

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



Osynlig växtkraft?

Myt eller sanning:
Kan rumsväxter
rensa inomhus-
luften?

Tema Rätt försäkring för dig

Att välja försäkring är svårt. Det handlar inte bara om att jämföra priser och vad som ingår i premien. För hur är det exempelvis med åldersavdragen och storleken på ersättningen? Din bostadsrätt guidar dig genom begreppen och vad som är viktigt att ha koll på – så att du och dina nära är skyddade om olyckan är framme.

STÅ TRYGG I STORMEN

Så tätar du fönstren inför vintern

Enkelt liv i kollektivföreningen



God grannsämja börjar med en ordentlig dörrinstallation.

Vi på Secor installerar Daloc säkerhetsdörrar som effektivt stoppar eldsvådor, tjuvar och ljudet av grannens vovvar.

Läs mer om hur du skapar trivsel och trygghet i din BRF på [secor.se](https://www.secor.se)

Installerat
& Klart



SECOR

Allt svårare att sätta rätt nivå på avgiften

Vi minns alla de två senaste vintrar- nas höga elpriser. Det slog väldigt olika beroende på hur mycket el vi använde. De som bor i ett hus med fjärrvärme märkte många gånger inte av några chockhöjda priser.

Men för de som bor i en fastighet med bergvärme, för att inte tala om direktverkande el, gick kostnaderna gick upp kraftigt. Visserligen har elstöd till privatpersoner och bostadsrättsföreningar betalats ut, men långt ifrån alla fick ta del av det.

Nu ser vinterns elpriser ut att bli betydligt lägre och det är välkommet. Samtidigt stiger fjärrvärmepriserna med i snitt åtta procent, den största ökningen sedan

1996. Nästa år blir priserna ännu högre. Fjärrvärme ses som ett prisvärt sätt att värma upp fastigheter och blev mer intressant med högre elpriser. Nackdelen är att fjärrvärmens är ett monopol så till vida att bostadsrättsföreningen inte kan välja en annan leverantör. Att gå över till en annan uppvärmningsmetod kräver planering och blir oftast dyrt.

För styrelserna blir det allt svårare att besluta om nivån på månadsavgifterna när priserna förändras kraftigt. Många bostadsrättsföreningar ser nu över sina utgifter, funderar på om det går att skjuta på visst underhåll i fastigheten och omförhandlar sina avtal. Allt för att övervintra lågkonjunkturen. I media förs det fram att bostadsrättsföreningar måste höja sina avgifter med mellan 40 och 60 procent, som att det gäller alla. Sådana påståenden behöver nyanseras eftersom det ser väldigt olika ut mellan föreningar. Men att ha mat på bordet, lampor som lyser upp och tillräcklig värme i bostäder till rimlig kostnad är tämligen basalt. I det här numret av Din Bostadsrätt kan du läsa mer om hur fjärrvärmepriserna utvecklas, men också vad du ska tänka på när det gäller försäkringar. Trevlig läsning!

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

//
Många föreningar ser nu över sina utgifter.



Innehåll



4 > Intro: Hänt sen sist
Tvärnit i svenskt bostadsbyggande

6 > Intro: Aktuellt
Uthyrningslättnader riskerar rubba viktig balans

7 > Intro: Aktuellt
Föreningen skippade städdagen – har fest i stället

8 > Tema: Trygg hemma
Så jämför du försäkringar och får rätt skydd

17 > Fixartipset
Stoppa draget med täta fönster

18 > Nyheter
Skärpta regler för sortering av matavfall stoppar avfallskvarnar

21 > Frågor & svar
Allt om livet i en bostadsrättsförening

22 > Reportage
Kollektivföreningen där hippies och entreprenörer bor vägg i vägg

26 > Hemmets mysterier
Kan krukväxter göra vår inomhusluft renare?



din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening.

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Chefredaktör: Kenny Fredman
Produktion: OTW
Redaktör: Frida Henke
Art director: Maria Lindén
Omslag: Jeppe Gustafsson
Omslagsillustration: Johan Askegård
Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioener.se
Repro: Jens Jörgensen
Tryck: Aller

ISSN 1653-6258 (Print)
ISSN 2004-5387 (Online)

För insänt ej beställt material ansvaras ej.
Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på info@bostadsratterna.se

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 9600 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Adress: Bostadsrätterna
Drottninggatan 25
111 51 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 340 000 exemplar.

intro



65 % Antalet avbokningar av nybyggda bostäder ökar markant. Det visar statistik från SBAB och Booli. I år har 65 procent av köparna hoppat av sina kontrakt, vilket kan jämföras med cirka 20 procent de senaste åren.

Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till flera förmåner. Här kommer en kort sammanställning. Besök bostadsratterna.se/medlemskap-formaner för mer information.

> Säkerhetsdörrar

Genom avtal mellan Bostadsrätterna och Secor erbjuds ni som medlemsförening, eller du som boende i en medlemsförening, hela 15 procents rabatt på din beställning av Daloc säkerhetsdörrar inklusive installation av dörren.

> Familjejuridisk hjälp

Genom Bostadsrätternas medlemsförmån erbjuder Fenix Family 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning. Dessutom upp till 25 procent rabatt på familjejuridiska avtal och tjänster.

> Webbinarium om bostadsrätt

En inspelad utbildning på vår webbplats för dig som bor i en bostadsrättsförening men inte sitter i styrelsen. Gå in på bostadsratterna.se och sök på "Att bo i bostadsrätt".

> Tidningen Din Bostadsrätt

Tidning som distribueras fyra gånger per år till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.



Byggkris är det sista Sverige behöver

Från 71 000 påbörjade bostäder 2021 till beräknade 27 000 i år. Bostadsbyggandet har minskat mycket snabbt och väntas att dyka ytterligare nästa år.

– Ett minskat byggande är inte vad bostadsbristens Sverige behöver, säger Bostadsrätternas samhällspolitiska chef Kenny Fredman.

Text: Frida Henke

Byggbranschen har bromsat in kraftigt konstaterar Boverket i sin senaste byggprognos som publicerades i början av sommaren. Från 2021 till slutet av 2023 beräknas

antalet påbörjade bostäder ha minskat med 44 000, för att ytterligare sjunka 2024. Då väntas endast cirka 21 500 bostäder påbörjas. Det kan ställas i relation till de 63 000 bostäder som enligt Boverket behöver byggas varje år fram till 2030 för att möta det behov som finns.

– Bostadspriserna föll främst under juni till oktober 2022. Därefter har de i stort sett varit stabila, medan antalet påbörjade bostäder började minska kraftigt i oktober 2022, säger Hans-Åke Palmgren, analytiker på Boverket.

Anledningarna är flera men de mest markanta är fallande köpkraft hos hushållen, kraftigt stigande räntor och ökade byggkostnader. Men även om räntorna tros falla något framöver ser Boverket inte någon ökning i byggandet förrän tidigast 2025.

– Men vi tror inte att ökningen blir så stor det året heller. Byggpriserna kommer

fortsatt att vara höga och även om räntorna går ner kommer de vara mycket högre än tidigare. Gällande bostadsrättsbyggande behöver bokningarna stiga markant och där är sannolikt hushållen ovilliga att binda upp sig långt

i förväg till dess man är trygga i att marknaden stabiliserats. Dessutom måste marknaden först svälja den nyproduktion som är på väg att färdigställas, säger Hans-Åke Palmgren.

Konsekvenserna av ett minskat bostadsbyggande kommer i slutändan drabba unga och förstagångsköpare som redan har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Ett annat allvarligt resultat blir att byggföretagen tappar personal och kompetens. Enligt Bostadsrätterna är det nu viktigt att det görs något smart och akut från politiskt håll.

– Ett första litet steg är att se över amorteringskraven, att det verkligen blir amorteringsfritt vid köp av nyproduktion. Egentligen borde även bostadsproducenternas finansieringsystem ses över så att det går att bygga bostäder som säljs när de är färdigställda, men det kräver en total omläggning, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna. o



Kenny Fredman





Har ni en säker starkströms- anläggning i er förening?

Som fastighetsägare kan du enkelt leva upp till ert ansvar genom att teckna ett serviceavtal, IN Elkontroll, med oss.

Avtalet går ut på att våra elektriker systematiskt ser över anläggningen så att den svarar upp mot kraven om "nödvändig säkerhet för personer och egendom"

Kontakta oss så hjälper vi gärna till!

Vi kan el, se mer på <https://www.driftia.se/varatjanster/elektriker/>



Mats Forsén, elektriker- och elprojektör Driftia El AB
Mats.forsen@driftia.se

HAR NI DÅLIG MOBILTÄCKNING I ER BRF?

Vi hjälper er med signalförstärkare för telefoni och surf från Nextivity.

Vi har levererat inomhustäckningar i över 15 år.

 StjärnaFyrkant*

Kontakta oss så hjälper vi dig med allt från rådgivning till installation.
Telefon: 010 - 40 50 660 | E-post: info@stjarnafyrkant.se

 NEXTIVITY
Smarter by Design

Enklare uthyrning riskerar urholka föreningars demokrati

Lättnader i regelverket kring andrahandsuthyrning ska öka rörligheten på bostadsmarknaden. Det hoppas regeringen som nu tillsatt en utredning. Men Bostadsrätterna ställer sig kritisk.

– Ytterligare lättnader skulle rubba balansen mellan bostadsrättshavare och förening, säger vd Ulrika Blomqvist.

Text: Frida Henke

Illustration: Shutterstock

Regeringen vill ge rörligheten på bostadsmarknaden en knuff genom att underlätta andrahandsuthyrning för privatpersoner. En ny utredning som syftar till att förenkla regelverket och att göra det mer förmånligt att hyra ut har därför tillsatts.

– På så sätt kan de bostäder som faktiskt finns användas på ett mer effektivt sätt, säger infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson i ett pressmeddelande.

Regeringen ser åtgärden som ett viktigt komplement, eftersom den anser att dagens regelverk är ottydligt och att det drabbar både de som vill hyra ut och de som önskar hyra. Men Bostadsrätterna är kritiska och menar att en förändring kommer att rubba balansen mellan bostadsrättshavare och förening.

– Boendeformen bostadsrätt bygger på att människor äger, bestämmer och engagerar sig i föreningen tillsammans vilket redan är svårt att få till i dag. Med fler andrahandshyresgäster i föreningen blir



det ännu färre som kan och vill sitta i styrelsen, säger Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna.

Lagen ändrades senast 2014 och några ytterligare lättnader tycker inte Bostadsrätterna behövs.

– Det är inte särskilt ottydligt vad som gäller. För den som ansöker inte tillstånd från föreningen finns möjlighet att få ärendet prövat av hyresnämnden där det händer att beslutet ibland ändras, säger hon.

Dessutom tror inte Ulrika Blomqvist att ökade möjligheter till andrahandsuthyrning skulle öka rörligheten på bostadsmarknaden nämnvärt.

– Den förhoppningen bygger på idén om att det står en massa bostäder tomma, men någon sådan statistik finns inte och jag är tveksam till att det finns så många som det påstås. I Sverige köper vi främst bostäder för att bo i, inte för att hyra ut dem, säger Ulrika Blomqvist. ◦

Utredningens förslag presenteras i september 2024.



Andreas Carlson



Ulrika Blomqvist

Rekordhöjning av fjärrvärmepriset under 2023

Med höjningar på i genomsnitt 8 procent under 2023 när fjärrvärmepriserna nya rekordnivåer. Det är den högsta höjningen sedan 1996, visar en kartläggning gjord av Nils Holgerssongruppen.

Men prishöjningarna skiljer sig också stort mellan fjärrvärmebolagen. Väst i klassen är tio bolag som höjer priserna med 20 procent eller mer. Mest har Eda energi

höjt: närmare 30 procent sedan 2022. Ytterligare 76 bolag höjer priset med 10 till 20 procent. Bland de stora bolagen har Eon höjt mest med i snitt 14 procent, medan Vattenfall höjt med i snitt 3,6 procent.

– Aldrig tidigare har vi sett så stora prisökningar på fjärrvärme som i år. Närmare en tredjedel av alla fjärrvärmebolag höjer sina priser med 10 procent eller mer, säger

Louise Wall, ordförande i Nils Holgerssongruppen i ett pressmeddelande.

Då bolagen naturligt har monopol på fjärrvärmerna i sitt geografiska nät är det också i praktiken omöjligt att byta leverantör för missnöjda kunder.

– Det är uppenbart att kundskyddet på fjärrvärmemarknaden behöver stärkas, säger Louise Wall.

Fixar fest i stället för gården

Fest och slopad städdag. Det blev svaret för Brf Hemmet 18 när de fundrade på bästa sättet för dem att skapa sammanhållning i föreningen.

Text: Frida Henke
Foto: Magnus Glans

Att bygga gemenskap i bostadsrättsföreningen är viktigt, tycker styrelsen och medlemmarna i Brf Hemmet 18 på Kungsholmen i Stockholm. Anledningen är enkel och handlar om att de har en gemensam tillgång som ska förvaltas på bästa sätt.

– Alla föreningar har sina problem och utmaningar, men allt går väldigt mycket smidigare om medlemmarna känner varandra, säger ordföranden Eva Lindström.

Men föreningen är stor och hur grannar i 93 bostadsrätter ska lära känna varandra är en lite svårare nöt att knäcka. Lösningen blev en gårdsfest – i stället för gemensam städdag. Brf Hemmet 18 är en stabil förening och skötseln har därför kunnat läggas ut på entreprenad. Kalasen på innergården

har de haft varje år sedan 2012, med undantag för två år under pandemin.

– Det är ett fint och roligt sätt att skapa social samvaro på och brukar bli en trevlig tillställning med ett hundratal boende som kommer varje år, säger hon.

På programmet står både mat och underhållning.

– En cateringfirma grillar och fixar tillbehören, medan var och en tar med sig egen dryck. Vi har alltid livemusik, det brukar vara en ganska stor orkester som spelar. Förra året hade vi dessutom en kvartett som spelade klassisk musik till välkomstminglet. I år kör vi även ett musikquiz och någon kanske startar en omgång rundpingis. Det får inte vara ett för hårt styrt program, utan ska vara ett otvunget sätt att umgås.

Eva Lindström berättar att styrelsen alltid uppmuntrar de boende att passa på och prata med dem som kanske bor i en trappuppgång lite längre bort och med de nyinflyttade.

– Det bidrar till sammanhållningen och alla som varit på en årsstämma vet att det är viktigt. Om jag skulle råda så dra ner på städningen om föreningen har möjlighet och ha lite party i stället, säger Eva Lindström. ◦

tema

Så försäkrar du dig om rätt skydd

Dygnet runt inträffar det skador och olyckor som bostadsrättshavare vill ha ersättning för via sina hem- och bostadsrättsförsäkringar. Hur mycket som till slut betalas ut varierar.

– Därför är det viktigt att noga granska villkoren i försäkringarna. Djävulen sitter i detaljerna, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

Text: Mikael Bergling

Antalet anmälningar ökar från boende i hyres- och bostadsrätter gällande ersättning ur hemförsäkringen.

– I fjol kom det in drygt 530 000 anmälningar. Den vanligaste typen gällde en så kallad allriskskada. Hemförsäkringen täcker mycket mer än själva boendet, berättar Linda Wahlman som är statistiker på branschorganisationen Svensk Försäkring.

– Det brukar betalas ut mellan 2,5 och 3 miljarder kronor per år ur hemförsäkringen (boende i hyres- och bostadsrätter). Mest går till allrisk- och vattenskador.

För 2022 var genomsnittserättningen högst för brand- och åskskador, 34 142 kronor, medan den för allriskskador stannade på 2 597 kronor.

Men många tycker att det är svårt att jämföra försäkringar, vad de omfattar, inte omfattar och hur de skiljer sig åt (läs mer på sid 10).

– Det räcker inte att bara titta på priset, du behöver även granska vad försäkringarna faktiskt innehåller och ger. En försäkring med ett lågt pris kan kanske visa sig vara ganska så tunn och ha hög självrisk jämfört med en försäkring med ett annat pris, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

För den som saknar en hemförsäkring är det dock viktigare att så snart som möjligt skaffa sig en än att välja den mest optimala, menar Peter Stark som är jurist på Konsumenternas Försäkringsbyrå.

– Att stå utan kan bli väldigt dyrt. Alla hemförsäkringar i Sverige innehåller ett okej grundskydd.

I en hemförsäkring ingår det ett egendomsskydd som gör att du kan få ekonomisk kompensation

om dina saker till exempel blir stulna eller brandskadade i din bostad. Den innehåller även rese-skydd, rättsskydd, ansvarsskydd och överfallsskydd.

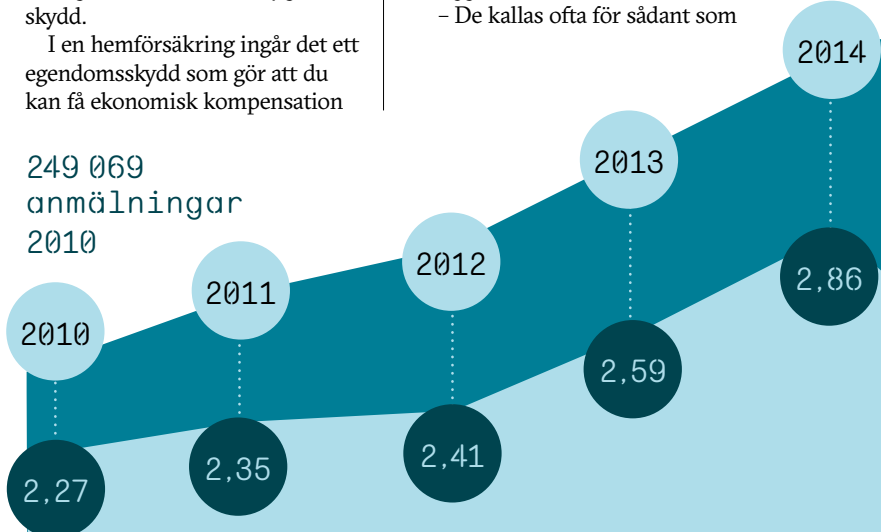
– Ansvarsskyddet – som är på upp till fem miljoner kronor – är bland annat bra för den som bor i en bostadsrätt då du i vissa lägen kan anses vara vållande, alltså ha orsakat en skada som drabbat fastigheten eller grannarna. Krävs du på skadestånd kan försäkringen dels utreda ansvaret, dels betala skadeståndet.

– Reseförsäkringen är framför allt viktig om du reser utanför EU. Den gör att du kan få ersättning för vårdkostnader om du blir sjuk eller råkar ut för en olycka.

De flesta hemförsäkringar kan kompletteras med olika former av tillägg.

– De kallas ofta för sådant som

249 069
anmälningar
2010



stor eller plus och innehåller framför allt – förutom en utökad reseförsäkring – en allrisk-/drulleförsäkring. Den kan ge ersättning om du till exempel tappar datorn i golvet så att den går sönder eller tappar guldsmycken i vattnet när du åker Finlandsfärja. Maxbeloppen ligger på mellan 10 000 och 200 000 kronor, säger Peter Stark.

– Inte minst om du har många barn kan det vara bra att ha en allriskförsäkring.

Bostadsrättshavare ska även ha ett bostadsrättstillägg.

– Hemförsäkringen täcker inte skador på "fast" egendom, det vill säga väggar, golv, innertak, fast inredning och annat som du är ansvarig för enligt föreningens

stadgar. Det gör däremot bostadsrättstillägget, säger Peter Stark.

Gäller min hemförsäkring om jag hyr ut min lägenhet i andra hand?

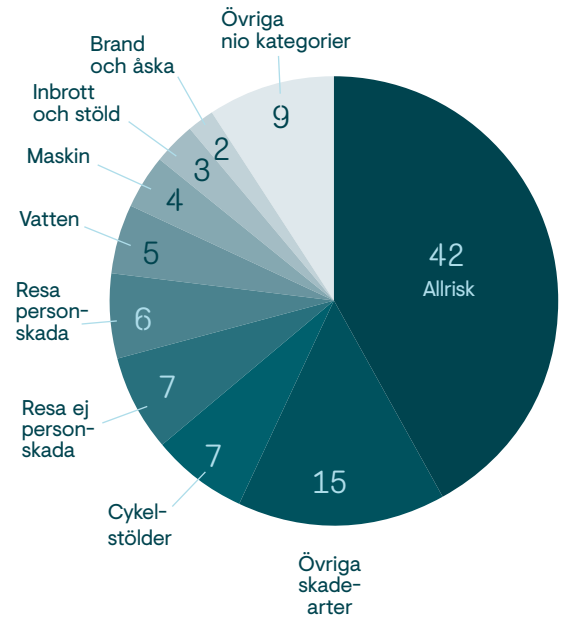
– Din hemförsäkring gäller i princip inte för din lösa egendom som du lämnar kvar när du hyr ut din lägenhet. Den gäller inte heller för hyresgästens egendom.

För den som hyr ut sin lägenhet är det viktigt att hyresgästen har en egen hem- och ansvarsförsäkring.

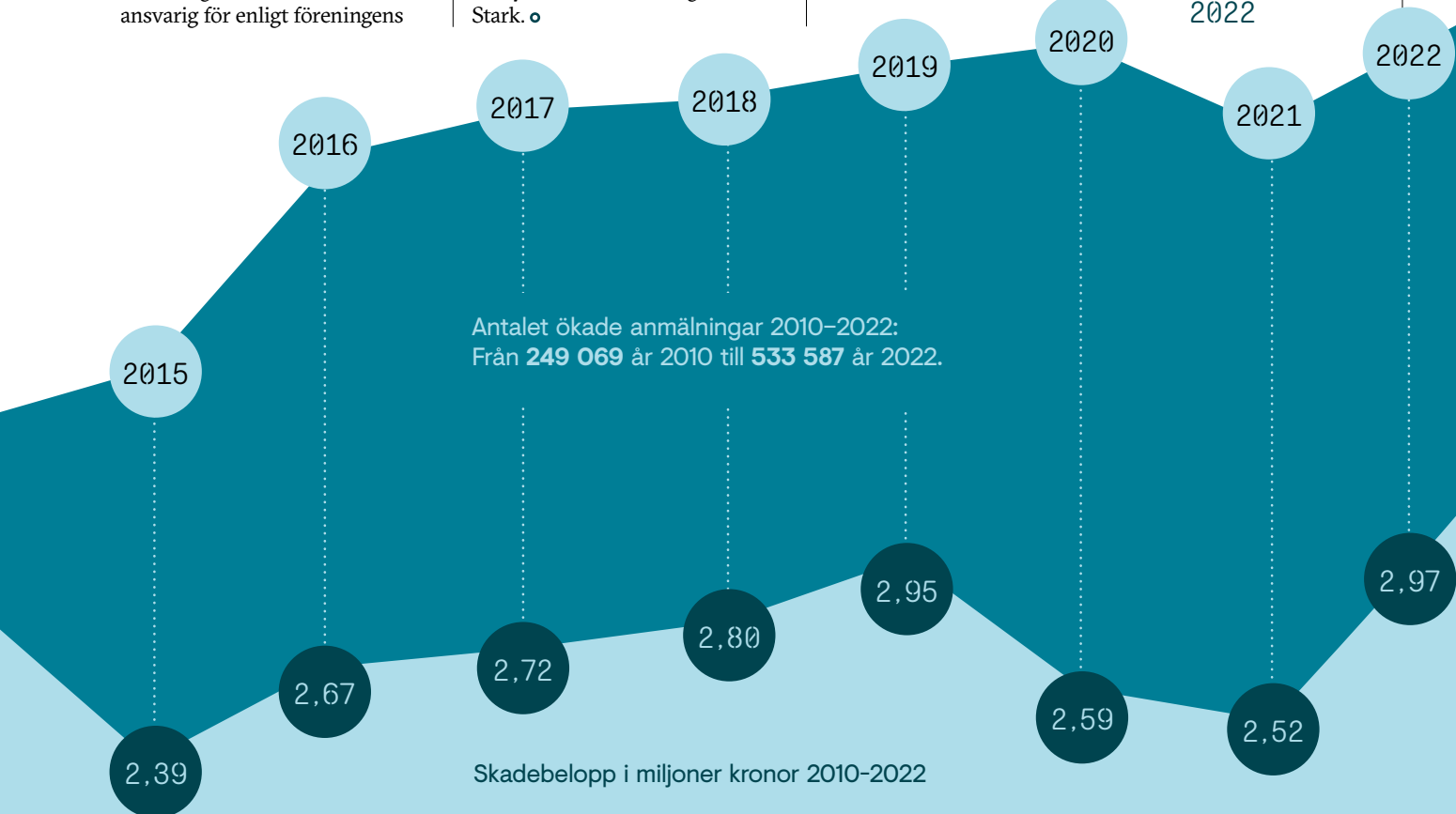
– Skulle hen orsaka en skada på din bostad kan du då begära skadestånd och få det ersatt ur ansvarsförsäkringen.

– Glöm inte att det är viktigt att behålla bostadsrättstillägget om du hyr ut din bostad, säger Peter Stark. ◦

Andel av utbetalade skador 2022 i procent



533 587
anmälningar
2022



Antalet ökade anmälningar 2010–2022:
Från 249 069 år 2010 till 533 587 år 2022.

Skadebelopp i miljoner kronor 2010–2022



Se upp med åldersavdraget

Skillnaderna när det gäller bland annat åldersavdrag på lös egendom ökar mellan försäkringsbolagen.

– För att spara pengar har vissa bolag under senare år snabbat på avskrivningarna, säger Peter Stark som är jurist på Konsumenternas Försäkringsbyrå.

Text: Mikael Bergling

Vid en översiktlig jämförelse tycks det inte vara speciellt stora skillnader mellan villkoren i olika hemförsäkringar. Men det är fel. Egendomsskydd, som kan ge ersättning om saker blir stulna eller skadade, är ett bra exempel. Ett annat är rättsskyddet där det högsta beloppet för advokat- och ombudskostnader för den som hamnar i en domstolstvist varierar mellan 130 000 och 400 000 kronor. Ersättningen i allriskförsäkringen sträcker sig från 35 000 till 200 000 kronor beroende på försäkring och bolag.

– Även när det gäller exempelvis självriskan och åldersavdragen kan det vara stora skillnader. Åldersavdraget innebär att du får lägre ersättning ju äldre saken är. Ett kylskåp kan efter tio år sakna

värde enligt försäkringsbolagen, trots att det är fullt fungerande, säger konsumentvägledare Maria Wiezell på organisationen Sveriges konsumenter.

I försäkringsvillkoren ska det beskrivas – i form av åldersintervall – hur till exempel mobiltelefoner, datorer, cyklar och hushållsmaskiner med tiden förlorar i värde.

Med hur mycket varierar mellan olika försäkringar och bolag. I en försäkring ersätts till exempel en tre år gammal tv med 100 procent, medan ersättningen i andra kan vara 70 eller 50 procent.

– För trettio år sedan var avskrivningstabellerna i princip lika hos alla bolag. Vi har i våra undersökningar sett hur flera hemförsäkringsbolag nu ökar avskrivningstakten när det gäller lösöre, säger Peter Stark.

Varför det?

– För att spara pengar. Jag tycker att det är lite fult gjort eftersom det inte alltid informeras om det särskilt tydligt. Som konsument bör du vara observant på hur avskrivningstakten skiljer mellan bolagen.

Även när det gäller ålders-



Peter Stark



Maria Wiezell



Fukt vanligaste bygg- och renoverings-skadan

Kostnaden för att åtgärda skador som uppstått vid byggandet eller vid renovering av fastigheter i Sverige är enligt en utredning från Boverket 2018 mellan 83 och 111 miljarder kronor per år. Vanligaste felet är fuktskador på grund av felaktiga fasader och fel på rör i huset. Kök och badrum är värst utsatta.
Källa: Boverket

avdrag på ytskikt, köksinredning och badrumsinredning och liknande i en bostadsrätt som behöver återställas efter en skada kan det numera skilja.

På nätet finns det flera sajter som rankar och jämför försäkringar utifrån villkor, pris och liknande. En del är oberoende i förhållande till försäkringsbolagen, medan andra inte är det.

– De flesta jämför i första hand premier och har därför bara med försäkringsbolag som de har avtal med och får provision av, säger Peter Stark vid Konsumenternas Försäkringsbyrå.

– Vi är en oberoende stiftelse helt utan vinstintresse. Det går inte att jämföra premierna eftersom de sätts individuellt. Vi jämför däremot villkoren i nästan alla försäkringar på marknaden, dessutom tittar vi bara på de delar av försäkringsvillkoren vi anser är intressanta för konsumenterna. Delarna viktas för att det ska vara så enkelt som möjligt att göra ett bra val.

I den senaste rankningen fick den bästa hemförsäkringen 4,5 poäng på en skala mellan 1 och 5 medan den sämsta fick 3.

Och precis som när det gäller banklån bör du förhandla om premien på din hemförsäkring, råder Maria Wiezell.

– När det är dags att förnya försäkringen kan det vara en bra idé att undersöka vad du kan få för pris hos andra bolag och därefter presentera priset för det bolag som du redan är kund hos och fråga vad de kan erbjuda. ◦

///
För trettio år sedan var avskrivningstabellerna i princip lika hos alla bolag.

Dubbla bränder, dubbla känslor

Det har varit ett år fullt av umbäranden för de boende i den brandskadade fastigheten i Brf L21 Ekholmen. Och än dröjer det innan familjen van Wassenaar, bestående av Helen, Robin och dottern Amilia, samt Gunilla Lindell får flytta tillbaka in i sina lägenheter. Även föreningens försäkringsansvariga Ella Wasström (till höger) har haft en hektisk tid.

När familjerna i Brf L21 Ekholmen i Linköping drabbades av en svår brand innebar det starten på ett år av förtvivlan, umbäranden – och kärlek.

Och insikten om styrkan i att bo i en bostadsrättsförening med en handlingskraftig styrelse.

Text: Jan Huss Foto: Jeppe Gustafsson



För föreningens försäkringsansvariga Ella Wasström har branden varit en känslomässig berg- och dalbana.

”Alla hade försäkringar – tack och lov”

Branden var Ella Wasströms andra sedan hon blev försäkringsansvarig för föreningens 456 lägenheter för fyra år sedan. Den tidigare var spisrelaterad med mycket begränsade skador.

– Den här såg ut att vara något liknande, men blev väldigt mycket värre, säger hon.

Ella Wasström såg brandröken från sin lägenhet i stadsdelen Ekholmen i Linköping på andra sidan gatan och var en av de första på plats. En lägenhet högst upp på tredje våningen i miljonprogramsområdet brann. Brandkår och ambulans kom snabbt och den boende kunde tas om hand, rökskadad, men inte allvarligt.

Släckningsarbetet var rutinartat och efter en timme var allt över. Trodde man.

– Brandkåren sa att det var släckt och uppmanade grannarna att vådra och gå och lägga sig, säger Ella Wasström. Alla pustade ut.

Hon stannade kvar till saneringen av trapphuset var klar och allt var lugnt. Efter ytterligare en timme hörde hon ett oväsen utanför. Stora lågor slog ut genom

fönstren. Branden tros ha pyrt i en soffa och vaknat till liv.

Fastighetens betongkonstruktion och säkerhetsdörrar förhindrade sannolikt en katastrof men elden spred sig till taket och snabbt stod hela huset i lågor.

Alla boende evakuerades men fastigheten var förstörd och Ella Wasströms jobb som försäkringsansvarig blev plötsligt mycket mer omfattande.

– Jag jobbar på ett försäkringsbolag och har alltid gillat försäkringsfrågor, men det här var en helt ny erfarenhet.

Hon ringde till försäkringsbolaget direkt på morgonen efter branden och fick veta att hon borde ha ringt redan under natten så bolaget kunde ha skickat en brandvakt.

– Men det finns ju ingen som jobbar mitt i natten på försäkringsbolag, trodde jag. Brandkåren tyckte inte heller att det



Bränder i bostäder

Under 2022 ryckte räddningstjänsten ut till 5 788 bränder i bostäder. Nästan hälften av utryckningarna, 2 661 stycken, gick till bränder i flerbostadshus.

Källa: MSB

Solidariteten bland medlemmarna var storslagen.

behövdes någon vakt. I dag ångrar de sig kan jag lova, säger hon.

Alla boende hade egna hemförsäkringar.

– Tack och lov. Föreningens ansvar vid brand är att återställa det som är skadat, både lägenheter och fastighet. Hemförsäkringen ersätter bland annat evakueringsboende, sanering och hantering av lösegendom. I vårt fall behövde alla lägenheter i huset tömmas.

Vid vattenskador är ansvarsfördelningen inte samma så det gäller att vara påläst om försäkring, bostadsrättslagen och den egna föreningens stadgar.

När sanerings- och renoveringsarbetet kommit i gång uppdagades gamla skador på golvbrunnar och sprickor i ytsikt i badrum, i flera lägenheter.

– Då är frågan om det är något som medlemmen egentligen haft ansvar för att åtgärda tidigare?

Diskussioner pågår fortfarande.

Nio månader efter branden är huset nästan klart för inflyttning. Datumet har flyttats fram gång på gång.

– Vattenskador i isoleringen var en ovälkommen överraskning som gjorde att vi var tvungna att byta hela tegelfasaden. Det fanns även byggmaterial som inte längre är tillåtna så det blev ett mer omfattande arbete än det först såg ut som.

För Ella Wasström blev branden en känslomässig berg- och dalbana.

– Solidariteten bland medlemmarna var storslagen. Människor från alla hus i föreningen slöt upp och erbjöd hjälp till de drabbade. Bullar, filter ... det var så fint.

Det hade lurat en stark vi-känsla bland Ekholmsborna precis under ytan. I november 2022 visade den sig. ○

”Många har haft det svårare än jag”

Hon hade just somnat om i sitt sommatorp när polisen ringde. Beskedet att huset på Ekholmen åter stod i lågor var paradoxalt nog lätt att ta.

– Jag tänkte direkt att det hänt min son något. Att det brunnit hade ju brandmännen redan berättat en timme tidigare, säger Gunilla Lindell.

Gunilla Lindell flyttade till Brf L21 Ekholmen 1984, med en femårig son. Ett utmärkt område

att växa upp i. Stadsplanering i form av ABC-staden – arbete, bostad och centrum. Ett fungerade miljonprogramsområde med uppvuxna planteringar och gott om lekplatser. Frid och fröjd, skidåkning runt hörnet på vintrarna.

Den här sommaren hade hon bott med katten Chanel, 14, i torpet på Björsäter. Men nu var det sista veckan, dags att packa och flytta tillbaka till stan.

Så blev det inte.

Dramatiken timmarna runt midnatt har satt tydliga spår. Hon minns inte vad hon gjorde efter att polisen informerat henne om att branden spritt sig – bara att hon var tacksam över att samtalet inte gällde någon anhörig.

Minnena från brandnattens besked blandas nu med omtumlande tankar i ett trassel som det kommer att ta tid att nysta upp. Arbetet med det praktiska har blivit det konkreta, det som går att förstå.

Gunilla Lindell blev insläppt i lägenheten dagen efter och kunde ta med sig en del saker. Möblerna tog föreningen hand om och magasinerade.

Sedan dess har hon inte fått

komma in. I nio månader har hon fått nöja sig med information på möten. I protokoll har hon kunnat ta del av vad som åtgärdats, men hon ställer sig frågande till många saker.

– Golvet går i vågor och har spruckit, står det till exempel. Så var det inte innan branden men det påstår man. Det måste ju ha berott på värmen? Men jag vet ju inte, det kanske inte är så allvarligt när jag väl får se det med egna ögon.

Att inte bli trodd, kanske även mellan raderna bli misstänklig-



Gunilla Lindell

gjord för att försöka lura till sig extra renovering upplever hon som olustigt. Liksom att försäkringen bara erbjuder tapeter och liknande för belopp som inte alls motsvarar det som förstördes i branden.

– Vi fick välja tapeter för max 300 kronor per rulle. Näväl, det fanns

några fina som jag valde.

Men även om branden varit omskakande går hennes tankar snabbt till omsorg för de andra. De med barn som ska till skola och förskola. Grannar som nyligen renoverat.

– Det finns verkligen många som har haft det svårare än jag. Och en lägenhet är trots allt bara något världsligt, säger hon.

På gården utanför hennes lägenhet prunkar åter rabatterna. Och hennes son och barnbarn mår bra. ◦

En lägenhet är trots allt bara något världsligt.



Skador i flerfamiljshus

Antalet skadeärenden ökade med nio procent under 2022 jämfört med året innan. Flerfamiljshus står för den största ökningen.
Källa: Svensk Försäkring



Nio månader efter branden och datumet för inflyttning har skjutits upp flera gånger. Drabbade Gunilla Lindell har inte fått vara inne i sin lägenhet sedan dess.



Det har varit slitsamma nio månader för Helen och Robin van Wassenaar och deras dotter Amilia. Inte minst på grund av den hackande relationen till försäkringsbolaget. "Vi måste lösa allt själva och sedan eventuellt få det godkänt och ersatt. Alltid ifrågasatta", säger Robin van Wassenaar.



"Som drabbad kan du inte luta dig tillbaka"

Att se sitt hem stå i lågor och därefter tvingas leva i kappsäck månad efter månad och dessutom behöva bråka med försäkringsbolaget skulle knäcka många relationer. Men för Helen och Robin van Wassenaar slog det gnistor. I somras gifte de sig.

Deras lägenhet var en av de värst drabbade av branden och månaderna efter har varit fyllda av umbäranden – och kärlek.

Helen och Robin van Wassenaar hade varit tillsammans i tretton år och för tre år sedan fick de dottern Amilia. De bodde granne med lägenheten där elden startade och deras lägenhet drabbades värst. Temperaturer

uppmot 90 grader ödelade hela det nyrenoverade hemmet.

– Efter första branden sa brandkåren att det var klart och att vi kunde börja vädra, säger Robin van Wassenaar.

Sakerna som han samlat ihop för att ta med sig vid en eventuell evakuering fick ligga kvar och de skattade sig lyckliga för att det inte blivit värre.

– Efter en timme såg vi orangefärgat ljus utanför och tänkte först att det var saneringsarbetarna som kommit med arbetsmaskiner.

Det var det inte. Branden hade flammat upp på nytt och familjen flydde ut med hundar och katt i ett regn av glödande flagor.

Sedan blev det många veckor på ett 30 kvadratmeter stort



Skadeersättningar för 20,4 miljarder

Totalt inträffade närmare 973 000 skador inom hem-, villa-, fritidshus-, båt-, företags- och fastighetsförsäkring under 2022. För dessa skador utbetalades sammanlagt drygt 20,4 miljarder kronor från försäkringsföretagen i skadeersättningar.



Försäkringen erbjöd förvisso en handfull terapiesamtal, men det är alldeles för lite.

hotellrum. Slitsamt, men det var försäkringsbolaget som irriterade mest.

– Vi hade ju fått intrycket att om vi bara har en försäkring kan man som drabbad luta sig tillbaka. Men, nej. Vi måste lösa allt själva och sedan eventuellt få det godkänt och ersatt. Alltid ifrågasatta, säger Robin van Wassenaar.

Och många utgifter ersätts inte.

– Vår lilla dotter behövde en ny uppsättning av allt, nappflaska, kläder, leksaker... Vi fick extra

utgifter för parkeringsplats, internetabonnemang, sådana saker. Det kanske låter fjuttigt men det blir snabbt många tusenlappar.

Om relationen med försäkringsbolaget hackade var grannarna en oväntat stor tröst.

– De var fantastiska. Grannarna kom med mat, kläder, bullar, ja, allt möjligt och erbjöd hjälp. Människor som man tidigare bara hälsat på som flyktigast. Det var väldigt rörande, säger Helen van Wassenaar.

De upplever att sammanhållningen i hela området ökade. För de drabbade blev det nästan familjärt eftersom många bodde på samma hotell länge och gick på informationsmöten hos föreningen tillsammans.

För Helen van Wassenaar blev

Vattenskador dyrast

Under 2022 var vattenskador den värdemässigt största skadan för hushållen. För företag var orsaken brand eller åska. Av de 20,4 miljarder kronor försäkringsbolagen betalade ut i skadeersättningar gick 3,6 miljarder kronor till vattenskador.

branden traumatisk. Känsligheten för röklukt ökade och flammande ljus skrämmer.

– Branden skedde strax innan jul när det finns stearinljus överallt. Jag har faktiskt ringt brandkåren övertygad om att det brann hos en granne. Jag skäms lite över det. Men rädslan var äkta. Försäkringen erbjöd förvisso en handfull terapiesamtal, men det är alldeles för lite efter en sådan här händelse.

Men det tar mer än en utbränd lägenhet för att knäcka Helen och Robin van Wassenaar.

– Haha, ja, vi är lite vana vid sådant här. När vi var i Turkiet blev det statskupp och på semester i Grekland jordbävning.

Så i somras sa de "Ja" – i nöd och lust. ◦

Smart att skaffa bostadsrättstillägg

Utöver en hemförsäkring behöver bostadsrättshavare även ett bostadsrättstillägg som omfattar sådant som tak och väggar. Detta är inte obligatoriskt, men det kan bli väldigt dyrt utan.

Text: Mikael Bergling

Bostadsrätts-tillägget omfattar de delar i lägenheten som du själv har ett underhållsansvar för.

– Exakt vad det är framgår av föreningens stadgar. Det brukar dock vara ytskiktet, underliggande tätskikt och den fasta inredningen. I grova drag det som du kan se och ta på, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

– Tillägget är inte obligatoriskt enligt lag. Men det kan bli väldigt dyrt om du saknar det.

Antingen kan du teckna bostadsrättsförsäkringen

individuellt som ett tillägg till din hemförsäkring eller så kan föreningen teckna ett kollektivt bostadsrättstillägg.

– Fördelen med det sistnämnda är att föreningen då vet att alla medlemmar omfattas av försäkringen.

Enligt Peter Stark, på Konsumenternas försäkringsbyrå, kan det för den enskilde finnas nackdelar med ett kollektivt bostadsrättstillägg som då är en del av föreningens fastighetsförsäkring.

– Vi har sett att föreningar kan vara långsamma eller ovilliga att anmäla skadan till

sitt försäkringsbolag för att inte riskera att åka på ökade kostnader i form av högre självrisker. Det kan även bli så att du, med kollektivt bostadsrättstillägg, inte kan gå vidare till Allmänna reklamationsnämnden (ARN) vid en tvist om tolkningen av villkoren eftersom du inte själv har avtalat om försäkringen.

Kan man ha både och?

– Ja. Men för att undvika onödiga kostnader bör du jämföra vad de olika tilläggen ger och därefter ta ställning till om det är värt det, säger Peter Stark.

Det som bör jämföras är bland annat om försäkringarna gäller med fullvärde eller inte, om det ingår ersättning för läckande tät- och ytskikt samt maxbelopp för åldersavdrag. En kollektiv försäkring kan ha högre maxbelopp, vilket är sämre. ◦



Ulrika Blomqvist



Tänk på!

> I hemförsäkringen ingår det ett "bortskydd", det vill säga skydd för lös egendom som du äger men som förvaras utanför bostaden, till exempel i ett förråd i källaren eller på stan. Maxbeloppen varierar mellan olika basförsäkringar, från 30 000 kronor till 200 000 kronor.

> Vid översvämning i förråd gäller samma regler som vid stöld eller liknande.

> Det är viktigt att kontrollera att alla i hushållet omfattas av hemförsäkringen. Några försäkringsbolag kräver, istället för folkbokföring, att varje familjemedlem ska anges på försäkringsbrevet.

Så får du rätt mot försäkringsbolaget

När du och försäkringsbolaget inte är överens behöver det inte betyda slutet på ärendet. Det finns flera sätt att kräva sin rätt.

Text: Mikael Bergling

Är du inte nöjd med den ersättning som ditt försäkringsbolag erbjuder dig?

Då kan du överklaga. Till att börja med kan du be handläggarens chef att göra en ny bedömning.

– Hjälper inte det kan du begära omprövning hos försäkringsbolagets kundombudsman, prövningsnämnden eller liknande. Det bör göras så snart som

möjligt och skriftligt, säger Maria Wiezell som är konsumentvägledare på Sveriges konsumenter.

– Ger inte det framgång kan nästa steg vara att göra en anmälan till Allmänna reklamationsnämnden (ARN) som är en statlig myndighet. Banker och försäkringsbolag följer ARN:s utslag till nästan hundra procent. Den som är osäker på hur hen bör agera kan ta hjälp av den kommunala konsumentvägledaren om det finns en sådan.

Det är den försäkrades ansvar att visa att hen har rätt till ersättning.

För att ARN ska ta upp ärendet får det inte vara äldre än ett år och måste gälla minst 2 000 kronor.

Martin Elfver, jurist på ARN, berättar att det i fjol kom in 430 anmälningar till myndigheten avseende hemförsäkringar.

– De gällde allt från skadade mobiltelefoner till vattenskador. Typiska tvistefrågor är om skadan över huvud taget omfattas av försäkringen och hur mycket en viss egendom är värd.

Den som är missnöjd kan även stämma försäkringsbolaget inför domstol.

– Innan du gör det, och till exempel tar hjälp av en advokat, bör du noga undersöka hur omfattande rättsskydd du har i din hemförsäkring, säger Maria Wiezell.

– Det kan bli dyrt om du förlorar en domstolsprocess. ◦

Mycket att spara på täta fönster

Snart är det vinter och det finns mycket energi att spara genom att täta fönstren. Oftast ligger det ansvaret på bostadsrättshavaren själv.

– Det är inte svårt. Men passa på nu, för det är inte roligt att göra när kylan väl kommit, säger snickaren Fredrik Viltpil.

Text: Petra Olander

Uppvärmningskostnaderna står för en stor del av bostadsrättsföreningens utgifter. En vanlig värmeljув som är enkel att mota bort är otäta fönster till följd av slitna och gamla tätningslister.

Vanligtvis är det bostadsrättshavaren som ansvarar för att täta fönstren, såvida det inte står något annat i stadgarna. Det är dock ovanligt.

– Det kostar inte mycket att köpa en ny tätningslist och de finns till och med i dagligvaruhandeln. Men satsa på en list av EPDM-gummi, så den tål väder och vind och håller i många år, säger Fredrik Viltpil, snickare på ett byggbolag i Umeå.

Nästa steg är att ta reda på hur bred list du behöver.

– Men det är svårt att mäta sig fram till. Det bästa är att ta häftmassa eller modellera, lägg i fönsterkarmen och stäng sedan fönstret. När du öppnar igen ska häftmassan vara tydligt åtklämd. Då vet du hur tjock listen behöver vara.

Listen ska sitta på fönsterkarmen, så nära den varma luften som möjligt. Den ska stänga till mot karmen så att den varma och fuktiga luften inte kommer i kontakt med den yttre kalla glasrutan.

– Om du sätter listen fel märker du det genom att det blir kondens på glasrutan. Då får du göra om det.

Men detta är inte svårt. Mitt bästa råd är att ta det lugnt och ta tid på dig. Och stå inte där i december när det är kallt, då hastar du och det blir inte bra. ◦



Fredrik Viltpil

Gör så här!

- > **Mät ut listens tjocklek** genom att först lägga häftmassa/modellera och sedan stänga fönstret.
- > Köp en **självhäftande EPDM-list**.
 - > Klipp av listen med sax vid **fönsterkarmarnas slut**.
 - > **Nita fast i ändarna** med småspik eller häftpistol, så att listen sitter ordentligt.

Nya krav sätter stopp för avfallskvarnar

Om du planerar att installera en avfallskvarn bör du tänka om, från och med årsskiftet kommer nya krav för hur matavfall ska sorteras. Den som redan äger en avfallskvarn kan behöva hitta nya sätt att hantera sitt matavfall.

Text: Philip Stockenhed

Avfallskvarnar är relativt ovanliga i svenska hushåll, men sedan slutet av 00-talet har de ökat i popularitet. En avfallskvarn installeras vanligtvis under diskhon och kan mala ner matrester som äggskal och små ben med hjälp av kvarnens slipade blad. Avfallet rinner sedan ut i avlopps nätet.

Men vid årsskiftet kommer dock nya krav på utsortering och separat insamling av bioavfall från hushåll och verksamheter. Det innebär att avfallskvarnar som är kopplade till avlopps nätet inte uppfyller kraven, berättar Milla Sundström som är handläggare på Naturvårdsverkets avfalls- och kemikalieenhet.

– Det här kravet ingår i ett EU-direktiv som gäller för alla medlemsländer och som ska vara infört senast den första januari 2024. Det går ut på att matavfallet ska sorteras ut och samlas in separat och då uppfyller inte avfallskvarnar det kravet. Men det är inte själva kvarnen som förbjuds utan hanteringen av avfallet, säger Milla Sundström.

Att installera avfallskvarnar i bostäder har varit omdebatterat – i vissa kommuner har det sedan länge varit förbjudet. En negativ aspekt är att näringsämnen som finns i matavfallet inte kan kom-

ma till nytta fullt ut när det hamnar i avloppet. Studier har visat att matavfallet, som i slutändan hamnar i reningsverken, inte ger lika mycket biogas som när matavfallet samlas in separat. Rötresten som kan användas som gödsel är inte heller lika attraktiv på jordbruksmark som den biogödsel som kan framställas när matavfall rötas separat.

Har du redan en avfallskvarn installerad i ditt hem finns det sätt att fortsätta använda den. Om bostadsrättsföreningen har en separat tank eller avskiljare, vilket innebär att avfallet inte går direkt ut i avlopps nätet, kan de nya kraven för separat insamling uppfyllas.

– Om avfallet inte blandas ut i avloppet uppfyller det kravet. Det krävs då

att avfallet hamnar i ett slutet system och pumpas ut och sedan körs till en behandlingsanläggning med hjälp av en slamsugningsbil, säger Milla Sundström.

Den som vill fortsätta att använda kvarnen har också möjlighet att söka dispens hos kommunen.

– Naturvårdsverket tar inte ställning till om avfallskvarnar är bra eller dåligt, vi har endast en vägledande roll kring den lagstiftning som kommer. För den som redan äger en avfallskvarn är det kommunen man bör vända sig till om det finns frågor kring vad som ska göras, säger Milla Sundström. ◦



Milla Sundström

///
Om avfallet inte blandas ut i avloppet uppfyller det kraven.

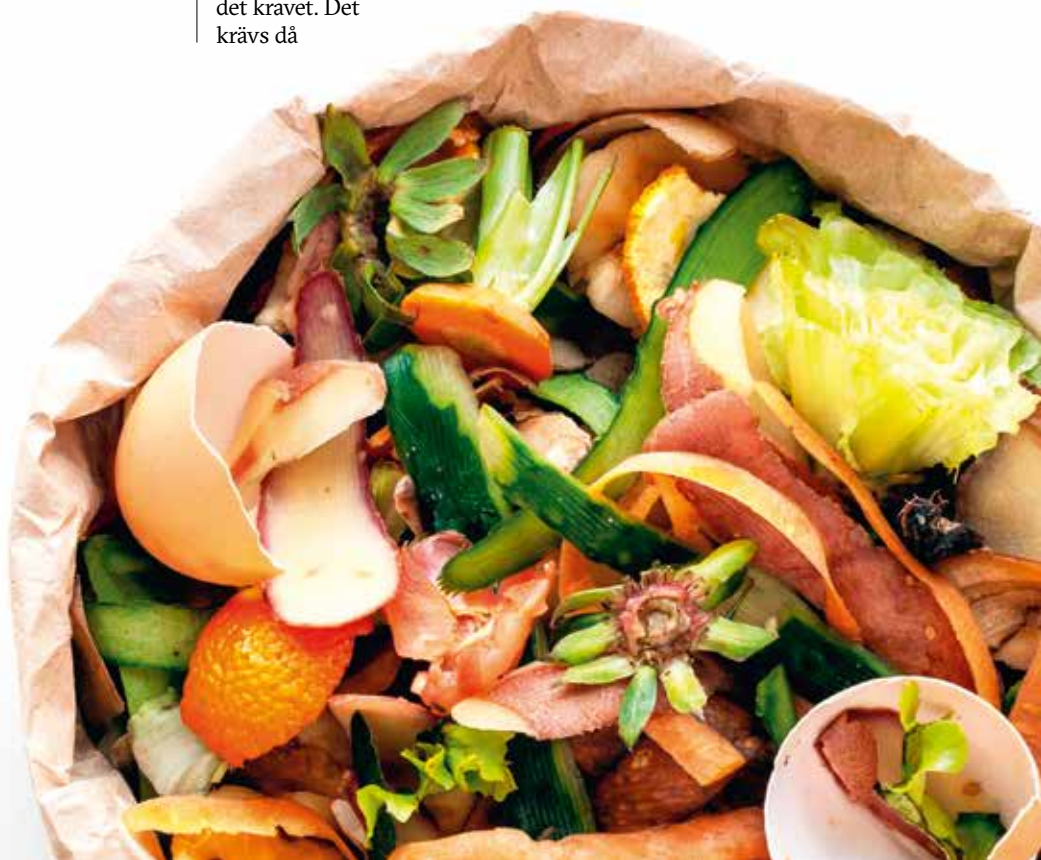


Foto: Shutterstock



Dörren som skyddar det viktiga här i livet.

Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara klåfingriga tjuvar. Den skyddar även mot oväsen och eldsvådar, matos och brandrök. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.



Läs mer om hur du skyddar ditt hem på daloc.se

Doors with purpose.

DALOC

Brf-sparandet ska vara nära till hands!

Med bra ränta och fria uttag.

→ Spara tryggt med insättningsgaranti*, utan avgifter eller bindningstid.

Läs mer på sbab.se

Ha ett bra föreningsliv!

*Kontot omfattas av den statliga insättningsgarantin enligt beslut av Riksgälden. Insättningsgarantin innebär att om SBAB försätts i konkurs eller om Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in, garanteras varje kund ersättning för sin sammanlagda behållning i SBAB med ett belopp om högst 1 050 000 kronor. Utöver detta belopp kan kunden få ersättning för insättningar från vissa särskilt angivna händelser t.ex. försäkringsersättning samt ersättning för skada till följd av brott, felaktig dom eller fel eller försummelse vid myndighetsutövning med högst 5 miljoner kronor. Ersättningen betalas ut av den myndighet som hanterar garantin inom sju arbetsdagar från den dag SBAB försätts i konkurs eller från Finansinspektionens beslut enligt ovan. Garantimyndigheten har rätt att i vissa fall skjuta upp utbetalningen. För ytterligare information, se www.riksdagen.se/sv/insattningssgarantin/ Följande kontohavare kan inte få ersättning enligt garantin: En bank, ett kreditmarknadsföretag, ett värdepappersbolag, ett försäkringsföretag, ett återförsäkringsföretag, en understödsförening, ett finansiellt institut enligt lag (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, en värdepappersfond eller en alternativ investeringsfond, en pensionsfond, en region, en kommun eller en statlig myndighet.

frågor/svar

Här kan du läsa om vanliga frågor från boende i bostadsrättsföreningar. Styrelserna i sin tur vänder sig till Bostadsrätterna för rådgivning. Bostadsrätterna har alltså ingen rådgivning direkt till enskilda bostadsrättshavare.



Måste vi ha en valberedning?

Fråga: Vad händer om ingen ställer upp att ingå i valberedningen som väljs på stämman? Det var nämligen vad som hände på vår stämma och nu finns det ingen valberedning.

Svar: Det finns inget lagkrav att föreningen måste ha en valberedning men det är förstås bra om ni har en sådan. Det kommer att underlätta väldigt mycket inför nästa stämma om det finns ett förslag på styrelse att ta ställning till. Förhoppningsvis kan någon tänka sig att ta uppdraget på kommande stämma.



Kan vi höja avgiften för städdagsvägrare?

Fråga: En bostadsrättsförening får bara ta ut vissa avgifter som är specificerade i lagen, till exempel den avgift som vi debiteras varje månad, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsuthyrning. Men jag undrar om det går att höja månadsavgiften för enskilda medlemmar som inte sköter

sina uteplatser eller vägrar delta på städdagarna? Det skulle vara rättvist om föreningen på grund av detta får kostnader för att behöva anlita någon för skötsel och städning.

Svar: Nej, det kan en bostadsrättsförening inte göra. Om föreningen höjer avgiften måste det göras procentuellt för alla.



Går det att sätta ett ålderstak för nya medlemmar?

Fråga: Är det tillåtet att ha en övre åldersgräns för nytt medlemskap? Vi har en undre åldersgräns på 55 år i vår förening som har funnits i många år. En hel del av de första medlemmarna bor kvar och vi har fått problem med att välja tillräckligt aktiva ledamöter till styrelsen. Är det tillåtet att ha en regel om att nya medlemmar max får vara 75 år eller liknande?

Svar: Det är tillåtet med en nedre åldersgräns för seniorbostäder. För drygt tio år sedan ändrades diskrimineringslagen och sedan dess riskerar skrivingar om en övre åldersgräns i stadgarna att vara ogiltiga.

En medlem kan i regel sälja sin lägenhet fritt och att som förening då säga nej till medlemmar över 75 år inget som håller vid en rättslig prövning.



Hur får vi grannens andrahandshyresgäst att sköta sig?

Fråga: Min trevliga granne jobbar utomlands under ett par år och har hyrt ut sin lägenhet. Andrahandshyresgästen var ordentlig i början, men har av olika anledningar blivit otrevlig mot oss grannar och står och skriker på oss emellanåt. Jag skulle säga att det är trakasserier. Personen är inte medlem i föreningen och då kan jag inte be styrelsen att agera. Eller?



Bild: Shutterstock

Svar: Den här typen av beteende och trakasserier kan anses vara det som kallas störningar i boendet. Bostadsrättshavaren är ansvarig för störningar som orsakas av denne själv, av övriga hushållsmedlemmar och av en hyresgäst som hyr i andra hand. Ibland kan det hjälpa med ett samtal där styrelsen påtalar allvaret i situationen alternativt ett informellt varningsbrev till bostadsrättshavaren. Om det inte hjälper kan styrelsen gå vidare med det som i juridiska sammanhang benämns som en rättelseanmaning.



Får jag låna lite föreningsyta utanför min uteplats?

Fråga: Jag bor i markplan och har en minimal altan. Utanför denna finns stora gräsytor och det skulle vara trevligt att få expandera min yta och fixa några odlingar. Har jag rätt till det?

Svar: Nej, det har du inte rätt till, föreningen kan inte överlåta den gemensamma marken bara så där. Styrelsen får inte besluta om sådant utan det måste i så fall en föreningsstämma göra.



Foto: Shutterstock

Mark som ägs gemensamt av föreningen kan inte överlåtas utan stämmans godkännande.

”Tröskeln in till grannarna är väldigt låg”

Kollektivliv med goda grannar. På Ängsviksgården står gemenskapen i fokus.
– Vi hjälps åt med det mesta, säger Torbjörn Westlin.

Text: Karin Herou Foto: Andreas Renlund

Brf Ängsviksgården på Värmdö strax utanför Stockholm ligger inbäddad i grönska. På gården pickar höns och odlingsbäddarna svämmar över av spenat, marockansk mynta och sallad.

Ett stenkast bort ligger havet. Det enda som då och då bryter tystnaden är tuppen som gal.

Irma Ekermann, 4, tar en näve frö ur en spann och hönsen flockas kring hennes fötter.

Mamma Julia Ekermann står bredvid.

– Det är lätt att leva här. Det finns en sammanhållning och barnen har alltid någon att leka med, säger hon.

Huset är byggt i början av 1900-talet och var tidigare fattig-

hus och därefter ålderdomshem. För 40 år sedan gjordes huset om till bostäder och Brf Ängsviksgården bildades. Nu bor runt 50 personer här – och barnfamiljer, pensionärer och studenter ses på vardagskvällarna för att äta middag tillsammans. Ängsviksgårdens matlag är nästintill legendariskt och har funnits i mer än 30 år.

– Att få sätta sig vid dukat bord på vardagarna är guld värt som småbarnsförälder, säger Julia Ekermann.

Torbjörn Westlin bor med sin familj i en ljus femma. Han bjuder på ”hopplånad rabarberpaj”.

– Jag hade varken sirap eller vaniljsås hemma, men det lånade jag snabbt ihop. Här får man nätverket på köpet och tröskeln in till grannarna är väldigt låg, säger han och lassar upp en bit rabarberpaj.



Lékdags!
Grannbarnen
springer ut och
in hos varandra.



7 000 kvadratmeter tomt
med fruktträd, odlings-
möjligheter och många
ställen att leka eller bara
sitta och njuta på.



Trivs kollektivt. Torbjörn Westlin och hans familj har bott elva år på Ängsviksgården.

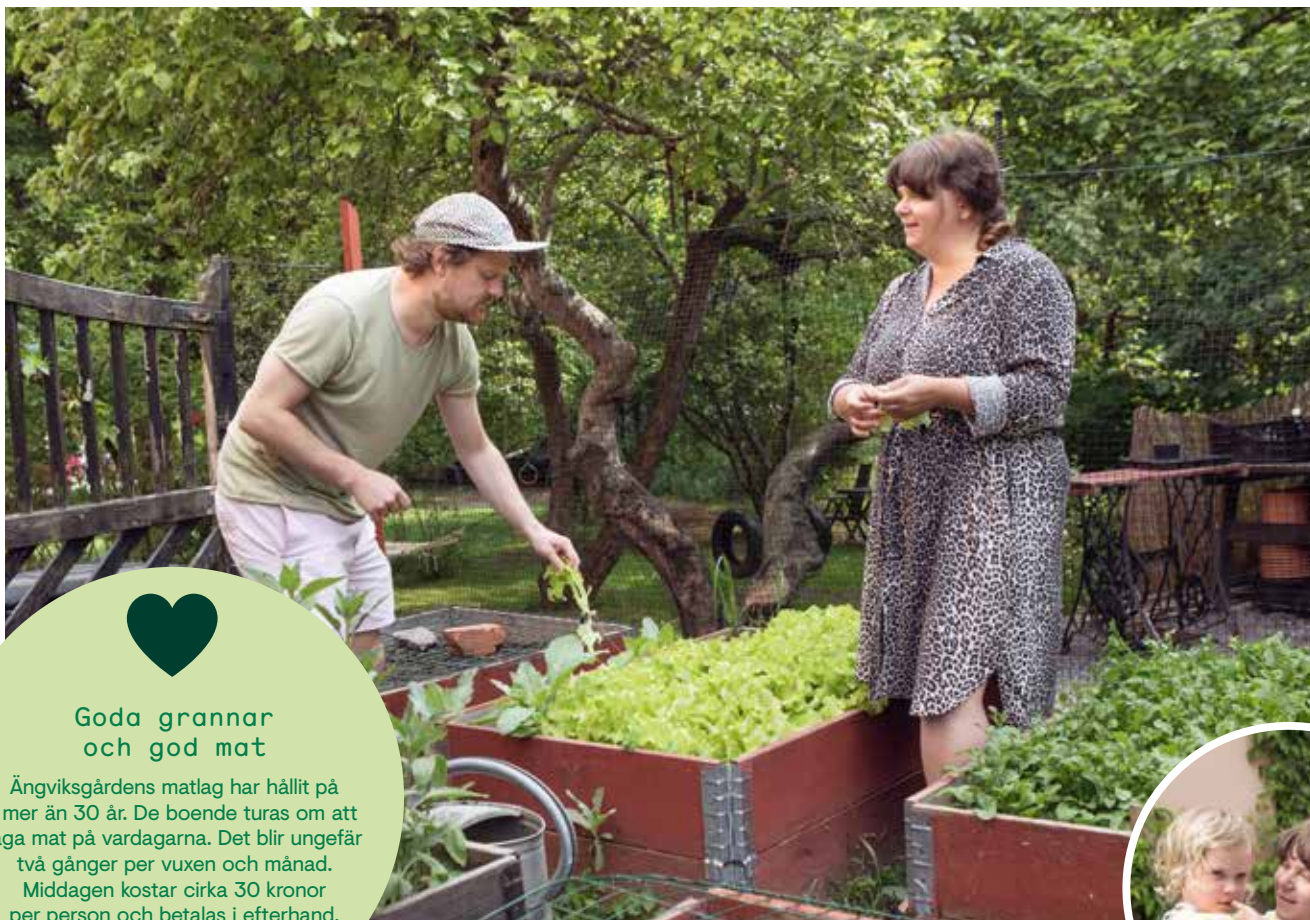


Hus med hjärta

Ängsviksgården består av 14 fullt utrustade lägenheter i olika storlekar, där det just nu bor ungefär 50 personer. Trädgården är 7 000 kvadratmeter och rymmer höns, gungor, kaniner, studsmatta och odlingsbäddar.

Som småbarnsförälder tycker Julia Ekermann att det finns många vinster med att leva kollektivt.





Goda grannar och god mat

Ängsviksgårdens matlag har hållit på i mer än 30 år. De boende turas om att laga mat på vardagarna. Det blir ungefär två gånger per vuxen och månad. Middagen kostar cirka 30 kronor per person och betalas i efterhand. Det som blir över säljs som matlådor.



Han har bott i huset i elva år och stortrivs.

– Huset formas av oss som bor i det. Vi hjälps åt med det mesta. Här finns läkare att fråga om råd, djs som sätter fart på sommarfesten och yogalärare som håller kurser på gården.

Själv är han pensionerad journalist och ställer gärna upp om någon vill ha hjälp med korrekturläsning. Men, menar han, Ängsviksgården är på många sätt ett ovanligt kollektiv.

– Vi har få regler, egna lägenheter och här kan entreprenörer bo granne med hippies. Det finns en stor spridning bland oss som bor här – och det är kul.

Torbjörn Westlin och familjen flyttade hit från Majorna i Göte-

borg och där umgicks han också en del med grannarna.

– Man ska inte underskatta småprat, det kan leda till något större. Men jag hör också om folk i andra hus som knappt hälsar på grannarna. Det är synd. Grannar är en tillgång, tycker jag.



Tips

Ängsviksgården har en chattgrupp bland grannarna. Där kan man låna mjölk, efterfråga barnvakt eller höra om någon vill ta ett kvällsopp.

Ängsviksgården är en liten bostadsrättsförening, som inte har råd med vaktmästare och de som bor här är vana att själva hugga i. – Vi jobbar en del tillsammans. Vi städar och lagar dörrar och det stärker gemenskapen och svetsar samman.

Men, invänder han, det kan också bli tvärtom.

– Det kan skava om någon inte städar ordentligt. Men då gäller samma regler som i alla relatio-

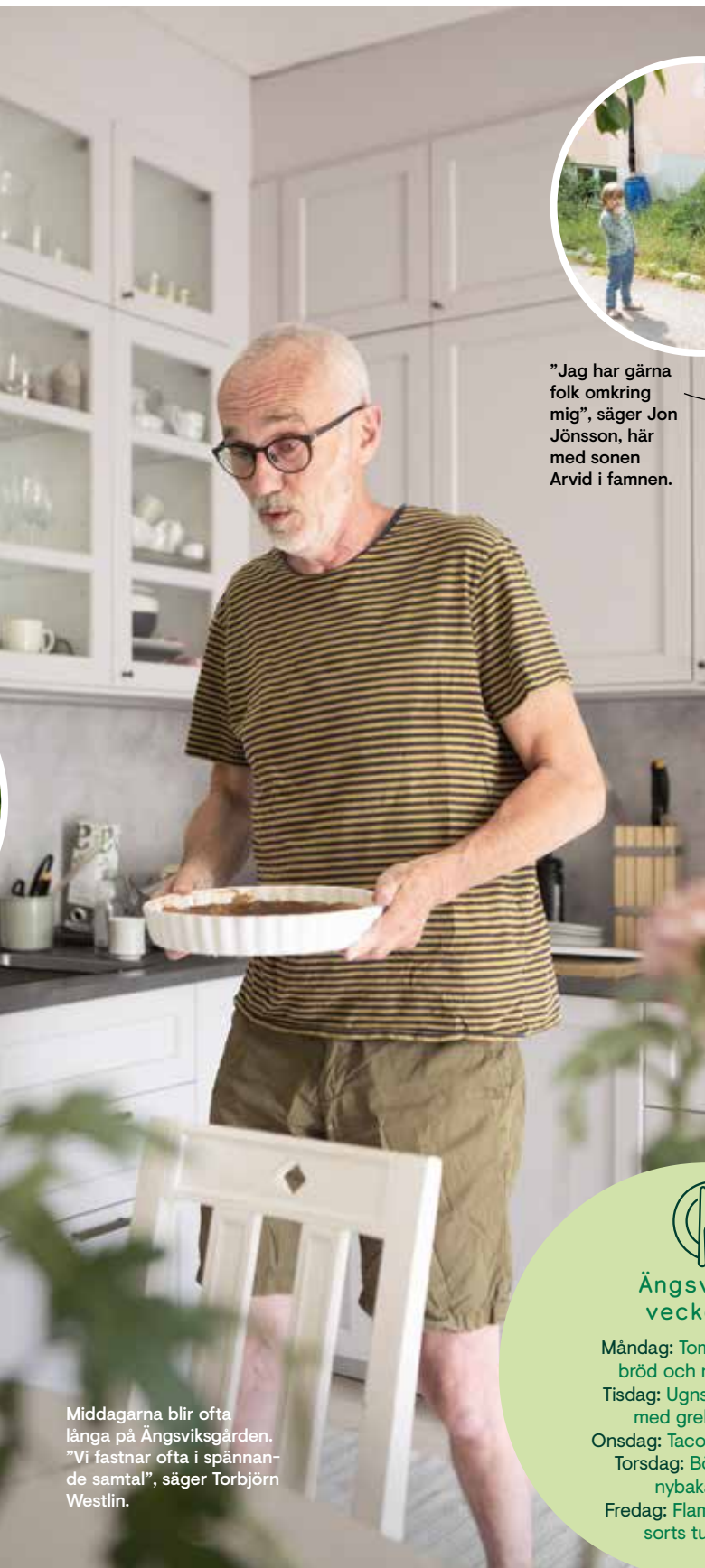
ner: vi pratar och kommer ut på andra sidan, förhoppningsvis lite närmare varandra.

Ute på gården står Jon Jönsson med sonen Arvid i famnen. De har bott här i fem år.

– Det är smidigt att känna sina grannar och det gör det lättare att samarbeta om annat. Vi hämtar och lämnar ofta varandras barn på förskolan till exempel och det är mycket värt för mig som jobbar i stan, säger han.

Sonen Eskil Jönsson, 5, kommer farande på sparkcykel.

– Jag gillar att bo här. Det är fint. Men ibland är det vuxenmat i matsalen. Då äter jag macka i stället, säger han och susar vidare. Mot hönsen, kompisarna och den fria leken. ◦



”Jag har gärna folk omkring mig”, säger Jon Jönsson, här med sonen Arvid i famnen.



På Ängsviksgården plockar ett 20-tal höns. Medlemmar i hönsgruppen får fri tillgång till ägg.



Huset formas av oss som bor i det. Vi hjälps åt med det mesta. Här finns läkare att fråga om råd, djs som sätter fart på sommarfesten och yogalärare som håller kurser på gården.



Ängsvikens veckomeny

- Måndag: Tomatsoppa med bröd och rucolasallad.
- Tisdag: Ugnsbakad potatis med grekisk sallad.
- Onsdag: Tacos med tillbehör.
- Torsdag: Böngryta med nybakat bröd.
- Fredag: Flammkuchen, en sorts tunn pizza.

Middagarna blir ofta långa på Ängsviksgården. ”Vi fastnar ofta i spännande samtal”, säger Torbjörn Westlin.

Växter producerar syre och har förmågan att rena luften visar flera studier. Men mycket pekar på att det krävs rena djungeln för att överträffa hemmets absolut bästa luftrenarmetod.

Text: Petra Olander

Kan rumsväxter rena inomhusluften?

Det kryllar av tips på vilka växter som renar inomhusluften bäst och att krukväxter bidrar positivt är klarlagt. Men hur effektiva är de egentligen? Enligt en studie på Drexel University i USA från 2019 där forskarna gick igenom tidigare studier och fynd fann de få bevis på att växter gör något för att filtrera flyktiga organiska föroreningar, så kallade VOC, från inomhusluften.

– Vanlig inomhusventilation, som säkerställer att förorenad, fuktig och varm inomhusluft ersätts med frisk och oförorenad



Aneta Wierzbicka

utomhusluft är betydligt effektivare för att ta bort föroreningarna än växterna, säger Aneta Wierzbicka. Hon är docent i ergonomi och aerosolteknologi vid Lunds universitet och specialiserad på inomhusmiljö kvalitet, exponering för luftburna partiklar och tillhörande hälsoeffekter.

Den amerikanska studien visade att det skulle krävas mellan tio och tusen plantor per kvadratmeter av byggnadens golv för att få samma borttagningsförmåga som en så kallad "luftomsättning per timme". Det är ett mått på ventilation, det vill säga växling mellan inomhus- och utomhusluft.

– Författarna till publikationen påpekar dock att det kan finnas andra positiva aspekter av att ha växter inomhus, som att de är estetiskt tilltalande och förbättrar välbefinnandet. Men också negativa,

som ökad relativ luftfuktighet och att de själva släpper ut vissa VOC, säger Aneta Wierzbicka.

Enligt tidskriften Illustrerad vetenskap som djupdykt i ämnet, kommer uppfattningen om att växter renar luften effektivt förmodligen från en Nasa-studie från 1989. Men där genomfördes undersökningen på en lufttät låda som var cirka en kubikmeter, vilket har lite gemensamt med vanlig inomhusmiljö. ◦

Så renar du bäst inomhusluften

- › Se till att din ventilation fungerar väl. Det finns andra föroreningar (inte bara organiska) och fukt i inomhusluft som måste föras ut från ditt hem för att luften där ska vara hälsosam.
- › Det är bostadsrättsföreningens styrelse som ansvarar för underhållet av ventilationssystemet, men du kan till exempel ha ansvaret för byte av filter.
- › Öppna gärna fönstret och vädra emellanåt.



HAR NI MOSSA PÅ TAKET?

Välkomna att kontakta oss på LA Takvård för en kostnadsfri offert på er bostadsrättsförening!

Vi gör rent för hand, inget högtryck eller vatten används vid borttagning av mossa!

Taket är husets sköld mot vädrets makter och därför är det av yttersta vikt att era tak underhålls ordentligt. Påväxter som mossa, alger och lav på taket påverkar inte bara takets utseende, utan även dess skick och värde. Med LA Takvård Komplet Service förlänger ni enkelt takets livslängd och säkrar husets skick.



LA Takvård AB • brf@takvard.se
www.takvard.se • 020-11 33 30

LA
takvård.se

RM
Fönster
VIMMERBY

RM Snickerier tillverkar fönster och dörrar på beställning i vår fabrik i Vimmerby.

Vår inriktning är gammal genuin stil till hus som har en klassisk arkitektur.

Vi erbjuder fönster och dörrar i massivträ med äkta kittad spröjs och smala profiler, även lika vackra fönster i utvändigt aluminium.

RM SNICKERIER AB

Vimmerby | Tel. 0492-797 00 | www.rm.se | info@rm.se

www.rm.se



SÄNK DIN ELKOSTNAD!



**10 ÅRS
GARANTI**
**TILLVERKADE I
TYSKLAND**

www.infracenter.se

INFRAPANELER + PROGRAMMERBAR TERMOSTAT SÄNKER DIN UPPVÄRMNINGSKOSTNAD

- ✓ Sänker din uppvärmningskostnad.
- ✓ Infravärme lagras i alla ytor, ger varma golv.
- ✓ Tål fuktiga miljöer med IP54.
- ✓ Monteras enkelt i undertak eller på vägg.
- ✓ Förebygger fukt och mögelskador.
- ✓ Ger hälsosam värme, avslappnande effekt på muskler.
- ✓ Ger golvärme och förbättrad luftkvalitet.
- ✓ Stilren/tidlös design, tillverkad i Tyskland.



DARK HEATER - SVART ÄVEN I DRIFT



INFRAPANELER GER GOLVVÄRME