
Bo & Bestämma

Mats Nilstad
Föreningsamordnare
mats.nilstad@riksbyggen.se
Rikstelefon 031-704 55 60

Ett material från Riksbyggen & ABF



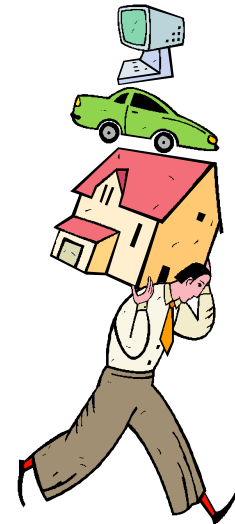
Bostadsrättsförening – en ekonomisk förening



- Du och dina grannar bildar tillsammans en **ekonomisk förening**, er bostadsrättsförening.
- Varje medlem har en **andel** i den ekonomiska föreningen som äger fastigheten.
- Er förening styrs av bostadsrättsföreningens styrelse. Den väljs av dig och de andra medlemmarna.

Ditt ansvar i din bostadsrätt

- Du har **nyttjanderätt** till din bostad på obegränsad tid, dvs rätten att bo i lägenheten. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.
- Du svarar själv för **lägenhetsunderhållet**. Du får själv stå för underhållskostnaderna, exempelvis inredning, tapeter och vitvaror.
- Det tredje ansvar du har är **delägarskapet** i bostadsrättsrättsförening. Indirekt så är du därmed fastighetsägare. Detta gemensamma underhållsansvar ansvarar styrelsen i bostadsrättsföreningen för. Exempelvis yttre skötsel, yttre underhåll och ledningar.

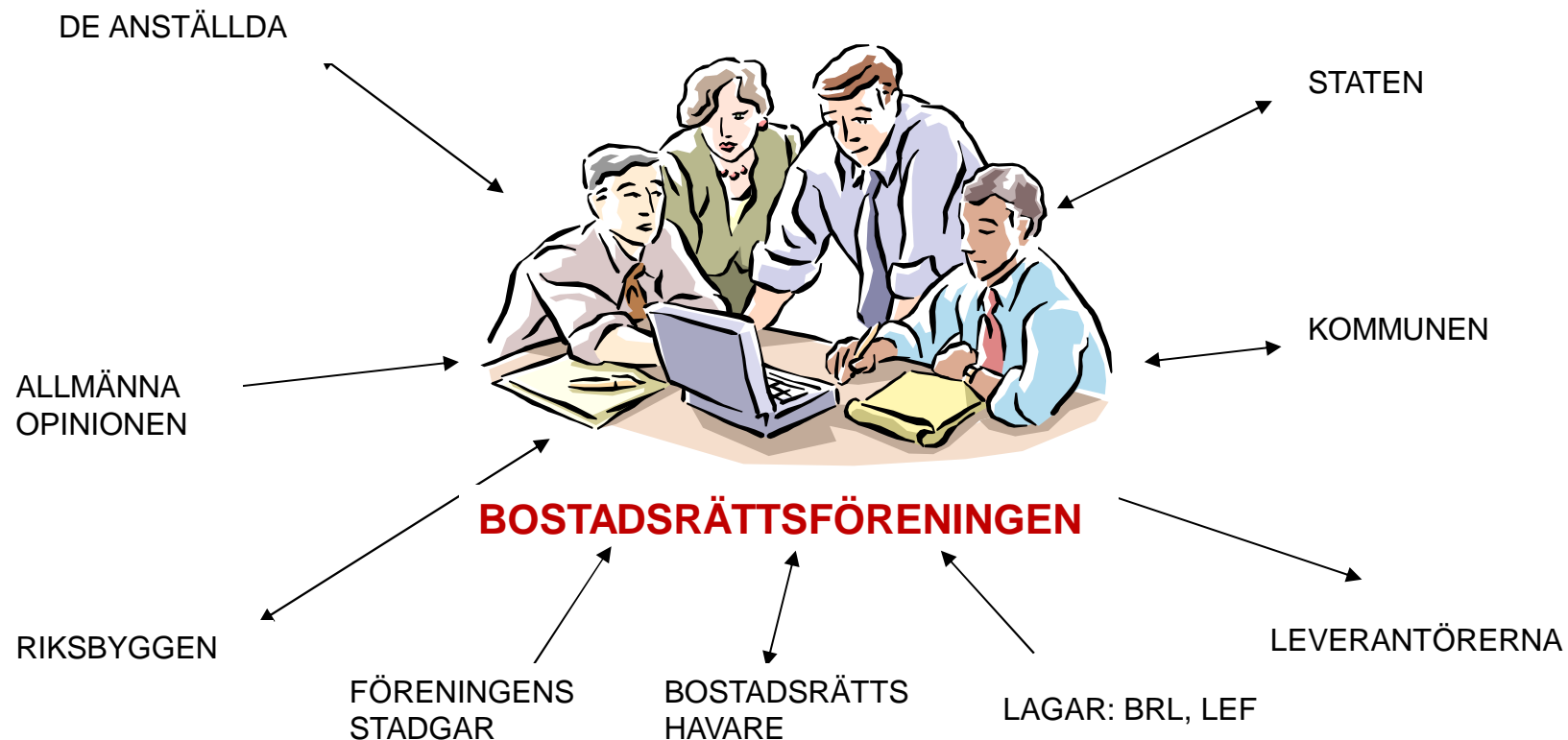


Frågor om bostadsrätten



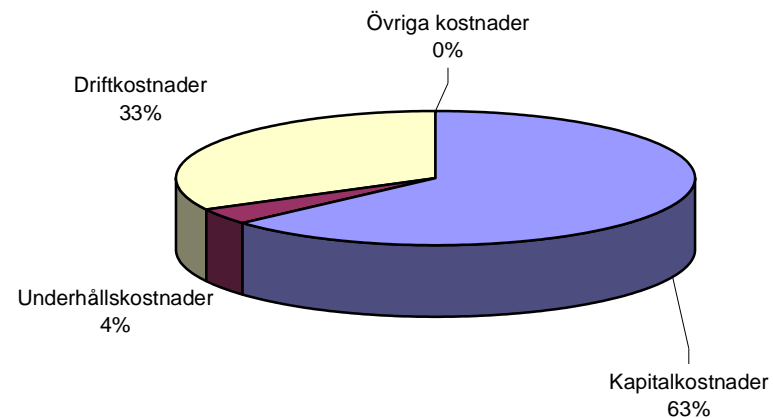
- **Måste man vara medlem i föreningen?**
Ja, innan man flyttar in måste man vara medlem. Styrelsen fattar beslut om medlemskap.
- **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**
Överlåtelse måste ske **skriftligen**. Beroende på vad som står i stadgarna kan föreningen ha rätt att ta ut en överlåtelseavgift av säljaren.
- **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**
Bostadsrättshavaren tecknar och bekostar sin **hemförsäkring** som också bör kompletteras med **bostadsrättstillägg**.
- **Får man hyra ut sin bostadsrätt?**
Ja, under viss tid under förutsättning att styrelsen godkänner det.

Vad påverkar en bostadsrättsförening?



Ekonomi i föreningen

- Självcostnadsprincipen.
- Ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende.



Lägenhetens användning

- Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.
- Ändamålet är att lägenheten skall vara för permanentboende.
- Bostadsrättshavare är skyldig att bevara **sundhet, ordning och skick** inom och utanför huset.



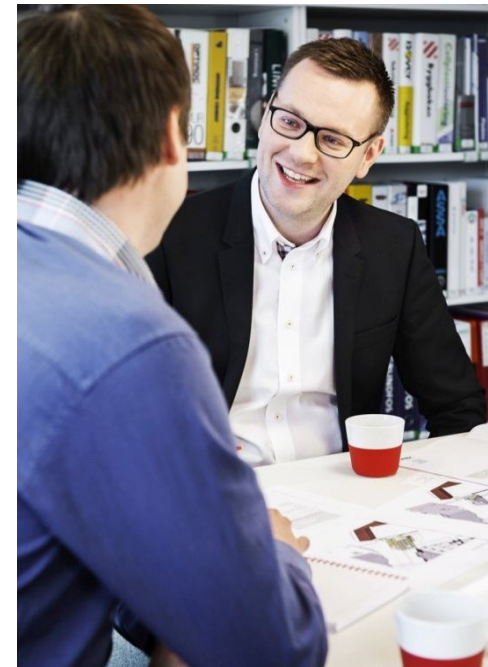
Ändring av lägenhet

- Bostadsrättshavare får inte göra **väsentlig förändring** i lägenhet utan styrelsens tillstånd.
- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
- Väsentlig förändring av lägenheten.
- **Tips! Fråga alltid först styrelsen hur du ska gå tillväga.**



Upplåtelse av lägenhet i andra hand

- Lägenhet får inte upplåtas i andra hand utan styrelsens tillstånd.
- Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren
- Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand.



Bostadsrättshavarens ansvar

- Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i **gott skick**.
- Med ansvaret följer såväl **underhålls-** som **reparationsskyldighet**.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de **anvisningar** som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs **fackmannamässigt**.
- Bostadsrättshavarens ansvar avser även **mark**, om sådan ingår i upplåtelsen.
- Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.



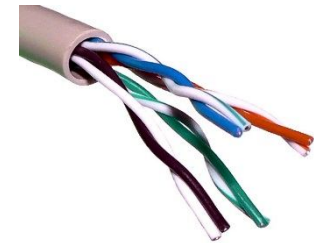
Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten

- **Inredning** och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- **Ytskikten** samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak.
- Lägenhetens **innerdörrar, ytterdörr, balkongdörr** med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar.
- Lister, foder, socklar och stuckaturer.
- **Glas** i fönster, dörrar och inglasningspartier samt **fönsterkarm med tillhörande foder**.
- Till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätninglistor.
- **Brandvarnare**.



Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten forts.

- **Ledningar** för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- **Säkringsskåp**, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- **Radiatorer** (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)



Bostadsrättshavarens ansvar

- Bostadsrättshavaren svarar vidare för **målning** av insidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.
- Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare **tillfört** lägenheten.



Bostadsrättshavarens ansvar – Balkong, altan, takterrass, uteplats

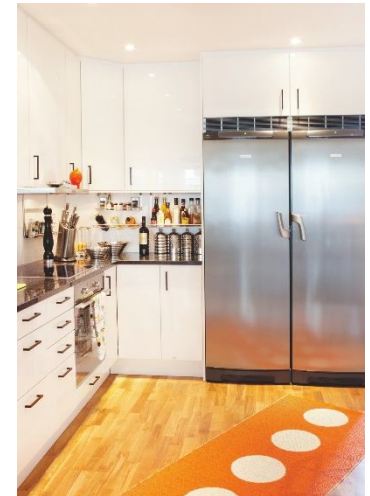
- Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för **renhållning och snöskottning**.
- Vidare svarar bostadsrättshavaren för **golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak**.
- Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att **avrinning** för dagvatten inte hindras.



Bostadsrättshavarens ansvar – Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom:

- **Ytskikt** samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- **Inredning** och belysningsarmaturer
- Elektrisk **handdukstork**
- **Vitvaror** och sanitetsporcelain
- **Rensning** av golvbrunn, sil och vattenlås
- **Tvätt- och diskmaskin** inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- **Kranar** inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- **Köksfläkt och ventilationsdon** (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter)



Föreningens rätt till tillträde

- Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenhet för att utöva **tillsyn eller utföra arbete** som föreningen ansvarar för.
- Föreningen kan vid vägrat tillträde begära **särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten**.



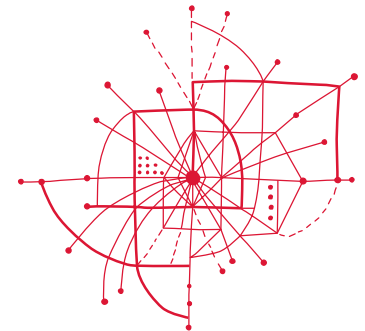
Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad

- Försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.
- Risk för omfattande skador på annars egendom.
- Uppmaning att avhjälpa bristerna så snart som möjligt.



Styrelsen

- Styrelsen **ansvarar** för föreningens ekonomi och angelägenheter.
- En viktig uppgift som styrelsen har är att byggnadernas yttre och de gemensamma ytor **vårdas** och utvecklas.
- Alla **beslut** som fattas av styrelsen påverkar ditt boende. Utnyttja din möjlighet att påverka, genom att vara aktiv i din förening.
- Du kan **påverka** genom att skriva brev och motioner och genom att delta i föreningens olika aktiviteter och föreningsmöten.





Medlemsansvar

Som medlem har du ett ansvar:

- Följa styrelsens anvisningar (ortens seder och bruk)
- Inte störa grannar och omgivning
- Var med och påverka, delta i möten och rösta

När något går fel:

Erhålla anmodan om att vidta rättelse

Besittningsrätten kan förverkas om rättelse ej vidtas.



Ha kul!

- Aktiviteter, Glöggfest, Korvgrillning, tipspromenad, jubileum, städdagar.
- Tänk nytt – Maskerad, middag & stämma.



Hur får vi något att hända?

Vem ska göra det ?

- Styrelsen ?
- Medlemmar ?
- Företag ?

- Vem ska inte göra det?
- Någon !



Tillsammans äger vi föreningen!

Styrelsen – är våra grannar och vänner
Alla tillsammans har ett ansvar – rättighet & skyldighet

Tillsammans skapar ni förutsättningarna för att lyckas
och bli framgångsrika!

Lycka till!

Frågor?

- Reflektioner
- Frågor
- Synpunkter

