

## Förvaltaren informerar: Bo i Bostadsrätt.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Som medlem i en bostadsrättsförening får du rätten att nyttja en viss bostad utan tidsbegränsning. Du äger inte bostaden fysiskt, men har en andel i bostadsrättsföreningen som i sin tur äger fastigheten.

När du köper en bostadsrätt blir du förenklat sagt "delägare" i hela bostadsrättsföreningens fastighet och du kallas då medlem eller bostadsrättshavare.



### Vad får du göra med din bostadsrätt?

Att bo i bostadsrätt innebär stor frihet att forma bostaden på sitt eget sätt, måla om och inreda utan att behöva be om lov. Å andra sidan, allt som finns och syns inne i bostaden är ditt underhållsansvar. Som bostadsrättshavare svarar man för lägenhetens hela inre underhåll. Hur underhållsansvaret är fördelat framgår av bostadsrättslagen samt föreningens egna stadgar. Man kan dock kort sagt säga att bostadsrättshavaren svarar för allt innanför lägenhetens väggar – detta inkluderar också så kallade tätskikt i bad- och duschrum. Fasta garderober och icke-bärande innerväggar ingår också i ditt ansvar som bostadsrättshavare.

I vissa fall kan även uteplats och en del av föreningens mark ingå i en bostadsrätt men detta gäller inte i Brf Lunden. Marken är bostadsrättsföreningens och du får nyttja den om du har ett avtal med föreningen som ger dig den rätten. Med nyttjanderättsavtalets frihet kommer också ansvaret att med sundhet ta hand om utemiljön, hålla den i gott skick och i ordning. Vill du göra en väsentlig ändring i bostaden och tillhörande mark måste du ha styrelsens tillstånd eftersom föreningen äger byggnaden och tomten.

I bostadsrättslagen 7 kap §7 står grundregeln:

"Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring i lägenheten."

Trots att du har en rättighet att renovera din bostad har du en skyldighet att informera föreningen om din renovering. Bra är då att man får ett skriftligt bevis på att man informerat föreningen om sin planerade renovering. **Kontrollera alltid med Förvaltaren om vad som gäller.**

**Information och Blanketter för renovering av bostaden finns hos förvaltare och på hemsidan <http://brflunden.nu/>**



## Vad får du göra på uteplatsen?

Alla förändringar som du som Bostadsrättshavare tänker utföra kräver ett godkännande från styrelsen.

Vissa åtgärder är bygglovspliktiga och kräver flera underlag för godkännande.

Exempel på åtgärder:

- Om du vill anlägga något på marken, t ex trädäck.
- Sätta staket eller häck.
- Bygga uterum (kräver bygglov)
- Glasa in uterum, balkong, loftgång. (kräver bygglov)
- Montera redskapsbod. (kräver bygglov)

**Brf Lunden har ett generellt bygglov med framtagen kontrollplan till 2025-10-19. Det innebär att man inte behöver ansöka hos kommunen själv som bostadsrättshavare, men man måste ansöka hos styrelsen.**

Om du underlåter att ansöka om bygglov kan du drabbas av lovföreläggande, 11 kap. 17 § PBL. Lovföreläggande innebär att du uppmanas att inom viss tid söka lov för din åtgärd. Det kan även leda till rättelseföreläggande, vilket kan innebära föreläggande om att riva det du byggt utan lov eller anmälan, 20 §. Förelägganden förenas med vite, 37 § och du får stå för ev. kostnader, 27 §.

**Information och Blanketter för byggnad/ombyggnad av bostad/mark finns hos förvaltare och på hemsidan <http://brflunden.nu/>**

**Kontakta alltid förvaltaren för information när ombyggnader är aktuella.**

**Tel: 010-30 32 807**

**Mail: [07forvaltare@hsb.se](mailto:07forvaltare@hsb.se)**



HSB – där möjligheterna bor