

Januari 2023

### **ÄNDRINGAR I BOSTADSRÄTTSLAGEN**

Den 1 januari 2023 trädde flera ändringar i kraft i bostadsrättslagen 1991:614.

Till största delen hanterar lagändringarna frågor som främst berör föreningar som håller på att bildas, men det finns även en rad ändringar som direkt påverkar redan befintliga föreningars verksamhet. Vi kommer med anledning av lagändringarna att behöva göra vissa justeringar av våra stadgar och utveckla vår årsredovisning.

*Lagändringarna innebär bland annat:*

#### **Tydligare regler om medlemmars renoveringar**

Lagstiftaren har genom ändringen förtydligat vilka åtgärder som kräver föreningens tillstånd, samt vad konsekvenserna blir om en bostadsrättshavare inte får tillstånd eller genomför tillståndspliktiga åtgärder utan tillstånd.

Sedan tidigare krävs tillstånd från föreningen om en bostadsrättshavare önskar göra ingrepp i bärande konstruktion, ändra befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller genomföra annan väsentlig förändring av lägenheten. Framöver kommer inte enbart ändring av befintliga ledningar av den uppräknade typen att omfattas av bestämmelsen utan även nyinstallationer av dessa. Utöver dessa tidigare tillståndspliktiga åtgärder kommer även, installation eller ändring av anordning för ventilation och andra åtgärder som påverkar brandskyddet kräva föreningens tillstånd.

**Om bostadsrättshavaren, efter lagändringens ikraftträdande, vidtar åtgärder i lägenheten utan erforderligt tillstånd och inte heller vidtar rättelse efter anmodan från föreningen kommer bostadsrätten att vara förverkad och föreningen berättigad att säga upp.** Rättelse kommer bostadsrättshavaren att kunna vidta genom att antingen åtgärda ombyggnationen eller genom att söka och få tillstånd från föreningen eller hyresnämnden.

Styrelsen kommer i närtid uppdatera dokumentet på hemsidan om föreningens riktlinjer för ombyggnation och renovering, samt ta fram en blankett som boende behöver fylla i som ansökan för ombyggnation. De nya bestämmelserna gäller från den 1 januari i år, trots att de nya blanketterna ännu inte finns framtagna.

## **Information till boende**

### **Särskild information till nytta för föreningens intressenter i årsredovisningen**

Genom lagändringen kommer det bli obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att i sina årsredovisningar redovisa vissa nyckeltal samt vid förlust beskriva föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Syftet med ändringen är att underlätta för medlemmar, potentiella lägenhetsköpare och andra intressenter att skapa sig en överblick över föreningens ekonomiska ställning och på ett enkelt sett kunna jämföra olika föreningars ekonomi med varandra.

### **GEMENSAM EL**

I dagsläget väntar vi på att Ellevio ska montera bort de gamla elmätarna så att vår entreprenör kan montera nya och komma igång med föreningens projekt gällande gemensam el. Men vi har ännu inte fått någon tidplan för när Ellevio kommer att göra detta så vi får återkomma om saken framöver.

### **GARAGET**

En ny brandrond har genomförts i huset tillsammans med personal från Katarina brandstation. Styrelsen bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete, och i det stora hela är brandskydd och funktioner i god ordning i huset. Undantaget är garaget, här kan vi konstatera att flera hyresgäster förvarar otillåtna saker på sina parkeringsplatser. En översyn av riktlinjerna för garaget kommer att göras i närtid och kommuniceras ut till samtliga garagehyresgäster. Det ska bli tydligare vad som är tillåtet att förvara och hur fordon ska parkeras.

De nya laddboxarna togs i drift 18 januari och vi har i dagsläget 55 laddplatser så vi känner oss relativt väl rustade för att möta efterfrågan på elbilsplatser. Vi har dock ett logistikproblem att hantera eftersom garaget är fullt uthyrt. Det innebär att den som idag inte står på en plats där det finns en laddbox kan behöva vänta tills en sådan plats blir ledig eller att en omflyttning kan möjliggöras. Med tanke på att vi inte vet när övergången till gemensam el kommer att ske kommer nya avtal för elbilsplatser att tecknas från 1 februari med ett fast tillägg för elbilsplatsen på 150 kronor/månad samt separat debitering av antalet förbrukade kWh. Närmare information kommer att ges till de som idag hyr plats för sin el- eller elhybridbil och även på föreningens hemsida.

## **CYKELPROJEKTET**

Cykelprojektet börjar närma sig målgång. Cykelplatserna på gården har utökats med ett 40 tal platser och cykelrummen har renoverats med ny färg på väggarna och ny rörelsestyrd belysning. Cykelrum 17 och 39 innehåller totalt 30 platser som hyrs ut mot en avgift om 70 kr/månad. Alla platser är för närvarande uthyrda men du som önskar ställa dig på kö till en cykelplats mot avgift mejlar till [cykel@almattet.se](mailto:cykel@almattet.se)

Cykelrum 41 är omgjort till ett cykelrum för endast barncyklar. Du som önskar förvara dina barns cyklar i rummet mejlar till [pac@almattet.se](mailto:pac@almattet.se) för behörighet till rummet.

## **HYRA EXTRA FÖRRÅD**

Just nu har vi lediga förråd i föreningen. Är du i behov av extra förvaringsutrymme kontakta [forrad@almattet.se](mailto:forrad@almattet.se)

## **STÄMMAN**

Årets stämma planeras den 31 maj kl 18.30 på Åsö gymnasium. Stadgeenlig kallelse kommer ut under våren men boka upp datumet i era kalendrar redan nu.

Skulle du vilja hjälpa till och ha en mer aktiv roll i förvaltningen av vår fina bostadsrättsförening, kontakta valberedningen för mer information. [valberedningen@almattet.se](mailto:valberedningen@almattet.se)

//Styrelsen