

BRF Islandet Adolf

Information vid försäljning av bostadsrätt

Dokumentet är senast uppdaterat 2024-02-22

Fakta till dig och din mäklare vid försäljning av din lägenhet

För att underlätta vid försäljning av din lägenhet har detta faktablad sammanställts med information om fastigheten och föreningen. Lämna gärna faktabladet till din mäklare.

Synpunkter och förslag på förbättringar av detta faktablad mottages tacksamt per e-post till islandetadolf@gmail.com.

På bostadsrättsföreningens hemsida finns mäklarinfo, stadgar, årsredovisningar och annat som du och din mäklare kan komma att behöva i samband med försäljningen. Hemsidan finner du på <http://islandetadolf.bostadsratterna.se/>.

Pantbrev och mäklarbild

Alla frågor om pantsättning hanteras av Fastum AB:s Solnakontor på uppdrag av föreningen. Skicka absolut inga pantbrev till föreningen då detta riskerar att försena affären.

panter@fastum.se

Postadress:

Fastum AB

Box 3118

169 03 SOLNA

Allmänt om fastigheten

Fastigheten uppfördes år 1939 av fastighetsbolaget Hufvudstaden, och ritades av arkitekterna Gunnar Weijke och Kjell Ödeen. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 2003.

Fastigheten är Q-märkt (grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering, näst högsta kulturhistoriska skyddsklassen), vilket är en form av K-märkning. Ytterligare historik kring arkitekterna och fastigheten finns på bostadsrättsföreningens hemsida på <http://islandetadolf.bostadsratterna.se/>.

Fastigheten har tre trappuppgångar:

- Drottninggatan 90A (90A) med 5 våningsplan,
- Drottninggatan 90B (90B) med 6 våningsplan, samt
- Adolf Fredriks Kyrkogata 15 (AF15) med 6 våningsplan.

Hiss finns i varje trappuppgång.

I fastigheten finns 57 lägenheter (varav 1 hyresrätt), 3 kontorslokaler, 8 butikslokaler samt 15 uthyrbara garageplatser. För närvarande är en garageplats upplåten med bostadsrätt.

Garageplats tecknas separat och avtal är momspliktiga. Det är dock svårt att få plats då föreningen prioriterar lokalhyresgäster.

Varje lägenhet har ett källarförråd.

Det finns två takterrasser, en som nås från 90A och en som nås från 90B och AF15. På båda terrasserna finns sitt- och liggstolar, bord, parasoll, grill. Efter renovering har inte duschar, beredningsbänk för grill eller piskställningar återställts men kommer i sinom tid att finnas på båda terrasser.

Det finns sopnedkast i respektive trappuppgång (en gemensam lucka för 90B) och fastigheten har utrymmen för återvinning av glas och papper, grovsopor, elavfall, plast- och metallförpackningar samt matavfall.

Det finns två tvättstugor i källarplanet. En där tid kan bokas med en låscylinder och en som kan användas spontant. Båda tvättstugorna är utrustade med två tvättmaskiner, tumlare, torkskåp och mangel.

Föreningen har ett övernattningsrum, med dubbelsäng, TV, vattenkokare och kylskåp. Boende i fastigheten har möjlighet att boka övernattningsrummet för gäster. Lakan ingår.

Tele2 levererar kabel-TV. Grundabonnemang för TV ingår i avgiften. Avtal därutöver tecknas separat av lägenhetsinnehavaren.

Alla lägenheter har fiberanslutning (1000 Mbit/s) där OwnIT är leverantör. Kostnaden för fiber ingår i avgiften. Bredband kan även tillhandahållas av Tele2 via separat abonnemang.

Fastigheten har centralvärme.

Fastum sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Allmänt om bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen har organisationsnummer 769605-0389.

Den totala ytan i fastigheten är 7 830 kvm, vilken fördelar sig på bostäder 3 640 kvm, uthyrd lokalyta 1 955 kvm och övrigt (garage, gemensamma ytor) 2 235 kvm.

Föreningen innehar fastigheten med beteckningen Islandet 15 med äganderätt. Fastighetens taxeringsvärde var vid 2022 års utgång 220 Mkr varav markvärdet var 143 Mkr och byggnaden 77 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 143 Mkr och lokaldelen till 77 Mkr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetens tekniska status

Sedan föreningen köpte fastigheten 2003 har stora renoveringsarbeten genomförts, bland annat i el- och vattenstammar, ventilation, fasader, garage och lokaler.

Ett separat dokument på föreningens hemsida ger information om fastighetens underhållsstatus. Se även årsredovisningar för senast uppdaterad information om renoveringar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningen är en s.k. oäkta förening med skatteregler som till viss del skiljer sig från en konventionell bostadsrättsförening.

Föreningen har inget krav på att man skriver sig på lägenhetens adress, dock kan vissa försäkringsbolag kräva att så sker för att hemförsäkringen skall gälla.

Föreningen accepterar delat ägande och har inga krav på hur fördelning sker.

Föreningen accepterar inte juridisk person som ägare.

Månadsavgift erläggs månadsvis i förskott och inkluderar värme och vatten men inte el.

Original på köpeavtal och anmälan om utträde/medlemskap till föreningen

Ansökan om inträde/utträde och köpeavtal ska skickas direkt till föreningen. När föreningen godkänt ny köpare skickar föreningen kopior av köpeavtal och godkännande av ny medlem till Fastum. Baserat på angiven dag för tillträde debiterar Fastum månadsavgift för nästföljande hel månad. Observera att INGA pantbrev ska skickas till föreningen utan direkt till Fastum. panter@fastum.se

Avgifter vid försäljning

Fastum debiterar köparen en överlåtelseavgift om 2,5 procent av gällande prisbasbelopp vid överlåtelsen. Även pantbrevsavgift om 1,5 procent av gällande prisbasbelopp debiteras köparen.

Avläsning elmätare – elabonnemang

Avläsning sker automatiskt, men glöm inte att föra över abonnemanget till ny ägare.

Renoveringar

Stor renovering av fasader, terrasser och fönster

Under andra halvåret 2021 påbörjades en omfattande renovering av fasader, fönster och terrasser. Denna renovering avslutades i juni 2023 (förutom vissa mindre moment). Terrassen har fått nytt tätskikt och den gamla murmästarfyllningen har bytts ut mot ett ordentligt isolerande skikt av cellglas. Ny kopparplåt har lagts på alla tre trapphustak.

Terrassens pergolor från 1939 kommer att återställas (denna åtgärd kommer sannolikt att slutföras inom de närmaste åren, inklusive återställande av duschar och piskställningar). Räckena har flyttats ut till sin ursprungliga placering vilket gör att terrassens yta ökats. Ett biotoptak har anlagts på de ytor som inte kan nyttjas av de boende; växtligheten bidrar till ökad biologisk mångfald och är en buffert mot regnvatten. Dagvattenledningarna ner genom huset har renoverats. Alla ventilationskanaler under terrassens yta har renoverats och tätats. Ny belysning har installerats och alla elinstallationer på terrasserna har förnyats.

Fasaderna har fått ny puts och färgats in med en kulör som bättre överensstämmer med originalets färger samtidigt som samtliga smidesdetaljer har renoverats. Alla ytterbågar i fönstren har renoverats på verkstad och rötskadade foder har bytts ut och målats. Fönstrens innerglas har bytts till lågemissionsglas.

Energisparåtgärderna har minskat fastighetens primärenergital med 29 procent för vilket föreningen beviljades energisparbidrag på cirka 6,5 Mkr med stöd av Europeiska Unionens Next Generation-program.

Vatten, avlopp, värme, ventilation

Drottninggatan 90A är stambytt 2005. Delar av stammarna i 90B och Adolf Fredrik 15 är bytta under 80- och 90-tal, och föreningen genomförde under 2017–2018 relining i några avloppsstammar. Samtliga avloppsstammar och färskvattenledningar i källaren och under bottenplattan är bytta med undantag för några få avloppsledningar som har relinats.

Värmeledningar i källaren byttes 2007 och termostatventiler och nya styrventiler installerades i systemet. En ny injustering av värme gjordes 2023. Ett modernt styrsystem för ventilation och värme installerades 2008, vilket har uppgraderats kontinuerligt.

Lägenheternas ventilationskanaler och skorstenar tätades 2008 och nya ventilationsaggregat installerades. Den senaste obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, för lägenheterna gjordes 2023.

Flera av lokalernas ventilation har renoverats löpande och nya ventilationsaggregat installerats. Under 2020 byttes det äldsta av fem ventilationsaggregat ut mot ett toppmodernt, effektivt närvarostyrt aggregat. Närvarostyrning infördes även i två andra stora lokaler. Lokalernas ventilation har idag genomgående hög standard.

Ytskikt i trapphus, källare, varuintag/sopgång och garage

Renovering av de Q-märkta trapphusen och entréerna påbörjades i liten skala under 2011 och slutfördes under 2014. I källaren renoverades även förrådsutrymmena och källargångar under perioden 2014–2016. Undercentralen renoverades 2015. Varuintaget till de lokaler som idag inhyser Espresso House och 7-Eleven, tillika föreningens återvinningsutrymmen totalrenoverades 2016–2017 med plåtinklädnad och målning. Garagets golv och ytskikt renoverades 2016.

El och fiberanslutning

Som en del av renoveringsarbetena har i stort sett alla elstammar för fastighetsel bytts ut i trapphus, källare och hissmaskinrum. Elstigare till och eldragningar i samtliga lägenheter byttes 2005. Elcentraler och eldragningar i samtliga lokaler har bytts och då har även elstigare bytts ut. All belysning i gemensamma utrymmen är sedan 2016–2017 energisnål LED-belysning som försetts med närvarostyrning (förutom garagets belysning som byttes redan 2008). Huvudparten av elarbetena i fastigheten avslutades under våren 2017. Fiberanslutning till samtliga lägenheter och lokaler installerades 2014 och uppdaterades 2019. Föreningen äger fastighetens fibernät.

Lanterniner på gården och butikslokalernas fönster

Gatuplanets fönster och fasader mot gatan renoverades 2006 med kompletterande och återkommande underhålls- och reparationsarbeten sedan 2015 (främst regelbunden oljning av teakpartier). Flera av butikernas fönster har försetts med energiglas. Kafélokalen och glassbutiken har fått öppningsbara fönster. Hösten 2016-våren 2017 totalrenoverades tre lanterniner på gården.

Låssystem

Under 2015 och 2016 uppgraderades husets låssystem och alla dörrar i skalskyddet har försetts med digital läsare och cylinder så att borttappade portnycklar lätt kan spärras.

Brandskyddsåtgärder

Efter en brand i en av föreningens lokaler strax före julen 2012 har brandskyddet förbättrats i två av husets ventilationssystem som försörjer butiker och lokaler och brandtätningar har inventerats och åtgärdats. Ytterligare brandskyddsåtgärder gjordes i samband med renoveringen av den stora lokal som iordningställdes för Lammhults Möbel AB samt i samband med att en ny tandläkare tog över praktiken i huset våren 2017.

Gården

Gårdens tätskikt och lanterniner behöver renoveras och värmeisoleras, men behovet är inte akut och detta har skjutits på framtiden till dess att föreningens ekonomi tillåter en sådan investering.