

"BYGGLOV FÖR BALKONG"

Så granskar du
mäklarsnacket




BOSTADSRÄTTERNAS VD:

"Behåll ränte-
avdragets nivå"

BADRUMMETS HISTORIA

Från balja
till spa

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #4 • 2016

HEM KÄRA HEM

15 HEM BRINNER
- VARJE DAG

**SÅ SKYDDAR
DU DIG BÄST**



LEDAREN: "Som organisation fyllde vi 95 år i år. Nu är vi starkare än någonsin"



Läs mer om våra
lösningar för
fastighetstvätt



Hållbar framtid redan idag

Varför betala höga driftskostnader i onödan? Investera smart så kan du reducera tvättutrustningens kostnad för el, vatten och tvättmedel med mer än hälften!

Genom att välja lågenergi produkter istället för traditionella produkter, sänker du den totala driftskostnaden per år från 34 010 kr till 15 424 kr.*

Ni sparar:

18 586:-/år

Vill du veta hur mycket du kan spara?
Kontakta oss gärna, **0372-665 01.**

*Exemplet baseras på en klassisk uppsättning av två tvättmaskiner, ett torkskåp samt en torktumlare.



Electrolux Line5000 LE – Made in Sweden

Tack vare lågenergi produkterna och innovationerna som ingår i serien vågar vi påstå att vi kan presentera marknadens mest intressanta kalkyl för en miljöanpassad och hållbar framtid.

Våra produkter tillverkas i Sverige. Det gör oss unika!

 **Electrolux**



Därför får du tidningen

Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 250 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 17 mars.

ANSVARIG UTGIVARE:

Ulrika Blomqvist

REDAKTIONSRÅD:

Kenny Fredman,

Kerstin Frykberg

Andersson,

Peder Halling,

Elisabeth Kalderén

och Mats Lindbäck

REDAKTÖR:

Nils Sundström

ART DIRECTOR:

Sanna Norlin

PRODUKTION:

OTW Communication

OMSLAGSBILD:

Shutterstock

REPRO:

Done

ANNONSFÖRSÄLJNING:

Funktioner på Got-

land, Mats Lindén

0708-99 17 60,

mats@funktioner.se

TRYCK:

Roto Smeets

ADRESS:

Bostadsrätterna

Luntmakargatan 46

111 37 Stockholm

KONTAKT:

08-58 00 10 00

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

Vi blir starkare tillsammans

S om organisation har Bostadsrätterna fyllt 95 i år. Det hela började med att ett antal bostadsföreningar, som det hette då, gick samman för att bland annat gemensamt köpa in kol och koks och få bättre pris. Verksamheten har sedan dess utvecklats och förändrats åtskilligt för att bli det som idag heter Bostadsrätterna.

Under 2016 har vi fått många nya medlemsföreningar och nu är det över 7 000 föreningar som valt att ansluta sig till oss. Därutöver har vi även 7 500 bosparare som medlemmar.

Varje dag kontaktar ett antal styrelser oss med sina frågeställningar om stora och små problem i föreningen och mina kollegor som är jurister, tekniker, bostadsrättspecialister och ekonomer svarar på dessa. Du som bostadsrättshavare har nytta av detta med en styrelse som enkelt kan ta reda på vad som gäller. Men vi riktar oss inte alltid till styrelserna.

Boende kan bland annat gå en av våra kurser om hur det är att bo i

bostadsrätt, sedan har vi en innehållsrik webbplats plus denna tidning förstås.

Det som skiljer oss från andra organisationer är att vi enbart fokuserar på bostadsrätten som upplätelseform och därmed hamnar vi inte på dubbla stolar när vi tar upp viktiga frågor. Jag tycker att detta är vår styrka.

Så till innehållet i den här tidningen. Nästan alltid när det är dags för årets sista nummer säger någon i vårt redaktionsråd att vi borde skriva om hur viktigt det är att släcka levande ljus. Den här gången bestämde vi oss för att faktiskt behandla ämnet lite mer ingående.

Visste du att när det brinner i en annan lägenhet så ska du i första hand stanna kvar i din eftersom det är en brandcell? Jag har lärt mig en hel del genom att läsa sidorna om bränder och dess konsekvenser, så håll till godo.

ULRIKA BLOMQVIST, VD,
BOSTADS RÄTTERNA

”
Vi hamnar inte på dubbla stolar när vi tar upp viktiga frågor.



Alla i huset tvingades flytta efter branden

6



SÅ SER ANSVARET UT FÖR ISTAPPAR OCH SNÖ
SIDAN 4

HUR KALLT FÅR DET EGENTLIGEN VARA INOMHUS?
SIDAN 5

DOKUMENTET: SÅ SKYDDAR DU DITT HEM MOT BRAND
SIDAN 6

GUIDE FÖR ATT GRANSKA MÅKLARNAS SNACK
SIDAN 16

RÄNTEAVDRAGET KAN SÄNKAS - SÅ PÅVERKAS FREJS EKONOMI

16



BADRUMMETS HISTORIA: HUR HEMLIGHUSET BLEV LYXRUM

18



DÄRFÖR INFÖRDES RÄNTEAVDRAG FÖR BOLÅN
SIDAN 18

PACKA SMART - TIPS FÖR ATT BLI EN RIKTIG FLYTTPEXPERT
SIDAN 22

Halkolycka kan ge skadestånd

Den tidiga vintern skapade problem i stora delar av landet. Men vem har egentligen ansvaret för om någon halkar illa utanför ditt bostadshus? Styrelsen kan råka illa ut om olyckan skulle vara framme.

HALA GATOR OCH IS och snö som faller från taken hör vintern till för oss nordbor. Allvarliga personskador i samband med bristfälligt vinterunderhåll är ovanliga. Vanligare är att snö eller is ramlar ner och förstör bilar som står parkerade intill fastigheter.

Kommuner och fastighetsägare har skyldighet att ansvara för underhåll av den mark de äger. Om du själv eller din egendom skadas kan du därför ha rätt till ersättning.

– Skulle olyckan vara framme täcker generellt din olycksfalls- eller bilförsäkring skadad egendom eller förlorad arbetsinkomst. Som boende i en bostadsrättsförening har du alltså inget eget ansvar om en istapp skulle falla från fastighetens tak och vålla skada. Inte ens om den fallit från din egen balkong, vilket kan vara tryggt att veta, säger Mats Lindbäck, informationschef på Bostadsrätterna.

ANSVARET LIGGER ALLTÅ helt på styrelsen i din bostadsrättsförening. I många frågor har styrelsens ledamöter ett gemensamt ansvar, men föreningens ordförande kan också bli ensam åtalbar om bristfälligt underhåll orsakat kroppsskada eller till och med dödsfall.



Halt och massor av snö på gatan? Ansvaret hänger på vem som äger marken – kommunen, bostadsrättsföreningen eller annan fastighetsägare.

– Det är allvarligt och ett stort ansvar vilar på styrelsens axlar. Lämpligt är därför att styrelsen tecknar ett avtal med ett plåtslageri eller en snöröjningsfirma, som sköter farorna professionellt och som kan ta på sig hela det juridiska ansvaret, säger Mats Lindbäck.

Skulle du som privatperson se en istapp eller ett snöras som är på väg att falla är det givetvis välkommet att du kontaktar husets fastighetsägare på egen hand.

– Oavsett vem som bär det huvudsakliga ansvaret vinner vi ju alla i slutändan på att vara vaksamma och varna om något ser farligt ut, säger Mats Lindbäck.

PHILIPPA MAGNUSSON

SÅ GÖR DU OM OLYCKAN ÄR FRAMME

• Tänk på att du kan behöva bevisa att din skada orsakats av att markägaren varit vårdslös med vinterunderhållet. Dokumentera därför gärna skadeplatsen med fotografier och ta namn samt telefonnummer till eventuella vittnen.

TIPSA OM ISTAPPAR

• Bor du i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala eller Visby? Då kan du ringa till Istappsjouren som tar emot tips om farliga istappar och meddelar fastighetsägarna på egen hand om faran. Istappsjouren telefon: 020-478277.

VAD HAR DU FÖR BRANDSKYDD?



Eva Norell, 55 år, sjuksköterska, Stockholm:
"Hemma hos oss finns en brandvarnare i köket som tjuvar så fort någon glömmet slå på fläkten. Vi har även en pulverbrandsläckare om det skulle behövas."



Erika Sandmark, 24 år, revisor, Uppsala:
"Jag bor i en lägenhet och har en brandvarnare i hallen. Jag har också en pulverbrandsläckare. Det räcker bra för mig. Jag försöker vara noga med att alltid släcka levande ljus."



Erik Rakoczy, 67 år, Råå:
"Vi är nyinflyttade och har en brandvarnare, en brandfilt och pulverbrandsläckare på nedervåningen. Brandfilten finns i köket där många bränder uppstår."



Så kallt får det vara inne

Är du bara frusen, eller har du för kallt hemma? Så här kan du själv kolla att det är rätt temperatur i din bostadsrätt.

- **KÖP EN TERMOMETER** och kolla om det är lika varmt överallt i lägenheten. Många mäter bara temperaturen på fönsterbrädan. Det ska man inte göra, säger Elisabeth Kalderén, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

- Temperaturen ska mätas en meter från ytterväggen. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus (FoHMS 2014:17) bör en bostadsrätt hålla minst 20 grader. För att hushålla med energin bör det vara som högst 21 grader.

- Det här är lite knepigt eftersom vi upplever kyla väldigt olika. Tyvärr är det också så att inget hus kan garantera att alla lägenheter får samma inomhusklimat, men det är såklart något man strävar efter, säger Elisabeth Kalderén.

Om du tycker att det är för kallt i din lägenhet ska du börja med att se över möbleringen. Se till att ingen soffa eller gardin hänger framför något element för då kan



Elisabeth Kalderén.

inte värmen cirkulera i lägenheten. Du kan även känna på alla elementen i lägenheten. Om något av dem känns kallare än de andra kan det behöva luftas. Sedan kan du kolla så att det inte drar vid fönstren på grund av dåliga lister eller liknande. Om du hittar något fel är det viktigt att du kontaktar någon ur styrelsen för din bostadsrättsförening för att se över vad som bör åtgärdas.

- En del föreningar har som tradition att medlemmarna själva luftar elementen. För andra är det självklart att en vaktmästare eller styrelseledamot gör det. Eftersom det varierar är det alltid bäst att fråga styrelsen eller grannen hur man brukar göra just i sin förening, säger Elisabeth Kalderén.

Det kan kännas frestande att täppa till ventilen för att stänga ute kylan, men detta är något som man absolut inte ska göra.

- Det är föreningens ansvarsområde och ventilationen i din lägenhet påverkar och påverkas av dina grannar i de flesta fall, säger Elisabeth Kalderén.

AMANDA HJELM



Vackert i Visby.

Vackra städer ger lyckliga invånare

Nio av tio svenskar är överens om att man blir gladare av att bo i fina och välplanerade städer. De flesta svenskar är nöjda med sina hemstäder, men fyra av fem anser samtidigt att det finns saker som behöver förbättras. Mer belysning och grönska i form av blommor och parker står högst på önskelistan. Det visar en undersökning som TNS Sifo genomfört på uppdrag av arkitekt- och teknikkoncernen Projektengagemang.

30

SÅ MÅNGA PROCENT har antalet användare av delningsekonomin ökat i Sverige sedan förra året. **780 000** svenskar, eller 13 procent, är nu aktiva inom delningsekonomin, det vill säga att hyra/hyra ut, dela eller byta saker med varandra istället för att själv äga. Det visar en undersökning gjord av Nordea.

Gör rätt från början!

När du ska bygga om eller renovera är det bra att prata med någon som har full kontroll på Plan- och bygglagen (PBL). Vi har 40 års erfarenhet i byggbranschen och är dessutom kontrollansvariga enligt PBL, vilket gör det enklare för dig.

Vi blir din bästa rådgivare inom all typ av ombyggnad och renovering. Hör av dig!

LARS FRIBERG CONSULTING TEAM SOLNA

Kontrollansvarig, PBL (Plan- och bygglagen), behörighetsnivå K, Certifikat nr 3627

Lars 076-138 84 81
lars.friberg@radgivarebygg.se

Kerry 073-878 78 59

Centrumslingan 49, 171 45 Solna

www.radgivarebygg.se

Varje dag brinner i genomsnitt 15 hem i Sverige.

Under advent brukar antalet öka.

– Många tänder stearinljus. Tyvärr glömmer en del att släcka dem, säger brandingenjör Hans Andersson vid Brandskyddsföreningen.

Din Bostadsrätt guidar vad du ska göra om det börjar brinna

– och vad du ska tänka på före och efter.

TEXT: MIKAEL BERGLING FOTO: KALLE ASSBRING

HJÄLP DET BRINNER!

När Joacim Tegnesjö var på väg ut på lördagsmorgonen såg han plötslig hur rök och eldslågor slog ut från en av hans grannars lägenhet högst upp i huset.

– Elden spred sig snabbt till vinden som blev övertänd. Det tog brandkåren nästan ett dygn att helt släcka den, berättar Joacim Tegnesjö när han visar runt i det brandskadade huset på Södermalm i Stockholm.

TROTS ATT BRANDEN inträffade i mitten på maj i år har ingen av de boende i de 35 lägenheterna, eller företagen som hyr lokaler i fastigheten, ännu kunnat återvända.

– Nej, alla är fortfarande evakuerade och lär vara så ett bra tag till. Vi har i våra försäkringsvillkor att fastigheten ska vara återställd inom två år. Men vi vet ännu inte om det går. Vattnet som användes i släckningsarbetet har skadat fastigheten. Fortfarande pågår torkning, sanering och rivning.

– Huset kommer att behöva renoveras inifrån och ut, berättar Joacim Tegnesjö som är ordförande i bostadsrättsföreningen som äger fastigheten.

BRANDEN STARTADE i köket i en av lägenheterna på femte våningen, alldeles under vinden. I bostaden fanns det två barn i mellanstadieåldern som var ensamma hemma.

– Som tur var hann de ta sig ut

”
Alla är fortfarande evakuerade och lär vara så ett bra tag till. Vi har i våra försäkringsvillkor att fastigheten ska vara återställd inom två år.

utan att skadas. Ett par andra personer fick lindriga rökskador.

Räddningstjänsten var snabbt på plats och lyckades släcka branden i lägenheten, men kunde inte förhindra att den spred sig genom en öppen balkongdörr, utmed fasaden och upp på vinden.

FÖRST EFTER SJU timmar, och efter att de sågat upp ett hål i plåttaket för att lätta på trycket och få ner temperaturen inne i huset, hade det 80-tal brandmän som arbetade med släckningsarbetet fått kontroll på branden.

Knappt ett dygn efter att branden upptäcktes lämnade de sista brandmännen platsen och polisens avspärrningar togs bort.

– Vår vind är indelad i två brandceller. Den ena är idag helt utbränd. Det är bara aska kvar, berättar Joacim Tegnesjö.

Varför började det brinna?

– Det vet vi inte. Polisen har gjort



En helg i mitten på maj började det
brinna i ett bostadsrätts hus på
Duvnäsgratan på Södermalm i
Stockholm. Giftig brandrök spred sig
över ett stort område.

FOTO: PER-OLOF SÄNNÄS/IBL





Så här ser det ut nu på vinden, ett halvår efter branden. Bostadsrättsföreningens ordförande, Joacim Tegnesjö, berättar att styrelsen engagerar sig hårt i återuppbyggnaden av fastigheten.

en ganska omfattande undersökning, men har inte kunnat fastställa brandorsaken. Däremot har man lokaliserat ungefär var i köket det började brinna, och det var inte spisen. Det är heller ingen elektrisk apparat som orsakat branden. Vi tror att orsaken är någon form av elfel.

DEN FÖRSTA TIDEN efter branden fick flera av bostadsrättsföreningens medlemmar bo på hotell medan de letade evakueringsboende.

– Engagemanget från de enskilda medlemmarnas försäkringsbolag har varierat väldigt mycket. En del har fått mycket hjälp, andra lite. Vi har från styrelsens sida försökt hjälpa medlemmarna genom att informera om vilka krav de kan ställa på försäkringsbolagen. Min erfarenhet är att man måste vara ganska tuff och driven för att få rätt.

Joacim Tegnesjö berättar att föreningens styrelse engagerar sig hårt i återuppbyggnaden av fastigheten.

– Föreningen är själv byggherre, medan försäkringsbolaget är den betalande parten. För oss är det viktigt att vi kommer tillbaka till motsvarande standard som vi hade tidigare. Det här är en fastighet som är byggd 1906 med tydlig sekelskifteskaraktär. Vi vill till exempel inte ha in gipsskivor och konstigt golvmaterial, utan ha puts och plankor. Försäkringsbolaget har inte alltid samma syn.

– Till vår hjälp har vi en advokat och ett team med professionella byggprojektledare, byggnadskonstruktörer, specialister på sanering, ventilation och liknande.

Enligt försäkringsvillkoren ska fastigheten återställas i det skick som den var i före branden. På ytskiktet – till exempel målningsarbeten och tapeter – görs det dock åldersavdrag, men inte i själva strukturen.

Svarar inte medlemmarnas försäkringar för ytskiktet?

– Nej, inte vid allvarliga brand-

”
För oss
är det
viktigt att
vi kommer
tillbaka
till mot-
svarande
standard
som vi
hade
tidigare.

skador. Till skillnad mot vid exempelvis en normal vattenskada omfattar föreningens försäkring även kökssnickerier och badrumsinredningar upp till ”normal standard”.

– Medlemmarnas försäkring ersätter skador på lösöret, ungefär det som de kan ta med sig vid en flytt.

SÅ FUNKAR FÖRSÄKRING VID BRAND

- Om du drabbats av en brandskada i din bostadsrätt kan du få hjälp från din bostadsrättsförsäkring och hemförsäkring. Bostadsrättsförsäkringen omfattar skador på själva lägenheten utöver normal standard. Hemförsäkringen omfattar skador på lösöret och merkostnader om du behöver annat boende när lägenheten repareras. Ansvarsskyddet i hemförsäkringen kan hjälpa dig om du befunnits vållande till branden.
- Vid brandskador som du själv inte är vållande till, är det bostadsrättsföreningen som ska bekosta hela skadan inklusive självrisk och åldersavdrag.

RÖK I TRAPPHUSET?

STANNA I LÄGENHETEN

Kvinnan och de sex barnen försökte ta sig ut genom det rökfyllda trapphuset.

Det blev deras död.

- De hade förmodligen levt idag om de stannat kvar i lägenheten, säger brandingenjör Hans Andersson vid Brandskyddsforeningen.

SENT PÅ KVÄLLEN den 25 juli 2009 började det brinna i en lägenhet på nedre botten i en fastighet i nordvästra Stockholm. Branden startade i en sovrumsampa och spred sig snabbt. När de som bodde i lägenheten upptäckte branden hade den redan fått fullt fäste.

Så fort de kunde lämnade de den brinnande lägenheten, men glömde att stänga ytterdörren efter sig med resultat att kraftig rök välldde ut i trapphuset.

UNGEFÄR SAMTIDIGT, på femte våningen i samma hus, försökte en kvinna och sex barn fly genom den täta röken. De kom dock inte långt, utan förgiftades och hittades senare döda i trappuppgången.

- Man ska aldrig ge sig in i ett rökfyllt utrymme. Det kan räcka med två andetag för att man ska svimma. Brandgaserna kan vara väldigt giftiga, säger brandingenjör Hans Andersson. **Ska man inte försöka ta sig ut ur ett brinnande hus?**

- Nej. Varje lägenhet är en egen brandcell och ska stå emot en brand i 60 minuter. Ser du rök i trappan; stäng dörren, stanna kvar i lägen-

SÅ GÖR DU OM DET BRINNE I DITT HEM

- Rädda dem som är i livsfara - men utsätt dig inte för risker.
- Ta dig ut så snabbt du kan.
- Stäng alla dörrar bakom dig. Stängda dörrar hindrar branden från att sprida sig snabbt och gör att räddningstjänsten vinner tid.
- Varna grannar och andra som hotas av branden.
- Larma räddningstjänsten genom att ringa 112.
- Släck branden om du bedömer att du klarar det.

SÅ GÖR DU OM DET BRINNE I EN ANNAN LÄGENHET

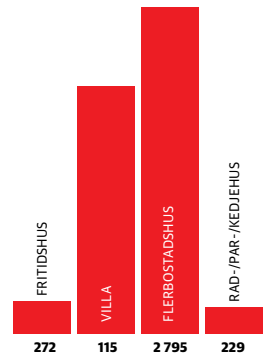
- Ser du rök i trappan? Stäng dörren, stanna kvar i din lägenhet, ring 112 och invänta hjälp.

heten, ring 112 och invänta hjälp. När räddningstjänsten kommer fram är det bra om du visar dig i fönstret och signalerar att du vill ha hjälp.

- Med hjälp av stegar går det att ta ut folk från de flesta byggnader upp till åtta våningar. Ett alternativ är att sätta på dem rökdykarmask och leda ut dem invändigt.

ANDERS LUNDBERG, brandingenjör vid Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, säger att man vid brand inne i lägenheten ska göra precis tvärtom som vid en brand i trapphuset.

- Börja med att försöka släcka elden om den inte är för stor. Går inte det, bör du tillsammans med övriga i lägenheten lämna bostaden. Glöm inte att på vägen ut stänga alla dörrar efter dig, både inne i lägenheten och till lägenheten. Det fördröjer spridningen av branden. Ute ur lägenheten bör du larma grannar och ringa 112.



De flesta bostadsbränder som kräver utryckning från räddningstjänsten sker i flerbostadshus. Här siffror från 2015.

Färre allvarligare bostadsbränder

Det sker allt färre allvarligare bostadsbränder, det vill säga bränder som kräver utryckning från räddningstjänsten. Samtidigt släcks många bränder av de boende själva.

1998 inträffade totalt 6 516 allvarliga bränder i bostäder. 2015 hade antalet gått ner till 5 415. Det är en minskning med 17 procent. Bränderna i flerbostadshus har minskat något mindre, med 12 procent.

- Det är mycket glädjande att antalet bostadsbränder sjunker. Mest minskar de eldstadsrelaterade bränderna, framför allt i småhus. Men även antalet bränder som orsakas av levande ljus går ner. Kanske har det att göra med förbättrad information och ökade kunskaper, säger brandingenjör Anders Lundberg vid Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB.

Långt ifrån alla bränder kräver utryckning av räddningstjänsten. Många mindre bränder släcker de boende själva.

65%

Med så mycket har antalet elrelaterade bostadsbränder ökat på tio år. Från 592 fall år 2005 till 973 fall år 2014, enligt försäkringsbolagens statistik.



Gå inte ut i ett rökfyllt trapphus. Där behövs rökdykarmask.

KOLLA

BRAND-

FÄLLORNA

Ställ in dina saker i lägenheten eller i förrådet. I trapphuset kan prylarna blir en brandfälla och blockerar dessutom evakuering och allmän framkomlighet.

- GRUNDKRAVET FÖR bostäder är att det alltid ska finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar. I ett flerbostadshus upp till åtta våningar är den ena utrymningsvägen trapphuset och den andra vanligen via ett fönster eller en balkong, säger Hans Andersson, brandingenjör vid Brandskyddsföreningen.

Trapphuset ska hållas fritt från brännbart material.

- Det är viktigt att det i trapphus inte finns saker som försvårar för brand- och ambulanspersonals framkomlighet, framhåller Hans Andersson.

11 TIPS FÖR ATT GÖRA DITT HEM BRANDSÄKRARE

- Släck levande ljus när du lämnar rummet.
- Ha alltid fungerande brandvarnare hemma. Rekommendationen är minst en brandvarnare per 60 kvadratmeter.
- Ha en handbrandsläckare i bostaden, gärna en sex kilos pulver-släckare samt en brandfilt.
- Installera jordfelsbrytare.
- Dra ur stickkontakten till kaffebryggaren, brödrosten och andra elektriska apparater i köket när du inte använder dem.
- Se till att glödlamporna har rätt wattantal och att inga skarvsladdar kommer i kläm.
- Torka inte handdukar eller annat brännbart material på element.
- Om säkringarna ofta går sönder - kontakta en elektriker för felsökning.
- Har du en äldre tv som det går att placera föremål på? Ta bort duk, stearinljus eller annat som kan orsaka brand.
- Rengör köksfläkten med jämna mellanrum. Dammsug bakom kylskåp och/eller frysbox.
- Håll ljusstakar långt ifrån gardiner och annat tyg och se till att de har icke-brännbara dekorationer.

KÄLLA: BRANDSKYDDSFÖRENINGEN

Barnvagn

Pulka

Tidningsinsamling



”Utrymningsvägar, som trapphus och källargångar, ska inte användas till förvaringsplats för vare sig barnvagnar, stolar, stövlar, tidningsinsamlingar eller pulkor. Det ska vara helt rent. Det man kan acceptera är en tunnare golvmatta”, säger Hans Andersson, brandingenjör vid Brandskyddsföreningen.



Spisar med barnspärr på touchknapparna, eller låsbara vred, är bra för att förhindra att barnen får igång spisen.

Barnfamiljer ofta drabbade

De flesta som omkommer vid brand i hemmet är äldre.

Men oftast brinner det hos yngre och barnfamiljer.

UNDER PERIODEN 1998–2015 omkom 639 personer i bränder i svenska flerfamiljshus. 360 av dem, 56 procent, var män. Många var äldre.

– Men det är inte den grupp som det oftast brinner hos. Det gör det hos yngre och barnfamiljer. Men det är bränder som sällan leder till utryckningar från räddningstjänstens sida. Man släcker själv. Möjligt blir det ett försäkringsärende av branden, säger brandingenjör

Anders Lundberg vid Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

– En stor del av dem som omkommer vid bostadsbränder har någon form av handlingsbe-gränsning. Det kan vara en fysisk funktionsnedsättning som gör att de har svårt att röra sig eller en psykisk som gör att de inte uppfattar vad som håller på att hända. Många är påverkade av något, till exempel mediciner eller alkohol.

Rökning i kombination med alkohol är en vanlig brandsorsak.

Allra mest utsatta är äldre som vårdas i hemmet och äldre ensamstående män med kopplingar till missbruk.

Höga hus ställer högre krav på hiss

Den växande bostadsbristen har ökat intresset för att bygga högt, vilket i sin tur har skärpt kraven på brandsäkerhet.

Sedan 2012 måste byggnader med fler än tio våningar ha räddningshissar, bland annat för att underlätta räddningstjänstens arbete vid en brand.

En räddningshiss ska till exempel kunna nå alla våningsplan inom 60 sekunder och fungera även när det brinner i fastigheten.

– Det är hissar med extra höga krav, men det är inga specialhissar som bara används vid brand, säger Hans Andersson vid Brandskyddsföreningen.

”Slarv vid renoveringar”

I samband med ombyggnader och renoveringar i bostadsrättsföreningar är det viktigt att vara noga med att följa brandreglerna, till exempel kräva ordentlig tätning av eventuella hål.

– Det är ju samma krav på brandcellsgränser efter som före stambytet. Här slarvas det mycket, säger Hans Andersson, brandingenjör vid Brandskyddsföreningen.

På liknande sätt är det viktigt att löpande testa och underhålla exempelvis rökgasluckornas vajer.

– Annars är risken stor att de inte fungerar i ett skarpt läge.



OBS!

Om du håller vatten i en brinnande kastrull börjar det koka och kan förvandlas till ett stort moln av het ånga. Om det är olja eller fett som brinner, river ångan med sig den brinnande oljan och kastar i väg den åt alla håll vilket kan få mycket allvarliga konsekvenser.

KÄLLA: BRANDSKYDDSFÖRENINGEN

HÄR STARTAR BRÄNDERNA



Brand som startar i köket är det absolut vanligaste vid bostadsbränder. Siffrorna anger antal insatser gjorda av räddningstjänsten 2015. Källa: MSB

HÄR BÖRJAR OFTA BRANDEN

Spisbrand är en av de vanligaste orsakerna till att det börjar brinna i hemmen.

– Sverige borde göra som Norge och kräva obligatorisk spisvakt i all nyproduktion, säger brandingenjör Hans Andersson vid Brandskyddsföreningen.

Som grafiken här ovan visar börjar de absolut flesta bränder i flerfamiljshus i köket, oftast i anslutning till spisen.

– Bränder är ofta kopplade till mänsklig aktivitet, till exempel matlagning, säger brandingenjör Anders Lundberg vid Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

– Ofta leder en torrkokning av riset eller en kvarglömd plastslev på spisen inte till några allvarligare händelser. Den stora risken med bränder runt spisen är att de sprider sig till fläkten och inredningen.

Då kan de snabbt få mycket allvarliga konsekvenser.

Hans Andersson säger att det finns bra tekniska system som minskar risken för köksbränder.

– Det finns till exempel spisvakter som, efter att ha varnat, slår av spisen vid överhettning eller om du inte har gjort något på väldigt länge. Det finns även köksfläktar med integrerade släcksystem.

– Vi ska kunna glömma en kastrull på spisen eller spisplattan på utan att riskera att hela huset eller lägenheten brinner upp. Det måste föras in fler förlåtande system i bostäderna.



Anders Lundberg.

”*Risken med bränder runt spisen är att de sprider sig till fläkten.*”

TÄNK PÅ:

- Rengör med jämna mellanrum spisfläkten från fett och smuts.
- Ha alltid ett lock i närheten. Då kan du snabbt kväva elden om fettet i grytan, kastrullen eller stekpannan börjar brinna.
- Ha alltid uppsikt över spis och ugn när du tillagar mat på hög värme.

OM DET SKULLE BÖRJA BRINNA:

- Släck brinnande matfett med ett lock eller en plåt, aldrig med vatten.
- Dra undan kastrullen och stäng av plattan.
- Låt kastrullen stå en stund. Då minskar risken att elden tar sig igen.

Ohyra:

Vem betalar för råttans skadegörelse?

En bostadsrättshavare har fått skador på lösöre, elkablar och snickerier i samband med att det kom in råttor i fastigheten vid en renovering. Föreningen stod för kostnaderna avseende att få bort råttorna och täppa till det hål där de tagit sig in i en lägenhet. Nu pågår en diskussion mellan respektive försäkringsbolag om vem som bär ansvar för skadorna råttorna ställt till med invändigt i hens lägenhet.

SVAR: Utgångspunkten då det gäller rättsskador är

att medlemmen får reparera inne i lägenheten, då sådant som hen har underhållsansvar för enligt stadga, medan föreningen ska reparera utanför lägenheten. Vill medlemmen att föreningen ska stå för reparationer i lägenheten måste hen kunna bevisa att råttorna kom in i lägenheten på grund av att föreningen varit vårdslös på något sätt.

FRÅGOR OM
BOENDETSÅ SVARAR
STYRELSEN

Badrum:

Vem ansvarar för ledningar?

Några i huset har byggt in ledningar i sina badrum vid renovering. Stadgarna säger att var och en är ansvarig för "ledningarna för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet." Vad menas här med "åtkomliga"? Nu är de inbyggda och inte direkt "åtkomliga", är dessa ledningar föreningens eller var och ens eget ansvar?

SVAR: Är det en medlem som byggt in tidigare åtkomliga ledningar anses de rättsligt sett ännu åtkomliga så medlem har underhållsansvaret. Detta gäller även om det är tidigare bostadsrättshavare som byggt in ledningarna.



Ansvar:

Vem byter säkringar?

I vår radhusförening står elskåpen utomhus. Vem ansvarar för dem och ska byta säkringar? Varje radhuslägenhet har ett eget elskåp. Stadgarna säger ingenting om elskåp.

SVAR: Då skåpen sitter på utsidan av husen och då det inte står något i stadgarna om detta, så är det föreningen som har underhållsansvaret och bland annat ska byta säkringar.

Avtal:

Kan vi hyra ut i andra hand?

Vad gäller egentligen vid andrahandsuthyrning med provsambobende som skäl? Kan man få tillstånd för till exempel två år?

SVAR: Styrelsen avgör men enligt fast praxis tillåter hyresnämnden max ett år för provsambobende.

Underhåll:

Hur gör vi med låsen?

Låsen i våra lägenhetsdörrar börjar kärva och det händer till och med att de inte går att låsa upp utan milt våld. Vem ska byta dörrlåsen och nycklarna? I stadgarna står bara att varje bostadsrättshavare ska stå för all målning utom utsidan av ytterdörren.

SVAR: Står det inget i stadgarna om att bostadsrättshavaren är ansvarig för lås och nycklar, brevinkast eller annat specificerat är ansvaret föreningens.

 Bostadsrätterna

Vanliga frågor om bostadsrätt

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

Att ha med er på BRF-mötet

Frågor om service och reparationer kan dra ut på styrelsemöten. Någon som känner igen sig? Med oss kan ni göra mötena kortare. Vi är alla företag som gillar att jobba med bostadsrättsföreningar, och har gjort det länge. Här kommer några punkter som hjälper er att fatta beslut.

✓ **Med oss vet ni exakt vad ni betalar för.**
Vi lovar er tydliga offerter, avtal och fakturor. Med vår moderna fastighetsservice kan ni följa samtliga ärenden via er egen kundportal.

✓ **Vi kompletterar varandra.**
Ingen kan vara bäst på allt. Men var och en av oss är experter på vårt område. Därför gillar vi att samarbeta med varandra. Det gör att ni får bästa möjliga service.

✓ **Om något ändå skulle gå fel...**
Ni kan vara trygga med att vi är väldigt bra på det vi gör. Men vi är självklart inte felfria. Händer det något så gör vi om och rätt. Det kan ni lita på.



Alla kontakter

Humidus AB VID FUKT & VATTENSKADOR
www.humidus.se **Kontakt:** Mikael Berglund
mikael@humidus.se 070-823 20 03

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE
www.driftia.se **Kontakt:** Cecilia Stangmo Blomqvist
cecilia.stangmo@driftia.se 070-244 76 00

GR-Avloppsrensning
www.gr-avloppsrensning.nu **Kontakt:** Gunnar Orbert
gunnar@gr-avloppsrensning.nu 08-795 75 10

Ekerö Bygg & Entreprenad
www.ekerobygg.se **Kontakt:** Tom Lindqvist
tom.lindqvist@ekerobygg.se 08-560 310 36

Söderglas
www.soderglas.se **Kontakt:** Magdalena Häll
magdalena@soderglas.se 070-08 08 365

SKFM Ulf Öberg AB
www.uffesotare.se **Kontakt:** Ulf Öberg
uffe@uffesotare.se 070-212 72 10

Städpoolen
www.stadpoolen.se **Kontakt:** Anders Blomqvist
anders@stadpoolen.se 08-556 701 50

ERAB SMART STYR & REGLERING
www.erab.com **Kontakt:** Viktor Berggren
viktor.berggren@erab.com 08-121 488 01

Vi annonserar Vi litar på

Visst är det skönt att hitta service-lösningarna för er bostadsrättsförening på ett enda uppslag? Här har ni det. Vi som annonserar här kommer leverera. Det gör vi över hela Storstockholm.

Tillsammans ger vi er det mesta ni behöver.

JOURNUMMER!
08-795 75 10
GR
AVLOPPSRENSNING

FRISK LUFT ÄR EN REN HÄLSOFRÅGA
VI UTFÖR:
Ventilationsrengöring
Injustering av ventilationssystem
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Tel. 070-21 272 10
www.uffesotare.se
Epost: uffe@uffesotare.se

Har inte bara ihop. Varandra.

HUMIDUS AVFUKTNING

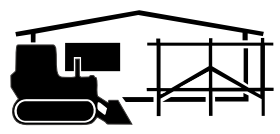


- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag

www.humidus.se
Kontakta oss för mer information
info@humidus.se eller telefon 08-730 50 30.



– modern fastighetservice
Ventilation EI
OVK VVS
Vitvaror
Tvättstugeservice



Vi gör det på ROT!

EKERÖ BYGG & ENTREPRENAD
etabl. 1964

08-560 310 35 www.ekerobygg.se



JOUR DYGNET RUNT
08-81 09 30

REPARATIONER | INREDNINGSGLAS | SKYLTFÖNSTER

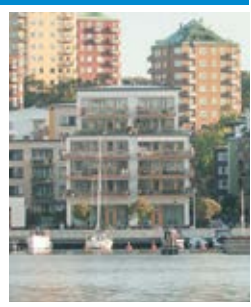
Grossistvägen 6 | 125 30 Älvsjö | www.soderglas.se

Med nöjda kunder kommer man långt

Vi har städad flerbostadshus sedan 1989. Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.



info@stadpoolen.se 08-556 701 50
www.stadpoolen.se




VI LEVERERAR SMARTA WEBBASERADE
STYRLÖSNINGAR FÖR ERT VÄRME- OCH
VENTILATIONSSYSTEM



erab.com





Lägenheten har en väldigt yteffektiv planlösning, äldre charm med liten sjöglimt. Dessutom finns det bygglov för balkong!

MÄKLARFALL I PRAKTIKEN

En mäklare beskrev att en lägenhet hade en "Plattsatt uteplats på baksida med utgång från vardagsrum". Det visade sig att marken utanför inte var upplåten med bostadsrätt och därmed inte tillhörde lägenheten. Efter anmälan fick mäklaren en varning från Fastighetsmäklarinspektionen, FMI. Fastighetsmäklaren ansvarar för att marknadsföringen inte blir vilseledande.

Så genomskådar du säljsnacket

Skuldfri förening, låg avgift och bygglov för balkong finns. Det som står skrivet i objektbeskrivningen kan låta väldigt bra. Men det finns fallgropar som är viktiga att ha koll på. Din Bostadsrätt reder ut några av begreppen.

SE FÖRBI MÄKLARENS flådiga annonser och titta på vad du får, tipsar Bostadsrätternas expert Kenny Fredman. Använd ditt eget omdöme och missa inte undersökningsplikten. Det är då som du ska upptäcka om det är något fel på lägenheten.

– Kolla så att allt fungerar som det ska. Titta, kryp runt, undersök och fundera även på vad som är viktigast för dig, det behöver inte vara det som mäklaren lyfter fram. Om du tycker att tvättstugan eller förrådet är viktigt så be om att få titta på dem. Se också till att få in det i avtalet så det står vad som ska ingå. Var alltid kritisk och läs årsredovisningen eller prata med föreningen, mäklaren har inte alltid så bra koll som det kan verka.

Det är inte heller helt enkelt att se igenom mäklarnas säljsnack. Här ger Kenny Fredman förklaringar på fyra vanligt förekommande uttryck som ofta står med i objektbeskrivningarna.

1. Skuldfri förening och låg avgift, vad ska man tänka på?

– Det är viktigt att komma ihåg att en förening kan vara skuldfri efter att betalat av sina lån men fortfarande ha stora renoveringsbehov som behöver åtgärdas. Då växer skulder och avgifter snabbt. Det är också viktigt att kolla om det är en äkta eller oäkta förening. En oäkta förening betyder inte att det är något dåligt men

MÄKLARLEXIKON

Det är lätt att tappa bort sig i mäklarnas förskönande fikonspråk. Här är exempel på vad uttrycken ibland kan betyda.

Yteffektiv planlösning: Kan betyda att alla bekvämligheter är intrycka på väldigt liten yta.

Härlig vindskarakter: Obekväma boytor? Sneda tak som du slår huvudet i och svårt att ta sig fram.

Full takhöjd: Det är helt vanliga standardmått upp till taket.

Renoveringschans: Här har vi en nedgången lägenhet där allt behöver bytas. Kan i värsta fall betyda vattenskador och obebodelighet under första halvåret.

Äldre charm: Ibland en opraktisk lägenhet med dörrar som inte går att öppna.

Liten sjöglimt: Det finns en liten skymt av vatten om du står tå och kisar mellan träden utanför.

Bullerbykänsla: Spring mellan bostadsrätterna eller radhusen där du kan se exakt vad grannarna gör.

New York-inspirerad studio: Ofta märklig planering med minimalt kök och sovrum på väldigt få kvadratmeter.

Bo i händelsernas centrum: Kan betyda trafikbuller, bråk och oväsen dygnet runt eller krog på bottenvåningen.

det är lite speciellt. Föreningen får ofta in stora delar av sina inkomster från exempelvis kontorslokaler vilket ger låga avgifter. Men detta betyder också att medlemmarna och föreningen måste betala en skatt på förmånsvärdet och det kan bli dyrt. Titta i årsredovisningen eller ring ordförande i föreningen så det inte blir några överraskningar. Det är även bra att

kolla om föreningen äger marken som huset står på, om kommunen äger den så kan det resultera i höjningar av avgiften.

2. Bygglov för balkong, vad betyder det?

– Vem som helst kan ansöka om bygglov för balkong till en lägenhet. Det behöver inte betyda att det bara är att börja bygga när du flyttar in. Föreningen måste först ha haft en stämma och gett sitt godkännande. I värsta fall slutar det med att du betalat extra för att få just den lägenheten med bygglov och sedan får du ändå ingen balkong.

3. Garageplats finns, vad ska jag kolla?

– Bara för att beskrivningen uppger att det finns garageplatser betyder det inte att du är garanterad en plats. Har du otur är det flera års väntetid på att få en plats och då kommer du inte få ta del av garaget.

4. Stenhård fokus på kvadratmeterpriset, rätt eller fel?

– Det är inte alltid som en lägenhet har den exakta storlek som anges. Jag har dessutom några gånger sett att mäklare skriver golvytan i en vindslägenhet därför att den blir större än den uppgivna boytan. Tänk på det om du funderar på att köpa lägenheten. Skulle det uppstå en tvist om antalet kvadratmeter så är det en sak mellan köpare och säljare. •

TEXT: AMANDA HJELM

”Alla ska kunna bo bra”

Därför skapades möjligheten till ränteavdrag

Tre av fyra svenska hushåll gör ränteavdrag. Historiskt har avdraget för många varit en förutsättning för att kunna köpa en bostad. Men avdraget är också politiskt känsligt. Nu höjs röster i olika politiska läger för en sänkning.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG FOTO: JEANETTE HÄGGLUND

NIVÅERNA PÅ ränteavdraget har till och från varit ett ämne för politisk debatt i flera decennier.

Denna plånboksfråga kan till och med ha avgjort riksdagsvalet 1979. Socialdemokraterna ville avskaffa ränteavdraget på villor, men drygt en vecka före valet avslöjade Olof Palme sin okunskap:

– Är hus så dyra? Det är orimligt. En chock för mig. Vilka har råd att bo där? sa Palme när han fick veta att en villa kunde kosta 700 000 kronor och kunde ge köparen ränteavdrag på 73 000 kronor.

DÅREFTER HAR politikerna varit försiktiga, även om Fredrik Reinfeldt i valrörelsen 2006 lanserade idén om att finansiera en sloopad fastighetsskatt med sänkt ränteavdrag. Att i opposition prata om att ta bort avdraget är dock något helt annat än att genomföra det i regeringsställning.

I samband med skattereformen 1990/91 sänktes ränteavdraget från 50 till 30 procent av räntekostnaden. Om räntekostnaden översti-

ger 100 000 kronor får avdrag endast göras för 21 procent av det överstigande beloppet.

Enligt Stellan Lundström, professor emeritus i fastighetsekonomi på KTH, föregicks reformen av analyser som slog fast att bostäder skulle betraktas som kapital (inte tjänst) och att en viss del av bostadens marknadsvärde skulle ses som en statlig intäkt i form av fastighetsskatt. Skatten skulle balanseras mot räntekostnaderna – två sidor av samma mynt.

– Den enkla förklaringen är att fastighetsskatt och ränteavdrag hör ihop. När den borgerliga regeringen avskaffade fastighetsskatten på bostäder 2008 bröt man en principiell symmetri, säger Stellan Lundström som en del av förklaringen till varför en förändring åter är aktuell.

DE SENASTE ÅREN har nämligen företrädare för bland andra Vänsterpartiet, Miljöpartiet, Liberalerna och OECD ställt sig positiva till sänkta ränteavdrag. Av olika skäl förstås.

– Men initiativen kommer i huvudsak från Riksbanken och Finansinspektionen. De vill göra lånat kapital dyrare för att skapa finansiell stabilitet, säger Stellan Lundström.

Finansminister Magdalena Andersson har sagt att hon är beredd att diskutera en sänkning från 30 till 20 procent med andra partier, men att den inte kommer att genomföras 2017.

BOSTADSRÄTTERNAS VD Ulrika Blomqvist vill inte se någon sänkning av ränteavdraget. Hon tycker att avdraget, precis som när det infördes, har en viktig funktion att fylla:

– Ja, det ger människor som inte har något stort eget kapital möjlighet att köpa en första bostad och komma in på bostadsmarknaden. Ett sänkt ränteavdrag tillsammans med krav på 15 procents kontantinsats och amorteringskrav skulle stänga ute fler från den möjligheten.

Med dagens låga räntor skulle en sänkning från 30 till 20 procent för många betyda att ekonomin försvagas med några få hundralappar per månad.

– Men för dem som lever på marginalen kan det innebära att de inte kan bo kvar. Och när vi får en normalräntenivå igen kommer förstås fler att drabbas, säger Ulrika Blomqvist.

Frej Petersson har nyligen köpt bostadsrätt. Han skulle drabbas hårt om ränteavdraget sänks, samtidigt som räntan går upp till en normal nivå.



BOSTADSRÄTTERNAS UNDERSÖKNING OM RÄNTEAVDRAGET

Ränteavdragen är inte betydliga för hushållens ekonomi. Viktigast är de för bostadsrättsägare med lite lägre inkomster. Det visar en färsk undersökning.

Analysföretaget United Mind har frågat tusen bostadsrättsägare om ränteavdraget på uppdrag av

Bostadsrätterna. Här är några slutsatser:

- Bostadsrättsägare med bolån får i genomsnitt 7 090 kronor i ränteavdrag per år, vid en ränta på fyra procent.
- Låginkomsttagare skulle drabbas hårdast vid ett avskaffat ränteavdrag. Bara

var femte med bolån skulle ha en opåverkad ekonomi. 14 procent uppger att de inte skulle ha råd att bo kvar.

- Höginkomsttagare får i genomsnitt högre ränteavdrag – eftersom de har dyrare bostäder och större lån. Trots det är de inte särskilt beroende av avdragen.

- Totalt uppger 29 procent av bostadsrättsägarna att de inte skulle påverkas så mycket av ett avskaffat ränteavdrag, medan 23 procent skulle dra ned på vardagskonsumtion och 24 procent skulle amortera mindre. 6 procent skulle inte ha råd att bo kvar.



Tre av fem bostadsrättsägare har aldrig räknat på hur ett förändrat ränteavdrag skulle slå mot deras ekonomi.



Frej Peterssons räntekostnader

Så här skulle räntekostnaderna förändras per månad vid minskat eller slopad ränteavdrag, idag och vid en normalränta på 5,5 procent.

RÄNTA IDAG 1,62%

Frej har ett lån på 1,4 miljoner kronor, och idag en räntekostnad på 1 323 kr/månad efter 30 procents ränteavdrag.

Räntekostnad vid ränteavdrag 20% = **1 512 kr/mån**

Räntekostnad vid slopat ränteavdrag = **1 890 kr/mån**

RÄNTA 2,5%

Räntekostnad vid ränteavdrag 30% = **2 041 kr/mån**

Räntekostnad vid ränteavdrag 20% = **2 333 kr/mån**

Räntekostnad vid slopat ränteavdrag = **2 916 kr/mån**

RÄNTA 5,5%

Räntekostnad vid ränteavdrag 30% = **4 492kr/mån**

Räntekostnad vid ränteavdrag 20% = **5 133 kr/mån**

Räntekostnad vid slopat ränteavdrag = **6 417 kr/mån**

Så slår ett minskat ränteavdrag

Frej Petersson köpte en etta på 35 kvadrat i Uppsala i våras. Om räntan går upp till normalnivåer och ränteavdraget samtidigt sänks från 30 till 20 procent kan hans räntekostnad höjas med 3 810 kronor per månad.

I SLUTET AV MAJ, precis innan amorteringskravet höjdes, köpte Frej Petersson, 21 år, en etta på 35 kvadrat i Uppsala. Han jobbar som processoperatör på Fresenius Kabi. Han lånade drygt 1,4 miljoner

och har en ränta på 1,62 procent. Månadsavgiften till föreningen är ungefär 2 500 kronor och lånen kostar ungefär lika mycket varje månad.

FREJ PETERSSENS räntekostnad idag är 1 323 kr i månaden. Om ränteavdraget i dag skulle sänkas till 20 procent skulle räntekostnaden öka med 190 kronor (se fakta-ruta).

Men den dag räntan stiger till en normalnivå skulle det definitivt märkas i plånboken. Med en ränta



”

Jag vill bli skuldfri så fort som möjligt.

på 5,5 procent (normalränta enligt Riksbanken) och ett ränteavdrag på 20 procent skulle räntekostnaden bli 5 133 kronor per månad.

– Om jag vetat att räntan skulle stiga kraftigt är det inte säkert att jag köpt någon lägenhet, trots att jag är lyckligt lottad med ett bra jobb och i övrigt låga omkostnader, säger Frej Petersson.

Hans plan nu är att betala lånen snabbt:

– Ja, jag jobbar hårt och lägger undan för extra amorteringar. Jag vill bli skuldfri så fort som möjligt.



Badrummets utveckling speglar tydligt samhällets omdaning. Det visade Nordiska Museet i fotoutställningen "Folkhemmets rum: Badrummet", 2014.

BADRUMMETS HISTORIA

FRÅN PRAKTISKT TILL

Tillgång till bad och toalett är självklarheter i Sverige. Men så var det definitivt inte för hundra år sedan. Och så sent som på 1960-talet saknade en tredjedel av bostäderna badrum. Nu håller de allt mer påkostade utrymmena på att bli lyxiga relaxrum där mer tid kan tillbringas.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG

AVEN OM DE första vattenklosetterna kom till Sverige redan på 1870-talet och några få rika människor byggde påkostade badrum kring sekelskiftet så tog det lång tid innan dessa bekvämligheter blev vanliga.

En förklaring är att Sverige en bra bit in på 1900-talet var ett fattigt land. En annan att det fanns olika typer av motstånd. De styrande i till exempel Göteborg tyckte att systemen med latrinkärl som byttes fungerade bra. Det fanns också en ekonomisk oro eftersom

latrinen såldes som gödsel till jordbruket och gav staden en viktig inkomst.

Så småningom blev vikten av bra hygien ett tungt argument i samhällsbygget av det moderna Sverige – och en viktig åtgärd för att minska spridningen av farliga sjukdomar.

Men ännu i mitten på 1930-talet hade bara en av fem bostäder tillgång till vatten och avlopp inomhus, enligt en studie av Statistiska centralbyrån. Först under 1940-talet blev moderna badrum med tvättställ, toalett och badkar vanligt i nybyggda hus i Sverige. Riv-

På 1870-talet importerades de första vattenklosetterna i porslin till Sverige från England. Stockholm och Göteborg byggde avloppsledningar, men toaletter fick inte anslutas.

1906 blev det tillåtet att koppla in toaletter på stadens avloppsnät i Göteborg. Stockholm följde efter 1909.

På 1920-talet började man bygga villor och lägenheter med badrum.

I mitten av 1930-talet hade 20 procent av de svenska bostäderna rinnande vatten och avlopp.

ningen av äldre hus påskyndade utvecklingen på 1960-talet.

– Ända in på 1960-talet var det många som saknade eget badrum. Men någon gång i slutet av 70-talet kan man säga att i stort sett hela befolkningen hade tillgång till eget badrum, säger Rolf Levin, intendent på Sveriges VVS-museum i Bromma.

EN VIKTIG FÖRKLARING till spridningen är det berömda miljonprogrammet, då det mellan 1965 och 1975 byggdes ungefär en miljon bostäder i Sverige. Programmet bidrog starkt till en standardhöjning vad gäller badrum och toaletter.

– Många större bostäder utrustades då med en toalett i badrummet och ytterligare en i ett separat utrymme. En annan nyhet var termostatblandare där man kunde ställa in temperaturen och slapp ha en kran för kallvatten och en med varmvatten, säger Rolf Levin.



Modern japansk toalett komfort kan inkludera både belysning, värme på sitsen, duschstav för olika intima delar och varmluftstork. Här en europeisk variant, Duravits toalettstol Senso-wash, designad av Philippe Starck.
FOTO: COPYRIGHT DURAVIT AG

Här bad från 1930- till tidigt 1970-tal.

FOTO: KARL HEINZ HERNRIED OCH KARL ERIK GRANATH, NORDISKA MUSEET

PÅKOSTAT

”Någon gång i slutet av 70-talet kan man säga att i stort sett hela befolkningen hade tillgång till ett eget badrum.

Badrummens standard har där efter fortsatt att höjas steg för steg. På 1980-talet kom bland annat handdukstorken och golvvärmen. 70-talets plastmattor och plastväggar och halvkaklade väggar försvann för en återgång till klinkergolv och helkaklat. Viktigt är också att reglerna för tätskikt har skärpts och ger ett mycket bättre skydd mot fukt- och mögelskador än tidigare.

En trend som pågått och vuxit långsamt ända sedan 1980-talet är att badrummen blir allt viktigare,

På 1940-talet blev badrum allt vanligare. Stockholmsutställningen 1930 och "Lubbe" Nordströms reportage "Lortsverige" 1938 bidrog till landets modernisering där det smutsiga skulle byggas bort.

I mitten av 1960-talet saknade en tredjedel av hushållen i Sverige fortfarande badrum. De sista stadsdelarna anslöts till avloppsnäten under sent 70-tal.

1980 hade 96 procent av stadsborna och 78 procent av landsbygdsborna badrum. I dag är siffran högre.

tar allt större plats och får kosta allt mer pengar.

– Ja, folk vill ha bubbelkar, jetstrålar, ångdusch, bastu, relaxrum, mysbelysning, spottar och så vidare. Över huvud taget ska det vara vatten på fler ställen i bostaden. Förr bytte man kök när det gamla var utslitet. Nu sker det kanske vart femtonde år. Det mönstret ser vi även inom bad, säger Rolf Levin.

Hans uppfattning är att svenskanas badrumsintresse främst handlar om att få till en snygg och trevlig helhet i sitt nya relaxrum. Design, färger och kvalitet på porslin, väggar och golv är viktigare än nya typer av produkter. Därför tror han inte att de moderna japanska toalettarna med belysning, värme och automatisk tvättning och torkning kommer att slå i Sverige:

– Nej, jag har faktiskt svårt att se något jättebehov av sådana produkter.

Ett rum med nya möjligheter

Synen på badrummet håller på att förändras. Det har blivit ett rum med möjligheter. Men en plats för att umgås är det inte ännu.

– Det vi gör i badrummet är fortfarande något relativt privat. Men man kan säga att badrummet håller på att bli en del av hemmet på ett annat sätt än tidigare, säger badrumsinredaren Noemi Ivanova.

Tillsammans med kollegan Therese Eldh driver hon den oberoende bloggen Badrumsdrömmar. I möten med kunder och läsare märker de ett ökat intresse för badrummet.

– Människor älskar ju att inreda sina hem. Nu är det badrummets tur och VVS-branschen hänger på med nya lösningar och bredare sortiment.

Dagens trender är dels klassisk retro med anpassning efter husets ålder och stil, dels det moderna med större kakel- och klinkerformat, två handfat och lite lyx. Men fortfarande är det grafiskt med mycket vitt, grått och svart.

I framtiden tror Noemi Ivanova på fler färger och att VVS kommer att ses som en del av möbelindustrin med försäljning i fler kanaler.

BADRUMSRENOVERING

- En "standardrenovering" kostar från cirka 100 000 kronor. Snittet ligger uppskattningsvis på mellan 200 000 och 400 000 kronor.
- Fokusera på det som sticker ut: golvet och detaljerna. För golvet är ytmässigt kanske bara en femtedel av väggytan och mer kostnadseffektivt att satsa pengar på.
- Planera noga och var tydlig i din kommunikation med hantverkare! Tänk på att allt våtmarksarbete ska utföras av en auktoriserad entreprenör.

Källa: Badrumsdrömmar



Så blir du en

FLYTT-EXPERT

Vi svenskar byter bostad i genomsnitt mellan elva och tolv gånger i våra liv. Men att flyttpacka kan vara svårt, även för den mest erfarne. Så här gör du din flytt så effektiv som möjlig.

TEXT: PHILIPPA MAGNUSSON

- **DET ABSOLUT** viktigaste är att jobba efter en checklista, börja i god tid och planera din packning i förväg. Då slipper du överraskande stressmoment, säger Mattias Ejbe, vd på flyttföretaget Moveria.

Rensa rum för rum innan du börjar packa. Gör tre högar; en att slänga, en vet ej och en spara. Släng mycket mer än vad du tror eller ge bort det du inte vill ha.

När du väl börjar packa de saker du vill behålla, gör det i den ordning du minst behöver dem. Vissa grejer som du klarar dig utan en längre tid, som exempelvis gamla böcker, packas med fördel redan två månader innan flyttlasset går. Avsluta med det allra viktigaste, som badrumsartiklar och sängkläder.

Packa endast ägodelar från ett rum i en och samma kartong. Märk lådorna tydligt på sidorna efter vilket rum de ska till i den nya bostaden. Då är det lättare att saker kommer rätt direkt, oavsett om du väljer att flytta allting själv eller anlitar en flyttfirma. Med rut-avdraget är det möjligt att dra av hälften av flyttfirmans arbetskostnad.

Ett annat råd är att inte snåla på kartonger. Anlitar du en flyttfirma ingår ofta flyttkartonger i priset.

- Räkna med en kartong per kvadratmeter du flyttar från. Det kan låta mycket men att slippa hantera lösa prylar och kassar som lätt tappas bort eller går sönder, blir oerhört värdefullt i längden, säger Mattias Ejbe. •

”Räkna med en kartong per kvadratmeter du flyttar från. Det kan låta mycket men att slippa hantera lösa prylar blir oerhört värdefullt i längden.

3 TIPS FÖR EN EFFEKTIVARE FLYTT

1. Skaffa lika många flyttkartonger som kvadratmeter du flyttar från, det vill säga 40 stycken kartonger för 40 kvadratmeter, 70 stycken för 70 kvadratmeter och så vidare.
2. Packa inte för tungt utan max 15 kilo per kartong. Blanda kartonger innehållande exempelvis böcker med lättare saker som kuddar och gardiner.
3. Fota innehållet innan du stänger kartongerna och märk bilden efter markeringen på lådans sidor. Det gör det lättare att hitta innehållet senare.

Carpeting

ENTRÉMATTOR

PROFFSIG PARTNER FÖR ER BRF



Entrémattor Logomattor Skrapmattor

www.carpeting.se info@carpeting.se 08-448 31 80





Bli styrelseproffs i din Bostadsrättsförening

Vi på SBC vill höja kunskapsnivån i styrelsen och hjälpa dig som ledamot att effektivisera ditt arbete och fokusera på rätt saker.

Att ansvara för en bostadsrättsförenings långsiktiga beslut om ekonomi och fastighetens underhåll är ett förtroende som kräver en hel del kunskap. Därför har vi på SBC tillsammans med StyrelseAkademien skapat en digital utbildning för styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar.

SBC erbjuder bostadsrättsföreningar ett komplett utbud av tjänster som både effektiviserar och underlättar styrelsens arbete. Ekonomisk och teknisk förvaltning samt juridiska tjänster. Läs mer och anmäl dig på www.sbc.se/styrelsecertifiering. Tillsammans ökar vi värdet på din fastighet!

SBC är specialiserade på att hjälpa bostadsrättsföreningar med ekonomisk och teknisk förvaltning, juridiska tjänster, projektledning och mer därtill. För mer information www.sbc.se eller ring oss på 0771-722 722.