

Att bo i bostadsrätt

Vad har styrelsen för funktion?

Styrelsen väljs en gång per år på föreningens årsstämma, eller kompletteras på en extra föreningsstämma. Styrelsen har ansvar för att styrelsens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt.

Styrelsen fattar bland annat beslut om årsavgifternas storlek samt fastställer avgifter för utrymmen som hyrs ut. Enligt stadgarna ska avgifterna tillsammans med övriga intäkter från t.ex. hyres-lokalerna ge täckning för ge täckning för föreningens kostnader. Styrelsens protokoll är inte offentliga, i första hand beroende på att ärenden som berör enskilda medlemmar kan komma upp på dagordningen. Föreningens revisorer har rätt att ta del av protokollen för granskning.

Vad beslutar stämman om?

Medlemmar kallas årligen till föreningsstämma, som är föreningens högsta beslutande organ. Stämman, dvs. medlemmarna, har i princip rätt att fatta beslut i alla frågor och ge styrelsen instruktioner. Stämman kan tillsätta och avsätta styrelse och revisorer samt ändra stadgarna.

Nyttjanderätten kan förverkas

Det finns särskilda omständigheter som kan innebära att din nyttjanderätt kan förverkas. Det innebär att du utesluts som medlem i din bostadsrättsförening och tvingas sälja bostadsrätten. Detta hör inte till vanligheterna men kan ske t.ex. om du upprepat slarvar med betalning av månadsavgiften, om du hyr ut i andrahand utan tillstånd från styrelsen eller om du eller någon i ditt hushåll upprepat stör eller förorsakar annan skada för föreningen eller dess medlemmar. Detta är en (sällan utnyttjad) trygghet för föreningen att ta till för sin och medlemmarnas trivsel.

Försäkring

Föreningen har försäkrat fastigheten, vilket innebär att skador som uppkommer på huset genom exempelvis brand och vatten ersätts av försäkringsbolaget. Det är inte lag på egen hem-försäkring, men det är inte rekommenderat att vara utan. Inbrott eller översvämning kan drabba vem som helst. Du kan t ex bli ersättningskyldig om ditt akvarium eller din tvättmaskin börjar läcka och vattnet skadar lägenheten eller grannens egendom. Men även om du har en hemförsäkring, förvara inte stöldbegärlig egendom i ditt förråd.

Däremot täcker inte försäkringen skador på de boendes egendom i lägenheten eller i förrådet. Därför är det viktigt att du försäkrar lägenheten och dess lösöre, dvs. möbler och tillhörigheter, genom att teckna en hemförsäkring. De flesta försäkringsbolag erbjuder som ett tillval ett så kallat bostadsrätts-tillägg till hemförsäkringen som förbättrar ditt försäkringsskydd om något händer. Det är viktigt att du inkluderar detta tillval i din försäkring.

I vissa fall beslutar styrelsen att handla upp bostadsrättstillägget kollektivt och inkluderar detta i månadsavgiften. Då behöver bostadsrättshavaren endast teckna vanlig hemförsäkring.

I denna förening ingår tilläggsförsäkringen/bostadsrättsförsäkringen i avgiften 2021.

Din egen bostad

Som bostadsrättshavare har du rätt att utforma din bostad efter egen smak, så länge du inte förändrar bostaden i sådan utsträckning att det kan skada husets stabilitet eller påverka grannarna. Större förändringar, som exempelvis att ta bort en vägg eller ta upp nya dörrar kräver styrelsen godkännande. Du kan alltså byta köksskåp, sätta in persienner eller lägga in heltäckningsmatta utan tillstånd från styrelsen.

Ta alltid kontakt med styrelsen innan du sätter igång något arbete om du känner dig osäker innan du vidtar åtgärder.

Förråd

I förråd får du inte förvara brandfarliga ämnen eller dra in egen elektricitet. Det är inte tillåtet att röka eller tända en låga i dessa lokaler.

Avfallshantering

Följ styrelsens och föreningens riktlinjer gällande avfallshantering.

Elinstallationer

I princip alla elinstallationer måste utföras av en person med el-behörighet, en elinstallatör.

Om installationen utförs av en person utan behörighet, och installationen är så bristfällig att den förorsakar brand, kan det bli straffpåföljder. Dessutom kan försäkringsbolaget begränsa ersättningen för skadan eller till och med avstå från att ersätta den.

I begränsad omfattning får du själv byta ut befintligt elmaterial, det gäller följande typer:

- Glödlampor och lysrör.
- Fast ansluten armatur i torra utrymmen.
- Stickpropp och uttag på förlängningskabel.
- Sladdmonterad strömbrytare.
- Infällda och utanpåliggande vägguttag och strömbrytare.

Tänk på:

- Att du behöver kunskap om hur arbetet ska utföras samt risker med elektrisk ström.
- Anlita alltid en elinstallatör om du är tveksam.
- Spänningen i bostadens vägguttag är direkt livsfarlig att vidröra.
- Koppla alltid bort strömmen när du byter elmaterial.
- Bryt strömmen med anläggningens huvudbrytare eller genom att ta bort proppsäkringen eller slå ifrån automatsäkringen.
- Kontrollera alltid att strömmen är bortkopplad innan du påbörjar arbetet.
- Jordade uttag och stickproppar får aldrig bytas ut mot ojordade.
- El-utrustningen som används utomhus, t ex julgransbelysning på balkong, terrass eller i utedatum, ska vara godkänd för utomhusbruk.

- Dammsugare avsedd för inomhusbruk får inte användas utomhus.
- Använd jordfelsbrytare då bruksföremål eller andra apparater används utomhus.
- Infravärme på balkong, terrass eller i uterum ska vara fast installerad med strömbrytare.

Skruv och spik

Kontrollera vilket infästningsmaterial som ska användas innan du börjar spika, skruva eller borra i väggen.

Bad och duschrum

Fukt och mögelskador kan lätt uppstå om inte fukten får möjlighet att torka upp. Bostadsrättshavaren ansvarar för ytskikt, t ex kakel, tapeter, målning och underliggande tätskikt i våtutrymmen, se därför till att det är ordentlig luftcirkulation här.

Vattenkranar

Om en kran eller en koppling droppar betyder det läckage med cirka 80 liter vatten per dygn, vilket utgör en extra årskostnad på flera hundra kronor. Att själv byta packning till vattenkranen är ingen större konst, men stäng först av vattnet.

Vitvaror

Tvätt- och diskmaskin måste installeras av utbildad personal. Vattenskador kan bli mycket kostsamma. Tänk på att din förening kan ha beslutat om speciella restriktioner vad gäller installationer av extra hushållsmaskiner, t ex tvättmaskin.

Att tänka på:

Se till att diskmaskin och tvättmaskin står på vattentätt underlag. Var uppmärksam på vattenläckage. Såväl diskmaskin som tvättmaskin måste vara anslutna till jordat uttag.

Digital TV, bredbandstelefont, bredband

Fastigheten är uppkopplad till Telia. Router och tv box hör till föreningen så om ni flyttar så ska dessa finnas kvar i lägenheten. Ert avtal till Telia ska också sägas upp vid flytt då ny boende ska registreras på föreningens abonnemang. Parabolantenner får inte sättas upp utan styrelsens tillstånd.

Fläkt

Se aktuell information i din digitala bopärm.

Värme och ventilation

Se aktuell information under värme och ventilation i din digitala bopärm.

Grill

För aktuella bestämmelser kring grillning. Se föreningens trivsel och förhållningsregler.

Uteplats

För lägenheter med uteplatser gäller samma föreskrifter som för balkongen. **DU** ansvarar själv för skötseln. Plank, staket och murar som kan vara störande för grannen får inte sättas upp utan styrelsen medgivande. I vissa fall kan också bygglov erfordras.

Ohyra

Att drabbas av skadedjur i hemmet är en obehaglig upplevelse. Agera snabbt vid t ex angrepp av ohyra så hindrar du dem från att sprida sig till andra lägenheter. Ta alltid kontakt med styrelsen om du drabbas av ohyra i lägenheten.