

# Vem ansvarar för vad i min bostadsrätt?

Utgiven av styrelsen i Brf Bonifacius  
2013-04-22



## **En kort sammanfattning om att bo i bostadsrätt enligt utdrag ur Bostadsrättslagen!**

### **Förord**

Det är bra att ha kunskap om vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening, framförallt vilka rättigheter och skyldigheter medlemmarna har. Styrelsen har därför sammanställt denna information som biläggs verksamhetsberättelsen och årsredovisningen.

Om du tycker att något saknas eller är oklart, så hör gärna av dig till styrelsen per epost [Styrelse@bonifacius.se](mailto:Styrelse@bonifacius.se).

### **Vad är en bostadsrätt?**

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus. En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och upplåta minst tre lägenheter. Medlemmarna styr i demokratisk anda föreningen med föreningsstämman som högsta beslutande organ. Föreningen måste anta stadgar, enas om ett namn, utse en styrelse och ha minst en revisor.

Föreningen ansvarar normalt endast för det yttre underhållet, dvs underhållet av föreningens hus och mark. Det inre underhållet, d.v.s. underhållet av en viss lägenhet och den mark som upplåtits tillsammans med lägenheten, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för. Detta är en stor skillnad jämfört med hyresförhållande, där hyresvärden ansvarar för det inre underhållet. Som medlem i en bostadsrättsförening äger du istället rätten att utnyttja lägenheten som bostad för obegränsad tid, dock förknippad med vissa skyldigheter

Den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen kallas bostadsrätt. Man kan också säga att en bostadsrätt är medlemmens andel i föreningens förmögenhet plus rätten att utnyttja lägenheten. Andelens storlek är baserad på lägenhetens boyta. Bostadsrättens andelstal är fastställt i föreningens ekonomiska plan.

Vår bostadsrättsförening bildades av en byggmästare i samband med nyproduktionen. Föreningen upplåter bostadsrätter enbart till fysiska personer för bostadsändamål och bara till medlemmar.

Om lägenheten används i strid med avtalet kan föreningen kräva att bostadsrättsinnehavaren omedelbart rättar sig. Följs inte föreningens uppmaning kan bostadsrätten förverkas. Regler om förverkande finns i Bostadsrättslagen 7:18.

I bostadsrättslagen finns bestämmelser om vad föreningens stadgar ska innehålla.

Bostadsrättsinnehavare får fritt disponera och utforma sin lägenhet så länge man inte gör ändringar som påverkar husens konstruktion. Man är även fri att sälja sin bostadsrätt när man vill och till vem man vill förutsatt att styrelsen beviljar köparen inträde som medlem. Det är inte möjligt att äga en bostadsrätt i föreningen utan att vara medlem.

## **Avgifter i en bostadsrättsförening**

### ***Insatsen***

Betalas till bostadsrättsföreningen då bostadsrätten upplåts och motsvarar inte ett fysiskt värde. Köparen betalar för **nyttjanderättigheten** till en speciellt angiven bostad i föreningen. Denna insats betalas i praktiken av den första bostadsrättsinnehavaren. I fortsättningen är den inbakad i det värde som nyttjanderätten för dagen betingar.

### ***Årsavgiften***

Genom att föreningen äger fastigheten, det vill säga mark, bostadshus och övriga byggnader, står föreningen också för fastighetens kostnader, främst finans-, underhålls- och driftskostnader. Denna kostnad fördelas mellan bostadsrätterna efter deras andelstal och betalas av bostadsrättshavaren genom årsavgiften, som betalas månadsvis.

Vid utebliven betalning av månadsavgiften kan rätten till lägenheten förverkas om inte betalningen sker senast 2 dagar efter förfallodagen. Liksom vid hyresrätt får inte bostadsrättsinnehavaren vräkas från lägenheten om månadsavgiften betalas senast 12:e dagen efter uppsägningen.

En fördel med att bo med bostadsrätt är att man har en gemensam förvaltning av den gemensamma egendomen, utan vinstintresse. Du kan påverka föreningens kostnader och då också din boendekostnad genom sparsamhet med värme och vatten. Den gemensamma förvaltningen bedrivs till stor del i bostadsrättsföreningens genom styrelsen och föreningens medlemmar. Genom att t.ex. hjälpas åt med viss fastighetsskötsel kan boendekostnaderna hållas nere.

### ***Överlåtelse av bostadsrätt***

Övergång sker från en bostadsrättsinnehavare (överlåtare) till en annan (förvärvare). Det kan ske genom försäljning, byte, gåva, bodelning, arv eller testamente. Säljaren kan begära ett utdrag ur lägenhetsförteckningen som visar uppgifter om medlemmens (säljarens) namn och vilken bostadsrätt denne har från föreningens styrelse. Lägenhetsförteckningen med alla de uppgifter som denna innehåller, är inte tillgänglig i helhet för allmänheten eller ens för föreningens medlemmar, då denna innehåller uppgifter om medlemmarnas ekonomi.

Styrelsen måste också lämna upplysningar om föreningens angelägenheter, t.ex. grundavgifter och överlåtelseavgifter eller vilka belopp som tillförts lägenheten genom fondavsättningar. Den enskilde bostadsrättsinnehavaren har rätt att få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen för den egna lägenheten. Utdraget innehåller bara aktuella uppgifter.

Överlåtelseavgiften ska täcka föreningens administrativa kostnader vid en lägenhetsöverlåtelse.

### ***Formkrav vid försäljning***

Ett avtal i tre (3) exemplar om överlåtelse av bostadsrätt måste vara skriftlig (ett exemplar vardera till säljaren, köparen och föreningen). Av avtalet ska framgå vilken bostadsrätt som överlåts och vilket pris som parterna kommit överens om. Avtalet ska skrivas under av båda parterna. Denna regel gäller också vid byte eller gåva.

Du kan köpa ett lämpligt standardavtal med anvisningar i bokhandeln.

En försäljning kräver samtycke från säljarens maka eller sambo och bör vara skriftligt om lägenheten varit deras gemensamma hem.

Observera att köpet inte vinner laga kraft förrän köparen beviljats medlemskap i Bonifacius. Därför är det synnerligen viktigt att köparen ansöker om medlemskap. Ärendet har viss handläggningstid. Styrelsens beslut kan överklagas hos hyresnämnden.

### **Försäkring**

Vid brand och vattenledningsskador är bostadsrättsinnehavarens ansvar begränsat till skador som denne själv vållat eller skador som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon familjemedlem, gäst eller person som utfört arbete i lägenheten för bostadsrättsinnehavarens räkning.

Vid brandskada som inte bostadsrättsinnehavaren själv vållat ansvarar han bara om han brutit i normal omsorg och tillsyn.

Bostadsrättsinnehavaren uppmanas att kontrollera sin försäkring att denna täcker vatten- och brandskada samt ansvar i övrigt mot annan.

Styrelsen rekommenderar att bostadsrättsinnehavaren begär tillägget "Bostadsrättsförsäkring" till sin ordinarie hemförsäkring. Denna form tryggar boendet då den är specialinriktad till boendet i bostadsrätt. Vidare så är ovan tillägg en förutsättning för att "Anticimex Trygghetspaket" ska gälla.

### **Regler för medel i föreningens fonder**

Medel förvaldade i *yttre underhållsfonden* ska brukas för föreningens allmänna underhåll och kopplat till underhållsplanen. Medel förvaldade i *inre underhållsfonden* ska enligt inestående andel brukas av bostadsrättsinnehavaren för underhåll av befintlig lägenhets-utrustning. Mark som är upplåten med bostadsrätt hänförs till det inre underhållet.

Avsättning till *inre fonden* sker inte längre. Fonden kommer efterhand att upplösas.

Ersättning utbetalas efter skriftlig ansökan med bifogade kopior av inköpskvitton samt uppgift om kontonummer för inbetalning. Denna ansökan kan lämnas i styrelsens brevlåda utanför expeditionen.

### **Ordningsföreskrifter**

En bostadsrättsinnehavare måste följa föreningens ordningsföreskrifter. I övrigt ställs samma krav som på en hyresgäst. Ordningsföreskrifter finns dels upptagna i föreningens stadgar samt i skriften "Vem ansvarar för vad, i min bostadsrätt?". Styrelsen kan dessutom besluta om ytterligare ordningsföreskrifter.

### **Uthyrning i andra hand**

För att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand, krävs tillstånd från föreningens styrelse. I normala fall ges tillstånd t.ex. för studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, eller militärtjänst.

Hyr bostadsrättsinnehavaren ut lägenheten utan föreningens tillstånd kan bostadsrätten förverkas, men först måste dock bostadsrättsinnehavaren få tillfälle till rättelse.

För att ha inneboende i enstaka rum krävs inget tillstånd. Uthyrningen får dock inte omfatta hela lägenheten och får inte innebära att den inneboende får en självständig dispositionsrätt till hela lägenheten.

### **Verksamheten i vår bostadsrättsförening**

Verksamheten i föreningen bygger i princip på lagen om ekonomiska föreningar och 1991 års bostadsrättslag.

Föreningens högsta beslutande organ utgörs av dess föreningsstämma. Stämman väljer föreningens styrelse, valberedning och revisor. Stämman fastställer föreningens resultat- och balansräkning samt beslutar om disposition av vinst eller täckande av förlust för det gångna verksamhetsåret. Stämman beslutar om ansvarsfrihet för styrelsen för dennas förvaltning av föreningen.

I övrigt äger styrelsen beslutanderätt i löpande frågor, som kan beröra enskilda bostadsrätts-havare.

Som innehavare av en bostadsrätt i Brf Bonifacius är Du medlem i en förening. Medlemskapet innebär både ett antal rättigheter och ett antal skyldigheter. Dessa finner Du i ovan nämnda lagtexter (kapitel 7 i bostadsrättslagen 1991:614).

### **Ordinarie föreningsstämma**

Föreningen håller varje år en ordinarie föreningsstämma före maj månads utgång. De ärenden som ska avhandlas på stämman finns upptagna i föreningens stadgar. Styrelsen informerar medlemmarna om tidpunkt för årsstämman samt skickar ut kallelse. Som medlem i föreningen kan Du få ett visst ärende upp på dagordningen. Det gör man genom att skriva en *motion*, vilken ska omfatta *förslag*, *motivering* och *yrkande*. Styrelsen informerar medlemmarna om när motionen ska lämnas in.

Styrelsen avger ett yttrande som bifogas motionen som skickas ut till samtliga bostadsrätts-innehavare som information inför stämman. Styrelsen anger i sitt yttrande ett förslag på att motionen bifalls eller avslås. Motionen behandlas sedan på stämman. De som är röst-berättigade vid stämman röstar sedan om huruvida motionen ska bifallas eller avslås.

Om motionen bifalls kan styrelsen rådfråga stämman hur man ska gå vidare. Stämman kan till exempel tillsätta en arbetsgrupp och besluta om vilka som ska ingå i den. Styrelsen kan även själv ta initiativ till en arbetsgrupp eller liknande. Styrelsens förslag till föreningsstämman att ta ställning till kallas för *proposition*.

Observera att föreningsstämman inte kan besluta i en fråga som inte föranmälts som en motion eller som en proposition.

### **Extra föreningsstämma**

Om ett ärende är så viktigt och så brådskande att det inte kan vänta till den ordinarie föreningsstämman, kan en medlem begära att styrelsen sammankallar en extra förenings-stämma. Förutsättningen är att en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar (1/10 är 11 andra medlemmar i vår Brf) gemensamt begär detta. Styrelsen kallar då skriftligen samtliga bostadsrättshavare till den extra föreningsstämman senast en vecka innan den ska hållas.

I kallelsen ska skäl till extra föreningsstämma framgå, vilka medlemmar (>1/10 av samtliga) som kallar och vilket/vilka ärenden som ska tas upp.

För vardagliga ärende rörande den egna lägenheten eller det gemensamma kontaktas i första hand vaktmästare eller en styrelsemedlem för bedömning om åtgärd.

### ***Underhållsskyldighet i en bostadsrätt***

Bostadsrättsinnehavaren ska svara för det inre underhållet av själva lägenheten t ex målning, tapetsering och underhåll av utrustning (se tabellen nedan). Om bostadsrättsinnehavaren själv utrustar lägenheten med installationer som avviker från den standard som är utförd av bostadsrättsföreningen, ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv i helhet för installationen.

Bostadsrättsinnehavaren har vanligen en större rätt än en hyresgäst att göra ändringar i lägenheten. Styrelsens medgivande samt i vissa fall bygglov behövs normalt bara om det är frågan om större inre förändringar som påverkar fastigheten, t ex flyttning av väggar, ändring av yttre byggnation.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att låta företrädare för föreningen få tillträde till lägenheten.

Om förändringen kan bedömas som vanvård eller brott mot byggnadslagstiftningen kan bostadsrättsinnehavaren åläggas att återställa lägenheten och i sista hand kan bostadsrätten förverkas.

Föreningen ska svara för det yttre underhållet av bland annat fasader, entréer och övriga gemensamhetsutrymmen.

I tabellen som följer på nästa sida finns en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättsinnehavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för. Saknas någon detalj kan frågan underställas föreningens styrelse för bedömning.

# Vem ansvarar för vad i min bostadsrätt?

Utgiven av styrelsen i Brf Bonifacius  
2013-04-22



# VEM ANSVARAR FÖR VAD I MIN BOSTADSRÄTT?

Byggdela/åtgärd	Brf:s (*1) ansvar	Medlemsansvar (*2)	Anmärkning
-----------------	----------------------	--------------------	------------

Anm: (\*1) = Brf:s anger Bostadsrättsföreningen.

(\*2) = Maskinell utrustning avser såväl produkten som underhåll om inte annat anges.

## Balkong

Målning av balkonggolvet.		*	
Beslag och belysning.		*	Glödlampor och armatur vid entrédörrarna byts av vaktmästarna
Av medlem anskaffad anordning.		*	
Övrigt, t ex betonggolvet, målning av balkongfront.	*		

## Uteplats

Betongplattor, gräsmattor samt växter.		*	Kontinuerlig skötsel av gräsmattor, rabatter och växter inom lägenhetens ansvarsområde, Se bilaga 1.
Plank, underhåll	*		
Plank, rengöring		*	
Beslag och belysning.		*	Radhus även entrébelysning.
Av medlem anskaffad anordning.		*	

## Lägenhetsdörr (ytterdörr)

Dörrblad, karm, tröskel och foder.		*	
Ytbehandling utsida.	*		
Ytbehandling insida.		*	
Låscylinder, låskista och beslag.		*	
Handtag och beslag.		*	
Brevinkast/Brevlåda.		*	
Namnskylt.		*	
Tätningsslister	*		
Ringklocka.		*	

## Golv i lägenhet

Ytbehandling, ytbeläggning och byte		*	
-------------------------------------	--	---	--

## Innerväggar i lägenhet

Ytskikt, t ex tapeter, målning eller annan ytbehandling.		*	
--	--	---	--

## Innertak i lägenhet

Ytbeläggning och ytbehandling		*	
-------------------------------	--	---	--



Byggdel/åtgärd	Brf:s (*1) ansvar	Medlemsansvar (*2)	Anmärkning
----------------	-------------------	--------------------	------------

Anm: (\*1) = Brf:s anger Bostadsrättsföreningen.  
(\*2) = Maskinell utrustning avser såväl produkten som underhåll om inte annat anges.

### Fönster och fönsterdörrar

Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar.		*	
Yttre målning.	*		
Fönster bågar.		*	
Fönsterdörr		*	
Spanjolett inkl handtag.		*	
Beslag.		*	
Fönsterbänkar.		*	
Fönsterglas.		*	
Persienner och markiser.		*	
Tätninglistor	*		

### VVS-artiklar

Tvättställ.		*	Avser porslin.
Blandare, duscharmatur, vattenlås, bottenventiler, packningar.	*		Gäller grundstandard och ursprungligt antal.
Duschslang med handtag.		*	
WC-stol och badkar		*	
Påfyllnadsventil till WC-stol	*		
Duschkabin		*	
Tvättmaskin		*	
Torkskåp med inredning		*	
Diskbänksbeslag		*	
Tvättbänk och tvättlåda		*	
Ventilationsfilter till rumsventilation		*	Tillhandahålles gratis av Brf 2 ggr/år. Underhållskrav se bilaga 2.
Filter till köksfläkt		*	Underhållskrav se bilaga 2.
Ventilationsutrustning i lägenhet		*	Underhållskrav se bilaga 2.
Kall- och varmvattenledningar inkl. armatur	*		Gäller grundstandard och ursprungligt antal.
Avloppsledningar med golvbrunnar inkl. rensning av stamledningar.	*		Gäller grundstandard och ursprungligt antal.
Rensnings av vattenlås och golvbrunnar.		*	
Värmepanna,	*		
Värmepanna, service och underhåll	*		
Vattenradiator med ventil	*		Grundstandard och ursprungligt antal.
Termostat i lägenhet	*		Grundstandard och ursprungligt antal. Felanmälan till vaktmästaren.
Batteri till rumstermostat		*	
Av medlem anskaffad anordning.		*	

Byggdelen/åtgärd	Brf:s (*1) ansvar	Medlemsansvar (*2)	Anmärkning
------------------	-------------------	--------------------	------------

Anm: (\*1) = Brf:s anger Bostadsrättsföreningen.

(\*2) = Maskinell utrustning avser såväl produkten som underhåll om inte annat anges.

### Köksutrustning

Diskmaskin		*	
Kyl- och frysskåp		*	
Spis		*	
Köksfläkt inkl filter		*	
Köksinredning som skåp, bänkar och beslag.		*	
Av medlem anskaffad anordning		*	

### Förråd och garage

Förråd som tillhör lägenheten.		*	Glödlampor och armatur byts av vaktmästarna. Vaktmästarna städar entréhallen.
Carport, upplåten av föreningen.	*		
Avskiljande nätvägg i förråd och carport.	*		
Av medlem anskaffad anordning.		*	

### Elartiklar

Ledningar och kontaktdon i lägenhet.		*	
Huvudledningar till lägenhet inkl. elcentral.	*		Gäller grundstandard och ursprungligt antal.
Säkringar (proppar) till lägenheten.		*	Se beskrivning i bilaga 3.
Av medlem anskaffad anordning.		*	

### Övrigt

Inredningsnickerier.		*	
Hatthylla		*	
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning.		*	
Invändiga trappor i lägenhet.		*	
Städning av entréhallar i flerfamiljshus.		*	Utförs varje vecka enligt uppgjort schema mellan de 4 lägenheterna.
Innerdörrar.		*	
Trösklar, socklar, foder och lister.		*	
Beslag.		*	
Av medlem anskaffad anordning.		*	

## **Bilaga 1.**

### *Markskötsel.*

För markområden som tillhör lägenheten har bostadsrättsinnehavaren underhållsansvar. Ansvarsområdet markeras av befintlig häck eller staket. Kontakta styrelsen om det finns frågor om ansvarsområdet.

Ansaret innebär att markområdet ska underhållas kontinuerligt så gräsmattor, rabatter och övrig växtlighet klipps och ansas samt att ogräs tas bort. Ansvarsområdet ska vårdas så att helhetsbilden och karaktären inom bostadsområdet behålls.

Önskar bostadsrättsinnehavaren göra större förändringar, t ex sätta upp plank, staket eller ta bort häckar, ska en ansökan med enkel planskiss inlämnas till föreningens styrelse för beslut innan arbetet påbörjas. I vissa fall finns krav på tillstånd enligt byggnadslagstiftningen. Bostadsrättsinnehavaren svarar för samtliga kostnader i samband med en bygglovsansökan. Observera att det inte är tillåtet att göra infästningar eller andra ingrepp på husfasaderna utan styrelsens tillstånd. Detsamma gäller för växtlighet, växtlighet får inte planteras så att husfasaden påverkas.

Större träd och buskar som kan störa grannarna får ej planteras. Tänk på att träd och buskar växer snabbt och tar oftast större plats än man beräknat. Vid plantering undersök noggrant så att inte växtlighet planteras som kan orsaka allergier eller förgiftningar.

## Bilaga 2.

### *Ventilationsunderhåll.*

Värmeåtervinningsaggregat tillför lägenheten filtrerad och vid behov förvärmad uteluft. Aggregatet inklusive lager är medlemmens ansvar liksom underhållet. Det viktigt att aggregatet underhålls för att få en maximalt bra ventilation av lägenheten. Försummas underhållet förbrukar aggregatet mer el och effekten minskar eller uteblir.

För att aggregatet ska fungera måste filter bytas två gånger per år. Dessa filter delas ut av styrelsen men den boende får själv utföra utbytet.

Filtren och filterfästen bör rengöras genom dammsugning och sköljning. Därigenom minskas dammförekomsten i lägenheten. Glöm inte att göra aggregatet spänningslöst innan luckan öppnas.

Värmeväxlaren bör rengöras minst två gånger per år.

Spisfläktens filter och fläkthjul bör också rengöras kontinuerligt, se bruksanvisningen för köksfläkten. I övrigt rengör skorstensfejarmästaren fläktar och kanaler vid kontinuerliga inspektioner.

Bostadsrättsinnehavaren får inte ändra inställningar i ventilationsaggregatet förutom styrning av varvtalet. Luftkanaler får inte ändras eller sättas igen. Har det gjorts otillåten förändring i ventilationsinställningen eller rengöringen eftersatts av filter och aggregat så att det påverkar funktionen och ett underkännande sker vid den lagstadgade periodiskt återkommande ventilationskontrollen (OVK-besiktning), kommer kostnaden för återställande samt ombesiktning att debiteras berörd bostadsrättsinnehavare.

I samtliga lägenheter är det mellanläget "\*" eller "2" som normalt skall användas. För att snabbare avlägsna fukt efter duschning eller när många personer gästar bostaden kan ventilationen sättas på max-läge. Den lägsta nivå kan användas vid längre frånvaro från bostaden.

#### Inställningar av ventilationen i flerfamiljshusen

- = Låg ventilation
- \* = Normalläge
- + = Snabbvädring

- Radhusen
- 1 = Låg ventilation
  - 2 = Normalläge.
  - 3 = Snabbvädring

### **Bilaga 3.**

#### ***Säkringar (proppar) till elanläggning.***

För felsökning se lägenhetsmappen uppslag 5.

Panel med automatsäkringar (dvärgbrytare) finns i lägenheten. Till säkringar räknas även tillhörande jordfelsbrytare.

Huvudsäkringar 3 st.16 ampere (grundstandard) samt elmätare finns i lägenheten enligt följande:

I radhusen finns dessa placerade i särskilt mindre rum belägget på baksidan av gavelradhusens förrådsbyggnader. Lägenhetsnyckeln passar till låset. Säkringarna är placerade direkt under lägenhetens el-mätare. En förteckning finns i skåpen som anger vilken mätare som tillhör lägenheten.

I flerfamiljshusen finns de placerade i mittingången i varje huskropp och dörren rakt fram till vänster samt längst in till höger i två väggskåp. Lägenhetsnyckeln passar såväl till dörren som skåpsdörrarna. Säkringarna är placerade direkt under lägenhetens el-mätare. En förteckning finns i skåpen som anger vilken mätare som tillhör lägenheten.

Det är medlemmens ansvar att bekosta huvudsäkringar 16 amp. Ett råd är att byta samtliga säkringar när en går sönder eftersom de troligen är lika slitna och sannolikt behöver bytas ut inom snar framtid.