

Bo med bostadsrätt

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

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med de övriga medlemmarna i föreningen äger och förvaltar bostäderna samt andra gemensamma anläggningar som finns på föreningens område. Vid en årlig föreningsstämma väljs en styrelse och genom den bestämmer du och dina grannar över era bostäder. Som bostadsrättsinnehavare har du ständig besittningsrätt till din bostad och så länge du sköter dina åtaganden gentemot föreningen kan du inte bli uppsagd från denna. Du har rätt att göra vissa mindre förändringar i din bostad men behöver styrelsens godkännande för att göra väsentliga ändringar i bostaden. Du har rätt att sälja din bostad till vem du vill men köparen måste godkännas som medlem i föreningen av bostadsrättsföreningens styrelse.

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 förteckningar över sina medlemmar och lägenheter. I dessa finns föreningens medlemmar angivna, vilka bostadsrätter som finns samt om bostäderna är pantsatta.

Vilken försäkring behöver jag?

Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på fastigheten såsom skador som uppkommit av utströmmande ledningsvatten eller brand. Fastighetsförsäkringen täcker däremot inte skador på din egna egendom. Därför är det bra att teckna en hemförsäkring med "bostadsrättstillägg". Tillägget täcker skador på den egendom du enligt föreningens stadgar är underhållsskyldig för.

Årsavgift

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma löpande utgifter som räntor, amorteringar, förvaltning och fastighetsförsäkring. I den ekonomiska planen finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften. Årsavgiftens omfattning bestäms av styrelsen och fördelning sker dels efter bostädernas insats och dels per lägenhet. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott från och med dagen då tillträde sker till bostaden. 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 uthyrning. 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. För mer information kan du vända dig till Hyresnämnden.

När kan jag överlåta min bostadsrätt?

Du kan välja att sälja din bostad när som helst 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 både köparen och säljarens namn, personnummer, adress, överlåtelssumma 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 hela året. De förslag som styrelsen inte kan fatta beslut om skickas vidare 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 sker om föreningens stadgar ska ändras eller om styrelsen vill ha ett snabbt avgörande i en 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 efterfrågats.

Protokoll

Protokoll från föreningsstämman ska enligt stadgarna finnas tillgängliga för medlemmar senast tre veckor efter stämman. Det är endast protokoll från stämmorna 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 ansvarar 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 det en förteckning med tolkning av Bostadsrättslagen (7 kapitlet 12§) och föreningens stadgar (26§ – 32§) på följande sidor.

Miljövärderade varor

Jutabo arbetar för att de bostäder som byggs ska vara godkända både ur hälso- och miljösynpunkt. De varor som byggs in i bostäderna ska följa denna riktlinje för att passa in i helhetskonceptet.

Har du frågor?

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

Bostadsrättsföreningen Söderåsen i Lerum

Organisationsnummer: 769635-3519

Fastighetsbeteckning: Hallsås 2:301

Fastighetsadress: Åsensvägen 10-14, 443 39 Lerum