

Information till mäklare

Nedan finns svar på de vanligaste frågor som mäklare, köpare och säljare har vid försäljning av bostad i föreningen.

Allmänt om föreningen

Fastigheten var tidigare ett andelshus med ett femtiotal små andelsägare (som tillsammans ägde ca 25%) och en huvudandelsägare som ägde ca 75% av fastigheten. Andelsägarna hade så kallade andelslägenheter och huvudägaren hyrde ut lägenheterna de disponerade. Under 2020 ombildades huset till en bostadsrättsförening och småandelsägarna erhöll bostadsrätter. Under 2021 har ett flertal av den tidigare huvudägarens hyresgäster erbjudits möjlighet att köpa sina lägenhet som bostadsrätt. I juni 2021 var 99 av husets 150 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 51 st med hyresrätt. Under 2021 kommer ytterligare ett antal av hyreslägenheterna att upplåtas med bostadsrätt.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Orion 16 med äganderätt. Fastigheten består av tre huskroppar:

1. Odengatan 60 samt 60A. Byggnadsår 1899
2. Hagagatan 1. Byggnadsår 1974
3. Surbrunnsgatan 55, 57 och 59. Byggnadsår 1974

Var kan man ta del av årsredovisningen, stadgar och ekonomisk plan för föreningen?

Dokumentet finns i den ekonomiska förvaltaren Nabos portal och kan laddas ner av säljaren när denna har loggat in i portalen.

Där finns:

1. Stadgar
2. Ekonomisk plan
3. Årsredovisning
4. Upplåtelseavtalet

Vissa av dokumenten finns även på föreningens hemsida: www.odenpalatset.se

Hur många uthyrda lokaler finns i föreningen?

Föreningen har inga lokaler som hyrs ut.

Har ni några gemensamhetslokaler?

Nej, det finns inga gemensamhetslokaler.

Vilken typ av uppvärmning finns i huset? (fjärrvärme etc)

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftsvärmeväxlare

Vilka övriga utrymmen finns?

Det finns två tvättstugor och ett cykelrum i föreningen

Disponerar föreningen över några bilplatser? I så fall, till vilken kostnad och är det kö?

Föreningen disponerar inte över några parkeringsplatser. Det finns dock ett garage i fastigheten under föreningen, som drivs av Aimo Park. Där kan det finnas platser att hyra.

Finns det några planerade ändringar av avgiften?

Det finns för närvarande inga planer på att ändra avgiften. Föreningens ekonomi är mycket god och målsättningen är att avgifterna framledes skall hållas stabila. Därtill finns 10 miljoner i kassan för framtida underhåll.

Vad ingår i avgiften?

I avgiften ingår värme, vatten mm, men inte bredband. För att få en klar bild över vad som ingår bör man läsa föreningens stadgar.

Tas det ut någon överlåtelseavgift?

Ja, 2,5% av prisbasbeloppet. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Tas det ut någon pantsättningsavgift?

Ja, 1,5% av prisbasbeloppet. Betalas av pantsättaren.

Vem sköter pantregistret?

Föreningens ekonomiska administration sköts av NABO som också har hand om pantregistret.

Har stambyte genomförts? När?

Avlopp i och från lägenheter på Surbrunnsgatan och Hagagatan har renoverats 2020-2021 genom relining.

Har elstambyte genomförts? När?

Elstambyte har inte skett i husen på Hagagatan och Surbrunnsgatan. Byggnaderna på Odengatan 60 och 60a är från 1899, så där har elen till stora delar bytts ut.

Vilka övriga renoveringar har genomförts på huset/år?

- Renovering av trapphus Surbrunnsgatan 59 - 2021
- Relining av avloppsstammar 2020-2021
- Renovering av trapphus Hagagatan 2019
- Inpasseringssystem och kameraövervakning 2019

Finns det planer på större ombyggnader eller renoveringar?

Föreningen har 10 miljoner i kassan för framtida renoveringar. I den ekonomiska planen finns en underhållsplan där framtida renoveringar är specificerade.

Vilken leverantör av bredband har föreningen?

Öppen fiber via IP-only.

Vilken leverantör av kabel-tv har ni?

Tv-utbud, utöver standardkanaler, finns tillgängligt via fiber.

Har ni en ekonomisk förvaltare?

Ja, föreningen har NABO som ekonomisk förvaltare

Godkänns juridisk person som köpare?

Nej.

Godkänner ni delat ägande?

Föreningen godkänner bara ägare som avser bosätta sig i huset. Föreningen kan möjligen godta ett delat ägande där föräldrar samäger lägenheten med sitt barn utan att bo i lägenheten. Vid ett sådant ägande kommer föreningen inte att acceptera andrahandsuthyrning av lägenheten även om barnet som bor i lägenheten har giltiga skäl som t.ex studier på annan ort eftersom samtliga ägare ska ha giltiga skäl för andrahandsuthyrning.

Vart skickas ansökan om medlemskap för köparen?

Om överlåtelsen skett genom mäklare ska Medlemsansökan till BRF Odenpalatset ske digitalt i Smoot (www.smoot.se).

Om överlåtelsen sker utan mäklare och därmed utat tillgång till smoot kan ansökan skickas till:

NABO

Brf Odenpalatset

NABO 409701, FE 617

107 76 Stockholm

En icke digital ansökan tar normalt längre tid.

Till ansökan om medlemskap ska även en underskriven överlåtelsehandling bifogas.