
Goda råd till dig i bostadsrätt

Tips för ett trevligt och
bekymmersfritt boende.



Riksbyggen
Dag&Natt
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Vad innebär bostadsrätt?



Som bostadsrättsinnehavare har du formellt en evig nyttjanderätt till en lägenhet i en bostadsrättsförening. Vad du förvärvat är dels nyttjanderätten till en lägenhet, som i och för sig är omfattande, dels en andelsrätt i föreningen. Men lägenheten ägs formellt av bostadsrättsföreningen. En bostadsrättsinnehavare är medlem i en förening som äger huset eller husen. Som medlem i en bostadsrättsförening har du tillsammans med övriga medlemmar beslutanderätten över verksamheten. Bostadsrätten representerar också ett förmögenhetsvärde för bostadsrättsinnehavaren.

Bostadsrättsinnehavaren betalar en årsavgift till föreningen, som delas upp i månadsavgifter. Årsavgiftens storlek beror på föreningens totala kostnader och vilken andel som respektive bostadsrätt har av föreningens totala kostnader.

Vem har underhållsansvar för vad?

Grundprincipen i bostadsrätt är att du som bostadsrättsinnehavare har ansvar för underhållet i din lägenhet och bostadsrättsföreningen har ansvar för underhållet av husen/huset. Föreningens ansvar

omfattar såväl det yttre som det inre underhållet av fastigheten.

Bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar innebär att du ansvarar för i princip allt som finns i lägenheten. Tapeter, golv, köksinredningar, spis, diskmaskin, toalettstol, tvättfat, badkar är exempel på sådant som omfattas av bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

Gemensamt för såväl bostadsrättsföreningen som bostadsrättsinnehavaren gäller ”att man måste se om sitt hus i tid”, d v s att man sparar till sitt kommande underhåll. Förr eller senare måste man göra något åt slitaget i fastigheten/lägenheten och för att inte bli ställd vid akuta situationer gäller det att man har en slant undanlagd.

Vad beslutar styrelsen om?

Styrelsen har ansvar för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen fattar även beslut om årsavgifternas storlek. Den fastställer också avgifter för garage, bilplatser och andra utrymmen som hyrs ut. Enligt



*Föreningen ansvarar för
underhållet av fastigheten.*

stadgarna ska avgifterna tillsammans med övriga intäkter från t ex hyreslokaler ge täckning för föreningens kostnader. Eftersom det är styrelsen som beslutar om årsavgiftens storlek är det också styrelsen som har ansvar för föreningens ekonomi. 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 få del av protokollet för granskning.

Vad beslutar stämman om?

Medlemmarna kallas årligen till föreningsstämma, som är föreningens högsta beslutande organ. I princip har stämman rätt att fatta beslut i alla frågor och ge styrelsen instruktioner. Stämman har beslutanderätt bl a avseende tillsättande och entledigande av styrelse och revisorer samt ändringar av stadgar. Det är stämman som tar ställning till styrelsens förvaltning och godkänner förvaltningen genom att besluta om ansvarsfrihet eller, om förvaltningen inte kan godkännas, nekar ansvarsfrihet. Stämman kan också besluta att avsätta styrelsen.

Nyttjanderätten kan förverkas

Det finns särskilda omständigheter som kan innebära att din nyttjanderätt förverkas. Exempelvis:

- Om månadsavgiften inte betalas i tid till föreningen.
- Om du stör dina grannar eller inte iakttar sundhet, ordning och gott skick.
- Om bostaden upplåts i andra hand utan tillstånd.
- Om innehavaren i bostaden hyser någon eller något på ett sådant sätt att det är till skada för föreningen eller någon medlem.
- Om bostadsrätten vanvårdas.
- Om föreningen efter beslut kräver tillträde till lägenhet och vägras utan anledning.
- Om innehavaren bedriver brottslig verksamhet i sin bostadsrätt.

Nyttjanderätten är dock inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

*Ett rejält lås försvarar
inbrott.*



Försäkring

Föreningen har försäkrat fastigheten och den försäkringen täcker skador som uppkommer på huset genom exempelvis brand och vatten. Däremot täcker inte försäkringen skador på de boendes egendom i lägenheten eller i förrådet. Därför är det viktigt att du själv i eget intresse försäkrar lösöret och det som du har underhållsansvar för. De flesta försäkringsbolag erbjuder som tillval ett så kallat bostadsrättstillägg till hemförsäkringen, som förbättrar ditt försäkringskydd om något händer.

Din egen bostad

Det är du som förvaltar den egna lägenheten, därför har du i stor utsträckning rätt att utforma den efter egen smak. Du kan exempelvis byta köksskåp, sätta in persienner eller lägga in heltäckningsmattor utan särskilt tillstånd.

Du kan däremot inte förändra i bostaden i sådan utsträckning att det kan skada husets stabilitet eller

påverka grannarna. Större förändringar och förändringar som påverkar ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten kräver styrelsens godkännande.

Ta alltid kontakt med styrelsen om du känner dig osäker innan du vidtar åtgärder.

Förråd

Om du har förråd på vind eller i källare får du av brandsäkerhetsskäl inte förvara brandfarliga ämnen här eller dra in egen elektricitet. Det är inte tillåtet att röka eller tända en låga i dessa lokaler.

Sätt alltid ett rejält hänglås på dörren även om du inte har några värdeföremål i utrymmet, sådana här utrymmen lockar ofta till inbrott.

Tvättstuga

Tvättiderna är oftast tidsbegränsade för att alla ska ha tillgång till tvättstugan.

Försök inte själv att reparera trasiga maskiner. Kontakta istället förvaltaren eller vice värden.



Du ansvarar för underhållet i din bostad.

Sopor

Numera har många föreningar källsortering och miljöstationer för att så mycket sopor som möjligt ska återvinnas. Har din förening gjort denna miljö-satsning så utgår dina grannar och föreningsmedlemmar från att även du tar vara på denna möjlighet till en renare närmiljö. Det finns också många anläggningar inom kommunen för återvinning av tidnings- och returpapper, glas, plåt, plast och batterier.

Håll aldrig ut gamla färgrester, mediciner, hushållskemikalier som klorin, lacknafta och andra lösningsmedel i avlopp eller toalett. De flesta kommuner har särskilda inlämningsställen för sådana restprodukter.

Används sopnedkast så ska det som kastas där ligga i hållbara påsar eller paket. Pressa inte ner soporna så att risk för stopp föreligger. Skrymmande avfall placeras på särskild anvisad plats.

Ohyra

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

Elinstallationer

Nästan alla elinstallationer måste utföras av en person med elbehörighet, en elinstallatör, eller av en yrkesman under överinseende av en elinstallatör. Om installationen utförs av en person utan behörighet, och installationen är så bristfällig att den förorsakar brand, kan handlandet vara straffbart. Dessutom kan försäkringsbolagen begränsa ersättningen för skadan, eller i värsta fall helt avstå från att ersätta den.

I begränsad omfattning får du själv byta ut befintligt elmaterial. Tänk på att du behöver kunskap om hur arbetet ska utföras samt riskerna med elektrisk ström.

Anlita alltid en elinstallatör om du är tveksam.

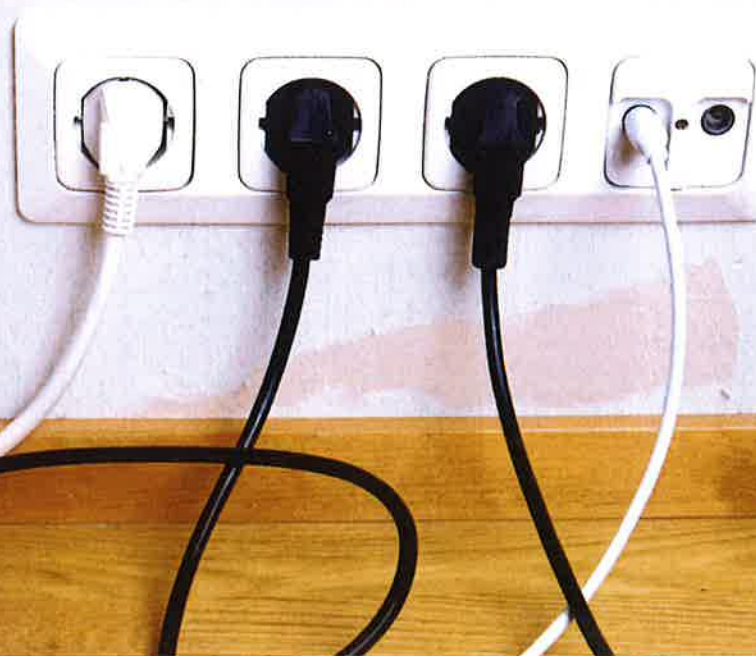
Följande typer av elmaterial får du själv byta ut mot likvärdigt:

- Glödlampa och lysrör.
- Fast ansluten ljusarmatur i torra utrymmen.
- Säkring (proppsäkring).
- Stickpropp och uttag på förlängningskabel.
- Sladdmonterad strömbrytare.
- Infällda och utanpåliggande vägguttag och strömbrytare.

Tänk på:

- Spänningen i bostadens vägguttag (230 volt) 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.
- Genom att installera jordfelsbrytare i bostaden skyddar du dig på bästa sätt. Jordfelsbrytaren ökar dessutom skyddet mot brand i bostaden.
- Jordade uttag och stickproppar får aldrig bytas ut mot ojordade.
- Elektriska apparater avsedda för jordat uttag får aldrig anslutas till ojordat uttag.
- Anslutningskabel och ev. förlängningskabel till motor/kupévärmare ska vara skyddsjordad.
- El-utrustningar som används utomhus t ex julgransbelysning på balkong, terrass eller i uterum ska vara godkänd för utomhusbruk.
- Dammsugare avsedd för inomhusbruk får inte användas utomhus.
- Använd jordfelsbrytare då bruksföremål eller andra apparater används utomhus.
- Infravärmare på balkong, terrass eller i uterum ska vara fast installerad med strömbrytare. (För montering i fasaden krävs styrelsens tillstånd).

Infällda och utanpåliggande vägguttag och strömbrytare får du byta själv.



Hushållets energiförbrukning

Uppvärmningen står för hälften av ett hushålls energiförbrukning. Varmvatten och hushållsel svarar för 25 procent vardera.

Så här används energin i våra hem:

Tvätt, tork, disk	20%
Matlagning	15%
Kyl, frys	20%
Belysning	20%
Övrigt	25%

Att övrigt är så mycket som 25 procent beror på att vi har så många apparater i våra hem. En familj på fyra personer tvättar i snitt fyra maskiner per vecka. En tvättmaskin som bara är fylld till hälften förbrukar nästan lika mycket energi som en fylld. Välj ett program utan förtvätt, eftersom det bara behövs när tvätten är rejält smutsig. Moderna tvättmedel tvättar rent vid lägre temperatur än tidigare. Om du sänker tvätttemperaturen från 60 till 40 grader halveras energiförbrukningen.

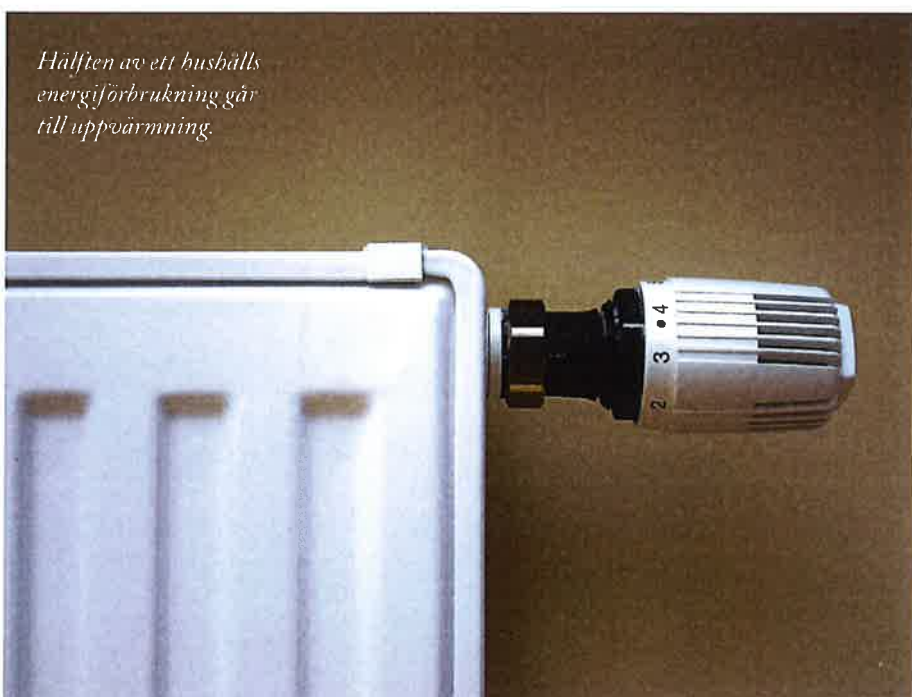
Försök har visat att genom att byta till mindre maskiner som är el- och vattensnåla kan elförbrukningen mer än halveras.

På Riksbyggens interaktiva Klimatskola får du fler vardagliga tips om hur du kan minska din miljöpåverkan. Klimatskolan hittar du på www.riksbyggen.se

Kylen och frysen hör till de stora energislukarna och svarar för över 20 procent av hemmets elförbrukning. Det är viktigt att då och då kontrollera temperaturen, som i kylan ska hålla 6-8 grader och frysen -18 grader. Tänk på att varje grads extra kyla ökar elförbrukningen med ca 5 procent.

Det går åt upp till tre gånger så mycket energi att diska för hand som att diska i maskin och om du sköljer under rinnande vatten går det åt tre gånger så mycket vatten som om du sköljer i balja. Det bästa sättet att diska är att ha en energisnål maskin som är kopplad till kallt vatten och att fylla den väl. Är ditt hus kopplat till fjärrvärme är det dock oftast bättre med en varmvattenansluten diskmaskin.

Det finns en obligatorisk energimärkning för kylar, frysar, tvättmaskiner, torktumlare och diskmaskiner. När du köper nytt, välj en energisnål modell som i övrigt motsvarar dina önskemål och behov.



Säkringar

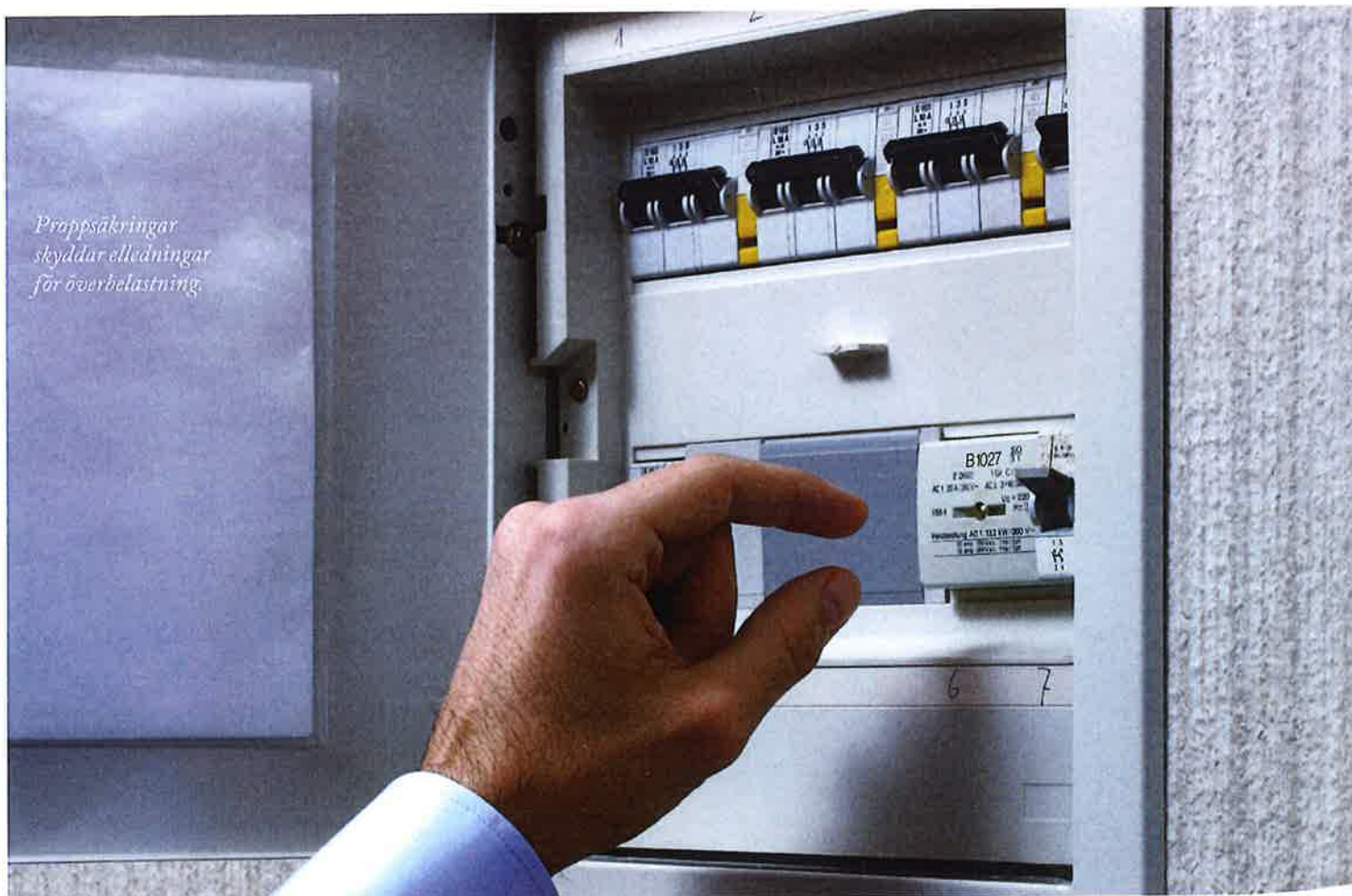
Proppsäkringar skyddar elledningen genom att metalltråden i säkringen vid en överbelastning eller kortslutning i den anslutna elutrustningen smälter och bryter strömmen till uttaget.

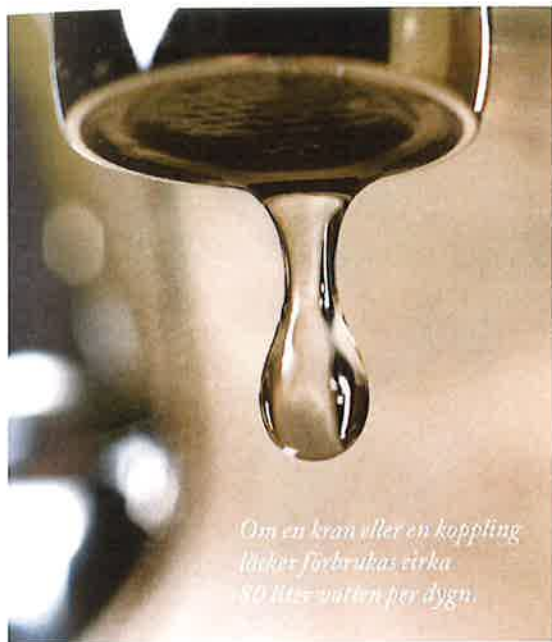
De olika färgerna i proppsäkringens ena ände ("ögat") talar om vilken strömstyrka den är avsedd för, och andra änden har, beroende på strömstyrkan, olika diameter. Detta förhindrar att du sätter i en säkring avsedd för större strömstyrka än elledningarna klarar av.

Proppsäkringar får under inga omständigheter lagas eller ersättas av annat metallföremål (t ex spik) vilket kan innebära brandrisk och direkt personfara.

I nyare bostäder kan automatsäkringar förekomma. En utlöst automatsäkring kan återställas manuellt med en omkastare på säkringens framsida.

Innan ny proppsäkring sätts i eller automatsäkring återställs, måste felet i elanläggningen kontrolleras och åtgärdas.





Våtutrymmen och kök

Bad- och duschrum

Fukt- och mögelskador kan lätt uppstå i ett bad- eller duschrum om inte fukten får möjlighet att torka upp. Som bostadsrättsinnehavare ansvarar du för ytskikt, t ex tapeter, målning och underliggande tätskikt i dessa utrymmen, se därför till att ordentlig luftcirkulation förekommer överallt. Det är speciellt viktigt med cirkulation bakom badkar och duschkabin.

Vattenkranar

Om en kran eller en koppling droppar förbrukar detta läckage cirka 80 liter vatten per dygn. Det betyder en extra årskostnad på flera hundra kronor per lägenhetsinnehavare.

Att själv byta packning till vattenkran är ingen större konst, men se först till att vattnet är avstängt till den aktuella kranen. Avstängningen hittar du på röret till kranen och sker genom att spärren vrids ett kvarts varv.

Golvbrunn

Varje golvbrunn är försedd med ett vattenlås för att förhindra lukt från avlopp. Vattenlåset måste då och då rengöras, en åtgärd som du har ansvaret för. Lyft bara bort gallret och rengör.

Vitvaror

Installation av exempelvis tvätt- och diskmaskiner måste ske 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. Det kan exempelvis gälla tvättmaskiner i den egna bostaden.

Att tänka på: Se till att diskmaskin och tvättmaskin står på vattentätt underlag. Var uppmärksam på vattenläckage. Både diskmaskin som tvättmaskin måste anslutas till jordat uttag.

Parabolantenn får inte sättas upp utan styrelsens tillstånd.



Radio och TV

De flesta fastigheter har idag centralantenn och kabel-TV med uttag i varje lägenhet. I äldre hus förekommer däremot olika antennenläggningar, vilket komplicerar anslutningarna. Fel antensladd kan innebära störningar i såväl den egna som i grannens TV. Därför är det viktigt att rätt kabel installeras.

Kontakta därför fackfolk för information. Om du tänker installera satellit-TV eller ägna dig åt radiosändningar måste du först rådgöra med styrelsen. Här kan byggnadslov erfordras.

Parabolantenn får inte sättas upp utan styrelsens tillstånd.

Värme och ventilation

Värme

Värmen i våra bostäder är en väsentlig del i fastighetens driftskostnader. Därför är det viktigt att samtliga boende ser till att onödig värmeförbrukning motverkas. Det kan bl a ske genom att ...

- Termostaten stängs av vid långvarig vädring.
- Du är observant på läckage i vattenburna element.
- Du luftar elementen om de inte blir varma.
- Du undviker exempelvis soffor tätt framför elementen.
- Du drar ner värmen vid exempelvis semesterresa.
- Du inte låter balkongdörrar och fönster stå på glänt.
- Dörrar och fönster är tätade.

Tänk på att varje grads sänkning av innetemperaturen innebär 4-6 procent lägre värmekostnader.

Ventilation

Det finns flera olika ventilationssystem. Sedan lång tid tillbaka har de flesta bostäder mekanisk ventilation. Vissa har enbart frånluftsventilation och andra både från- och tilluftsventilation, vilket innebär att såväl från- som tilluft sker med hjälp av fläkt.

Tilluften filtreras och värms upp innan den kommer in i lägenheten genom tilluftsventiler, vilka är placerade i vardagsrum och sovrum. Frånluftsventilerna finns i kök, badrum och klädkammare.

Då och då måste ventilerna tvättas, normalt ett par gånger varje år. Filter tvättas i ljummet vatten och rengöringsmedel.

Vissa ventiler har bajonettfattning och då vrider du motsols. Andra har fjäderfattning och då drar du rakt ut.

Spis- och köksfläkt

Montera aldrig in en spis- eller köksfläkt utan föreningens tillstånd. Ett eget system kan nämligen innebära att grannen får ta del av ditt matos. Det är ventilationssystemet i fastigheten som bestämmer valet av fläkt.

Kolfilterfläkt däremot ansluts inte till ventilationssystemet. Här är det kolet som filtrerar luften, som därefter återgår till köket. Här är det viktigt att filtret rengörs minst en gång varje månad om det ska fungera tillfredsställande och att det byts ut en gång om året.

Så här kontrollerar du ventilationen:

Lägg en bit papper mot frånluftsventilen. Om papperet sitter kvar genom suget fungerar ventilationen bra.





Med tippskydd, hållskydd och luckgaller blir spisen mer barnsäker.



Husdjur är ett kärt sällskap för ägaren – men tänk på att dina grannar kanske inte känner ikädant.

Barnsäkerhet och husdjur

Att göra en bostad helt säker mot olyckor är en omöjlighet. Men det finns åtgärder man kan vidta för att minska riskerna, speciellt när det gäller barnolycksfall i hemmet.

Några tips:

- Dörthållare som låser dörren i ett visst läge.
- Beslag på fönster och balkongdörrar.
- Grind till branta trappor.
- Halkskydd på trappsteg.
- Specialreglar till lädor med för barnen farligt innehåll.
- Tippskydd, hållskydd och luckgaller till spisen.
- Petsäkra vägguttag.
- Skyddsgaller till elektriska element.

Många av dessa åtgärder är redan gjorda om du bor i en modern bostad.

Husdjur

Husdjur är för ägaren ett kärt sällskap, men det är inte säkert att grannen har samma känsla för djuret. Tänk på att det kan vara väldigt störande om en hund skäller eller ylar i en grannlägenhet.

Hundar och katter som springer lösa i området och förorenar i barnens sandlådor kan ställa till mycket osämja grannar emellan. Tänk också på att vissa husdjur kan vara otillättna inom bostadsområdet.



Uteplats eller balkong

Uteplats

I de bostadsområden där medlemmarna har egna uteplatser gäller samma föreskrifter som för balkongen. Du ansvarar själv för skötseln. Plank, staket och murar som kan inverka på grannens bomiljö får inte sättas upp utan styrelsens medgivande.

I vissa fall kan också bygglov erfordras.

Balkong

En vackert utsmyckad balkong är ett härligt extrarum sommartid. Tänk dock på att hänga blomlådorna på insidan av räcket. Tänk också på dem som bor under när du vattnar blommorna.

Det är inte tillåtet att piska mattor på balkongen och du får inte sätta upp markiser utan styrelsens godkännande.

Målning och tapetsering

Här följer några tips om du vill måla om, tapetsera eller reparera din bostad själv. Om du använder linolja, tänk på att den är självantändlig och blöt därför alltid ner en använd trasa innan du kastar den.

Innertak

Det här behöver du: Takfärg, pensel, roller med förlängningsskaft, väggspackel, stålspackel, sandpapper, slipkloss, målartejp, täckpapper och soda.

Att tänka på:

- Täck golvet.
- Skrapa bort alla lösa flagor.
- Det är också viktigt att knacka bort alla lösa bitar runt eventuella sprickor.
- Gamla tak är ofta målade med limfärg, som måste tvättas bort helt innan du målar om.
- Tak i kök och badrum måste oftast tvättas rent från fett och smuts.
- Måla två gånger. De stora ytorna målar du med rollern och de mindre, utmed väggar och i hörn, med pensel.

Snickerier

Det här behöver du: Färg, grundfärg, penslar, skumplastroller eller plankstrykare, stålspackel, slipkloss, sandpapper, snickerispackel, ammoniak eller målar-soda, svamp och skrapa.

Att tänka på:

- Täck golvet.
- Skydda de ytor som inte ska målas.

Så här gör du:

- Skruva bort beslagen och tvätta med ammoniak eller målarsoda.
- Du skrapar upp runt de eventuella sprickorna och hålen. Spackla därefter.
- Har skåpen en blank yta bör du slipa dessa för att den nya färgen ska fästa bättre. Damma av ordentligt.
- Grunda med grundfärg för att du ska få en fin vidhäftning och bra täckning vid byte av kulör.
- Slipa lätt och låt färgen torka ordentligt mellan strykningarna.
- De stora ytorna målar du med roller eller plankstrykare. Släta gärna till med en bred pensel där det behövs. Karmar och foder målar du med en flat lackpensel.



Om du målar på en tapet, finns risk att bubblor uppstår. Ofta är det bäst att ta bort tapeten helt innan målningen.



Om skåpen har en blank yta, slipa den så fäster den nya färgen bättre.

Tapetsering

Det här behöver du: Tapeter, klister (om du inte har förklistrade tapeter), väggspackel, tapetlinjal, tapetkniv, sax, stålspackel, tapetborste, sandpapper, slipkloss, lodsnoöre och tvättsvamp.

Att tänka på:

- Täck golvet.
- Innan uppsättningen påbörjas ska tapetväderna vara tillskurna. Lägg till några centimeter, speciellt när det handlar om mönsterpassning.
- Börja gärna vid dörr eller fönster och var noga med att slå av strömmen om du behöver ta bort täcklock vid kontakter eller eluttag.
- Följ tapettillverkarens anvisningar för just den tapeten.

Så här gör du:

- Ta bort lösa tapetbitar och spackla bort ojämnheter.
- Lägg upp väderna på en bänk och rolla på klister. Om du har förklistrade tapeter blöts dom i särskilt tråg eller i badkaret. Det finns även tapeter där klistret ska rollas direkt på väggen.
- Första tapetvåden hänger du upp efter lodlinjen. Lägg på tapeten upptill och släta ut den inifrån och ut. Tryck fast vid sockel och tak med hjälp av tapetborsten.
- Skär av den överblivna tapetbiten och tvätta bort limrester omedelbart.
- Fortsätt med nästa våd och var extra noga vid mönsterpassning.

Väggmålning

Det här behöver du: Väggfärg, väggspackel, pensel, borste, roller, målartejp, tvättsvamp, målarsoda och spardyna.

Att tänka på:

- Täck golvet.
- Slå av strömmen innan du tar bort täcklocken från kontakter och eluttag.
- Om du ska måla en tapetserad vägg är risken stor att tapeten släpper och luftbubblor uppstår. Ofta är det nödvändigt att ta bort tapeten helt för att få ett bra resultat.

Så här gör du:

- Skruva bort täcklocken från kontakter och eluttag sedan du slagit från strömmen.
- Spackla och slipa alla sprickor och ojämnheter så att du får en jämn och fin yta.
- Tejpa ytor som inte ska målas.
- Runt kontakter och hörn målar du med pensel. Vid taket använder du spardynan.
- Roller används vid stora och jämna ytor.
- För bästa resultat gör du två strykningar.

Skrubar och spik

Väggarna i en lägenhet kan bestå av olika material. Kontrollera därför vilket material väggen består av innan du börjar spika, skruva eller borra i den.

I väggar och tak av betong måste man använda slagbormaskin för håltagning. Hålet pluggas med plastplugg om du ska använda skruv. För tavlor och dylikt finns speciella tavelkrokar.

Väggar av gipsskivor har oftast 45 mm breda regler på baksidan. Avståndet mellan reglarna är cirka 600 mm. Dessa regler ger gott fäste för skruv och spik. Tänk dock på att reglarna i nyare hus består av stål, vilket innebär att du måste använda stålborr och plåtskruv. För gott fäste i gipsskivan finns speciella skruvar. Man borrar först hål i gipsskivan och för in skruven med de invikta fjädrarna. När skruven gått igenom fälls fjädrarna ut på baksidan och du kan dra åt skruven.

I tak med gipsskivor måste du sätta krok för exempelvis takarmatur i glespanelen. Du hittar panelen genom att sticka en tunn nål genom gipsskivan.

Kakel spricker lätt om man försöker sätta upp saker genom att göra hål i plattorna eller i fogarna. Använd helst lim eller sugproppar om du vill sätta upp handdukshängare eller dylikt.



Tänk på att täcka golvet och skydda de ytor som inte ska målas.