



## Bostadsrättsföreningen Onsjöhus från A till Ö

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Onsjöhus är en välskött ekonomisk förening där inflyttningen ägde rum december 2017 respektive februari 2018. Föreningen består av 20 bostadsrätter och trots att det är en relativt liten förening, måste regler och anvisningar från styrelsen och beslut som årsmötet fattat följas. Det förutsätter att det finns en väl fungerande styrelse, som förhåller sig till föreningens stadgar, men även lagar och förordningar.

Styrelsens uppgift är att ansvara för den löpande förvaltningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar, men även ansökningar om medlemskap, antagning av nya medlemmar och uppsägning vid förverkande av bostadsrätt. Styrelsen har även ett övergripande ansvar för ordningen både i och utanför fastigheterna, men respektive medlem ansvarar för ytor tillhörande respektive bostadsrätt. De lagar som reglerar hur en bostadsrättsförening ska bedrivas är *Lagen om ekonomiska föreningar* i kombination med *Bostadsrättslagen (1991:614)* och *Bostadsrättsförordningen (1990:630)* ansvarar för den löpande förvaltningen.

En bostadsrätt är en boendeform som innebär att man äger något tillsammans med andra till skillnad från så kallade egna hem där man helt äger sin egen bostad. Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter till medlemmar emedan du som medlem har nyttjanderätten till en bostad i föreningen. Däremot har alla medlemmar dessutom ett gemensamt ansvar för föreningen och skyldigheter mot övriga medlemmar. Som boende i en bostadsrättsförening har du ett större inflytande över ditt boende utan att själv behöva ha hela ansvaret. Dessutom är det till självkostnadspris i form av månadsavgiften då den går till föreningen, vilken du är en del av.

Bostadsrättsföreningen Onsjöhus strävar efter en god granngemenskap med gemensamma värderingar och en medvetenhet om behovet av att bidra till den gemensamma nyttan inom ramen för en ekonomisk förening. Det är en förutsättning för att det ska vara en bra förening med god samsjja och bra ekonomi. Faktum är att det är känt att det som gör en förening framgångsrik både avseende ekonomi och gemenskap till stor del beror på hur bra styrelsen sköter sitt arbete. Trots detta är styrelsen beroende av engagerade medlemmar.

Det innebär att du bör delta i årsmötet (föreningsstämman), vara beredd på att väljas till förtroendeuppdrag i styrelsen någon gång under din tid som medlem, men även kortare uppdrag kan bli aktuella. Detta för att göra vår gemensamma bostadsrättsförening mindre sårbar. Fördelen med att någon gång sitta i styrelsen, är att du får en djupare kunskap om föreningen och på så sätt lättare kan se olika möjligheter både vad gäller det löpande arbete i föreningen, och "punktinsatser" till gagn för medlemmarna. Det innebär ju inte att alla ska kunna och göra allt, utan vi hjälps åt. Dessutom ser vi troligtvis olika saker på olika sätt och det är en fördel att se samma sak fast ur olika perspektiv!

### Styrelsen

Sammanställningen på en styrelse regleras i lag. Antal ledamöter **ska** vara minst **tre**, varav minst två ska tillsättas genom val på stämman och dessutom ska alla ledamöter vara medlemmar i föreningen. Utöver detta är det önskvärt att det även ska finnas suppleanter som kan träda in när ordinarie ledamöter inte kan närvara av någon anledning. En annan orsak kan det vara så att någon ordinarie ledamot i styrelsen flyttar ifrån föreningen under aktuell period.

# OBS!

*Varför är det så viktigt att vi är tillräckligt många ledamöter?*

Kan man inte rekrytera tillräckligt många ledamöter i föreningen, uppstår en så kallad *likvidationsplikt* för föreningen. Då träder *Bolagsverket* in och upprättar ett ärende. Blir det så att inte ett tillräckligt ledamöter väljs inom en viss tid, innebär det att *föreningen ska träda i likvidation* och en *likvidator* tillsätts.

Likvidatorns ansvarar för att sälja *alla föreningens tillgångar* och dela eventuellt överskott till bostadsrättshavarna. När föreningen är avvecklad och fastigheterna har sålts, *upphör bostadsrätterna* och de boende blir *hyresgäster* och bostäderna blir *hyresrätter*.

Detta vill vi ju inte ska inträffa, därför måste alla någon gång bidra genom att sitta i styrelsen. Det innebär att man får både en fördjupad kunskap om föreningen samt möjlighet att påverka beslut som är till gagn för föreningen. Klichén ”tillsammans blir vi starka” är inte bara tomma ord, utan det stämmer i allra högsta grad i detta fall!

## Referenser

Sveriges Riksdag. *Bostadsrättsförordning (1991:630)*. Hämtat från [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattsforordning-1991630\\_sfs-1991-630](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattsforordning-1991630_sfs-1991-630)

Sveriges Riksdag. *Bostadsrättslag (1991:614)*. Hämtat från [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614\\_sfs-1991-614](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614)

Sveriges Riksdag. *Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar*. Hämtat från [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2018672-om-ekonomiska-foreningar\\_sfs-2018-672](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2018672-om-ekonomiska-foreningar_sfs-2018-672)

Sveriges Domstolar. *Hyra, bostadsrätt och arrende*. Hämtat från <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/>

## Trivselregler från A till Ö

Trivselreglerna gäller dig som medlem i föreningen, men även familjemedlemmar och gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i din bostad. Reglerna gäller även eventuella andrahandshyresgäster. Om en medlem missköter sig grovt, kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om hen ska få bo kvar, men mindre förseelser kan inte leda till uppsägning. Oavsett måste styrelsen först uppmana medlemmen att följa föreningens regler, men om medlemmen eller eventuell hyresgäst trots det inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/bostadsratt/uppsagning-av-bostadsrattshavare/>

### *Akuta fel*

Vid akuta fel såsom exempelvis vattenläckage, har du som medlem skyldighet att kontakta förvaltaren (PART) på telefonnummer 035–29 59 080 dagtid. Övrig tid 035–29 59 080 varefter jouten kontaktar dig. Med andra ord är det samma telefonnummer oavsett tid!

Mindre akuta ärenden e-post: [felanmalan@partforvaltning.se](mailto:felanmalan@partforvaltning.se) eller anmäla via förvaltarens hemsida <https://www.partforvaltning.se/>. Var vänlig, maila kopia till [info@brfonsjohus.se](mailto:info@brfonsjohus.se)

Fram till femårsbesiktningen (beräknad till sen höst 2022) kan garantiärenden även meddelas till *Eftermarknad NCC* <https://www.ncc.se/vart-erbjudande/bygg/fel/> där det finns ett formulär som ska fyllas i. Spara de svarsmejl du får med tillhörande ärendenummer.

### *Andrahandsuthyrning av BRF / Inneboende*

Uthyrning av bostadsrättslägenhet i andra hand regleras i 7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen. Andrahandsuthyrning kan enligt stadgarna godkännas efter ansökan till styrelsen. Däremot är uthyrning i **kommersiellt syfte är inte tillåtet**, såsom exempelvis uthyrning via förmedlingstjänster, oavsett om det gäller kortare eller längre period. Om goda vänner eller familj nyttjar bostaden en kortare period, är det med stort hänsynstagande till grannar. Visa hänsyn gentemot dina grannar och vidtala dem om ni själva inte är hemma då era vänner eller familj lånar bostaden. Det är bostadsrättshavaren som är skyldig att se till att de som bor i lägenheten sköter sig. Meddela även styrelsen via [info@brfonsjohus.se](mailto:info@brfonsjohus.se) (datum, namn och telefonnummer om man behöver komma i kontakt med dem akut) i god tid innan. Det är även viktigt med tanke på om det i stället är någon obehörig inne i bostaden.

Ansökan om andrahandsuthyrning ska vara styrelsen tillhanda i god tid innan datum tänkt datum för tillträde (formulär finns på hemsidan). Skäl till uthyrning måste anges såsom exempelvis *studier på annan ort, samboprövning, vård av anhörig* eller *militärtjänstgöring* (se bilaga 1.). Det handlar även om andrahandsuthyrning om egna barn bor i bostaden utan att själv bo där stadigvarande. Under tiden bostaden är uthyrd i andrahand, vilar det juridiska ansvaret på ägaren av bostadsrätten. Styrelsens beslut vad gäller andrahandsuthyrning kan komma att omprövas om det inte sköts. Tillåtelse ges som regel

för högst ett år i taget, men kan förlängas om acceptabla skäl finns. Däremot krävs det inget tillstånd för att ha inneboende, men det förutsätter att medlemmen *samtidigt* bor i bostaden och så länge det inte medför något men för styrelsen eller någon annan medlem i föreningen. Se förtydligande bilaga 1.

### *Ansvar som medlem*

Som medlem är du ansvarig för din bostadsrätt i alla avseenden, vilket även omfattar att betala månadsavgift i tid. Dessutom innebär det att varje medlem är skyldig att vårda den egna bostaden med tillhörande tomtmark/altan/plattläggning både på fram- och baksida. Vid fel i bostaden är du skyldig att anmäla detta om det ingår i föreningens ansvar (fastigheten) eller åtgärda det själv om det ingår i den enskilda medlemmens ansvar. Eventuella arbeten i bostaden skall vara fackmannamässigt utförda, eftersom eventuella brister medför att du som medlem kan bli ansvarig för att återställa lägenheten till ursprungligt skick eller blir ersättningsskyldig.

Regler för underhåll, renovering och reparation som utfärdats av föreningen skall följas (se under rubriken renovering). Styrelsen och förvaltaren har rätt att besiktiga utförda större renoveringar innan de slutförs. Vid arbeten som föreningen beslutar, där tillträde till lägenheten är nödvändig, exempelvis vid ventilations-, fönster- eller vvs-arbeten, är du skyldig att ge tillträde till företrädare för föreningen eller anlita en entreprenör. Är du osäker, kontakta styrelsen!

### Sammanfattningsvis

*Var försiktig med eld, släck därför alla ljus innan du somnar, undvik även att röka inne.*

*Din lägenhet **ska** vara utrustad med en **fungerande** brandvarnare. Testa den regelbundet, exempelvis första advent varje år!*

*Meddela gärna grannar och/eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.*

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över din bostads våtutrymmen såsom badrum och tvättstuga. Läckageskador kostar stora pengar och leder tyvärr ofta till stort obehag för den som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring är ett bra skydd om olyckan är framme. Föreningen tecknar inte en sådan kollektivt utan det står i stadgarna att respektive medlem ska teckna ett så kallat bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Föreningen har försäkrat själva fastigheten i Protector, vilket inte innefattar respektive bostad så till vida att ett eventuellt fel inte beror på själva fastigheten.

### *Ombyggnationer/mindre arbeten*

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv (tänk på golvvärmen på bottenvåningen), sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum, men även utomhus. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta därför alltid styrelsen innan Du sätter i gång!

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför arbeten som orsakar buller/störningar i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid (se *Buller/oväsen*). Vet ni med er att ni kommer att göra något som innebär höga ljud, försök att förlägga det till vardagar. Om ni mot förmodan inte kan lösa det, prata med grannarna innan så att ni kan komma fram till en lösning som passar båda.

### *När du skall flytta*

Styrelsen i din förening har en rutin som gäller vid överlåtelser. Den som köper din lägenhet måste också bli godkänd av föreningen innan inflyttning kan ske. Det är därför viktigt att informerar ev. köpare om vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna över *Bo- pärmen* innehållande föreningens stadgar och information om bostaden samt gärna över ett exemplar av samt ordningsregler till den som flyttar in.



### *Antenner och parabol*

Antenner och parabol får inte sättas upp utan tillåtelse av styrelsen.

### *Avfall*

Varje medlem ansvarar för ett eget avfalls abonnemang, vad det gäller grovsopor så hänvisar vi till återvinningscentralen vid Flygstaden. Bakom den gula kiosken på vägen till Ringenäs finns det möjlighet att slänga sådant som kan återvinnas; papp, tidningar, glas och metall.

### *Brandvarnare*

Det skall finnas brandvarnare i varje lägenhet. Du som bor i bostadsrätten är ansvarig för att det finns ett antal *väl fungerande* brandvarnare i respektive bostad och skötseln såsom att byta batteri och kontrollera funktionen hos brandvarnaren. Ta exempelvis för vana att alltid kolla batterierna första advent!

### *Bredband/fiber*

I lägenheterna är det indraget fiber (Halmstad stadsnät – se Bo-pärmen) för att kunna ta del av en god internetanslutning och andra elektroniska tjänster. Föreningen står för nätavgiften och den enskilde BRF medlemmen tecknar och betalar själv för tv och internettjänster.

### *Buller/oväsen*

Vi är alla skyldiga att visa varandra hänsyn genom att undvika hög musik, lek, snickrande, borrar el dyl. Vet ni med er att ni kommer att göra någon form av arbeten i eller i anslutning till bostaden såsom exempelvis borra, slipa eller liknande som innebär höga ljud, försök att förlägga det till vardagar. Sammanfattningsvis, planerar ni att ha en fest, hantverkare eller något annat som kan tänkas vara störande för Dina grannar, prata med grannarna innan! Det är alltid trevligare om man meddelar sina närmaste grannar och visar stor hänsyn!

Om ni mot förmodan inte kan lösa tiden för arbetet, prata med grannarna så att ni kan komma fram till en lösning som passar båda. Detsamma gäller om man ska ha någon tillställning.

- Arbeten som medför höga ljud/buller bör i första hand utföras under dagtid vardagar (08.00-19.00).
- Regler avseende störning gäller dygnet runt, men är extra angelägna att följa från kl 22:00 på kvällen till kl. 07.00 på morgonen vardagar.
  - o Det är inte tillåtet att klippa gräset/klippa häckar, borra, spika eller såga före kl 07.30 och efter kl 19.00 på vardagar,
  - o Ej heller före kl 10.00 och efter kl 17.00 på lördagar/söndagar
- Det ska vara tyst efter kl 23:00 fredag och lördag (detta gäller inte arbeten nämnda ovan, såsom gräset/klippa häckar, borra, spika eller såga eller liknande).

Vid enstaka tillfällen kan föreningen godta att en enskild medlem har fest i sin lägenhet som håller på efter 23.00, och då fredag eller lördag kväll, men meddela grannarna innan. Det kan ju vara så att någon exempelvis fyller jämnt eller att någon gift sig!

### *Djur*

Tänk på att det finns medlemmar som är allergiska mot husdjur och även rädda för hundar och katter. Se till att ha husdjur i koppel. Det gäller naturligtvis även för besökare. Farliga djur som reptiler får bara innehas efter tillstånd. Vi avråder från att ha denna typ av djur i vår förening. Kontakta Miljö- och Hälsoskyddsförvaltningen för tillståndshantering. Innehas sådant tillstånd måste det meddelas styrelsen.

### *Elavtal och elförbrukning*

Varje lägenhet väljer sin egen leverantör och betalar sin egen räkning. Fastigheten är energideklarerad och dessa uppgifter finns på vår föreningsportal Realnode.

### *Felanmälan*

tel. dagtid: 035–2959080 e-post: [felanmalan@partforvaltning.se](mailto:felanmalan@partforvaltning.se) eller anmäla det skedda på förvaltarens hemsida. Vid felanmälan av vitvaror eller hushållsapparater förbered er genom att ta reda på märke, modell- produkt- och serienummer. Dessa uppgifter finns på produktskylten. (se info i lägenhetspärmen)

### *Fest*

Fester får naturligtvis förekomma av många olika anledningar, meddela grannarna innan för att värna om grannsämjan bättre. Se även under *Buller/oväsen*. Tycker du som medlem att det finns skäl till klagomål på granne som upprepade gånger uppträtt störande så tveka inte att kontakta förvaltaren eller styrelsen.

Förekommer det flera fester som stör grannar, ingriper styrelsen. I värsta fall kan det betyda att styrelsen tvingar en medlem att flytta.

### *Föreningsarbete*

En bostadsrättsförening bygger på engagemang och ansvarstagande från er medlemmar. För att vi skall få en trivsam och effektiv förening krävs det att alla tar del av gemensamma regler och information. Det är också viktigt att vi medlemmar tar aktiv del i årsmöte och andra gemensamma informationer. Det är betydelsefullt att vi har engagerade styrelsemedlemmar och därför viktigt att flera deltar i detta arbete eller i andra grupperingar. Det finns inte heller något "vi och dem" i relation medlemmar och styrelse. Vi måste kunna ha en öppen och tillåtande dialog. Det ska vara naturligt att kunna vända sig till styrelsen om man har någon fundering eller synpunkt.

### *Försäkring*

Enligt stadgarna ska du själv ombesörja så att din bostad är försäkrad med så kallat bostadsrättstillägg. Detta eftersom föreningen inte längre tecknar det kollektiva tillägget. Däremot kommer givetvis själva fastigheterna att vara försäkrade. Försäkringsfrågor kan vara besvärliga och därför är det viktigt att teckna en heltäckande hemförsäkring. Föreningens försäkringsbolag heter Protektor.

### *Förvaltning*

Föreningen har ekonomisk och administrativ förvaltning hos PART Förvaltning AB. <https://www.partforvaltning.se/> Du som medlem får avier för månadsavgift från dem. Det



ska även gå att få elektronisk faktura via din bank. Den tekniska förvaltningen avropas vid behov och sköts av PART Förvaltning AB, 035–2959080,

*Föreningsportal Realnode* <https://realnode.se/login>

Här finns information om din lägenhet, din månadsavgift, men även andra dokument relevanta för dig. Styrelsen har en egen del i Realnode där exempelvis olika ärenden sköts och dokumenteras samt räkningar betalas. Denna plattform använder PART i kontakten med de föreningar de förvaltar och den kostar inget för föreningen. Den utvecklas kontinuerligt med nya funktioner och styrelsen har som mål att hålla jämna steg med den.

*Hemsida, nyhetsbrev och sociala medier*

Föreningens hemsida hittar du på [www.brfonsjohus.se](http://www.brfonsjohus.se)

Där läggs aktuell information upp och där kan du kontakta styrelsen samt hämta dokument. Föreningen har även en Facebookgrupp där vi alla kan ta upp olika ämnen och där styrelsen informerar om föreningen. Däremot är inte alla medlemmar i den gruppen, vilket givetvis ska respekteras. <https://www.facebook.com/groups/152924791928899> Alla har rätt att få all information. Enligt både relevanta lagar samt stadgar är det likabehandling som gäller.

Styrelsen skriver även ett månadsbrev och det distribueras då via mejl, [info@brfonsjohus.se](mailto:info@brfonsjohus.se)

*Häckar*

Häckarna består av liguster, vilka **inte** ska klippas innan midsommar utan det ska göras först i juli, augusti eller september. Om oturen med ligusterbladlöss är framme är det endast de traditionella knepen med såpa och annan spray mot ohyra, som man kan köpa, som hjälper.

Du/ni som medlem/mar ansvarar för häckarna inklusive tillhörande rabatt till vänster när du står med näsan mot entrédörren vid uppfarten. Det gäller både på framsida och baksida. Det innefattar, klippning och ta bort ogräs, men även gödsling, såsom exempelvis med hönsgödsel. Tänk på att inte bara gödsla precis där buskens grenar kommer upp ur jorden, utan en bit ut då rötterna växer åt sidorna. Dessutom om du har planer att sätta en kant, sätt inte den för nära buskarna utan det ska gå att komma åt rabatterna samt kunna lägga näring till rötterna.

*Inbrott*

Håll gärna öron och ögon öppna om du upptäcker något misstänkt så att vi kan hjälpas åt att förebygga inbrott. Inträffar det trots allt stöld eller inbrott så är det viktigt att du så snart som möjligt kontaktar ditt försäkringsbolag och Polisen. Anmäl också till styrelse så att eventuella åtgärder kan samordnas och information spridas till andra medlemmar.

*Korttidsuthyrning*

Enligt årsmöte 22 06 21 är korttidsuthyrning eller utlåning mot en kostnad inte tillåtet. Argumentet från närvarande medlemmar var att det i så fall öppnade upp för kommersiell uthyrning.

Däremot kan goda vänner eller familj låna bostaden, men då gäller trivselreglerna även dem. Tänk på grannarna och ha en tydlig dialog med dem om ni själva inte är hemma då er familj eller vänner lånar bostaden.

### *Motioner till årsmöte*

Du kan som enskild medlem i föreningen påverka ditt och medlemmarnas boende genom att lämna in motioner, förslag, för behandling vid årsmötet. Styrelsen ser i god tid före motionstidens utgång till att anslå att det är tid att lämna in motioner. Det finns en mall att tillgå på föreningsportalen.

### *Nycklar*

Nycklar till respektive bostadsrätt ansvarar den enskilde medlemmen själv för.

### *Ohyra*

Enligt lag har fastighetsägaren skyldighet att vidta åtgärder för sanering av ohyra och skadedjur i fastigheten. Om du drabbas, kontakta omedelbart styrelsen om din bostadsrätt drabbas. Det kan exempelvis vara kackerlackor, vägglöss och pälsängrar (enligt bostadsrätterna.se). Är det så att en bostadsrättshavare genom vårdslöshet vållat att ohyra finns i bostaden, kan nyttjanderätten vara förverkad, med andra ord kan bostadsrättshavaren sägas upp. Det gäller även om en bostadsrättshavare inte underrättar styrelsen om att det finns ohyra i bostaden och att den sprids vidare i fastigheten. Det är ju förbindelser via väggar och vind i respektive huskropp, trots att det är enskilda brandceller. Givetvis är inte förverkande aktuellt om styrelsen underrättas utan oskäligt dröjsmål.

Föreningen har en fastighetsförsäkring omfattande sanering av skadedjur, men det beror givetvis på vad det är och om det är bostadsrättshavarens försäkring eller föreningens som gäller. Kontakta styrelsen så att en lösning kan komma till stånd så snart som möjligt.

### *Ombyggnationer/reoveringar*

Innan du börjar med större arbeten som innebär en väsentlig förändring av din bostad (ute eller inne) måste du som bostadsrättsinnehavare vidtala styrelsen varav en del måste ha styrelsens tillstånd. Det innefattar bland annat åtgärder som

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, tappvatten
- annan väsentlig förändring t ex byte av golvbeläggning som kan vara av betydelse för fastigheten såsom golvvärme
- ta upp hål i våtzone i badrummet

Vid byte av innerdörrar skall det finnas möjlighet till "överluft" via en luftspalt mellan karm och dörrblad antingen i över- eller underkant av karmen.

Det är inte heller tillåtet att göra ändringar i ventilationssystemet.

*Tänk på* att du som bostadsrättsinnehavare är ansvarig för eventuella skador, som kan bli följden av felaktigt handhavande och/eller felaktigt gjorda installationer. Anlita därför en "fackman" med behörighet för att utföra reparationer fackmannamässigt. Var även noga med att få faktura med specifikation och garanti på utförda jobb. Är det så att du själv gör det, dokumentera alla steg med hjälp av foto och sätt dem i Bo- pärmen så att de följer bostaden om det är så att du flyttar, men även om det blir något försäkringsärende. Då är det bra att kunna visa att man gjort enligt gällande regler.

### *Renovering*

Se under Ombyggnad.

### *Skadedjur*

Skulle du få skadedjur i din lägenhet skall du kontakta Nomor, tel 0771- 122 300 som omfattas av vår fastighetsförsäkring (Protector) avseende sanering av skadedjur. Meddela även styrelsen.

### *Stadgar*

Läs på föreningens stadgar, vilka du troligtvis fick i pappersform vid inflyttning, men de finns också på vår hemsida [www.brfonsjöhus.se](http://www.brfonsjöhus.se). Där kan du ta del av dina rättigheter och skyldigheter som medlem i vår bostadsrättsförening.

### *Tidningsinsamling och glasåtervinning*

Tidningar, trycksaker samt hushållsnära återvinning sker via någon av de lokala återvinningsstationerna i närområdet. I Frösakull finns en det bakom den gula kiosken på vägen mot Ringenäs.

### *Tomter*

Tomterna ska skötas av respektive bostadsrättsinnehavare. Vid större förändringar av planterade ytor eller byggen av exempelvis staket, finns det riktlinjer för hur dessa skall utföras.

### *Underhållsansvar*

Som bostadsrättsinnehavare har du ansvar för allt i din lägenhet och du ansvarar själv för alla kostnader. Det är därför viktigt att du har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Golv, skåp, vitvaror, badrumsinredning och annat som ingår i bostaden har en begränsad livslängd. Med regelbundet underhåll förlängs livslängden. (se lägenhetspärmen under Drift, underhåll och skötsel). I Bo- pärmen framgår vem som ansvarar för vad.

### *Vattenskada*

Om du råkar ut för en vattenskada, kontakta ett vvs- företag och ditt försäkringsbolag. Meddela grannar som kan beröras och informera även styrelsen. Är det något som har med grundkonstruktionen att göra, såsom rör i väggar, är det däremot föreningens försäkringsbolag.

### *Värme och vatten*

Kostnader för kallvatten betalas av alla medlemmar gemensamt och ingår i den månadsavgift varje bostadsrätt betalar. Hushålla därför med vattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande i onödan. Se till att packningarna i kranarna fungerar så att inte kranarna står och droppar. Även det vatten som går till att vattna din gräsmatta går på den *gemensamma förbrukningen*. Respektera eventuella bevattningsförbud i kommunen.

Varje lägenhet är utrustad med en Nibe värmepump lägenhetsinnehavaren ansvarar för skötsel och underhåll. Det är mycket viktigt att regelbundet byta filter, och pumpen indikerar när det ska bytas. Läs gärna instruktionerna i din Bo- pärm.

### *Överlåtelse av bostadsrätt*

När du överlåter bostadsrätten ska styrelsen godkänna såväl ut- som inträde i föreningen. Det regleras av lagar, men även av föreningens stadgar.

## Andrahandsuthyrning

Frågan om huruvida en andrahandsuthyrning föreligger är oberoende av huruvida någon ersättning utgår mellan bostadsrättshavaren och nyttjaren. Bostadsrättshavare får hyra ut hela sin bostad i andra hand till annan "för självständigt brukande" endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren ska i sin ansökan hos styrelsen ange skälen för uthyrning, hyresgästens namn och under vilken period uthyrning är aktuell. Grunden för uthyrning i andra hand är styrelsens samtycke och har skäl för uthyrningen. Lämnar styrelsen inte tillstånd till andrahandsuthyrningen har bostadsrättshavaren alltid en möjlighet att få frågan prövad av Hyresnämnden, som då kan lämna tillstånd till andrahandsuthyrning om särskilda skäl föreligger.

Vanligtvis avgörs tvister i Hyresnämnden, men det kan även gå vidare till både hovrätt och Högsta domstolen, se nedan. *Hyresnämnderna är statliga domstolsliknande myndigheter som bland annat har till uppgift att pröva vissa hyres- och bostadsrättstvister inom olika regioner. De ska vidare medla och vara skiljenämnd i tvister.*

**Högsta domstolen** har avgjort två mål (NJA 2001 s. 241 I och II) där frågan huruvida lägenheten hade upplåtits helt eller delvis prövades. I det första målet hade bostadsrättshavaren undantagit ett rum men hade i övrigt inte haft annan kontakt med lägenheten än att bostadsrättshavarens sambo besökt lägenheten någon gång i månaden, efter att först ha meddelat sin ankomst till hyresgästen. Högsta domstolen ansåg att hyresgästen hade rätt att självständigt nyttja lägenheten och att bostadsrättshavaren därför fick anses ha upplåtit hela lägenheten.

I det andra målet övernattade bostadsrättshavaren i lägenheten någon gång i månaden, besökte lägenheten ett då och då (varvid han utnyttjade köket och ett undantaget rum) samt fick sin post till lägenheten. Högsta domstolen ansåg inte att hyresgästen haft rätt att självständigt utnyttja lägenheten och fann att bostadsrättshavaren inte kunde anses ha upplåtit hela lägenheten. Dessa två fall är av stort intresse för gränsdragningen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende.