tegel, dels av kloasong och plattväggar

Yttertaken av skiffer

I bostäder är:

Innerväggar är slätputsade med kalkbruk

Golv av furu samt parkett

Tak i kök och bad är målade med oljefärg

Övriga tak målade med limfärg

Fönsterbänkar i konststen

Snickerier är av furu

Frånluftsfläkt på taket, en per uppgång

Kv. Mässen 11 Erik Dahlbergsgatan 35 A-B Byggnadsår 1935 samt

Kv. Mässen 12 Erik Dahlbergsgatan 29 A-B Byggnadsår 1936 samt

Kv. Mässen 13 Erik Dahlbergsgatan 27/ Strindbergsgatan 37 Byggnadsår 1937

Byggnadsstommen är uppförd av armerad betong

Grundmurar är helt utförda av armerad betong

Innerväggar är uppförda med mellanväggsplattor.

Lägenhetsskiljande innerväggar är utförda med extra ljudisolering

Frånluftsfläkt på taket, en per uppgång

Tilluft sker genom friskluftventiler placerade under fönsterbänkar.

I bostäder är golv av betong med genomgjutna linoleummattor, tak i kök och bad är målade med oljefärg och övriga tak målade med limfärg.

Innerväggar är slätputsade med kalkbruk och

Fönsterbänkar i marmor samt snickerier av furu.

