|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Vad är en bostadsrätts- Förening?    Vad är en bostadsrätt?  Måste man vara medlem i föreningen?  Ägare  Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?  Hur fungerar ekonomin?  Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?  Vad är vanligt att styrelsen får i arvode?  Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?         Drabbas andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?  Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?  Andrahandsuthyrning    Nycklar  Att bo i bostadsrätt  Försäkring    Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?    Grannar  Husdjur       Ohyra  Ombyggnation  Sophantering och återvinning     Elinstallationer    Värmepump  Vattenkranar        Bad- och duschrum    GolvbrunnVitvaror      Radio/TV    Ventilation  Spis- och köksfläkt  Uteplats    Grillning  Rökning  Markiser | |  |  | En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar bestämmer man gemensamt över ekonomi och förvaltning. När du köper en bostadsrätt blir du delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen skall ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.  Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Som bostadsrättsinnehavare äger man tillsammans med övriga medlemmar bostadsrättsföreningens byggnader och mark.  Bostadsrättsinnehavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.   Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man klaga hos hyresnämnden.  Bostadsrättsinnehavare talar ofta om att de äger sin bostad. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit huset med bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavaren har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.   I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här skall bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkning, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.   Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. Budgeten presenteras och fastställs. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner, eller ställa frågor till stämman.  Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen under verksamhetsåret, fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och önskar gärna att få förslag, frågor eller synpunkter.  En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvara ta alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna. Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter. Underhåll, skötsel, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration, avsättning till fonder mm.  Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Eftersom det är ansvarsfullt, och innebär en del extra jobb att vara styrelseledamot förordar Sveriges bostadsrättscentrum, SBC, en generös attityd. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode skall fattas av ordinarie föreningsstämma.  Det är styrelsen som fastställer årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader, såsom underhåll, sophantering, gemensam förbrukning av vatten och el samt räntor för föreningens lån. Föreningen skall varken gå med vinst eller förlust. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.    Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man solidariskt tar ansvar för föreningens kostnader. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta.  Om en enskild bostadsrättsinnehavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt".  Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelse avtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Överlåtelseavgift skall betalas av säljaren.  Din bostadsrätt upplåtes med syftet att du själv som bostadsrättsinnehavare ska bo i bostaden permanent. Vill du hyra ut din bostad i andrahand måste du få ett skriftligt tillstånd ifrån styrelsen, oavsett till vem eller hur kort tid det än avser. För att få ett tillstånd krävs det att du har en skälig orsak till att du själv inte kan bo i lägenheten under en viss tid. Du behöver även tillstånd om du låter någon bo i lägenheten utan att betala hyra. Tillståndet ges för en bestämd tidsperiod, dock högst ett år.  En låssmed kan hjälpa dig att göra extra nycklar till bostaden.   Att bo i bostadsrätt är förenat med både rättigheter och skyldigheter och det finns en hel del råd och tips som gör ert boende så trivsamt och problemfritt som möjligt. Små, enkla saker kan man ofta hantera själv medan annat kräver medgivande från din bostadsrättsföreningsstyrelse.  Föreningen har försäkrat fastigheten, vilket innebär att den försäkringen täcker skador som uppkommer på huset genom exempelvis brand eller vattenskada. Däremot täcker försäkringen inte skador på de boendes egendom i lägenheten eller i förrådet. Det är därför viktigt att hyresgästen själv försäkrar lösöret och det som du har underhållsansvar för.  En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Föreningen har tecknat ett bostadsrättstillägg som omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.   Vi har alla olika vanor och toleransnivåer och för att bibehålla en trevlig relation till dina grannar ber vi dig att använda sunt förnuft. Om du anar att något kan vara störande för dina grannar kan det vara en bra idé att stämma av med dem. Om du upplever att din granne beter sig på ett sätt som du upplever som störande, är det lättast att du själv tar kontakt med dem så att ni tillsammans kan lösa problemet. Om ni inte tycker att det hjälper, kan ni kontakta styrelsen.  Husdjur är ett kärt sällskap för många ägare, men inte nödvändigtvis för grannen. Tänk på att det kan vara störande för grannar med skall eller ylande från husdjur. Hundar och katter ska hållas kopplade eftersom lösa djur både kan skada, skrämma eller förorena hos grannar i området. Vissa husdjur kan även vara förbjudna.  Att drabbas av skadedjur i bostaden är ofta en obehaglig upplevelse. Handla snabbt om du misstänker att något ovälkommet flyttat in, så hindrar du dem från att spridas till flera lägenheter. Ta alltid kontakt med din styrelse om du drabbas av ohyra.  Alla byggnationer i bostaden som påverkar konstruktionen och installationer, såväl inomhus som utomhus, skall godkännas av styrelsen. Dessa större ombyggnationer kräver ett skriftligt godkännande ifrån styrelsen. Du kan dock utföra mindre arbeten själv, såsom att byta köksluckor och vitvaror. Känner du dig osäker på om du behöver tillstånd så kontakta alltid styrelsen först.  Som boende får du inte göra förändringar i bostaden i sådan utsträckning så att det kan skada husets stabilitet eller påverka dina grannar. Ett tips för att undvika onödig åverkan är dock att alltid kontrollera vilket material en vägg består av innan ni spikar, borrar eller skruvar i den. Kakel i badrum och kök spricker lätt vid håltagning. I badrum så kan även tätskiktet bakom kaklet skadas vid håltagning. Använd därför gärna lim eller sugproppar istället för skruv och spik. Vid ombyggnation är du skyldig att ta bort allt överblivet byggmaterial med tillhörande emballage, så att grannar inte störs.  Häll aldrig ut gamla färgrester, mediciner, hushållskemikalier som klorin, lacknafta och andra lösningsmedel i avlopp eller toalett. De flesta kommuner har inlämningsställen för sådana restprodukter. Föreningen behandlar inga grovsopor.  I princip måste alla elinstallationer utföras av en yrkesman. Om man gör elinstallationer själv som i sin tur leder till brand eller annan skada kan detta vara straffbart. Det kan även få följder hos ditt försäkringsbolag.  Följande typer av elmaterial får du själv byta ut mot likvärdig, anlita dock ALLTID yrkesman om du känner dig tveksam inför installationen:   * Glödlampa och lysrör * Fast ansluten ljusarmatur i torra utrymmen * Säkringar * Stickpropp och uttag för förlängningskabel * Sladdmonterad strömbrytare   *Tänk på att*   * Spänningen i vägguttagen (230 volt) är livsfarlig * Koppla alltid bort strömmen när du byter elmaterial * Kontrollera om apparater ska anslutas till jordat eller ojordat uttag. Jordade uttag och stickproppar får aldrig bytas ut mot ojordade * Anslutningskabel och förlängningskabel ska vara skyddsjordade * Allt elmaterial som används utomhus, exempelvis julbelysning, ska vara avsett för utomhusbruk * Infravärme på terrass ska vara fast installerad med strömbrytare * Använd inte dammsugaren utomhus * Installera jordfelsbrytare i bostaden för bästa möjliga skydd. Använd jordfelsbrytare när du använder elanslutna apparater utomhus   Husen är uppvärmda med en s.k. frånluftsvärmepump. Pumpen återvinner energi ur den fuktiga, varma luften från kök, badrum och tvättstuga. Vid eventuella problem med värmepumpen skall alltid en auktoriserad serviceman kontaktas. Tänk på att elförbrukningen för driften av värmepumpen betalar den boende för.   Om en kran eller koppling droppar förbrukar detta läckage cirka 80 liter vatten per dygn. Att själv byta packning till vattenkranen är ingen större konst, men se alltid till att vattnet först är avstängt till den aktuella kranen. Avstängning hittar du på röret till kranen och sker genom att spärren vrids ett kvarts varv.  Fukt- och mögelskador uppstår lätt i våtutrymmen som badrum om fukten inte får möjlighet att torka upp. Bostadsrättshavaren ansvarar för ytskikt, som tapeter och målning, samt för underliggande tätskikt i dessa utrymmen. För att undvika skador bör ni se till att det förekommer ordentlig luftcirkulation överallt. Det är speciellt viktigt med cirkulation bakom badkar.  Varje golvbrunn är försedd med vattenlås för att förhindra lukt från avloppet.  Vattenlåset måste rengöras, en åtgärd som du som bostadsrättshavare har ansvaret för.    Installation av exempelvis tvätt- och diskmaskin måste ske av utbildad personal. Ta alltid reda på huruvida din förening har beslutat om speciella restriktioner gällande installationer av extra hushållsmaskiner.   Tänk på att tvätt- och diskmaskin står på vattentätt underlag och var uppmärksam på vattenläckage. Båda maskinerna måste anslutas till ett jordat uttag.  Fastigheten är ansluten till fibernät. Telia är tjänsteleverantör.   Kontrollera din ventilation genom att lägga en bit papper mot frånluftsventilen. Om pappret sitter kvar efter att du släppt taget fungerar ventilen bra.  Tvätta ventiler och filter ett par gånger per år. Filter ska tvättas med ljummet vatten och lite rengöringsmedel. Montera aldrig en ny fläkt utan tillstånd från bostadsrättsföreningsstyrelsen.  En uteplats kan vara ett härligt extrarum under sommarhalvåret.  Medlemmarna ansvarar själva för skötseln av uteplatsen. Plank, staket och murar som kan inverka på grannens bomiljö får inte sättas upp utan styrelsens medgivande. I vissa fall krävs även byggnadslov. Vi tycker att alla ska få grilla på sina uteplatser, men det är alltid trevligt och uppskattat ifall du tar hänsyn till dina grannar.  Du får både röka i din bostad och utomhus, men det gäller även här att ta hänsyn till dina grannar.   Om ni vill beställa markiser så har arkitekten tagit fram en kulör som alla ska använda sig av för att resultatet ska bli enhetligt och tilltalande. Det är förbjudet att sätta upp markiser utan godkännande från styrelsen i din förening  **Leverantör av Markis** Sandatex Färg: 407/926-200 W: [www.sandatex.se/aterforsaljare](http://www.sandatex.se/aterforsaljare) | | | | | | |