



FASTIGHETSÄGARNA



# VÄLKOMMEN TILL VÅR BOSTADS- RÄTTSFÖRENING

RÅD & TIPS FRÅN FASTIGHETSÄGARNA



VÄLKOMMEN TILL VÅR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

September 2019

© Fastighetsägarna Sverige AB

Omslagsfoto: Scandinav

Illustrationer: Samuel Rhedin

# INNEHÅLL

Välkommen till vår bostadsrättsförening .....	1
Nyinflyttad .....	4
Vad är en bostadsrättsförening? .....	7
Vad innebär det att vara bostadsrättshavare? .....	8
Exempel på skyldigheter .....	9
Stadgarna .....	10
Stämman .....	10
Kontaktpersoner .....	12
Om något går sönder i lägenheten .....	12
Om du ska renovera .....	12
Skydda dig själv och ditt hem .....	13
Brandsäkerhet .....	14
Visa hänsyn .....	14
Miljö och energi .....	16
Källsortering .....	16

Välkommen till vår bostadsrättsförening, vi är glada att du valt att flytta hit och hoppas att du ska trivas. I en bostadsrättsförening arbetar vi tillsammans för ett bra och trivsamt boende och det är också något vi har alla möjligheter att åstadkomma. I denna broschyr finner du några tips och råd som vi tror underlättar och hjälper dig som boende i vår förening.

# VÄLKOMMEN TILL VÅR BOSTADS- RÄTTSFÖRENING!

Du är bostadsrättshavare och medlem i vår bostadsrättsförening.

**Det innebär att du:**

► Är ägare eller är delägare till en bostadsrätt. Bostadsrätten innebär en rätt till en viss lägenhet i föreningens fastighet. Du får bo i lägenheten utan tidsbegränsning. Du får också använda bostadsrätten som säkerhet för lån och du kan också sälja vidare bostadsrätten. Den som äger en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

► Är medlem i föreningen som äger huset. Du har inflytande på hur föreningens sköts genom din möjlighet att rösta på förenings-

stämmor. Att det går bra för föreningen gynnar förstås dig, vilket är det som är så bra med en bostadsrättsförening.

## **NY BOSTADSRÄTTSHAVARE**

I de allra flesta fall blir man bostadsrättshavare efter att ha köpt en bostadsrätt. Du har då troligtvis skrivit kontrakt hos en mäklare och betalt en handpenning. Du har också ansökt om medlemskap i föreningen och fått ansökan beviljad.

I samband med att du får nycklarna till lägenheten har du betalat hela köpesumman till den som



tidigare var bostadsrättshavare och om du har tagit lån har din bostadsrätt troligtvis pantsatts för detta.

*När du nu står inför att flytta in så kan det vara bra att tänka på följande:*

► Se till att ändra din adress så att dina brev kommer rätt. Du kan få hjälp att ändra din adress hos Skatteverket: [www.skatteverket.se/flytta](http://www.skatteverket.se/flytta). Du kan också använda dig av Adressändring, telefon 0771-97 98 99, [www.adressandring.se](http://www.adressandring.se). De flesta myndigheter får då meddelande om att du har flyttat. Du får även hem en blankett om ändring av folkbokföringsadress.

Det är väldigt viktigt att du ändrar din folkbokföringsadress hos Skatteverket så att den stämmer överens med var du bor, det är du nämligen enligt lag skyldig att göra inom en vecka från att du flyttat.

Hos adressändring kan du även beställa eftersändning av din post under ett års tid, vilket kan vara en god idé för att du ska uppmärksamma om någon har kvar dina gamla adressuppgifter.

Alla lägenheter i flerbostadshus har idag ett officiellt, fyrsiffrigt nummer som du ska använda för att folkbokföra dig på den nya adressen. Numret ska finnas angivet på lägenhetsdörren och blir en del av din postadress. Ofta finns det även ett annat lägenhetsnum-

mer som används av bostadsrättsföreningen. Det numret behöver du inte ange när du ändrar din folkbokföringsadress.

- Meddela din nya adress till vänner, bekanta, arbetsgivare, försäkringsbolag, kreditgivare, föreningar, tidningar som du prenumererar på med flera.
- Se till att teckna en hemförsäkring som gäller redan från tillträdesdagen. Hemförsäkringen gör att du har ett ekonomiskt skydd om en olycka inträffar. Vid till exempel brand eller inbrott kan du få ersättning för de saker du förlorar. Hemförsäkringen bör också ha ett bostadsrättstillägg.
- Beställ flyttning eller säg upp av telefon-, internet-, och tv-abonnemang. Ibland kan abonnemang för tv eller internet ingå i årsavgiften det är därför viktigt att undersöka om så är fallet för att inte råka teckna abonnemang i onödan.
- Avsluta ditt gamla el-abonnemang och anmäl ditt nya. Tänk på att du kan behöva ta kontakt både med elhandelsbolaget och elnätbolaget och tänk även på uppsägningstiden.
- Sätt genast upp hänglås eller liknande på ditt nya förråd om ett sådant finns.
- Meddela bostadsrättsföreningen vilket namn som ska stå på dörren.
- Det är alltid trevligt att lära känna sina grannar. Passa på när du är nyinflyttad och gå runt och



heja på dina grannar. Det ökar trivseln och tryggheten för alla i trappuppgången och huset.

### **VAD ÄR EN BOSTADS- RÄTTSFÖRENING?**

En bostadsrättsförening är en särskild typ av *ekonomisk förening* som upplåter bostadsrättslägenheter i föreningens hus. Man kan

säga att alla medlemmar tar ett kollektivt ansvar för förvaltningen av det gemensamma huset, men man ska också komma ihåg att föreningen är en egen juridisk person. Det innebär till exempel att man som bostadsrättshavare inte har något personligt ansvar för föreningens skulder och att man bara är indirekt ägare av

fastigheten genom sin bostadsrätt i föreningen.

Bostadsrättsföreningen förvaltas av dess *styrelse*. Styrelsen utses normalt sett på ordinarie föreningsstämma (årsmötet) och sköter föreningens angelägenheter fram till nästa stämma. Stämman är föreningens högsta beslutsorgan och styrelsen är skyldig att lyda stämmans beslut.

Att vara styrelseledamot är ett förtroendeuppdrag, det vill säga det innebär att man har ett särskilt förtroende och ansvar.

Styrelsen består av medlemmar i föreningen så tänk på att styrelsens ledamöter ofta sköter uppdraget på sin fritid och många gånger bara får ett mindre arvode för detta. Ibland anlitar föreningen en förvaltare som sköter löpande frågor. Förvaltaren arbetar oftast på ett förvaltningsbolag.

Nuförtiden är det ganska ovanligt att bostadsrättsföreningen har egna anställda. Utöver teknisk förvaltare kan en förening till exempel köpa in vaktmästeritjänster och tjänster för ekonomisk förvaltning och administration. Det kan därför vara olika personer du har kontakt med när det gäller frågor kopplade till din bostad.

### **VAD INNEBÄR DET ATT VARA BOSTADSRÄTTSHAVARE?**

Att vara bostadsrättshavare innebär att man har *rätt till en viss lägenhet* och är medlem i bostads-

*rättsföreningen* som äger huset där lägenheten finns. Att vara bostadsrättshavare kan nästan sägas innebära att man äger sin bostad.

Som bostadsrättshavare har du *rättigheter och skyldigheter*. Du bestämmer över det mesta i din lägenhet men är också skyldig att se till att hålla den i godtagbart skick. Det innebär till exempel att om frysen går sönder så är det du som ansvarar för att den blir reparerad. Du är också skyldig att betala årsavgift till föreningen och att inte störa dina grannar i oacceptabel omfattning. Du har rätt att bo i din lägenhet. Du får också fritt överlåta eller pantsätta bostadsrätten.

Utöver att bestämma mycket över din egen lägenhet så kan du påverka hur fastigheten sköts i övrigt genom ditt medlemskap. Du har rösträtt på föreningsstämman som till exempel beslutar om större ombyggnadsåtgärder och som väljer vilka som ska sitta i styrelsen vilken sköter den löpande förvaltningen. Som huvudregel består styrelsen av boende i huset och kanske även du väljs in i styrelsen och får sitta med och bestämma i löpande frågor. Du har alltså stor möjlighet att påverka ditt boende.

### **Exempel på skyldigheter**

*Bostadsrättshavarens skyldigheter*

► Hålla sin lägenhet i gott skick och vidta nödvändiga underhålls- och reparationsåtgärder på de de-





lar av lägenheten som bostadsrättshavaren har ansvar för enligt stadgarna.

- ▶ Inte utsätta sina grannar för störningar i sådan grad att det påverkar deras hälsa eller välbefinnande samt i övrigt sköta sig i huset.
- ▶ Inte upplåta (hyra eller låna ut) sin lägenhet i andra hand utan att ha fått lov från bostadsrättsföreningen eller hyresnämnden.
- ▶ Inte använda lägenheten för något annat ändamål, till exempel

använda en bostadslägenhet som affärslokal.

- ▶ Följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.
- ▶ Betala de avgifter som en förening kan ta ut, till exempel års(månads)avgiften.
- ▶ Släppa in föreningens företrädare och entreprenörer när föreningen behöver utöva tillsyn eller utföra reparationer på de delar av huset föreningen har ansvar för.

#### *Bostadsrättsföreningen och styrelsens skyldigheter*

- ▶ Underhålla och reparera föreningens hus och mark med undantag för som bostadsrättshavarna ansvarar för. Utöver till exempel trapphus, tak och fasad kan föreningen ha ansvar för delar som finns inne i lägenheterna, till exempel ventilationskanaler, stamledningar och fönster.
- ▶ Kalla till och hålla föreningsstämma en gång om året.
- ▶ Behandla alla medlemmar likvärdigt.
- ▶ Sköta föreningens ekonomi på ett ansvarsfullt sätt.
- ▶ Upprätta årsredovisning där föreningen ekonomiska situation framgår.

Om en bostadsrättshavare inte sköter sig, till exempel stör grannar i stor omfattning eller upplåter lägenheten i andra hand utan tillstånd och inte rättar sig efter varning kan det leda till

att han eller hon blir tvungen att flytta. Det kallas att bostadsrätten förverkas. I dessa fall säljs bostadsrätten på offentlig auktion i Kronofogdens försorg.

Om föreningen inte sköter sina åtaganden så att det till exempel orsakar skador i boendes lägenhet riskerar föreningen bland annat bli tvungen att betala skadestånd och den boende som drabbats kan få rätt till nedsättning av avgiften.

### STADGARNA

Det är viktigt att ha tillgång till föreningens stadgar. Stadgarna är ett särskilt regelverk som gäller för föreningen och dess medlemmar. Om du inte fått en kopia av stadgarna, till exempel samtidigt som du fått denna broschyr, eller om de inte finns tillgängliga på föreningens hemsida så ta kontakt med styrelsen och be om en kopia av stadgarna.

I stadgarna framgår till exempel vilka krav som ställs för medlemskap i föreningen, vilka avgifter föreningen får ta ut, när årsstämma ska hållas och motioner lämnas in och vem som ansvarar för vad när det kommer till underhåll och reparationer. Stadgarna skiljer sig mellan olika bostadsrättsföreningar och även om du tidigare bott i en bostadsrättsförening är det inte säkert att samma regler gäller i din nya förening.

### STÄMMAN

Årsstämma hålls *varje år*. Om det behövs kan även extra föreningsstämma hållas. Stämman är föreningens högsta beslutande organ och det är på stämman föreningsdemokratins utövas och du kan använda dig av din *rösträtt*. Det är viktigt att närvara på föreningsstämmor, både för att utöva din beslutanderätt men också för att du ska veta vad som händer i föreningen.

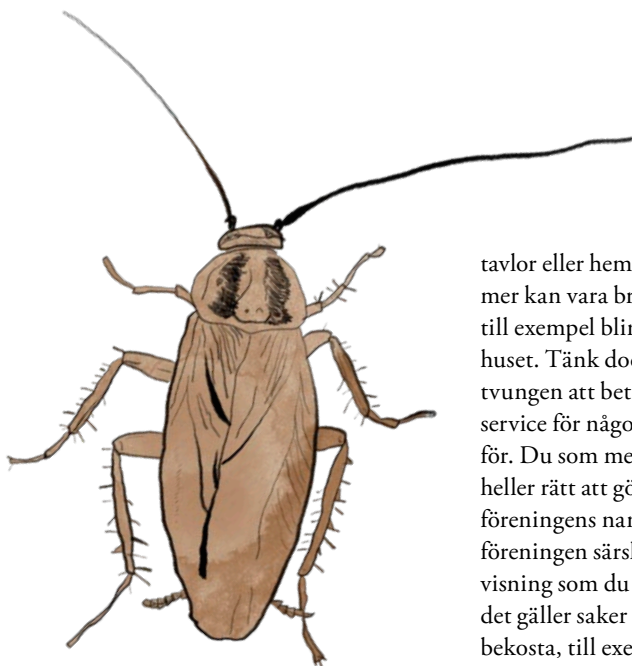
Styrelsen måste alltid kalla till en föreningsstämma enligt reglerna i föreningens stadgar. Kallelse får aldrig ske tidigare än sex veckor innan eller senare än två veckor innan stämman. Det är vanligt att kallelse sker genom utdelning i de boendes postlådor och av kallelsen framgår vad stämman ska avhandla.

Om du vill att stämman ska besluta i en viss fråga kan du lämna in en motion till årsstämman. Av stadgarna framgår ofta när motionen kan lämnas in. Så länge motionen kommit in i rätt tid ska frågan behandlas på stämman.

### KONTAKTPERSONER

Det kan finnas olika kontaktpersoner i en bostadsrättsförening. I små föreningar kanske *styrelsen* alltid är den man kontaktar medan det i en större förening





nästan alltid finns en *förvaltare* eller kundtjänst hos förvaltningsbolag som man kan ringa för olika frågor. Om du inte redan fått en kontaktlista så ta en titt på föreningens anslagstavlor eller hemsida.

### OM NÅGOT GÅR SÖNDER I LÄGENHETEN

Om det blir något fel på lägenheten, till exempel ett kylskåp går sönder, är det oftast du själv som får ombesörja reparation eller inköp av nytt. Ibland kan det dock beröra andra, till exempel om ett vattenläckage uppstår. I så fall ska du så snabbt som möjligt *underrätta föreningen*. Detsamma gäller om det blir något fel som föreningen har ansvar för, vilket kan vara till exempel vattenradiatorer.

Ibland finns det *jour- eller servicenummer* på föreningens anslags-

tavlor eller hemsida. Dessa nummer kan vara bra att ringa om det till exempel blir något fel på elen i huset. Tänk dock på att du kan bli tvungen att betala om du beställer service för något som du ansvarar för. Du som medlem har aldrig heller rätt att göra beställningar i föreningens namn. Det är bara om föreningen särskilt lämnat en hänvisning som du ska ringa dit när det gäller saker som föreningen ska bekosta, till exempel störningsjour eller elektriker.

Om du upptäcker ohyra, till exempel vägglöss eller kackerlackor måste du omedelbart underrätta föreningen om det.

### OM DU SKA RENOVERA

Det inre underhållet har du hand om. Det innebär att du sköter löpande underhållsarbete såsom målning och tapetsering. Ibland kan det också bli större projekt med kök- och badrumsrenoveringar.

Om du ska renovera lägenheten så se till att det blir gjort fackmässigt. Anlita yrkesmän där det behövs och se till att de har nödvändig behörighet. Enligt lag måste till exempel elektriker ha behörighet för att få utföra vissa typer av installationer. När det gäller våtrum kan avsaknad av behörighet hos entreprenören leda till att för-

säkringar inte gäller om något går fel.

Om du ska göra väsentliga förändringar av lägenheten, till exempel flytta kök eller badrum eller ingrepp i bärande väggar eller stamledningar måste du alltid fråga styrelsen om lov, ibland kan det krävas bygglov. Det kan annars få allvarliga konsekvenser, till exempel att du blir tvungen att återställa det du gjort.

## SKYDDA DIG SJÄLV OCH DITT HEM

Det finns en hel del att se upp med. En *hemförsäkring* är praktiskt taget ett måste för att du ska ha ett egendomsskydd som ger dig ersättning om olyckan är framme. Det kan till exempel handla om brand eller inbrott som gör att dina tillhörigheter förstörs eller försvinner.

I en hemförsäkring ingår också ett ansvarsmoment som kan gälla om du blir betalskyldig gentemot annan till exempel på grund av att du råkat orsakat en brand. Se till att försäkringen innehåller ett bostadsrättstillägg om föreningen inte redan kollektivt upphandlat det. Bostadsrättstillägget ger ett särskilt skydd för din lägenhet men är oftast mycket billigare än till exempel en villaförsäkring.

Ha koll på *nycklarna* till lägenheten. Om det saknas nycklar från originaluppsättningen till din nya lägenhet kanske du bör fundera på

att byta låscylinder. På så sätt säkerställer du att det inte finns nycklar som du inte har kontroll över. Tänk på att även om du fått alla nycklar är det ingen garanti för att kopior inte kan finnas.

Andra åtgärder för att förhindra inbrott är *märkning* av dina saker med gravyrpenna eller DNA eller installation av larm. Försök gärna *samarbeta* med dina grannar och be dem hålla koll på din lägenhet om du är bortrest. Förvara ingen stöldbegärlig egendom i *lägenhetsförråd* på vinden eller i källaren. Tänk också på att det kan vara fuktiga utrymmen vilket gör att viss förvaring inte är lämplig i dessa utrymmen även av det skä-

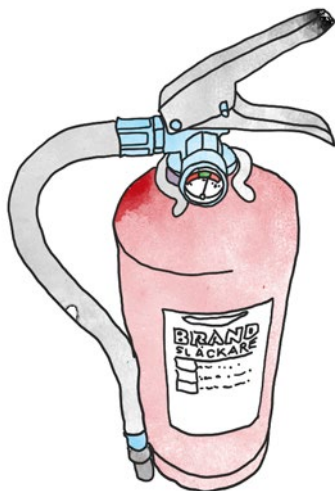


let. Placera inte fuktkänsliga föremål direkt mot golv eller vägg.

## BRANDSÄKERHET

Bostadsbränder är den vanligaste typen av brand med dödlig utgång. Många gånger är orsakas brand av att plattor glöms på, att levande ljus antänder något eller sängrökning.

Se över brandskyddet i din lägenhet. Du bör ha minst en *brandvarnare*, men gärna flera. Kontrollera löpande att den fungerar, gärna en gång i månaden, och byt vid behov batterier. Efter ungefär tio år bör hela brandvarnaren bytas ut då sensorn försämrats. Brandsläckare och brandfilter är bra att ha lätt tillgängligt. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, rekommenderar



att man har en *pulversläckare* om minst sex kilo hemma. Har din lägenhet två våningar är det bra med en brandsläckare på varje våning.

### *Tänk på att:*

- ▶ Dra ur kontakten till kaffebruggare, hårtorkar, mobilladdare och liknande när de inte används.
- ▶ Placera inget som lätt fattar eld på eller vid spisen. Tänk på att katter eller barn ibland kan sätta igång spisar.
- ▶ Gör ren spisflåkten regelbundet. En bortglömd kastrull på spisen kan lätt fatta eld. Elden kan sprida sig till spisflåkten om den är igensatt av fett, och därifrån vidare i huset.
- ▶ Håll trapphuset rent från all egendom. Till exempel kan barnvagnar utgöra hinder vid utrymning eller räddningsarbete och även leda till att brand sprids.
- ▶ Håll dörrar till källare och vindar låsta för att minska risken för anlagda bränder.

## VISA HÄNSYN

Det är viktigt vi alla tar hänsyn till varandra för en så bra boendemiljö som möjligt. Det är förstas omöjligt att det är helt tyst i ett flerbostadshus, ens nattetid, och alla måste kunna ha ett normalt liv. Om man tänker på att minimera onödiga störningar så går det oftast bra.

*Exempel på sådant som kan vara bra att tänka på är:*

- ▶ Undvik hårda skor inomhus. Ljudet från till exempel träskor och skor med hårda, höga klackar fortplantar sig till övriga delar av huset.
- ▶ Ska du borra eller spika i väggarna, välj sådana tidpunkter när du inte stör dina grannar. Passa på dagtid.
- ▶ Visa hänsyn till dina grannar om du spelar instrument, lyssnar på musik eller ser på tv. Särskilt viktigt är detta nattetid.
- ▶ Skaka mattor och annat ute på gården. Om du gör det från balkongen eller fönstret kan damm hamna hos grannen.
- ▶ Tobaksrök är skadlig och många är känsliga för den. Rök inte i gemensamma utrymmen som hissar, tvättstuga, källare och trapphus. Tänk på att du kan störa dina grannar om du röker på balkongen. Visa hänsyn genom att inte slänga fimpar på marken.
- ▶ Duscha och gå på toaletten kan man behöva göra under dygnets alla timmar. Om ljudet av vatten i rören fortplantar sig lätt i huset så duscha gärna dagtid, om möjligt.
- ▶ Om det finns cykelförråd i huset, tänk på att det är ett gemensamt utrymme som ska användas av alla. När du flyttar ska du ta med dig cykeln.



- ▶ Balkongglådor och liknande ska sättas upp på balkongens insida och inte ut mot det fria.
- ▶ Mata inte fåglar från balkong eller fönsterbleck. Fåglar skräpar ner, mat faller till marken och kan locka till sig råttor.
- ▶ Många människor lider av pälsdjursallergi eller är rädda för djur. Håll därför ditt husdjur under uppsikt.
- ▶ Sist men inte minst: Tvättstugan lämnar du naturligtvis i det skick du själv vill ha den nästa gång du ska tvätta.

Om du upplever att någon granne stör dig, är det alltid bäst att prata med honom eller henne och försöka komma fram till en lösning. Om det av någon anledning

känns obekvämt eller hotfullt kan du ta föreningens förvaltare eller styrelsen till hjälp. Är föreningen ansluten till störningsjour kan du ringa dit, men ring inte i onödan. Vid brottslig aktivitet som hot och våld ska du alltid kontakta polis.

## MILJÖ OCH ENERGI

Att tänka på miljö och energi är viktigt för att du, din ekonomi och vår planet ska må bra. Inomhusmiljön är viktig för att vi ska må bra. *Tänk på att:*

- ▶ Se till att till- och frånluftsventiler är öppna så att ventilationen kan fungera som den ska.
- ▶ Vädra ordentligt men snabbt.
- ▶ Rengöra ventilationsdon och filter regelbundet.
- ▶ Se till att elementet inte är täckt. Det kan leda till att värmen inte cirkulerar som den ska.

*Du kan spara energi genom att:*

- ▶ Ta en snabb dusch i stället för att bada.
- ▶ Åtgärda kran eller toalettstol står och droppar.
- ▶ Stänga av tv:n med mera genom att bryta strömmen.

- ▶ Avfrostas frysen regelbundet.
- ▶ Använda lågenergilampor, till exempel LED.

## KÄLLSORTERING

Miljöriktig hantering av avfall är en viktig fråga. Om det finns utrymme för källsortering är det viktigt att följa anvisningarna på plats. Vid felaktig hantering kan det innebära att bostadsrättsföreningar drabbas av en kostnad när det uppmärksammas vid tömning av kärnen.

Det är särskilt viktigt att miljöfarligt avfall, batterier, kemikalier och liknande läggs på rätt ställe. Finns det inte möjlighet att källsortera i huset, utnyttja de allmänna återvinningsstationerna i stället. Där kan man lämna förpackningar av glas, plast, metall och kartong. Där finns batteriholkar att lämna uttjänta batterier i. På bensinstationer finns det ibland också möjlighet att lämna färg- och kemikalierester. På [www.sopor.nu](http://www.sopor.nu) hittar du bra information om hur du sorterar dina sopor och var du kan lämna dem.











## FASTIGHETSÄGARNA

**Utdelningsadress:** Box 16132, 103 23 Stockholm

**Telefon:** 08-613 57 00

**Webbplats:** [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

**E-post:** [info@fastighetsagarna.se](mailto:info@fastighetsagarna.se)