

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

Om du inte finner svaret på dina frågor i detta brev eller på vår hemsida är du välkommen att höra av dig till vår kommunikationsgrupp som du når via e-postadressen info@brffriheten.se.

Brf Friheten har 260 lägenheter fördelade på sex låghus och ett höghus. Föreningen har en trevlig innergård med både lekutrustning och grill- och sittplatser för större sällskap. Sittplatser och grillar finns på några andra ställen runt gränden också.

Styrelsen sammanträder ungefär en gång i månaden, med uppehåll under sommaren. När/om månadsavgiften höjs görs det den 1 september. Styrelsen fattar beslut om detta under försommaren och meddelar därefter medlemmarna via portlapp och på föreningens hemsida. (Medlemmar kan anmäla sig för att få en inloggning till föreningens hemsida och på så vis komma åt vår informationsbroschyr, boka tvättstuga och föreningslokal, ta del av information om renovering med mera.)

Föreningens stadgar innebär att medlemskap endast beviljas den som bor i lägenheten. Det innebär att föreningen inte godkänner att föräldrar är ägare eller delägare i en lägenhet där de själva inte bor. Styrelsens inställning till att 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 webbplats. Medlemsansökan görs hos Riksbyggen som skickar vidare ansökan 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 parkeringsplatser, garage och extra förråd att hyra ut. Kösystem finns och sköts av vicevärden. För tillfället är det lång kö till garage, parkeringsplats och extra förråd. Hyran för extra förråd och garage beror på storlek. Nästan alla våra parkeringsplatser är utrustade med både laddstolpar för elbilar samt eluttag för motorvärmare. Förråd och garage har en årlig procentuell höjning inbakad i avtalet. Hyra för garage beror på ytan, snitthyra 2026 är 900 kr/månad. Hyra för P-plats med laddstolpe och eluttag 2026 är 455kr/månad.

Det finns en föreningslokal, en gästlägenhet samt ett gästrum att hyra för de boende i föreningen. Andrahandshyresgäst kan inte hyra gästrum eller föreningslokal. Vi har också en populär bytesbörso där de boende kan ställa in småsaker för att se ifall någon annan behöver det.

I månadsavgiften ingår värme, varmvatten, bostadsrättstillägg, bredband från Ownit och basutbudet för TV via Tele2. Brf köper all el, lägenhetens och laddstolpens elförbrukning debiteras på månadsavin.

När du köper en lägenhet i Brf Friheten ska du erhålla (minst) tre nycklar till porten.

Föreningen har tre välutrustade tvättstugor som bokas i ett digitalt system.

Föreningen har ett gemensamt soprum som i dagsläget har gott om plats för både wellpapp, elektronik och grovsopor vilket gör livet lättare, framför allt för dem som inte har bil. Kärl för tidningspapper finns på flera platser utomhus. Det finns ett speciellt sopnedkast för matavfall.

Föreningen hyr tomten (26 800 kvadratmeter) av Stockholms stad och det nuvarande tomträttsavtalet går ut 2034. Enligt det nuvarande avtalet kommer avgälden att höjas stegvis till 1 294 000 kr från och med år 2028.

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 avloppsstammarna 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.
- Installation av laddstolpar på de flesta parkeringsplatserna 2022
- Ommålning av portar 2020
- Renovering av balkonggolv 2020
- Byte av portlås 2022
- Renovering av det gemensamma elsystemet inklusive stigare upp till alla lägenheter och nya säkringar 2023–2025
- Renovering av tak, delvis som förberedelse för installation av solpaneler 2026

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 (förutom i höghuset som har frånluftsfläkt) och därför får inte tryckande köks- eller badrumsfläktar vara monterade i lägenheten. Detta eftersom tryckande köks- och badrumsfläktar trycker ut luften i husets ventilationskanal.

Inom en femårsperiod kommer hissen i höghuset att renoveras och det arbetet finns med i föreningens underhållsplan men är inte årsbestämt.

Det är inte tillåtet att affischera på våra portar. Uppsatta affischer kan tas bort utan föregående varning.

Med vänliga hälsningar
Styrelsen i bostadsrättsföreningen Friheten