

FAQ - mäklare och potentiella bostadsköpare

De flesta uppgifter av intresse framgår av årsredovisningar, föreningens stadgar och energideklarationen. Nedan redovisas svar på frågor som inte direkt framgår av dessa dokument och som erfarenhetsmässigt brukar ställas av mäklare och potentiella bostadsköpare vid lägenhetsförsäljningar.

Vilken förvaltare har föreningen?

Svar: Den ekonomiska förvaltningen sköts av Riksbyggen. Den tekniska förvaltningen sköter föreningen själv. Tellus är en förening där alla medlemmar förväntas utföra arbetsinsatser i olika arbetsgrupper. På så sätt kan avgiftsnivån hållas på en förhållandevis låg nivå.

Vem vänder sig mäklaren till för att få detaljuppgifter om lägenheten?

Svar: Mäklare som önskar uppgifter från exempelvis medlemsregister och om avgifter för en enskild lägenhet ska vända sig till den ekonomiska förvaltaren. Föreningens lägenhetsregister (med uppgifter om yta, andelstal etc.) finns tillgängligt på föreningens webbplats.

Accepterar föreningen så kallat delat boende?

Svar: Av stadgarna framgår att en köpare enbart kan godkännas som medlem om köparen bosätter sig i lägenheten. Föreningen har dock – som undantag - valt att acceptera delat boende, alltså att en lägenhet delvis köps av en person som inte bor i lägenheten. Detta förutsätter dock att den boende äger en väsentlig del av lägenhetens andel och att det är en förälder eller motsvarande närstående som äger resterande del. Den boende blir då medlem i föreningen tillsammans med den närstående.

Accepterar föreningen korttidsuthyrning?

Svar: Nej. Föreningens stämma har genom en policy beslutat om att inte tillåta s.k. korttidsuthyrning. Med korttidsuthyrning menas uthyrning mot ersättning upp till 30 dagar. Detta kan man läsa mer om i föreningens policy om korttidsuthyrning m.m.

Vad gäller vid långtidsuthyrning?

Svar: Långtidsuthyrning kan accepteras, förutsatt att villkoren enligt föreningens stadgar är uppfyllda. Vid långtidsuthyrning tar föreningen ut 50 % högre avgift.

Finns planer på avgiftsjusteringar?

Svar: Föreningen planerar inga avgiftsjusteringar i förväg. Styrelsen tar en gång om året ställning till om gällande avgiftsnivå ska bibehållas eller inte. Utgångspunkten är att differensen mellan intäkterna och driftkostnader (inkl. räntor) långsiktigt ska täcka kostnaderna för periodiskt underhåll. Senast en avgiftsjustering skedde var år 2010. Några garantier för att avgiftsjusteringar inte kommer ske framöver kan inte ges.

Vilka större underhållsinsatser kommer utföras de närmaste åren?

Svar: Föreningen har en underhållsplan som är utgångspunkten för planeringen av kommande underhåll. Underhållsplanen är alltför omfattande för att i sin helhet kunna redovisas publikt på hemsidan. Under åren fram till

år 2025 planeras dock tre större underhållsinsatser, nämligen målning av trapphus, byte av maskinpark i tvättstugan och ommålning av fasaden. Enligt underhållsplanen kommer inte stambyte att ske förrän tidigast på 2040-talet.

Förfogar lägenheterna i bottenvåningen över en "balkongyta" ut mot gården?

Svar: Nej. Lägenhetsinnehavare på bottenvåningen har rätt att ha både en dörr och en trappa ut mot gården, men förfogar inte i övrigt över någon yta utanför dörren och trappan. Vid en försäljning av en sådan lägenhet ska därför inte mäklare ta bilder, där platsen arrangerats (exempelvis med utemöbler eller mattor) så att potentiella lägenhetsköpare felaktigt kan få intrycket att man förfogar över denna gårdsyta.

Vem vänder sig köparen/mäklaren till när det gäller ansökan om medlemskap i föreningen?

Svar: köparen/mäklaren ska via mejl skicka ansökan till både styrelsen och den ekonomiske förvaltaren, där en scannad kopia av överlåtelseavtalet är bifogat. Den ekonomiske förvaltaren gör en bakgrundskontroll, främst i form av en kreditupplysning, varefter det är styrelsen som fattar beslut om ansökan ska godkännas.