**Bostadsrättsföreningen Magneten i Solna**

**Information till mäklare**

**Basfakta om Brf Magneten**

***Inriktning av styrelsens arbete***

Genom ansvarsfull och stabil ekonomi, gott underhåll och sunda investeringar ska Bostadsrättsföreningen Magneten ha långsiktigt värdeskapande och gott boende som ledstjärna för styrelsens arbete.

Utgångspunkt för arbetet ska följa de grundläggande principerna för bostadsrättsföreningar:

1. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ***äger gemensamt fastigheten***. Medlemmarna är alltså ***delägare*** i fastighetens huskropp.
2. Bostadsrättsföreningen ***upplåter sedan bostadslägenheter under nyttjanderätt*** och utan tidsbegränsning.

Det är alltså hur fastighetens värde utvecklas och värdet på den egna bostaden som tillsammans påverkar bostadsrätternas värde. I Brf Magneten ingår 113 lägenheter.

En välskött fastighet ökar värdet på samtliga bostadsrätter.

Detta förutsätter att medlemmarna i föreningen arbetar mot samma mål genom att alla och en var bidrar till skapandet av det trygga och goda boendet och bidrar till ordning och reda i föreningens gemensamma utrymmen. Därför är det viktigt att alla i föreningen har kunskap om och förståelse för de mål som vägleder styrelsens arbete.

**Vanliga frågor**

**Vad ingår i månadsavgiften?**

Fjärrvärme från Solna energi, Telias TV paket Lagom och 1000 Mbit/s internet. Dessutom ingår fastighetsskötsel, städning både ute på vår innegård och inne i våra trapphus samt övriga gemensamma utrymmen, snöskottning, sophämtning, mm.

**Kostnaden för el och vatten (både varmt och kallt) debiteras varje lägenhet för sig.**

**Avgifter relaterat till boendet**

Överlåtelseavgiften är 2,5 % av prisbasbeloppet och debiteras köparen.

Pantsättningsavgiften är 1 % av prisbasbeloppet och debiteras den som pantsätter.

Avgiften för andrahandsupplåtelse är 10 % av prisbasbeloppet och debiteras den som hyr ut.

**Principer för boendeavgiften**

Boendeavgiftens utveckling följer kostnaderna för drift, underhåll och finansiering. Avgiften beslutas normalt sista styrelsemötet före årsstämman då årsredovisningen är klar. De boende informeras vid årsstämman om styrelsens beslut. År 2024 höjdes avgiften med 5 %.

**Övrigt av betydelse**

**Delat ägarskap** accepteras normalt. Styrelsen tillfrågas.

**Juridisk person** som ägare av bostadsrätt i Brf Magneten accepteras inte.

**Avflyttningskontroll.** Vid alla överlåtelser genomför fastighetsförvaltaren Nordstaden avflyttningskontroll. Syftet är att säkerställa att inga bostadsrätter överlåts som har brister avseende föreningens ansvarsområden. Avflyttningskontrollen bekostas av föreningen.

**Överlåtelseavtal** beviljas av styrelsen när avflyttningskontrollen är genomförd och godkänd.

**Mark**

Föreningen äger den mark som byggnaden är uppförd på. Föreningen äger ingen mark utanför byggnaden.

**Parkeringsplatser**. Föreningen har inga egna parkeringsplatser. Garaget ägs av Huvudsta Centrum och förvaltas av Parkman som ansvarar för uthyrning av parkeringsplatser i garaget. Det är till Parkman man ska vända sig om parkeringsplats önskas. Magneten har inga särskilda förmåner med Parkman. Varje boende måste själv ta kontakt med Parkman.

**Försäkring**

Fastigheten är försäkrad i Folksam. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetens försäkring och bekostas av föreningen.

Hemförsäkring tecknas av varje boende själv.

**Uthyrning i andra hand?**

Ansökan måste lämnas in. Blankett finns på föreningens hemsida. Där ska bostadsrättsinnehavarens namn anges, lägenhetsnummer, hyresgästens namn, anledning till uthyrning samt tidsperiod. Styrelsen tar beslut för varje ansökan och beviljar ett år i taget.

Observera att föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning.

**Korttidsuthyrningar t.ex. via Airbnb, osv tillåts inte!**

Kontakt till Brf Magneten:

brfmagneten@gmail.com

Medlemskap i föreningen skickas till:

Ksenia Augervald

Brf Magneten, Storgatan 70 C, 17152 Solna

**Övriga frågor**

**Om fastigheten**

**Renoveringar?**

Fastigheten är ny och togs i bruk 2015, varför inga större renoveringar har varit aktuella. Två års-besiktning genomfördes 2017. Föreningen följer den underhållsplan som upprättats i samarbete med föreningens tekniska förvaltare Nordstaden. Inga större renoveringar är planerade i närtid.

**Beroendeförhållanden**

Hur beroende är föreningen av Huvudsta Centrums ventilation; vatten- och avloppsstammar och övriga anläggningar?

Svar. Inte alls. Föreningen har egna system för värme, vatten och ventilation, med egen UC.

**Avlopp och servitut –** föreningen är härskande och centrumägaren är tjänaren (enligt vedertagen terminologi).

**Gemensamma utrymmen**

Det finns en stor innergård där alla kan vistas med lekplats och cykelställ för utomhusförvaring av cyklar. I 74 B finns cykel-, barnvagns- och miljörum. Föreningen har ingen gemensam samlingslokallokal.

Har bostadsrättshavarna något **”arbetsbeting”** i form av trappstädning, skötsel av trädgård?

Svar: Nej

**Finns tvättstuga?** Nej, alla lägenheterna är utrustade med tvättmaskin och torktumlare.

**Har föreningen drabbats av inbrott?**

**Svar:** Något enstaka i föreningens lägenhetsutrymmen samt i bl.a. dörrarna till miljörum och cyklar som nu är förstärkt med brytskydd och kameraövervakning.

Föreningen har investerat i ett modernt inpasseringssystem som gjort det svårt för obehöriga att ta sig in. Detta har ytterligare förstärkts genom kameraövervakning i trapphus och passager samt i cykel-, barnvagns- och miljörum.

**Hur påverkas föreningen om Huvudsta Centrum behöver genomföra stambyte?**

Föreningen är härskande i frågan och Huvudsta Centrum är tjänande varvid centrumägaren måste lösa problemet när det uppkommer.

**Hur fungerar samarbetet med Huvudsta Centrum?**

Svar: Mycket bra. Vi har regelbundna och ibland spontana möten.

**Störningar**

**Grannar emellan:** Några enstaka gånger. Vi har god grannsämja. Inga störande ljud efter kl. 22 enligt föreningens ordningsregler.

**Från restaurangerna** – kolgrillen och pizzerian? Inte alls. Båda stänger kl. 22.

**Matos från restaurangerna?** Nej. Dessa har egna imkanaler.

**Är det lyhört?**

Något enstaka klagomål. Modern byggnad som följer moderna byggkrav.

**Vatten/fuktskador?**

Vattenläckage har förekommit, ofta självförvållade. Några garantiärenden.

**Diverse frågor om bostadens utrustning och möjligheter**

**Tål taken gammaldags takkrona utan att förstärkas?**

Undertak är håldäck av ”betong” och tål mycket. Vid osäkerhet – fråga byggnadsteknisk expertis.

**Går det att sätta upp vägg mellan kök och vardagsrum?**

Styrelsen skall kontaktas. Om man skall bygga om i lägenheten ska man ta hänsyn till BBR krav och ansökan om bygglov kan krävas. Föreningen kräver att arbetet är utfört fackmannamässigt. Föreningen kräver också att det upprättas relationshandlingar (ritningar) etc. Bärande väggar får inte röras.

**Går det bra att ta ner vägg mellan rum?**

Se svar ovan.

**Går det bra att förstärka fönster och dörrar mot uteplatsen - till exempel genom att byta fönster?**

Se svar ovan.

**Vet man hur starka ytterbågarna på fönstren är i ursprungsutförande?**

Se BBR krav. Huset är byggt 2015 och uppfyller moderna krav enligt byggstadgan.

Alla fönster och balkong-/terrassdörrar är treglasutrustade – helt enligt moderna byggkrav. Fabrikat: Leiab.

**Får man byta lägenhetens ytterdörr (till högre säkerhetsklass)**?

Vad har ursprungliga ytterdörrar för säkerhetsklass?

Se BBR krav. Vidare se branschregler.