

Bo med bostadsrätt

Som bostadsrättshavare är du medlem i en ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen har till uppgift att upplåta en nyttjanderätt av bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna samt andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens område. Genom den styrelse ni väljer vid den årliga föreningsstämman, bestämmer du och dina grannar över era bostäder. Som bostadsrättshavare har du ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen. Du har rätt att göra vissa mindre förändringar i bostaden. Däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar, som att flytta dörrar och väggar. Du har även rätt att sälja din bostad till vem du vill. Bostadsrättsföreningens styrelse ska dock godkänna köparen som medlem i föreningen.

Stadgar och ekonomisk plan

Hos bolagsverket finns föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerade. Stadgarna styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet. I den ekonomiska planen finns uppgifter om föreningens bostäder, vad som ingår i årsavgiften, andelstal, insatser och annat av betydelse för föreningens ekonomi. Varje förening är skyldig att ha en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning. I dessa finns föreningens medlemmar angivna, vilka bostäder som finns samt om bostäderna är pantsatta eller upplåtna i andra hand.

Vilken försäkring behöver jag?

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på fastigheten såsom skador förorsakade av utströmmande ledningsvatten eller brand. Fastighetsförsäkringen täcker däremot inte skador på din egen egendom. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring med "bostadsrättstillägg". Tillägget täcker skador på den egendom du är underhållsskyldig för enligt föreningens stadgar.

Årsgift

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader, till exempel räntor, amorteringar, förvaltning och fastighetsförsäkring. I den ekonomiska planen finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelning sker efter bostädernas insatser. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott från och med dagen vid tillträdet. Mätning och debitering av varmvatten sker individuellt för respektive lägenhet efter förbrukning. Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka driftskostnaderna. Du bor till självkostnadspris.

Får jag upplåta min bostad i andra hand?

Om du vill upplåta (hyra ut) din lägenhet i andra hand krävs samtycke från styrelsen. Lämnar styrelsen inte sitt samtycke kan du ansöka om tillstånd hos Hyresnämnden. Du som bostadshavare ansvarar för din bostad, även under uthyrningstiden. Detta innebär att du ska se till att årsavgiften blir betald och att din hyresgäst sköter sig. Du måste dessutom se till att din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan du få svårt att få tillbaka din bostad efter uthyrningstiden. Vänd dig till Hyresnämnden för mer information.

När kan jag överlåta min bostadsrätt?

Du kan när som helst sälja din bostad och till vilket pris du vill. Försäljningen ska vara skriftlig. För giltigt köp krävs att köparen godkänns som medlem av styrelsen samt att överlåtelsehandlingen anger köparens och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelssumma och vilket objekt som avses. Handlingen ska undertecknas av köpare och säljare samt godkännas av make/maka eller sambo. Eventuell pantsättning måste lösas eller överlåtas innan en överlåtelse kan ske. Ett original eller eventuellt en kopia av avtalet ska lämnas till styrelsen tillsammans med ut- och inträdesansökningar beträffande medlemskap.

Hur kan jag påverka mitt boende?

Normalt sett ska föreningen hålla föreningsstämma före juni månads utgång varje år (räkenskapsår finns angivet i stadgarna och på registreringsbeviset). Då samlas föreningens medlemmar för att gå igenom årets verksamhet. Styrelsen ska presentera årsredovisning och verksamhetsberättelse. Föreningsstämman ska godkänna styrelsens förvaltning och ge styrelsen ansvarsfrihet. Varje medlem kan komma med förslag till verksamheter/åtgärder. Förslagen kan skickas till styrelsen fortlöpande under året. De förslag som styrelsen inte kan fatta beslut om, hänskjuts till föreningsstämman och bör då ha kommit in i god tid innan denna äger rum.

Meddelande om datum för stämman kommer att skickas ut till medlemmarna. Vid stämman väljer medlemmarna styrelse och revisorer för det kommande året (se stadgar). En extra föreningsstämma kan också förekomma. Detta kan ske om föreningens stadgar ska 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 en extra stämma hålls. Vid extra föreningsstämmor fattas endast beslut i de ärenden som ligger bakom att stämman utlysts.

Protokoll

Protokoll från föreningsstämman ska 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.

Styrelse och firmatecknare

En bostadsrättsförening är en juridisk person, vilket innebär att den själv kan teckna avtal med exempelvis leverantörer. De som undertecknar avtal är föreningens styrelse, eller av styrelsen utsedda firmatecknare. Vilka som sitter i föreningens styrelse framgår av årsredovisningen eller i Bolagssverkets föreningsregister (registreringsbeviset). På registreringsbeviset framgår även vem/vilka som är firmatecknare.

Vem svarar för reparationer och underhåll?

Enligt stadgarna är du som medlem ansvarig för inre reparationer och underhåll av din egen bostad. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för det "yttre" underhållet av exempelvis fasader, yttertak och trapphus. En viss del av årsavgiften avsätts för framtida underhåll av gemensamma delar. Företrädare för föreningen ska ges tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. För att du lättare ska kunna tolka vilket underhåll som du respektive föreningen ansvarar för finns en förteckning med tolkning av Bostadsrättslagen (7 kapitlet 12§) och föreningens stadgar (26§ - 32§) på följande sidor.

Har du frågor?

Om det är något du undrar över kan du vända dig till din styrelse i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen Ångkvarnen etapp 2

Organisations nummer: 769617-7489

Fastighetsbeteckning: Del av Kungsängen 1:17, Uppsala

Fastighetsadress: Muningatan 25 och 27, Siktargatan 15, Ångkvarnsgatan 14, 16 och 18

Vem ansvarar för underhållet?

Nedan följer en tolkning av Bostadsrättslagen (7 kapitlet 12§) och föreningens stadgar (26§ - 32§). Om du saknar något i listan, kontakta styrelsen.

Detalj i bostaden	Brfs ansvar	Ditt ansvar	Anmärkningar
Balkong			
Målning av golv och insidan på fronterna och ev. tak		X	
Odlingslådor		X	Det är endast tillåtet att hänga odlingslådor på insidan av räcket
Målning av utsida tak, front och skärm	X		
Ytterdörr			
Dörrblad, karm och foder		X	
Utvändig ytbehandling av dörrblad, karm och foder	X		
Låsanordning, handtag och ringklocka		X	Låscylinder får ej bytas utan styrelsens godkännande
Namnskylt	X		
Tätninglist		X	
Golv, väggar och tak i bostaden			
Parkett , matta och klinker		X	
Färg, tapeter, väv eller annan ytbeläggning såsom väggmatta eller kakel med bakomliggande tätskikt i våtrum		X	
Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning samt mellan bågarna		X	
Yttre målning	X		
Fönsterglas		X	Lägenhetsinnehavaren är ansvariga för skador på fönsterglas som uppkommer både inifrån och utsidan.
Spanjolett inkl. handtag och beslag		X	
Fönsterbänk, persienner och markiser		X	
Vädringsfilter och tätninglistor		X	

Detalj i bostaden	Brfs ansvar	Ditt ansvar	Anmärkningar
VVS-artiklar			
Badkar och tvättställ		X	
Duschdraperistång/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-varmvattenledningar inkl. armatur i bostaden		X	
Avloppsledningar med golvbrunn och sil inkl. avloppsrensning i bostaden.		X	
Tvättmaskin och torkutrustning		X	
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	X		Lägenhetsinnehavaren ansvarar för ev. målning av radiatorer
Ventilationsdon	X		
Ventilationsfilter under fönster		X	
Köksutrustning			
Vitvaror		X	
Spisfläkt		X	
Ventilationskanal till spisfläkt	X		
Förråd och garage			
Förråd tillhörande bostaden		X	Ingen förvaring får ske i gångstråken
Hyrd parkeringsplats		X	
Elbilsladdare i garage	X		
Avskiljande nätvägg i förråd	X		
Cykelrum och barnvagnsrum	X		Nyttjas av medlemmar för det ändamål rummen är avsedda för

Detalj i bostaden	Brfs ansvar	Ditt ansvar	Anmärkningar
Elartiklar			
Huvudledning från mätarskåp till elcentral		X	
Elledningar i bostaden		X	
Underskåpsarmaturer		X	
Strömbrytare, vägguttag och elcentral		X	
Belysningsarmaturer		X	
Övrigt			
Inredningssnickerier såsom trösklar, socklar, foder och lister		X	
Badrumsskåp, hatthylla, torkställning och gardinstänger		X	
Innerdörrar		X	
Innerväggar		X	
Bärande innerväggar och väggar runt rörschack	X		Att göra ingrepp i bärande konstruktion är inte tillåtet
Ventilation	X		Att göra ingrepp i ventilationssystemet är inte tillåtet
Vid skador, exempelvis fuktskador		X	Styrelsen ska utan dröjsmål informeras om det inträffade. Föreningen har besiktningsplikt på tex. fuktskador i stommen