

# Välkommen till BRF Vajan i Huskvarna.

**När du väljer att bo i bostadsrätt är det viktigt att veta hur en bostadsrättsförening fungerar, vad föreningen ansvarar för och vilket ansvar du som lägenhetsinnehavare har, därför har vi skrivit ihop en sammanfattning av vad som gäller i vår förening.**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det är föreningen som äger husen, ansvarar för förvaltningen och upplåter bostäder. Det normala är att bostadsrättsföreningar äger ett eller flera flerfamiljshus men det finns även kedje- och radhus samt villor som upplåts med bostadsrätt.

Att äga en bostadsrätt innebär inte att man äger lägenheten. Det innebär medlemskap i en förening som ger rätten att nyttja bostaden under obegränsad tid. Därav namnet bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen styrs av en styrelse. Styrelsen väljs, och kan röstas bort, på föreningens årsmöte (årsstämman, stämman). Då väljs också revisorer och valberedning, och beslut tas om eventuellt underhåll, investeringar, avsättningar till fonder med mera, vilket i slutändan kommer att märkas i årsavgiften. Varje bostadsrätt har en röst.

Föreningen, och styrelsen, har att rätta sig efter:

1. svensk lag (bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar),
2. föreningens stadgar,
3. beslut tagna på årsstämman

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi. Föreningens kostnader (som räntor, amortering o underhåll) betalas av bostadsrätterna, det vill säga föreningens medlemmar.

De olika bostadsrätterna i en förening har normalt olika andelstal, beroende på om det är en stor eller liten lägenhet, och bidrar därför med olika mycket till föreningens finansiering. Andelstalen styr också fördelningen av eventuella intäkter föreningen har, exempelvis uthyrning av lokaler i gatuplanet.

De olika andelstalen påverkar inte röstfördelningen vid stämman där varje bostadsrätt har en röst.

Föreningens kostnader fördelas på medlemmarna efter andelstalen och blir den så kallade årsavgiften.

Årsavgiften uppdelas normalt i tolv delar och betalas månadsvis av medlemmen. Dessa avgifter kallas ibland felaktigt för hyra.

Har du lånat pengar till köpet av bostadsrätten är ränteutgifterna avdragsgilla i deklarationen enligt gällande skatteregler. De ränteutgifter föreningen har på sina lån kan inte den enskilde medlemmen dra av. Föreningen kan däremot få hjälp att flytta över lånen till medlemmarna för att kunna tillgodoräkna sig ränteavdragen, och därmed minska medlemmarnas boendekostnader.

## **Att bo i bostadsrätt**

Som bostadsrättsinnehavare har du dels ansvar för lägenhetens skötsel och dels också ett indirekt ansvar för att föreningen sköter fastigheten i stort. Det är föreningens stadgar som bestämmer vad som är den enskildes ansvar och vad som är föreningens. Många föreningar har en fastighetsskötare som även kan ta ansvar för visst inre underhåll. Detta anges i stadgarna.

Det normala är att föreningen ansvarar för:

- fasader
- yttertak
- trapphus o hissar, inklusive städning.
- vatten-och avloppsstammar
- marken runt huset, trädgårdsskötsel
- tvättstugor
- källare o vind
- elledningar
- värmesystemet

Flera av dessa sysslor delar vi på genom föreningens arbetsschema. Varje medlem blir tilldelad sysslor som är obligatoriska att utföra. Om medlem inte utför sina sysslor kan styrelsen besluta om vite upp till 500:- per tillfälle som medlemmen underlåter sina uppgifter.

Det normala är att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för "lägenhetens inre underhåll" som exempelvis:

- tapeter
- målning
- golv
- vitvaror i köket
- tvättmaskin i lägenheten

## Reperationsfonder

För att kunna klara underhåll av stammar, fasader med mera avsätter föreningen pengar till en yttre reparationsfond.

Hur reparationsfonden används beslutar stämman.

## Vad får man göra som bostadsrättsinnehavare?

Vad du som lägenhetsinnehavare får göra regleras av föreningens stadgar. Det normala är att föreningen tar ansvar för det yttre underhållet medan medlemmen åläggs att ta ansvar för det inre.

I normalfallet får bostadsrättsinnehavaren:

- tapetsera om
- måla om
- byta golv
- installera eller byta vitvaror i köket
- utföra visst arbete i badrum

Vid större förändringar i lägenheten som att flytta, riva eller bygga en innervägg, bör du ha tillstånd från styrelsen. När det gäller bärande väggar måste du ha styrelsens tillstånd.

Att ändra befintliga ledningar för vatten och avlopp, värme och gas kräver styrelsens tillstånd vilket inte elledningar kräver om det inte är ledningar som tjänar fler än en lägenhet.

Ändras lägenheten väsentligt krävs tillstånd. Exempel på väsentliga förändringar är ingrepp som förändrar lägenhetens karaktär eller inte tar till vara det kulturhistoriska värdet.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte ombyggnaden är till påtaglig skada eller olägenhet till föreningen.

## Hyra ut i andra hand

Andrahandsupplåtelse är den juridiska termen för att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Om du hyr ut den till någon helt främmande eller lånar ut den inom familjen spelar ingen roll.

Du får inte andrahandsupplåta din lägenhet utan styrelsens godkännande.

Styrelsens eventuellt negativa beslut kan överklagas hos hyresnämnden.

## Uppsägning

Störande beteenden kan i förlängningen leda till att föreningen "säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning" som den juridiska termen är. Bostadsrätten går då till försäljning via kronofogden.

Att inte betala års- eller månadsavgiften i tid kan också vara skäl till uppsägning.

Bostadsrättsinnehavare som inte sköter sin lägenhet, så att det kan uppstå skador och problem för föreningen eller grannar, kan också råka ut för tvångsåtgärder. Föreningen har rätt att gå in i lägenheten och utföra nödvändiga reparationer, allt på bostadsrättsinnehavarens bekostnad. Exempel på sådana reparationer kan vara att förhindra vattenskadorna eller rätta till farliga elinstallationer.

## Betalning av månadsavgift

Betalning av månadsavgiften sker till föreningens bankgiro eller till föreningens bankkonto.

Om du vill lägga in automatisk överföring från ditt bankkonto måste detta göras mot föreningens bankkonto, om du betalar manuellt gör du det till bankgirot.

Avgiften betalas i förskott och skall vara föreningen tillhanda senast 2 bankdagar innan månadsslutet, det skall framgå för vilken lägenhet inbetalningen avser. Föreningen skickar inte ut avier.

**Bankgiro: 474-6293**

**Bankkonto SEB: 5146 10 753 86**

Aktuella månadsavgifter tills föreningsstämman beslutar om förändring;

**2:a 3491:-**

**Liten 1:a 1634:-**

**Stor 1:a 2113:-**

**Parkering 100:-**

## Med bästa hälsningar

### *Styrelsen i BRF Vajan*

Denna information kan komma att ändras utan att ny information publiceras, det åligger alltid bostadsrättsinnehavaren att fråga någon i styrelsen om man är osäker om vad som gäller från tid till annan.