Brf Tavastgatan 31

Fastighetsinformation

Fastigheten

Huset är uppfört 1931 och har fastighetsbeteckningen Viggen 18 med adress Tavastgatan 31, 118 24 Stockholm.
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.

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-kanalen för anslutning av köksfläkt utfördes 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 Bredband2 när det gäller bredband med 1000/1000Mb/s. Kostnaden för detta tas ut på avgiftsavin.
Möjlighet ges att välja sin egen tjänsteleverantör för TV-utbud, från ca 20 st olika företag. Detta görs genom **Global Connect: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 No Sleep 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.

Matavfall sorteras och läggs i gröna plastpåsar som tillhandahålls av föreningen. Dessa påsar och övriga Hushållssopor slängs i sopnedkast från varje våningsplan till sopkarusell i källaren. För närvarande finns inget utrymme i fastigheten för grovsoprum eller miljörum.
För miljöåtervinning finns återvinningsstationer uppställda i närheten av Stockholms Stad. Dessa finns uppställda på Torkel Knutssonsgatan samt Timmermansgatan för att slänga övrigt material/avfall som tidningar, papp, plast, plåt, glas, batterier som inte räknas som mat eller 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 7 lägenheter efter köp av fastigheten. För lägenheter belägna mot Tavastgatan/Timmermansgatan har bygglov prövats men avslagits p.g.a. den kulturella miljön.

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 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 underhålls-åtgärderna som ligger i planen är närmast är renovering av hiss och målning trapphus.

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 spar-/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 pantsättnings-avgift 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 omgående efter tillträdesdatum/inflytt och ha för avsikt att vara fast bosatt här.**

Föreningen tillåter inte juridisk person att köpa lägenhet.

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 av värme.
2025 Radonmätning. Komplettering med nya innerfönster/klimatruta i trapphus.
2026 Fasadrenovering med puts och avfärgning samt till nya små källarfönster i 3-glas mot Tavastgatan. Nybyggnad av 1 st balkong.

/ Styrelsen