

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrätt disponerar man med s. k. nyttjanderätt. Föreningen äger alla radhus och gemensamhetslokaler. De boende äger tillsammans föreningen. Bostadsrätten är en förmögenhetstillgång som kan jämföras med t ex att äga aktier. Det innebär att du både kan belåna och sälja din bostadsrätt. När du belånar ditt radhus noterar styrelsen detta i föreningens lägenhetsregister. När du säljer ditt radhus söker du utträde och köparen inträde i föreningen. Köpet blir giltigt först när styrelsen godkännt köparen som medlem i föreningen och har noterat detta i lägenhetsregistret.

I en bostadsrätt delas både ansvaret och kostnaderna för underhåll mellan den boende och föreningen. Samma regler gäller vid reparation p. g. a. t ex vattenskada och ”normalt” underhåll. Grundregeln för hur ansvaret och kostnaden fördelas finns i föreningens stadgar: ”Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och garage som ingår i upplåtelsen”. Kortfattat innebär det att du ansvarar och står för kostnaderna för det ”inre” underhållet, dvs för underhållet av lägenheten, tomten, ditt förrådsutrymme och eventuella garage. Föreningen ansvarar och betalar för det övriga, det s.k. yttre underhållet. Föreningen ansvarar och betalar också för reparation av ventilationskanaler och ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som används av fler än ett radhus. Du svarar själv för ledningar *inne* i lägenheten.

I stadgarna finns en redogörelse för vilket underhåll du som bostadsrättshavare ansvarar och betalar för. Det inre underhållet börjar vid ytterväggens tät- eller ytskikt. Bågarna mellan fönstren hör till det inre underhållet. Av det inre underhållet ansvarar och betalar föreningen för bärande innerväggar, värmepanna, radiatorer och ventilationsfläkt. Golvbrunnen i bad-/duschrummet på entréplanet tillhör den för flera radhus gemensamma stamledningen och är därmed föreningens ansvar. För det som föreningen ansvarar har du s.k. tillsynsansvar. Det innebär att du löpande skall kontrollera t ex att värmepannan fungerar korrekt och anmäla eventuella problem till styrelsen.

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada är du bara i begränsad omfattning ansvarig i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Med vattenledning menas enligt domstolsbeslut bara ledning för varm- och kallvatten, dvs inte värme- eller avloppssystem.

Bostadsrätten är en ganska komplicerad form av gemensamt ägande med många intressen som ska tillgodoses. Det finns därför en mängd bestämmelser, som reglerar detta samboende.

Att bo i bostadsrätt, forts.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

Vad gör egentligen styrelsen?

En bostadsrättsförening upplåter lägenheter till medlemmarna med nyttjanderätt på obestämd tid. Föreningen äger lägenheterna, dvs. alla radhus och gemensamhetslokaler. Medlemmarna äger tillsammans föreningen. Det är därför naturligt att tro att det är medlemmarna som bestämmer i föreningen. Så är det också men med *en viktig begränsning*. Det gäller bara under de timmar då föreningen håller en föreningsstämma, d.v.s. årsstämma eller extra stämma. Alla andra dagar och tider på året bestämmer styrelsen. Valet av styrelse är därför oftast det viktigaste beslutet på årsstämman eftersom medlemmarna då väljer dem som fram till nästa stämma kommer att fatta en rad viktiga ekonomiska, juridiska och praktiska beslut som berör alla i föreningen.

Vem bestämmer då i styrelsen? Ett vanligt misstag är att tro att styrelseordföranden har rätt att ensam fatta beslut och också är ytterst ansvarig för de beslut som styrelsen fattar. Det gäller för en vd i ett företag men inte för en ordförande i en bostadsrättsförening. I styrelsen är de ordinarie ledamöterna solidariskt ansvariga för alla beslut. Enda undantaget är om en ledamot under ett styrelsemöte reserverar sig mot ett visst beslut.

En grundläggande princip för alla beslut är att ingen medlem får gynnas på andra medlemmars bekostnad. Fler viktiga regler och ramar för styrelsens beslut finns i våra stadgar och i olika lagar som t.ex. Bostadsrättslagen.

Enligt föreningens stadgar får styrelsen bara fatta beslut, som ”främjar medlemmarnas ekonomiska intressen”. Det innebär att styrelsens arbete är helt inriktat på att vårda och förvalta föreningens fastigheter så att lägenheterna blir attraktiva och går upp i värde samtidigt som avgiften till föreningen ska vara så låg som möjligt.

Alla bostadsrättsföreningar måste ha en ordförande, som bl.a. öppnar stämman, håller i styrelsens möten och samordnar arbetet mellan de olika ledamöterna. Normalt ansvarar ordföranden också för de övergripande ekonomifrågorna, t.ex. likviditetsprognoser, budget och bokslut. Den nya styrelsen har tillsvidare valt en annan lösning. Hur föreningen i övrigt fördelar arbetsuppgifterna beror främst på hur stor föreningen är. Söderbyhus nr 2 är en stor förening med 190 lägenheter och ett taxeringsvärde på 174 milj kr.

Enligt våra stadgar utser styrelsen inom sig ordförande och andra funktionärer. Styrelsen har valt att utöver ordförande utse en sekreterare som ansvarar för löpande sekreteraruppgifter. Övriga verksamhetsområden i vår förening fördelas mellan samtliga ledamöter, suppleanter och föreningens vicevärd.

Viktiga, aktuella verksamhetsområden är överlåtelser och pantförskrivningar, fakturahantering, löpande fastighetsskötsel, vattenskador och andra reparationer, försäkringsfrågor, underhållsplan, periodiskt underhåll, bygglov, uthyrning av lokaler, nyckelhantering, garage och p-platser, information och utbildning, samordning av arbetsgrupper, medlemsaktiviteter, översyn av organisation och rutiner, IT samt upphandlingar.

Om en förening saknar resurser eller kompetens för något område köper man in externa tjänster.