

Brf Tavastgatan 31

Fastighetsinformation

Fastigheten

Huset är uppfört 1931 och har fastighetsbeteckningen Viggen 18 med adress Tavastgatan 31. Det är ett flerbostadshus i 4 bostadsplan samt ett vindsplan med lägenhetsförråd och en källare/suterrängvåning med gemensamma utrymmen som tvättstuga, cykelrum och en större lokal för uthyrning.

Brf Tavastgatan 31 bildades 7 mars 2007. Föreningen köpte fastigheten av AB Svenska Bostäder den 28 maj 2009 för bildande av bostadsrätter.

Genomgripande upprustning med utfördes 1975 och fasadrenovering till del 1995.

Fastigheten har en mindre hiss som går från bottenplanet till översta bostadsplanet. Hissen har måtten ca 86 x 89 cm och inpassagemått in i hissen med 60 cm och är godkänd för tre personer.

Vid entrétrappan finns en barnvagnsramp monterad från porten till första bostadsplanet.

Ventilationen fungerar genom självdrag med tilluft via ventiler i fönsterbågar och med frånluftsventiler inne i lägenheten. Köksfläkt får anslutas till im/kanal-ventilationssystemet. Iordningställande av im-kanal för anslutning av köksfläkt har skett i jan-feb i år 2023.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och lägenheterna har vattenburna radiatorer.

Kabel-TV levereras via Tele2 genom koaxialkabel. I avgiften ingår ca 10 kanaler (grundutbud). Övrigt utbud av tjänster från dem bekostas av den boende. Detta utbud och installation kommer att gälla fram till 1 juni 2028.

Fiberkabelns anslutning i lägenheten har placerats i hallen. En del lägenheter har även ett bostadsnät indraget hos sig, företrädesvis med anslutning i vardagsrummet. Fiberanslutningen medger att ansluta sig till bredband, TV och telefoni. Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Allente när det gäller bredband med 1000/1000Mb/s. Kostnaden för detta tas ut på avgiftsavin och gäller fram till 1 juni 2024. Möjlighet ges att välja sin egen tjänsteleverantör för TV-utbud, från ca 20 st olika företag. Detta görs genom **Global Connect:s hemsida** (tidigare P-Only:s hemsida), som är föreningens fiberleverantör.

Föreningen har en lokal (252 kvm) i källarplan, med entré från Timmermansgatan 10. Den hyrs ut i dagsläget till Acrowd AB, verksamt inom webbutveckling. Även ett utrymme på vinden samt plats för antenner på taket hyrs ut till Telia Sverige AB. Dels hyr vi ut utställningsplats i källaren för teleskåp till Skanova AB.

Det finns en gemensam innergård med flera sittgrupper och en del grönska med buskar och träd

Hushållssopor slängs i sopnedkast från varje våningsplan till sopkarusell i källaren. För närvarande finns inget utrymme i fastigheten för att ha grovsoprum eller miljörum. För miljöåtervinning finns återvinningsstationer uppställda av Stockholms stad i närheten, på Torkel Knutssonsgatan samt Timmermansgatan för att slänga övrigt material/avfall som tidningar, papp, plast, plåt, glas, batterier som inte räknas som hushållssopor

Lägenheterna

I fastigheten finns 36 st lägenheter. Även om inte alla lägenheter ser likadana ut kan man dela upp dem i följande grupper:

13 st lägenheter, 1 rum och kokvrå	21-26 kvm
11 st lägenheter, 1 rum och matpl/kök	35-47 kvm
12 st lägenheter, 2 - 4 rum och kök	58-90 kvm

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd f.n. som tilldelas av styrelsen, vilka är belägna på vinden.

De flesta köken har uteslutande gasspis och pga. den begränsning som tidigare fanns i lägenheternas el-central (enfas/16 Amp) som innebar en begränsad möjlighet att installera en el-spis. Ombyggnad har skett i/till alla lägenheter med en större gruppcentral och till 3-fas och med utökade säkringsplatser och jordfelsbrytare vilket nu möjliggör denna installation.

Takhöjden i lägenheterna är ca 2,75 m.

Balkonger mot gårdssidan har under våren 2019 och -20 byggts/monterats till 6 lägenheter som tecknat avtal om detta. Lägenheter belägna mot resp. gata har inte för närvarande tillräcklig medlemsanslutning för att medge en ansökan om bygglov.

Föreningen

Föreningen drivs av en styrelse som i nuläget består av fem ordinarie ledamöter och en suppleant.

På informationstavlan i entrén finns en förteckning på den nuvarande styrelsen. Kontakt med styrelsen sker med mail till: styrelsen@tavastgatan31.se eller genom att lägga ett meddelande i föreningens brevlåda i entrén.

Föreningsstämma hålls före Juni månads utgång. Kallelse utgår 2-6 veckor innan stämma.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Nabo Group AB

Ekonomi

Föreningen har f.n. inga lån.

Månadsavgiften för bostadsrätterna kan ses som låg och ligger f.n. mellan ca 704 - 2385 kr beroende på lägenhetens storlek. Det som i nuläget ligger till grund för att höja avgift är endast att följa den allmänna kostnadsutvecklingen i samhället. Faktorer som uthyrning av lokaler och oförutsedda reparationer kan givetvis påverka avgifterna. Den 50-åriga underhållsplan som framtagits för att utföra framtida större underhållsåtgärder finansieras genom att amortera resp. uppta lån för dess genomförande. Några av de större underhållsåtgärderna som ligger i planen inom en 10-års-period är, reovering av hiss, målning trapphus, puts/avfärgning av fasader.

Uthyrning av lokal i källare och antennmaster på taket bidrar positivt till intäkterna i föreningens ekonomi som därför ger att avgifterna kan hållas företrädesvis låga dels att föreningen inte har några lån, m.a.o. är skuldfri.

Avgifter vid köp/överlåtelse

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift på 3,5 % av prisbasbeloppet samt en pantsättningsavgift på 1,5 % av prisbasbeloppet som båda betalas av köparen.

Medlemskap

Styrelsen godkänner medlemskap efter prövning.

För att uppfylla stadgarnas § 5 bosättningskrav, ser föreningen fram emot att den eller en av **de som köper/förvärvar en bostadsrätt i föreningen bör visa detta genom att skriva sig på adressen omg efter tillträdesdatum/inflytt och ha för avsikt att vara fast bosatt här.**

Föreningen tillåter inte juridisk person att köpa lägenhet.

Föreningen godkänner f.n. samägande mellan förälder/barn av bostadsrätt där minsta andel är 10 %.

Parkering

Det finns inget garage eller parkeringsplatser som hör till fastigheten.

Underåll

Efter föreningens övertagande av fastigheten har nedan lite större underhållsåtgärder utförts;

2010 byggdes en ny tvättstuga i källaren. Den är utrustad med två tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare samt mangel.

2011 byttes befintliga 2-glas fönsterbågar till lägenheterna och lokal till nya 3-glas energifönster. Vilket gav en bättre komfort i lägenheterna med lägre ljud från gatumiljön och ett bättre inomhus-klimat avseende värme.

2012 monterades ny värmekabel på tak och i stuprör.

2015 lades ett helt nytt plåttak, stuprör, m.m. och tillhörande taktsäkerhetsanordningar.

2018 drogs fiber in i alla lägenheter. Nya isolerade 3-glaspartier monterades till lokal mot gatan. Fasad på nedre våning mot gator och gård lagades och avfärgades.

2019 utfördes ny el-installation till alla lägenheter med att dra fram nya stigarledningar, från 1-fas till 3-fas, och byte till en ny modern gruppcentral vilket möjliggör att lägenheten kan förses med ny 3-fas spis, kylar/frysar, el-värmslingor i badrum etc.

2019-2020 utfördes relining av alla avloppsledningar

2018 - 2020 lades flertalet golv med ny klinkers i källarvåningen samt i hiss

2021 övertogs/inköptes en nästan ny ventilationsanläggning i vår hyreslokal

2022 ny fjärrvärmväxlare installerades i UC som samtidigt upprustas. Därtill byte till nya termostatventiler i alla radiatorer samt en injustering av värmen. Dels byte till nya tvättmaskiner

2023 renovering av im/kanaler till alla kök för att medge anslutning av köksfläkt. Dels renovering av trapphusbalkonger med nya betongbjälklag och beläggning med klinkers.

/ Styrelsen