

De vanligaste frågorna till Brf STÄMJÄRNET

I det här dokumentet finner du de vanligaste frågorna som mäklare och de som vill flytta till vårt hus och förening ställer och de svar som vi då ger.

Innehållsförteckning

1	INFORMATION OM HUS OCH FÖRENING	2
1.1	BERÄTTA KORT OM HUSET!	2
1.2	HUSET HAR KULTURHISTORISKT VÄRDE	2
1.3	LOKALER I HUSET	2
1.4	SEDAN NÄR TOG BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN STÄMJÄRNET ÖVER HUSET?	2
1.5	BRF STÄMJÄRNET ELLER STÄMJÄRNET?	2
1.6	ÄR FÖRENINGEN ÄKTA ELLER OÄKTA?	2
1.7	ÄGER FÖRENINGEN MARKEN?	2
1.8	VAR HITTAR MAN MER ALLMÄN INFO.?	3
1.9	EKONOMISK INFORMATION?	3
1.10	VAR HITTAR JAG FÖRENINGENS STADGAR?	3
1.11	VILKA SITTE I STYRELSEN?	3
2	VEM KAN BLI MEDLEM?	3
2.1	VEM FÅR KÖPA BOSTADSRÄTT I FÖRENINGEN?	3
2.2	FINNS DET EN MINIMIGRÄNS FÖR HUR LITET EN MEDLEM KAN ÄGA SIN LÄGENHET?	3
2.3	TILLÅTS JURIDISKA PERSONER?	3
2.4	HUR GÅR DET PRAKTISK TILL FÖR ATT BLI MEDLEM?	3
2.5	VILKA FÖRVÄNTNINGAR HAR FÖRENINGEN PÅ MEDLEMMARNA?	4
3	AVGIFTER	4
3.1	VAD INGÅR I MÅNADSAVGIFTEN?	4
3.2	HUR OFTA BETALAS AVGIFTEN?	4
3.3	PANTSÄTTNINGSAVGIFT?	4
3.4	ÖVERLÅTELSEAVGIFT?	4
4	FÖRVALTNING	4
4.1	EKONOMISK FÖRVALTNING	4
4.2	FASTIGHETSSKÖTSEL	5
4.3	FÖRSÄKRING	5
5	TEKNISK INFORMATION OM HUSET	5
5.1	VILKEN TYP AV UPPVÄRMNING HAR HUSET?	5
5.2	VILKEN TYP AV VENTILATION HAR HUSET?	5
5.3	FINNS CYKELFÖRVARING?	5
5.4	FINNS BARNVAGNSFÖRVARING?	5
5.5	FINNS DET GARAGE ELLER PARKERINGSPLATSER?	5
5.6	VILKA MASKINER FINNS I TVÄTTSTUGAN?	5
5.7	FINNS SOPRUMMET I HUSET?	6
5.8	VAR LIGGER NÄRMASTE ALLMÄNNA ÅTERVINNINGSTATION?	6
5.9	VILKA ÖVRIGA GEMENSAMMA UTRYMMEN FINNS?	6
5.10	TV OCH BREDBAND	6
5.11	ENERGIDEKLARATION	6
5.12	RADONMÄTNING	6
5.13	OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL, OVK	6

6	RENOVERINGAR	6
6.1	GENOMFÖRDA RENOVERINGAR	6
6.2	PLANERADE RENOVERINGAR	9

1 Information om hus och förening

1.1 Berätta kort om huset!

Huset har byggår 1913 och tidigt 1914 flyttade de första boende in. Huset har idag 58 lägenheter och 10 lokaler. Lägenheterna är fördelade på fyra trapphus: Heleneborgsgatan 14, Varvsgatan 1A och 1B och Pålsundsparken 12. Huset har två trädgårdar: en inre och en yttre. Den yttre vetter mot Riddarfjärden och har en fantastisk utsikt.

1.2 Huset har kulturhistoriskt värde

Stadsmuseet i Stockholm har klassat vårt hus som grönt, vilket är näst högst på en tregradig färgskala (blått, grönt, gult). De definierar grön klassning enligt följande:

Grön klassning innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Vill du veta mer? Gå in på deras hemsida: <http://www.stadsmuseet.stockholm.se>

1.3 Lokaler i huset

Det finns tio lokaler som hyrs ut till olika näringsverksamheter. För de små lokalerna som ligger i gatuplanet, vill vi främja verksamheter som sysslar med hantverk eller kreativ verksamhet och vilka har fördel av ett större skyltfönster. Vi tror att detta gör vår del av staden mer levande och därmed trevligare för oss som bor här.

1.4 Sedan när tog bostadsrättsföreningen STÄMJÄRNET över huset?

Föreningen bildades redan 1992, men köpte huset först i januari 2000. Från början var det 53 medlemmar med i föreningen. Fem boende valde att vara kvar som hyresgäster. I oktober 2013 såldes en av hyreslägenheterna, i november 2016 såldes ytterligare en av hyreslägenheterna och under våren 2024 planerar vi att sälja ytterligare en. Vi har nu 56 medlemslägenheter och 2 hyreslägenheter.

1.5 BRF Stämjärnet eller STÄMJÄRNET?

Föreningen heter Bostadsrättsföreningen STÄMJÄRNET där STÄMJÄRNET ska vara stavat med stora bokstäver. Det är så föreningen är registrerad hos Bolagsverket. Det finns en annan förening som heter Stämjärnet med små bokstäver, men den har gått i konkurs. Utöver detta finns det andra föreningar som heter Stämjärnet 1, Stämjärnet 2 osv., men det är alltså andra föreningar.

Vår förening heter alltså Bostadsrättsföreningen STÄMJÄRNET.

1.6 Är föreningen äkta eller oäkta?

Äkta.

1.7 Äger föreningen marken?

Ja, föreningen äger marken som huset står på.

1.8 Var hittar man mer allmän info.?

I första hand föreningens hemsida: www.stamjarnet.se

Där finns organisationsnummer, adress, fastighetsbeteckning, stadgar, senaste årsredovisning, nuvarande styrelse och dess ansvarsfördelning, historik om hus och förening samt ordningsregler.

I andra hand ta kontakt med föreningens styrelse.

1.9 Ekonomisk information?

Föreningens ekonomiska förvaltning och lägenhetsregister sköts av Nabo.

Är du mäklare mailar du till maklarservice.com för en så kallad ”mäklaruppgift” som innehåller aktuell information om nuvarande ägare, andelstal, pantsättning och eventuella skulder till föreningen.

De senaste årens årsredovisningar hittar du länkar till i högerspalten på föreningens hemsida www.stamjarnet.se.

1.10 Var hittar jag föreningens stadgar?

Stadgarna hittar du en länk till i högerspalten på föreningens hemsida www.stamjarnet.se.

1.11 Vilka sitter i styrelsen?

Information om namn och kontaktpuppgifter + ansvarsfördelning av styrelsearbetet hittar du i högerspalten på föreningens hemsida www.stamjarnet.se.

2 Vem kan bli medlem?

2.1 Vem får köpa bostadsrätt i föreningen?

Enligt stadgarna § 2 ”Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till utnyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.” Det innebär att avsikten för en medlem i föreningen ska vara att bo här i vårt hus.

2.2 Finns det en minimigräns för hur litet en medlem kan äga sin lägenhet?

Avsikten för alla medlemmar ska vara att bo i huset och gränsen för ägande är minst 10%.

2.3 Tillåts juridiska personer?

Nej.

2.4 Hur går det praktisk till för att bli medlem?

Skicka en förfrågan om att bli medlem med:

- namn
- vilken lägenhet det gäller
- överlåtelseavtal
- kreditupplysning

till styrelsen i Brf STÄMJÄRNET. Mail och postadress hittar du på www.stamjarnet.se längst ner i högerspalten. Styrelsen kommer att återkomma så snart de hinner.

2.5 Vilka förväntningar har föreningen på medlemmarna?

Som medlem i föreningen äger du vårt hus tillsammans med oss övriga grannar och förväntas pyssla om det som det är just ditt eget.

Medlemmar i föreningen förväntas komma på årsstämma i maj-juni samt delta i vårstädning april-maj samt höststädning i september-oktober. Vår- och höststädning pågår i cirka två timmar per gång, oftast en lördag mellan 10-12:00 och det finns olika typer av uppgifter som behöver göras, så det finns något som passar alla. Vi har flera i huset som är över 80 år som alltid är med. Många barn leker och har kul. Ibland kontrollerar vi vilka som kommer och de lägenheter som inte är representerade kan få en uppgift att göra vid ett annat tillfälle.

Utöver detta anordnas ibland också andra aktiviteter för att öka gemenskap och trivsel.

Alla medlemmar förväntas också följa våra ordningsregler och vara aktsamma om det gemensamt ägda huset. Ordningsreglerna finns på hemsidan www.stamjarnet.se.

3 Avgifter

3.1 Vad ingår i månadsavgiften?

Avgiften täcker föreningens omkostnader för drift och underhåll av hus och gård samt de gemensamma utrymmena inklusive tvättstuga. För den enskilde medlemmen ingår boende i den egna lägenheten, tillhörande vindsförråd, sophämtning samt värme och vatten.

Från 11 maj 2015 ingår även bredband upp till 1000 Mb/s via Ownit.

Lägenheter som har fått balkong efter 2008, betalar en extra avgift för att täcka kommande underhåll för dem. Se stadgarna.

3.2 Hur ofta betalas avgiften?

Avgiften betalas månadsvis i förskott.

3.3 Pantsättningsavgift?

Ja, föreningen tar ut pantsättningsavgift. Beloppet är 1,5% av prisbasbeloppet. Se även stadgarna.

3.4 Överlåtelseavgift?

Ja, föreningen tar ut överlåtelseavgift. Beloppet är 3,5% av prisbasbeloppet. Se även stadgarna. Enligt stadgarna är säljaren ansvarig för denna avgift.

4 Förvaltning

4.1 Ekonomisk förvaltning

Föreningen har anlitat Nabo för den ekonomiska förvaltningen samt ansvar för lägenhetsregistret.

4.2 Fastighetsskötsel

Daglig skötsel som t.ex. glödlampsbyten

Föreningen har anlitat Delagott för regelbunden fastighetsskötsel.

Städning av trappor och gård, snöskottning

- Föreningen har anlitat Söder om Söder för trappstädning, städning av tvättstuga och soprum.
- Föreningen har anlitat företaget Två Smålänningar för skötsel av gård och snöskottning.
- Från och med vintern 2013-2014 har vi sluppit taksfattning då vi har förbättrat taket och värmeslingorna så att snö inte ska kunna rasa ner och istappar inte ska kunna bildas.

Trädgårdsskötsel

Trädgårdarna sköts till stor del av medlemmarna själva och både den inre trädgården och området mot vattnet är en fröjd för ögat sommartid.

4.3 Försäkring

Huset är fullvärdesförsäkrat genom Länsförsäkringar i Stockholm.

Som en del av försäkringen ingår bekämpning av ohyra och råttor med hjälp av Anticimex.

5 Teknisk information om huset

5.1 Vilken typ av uppvärmning har huset?

Centralt värmesystem som är anslutet till fjärrvärmesystemet.

5.2 Vilken typ av ventilation har huset?

Husets ventilation bygger på självdrag. Köksfläktar måste ha kolfilter och de får inte kopplas in i ventilationssystemet. Vi ser helst att du inte röker inomhus, inte ens i den egna lägenheten.

Behöver du vädra i din lägenhet, gör du det under en kortare tid och med rejält öppna fönster. Man kan inte ha ett fönster ståendes på glänt i timmar, då det kan förstöra självdraget och i och med det luftkvaliteten i omgivande lägenheter.

5.3 Finns cykelförvaring?

Ja, både inomhus i cykelrum och på innergården.

5.4 Finns barnvagnsförvaring?

Ja, i cykelrummet.

5.5 Finns det garage eller parkeringsplatser?

Nej.

5.6 Vilka maskiner finns i tvättstugan?

Det finns tre större tvättmaskiner, torktumlare, centrifug, mangel och torkskåp. Bokning av tvättstuga sker med bokningsnyckel och det finns fyra tvättider per dag.

5.7 Finns soprummet i huset?

Huset har ett separat stort soprum som nås från innergården där man förutom att kunna slänga hushållssopor även kan slänga tidningar, glas, metall, plast, papp, kläder och mindre grovsopor. Sedan våren 2014 har vi även möjlighet till separat hantering av matavfall. I soprummet finns även en uppskattad byteshylla för mindre saker som t.ex. böcker.

5.8 Var ligger närmaste allmänna återvinningsstation?

Den närmaste allmänna återvinningsstationen för glas, papper, plast och kartong ligger på Heleneborgsgatan nedanför Borgerskapets enkehus och gubbhus. Det är ca 100 meter från föreningens hus.

Staden har även den mobila miljöstationen som regelbundet kommer till Hornstull för insamling av småelektronik och kemikalier. Tidtabellen för denna hittar man på www.stockholmvatten.se eller genom att SMS:a *mobila södermalm* till 71501.

5.9 Vilka övriga gemensamma utrymmen finns?

Det finns en gemensam lokal ”Bokbinderiet” för stämmor och kalas där det även finns ett bordtennisbord. Dessutom finns snickeri och toalett i källaren samt ett gemensamt vindsförråd för korttidsförvaring av möbler i max tre månader.

5.10 TV och bredband

Föreningen är ansluten till ComHem. Varje medlem betalar själv för sitt abonnemang.

Från och med maj 2015 har vi även höghastighetsnät från Ownit. Uttag finns indraget till varje lägenhet. Upp till 1000 Mb/s ingår som del i avgiften. För att ansluta lägenheten tar man kontakt med Ownit.

5.11 Energideklaration

Ja, det finns en energideklaration från 2020. Energiprestandan är 132 kWh/m² och år.

5.12 Radonmätning

Ja, en radonmätning genomfördes 2008. Resultatet av mätningen gav ett årsmedelvärde på 30 Bq/m³, vilket kan jämföras med riktvärdet för människors hälsa som är 200 Bq/m³.

5.13 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Senast genomförda var 2011, 2017 och 2023. OVK för denna typ av hus ska ske vart sjätte år, vilket gör att nästa ska ske under 2029.

6 Renoveringar

6.1 Genomförda renoveringar

2023

- Ny soprumsport monterad mot Heleneborgsgatan
- Hjärtstartare installerad i entréplan på Varvsgatan 1a
- Elmätare installerad till lokal 9002, till vänster om porten på Heleneborgsgatan 14
- Nytt lokalkontrakt med lokalhyresgäst till ateljé/vindslokal 9008

Uppdaterad februari 2024

- Samtliga husets 4 hissar moderniserade, mekanik utbytt och innerkorgar utbytta
- Nytt avtal för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning med Delagott
- Samtliga dörrstängare till gårdsdörrar och entréportar utbytta
- Beskränning av schersminer samt syrenträd på innergården
- Nya radiatorer, lysrör i tak samt elmätare installerad i lokal 9008
- OVK-besiktning genomförd i samtliga lägenheter och lokaler

2022

- Ny tvättmaskin (med 5 års garanti) installerad i föreningens tvättstuga
- Nytt lokalkontrakt med Telia avseende lokal på vinden samt tillhörande installation på taket
- Rensning/underhåll 4 spygatter, 1 sandfång och 3 spolbrunnar på innergården
- Termofotografering med anledning av fasbrott i Varvsgatan 1A
- Omlackering av två lysarmaturer på gården
- Rensning och reparation av hängrännor och stuprör
- Lackering utsida entréport Heleneborgsgatan 14
- Omfattande ventilationsarbete i en av föreningens hyreslägenheter
- Nya kodlås till samtliga entréportar samt gallergrind
- Ytan på innergården "Fyrkanten" frilades gemensamt av grannar vid höstens städdag

2021

- Ny lekstuga till lekplatsen på innergården
- Nytt ytskikt på 4 balkonger som ligger högst upp, över burspråk, mot Varvsgatan och Pålsundsparken
- Målning väggar och tak i städutrymme (Varvsgatan 1b)
- Målning golv, väggar och tak i styrelserummet samt förbättringsmålning av golv i källarwc
- Ytrenovering, el- och VVS-arbeten i lokal 9002 (Heleneborgsgatan) inför att ny lokalhyresgäst flyttade in
- Rensning av stuprör, hängrännor samt de kritiska punkterna runt huset, dvs stupröret i hörnet mot gårdsdörren till Heleneborgsgatan 14, runt trapphuset till Varvsgatan 1b mot gården samt ett rör mot Varvsgatan.
- Ny balkongdörr installerad i lägenhet 57 då den var i för dåligt skick för att renoveras

2020

- Nytt plåtbleck med silikonlist till dörren mot gården från Varvsgatan 1b
- Tvättning av alla kärl i soprummet, omdisponering av kärl och nya skyltar
- Energideklaration genomförd
- Byte av lysrör på vind, källare och cykelrum till LED, komplettering av fler armaturer på vind samt installation av rörelsedetektor för belysning i cykelrummet.
- Fasadarbeten yttre fasad runt hela huset. Högtryckstvätt av granitsockel runt hela huset, ommålning av nedre del av fasad och lagning av putsskador samt målning av ståldörrar till soprum och vänstra delen av gången mitt emot soprummet
- Förbättringsarbeten i hyreslägenheter, bla nya blandade, spisar, spisfläkt, kyl/frys
- Åtgärder efter stamrensning, bl.a. lagning av rör i källare och på vind
- Nytt gräs på lekplatsen på gården, samt borttagande av markmonterad gunga
- Nytt avtal bredband, 700-1000Mbit/s, med ComHem
- Förbättringsarbeten trädgård, bl.a. beskränning av rönnen och schersminen på innergården, plantering av växter på gården mot vattnen, installation av ny vattenutkastare

Uppdaterad februari 2024

- Målning av utsida fönster lägenheter i Pålsundsparken 12 och Varvsgatan 1a mot Pålsundsparken. inkl byte av dåligt trä i karmar och bottenstycken.
- Målning av vägg i samtliga hissar samt lackering av alla entréportar
- Ny tvättmaskin installerad i tvättstugan
- Garantibesiktning (2år) av renoverade balkonger (4st) mot Riddarfjärden. Samtliga 4 balkongdörrar kärvade men är nu åtgärdade

2019

- Ytrenovering av lokal 9007 (mot gården)
- Rensning av imkanaler i kök och badrum samt sotning av eldstäder.
- Uppdatering och nytecknande av avtal för trädgårdsskötsel, fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning
- Förbättringsarbeten på husets plåttak inkl montering av räcke för snöskydd
- Föryngringsklippning samt beskärning av flertalet träd och buskar på gården samt trädgården mot Pålsundsparken
- Efterarbeten från senaste OVK inkl installation av nya frånluftsdon i soprum, rengöring av takfläkt samt ventilationskanal till tvättstugan, installation av nytt styrsystem för fläkt samt installation av ny fläkt i soprummet.
- Byte av dåligt trä på sittplatsen runt rönnen på gården, samt sarger och överliggare till rabatter längs med huset på gården
- Rensning av samtliga stammar (huvudstammar samt stickledning) i lägenheter och lokaler inkl slamsugning av brunnar, spygatter och sandfång på gården
- Galler monterat på fönster (mot gården) till lokal 9001

2018

- Ny torktumlade installerad i tvättstugan.
- Byte av armatur i trädgårdsförrådet.
- Förbättringsarbete (viss ytrenovering, diverse elarbeten samt installation av ny kyl/frys) i en av föreningens hyreslägenheter.
- Nya fönster och karmar till en av föreningens hyreslokaler.
- Installation av knapp för att låsa upp entrédörrar inifrån.
- Renovering av resterande 7 äldre balkonger mot gården, Heleneborgsgatan och Varvsgatan.

2017

- OVK-besiktning genomförd i samtliga lägenheter och lokaler.
- Obligatoriskt uppföljningsarbete efter OVK-kontroll genomförd.
- Ny entrédörr till en av föreningens lokaler.
- En hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt och därmed har andelstalen justerats.
- Nya möbler och ljuddämpande draperier inköpta till Bokbinderiet.
- Byte av belysning i tvättstuga, förrum till tvättstuga, styrelserum, Bokbinderiet, cykelrum samt i snickeriet.
- Omdragning av el i Bokbinderiet.
- Spolning av brunnar på gården.
- Målning av fönster mot gården inkl. diverse träarbeten av karmar pga. rötskador, Heleneborgsgatan 14, Varvsgatan 1A och 1B.
- Målning av dörrar, väggar, golv och tak i källare, tvättstuga och Bokbinderiet.
- Markbelysning installerad vid fasad mot Pålsundsparken.
- Renovering av 4 äldre balkonger mot Pålsundsparken.

Uppdaterad februari 2024

- Avbetalning av banklån med totalt 5,5 Mkr.

2016

- Porten till Heleneborgsgatan totalrenoverad mellan februari-april.
- Slipning och lackning av entréportar Varvsgatan 1A, 1B samt Pålsundsparken 12.
- Målning av fönster mot söder/gården (Pålsundsparken 12 och Varvsgatan 1A). Diverse träarbeten av karmar och bottenstycken pga. rötskador.

2015

- Höghastighetsnät för bredband installerat i alla lägenheter samt lokaler med entré från gatuplanet i april-juni.
- Rör tillhörande värmesystemet under golvet i källaren (under cykelförråd och Bokbinderi), utbytt i maj-juni.
- Råttfälla installerad på avloppsröret ut från fastigheten i juni.
- Trapphustaket mellan de övre våningarna Pålsundsparken 12 målat i juli.

2014

- Ny grovtvättmaskin installerad i tvättstugan.
- Ny undercentral till fjärrvärmens och alla elementtermostater utbytta och hela värmesystemet injusterat.
- Yttertakets plåtdelar målat under juni-juli.
- Alla fönster som vetter mot Varvsgatan målade.
- Lekparken tillfixad med ny sandlåda och bänk.
- Två nya balkonger mot Riddarfjärden blev klara i oktober.

2013

- Tre balkonger byggdes mot Riddarfjärden.
- Alla fönster som vetter mot Heleneborgsgatan målades.
- Taket förbättrades så att snö inte ska kunna rasa ner och med hjälp av värmeslingor ska det inte bildas istappar

2008

- Ett tjugotal balkonger byggdes mot innergården

2005

- Trapphusen renoverades

2001

- Plåttaket målades

1978-79

- Husets alla lägenheter totalrenoverades inklusive alla kök och badrum, hissarna byttes ut, fönstren byttes, elstigar byttes, stambyte genomfördes och trädgårdarna förnyades.

6.2 Planerade renoveringar

Se senaste årsredovisningen och protokoll från senaste årsstämman.