

Kort information om att bo i en bostadsrättslägenhet

Vad innebär det att bo i en bostadsrätt?

Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är Du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Ägarförhållande, nyttjanderätt

Som bostadsrättshavare äger Du inte Din lägenhet, utan det är föreningen som äger hela fastigheten. Du har däremot rätt, att såsom medlem i föreningen och bostadsrättshavare, fritt nyttja lägenheten på obegränsad tid. Du har t ex rätt att göra vissa mindre ändringar i lägenheten. Däremot får Du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar, såsom flyttning av dörrar, väggar etc.

Styrelse, firmatecknare

En bostadsrättsförening är en juridisk person, dvs den kan själv teckna avtal t ex med leverantörer. De som undertecknar avtal är föreningens styrelse, eller av styrelsen utsedda firmatecknare.

De som sitter i föreningens styrelse är valda av föreningens medlemmar på föreningsstämman (se stadgar). Personerna framgår av årsredovisningen eller i patent- och registreringsverkets föreningsregister (registreringsbeviset). På registreringsbeviset framgår även vem/vilka som är firmatecknare.

Stadgar och ekonomisk plan

Hos patent- och registreringsverket finns också föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerade. Stadgarna styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet.

I den ekonomiska planen finns uppgifter om föreningens lägenheter, vad som ingår i årsavgiften, andelstal, insatser m m.

Varje förening är skyldig att ha en medlems- och en lägenhetsförteckning. I dessa finns angivet föreningens medlemmar, vilka lägenheter som finns och vilka som är bostadsrättshavare, samt om lägenheterna är pantsatta eller uthyrda i andra hand.

Några vanliga frågor

Vem svarar för reparationer och underhåll?

Enligt stadgarna är Du som medlem ansvarig för inre reparationer och underhåll av Din egen lägenhet. Föreningen svarar för det yttre underhållet t ex trapphus, fasader och yttertak. Viss del av årsavgiften sätts av för framtida underhåll av gemensamma delar - s k yttre underhåll.

För att Du lättare skall kunna tolka vilket underhåll som Du respektive föreningen ansvarar för bifogas en förteckning med tolkning av Bostadsrättslagen (7 kap 12§) och föreningens stadgar (28§).

Vilken försäkring behöver jag?

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på byggnad förorsakade av utströmmande ledningsvatten och brand. Fastighetsförsäkring täcker däremot inte skador på Din egen egendom. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring, gärna med "bostadsrättstillägg". Tillägget täcker skador på den egendom Du är underhållsskyldig för enligt föreningens stadgar.

Vad ingår i årsavgiften?

Årsavgiften skall täcka Din del av föreningens gemensamma kostnader t ex räntor, amorteringar, förvaltning, fastighetsförsäkring m m. I den ekonomiska planen finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelning sker efter lägenheternas andelstal. Årsavgiften skall betalas månadsvis i förskott.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

Allmänt gäller att Du inte kan hyra ut Din lägenhet i andra hand. Styrelsen kan dock medge andrahandsuthyrning i vissa fall, om "synnerliga skäl" föreligger. Om styrelsen avslår Din ansökan att hyra ut kan Du vända Dig till Hyresnämnden för prövning.

Det är Du som bostadsrättshavare som ansvarar för Din lägenhet, även under uthyrningstiden. Detta innebär att Du skall se till att årsavgiften blir betald, att Din hyresgäst inte missköter sig m.m.

Du måste dessutom se till att Din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan Du få svårt att få tillbaka Din lägenhet efter uthyrningstiden.

När kan jag överlåta min bostadsrätt?

Du kan när som helst sälja Din lägenhet och till vilket pris Du vill. Försäljningen skall vara skriftlig.

För giltigt köp krävs att köparen godkännes av styrelsen samt att överlåtelsehandlingen anger köparens och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelssumma och vilket objekt som avses. Handlingen skall undertecknas av köpare och säljare samt godkännas av make/maka eller sambo. Eventuell pantsättning måste lösas eller överlåtas innan en överlåtelse kan ske. En kopia av avtalet skall lämnas till styrelsen tillsammans med ut- och inträdesansökningar beträffande medlemskap.

Hur kan jag påverka mitt boende?

Normalt sett skall föreningen hålla föreningsstämma före juni månads utgång varje år. Vid detta tillfälle samlas föreningens medlemmar för att gemensamt gå igenom årets verksamhet. Styrelsen skall presentera årsredovisning och verksamhetsberättelse. Föreningsstämman skall godkänna styrelsens förvaltning - "ge styrelsen ansvarsfrihet".

Varje medlem kan komma med förslag till verksamhet/åtgärder. Förslagen skall vara styrelsen till handa i god tid före stämman. Meddelande om när stämman äger rum kommer att skickas ut till medlemmarna. Det är vid stämman som föreningen väljer styrelse och revisorer för det kommande året (se stadgar).

Vid vissa tillfällen kan också extra föreningsstämma förekomma. Detta kan ske om föreningens stadgar skall ändras eller om styrelsen vill ha ett snabbt avgörande i någon speciell fråga. Även en grupp medlemmar (minst 10% av alla röstberättigade medlemmar) samt revisorerna kan begära att extra stämma hålls. Vid extra föreningsstämma fattas endast beslut i ärenden för vilket stämman utlysts.

Protokoll

Protokoll från föreningsstämmor skall enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

Det är endast stämmoprotokoll som samtliga medlemmar har rätt att ta del av. Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar, men revisorerna kan läsa protokoll för Din räkning.

Har Du fler frågor?

Om det är något Du undrar över kan Du vända Dig till Din styrelse.



Vem skall svara för underhållet av bostadsrätten

Nedan följer föreningens tolkning av Bostadsrättslagen (7 kap 12 §) och föreningens stadgar (28§)

Byggdelen	Brf:s ansvar	Medl. ansvar	Anmärkningar
Balkong			
Målning av golv och insidan på fronterna och ev tak		X	
Vädringsställning och beslag		X	
Odlingslådor		X	
Målning av utsida tak, front och skärm	X		
Lägenhetsdörr (ytterdörr)			
Dörrblad, karm och foder		X	
Utvändig ytbehandling av dörrblad, karm och foder	X		
Låsanordning, handtag och beslag samt ringklocka		X	
Namnsskylt och brevinkast	X		
Tättningslist		X	
Golv i lägenheten			
Parkett, matta, klinker eller dyl.		X	I våtrum avses med ytbeläggning golv-, väggmatta och/ eller keramiska plattor med bakomliggande tätskikt.
Väggar och tak i lägenheten			
Ytskikt, tapeter, väv, målning eller annan ytbeläggning		X	
Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning samt mellan bågarna		X	
Yttre målning	X		
Fönsterglas		X	
Spanjolett inkl handtag		X	

Byggsdel	Brf:s ansvar	Medl. ansvar	Anmärkningar
Beslag		X	
Fönsterbänk, persienner och markiser		X	
Vädringsfilter och tätningslister		X	
VVS-artiklar			
Badkar, tvättställ och bidé		X	
Duschkabin		X	
Blandare, duschanordning, vattenlås, bottenventiler och packningar		X	
WC-stol; porslin och sits		X	
WC-stol; anordning för vattentillförseln	X		
Diskbänk inkl blandare		X	
Kall och varmvattenledningar inkl armatur		X	Inne i lägenheten
Avloppsledningar med golvbrunn och sil inkl avloppsrensning		X	- " -
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	X	(X)	Medlemmen svarar för målning
Ventilationsdon	X		Från- och tilluftsventiler
Ventilationsfilter		X	Byte och rengöring
Tvättutrustning (i lägenheten)			
Tvättmaskin och torkutrustning		X	
Tvättbänk och tvättlåda		X	
Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis och köksfläkt		X	Om flakten ingår i husets ventilationssystem svarar Brf för utbyte m m Medlem ansvarar för rengöring och byte av filter

Byggdel	Brf:s ansvar	Medl. ansvar	Anmärkningar
Förråd mm			
Förråd tillhörande lägenheten		X	
Enskilt sopskåp eller liknande		X	
Garage tillhörande lägenheten		X	Betr golv, väggar, tak, inredning m m galler samma regler som för lägenheten
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	X		
Elartiklar			Medlem byter sakringar
Elcentralen och ledningar fram till denna	X	(X)	
Övriga ledningar		X	
Strömbytare och vägguttag		X	
Övrigt			
Inredningssnickerier inkl bl a trösklar, socklar, foder och lister		X	
Badrumsskåp, hatthylla, torkställning och gardinstänger		X	
Glober till den fasta belysningen		X	
Innerdörrar		X	
Invändiga trappor i lägenheten och i förekommande fall invändig stege till vindsutrymme		X	
Beslag		X	