

2009-10-06

Bostadsföreningen Norrbacka u.p.a.

Organisationsnummer: 702001-5439

Postadress: Tomtebogatan 26 A, 113 38 STOCKHOLM

Om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Smältan 12, med tre trappuppgångar:

- Tomtebogatan 26
- Tomtebogatan 26 A
- Norrbacksgatan 42

Fastigheten byggdes 1906-07, större ombyggnad 1937, bl.a. centralvärme.

Antal andelar: 38, varav två är lokaler, som är de enda andelar som kan ägas även av juridiska personer. Ett utrymme i källaren hyrs ut till Telia för en basstation för mobiltelefoni. Varje andel har tillgång till ett källare- och ett vindsförråd.

Antal våningsplan: 5

Hiss: nej

Uppvärmning: fjärrvärme

Total yta i fastigheten: 2 601 kvm, varav 2 464 är bostäder

Garage, p-platser: nej

Tvättstuga finns med tre tvättmaskiner, torktumlare, torkrum och mangel.

Cykel- och barnvagnrum finns.

Lokal för snickeri och målning finns.

Radio/TV: samtliga andelar har uttag för det digitala marknätet samt radio, vilket innebär att varje medlem själv ansvarar för

TV-avgift och för att skaffa en digitalbox eller en TV som kan emot digitala sändningar.

Fastigheten har eget datanät med bredband, som görs oss helt fristående i förhållande till leverantörer av internettjänster.

Öveföringshastigheten är nu 50 Mbit/s externt. Avgiften är 200 kr per månad.

El: 3-fas, 3x20A huvudsäkring i varje lägenhet, gemensamt abonnemang för hela föreningen.

Större investeringar och händelser:

1979/80: varmvatten installeras, kallvattensstammarna byts liksom avloppsstammarna i samtliga kök.

1980: den nya gården färdigställs.

1982-83: ny takplåt, reparation av skorsstenarna.

1985: ny plåt på tornet

1988: byte av fönstren i trappuppgångarna och i ungefär hälften av lägenheterna.

1990: fasaderna omputsas och målas.

1991: trapphus och lägenhetsdörrar renoveras

1995: renovering och målning av ytterfönstren.

1997: "Änglagungan" invigs, dvs. Michael Richters neonskulptur som hänger över Tomtebogatan.

1998: röckanalerna till eldstäderna renoveras.

2000: fastighetens datanät installeras, nytt elnät och belysning i källare, vind och trappuppgångar.

2004: elnätet uppgraderas från 1-fas till 3-fas (380 V), elmätarna byts ut och nya stigarledningar installeras.

2006: ny sopkarusell, hundraårsfest för vår fastighet.

Är det möjligt att bygga balkong?

Föreningen har inga principiella invändningar mot balkongbyggen, men hittills har ingen kunnat presentera något förslag som uppfyller Stadsbyggnadskontorets allmänna krav för bygglov (se www.stockholm.se/ByggBo/bygglov/Rad-o-riktlinjer) och samtidigt grannarnas berättigade krav på att slippa insyn och ha tillräcklig tillgång till dagsljus.

Kan jag få köpa en del av vinden och bygga etagelägenhet?

En av lägenheterna på översta våningen är ombyggd till etagelägenhet. Diskussionerna på årsstämmor under det senaste decenniet har gett vid handen att få eller ingen av medlemmarna är villiga att avstå sina vindsförråd. Regelverket kring vindsinredningar har mjukats upp, men fortfarande gäller att det för fristående bostäder på vind krävs hiss, men att dispens kan ges för etagelägenheter. Vindsförråden disponeras av andelsägarna men ägs av föreningen.

Kommer ni att bygga hissar?

Frågan har diskuterats fyra gånger under föreningens drygt nittioåriga historia. För att ta upp lån för ett hissbygge krävs enligt föreningens stadga beslut av två på varandra följande föreningsstämmor, varav en ordinarie. Det andra beslutet skall fattas med två tredjedels majoritet. Föreningsstämman 2008 fattade ett principbeslut om hissbygge, men till stämman påföljande år visade det sig att styrelsen rejält hade underskattat projektets totala kostnader. Årsstämman 2009 beslutade därför, med tretton röster (mot tio för avslag) att ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan vidare och presentera sitt förslag för en extra föreningsstämma senast 31 januari 2010.

Om ekonomin

I kvartalsavgiften ingår VA och värme. Avläsning av varje andels förbrukning av el och varmvatten sker en gång per år, i maj. Samtliga avgifter utom varmvattnet debiteras kvartalsvis i

förskott baserat på tidigare förbrukning och elpris. Varmvatten debiteras årsvis i efterskott. Bredband kostar 200 kr per månad, och debiteras ihop med kvartalsavgiften.

Fastighetens taxeringsvärde: 40,3 miljoner kr (2008)
Föreningens lån: 946 250 kr.

Om föreningen

Föreningen registrerades 1918-10-05.

Stadgar, årsberättelser, årsmötesprotokoll etc. finns på föreningens hemsida, www.smaltan.org.

Föreningen accepterar delat ägande upp till 90%/10%, men andrahandsuthyrning medges endast i undantagsfall, t.ex. vid utlandstjänstgöring.

Föreningen har en andel på 16% av Gårdssamfälligheten Smältan, som förvaltar kvarterets gemensamma innergård.

Kontaktdata

Ordförande (lägenhetsregister, pantsättningar etc.):

Bo Eriksson (Norrbackagatan 42)

bo.eriksson@foreign.ministry.se, aberiksson@hotmail.com

08-32 18 63, 08-405 55 99

Sekreterare:

Jan Möller (Norrbackagatan 42)

jan.moller@sodersjukhuset.se

08-31 93 14, 08-616 17 20

Ekonomi (ekonomiska frågor, kontakt med mäklare etc.):

Filippa Hartmann (Norrbackagatan 42)

filippa_hartmann@hotmail.com (obs understrykning mellan för- och efternamn)

08-31 96 16, 070-432 40 32

Ledamot (föreningens hemsida, www.smaltan.org):

Fredrik Göransson (Tomtebogatan 26)

fredrik.goransson@gmail.com

070-307 84 28

Ledamot:

Gustaf Söderlund (Tomtebogatan 26 A)

jeffis2@hotmail.com,

070-793 23 74

Suppleant:

Thomas Sundström (Tomtebogatan 26)

thomas_sundstrom@hotmail.com (obs understrykningen)

Vicevärd (tekniska frågor, bredband etc.):

Mats Barkell (Tomtebogatan 26A)

mats.barkell@telamp.se

08-30 19 92

Medhjälpare till vicevärden (glödlampor, snöskottning etc.):

Åke Wennman (Tomtebogatan 26)

ake.wennman@tele2.se

08-612 13 42, 0707-48 62 04

