

# *Brf Tavastgatan 31*

## Fastighetsinformation

### Fastigheten

Huset är uppfört 1931 och har fastighetsbeteckningen Viggen 18 med adress Tavastgatan 31. Det är ett flerbostadshus i 4 bostadsplaner samt ett vindplan 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, passagemått in i hissen med 60 cm, och är godkänd för tre personer.

Vid entrétrappan finns en barnvagnsramp monterad från porten upp 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 utfördes feb 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 anslutningsuttag 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 Roof Infra AB. Dels hyr vi i ut uppställningsplats i källaren för teleskåp till Telia Skanova AB.

Det finns en gemensam innergård med flera sittgrupper och 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. De kan delas 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 |

På vinden finns ett förråd som tilldelats varje lägenhet av föreningen, och som får disponeras av medlem tills vidare.

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 byte 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 byggts/monterats till 6 lägenheter under våren 2019-20 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 fyra 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](mailto: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 stämman.

## 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 739 – 2505 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 uppta lån resp. amortera för dess genomförande. Några av de större underhållsåtgärderna som ligger i planen inom en 10-års-period är, renovering av hiss, målning trapphus, puts/avfärgning av fasader.

Uthyrning av lokal i källare dels 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. Även det kapital som förening har på placeringskonton med räntebäring gör att uttag av kapitalkostnad för underhåll minskar.

## 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.

## Underhåll

2010 byggdes en ny tvättstuga i källaren.

2011 nya 3-glas energifönster.

2012 ny värmekabel på tak och i stuprör. Ombyggnad av städrum och wc i källare

2015 nytt plåttak, stuprör och taktsäkerhetsanordningar.

2017 Nya led-armaturer i trapphus och källare

2018 fiberinstallation till alla lägenheter. Nya 3-glaspartier till hyreslokal mot gatan.

Nedre fasadvåning mot gator och gård lagades och avfärgades. Målning av gårdstaket och räcke på trapphusbalkonger

2019 ny el-installation/stigarledning till alla lägenheter, från 1-fas till 3-fas, med ny modern gruppcentral vilket möjliggör att installera 3-fas spis, kylar/frysar, el-värme i badrum.

Helt ny el-installation i El-rum. Lgh/mätare flyttas till skåp i källargång.

Nybyggnad av 5 st balkonger

2019- 2020 relining av alla avloppsledningar. Ny klinkers i källarvåningen samt i hiss

2020 Nybyggnad av 1 st balkong. Renovering av soffor och bord på gård

2021 nytt ventilationsaggregat till hyreslokal. Nytt större skrapgaller i trapphusentré.

Renovering av soptransportör.

2022 ny fjärrvärmeväxlare, UC upprustas. Nya tvättmaskiner. Målning 10 st lgh-dörrar i trapphus

2023 renovering av im/kanaler till alla kök för att medge anslutning av köksfläkt.

Renovering av trapphusbalkonger med nya betongbjälklag. Ny torktumlare.

Renovering av gårdsbeläggning. Nya termostatventiler och injustering värme

/ Styrelsen