

# *Brf Tavastgatan 31*

## Fastighetsinformation

### Fastigheten

Huset är uppfört 1931 och har fastighetsbeteckningen Vigen 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 bl.a. stambyte utfördes 1975 och fasadrenovering 1995. 2015 lades ett nytt plåttak, stuprör, m.m. samt med alla tillhörande säkerhetsanordningar.

En ny tvättstuga är byggd i källaren 2010. Den är utrustad med två tvättmaskiner, en stor och en liten, torkskåp och torktumlare samt mangel.

Befintliga 2-glas fönsterbågar till lägenheterna byttes ut 2011 till nya 3-glasfönster. Vilket gav en bättre komfort i lägenheterna med lägre ljud från gatumiljön och ett bättre inomhusklimat avseende värme.

Fastigheten har en mindre hiss som går från bottenplanet till översta bostadsplanet. Hissen har måtten ca 86 x 89 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. Det finns ingen möjlighet att ansluta en köksfläkt till ventilationssystemet. Endast kolfilterfläkt får installeras.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och lägenheterna har vattenburna radiatorer.

Kabel-TV/Bredband levereras via ComHem genom koaxialkabel. I avgiften ingår några få kanaler. Övrigt utbud av tjänster från dem bekostas av den boende. Detta utbud och installation kommer att gälla fram till 1 juni 2023 vilket därefter ev. upphör helt att fungera. Föreningen har dock dragit in fiberkabel till varje lägenhet i maj 2018, där anslutningen placerats i hallen. En del lägenheter har även ett bostadsnät indraget hos sig företrädesvis med anslutning i vardagsrummet. Den nya fiberanslutningen medger att ansluta sig till bredband, TV och telefoni. Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Viasat när det gäller bredband med 1000/1000Mb/s där kostnaden för detta tas ut på avgiftsavin och gäller i fem år fram till 1 juni 2023. Möjlighet ges därigenom att välja en ny tjänsteleverantör för TV-utbud från ca 20 st olika företag. Detta görs genom IP-Only:s hemsida, som är föreningens fiberleverantör.

Föreningen har en lokal (252 kvm) belägen i källarplan med entré från Timmermansgatan 10. Den hyrs ut i dagsläget till en Yogastudio, Silence AB. Ett utrymme på vinden samt plats för antenner på taket hyrs ut till Telia Sverige AB, dels hyr vi i ut uppställnings- plats i källaren för teleskåp till TeliaSonera Sverige AB.

Det finns en gemensam innergård med flera sittgrupper. En "gårdsgrupp" av boende i huset sköter om innergården och dess grönska för närvarande.

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.

## 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 kök    | 35-47 kvm |
| 12 st lägenheter, 2 rum och kök    | 58-90 kvm |

Två av ovan angivna lägenheter har avtal med hyresrätt, övriga är upplåtna som bostadsrätter. Storleken på hyresrätterna är:

2 rum och kök, på 60 kvm resp 64 kvm

Till varje lägenhet är ett lägenhetsförråd tilldelat, vilket är beläget på vinden.

De flesta köken har uteslutande gasspis och pga. den begränsning som finns i lägenheternas el-central (enfas 16 Amp) innebär det en begränsad möjlighet att installera en el-spis. Under våren -19 planeras att utföras en ombyggnad till 3-fas anslutning, där entreprenör är under upphandling för entreprenaden.

Takhöjden i lägenheterna är ca 2,75 m.

Balkonger mot gårdssidan kommer under våren -19 att sättas upp till 5 lägenheter som tecknat avtal om detta. Föreningen erhöll bygglov hösten -18. Lägenheter mot resp gata har inte tillräcklig medlemsanslutning för närvarande för att medge en ansökan om bygglov.

## Föreningen

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

På informationstavlan i entrén finns en förteckning på den nuvarande styrelsen. Kontakt med styrelsen sker på: [styrelsen@tavastgatan31.se](mailto:styrelsen@tavastgatan31.se) eller genom att lägga ett meddelande i föreningens brevlåda i entrén.

Föreningen har som krav att den som köper en lägenhet i fastigheten skall bosätta och skriva sig på adressen. Föreningen tillåter inte juridisk person att köpa lägenhet.

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

Föreningsstämman hålls före Juni månads utgång. Kallelse utgår 2-6 veckor innan stämman.

## Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Conzignus /Hem och Fastighets AB

## Ekonomi

Föreningen har lån på f.n. 2,4 miljoner som tagits för underhålls/investeringsåtgärder – så som byte till nya fönster, nybyggnad tvättstuga samt byte till ny takplåt vilket har utförts. Föreningen avser att ta ett lån med ca 1,5 Mkr för ombyggnad till tre-fas el under våren.

Månadsavgiften för bostadsrätterna kan ses som låg och ligger f.n. mellan ca 657-2238 kr beroende på lägenhetens storlek. Inga större avgiftshöjningar är planerade för närvarande annat än att på sikt följa den allmänna kostnadsutvecklingen i samhället. Faktorer som ändrat ränteläge, uthyrning av lokaler och oförutsedda reparationer eller större kommande renoveringar 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. En av de större underhållsåtgärderna som ligger i planen att utföras är relinning av avloppsstammar. Detta har inplanerats att utföras under året eller skjuts fram till år -20.

Uthyrning av lokalen i källaren och mobiltelefonmasten på taket samt de två hyreslägenheterna bidrar positivt till intäkterna i föreningens ekonomi.

## 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.

## Parkering

Det finns inget garage eller parkeringsplatser som hör till fastigheten.

/  
Styrelsen