

# Att bo i bostadsrätt

**Det finns många fördelar med att bo i en bostadsrättsförening. Tillsammans äger de som bor i huset bostadsrättsföreningen och fastigheten. Det innebär att de har ett gemensamt ekonomiskt intresse, att de kan dra ekonomiska och praktiska fördelar. Kunskap och insikt är medlet för att alla ska trivas i huset och bostadsrättsföreningen.**

## Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening som har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid. En ekonomisk förening är en så kallad juridisk person, det vill säga den kan i eget namn teckna olika avtal. En enskild styrelsemedlem kan av den anledningen aldrig bli ansvarig för eventuella betalningar som föreningen inte klarar av. En bostadsrättsförening följer i huvudsak regler i bostadsrättslagen men också i föreningslagen och i lagen om ekonomisk förening.

## Äger jag min lägenhet?

Det är bostadsrättsföreningen som är ägare till både huset och marken. Som bostadsrättshavare är du andelsägare och medlem i föreningen och har rätten en nyttjanderätt till din lägenhet. Du har rätt att inom ramen för stadgarnas bestämmelser göra förändringar i lägenheten, hyra ut den eller belåna den (pansätta den som säkerhet för ditt bostadslån). Du har också rätt att fritt sälja din bostadsrätt eller andel till det pris som du kan få ut på marknaden. Du äger således både din nyttjanderätt och en andel i föreningen – men detta ägande kräver samverkan med grannarna i föreningen.

## Stadgar, ordningsregler

Det finns flera lagar som gäller för bostadsrättsföreningar, men alla föreningar har också egna bestämmelser och det är stadgarna. Stadgarna kan omarbetas av styrelsen men måste godkännas av föreningsstämman på föreskrivet sätt. Varje medlem bör ha ett exemplar av stadgarna för att veta vilka regler som gäller just den egna föreningen. Föreningen kan också ha gemensamma trivselregler.

## Ekonomisk plan och kostnadskalkyl

Den ekonomiska planen används när föreningen bildas och finns registrerad hos Bolagsverket. Den föregås av en intygsgiven kostnadskalkyl. I planen och kostnadskalkylen finns en sammanställning över de lägenheter som finns i fastigheten och vilken insats och vilket andelstal de olika lägenheterna har. Årsredovisningen som styrelsen årligen upprättar övertar den ekonomiska planens betydelse.

## Hyra ut i andra hand

Allmänt gäller att du kan hyra ut din lägenhet i andra hand om du har styrelsens godkännande. I vissa fall har styrelsen skyldighet att ge tillstånd. Exempelvis vid arbete kortare tid på annan ort, studier och provsambo, eller om det i stadgarna är tillåtet med andrahandsuthyrning. Föreningen är beroende av att medlemmarna bor i fastigheten och medverkar i föreningsarbetet. Det är viktigt att veta att det är du som medlem som är skyldig att betala årsavgiften och ansvarar för att hyresgästen sköter sig.

## Reparationer och underhåll

Du som medlem svarar för reparationer och underhåll av det inre i din lägenhet. Föreningen svarar för det gemensamma, till exempel rörstammar, fasader, yttertak och gemensamma ytor. Det kan vara svårt att veta var gränsen går men enkelt kan man säga att du svarar för det som syns – alltså yttskikten i din lägenhet. Tänker du reparera eller renovera lägenheten, kontaktar du först styrelsen för att kontrollera att det du tänker göra inte kräver särskilt tillstånd av styrelsen. Vissa ombyggnationer kräver också bygglov eller bygganmälan.

## Försäkringar

Varje förening har en fastighetsförsäkring vilken i regel innefattar ansvar för skador på fastigheten förorsakande av till exempel utströmmande ledningsvatten, brand och inbrott. För skador på din egen egendom eller det som du har underhållsansvar för inne i lägenheten behöver du ha ett bostadsrättstillägg och en hemförsäkring. I den här föreningen finns ett gemensamt bostadstillägg tecknat för alla bostäder. Det innebär att du som bostadsrättshavare endast behöver teckna en hemförsäkring. Tänk på att du måste ha hemförsäkringen redan när du får nycklarna och tillträder bostadsrätten. Viktigt är också alltid kontakta det egna försäkringsbolaget, där du har hemförsäkringen, vid all form av skada.

## Avgifter

Varje månad eller kvartal betalar du en avgift till föreningen. Det är den så kallade årsavgiften som fastställs av styrelsen. Den ska täcka din del av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten. Dessa kan bland annat vara föreningens lån, gemensamma driftkostnader, skatter, ekonomisk och teknisk förvaltning men även kommande reparationer och underhåll av fastigheten.

## Förvaltning

Styrelsen kan använda sig av förvaltare både när det gäller den ekonomiska administrationen, ekonomisk förvaltare, och skötseln av fastigheten, teknisk förvaltare. Detta beslutas av föreningsstämman en gång om året varefter styrelsen gör en upphandling. Kostnaden för en eventuell förvaltare ingår i årsavgiften.

## Vad är Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en bransch- och intresseorganisation som tillvaratar bostadsrättsföreningarnas intressen. Som medlem i Bostadsrätterna har din förening möjlighet till juridisk, ekonomisk och praktiska råd och tillgång till en hemsida. Dessutom arrangerar Bostadsrätterna kurser och föreläsningar för sina medlemmar.

TB Bostad tecknar och betalar ett års medlemsavgift hos Bostadsrätterna för alla sina bostadsrättsprojekt.