

## **Till dig som ska sälja eller köpa en boenderätt i föreningen Friheten**

Föreningen har samlat bra-att-ha information i ett häfte som heter *Värt att veta*. Den uppdaterades samt delades ut till alla hushåll våren 2018. På vår hemsida ligger en digitalkopia.

Om du inte finner svaret på någon fråga på vår hemsida, i detta brev eller i *Värt att veta* är du välkommen att höra av dig till vår kommunikationsgrupp som du når via e-postadressen [info@brffriheten.se](mailto:info@brffriheten.se)

Styrelsen sammanträder ungefär en gång i månaden, med uppehåll under sommaren. De fastställda datumen finns under *kontakt/styrelsen* på hemsidan.

När/om avgiften höjs görs det vanligtvis den 1 januari. Styrelsen beslut om att höja avgiften annonseras via portlapp och föreningens hemsida.

Föreningens stadgar innebär att medlemskap endast beviljas den som bor i lägenheten. Vilket innebär att föreningen inte godkänner att föräldrar är ägare eller delägare i en lägenhet där deras barn bor. Styrelsens inställning till hyra ut sitt boende är att andrahandsuthyrning medges vid godtagbara skäl men föreningens verksamhet bygger på att alla – eller nästan alla – som bor i området också är medlemmar.

Riksbyggen som bland annat sköter föreningens medlemsregister har digitaliserat medlemsprocessen. Läs om hur det påverkar dig som mäklare på Riksbyggens hemsida. Medlemsansökan hanteras först av Riksbyggen som begär kreditupplysning. Därefter skickas den till styrelsen för beslut. Styrelsen behöver tid för att ta ställning. Räkna med att det tar ett tag innan beslut om medlemskap är klart – sätt inte tillträdesdatum för snabbt!

Föreningen har både parkeringsplatser, garage och extra förråd att hyra ut. Kösystem finns och sköts av vicevärden. För tillfället är det kö till både garage, parkeringsplats och extra förråd. **Hyran för extra förråd och garage beror på storlek.** Ett garage på 16 kvm kostar cirka 800 kronor per månad. Även hyran för en parkeringsplats skiljer sig beroende på placering. De flesta har en hyra på ungefär 300 kronor per månad.

Det finns ett gästrum att hyra för de boende i föreningen. Andrahandshyresgäst kan inte låna gästrum, föreningslokal eller cyklar. Bytesbörsen är populär. Där kan de boende ställa in småsaker för att se ifall någon annan behöver det. Föreningens cykelpool har lådcyklar att låna. I månadsavgiften ingår bredband från Ownit och basutbudet för TV via Comhem.

Föreningen hyr tomten (26 800 kvadratmeter) av Stockholms stad och det nuvarande tomträttsavtalet går ut 2024. Årskostnaden med nuvarande avtal är 876 100 kr per år och tomten är enligt Stockholms stad taxerad till 72,1 miljoner.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande, den sträcker sig över en tidsperiod på 30 år. De större renoveringarna som är gjorda de senaste åren är:

- Renovering av de stående avloppsstammarna gjordes under följande år 1993, 2005 och 2018-19.
- Renovering av de liggande avloppstammarna gjordes under 2015 och 2018-2019.
- Målning och byte av armatur i trapphus 2013 – 2015.
- Installation av bredband, fiber 2012.
- Renovering av fasader, balkonger och fönster 2003 - 2008.

Alla badrum renoverades 1993 och då användes den metod för fuktspärr som då var branschstandard. Det har visat sig att golv och väggar inte tål frekvent duschning direkt på kakel och klinkers. Det kan och har medfört vattenskador.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för tätskiktet i väggarna trots att det är föreningen som satt upp det, enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Om badkaret är borttaget och duschplats är arrangerad direkt på golvet bör köparen kontrollera om badrumsgolvet och väggarna har renoverats till högre standard efter 1993, samt begära intyg på att det gjorts på ett godkänt fackmannamässigt sätt. Köparen kan annars riskera kostnader och olägenheter om en vattenskada inträffar som beror på duschning direkt på golv och vägg.

Föreningens ventilation sker genom självdrag och därför ska tryckande köks- eller badrumsfläktar **inte** vara monterade i lägenheten. Detta eftersom tryckande köks- och badrumsfläktar trycker ut luften i husets ventilationskanal.

Vi vet att inom en tio-års period behöver elstigarna bytas och det arbetet finns med i föreningens underhållsplan men är inte årsbestämt.

Med vänliga hälsningar  
Styrelsen i bostadsrättsföreningen Friheten