

Att bo i bostadsrätt

Att äga en bostadsrätt innebär många fördelar, men även ett visst ansvar. Du får t.ex. själv bestämma om du vill måla om eller lägga nytt golv i din bostad och du ansvarar samtidigt för bostadens inre underhåll såsom dörrar, kakel, vitvaror osv. Om kylskåpet går sönder får du med andra ord själv och på egen bekostnad se till att det repareras eller ersätts.

En del av de eventuella problem som uppstår i din nya bostad kan du enkelt lösa själv. Här har vi samlat åtgärder på några av de problemen som du kan stöta på:

Nyckeln kärvar i entrédörren

Smörj med låsolja, minst två gånger per år eller vid behov. Tänk på att använda en olja från fabrikatet av låset, ex ASSA och EVVA.

Knarr/springor i parkettgolv

Parkettgolv är ett levande material. Det påverkas av luftfuktighet och temperaturer under året. Golvet kan därför knäppa och knarra något under vissa årstider. Detta betyder nödvändigtvis inte att det förekommer ett fel. Samma sak gäller för mindre springor. Bedömning av detta kan vid behov göras av besiktningsmannen vid 2 års synen som äger rum två år efter inflyttning.

Sprickbildning i vägg- och takvinklar

Torksprickor kan uppstå i ett nybyggt hus, innan huset hunnit "sätta sig". Uppläs besiktningsmannen om sprickorna vid 2 års synen så att en slutlig bedömning kan göras.

Säkringar eller jordfelsbrytare löser ut

Koppla ur egna elprodukter och skarvsladdar. Återställ säkring eller jordfelsbrytare. Återkoppla elprodukterna en och en för att se vilken som eventuellt är orsaken till problemet. Problemet kan även uppstå om för många elprodukter används samtidigt.

Eluttag på uteplats fungerar inte

Kontrollera att strömbrytaren är påslagen. Den sitter oftast på insidan av väggen.

Lampan i en spotlight går sönder

Det är viktigt att man följer instruktionen vid byte av lampa. Ta inte i halogenlampan med fingrarna. Kontrollera att det är rätt effekt och spänning på lampan. Sätt aldrig i en starkare lampa för att öka ljusflödet.

Duschväggen är inte tät

Duschväggen har ingen tät konstruktion mot golv. Det innebär att vatten kan komma att rinna ut något på golvet.

Avloppslukt

Kontrollera att vattenlåsen inte är torrlagda. Det gäller även tvättmaskin-avloppets vattenlås. Kontrollera/rengör vattenlås och rördelar. Kontrollera att insats i golvbrunn är korrekt monterad och ordentligt nedtryckt i brunnen. Kvarstår lukt från handfatet efter åtgärder enligt ovan, rengörs avrinningshålet i handfatet genom att fylla upp handfatet med varmt vatten och rengöringsmedel. Låt detta rinna via avrinningshålet i handfatet under några minuter.

Smuts kring ventilationsdon

"Smutsen" består av partiklar som fastnar kring donet och därför behöver det rengöras med jämna mellanrum. Obs! Det är mycket viktigt att ursprunglig inställning inte rubbas.

Kallt i bostaden

Se till att möbler och gardiner inte är för nära termostaten på elementen (radiator). Detta kan medföra att termostaten upplever det som tillräckligt varmt och därför stryper värmetillförseln. Under vissa månader under höst och vår när utomhustemperaturen växlar mellan varm dag och kall natt kan temperaturen i bostaden upplevas något låg. Detta är inte ett fel utan en effekt av värmesystemets tröghet. Rätt temperatur i ett rum mäts mitt i rummet en meter upp från golv och från yttervägg. Inomhustemperaturen skall ligga runt ca 20-21 grader.

Imma på utsida fönster

Imma kan framträda på fönstrena då det är differens mellan temperaturen på luften på insidan fönstret och luften på utsidan fönstret. Det beror på att fönstren är högeffektiva, det är inte fel på dem.

Kondens på insida fönster

Se till att inga friskluftsventiler har satts igen. Dessa måste hållas öppna för att ventilationen ska fungera.

Wc-stolen spolar inte rent

Wc-stolen är av miljöskäl snålspolande med två nivåer på spolning. Se till att du använder rätt knapp vid spolning.

Läckage från vattenlås

Kontrollera/dra åt vattenlåsets anslutningsdelar. Spola med både varmt och kallt vatten och efterkontrollera om det är tätt. Det är viktigt att inget kan rubba eller komma åt vattenlåset (det som förvaras i skåp/låda).

Försämrade vattenavrinning/stopp i avlopp

Kontrollera/rengör vattenlås och rördelar.

Dåligt sug i spisfläkt

När man steker mat som medför mycket os, eller stormkokar vatten så att det blir mycket ånga i köket kan det upplevas att fläkten inte gör sitt jobb. Har man på fläkten på fullt så behöver det även komma in mer luft i lägenheten för att fläkten skall ha tillräckligt med luft att suga ut. Även när fläkten är igång så är ventilationsflödet i lägenheten detsamma. Finns behov av att få ut mycket luft (ex stek os eller ånga) kan man då behöva öppna ett fönster lite eller en altandörr för att släppa in mer luft, och fläkten kan då arbeta maximalt.

Brandfönster har inget handtag

Brandfönster får av säkerhetsskäl inte utrustas med fasta handtag. Antingen är dessa inte öppningsbara eller så finns endast ett löst handtag till dessa fönster vilket endast ska användas vid fönsterputsning.

Dörrbroms ur funktion

Dörrbromsar på både altandörrar, entrédörrar samt dörrar till förråd har som funktion att bromsa dörren vid öppning för att förhindra att dörren flyger upp och förstörs eller förstör gångjärnen. Dörrbromsen kan dock inte ses som en dörrstopp då den inte klarar av mycket vind eller annan kraft. Dörrarna bör därav inte lämnas öppna och oöversiktliga med risk att de blåser upp och skadas. Oöversiktlighet omfattas inte av garantin.

Problematik med dörrautomatik i allmänna utrymmen

Dörrar utrustade med dörrautomatiker (automatiska dörröppnare) skall inte ställas upp i ett fast öppnat läge. Då automatiken i dörren arbetar för att stänga dörren igen så kan motorn i automatiken snabbt gå sönder om dörren hindras att stängas då motorn kan bränna. Vid behov att ställa upp dörr med dörrautomatik en längre period, exempelvis vid inflyttning, så är det viktigt att under denna period stänga av dörrautomatiken. Oftast finns ett reglage ovan dörren med dörrautomatik där man kan vrida av och på automatiken. Kolla med ansvarig i er förening om ni inte hittar denna funktion på dörren.

Yttre åverkan i bostad

Om personer som vistas i bostaden själva orsakar en skada på inredning eller konstruktionen omfattas inte detta av garantin. Bostadsrättshavaren får i dessa fall kontakta sitt försäkringsbolag och upprätta en anmälan till dem.

Enkla råd och tips för din bostadsrätt:

- Smörj regelbundet lås på entré- och balkongdörrar med låsspray eller rålåsolja. Använd gärna den olja som fabriketat på låset rekommenderar, ex ASSA eller EVVA. Kolla vad just ditt lås har för fabrikat.
- Vrid termostaterna på elementen (radiatorer) fram och tillbaka varje år. Så undviker du att de kärvar eller fastnar.
- Rengör ventilationsdon regelbundet.
- Torka av kakel och fogar i badrum med jämna mellanrum. Så undviker du kalkavlagringar och missfärgningar.
- Ha alltid diskmaskinsluckan helt stängd så länge maskinen är varm. Då undviker du att varm ånga orsakar skador på kringliggande köks-snickerier. Det är skador som inte omfattas av garantin.
- Parkettgolv är mycket känsliga för vatten och rengöringsmedel. Följ därför noggrant skötselinstruktionerna.
- Jordfelsbrytaren ska testas varje halvår. Tryck på testknappen som sitter på jordfelsbrytaren. Ett tips är att alltid göra det vid omställning till sommar- och vintertid.
- Testa din brandvarnare minst en gång per år genom att trycka på testknappen.
- Håll rent i dräneringshålet i kylskåpet. Detta är placerat inne i kylan, på bakstycket ganska långt ner i kylskåpet. Detta hålet kan sättas igen av damm som kommer in när kylskåpet öppnas eller av matrester som spills, och tillsammans med fukten sätts detta hål igen om det inte rengörs. Kondens och fukt i kylskåpet kan då inte ta rätt väg ut ur kylskåpet. På sikt kan då kondensen komma att krypa utåt i kylskåpet, och droppa ner på golvet framför kylskåpet varje gång kylskåpsdörren öppnas.

Eventuella fuktskador på golvet som uppstår på grund av detta omfattas inte av garantin. Att rengöra dräneringshålet är varje bostadsrättshavares ansvar.
- Läs instruktionerna till vitvarorna som finns i din lägenhet. Du hittar dem i din Bopärm eller på din brf-hemsida.

Vad får man göra och vad kräver föreningens tillstånd?

Inre åtgärder i bostaden får man som bostadsrättshavare själv råda över, exempelvis om man vill måla om, tapetsera eller byta golv. När det gäller utsidan av bostadsrätten måste varje bostadsrättshavare få tillstånd av sin förening vid åtgärder som ändrar utseendet i föreningen eller på något sätt påverkar konstruktionen eller fastigheten. Även arbeten på insidan som leder till förändring av bostadsrättens egenskaper kräver styrelsens godkännande.

Bostadsrättshavare får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Nedan har vi listat de vanligaste områdena där frågor uppstår. *Observera att det kan finnas fler områden som kräver tillstånd än vad vi har angivit.* Är ni osäkra på om ni får göra en åtgärd eller förändring så är det alltid bästa att rådfråga er boendestyrelse först!

Exempel på åtgärder som kräver tillstånd av styrelsen:

- Byte av trall på balkong eller uteplats
- Lägga klinker på balkongen
- Montering av skärmtak eller markis
- All övrig infästning i fasad
- Glasa in balkong eller uteplats
- Bygga staket i tomtgräns
 - Viktigt att föra en dialog med sina grannar om vad som skall sättas upp
- Inbyggnad av carport
- Utbyte av ytterdörrar & fönster
- Isolering av förråd
- Ändring av den upplåtta marken, tex lägga plattor, bygga trädäck, sätta upp staket.
- **Samtliga åtgärder som kräver bygganmälan eller bygglov**

Enlighet med kommunens riktlinjer och bostadsrättslagen:

(detta kan variera mellan kommuner)

- Bygga staket runt sin uteplats/tomt

Småhus/radhus/parhus med nyttjanderätt av tomt

Marken som är inom avgränsning till bostadsrätten mot de allmänna ytorna för föreningen är en nyttjanderätt av föreningens mark. Denna del har varje enskild bostadsrättshavare skötselansvar för.

Om bostadsrättshavaren önskar att ändra marken från dess ursprung måste tillstånd av styrelsen ges. Frångår förändringarna det ursprungliga utförandet tecknas ett tilläggsavtal gällande underhåll på det som förändrats mellan bostadsrättshavaren och föreningen. Då faller även underhållsansvaret på bostadsrättshavaren på den förändrade ytan.