

BRF Islandet Adolf

Information till medlemmar

Dokumentet är senast uppdaterat 2024-02-22

Välkommen som medlem i bostadsrättsföreningen Islandet Adolf!

Vi hoppas att ni kommer att trivas i fastigheten och som medlem i föreningen.

För att underlätta för nya medlemmar har detta faktablad sammanställts med information om fastigheten och föreningen.

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

Vänligen observera att det i detta faktablad finns ett antal frågor som styrelsen behöver få svar på. Dessa sammanfattas i checklistan nedan.

Checklista – åtgärder vid tillträde

- Meddela styrelsen dina kontaktuppgifter (telefon / mobiltelefon / e-postadress)
- Meddela styrelsen vad det ska stå på din brevlåda / i tavlan i porten / på porttelefonen
- Meddela styrelsen vilket telefonnummer porttelefonen ska kopplas till (mobil, fast eller IP-telefoni)
- Se till att säljaren överlämnar nycklar till bostad, porten, källarförråd respektive tvättcyllinder
- Meddela föreningen beteckning och nummer på samtliga röda eller svarta portnycklar du mottagit (inringade blå uppgifter) – en mer fullständig beskrivning av nyckelsystemet finns på föreningens hemsida. Nycklar som inte redovisas kommer att spärras. <http://islandetadolf.bostadsratterna.se/medlemsinfo>).



Meddela styrelsen helst per e-post till islandetadolf@gmail.com

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, näste 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.

Samma portkod fungerar i alla trapphus.

Den stora gemensamma terrassen nås via 90B och Adolf Fredriks trapphus. Den gemensamma terrassen på Drottninggatan 90A nås endast genom detta trapphus. Alla boende har rätt att utnyttja båda terrasser.

I fastigheten finns 57 lägenheter (varav 1 hyresrätt), 3 kontorslokaler, 8 butikslokaler samt 16 uthyrbara garageplatser.

Garageplats tecknas separat. För frågor om garageplats, kontakta styrelsen – gärna via epost till islandetadolf@gmail.com.

Fastigheten har centralvärme. Hiss finns i varje trappuppgång.

Information (I bokstavsordning)

Ansvar (bostadsrättsföreningen respektive lägenhetsinnehavaren)

Det finns en förteckning att få över vad som är den boendes respektive föreningens ansvar när det gäller underhåll av lägenhetens olika byggdelar (Se <https://islandetadolf.bostadsratterna.se/regler-vid-renovering>). Viss vägledning kan du också finna i bostadsrättsföreningens stadgar (se föreningens hemsida, [fliken stadgar och ekonomisk info](#)).

Belysning i trapphus och källargångar

Belysningen tänds och släcks automatiskt. Belysningen är styrd av ljud, ej av rörelser.

Angående belysning i källarförråd → Se **Källarförråd**

Bredband och kabelteve

Tele2 levererar kabelteve och erbjuder även bredband och telefoni. Avtal tecknas separat av lägenhetsinnehavaren.

Varje lägenhet har en fiberanslutning via *OwnIT* som också erbjuder digital-TV och olika internetjänster. Anslutningen är på 1000 MB/s (den vita dosan på väggen, oftast i hall eller vardagsrum). Avtal för tilläggstjänster utöver ren internuppkoppling tecknas separat av lägenhetsinnehavaren. Kontaktuppgifter finns i slutet av detta faktablad.

Cykelpump

En kompressordriven cykelpump finns i garaget. Normalt finns luft i kompressortanken, men om trycket är lågt är det bara att trycka på knappen och vänta några sekunder.

Dörrar

Ytterdörrar och källardörrar

Det är mycket viktigt att alla dörrar in till fastigheten, nere i källaren och andra gemensamma utrymmen, alltid är låsta så vi inte får in oönskade gäster. Ta för vana att alltid se till att alla dörrar är låsta och lämna inte entrédörrarna uppställda utan bevakning (inte ens för en kort stund). Står dörren öppen när du kommer, stäng den. Se även information om nycklar nedan.

Lägenhetsdörrar

Du får inte inte borra, skruva eller spika i dörren! Vill du sätta upp en krans, skylt, eller motsvarande, så gör du detta genom att hänga upp den med tråd från namnskylten eller över dörrbladet.

Nästan alla typer av dekalering och tejp skadar lacken på dörren, därför ska inte sådant fästas på dörren. Vill du ha en skylt som det står "ingen reklam" på så kan du kontakta styrelsen. En sådan fästs då vid locket till brevinkastet. Vill du ange någon egen information på din brevlåda – gör detta på brevlådelocket.

Det är föreningen som har ansvar för underhållet av dörrens utsida och du som bostadsinnehavare som ansvarar för dess insida.

Felanmälan

Lista med kontaktuppgifter finns i slutet av detta faktablad. Saknas kontaktuppgift till det du avser felanmäla, kontakta styrelsen.

Garage

I fastigheten finns garageplatser som hyrs ut separat. Är du intresserad av garageplats kontakta styrelsen för mer information. Det är dock mycket svårt att få en plats och föreningen prioriterar våra lokalhyresgäster. Garageplatserna är momsbelagda.

Hemförsäkring

Glöm inte att teckna en hemförsäkring för bostadsrätt. Observera att vissa försäkringsbolag kräver att du skriver dig på adressen för att försäkringen skall gälla.

Hemsida

Bostadsrättsföreningens hemsida finner du på <http://islandetadolf.bostadsratterna.se/>.

Information från föreningen

Det mesta av den information du behöver finns på föreningens hemsida. Vid behov skickas information huvudsakligen ut via e-post.

Innergård

Innergården når du via en gång på plan 1 i AF15.

Internet → Se Bredband

Kontaktuppgifter (till dig)

Meddela styrelsen ditt telefonnummer och/eller mobilnummer samt din e-postadress. Informationen från styrelsen skickas normalt via e-post.

Original på köpeavtal och anmälan om utträde/medlemskap skickas till föreningen

När anmälan om medlemskap godkännts av föreningen meddelar föreningen Fastum, vår ekonomiska förvaltare.

Källarförråd

Varje lägenhet har ett källarförråd. Dörrarna i källaren är märkta med källarförrådsnummer så att du lättare hittar ditt förråd. Dörren som leder in till ditt källarförråd ska alltid hållas låst. Observera att förrådsnumren *inte* är samma som lägenhetens nummer! Tänd i förrådsgången genom att trycka på knappens övre del och släck genom att trycka på den nedre delen. Efter 30 min släcks belysningen automatiskt, men dimras först under några minuter så du hinner tända igen vid behov.

Källarförråden ska använda föreningens hänglås. Styrelsen har en huvudnyckel till dessa för att entreprenörer ska kunna komma åt vattenavstängningsventiler och liknande. Se till att du får nycklar till hänglåset av föregående ägare.

Köksfläkt

Köksfläkt får inte anslutas till ventilationen däremot är det tillåtet med en kåpa som tillåter ökat flöde. Se information på hemsidan.



Lägenhetsnummer

Din lägenhet har ett lägenhetsnummer enligt bostadsrättsföreningens register. Detta är ett tvåsiffrigt nummer mellan 1 och 57. Detta nummer framgår på utsidan av din lägenhetsdörr, vid titthålet. *Du ska alltid använda föreningens lägenhetsnummer vid felanmälan och kontakter med styrelsen.*

Din lägenhet har också ett lägenhetsnummer enligt Skatteverkets system. Dessa nummer är fyrsiffriga och kan vara t.ex. 1403 och anges *alltid i kombination med trappuppgångens adress* eftersom *varje trappuppgång har en lägenhet numrerad 1403.*

Ytterligare information om lägenhetsnummer finns på föreningens hemsida under fliken Medlemsinfo.

Månadsavgift

Avgiften betalas månadsvis i förskott och aviseras av Fastum som är föreningens ekonomiska förvaltare. Vill du betala med autogiro, kontakta Fastum. Kontaktuppgifter finner du i slutet av detta faktablad.

Namnskylt på lägenhetsdörren och i porten

Meddela styrelsen vad du vill att det ska stå på namnskylten på lägenhetsdörren respektive på namnskylten i entrén och på porttelefonen. Vi sätter endast upp efternamn på dessa ställen.

Nycklar

Portnycklar (röda eller svarta). Du måste meddela styrelsen numret på de nycklar du tagit emot av förra ägaren, annars kommer de att spärras. Du ska ange bokstäver "HG" samt löpnumret på varje nyckel. Önskar du köpa ytterligare nycklar så är du välkommen att kontakta styrelsen. Notera att nycklar lätt går av om entrédörren öppnas genom att dra i nyckeln istället för i handtaget. Kostnad för att återställa nyckel och lås kommer att debiteras medlemmen.



Nyckelläsare. Vid porttelefonen och vid flera dörrar i huset finns en nyckelläsare. Du öppnar dörren genom att lägga den röda/svarta delen av portnyckeln mot läsaren.

Tvättcylinder. Vid ägarbyte ska nyckel överlämnas till den tvättcylinder som hör till lägenheten och som används för att boka tvättstugetid. Om nycklar saknas måste helt ny cylinder beställas och kostnad för detta kommer att debiteras medlemmen.

Nyckelcylinder: På din lägenhetsdörr finns en nyckelcylinder. Denna kan öppnas med huvudnyckel utifrån. När det finns behov för föreningens hantverkare att komma in i din lägenhet – och du inte har möjlighet att vara hemma och öppna – har du möjlighet att lämna

en lägenhetsnyckel i denna cylinder. Var noga med att endast hänga lägenhetsnycklar på kedjan. En nyckelbricka och portnyckel gör att knippan fastnar i hålet.

Förrådsnycklar. Fastighetsskötaren har en huvudnyckel till dessa för att kunna komma åt vattenavstängningsventiler och liknande. Se till att du får nycklar till hänglåset av föregående ägare.

Organisationsnummer

Bostadsrättsföreningen har organisationsnummer 769605-0389.

Oäkta bostadsrättsförening

Se **Skatt**

Pantbrev, flytt av lån

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 hanteringen. panter@fastum.se (se fullständig postadress nedan).

Portkod

Portkoden i fastigheten ändras i regel en gång per år.

Porttelefon

Porttelefonen är kopplad till din telefon. När det ringer från porttelefonen hörs en melodi i din telefonlur när du svarar. Genom att trycka på valfri sifferknapp kan du tala med besökaren. Genom att därefter trycka **#61** öppnas entrédörrarna.

Meddela styrelsen vilket telefonnummer du vill koppla porttelefonen till och från vilket datum ändringen skall ske.

Renovering inne i lägenheten

Om du har planer på att göra ändringar inne i lägenheten utöver ren ytskiktsrenovering måste styrelsen informeras. Se information på hemsidan. Här finns även en checklista för planering och dokumentation av renoveringsarbeten samt en ansvarsfördelningslista.

Skatt

Vår förening är en s.k. oäkta förening med skatteregler som till viss del skiljer sig från en ”vanlig” bostadsrättsförening.

Det är du köpt din lägenhet måste du normalt sett betala skatt på den utdelning (förmån) som Skatteverket beräknar för den tid du haft tillgång till lägenheten under året.

Sopor och återvinning

Sopnedkast

Hushållssopor i väl knutna plastpåsar kan du slänga i de sopnedkast som finns i varje uppgång. I 90B finns det ett gemensamt sopnedkast som ligger på plan 1 utanför tandläkarmottagningen.

Släng inte lösa föremål i sopnedkasten.

Återvinning

Se separat information på hemsidan. Föreningen har återvinningskärl i huset för plast, papper, förpackningar, färgat och ofärgat glas, grovsopor (mindre mängder) el- och elektronik samt matavfall. Återvinningskärl och återvinningsrum hittar du i gången med ingång från Adolf Fredriks Kyrkogata direkt till vänster om nagelsalongen.

Stadgar

Föreningens stadgar finns på bostadsrättsföreningens hemsida.

Styrelsen

Styrelsen väljs för ett år i taget och består av 3-7 ordinarie ledamöter och 1-3 suppleanter. Styrelsen sammanträder normalt sett 8–10 gånger per år. Du kontaktar styrelsen via e-post.

Terrasser

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 och dusch. I en grön kista finns dynor till stolarna. Terrasserna är gemensamma platser och kan inte bokas. Musik får inte spelas på terrasserna eftersom gården förstärker alla ljud. Det ska vara tyst på terrasserna från kl 22 på kvällen.

TV

Tele2 levererar denna tjänst och grundutbud med cirka tio kanaler ingår. Avtal utöver grundutbud tecknas separat av lägenhetsinnehavaren.

Tvättstuga

Det finns två tvättstugor i källarplanet. En där tid kan bokas med en låscylinde och en som man kan använda spontant. Se till att du får nyckel av säljaren till den cylinder som är märkt med ditt lägenhetsnummer. Är du osäker på ditt lägenhetsnummer så finns en lista vid tvättstugorna med lägenhetsnummer och namn.

I spontantvättstugan gäller ”först till kvarn”. Tvätt som ligger kvar i en maskin efter avslutat program och torr tvätt i torkskåp eller tumlare får lyftas ut av den som vill tvätta.

Ventilation

Ventilation får inte byggas in eller ändras. Frånluftsventilerna får inte ställas om eftersom detta påverkar alla lägenheter i trapphuset. Se även **Köksfläkt** samt information om ventilation på hemsidan under fliken ”[renovering](#)”. Det är mycket viktigt att den frånluftsdon som sitter i kök och toalett/badrum sparas.

Öppna spisar

Ett flertal lägenheter har öppen spis. Alla öppna spisar fungerar. Tänk på att spjället ska vara stängt när du inte använder den öppna spisen eftersom du annars får sämre ventilation i kök, toalett och badrum. Spjället är stängt när det står i vågrätt läge. Du stänger genom att vrida medsols och sedan trycka in spjället så det låser. Fråga gärna styrelsen om du är osäker. Vid eldning är det viktigt att Du försäkrar dig om att fönsterventiler inte är stängda och att tillräckligt med friskluft kommer in i lägenheten så det inte uppstår undertryck. Om det händer ryker det lätt in.

Övernattningsrum

Föreningen har ett övernattningsrum med dubbelsäng, toalett och dusch, litet kylskåp, vattenkokare och TV samt wifi. Boende i föreningen har möjlighet att boka rummet till sina gäster. Kostnaden är f.n. 500 kr per natt (incheckning kl 13 och utcheckning kl 11) och lakan för 2 personer ingår. Rummet får som längst bokas 8 nätter i följd. Längre perioder kan dock undantagsvis accepteras under sommaren.

Observera att rummet endast är till för gäster till de boende i föreningen och att det inte är tillåtet att hyra ut rummet i andra hand till utomstående.

Rummet bokas genom förfrågan per e-post till islandetadolf@gmail.com. Skriv tydligt i ämnesraden att det gäller bokning av övernattningsrummet. Notera att det kan ta ett par dagar att få svar på förfrågan.

BRF Islandet Adolf

Kontaktuppgifter

Dokumentet är senast uppdaterat 2024-02-22

Bostadsrättsföreningens hemsida

<http://islandetadolf.bostadsratterna.se/>

Styrelsen

E-post: islandetadolf@gmail.com

Address

Drottninggatan 90B, till höger 1 tr
111 36 Stockholm

Ekonomisk förvaltning (Hyres-/avgiftsfrågor samt pantbrev)

Fastum,

Box 3118

169 03 SOLNA

Telefon: 90220

kundsupport@fastum.se

panter@fastum.se

Dokument laddas normalt upp i Fastums portal, <https://www.fastumdirekt.se>

Felanmälan

Kontakta föreningens e-post.

Felanmälan hissar

Hissen AB, felanmälan dygnet runt. 08-618 48 48

Fel på hissen åtgärdas under normal arbetstid kl 07-16 samt i speciella fall under jourtid kl 16-21. Akuta ärenden – som t.ex. om någon fastnat – åtgärdas dygnet runt.

Ambulans, Brandkår och Polis

Larmnumret vid akuta ärenden och nödsituationer är 112. För icke akuta ärenden är numret till Polisen 114 14

Kabelteve och fiber, felanmälan:

Tele2 Kabelteve och bredband genom Tele2: Tel: 90222

OwnIT. Fiber (internet, digitaltv, telefoni): Privatsupport: 08-525 073 00