

Att bo i bostadsrätt



Livet i en Brf

Även om det innan inflyttningen kan kännas som mycket nytt att lära sig och ta in är inte en bostadsrättsförening mer komplicerad än någon annan boendeform. Men för dig som vill ha en liten grundkurs i hur det fungerar kan du här läsa några ord om ansvarsfördelning, rättigheter och skyldigheter i föreningen samt vilka kostnader och avgifter som är kopplade till boendeformen.

Demokrati

När du köper en bostadsrätt blir du delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Som bostadsrättshavare har du rätt att disponera din lägenhet och gemensamma utrymmen utan tidsbegränsning. Som medlem i föreningen har du också rätt att vara med och besluta på föreningsstämman. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar. När man bor flera tillsammans så måste man ta hänsyn till varandra. Tänka på att inte störa och irritera varandra. Sunt förnuft och respekt måste råda för att vi skall trivas tillsammans.

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje vår hålls ordinarie föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Inflytande över ditt boende

Fördelarna med att bo i bostadsrätt är många. När man själv har möjlighet att påverka sitt boende ökar trivseln. Tillsammans bestämmer ni hur ekonomi och underhåll ska skötas och hur eventuella gemensamma utrymmen ska användas. Alla medlemmar har full insyn i ekonomi och förvaltning.

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna kan granska verksamheten det gångna året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller förslag på att ändra på sådant som de anser felaktigt. Ju större engagemang de boende visar i bostadsrättsföreningens angelägenheter, desto bättre blir gemenskapen och trivseln.

Hur tar vi beslut i föreningen?

Vare sig du sitter med i bostadsrättsföreningens styrelse eller inte så kommer du att ha möjlighet att påverka vad som händer i föreningen. Men med hjälp av er valda styrelse kommer ni att på ett så effektivt sätt som möjligt kunna nå nya beslut i er förening.

Vissa beslut i en bostadsrättsförening fattar föreningens styrelse. Styrelsen är föreningens verkställande organ och ansvarar för förvaltningen (till exempel årsavgiftens storlek). Det är också de som hanterar frågor om medlemmar eller uppsägning av bostadsrättshavare när nyttjanderätten till en lägenhet förverkats. Andra frågor måste avgöras av föreningsstämman. Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ och alla medlemmar i föreningen har rätt att delta och rösta på stämman. Om inget annat har angetts i stadgarna har varje bostadsrätt en röst. På stämman fastställer man bland annat resultat- och balansräkning samt ansvarsfrihet för styrelsen. Stämman utser normalt också styrelse och revisor.

När du är nyinflyttad

När du flyttar till en bostadsrätt från OBOS Projektutveckling AB kommer du att bo i en så kallad byggmästarbildad bostadsrättsförening. I den första styrelsen sitter normalt tre ordinarie ledamöter. Styrelsens uppgift är att svara för bostadsrättsföreningens administration under uppbyggnadstiden, som bland annat omfattar att genomföra styrelsemöten och föreningsstämmor samt teckna de avtal som behövs för att projektet ska kunna genomföras.

Under den första tiden ansvarar OBOS Projektutveckling AB för att sköta föreningens ekonomi och vi upprättar en plan som redovisar föreningens ekonomiska situation under det första året. Här finner du allt från beräknade anskaffningskostnader och finansiering till driftkostnader och insatser. Bostadsrättsföreningens första styrelse är endast en tillfällig styrelse. Den avgår sedan vid en föreningsstämma och lämnar över till en ny styrelse som är vald av föreningens medlemmar.

Vem ansvarar för kostnader som uppkommer på grund av osålda bostadsrätter?

OBOS Projektutveckling AB tar kostnaden för osålda lägenheter när husen övergår till bostadsrättsföreningen. Om lägenheterna fortfarande inte är sålda efter 6 månader köper OBOS bostadsrätterna och svarar därigenom, som bostadsrättshavare, även fortsättningsvis för de kostnader som uppkommer.

Vad har jag rätt att göra?

Du bestämmer i princip själv över din lägenhet och den mark som eventuellt ingår i upplåtelsen och du ansvarar för skötsel och underhåll av såväl lägenhet som mark. Enkla förändringar i lägenheten får du ta beslut om själv, för väsentliga förändringar måste du ha styrelsens tillstånd. På mark som ingår i upplåtelsen får arrangemang av permanent natur endast utföras om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande, vilket ofta ges först sedan berörda grannar lämnat sitt medgivande.

Äger jag min lägenhet?

Bostadsrättshavare säger ofta att de äger sin lägenhet, vilket inte är formellt rätt. Det är föreningen som äger huset och som har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren innehar nyttjanderätten till lägenheten, vilken gäller utan tidsbegränsning.

Bostadsrätten kan överlåtas till ny köpare. Man säljer alltså inte lägenheten, utan endast nyttjanderätten till lägenheten. Bostadsrätten kan övergå till annan även på andra sätt, till exempel genom arv, bodelning, gåva eller byte. Vid försäljning bestäms priset av säljare och köpare. Som på de flesta andra marknader bestäms priset av tillgång och efterfrågan. Avtal om köp, byte eller gåva av bostadsrätt måste vara skriftlig och undertecknas av både säljare och köpare. Det ska även innehålla uppgift om lägenhet och pris. Annars är avtalet ogiltigt. Den som fått bostadsrätten överlåten på sig måste godkännas som medlem i föreningen av styrelsen för att kunna tillträda och disponera över lägenheten. Sker inte detta blir överlåtelseavtalet ogiltigt.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

I föreningens stadgar regleras bestämmelser om vilka förändringar som är tillåtet att göra samt regler kring lägenheten, som t.ex. vad som gäller vid andrahandsuthyrning. Allmänt gäller att du inte kan hyra ut din lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke.

Vad går avgifterna till?

Årsavgifterna ska täcka föreningens årliga kostnader bestående av drifts- och kapitalkostnader samt avsättningar. Avgiften bestäms av styrelsen, som också ska ta hänsyn till den långsiktiga kostnadsutvecklingen för föreningen. Årsavgifterna fördelas enligt de grunder som finns i stadgarna. Du kommer själv att betala för hushållsel, sophantering, vatten och fiber.

Årsavgiften måste betalas senast på angivna förfallodagar. Om du har tillträtt lägenheten och dröjer med att betala månadsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen anses nyttjanderätten till lägenheten vara förverkad. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning. Föreningen måste inte skicka påminnelse till dig om du inte har betalat i tid.

Ansvar för din lägenhet

Du har ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i men du har också ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen både ute och inne, som medlemmarna gemensamt disponerar. När du använder lägenheten ska du se till att bevara vad som kallas sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och gäster har för sig.

Med nyttjanderätten till lägenheten får du både rättigheter och skyldigheter. Skyldigheterna handlar om att vårda och sköta om. Rättigheterna handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen är reglerad i stadgarna och Bostadsrättslagen.

Underhåll

Du svarar själv och på egen bekostnad för det inre underhållet och de reparationer som behövs i lägenheten. Till det inre räknas bland annat rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten, glas i fönster och dörrar, lägenhetens innerdörrar. Ledningar och övriga installationer för vatten, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.

Föreningen svarar för det mesta av det yttre underhållet. Till det yttre räknas bland annat stamledningar för avlopp, el och vatten, målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar.

På föreningsstämman beslutar medlemmarna tillsammans om ev. ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten.

Försäkringar

Inbrott, brand eller översvämning kan drabba vem som helst. Därför är det viktigt att ha en hemförsäkring. Föreningen tecknar en fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg som också ger ett försäkringsskydd för de delar av lägenheten, för vilka du som bostadsrättshavare har underhållsskyldighet och som inte täcks av föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har också en nybyggnadsförsäkring som är tecknad hos en extern part (Gar-Bo). Den täcker skäliga kostnader för att avhjälpa fel och skador som inte täcks av andra försäkringar. Nybyggnadsförsäkringen gäller för fel eller skada som anmälts inom tio år från slutbesiktningen.