

Bo med bostadsrätt

Som bostadsrättshavare är du medlem i en ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen har till uppgift att upplåta 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. 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.

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.

Årsavgift

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma löpande utgifter, 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 dels efter bostädernas insatser och dels per lägenhet. 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 (hyra ut) 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, överlåtelsesumma och vilken bostad 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 därefter ska föreningsstämman ta beslut om styrelsens 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 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 Bolagsverkets föreningsregister (registreringsbeviset). På registreringsbeviset framgår även hur firmateckning sker.

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.

Miljövärderade varor

JM arbetar aktivt med att säkerställa att de produkter vi bygger in är säkra ur hälso- och miljösynpunkt. Vi har identifierat ett antal produktgrupper som särskilt bör kontrolleras. Produkter ur dessa grupper har granskats och godkänts enligt JMs miljövärderingssystem innan de byggts in i våra bostäder. Din styrelse har fått en förteckning över de miljövärderade varor som byggs in i ditt hus.

Har du frågor?

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

Bostadsrättsföreningen Söderterrassen

www.brfsoederterrassen.se

Organisations nummer: 769631-9883

Fastighetsbeteckning: Akvatinten I

Fastighetsadress: Skulptörvägen 14 (entré), 12A (garagenedfart) & 12B (miljörum)