

Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens egendom.

Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en viss lägenhet i en bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Nyttjanderätten är utan tidsbegränsning och du har ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd av föreningen, förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot den.

Föreningens medlemmar

När du köper en bostadsrätt ansöker du samtidigt om att bli medlem i föreningen. Tillsammans med dina grannar äger och förvaltar medlemmarna föreningens bostäder och gemensamma anläggningar. Om du vill sälja din bostad har du rätt att göra det till vem du vill. Bostadsrättsföreningens styrelse kan dock neka en köpare medlemskap i föreningen, t.ex. om köparen har betalningsanmärkningar. Av föreningens stadgar framgår vilka rättigheter och skyldigheter föreningen och dess medlemmar har gentemot varandra.

Medbestämmande

Bostadsrättsföreningens medlemmar bestämmer över sina bostäder genom den styrelsen som väljs vid den årliga föreningsstämman. Genom att lämna förslag och delta vid den årliga stämman har du möjlighet att påverka föreningens verksamhet och ekonomi. Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du möjlighet att påverka driftskostnaderna, t.ex. genom val av leverantör av el och underhåll.

Ekonomi

När du köper en bostadsrätt betalar du en insats. Du betalar sen också en årsavgift som ska täcka din bostads andel av föreningens kostnader för räntor, amorteringar samt drift och underhållskostnader. Årsavgiften (månadsavgift) betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen.

Ansvar

Som huvudregel ansvarar bostadsrättshavaren för själva bostaden och föreningen för övriga delar av fastigheten, som t.ex. fasader, trappor, källare, vind och gårdar. Föreningen ansvarar också för ledningar, som el, värme, vatten och avlopp, samt ventilation. Som bostadsrättshavare ansvarar du för t.ex. underhåll och reparationer av bostaden som t.ex. vitvaror, golv, tak och väggytor. Du får göra förändringar i bostaden som att måla eller tapetsera, byta vitvaror eller t.ex. köksinredning men inte, utan styrelsens tillstånd, göra ingrepp i bärande konstruktioner, sätta upp markiser eller andra större ingrepp.

Andrahand

Om du vill hyra ut din lägenhet under en tid ska en skriftlig ansökan göras hos styrelsen. Blankett finns på brf-hemsidan www.brfskorda.se. Tillstånd kan ges för högst ett år och det får inte vara korttidsboende typ Airbnb. En administrativ kostnad utgår på 10 % av prisbasbeloppet på ett år.

Vad gör styrelsen?

Byggande styrelse

Bostadsrättsföreningens första styrelse har bildat föreningen och är verksam fram tills alla har flyttat in och en kort tid därefter. Inledningsvis kallas styrelsen för den byggande styrelsen, då den beslutar om och träffar avtal för anskaffning av mark och byggnation. Under tiden vi bygger upprättas först en kostnads kalkyl och därefter en ekonomisk plan som den byggande styrelsen godkänner. Styrelsen sluter även avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning samt upphandlar finansieringar, försäkringar, tele etc. för att byggnationen ska komma till stånd.

Vid en stämma väljs sedan boenden in i styrelsen. Under en tid (3 – 6 månader) består styrelsen dels av den byggande styrelsen och boende i föreningen. På så sätt skolas de nya styrelsemedlemmarna in i arbetet.

Styrelse

När projektet är färdigställt hålls en föreningsstämma. Den hålls normalt tre till sex månader efter alla har flyttat in. Vid stämman väljs en ny styrelse bestående av er boende och därmed överlämnas styrelsearbetet från den byggande styrelsen. Det är föreningsstämman som väljer styrelsen. Att gå med i styrelsen är ett bra sätt att kunna vara med och påverka ditt boende.

Styrelsen ska registreras hos Bolagsverket och när det sker någon förändring i styrelsen ska även detta anmälas till Bolagsverket genom en ändringsanmälan. Det är styrelsen som ansvarar för den löpande verksamheten. Styrelsen ska föra protokoll vid sina sammanträden.

Styrelsearbetet regleras av bestämmelserna i Lagen om ekonomiska föreningar (FL) och Bostadsrättslagen (BRL), samt av bostadsrättsföreningens stadgar. Stadgar är bestämmelser utöver vad lagen säger, och handlar bland annat om regler för andrahandsuthyrning och hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening vad gäller underhåll. Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi, därmed är det också styrelsen som beslutar om årsavgiftens storlek. Styrelsen ansvarar också för att se till föreningens fastigheter hålls i bra skick och tar hand om alla praktiska frågor som rör bostadsrättsföreningen. Om du till exempel vill sätta upp en markis behöver du ett godkännande av bostadsrättsföreningens styrelse.

Stadgar

Styrelsearbetet regleras av bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar, Bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar.

Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

Vad menas med garantitid?

När bostadsrättsföreningens samtliga fastigheter är godkända börjar den femåriga garantitiden. Ungefär två år efter att du har flyttat in är det dags för tvåårsbesiktning. Kallelse till besiktningen kommer från bostadsrättsföreningens styrelse. En oberoende besiktningsman går då igenom din lägenhet och bedömer om det har uppstått några garantifel. Ikano Bostad åtgärdar alla garantifel som tas upp på besiktningen utan kostnad för dig eller bostadsrättsföreningen.

Upptäcker du att någonting inte fungerar i lägenheten ska du självklart direkt göra en felanmälan. Funktionsfel hjälper vi dig med löpande.

Förvaltare

Föreningen har handlat upp fastum som ekonomisk samt etcon som teknisk förvaltare. Det är till fastum du vänder dig om du har frågor gällande avgifter och överlåtelser medan du kontaktar Fastum om du behöver göra en felanmälan. Kontaktuppgifter finner du på hemsidan www.brfskorda.se.

Bostadsrättsföreningens ekonomi

I den ekonomiska planen som du fick när du skrev upplåtelse eller överlåtelseavtal finns en del fakta om huset men också viktig information om föreningens ekonomi. Den innehåller en ekonomisk prognos på 16 år och också en känslighetsanalys som visar hur avgifterna behöver ändras om inflationen blir högre eller räntenivån går upp över den nivå som är antagen i ekonomisk plan. Det finns också en bild av hur föreningens totala insatser och lån ser ut. Idag är räntenivån lägre än vad vi har antagit i ekonomisk plan. Sannolikt kommer därmed föreningen få stora överskott jämfört med den ekonomiska prognosen. Därför brukar vi när slutfinansieringen görs (efter att sista inflyttning är klar) ha en högre nivå på amortering än vad som är i den ekonomiska planens prognos.

Den ekonomiska planen granskas och godkänns av en intygsgivare som kontrollerar att de antaganden vi Ikano gjort om tex räntenivå och driftskostnader är rimliga .
Föreningens ekonomiska plan hittar du också på hemsidan. Läs den!

För finansiering av föreningens lån har styrelsen för Brf Skörda i Sjödalen och Ikano Bostad valt att samarbeta med SBAB.

Vill du vara med i styrelsen?

Att vara med i styrelsen är ett mycket bra sätt att få kunskap och vara med och påverka sitt boende. Det är lärorikt och givande, men tar så klart en del tid och engagemang. Ikano kommer att erbjuda de nya styrelseledamöterna en kort utbildning i att sitta i styrelse. Det är bra, men inte nödvändigt, om man har tidigare erfarenhet eller kunskap av styrelsearbete, ekonomi eller fastigheter-teknik. Men det allra viktigaste är engagemang och vilja!

Hör av dig till Linnea Carroll Skillback på Ikano om du har några frågor och för att anmäla ditt intresse. (Linnea.CarrollSkillback@ikanobostad.se).

Vägen till inflyttning!

Fakturan för dellikviden skickas enbart ut till kunder som köpt på upplåtelse om du köpt på överlåtelse hittar du alla betalningsuppgifter i ditt överlåtelseavtal. Slutbetalningen skall göras innan tillträdesdagen, bankkvitto för betalningen av insatsen och eventuella inredningsval ska visas upp vid nyckelutlämningen.

Garage!

Brf Skörda har 49 platser att hyra ut i garaget som delas med grannföreningen Brf Odlå. Anmälan till garage görs enligt instruktioner på brf hemsidan.

Tänk på att du hittar all information om din bostad i bopärmen på www.brfskorda.se