

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 ägande?

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 ägande, 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. Dessutom kräver vi att den som flyttar in äger minst 10 % av bostadsrätten.

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?

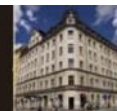
Svar: Långtidsuthyrning (längre än en månad) kan accepteras, förutsatt att villkoren enligt föreningens stadgar är uppfyllda. Vid långtidsuthyrning tar föreningen ut 50 % högre avgift.

Finns planer på avgiftsjusteringar?

Svar: Styrelsen tar löpande 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. Ingen köpare kan räkna med att den avgiftsnivå som gäller för stunden kommer bibehållas framöver.

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.

**Vilka möjligheter finns att genomföra ombyggnader i lägenheten?**

Möjligheten till ombyggnader regleras i föreningens stadgar. Generellt sett så är vi i föreningen restriktiv med att ge tillstånd till ombyggnader, särskilt om det innebär att originalväggar tas bort. Huset är byggt i början av 1900-talet och dessutom grönklassat av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att ombyggnader även kräver godkännande från kommunen. Av detta skäl vill vi också att mäklare avstår från att redovisa alternativa planlösningar som innebär rivning av väggar.

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 enskilt förfogar över denna gårdsyta. Däremot finns på gården utemöbler som är inköpta av föreningen och som kan placeras på olika ställen efter önskemål.

Kan möbler ställas ut på vädringsbalkongerna?

Vädringsbalkongerna är allmänna utrymmen och disponeras av alla boende. Det finns möjlighet till en begränsad möblering i form av ett par stolar och något mindre bord, men det är inte tillåtet att belamra balkongerna så att exempelvis vädring av mattor försvåras. Varken den som ställer ut sådana möbler eller annan boende har någon form av företräde till dessa vädringsbalkonger. Inför en försäljning bör mäklare undvika att genom olika arrangemang skapa intrycket att det enskilda kan få disponera dessa vädringsbalkonger med någon form av företrädesrätt.

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

Svar: Köparen/mäklaren ska via mejl ladda ner scannad kopia av överlåtelseavtalet och ansökan om medlemskap i den överlåtelseportal som den ekonomiske förvaltaren Riksbyggen har. Samma handlingar ska också skickas per mejl till styrelsen. Den ekonomiske förvaltaren gör en kontroll av om överlåtelsen är helt komplett samt en kreditupplysning, varefter det är styrelsen som fattar beslut om ansökan ska godkännas.