

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna # 4 2013



VARNING FÖR FUSKBYGGARNA

Expertens bästa tips

**GÖR SÅ HÄR FÖR
ATT INTE BLI BLÅST**

Hela listan – län för län

**MEST ANMÄLDA
HANTVERKARNA**

"Vi borde inte ha betalat"

**SARAS BADRUM
HELT FÖRSTÖRT**



Thinking of you
Electrolux



T5190LE, den nya lågenergi-tumlaren i Line 5000 med ännu bättre värden än T4300LE som ingick i BeBo:s test.

Bäst i test

Snabbast. Billigast. Energisnålast.

Electrolux Torktumlare T4300LE vann hela tre klasser i BeBo:s tekniktävling "Energisnål torkning". Resultatet från tävlingen visar att det faktiskt kan vara lönsamt att byta ut en ny befintlig maskin mot den bästa redan idag.

Med nya Line 5000 har vi tagit ytterligare ett steg mot framtidens textilvårdsrum – med ökad livslängd och minskad energiförbrukning.

Vi gör dig till en vinnare!



Energy saving



GREEN SPIRIT

Läs mer på www.electrolux.se/laundrysystems • Telefon: 0372-665 00

Vi ska ju bara bo

Köpfungest, bostadsklipp, lyxlägenhet, super-vinst och budrally är exempel på ord som används i mediernas rubriker när de själva ska beskriva bostadsmarknaden. Kan dessa rubriker handla om boendet? tänker jag. Här menar jag att för de allra flesta av oss handlar våra bostäder just precis inte om detta, därför att för oss handlar det om att bo. Vi köper inte bostäder för att spekulera. Vi väljer inte att köpa bostad för att sedan inte kunna sova på grund av rädsla för bolånebubbla.

” Vi köper inte bostäder för att spekulera. Vi väljer inte att köpa bostad för att sedan inte kunna sova på grund av rädsla för bolånebubbla.

Istället handlar det om ett rationellt tänkande; vi ser till att skaffa en bostad som fungerar just då, vi ser till att klara bolånekalkylen, och vi vill ha trygghet. Om vi har tur så kan vi göra en vinst i slutändan, men det ligger ändå långt ifrån bilden av att alla är ute efter att tjäna snabba pengar. Vi ska ju bara bo.

I tidningen Din Bostadsrätt vill vi lyfta frågor som ligger nära dig som bostadsrättshavare. Förra numret handlade om reavinstbeskattningen, det som vi omnämner som flyttskatt, och dess negativa effekter. Vi fick både positiv och negativ kritik om innehållet, vilket är naturligt eftersom vi inte jämt kan tycka lika. Det är bra att tidningen engagerar och det kommer säkert det numret också att göra, som denna gång handlar om hantverkare. ●



Ulrika Blomqvist
ULRIKA BLOMQVIST, VD,
BOSTADSRÄTTERNA

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. Upplagen är cirka 240 000 exemplar.



Nästa nummer kommer den 19 mars



6 Anmälningarna av oseriösa hantverkare ökar med 20 procent
Sara drabbad av fuskbyggare – badrummet helt förstört

SIDAN 4
SÅ LÅNG TID TAR DET ATT SPARA
TILL INSATSEN DÅR DU BOR

SIDAN 5
HÄR ÄR VÄNINGSPLANET
SOM ÄR MEST VÄRDEFULLT

SIDAN 6
HÄR FINNS SVERIGES MEST
ANMÄLDA HANTVERKARE

**EXPERTERNAS BÄSTA RÅD
NÄR DU SKA RENOVERA**

SIDAN 15
FEM FRÅGOR OM DINA LÅN
– SÅ SVARAR EXPERTEN

SIDAN 16
VAD BETYDER NAMNET PÅ
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN?

SIDAN 20
FRÅGA EXPERTERNA – HÄR
ÄR DERAS BÄSTA TIPS



18

Diyr för föreningen att vara snål



22

Har du kallt hemma? Gör så här

REDAKTION

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Redaktionsråd: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén och Mats Lindbäck
Redaktör: Michael Jonsson
Art director: Karin Löwencrantz
Produktion: OTW Communication
Omslagsbild: Magnus Jönsson
Repro: Done

Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén
Tel 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.
Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på info@bostadsratterna.se.

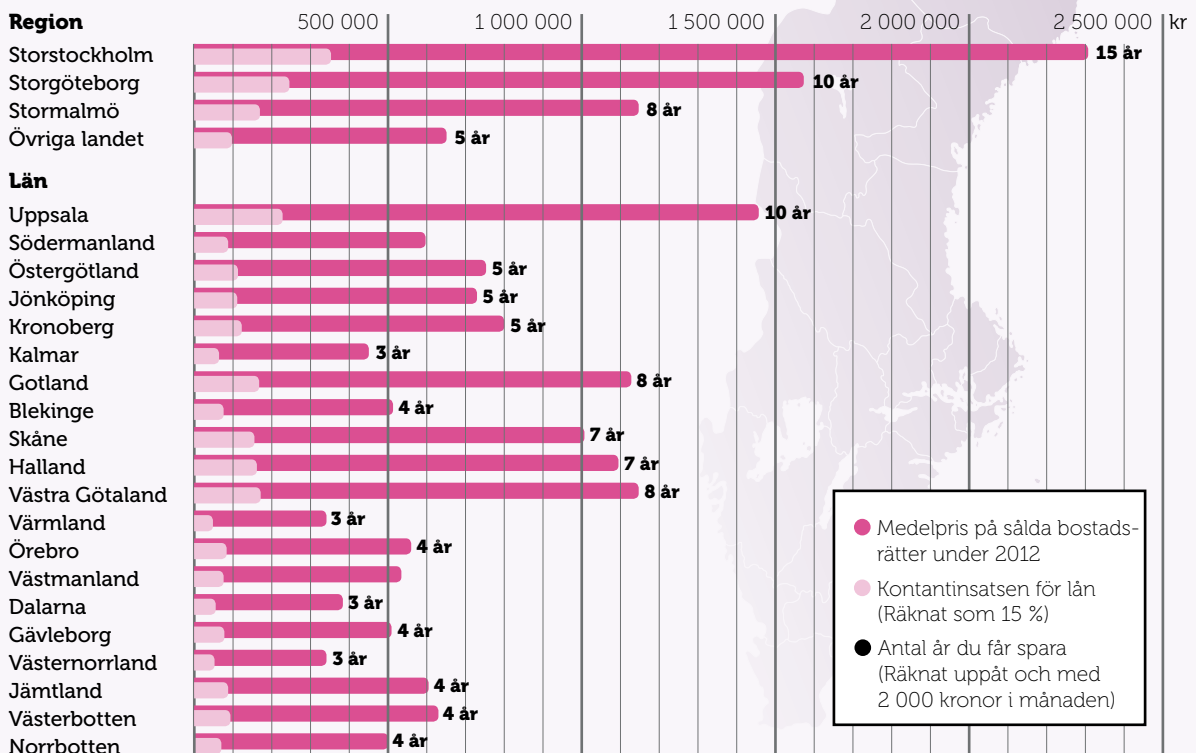
Bostadsrätterna är intresseorganisationen för bostadsrättsföreningar och bosparare. Vi utvecklar boendet genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. Bostadsrätterna har drygt 6 250 medlemsföreningar och cirka 15 000 bosparare.

3 eller 15 år

för att spara till kontantinsatsen

I Stockholm tar det 15 år att spara ihop till kontantinsatsen för en bostadsrätt, i Värmland tar det bara tre år.

Kolla här hur mycket det skiljer över Sverige – län för län.



Tiden det tar att spara ihop till kontantinsatsen för ett köp av en bostadsrätt kan bli lång. Åtminstone om köpet sker i någon av de större städerna. En uträkning som Din Bostadsrätt har gjort visar att det

tar 15 år att spara ihop till ett bolån för en bostadsrätt i Storstockholm om du sparar 2 000 kronor i månaden utan avkastning, baserat på genomsnittspriset av sålda bostadsrätter under 2012. Motsvarande uträkning för Storgö-

teborg ger tio år. I Stormalmö är det åtta år.

Vill du köpa en bostadsrätt i Värmland däremot så räcker det med tre års sparande. ●

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL

Har du fast eller rörlig ränta på ditt bolån?



Joakim Lindberg, musiker, Malmö

– Vi har fast ränta. Banken rekommenderade det eftersom räntorna förmodligen kommer höjas de närmaste två åren. Vi valde fast ränta under en längre period för att undvika smällen.



Åsa Larsson, studerande, Stockholm

– Vi har rörlig ränta hemma hos oss. Det känns som att alla experter säger att det är bäst. Jag tror att det är så man tjänar bäst på sikt.



Johan Terenius, IT-chef, Uppsala

– Jag hade tidigare rörlig ränta, men nu har jag fast. Jag bytte för att jag har mer lån nu och då är det enklare att räkna på den fasta räntan. Och så slipper jag också risken.

Våningsplanet

som är mest värt

Lägenheter som ligger på femte våningen är dyrast. *Detta framgår efter en statistikgenomgång från bostadssidan Booli.se.*

Lägenheter blir i genomsnitt dyrare för varje våning från botten upp till den femte. Därefter sjunker priset igen. Skillnaden märks i hela landet. I Stockholm ökar priset med 1 000 kronor per kvadratmeter för varje ny våning upp till den femte. I Göteborg går priset upp till den sjätte våningen innan det sjunker igen.

– En förklaring till att priserna går ner efter fem våningar kan vara att högre hus är byggda annorlunda eller ligger i mindre attraktiva områden, säger Josephine Linghammar, marknadsansvarig på Booli.se, i en kommentar till Dagens industri. ●

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL



Så mycket lägenhet får du för en miljon

En kartläggning som Svensk Fastighetsförmedling har gjort visar hur många kvadratmeter du får för 1 miljon på olika håll i landet.

Billigast är det i Härnösand. Där räcker en miljon kronor till en bostadsrätt på 336 kvadratmeter.

I Stockholm räcker samma summa till en lägenhet på 20 kvadrat.

Kartläggningen är baserad på försäljning som rapporterats till Svensk Mäklarstatistik mellan januari och oktober 2013.

Flest kvadratmeter för 1 miljon

1. Härnösand: 336 kvadratmeter
2. Lidköping: 207 kvadratmeter
3. Oskarshamn: 196 kvadratmeter
4. Boden: 190 kvadratmeter
5. Sandviken: 186 kvadratmeter

Minst kvadratmeter för 1 miljon

1. Stockholm: 20 kvadratmeter
2. Danderyd: 25 kvadratmeter
3. Solna: 26 kvadratmeter
4. Sundbyberg: 26 kvadratmeter
5. Lidingö: 27 kvadratmeter

Högre ränta om du betalar av lånet

Bankerna ger bolånekunder med mindre lån de sämsta räntorna, enligt en ny rapport.

Detta har räknats ut genom en analys av 30 000 användare av Villaägarnas webbtjänst Räntekollen. Där har en jämförelse gjorts mellan räntorna som hushållen erbjudits.

Trots att Riksbankens räntebeslut påverkas av hushållens skuldsättning och Finansinspektionens förslag om obligatorisk amorteringsplaner ger bankerna bolånekunder med höga lånebelopp lägre räntor.

För hushåll med mindre än 65 procent belåning rör det sig om en överprissättning på nästan 1 procent.

– Bankerna straffar bostadsägare som amorterar, det måste väl ändå vara samma villkor? säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL

SMÅTT & GOTT

SKAFFA 3

Som bostadsrättshavare behöver du, förutom vanlig hemförsäkring, teckna ett bostadsrättstillägg. Den extraförsäkringen täcker skador på det som du ansvarar för i din lägenhet.

TOPPEN

Fler lägenheter har hyrts ut i andra hand efter att riksdagen beslutat om att ändra reglerna. Stockholms handelskammare uppger att antalet andrahandsbostäder på Blocket har ökat med 21 procent.

EXKLUSIVT

Många av oss drömmer om att kunna handla från det exklusiva inredningsföretaget Svenskt Tenn, men det är få förunnat. Till julsäsongen finns dock ett mer prisvärt sortiment att pynta med, kolla in www.svenskttenn.se.

KOLLA

Fungerar brandsvarnaren? Testa den regelbundet. En brandsvarnarens livstid ligger på 8-10 år och därefter är det dags att skaffa en ny, allt enligt Brandskyddsforeningen.



FUSK

Missnöjet ökar – allt

AV: MIKAEL BERGLING OCH FREDRIK NEJMAN

Är du missnöjd med hantverkaren? Då är du inte ensam. I fjol ökade antalet anmälningar till Allmänna reklamationsnämnden med 20 procent och hos landets konsumentvägledare gick telefonerna varma.

Allt fler känner sig lurade av dåliga hantverkare. Det visar den senaste statistiken från Konsumentverket och Allmänna reklamationsnämnden, ARN.

I fjol ökade antalet anmälningar mot hantverkare till ARN med närmare 20 procent. Och hos landets konsumentvägledare var boende-frågor den enskilt största. Över 15 000 klagomål i fjol handlade om boende, där hantverkstjänster stod för den överlägset största delen.

– Ett av de absolut vanligaste klagomålen är att man inte är nöjd med jobbet, själva finishen. Man kanske sett något i en katalog och tycker inte alls att det blev på samma sätt, säger Helena Olofsson, utredare på Konsumentverket med hantverkstjänster som specialitet.

Den näst vanligaste tvistefrågan är priset. Kunden blir arg när hen upptäcker att det blir dyrare än beräknat.

– Ofta kan det handla om att kunden eller

SÅ FEL BLEV DET

Det blev hål i väggen

När ett företag skulle riva ner kakel vid en renovering av ett badrum i Stockholm gick det hål i en vägg till ett angränsande förråd. Samtidigt skadades en tavelram och utemöbler. Företaget vägrade ersätta skadorna.

ARN:s rekommendation: Företaget bör åtgärda hålet i förrådet samt betala 1 120 kronor i ersättning till kunden för de skadade utemöblerna och för tavelramen.

Tapeten var lappad

Det värmländska företaget fick i uppdrag att tapetsera mannens sovrum. När målaren var klar med arbetet upptäckte mannen ett flertal fel och att arbetet var undermåligt utfört. Bland annat hade inte tapeterna satts kant i kant i hörn, på flera ställen är det lappat och på några inte ens tapetserat. Här och där är taklister målade och på flera ställen har tapeten släppt från väggen. Dessutom är det tapetklister på fönsterfoder. Enligt mälerifirman har skadorna uppkommit genom att träet har rört sig.

ARN:s rekommendation: Företaget bör avhjälpa felen genom att göra om tapetseringen med tillhörande målning på ett fackmässigt sätt. Avhjälpan ska ske utan kostnad för beställaren.

BYGGGARNNA

fler hantverkare anmäls

hantverkaren under jobbet kommit på att "så där borde man göra". Hantverkaren säger att "det fixar jag". Problemet är att de inte kommit överens om det ska kosta något. Kunden räknar med att det ingår, medan hantverkaren vill ha betalt för extra jobb, säger Helena Olofsson.

Vad är det mer för klagomål?

- Att jobbet inte kommer igång när det utlovats eller drar ut på tiden hör också till de vanligaste klagomålen. Jag tror att en del av de här tvisterna hade kunnat undvikas om man kommunicerat med varandra bättre, säger Helena Olofsson.

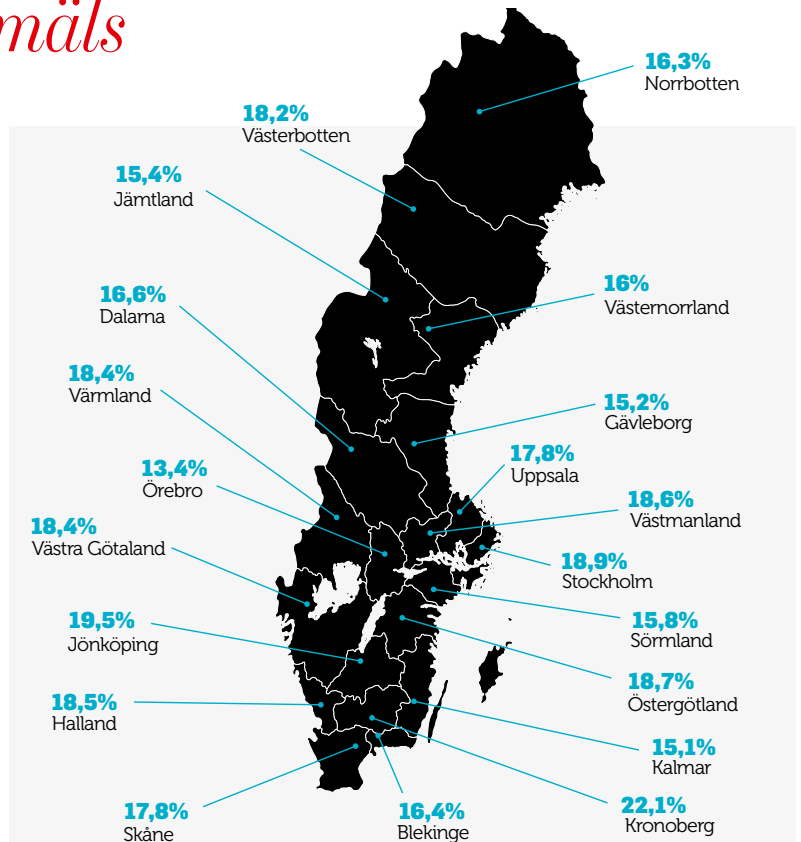
Några av dem som hör av sig till konsumentvägledarna går ett steg till - de anmäler hantverkaren till Allmänna reklamationsnämnden.

Men det är långt ifrån någon garanti för att få rätt.

I fjol fick 49 procent rätt mot hantverkaren i ARN, en minskning mot 2011 då det var 53 procent.

- Däremot har hantverkarna blivit bättre på att följa reklamationsnämnden. 2011 var det 61 procent som följde besluten, i fjol 69 procent, säger Helen Eriksson, kommunikator på ARN. ●

” I fjol ökade antalet anmälningar till ARN mot hantverkare med närmare 20 procent. Ett av de absolut vanligaste klagomålen är att man inte är nöjd med jobbet, själva finishen.



Mest anmälda hantverkarna finns i Kronoberg

Mer än var femte, 22,1 procent, som klagar hos konsumentvägledarna i Kronobergs län klagar på en hantverkare. Minst missnöjda med sina hantverkare är de i

Örebro län där 13,4 procent av klagomålen handlar om hantverkare.

Statistiken som sammanställts av Konsumentverket bygger på de drygt 85 000 klagomål som

kom in till kommunernas konsumentvägledare 2012.

Sett över hela landet var 177 procent av klagomålen på hantverkare.

Färgen sprack på en gång

För drygt 22 000 kronor lovade företaget att måla om kvinnans bostad i Göteborg. Ungefär i ett år efter att det sista penseldraget var gjort upptäckte hon stora brister; färgen har gulnat och i vardagsrummet och i hallen släpper den och lägger sig som vitt pulver på golvet. Även vid lättare beröring uppstår det svarta märken på väggarna. Dessutom spricker färgen lite varstans i vardagsrum, runt valv och fönster. Företaget anser att deras målare har utfört ett fackmässigt arbete och vill inte ersätta kvinnan för skadorna.

ARN:s rekommendation: Måleriföretaget bör medge prisavdrag med hela det debiterade priset 22 400 kronor.

Tapeterna lossnade

Familjen i Jönköping anlätade en lokal firma för att tapetsera lägenheten de bor i. Resultatet blev inte som utlovat: Tapeterna placerades felaktigt, sattes på karmar och taklister som blev förstörda. Tapeterna sattes även upp snett och lossnade. Hantverkaren som utförde arbetet hade inte med sig verktyg eller stege och använde sig av ett trasigt tapetbord. Firman erbjöd sig att delvis ersätta familjen, antingen ekonomiskt eller genom att åtgärda felen.

ARN:s rekommendation: Företaget bör ersätta familjen med 10 799 kronor.





” Handfatet monterades fel, toalettstolen är 20 centimeter för hög, det blev fel kakelplattor, innertaket är fel, golvet lutar fel, vattnet rinner ut i lägenheten i stället för mot golvbrunnen. Vi borde inte ha betalat, men vi ville bli av med dem.

Sara Andersson i sitt nya badrum. Det är fint på ytan, men det mesta är felmonterat.

SÅ FEL BLEV DET

Sprickor i lacken

Målerifirman i Jämtland fick i uppdrag att lacka om kvinnans köksluckor. Redan efter några veckor uppstod det stora sprickor i lacken. När kvinnan tog kontakt med målerifirman fick hon beskedet att det kunde bero på "ånga från diskvattnet".

ARN:s rekommendation: Bolaget bör åtgärda de felaktiga luckorna.



Ränder och ojämnheter i golvet

I början av mars 2012 beställde en kvinna i Malmö läggning av nytt laminatgolv i köket. Några dagar efter att golvet var lagt upptäckte hon bland annat hack, ojämnheter och ljusa ränder i det nya golvet. Dessutom sliter golvytan på strumpor och går inte att få ren, enligt kvinnan som kräver att hon inte ska behöva betala för golvet, drygt 20 000 kronor. Golvläggaren motsätter sig yrkandet med motiveringen att det inte är något fel på vare sig material eller utförande.

ARN:s rekommendation: Golvläggaren bör betala 2 000 kronor till kvinnan.



BLÅSNINGEN

Så lurades Sara av fuskbyggaren

Sara Andersson och hennes pojkvän anlidade ett byggföretag för att renovera badrummet. Arbetet slutade i besvikelse. Allmänna reklamationsnämnden (ARN) uppmanade företaget att betala 163 259 kronor till paret – men några pengar får de inte.

FOTO: MAGNUS JÖNSSON

Orsaken är till att det inte blir några pengar är att företaget gått i konkurs. Konkursen har dock inte hindrat ägaren att fortsätta sin verksamhet, om än via ett annat bolag.

Tillsammans med sin pojkvän köpte Sara 2010 en tvårumslägenhet på 72 kvadratmeter i Stockholm.

– Vi bodde då i en 18 kvadratmeter stor etta som tillhörde min dåvarande arbetsgivare och vi behövde något större.

Den nya lägenheten var nedgången och i stort behov av renovering, det gällde inte minst det knappt fyra kvadratmeter stora badrummet.

– Vi tog in offerter från flera företag och refererade att det hade nödvändiga intyg och tog referenser. Renoveringskontraktet skrevs på i slutet av augusti 2010. Jobbet skulle ta mellan fyra och sex veckor.

– Första delen av renoveringen gick, vad vi kunde bedöma, bra och vi gjorde därför efter några veckor en delbetalning på 43 000 kronor.

Sedan började problemen. Några exempel:

- Ägaren till byggfirman, som också var byggläda, svarade sällan i telefon. När Sara Andersson eller hennes pojkvän vid några tillfällen fick kontakt med honom, lyssnade han inte på vad de sa.

- Dessutom ljög han, spelade ut oss mot varandra och hittade på att vi hade sagt olika saker om hur badrummet skulle se ut.

- Handfatet monterades i brösthöjd på Sara Andersson, som är av normallängd.

- Trots att det skulle vara mörka kakelplattor i duschhörnan, sattes det vita i hela badrummet.

Polisen varnar för oseriösa hantverkare

Villaägare, men också bostadsrättsföreningar och enskilda bostadsrättsinnehavare får ibland erbjudanden om billiga och snabba asfaltarbeten eller andra hantverksjobb.

Hantverkarna säger sig kunna börja direkt, men vill ofta ha en del betalning i förskott.

Se upp för den typen av hantverkare, skriver Polisen på sin webbplats.

Arbetet, om det ens utförs, är ofta undermåligt och saknar helt garantier. Dessutom misstänker polisen att hantverkarna ibland tvingas jobba under slavliknande förhållanden. Om du kommer i kontakt med den här typen av asfaltsläggare och hantverkare uppmanar Polisen att du tipsar den.

- Den väggfasta toalettstolen monterades för högt, 62 centimeter över golvet mot normalt 42.

- Nu är den sänkt till 52 centimeter. Men fortfarande når jag inte ner med fötterna till golvet när jag sitter på den.

- Det nya höjda innertaket är inte plant.

- Golvet har inte tillräckligt fall mot golvbrunnen med resultatet att vatten riskerar att rinna ut i lägenheten.

Sara Andersson säger att byggföretaget inte bara gjorde ett dåligt jobb. Renoveringen drog också ut på tiden.

– Den skulle vara klar efter fyra till sex veckor. När det hade gått ungefär tre månader fick vi nog och förklarade att vi inte ville betala vad som återstod, cirka 43 000 kronor. Då ringde en av byggföretagets underentreprenörer till oss och grät i telefonen. Mannen förklarade att om inte vi betalade så skulle inte han heller få betalt.

Efter att ha fått en rabatt på cirka 10 000 kronor betalade Sara Andersson och hennes pojkvän den sista fakturan.

Efter några månader tog paret in en oberoende besiktningsman som konstaterade en rad brister.

– Vi krävde att byggföretaget skulle åtgärda bristerna. Därefter har vi inte lyckats få kontakt med bolaget. Till slut tog vi kontakt med ARN.

De beslutade att byggföretaget skulle betala 163 259 kronor till Sara Andersson och hennes pojkvän, ett beslut utan praktisk betydelse.

Sedan sex dagar tillbaka var byggföretaget försatt i konkurs. ●

De kom inte när de lovat

I mars förra året beställde en kvinna i Skaraborg av ett lokalt företag golvinläggning och isättning av lister i sin lägenhet. Några månader senare var hon mycket besviken och upprörd. Enligt kvinnan tog arbetet alldeles för lång tid, hantverkarna kom inte när de skulle och kom de, så städade de inte efter sig. Dessutom gjorde de ett dåligt arbete – dörrfodren är på väg att lossna från väggen, golvlisterna är lappade med småbitar, färg har hamnat på tapeten och parkettgolven är repade, enligt kvinnan som vill ha prisavdrag med hela det debiterade beloppet på 37 000 kronor, vilket företaget motsätter sig.

ARN:s rekommendation: Företaget bör avhjälpa felen, men föreslår inget prisavdrag.

Bänkskivan gick inte att använda

I samband med renovering av sin lägenhet i Stockholm beställde mannen en ny diskho och en ny bänkskiva. Diskhon monterades på bänkskivan hos skivtillverkare. När bänkskivan senare skulle monteras i köket upptäcktes det att diskhon var av fel storlek och inte gick att använda. Det gick heller inte att återanvända bänkskivan. De inblandade företagen vägrade ersätta mannen för den förstörda bänkskivan och del felaktiga diskhon.

ARN:s rekommendation: Tillverkaren av diskhon bör ersätta mannen med 19 700 kronor.



MISSNÖJD?

Här är expertens bästa tips

Blev det nya köket inte som du tänkt dig? Eller hamnade duschen i fel ände av badrummet? Ha is i magen. Konsumentskyddet är starkt.

– Börja med att prata med hantverkaren om vad som gått snett, säger Mats Lindbäck, rådgivare på Bostadsrätterna.

FOTO: MAGNUS JÖNSSON

Många bostadsrättsinnehavare hamnar i konflikt med sin hantverkare. Ibland är det oundvikligt, men lika ofta är det onödigt.

Det menar Mats Lindbäck, rådgivare på Bostadsrätterna:

– Prata med varandra. Många konflikter handlar om att man inte riktigt kommit överens om vad som ska göras och hur. Jagar du i stället paragrafer direkt och slår i huvudet är risken större att det blir en konflikt som trappas upp.

Men det är väl inte alltid det blir bättre av att prata med hantverkaren?

– Nej, då får man gå ett snäpp högre upp, till hantverkarens chef. Det går i större företag, men många hantverkare är ju sin egen. I så fall ska man vända sig till den branschorganisation som hantverkaren förhoppningsvis är medlem i. Den kan kanske lösa konflikten så att ni kommer överens om vad som ska göras.

När du anlitar en hantverkare privat har du betydligt bättre konsumentskydd än om bostadsrättsföreningen gör det. Som privatperson gäller konsumentköplagen.

– Det ger ett väldigt bra konsumentskydd. Föreningen räknas däremot som professionell uppköpare och då är skyddet inte alls lika bra. Det är bara privatpersoner som kan gå till Allmänna

” Prata med varandra. Många konflikter handlar om att man inte riktigt kommit överens om vad som ska göras och hur.

reklamationsnämnden. Det kan inte en förening göra utan måste i så fall driva frågan ända till domstol, säger Mats Lindbäck.

Ett problem i konflikter med hantverkare är att det kanske både saknas avtal om vad som ska göras och exakt vad det ska kosta.

Finns det någon risk att vägra betala en faktura om man är i konflikt med hantverkaren?

– Njæ, men man ska använda sunt förnuft.

Grundregeln är att man bara ska betala för det jobb som är gjort och som man är nöjd med. Men säg att du är missnöjd med något hantverkaren har gjort och sedan får du en faktura på 50 000 kronor för badrumsinredningen som ska sättas in. Vill du att hantverkaren ska göra jobbet ska du självklart betala. Är du tveksam är det bättre att avbryta med hantverkaren direkt, säger Mats Lindbäck. Han ser gärna att du tar hjälp av grannar och föreningsstyrelsen tidigt i ombyggnadsprocessen.

Dels har de säkert erfarenheter av olika hantverkare, dels har de kännedom om huset Styrelsen bör veta allt från vilket skick stammarna och elen är, till tidigare problem vid renoveringar.

– Däremot kan du inte vända dig till våra rådgivare på Bostadsrätterna. Det är bara rådgivning för styrelsen i frågor som rör föreningen. I stället kan du vända dig till konsumentvägledare i den kommun du bor. ●

SÅ FEL BLEV DET

Dörren gick inte att öppna

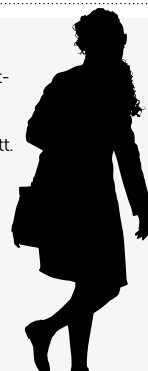
Det mellansvenska byggföretaget anlätades av familjen för att bland annat montera en skjutdörr. Dörren köptes av byggföretaget. Väl på plats gick dörren inte att öppna. Efter att familjen påtalat felet monterade byggföretaget om dörren med resultat att den nu är ostadig på nedre delen. Enligt familjens anmälan förklarade hantverkarna att detta är helt normalt.

ARN:s rekommendation: Byggföretaget bör kostnadsfritt avhjälpa felet med skjutdörren.

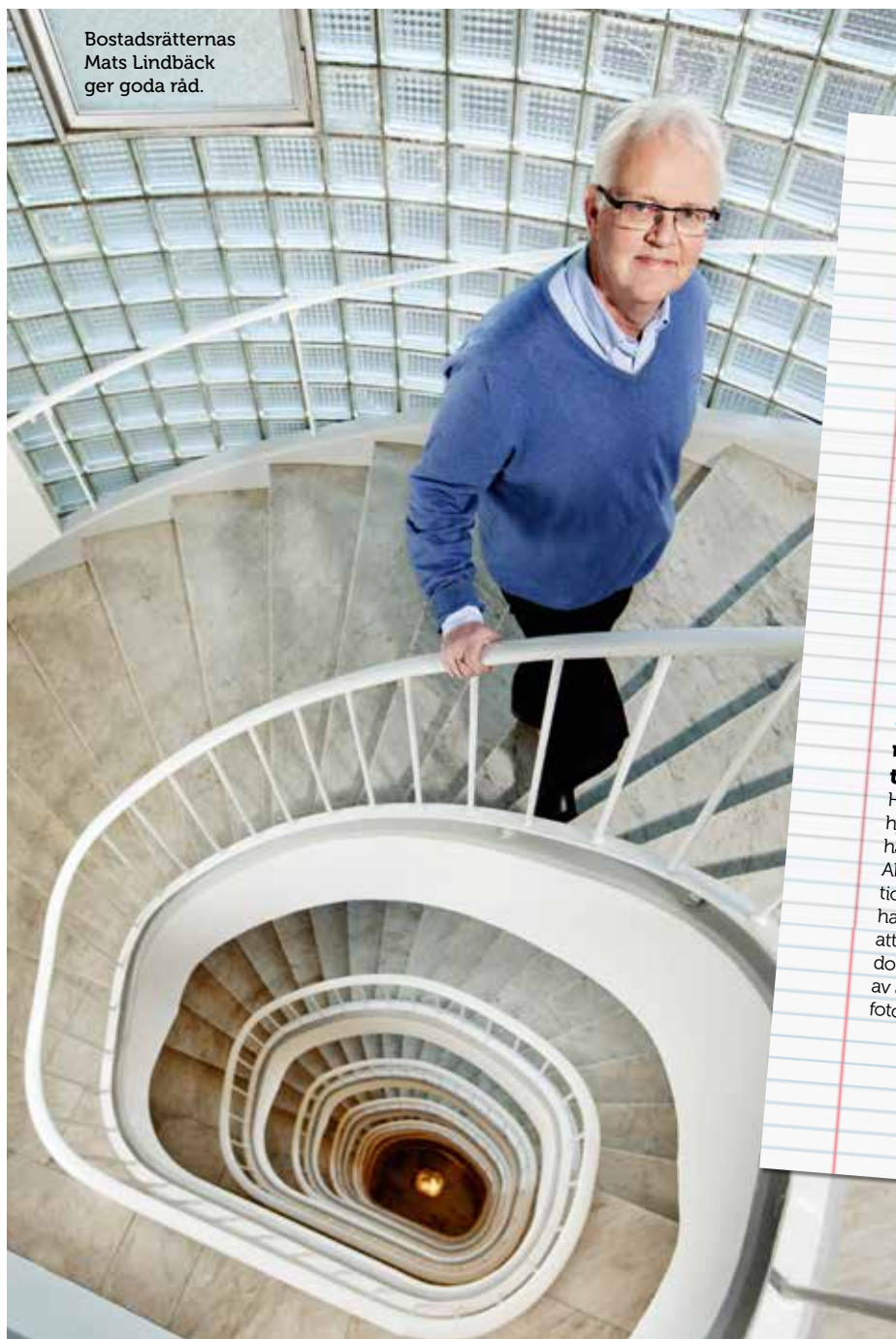
Lovade vid flera tillfällen att åtgärda felet

Den skånska kvinnan beställde våren 2012 byte av parkettgolv av en lokal golvläggare. Efter en tid "reste" sig golvet på flera ställen. Golvläggaren har vid upprepade tillfällen, enligt kvinnan, lovat att åtgärda felet. Så har dock inte skett. Enligt en fackkunnig person som undersökt golvet beror problemen på att golvet är lagt för tätt mot väggarna, med för litet utrymme däremellan, vilket fått till följd att det rest sig. Golvläggaren hävdar att problemen beror på att golvet är ojämnt.

ARN:s rekommendation: Golvläggaren bör snarast avhjälpa felet.



Bostadsrätternas
Mats Lindbäck
ger goda råd.



OM DET HAR GÅTT SNETT SÅ HÄR GÖR DU

• Prata med hantverkaren

Är du missnöjd med något arbete så reklamera det så fort du upptäcker det och försök hitta en lösning som ni båda kan acceptera.

• Rådgör med branschorganisationen

Många hantverkare är med i en branschorganisation. Den har ett intresse av att medlemmarna inte hamnar i konflikt med kunder.

• Anmäl till Allmänna reklamationsnämnden

Har inget annat hjälpt anmäler du hantverkaren till Allmänna reklamationsnämnden. Du har större framgång att få rätt ju mer du dokumenterat i form av avtal, kvitton och foton.

• Klaga hos chefen

Om du inte anlitat en egenföretagare ska du vända dig till hantverkarens chef. Förhoppningsvis går det enklare att lösa konflikten då.

• Kontakta konsumentvägledare

Är problemet fortfarande olöst kan du vända dig till konsumentvägledaren i din kommun. Då får du råd om vad du kan göra och exakt vad konsumentköplagen ger dig för rättigheter.

• Gå till domstol

Även om du får rätt i reklamationsnämnden kanske inte hantverkaren gör rätt för sig. Då har du möjlighet att stämna hantverkaren. Men tänk på att det både är tidskrävande och kan kosta mycket pengar om du förlorar.

Bytte ut handblåst fönsterglas

Det småländska måleriföretaget fick i uppdrag att måla två över 100 år gamla dubbeldörrar samt att måla karmarna invändigt. På eget initiativ och utan att ha det i uppdrag, bytte företaget samtidigt ut 112 år gammalt handblåst fönsterglas i dörrarna mot nytt med motiveringen att det var färg på det gamla glaset. Enligt kvinnan är det nya glaset slarvigt kittat. Dessutom är kittet bara delvis målat.

ARN:s rekommendation: Företaget bör utan kostnad för beställaren ersätta de nya glasen med handblåsta glas samt åtgärda kittningen och målningen.



Fel vattenmätare

Vid avläsning av en vattenmätare i en kvinnas bostadsrätt norr om Stockholm upptäcktes det att mätaren registrerade en onormalt stor förbrukning. Bostadsrättsföreningen tog kontakt med en firma som bytte ut såväl säkerhetsventil som vattenmätare. Därefter skickade firmen en faktura till kvinnan, som dock tyckte att den var alldeles för hög. Efter kontroll visade det sig att företaget bland annat krävde ersättning för den tid som det tagit för montören att ringa flera obesvarade samtal till henne.

ARN:s rekommendation: Firman bör betala 500 kronor till kvinnan.



GÖR SÅ HÄR

– om du ska renovera din lägenhet

Den som ska renovera sin lägenhet bör använda sig av behöriga hantverkare, framför allt vid vvs-, el- och våtrumsarbeten.

– Då minskar risken för problem och tvister, säger byggnadsingenjören och den tekniska specialisten Esa Erkkilä vid Byggkeramikrådet (BKR).

FOTO: MAGNUS JÖNSSON

Rådet är en branschorganisation för kakel- och klinkerbranschen och arbetar bland annat med utbildning av behöriga plattsättare.

Esa Erkkilä säger att det är viktigt att den bostadsrättshavare som funderar på att renovera sitt kök eller badrum tar reda på vilka regler föreningen har.

– Kontrollera med styrelsen vad som gäller. Reglerna kan variera en del mellan olika föreningar. Därefter bör man ta in offerter från flera olika företag. Då får man en bra bild av vilket pris som är rimligt.

– Det kan också vara en bra idé att fråga runt i bekantskapskretsen. Kanske har någon där fått hjälp av en hantverkare som de är nöjda med.

Innan man slutligen bestämmer sig för vilken hantverkare man ska anlita, kan det – framför allt vid större jobb – vara en bra idé att ta in referenser och även träffa hantverkarna och diskutera jobbet och vilka lösningar som är mest lämpliga.

– Jag tycker att man ska vara nogga med att bara använda behöriga företag, framför allt vid vvs-, el- och våtrumsarbeten. Ofta kräver också bostadsrättsföreningarna och försäkringsbolagen det.

VAR NOGA MED PRISET SÅ SLIPPER DU BLI BLÅST

Fast pris. Får inte ändras. Räkna med att hantverkaren från start lägger på extra för eventuellt oförutsedda händelser.

Ungefärligt pris. Hantverkaren uppskattar vad arbetet ungefär kommer att kosta. Huvudregeln är att ett ungefärligt pris inte får överskridas med mer än 15 procent.

Löpande räkning. Du betalar hantverkaren per timme. Kom överens med hantverkaren om vilket timpris som ska gälla. Kombinera gärna det med ett takpris. Då vet du vad det som mest kan komma att kosta.

Räcker det inte att man är noggrann och händig?

– Nej. Inte minst våtrumsarbeten är komplicerade. Det är inte bara att sätta plattorna snyggt. Det krävs inte minst ett bra och korrekt tätskiktsarbete för att det inte ska bli problem. Slarvar man med det kan det bli mycket stora – och dyra – konsekvenser.

Gäller utländsk behörighet i Sverige?

– Nej, när det till exempel gäller tätskiktsarbeten måste entreprenören ha genomgått till exempel BKR:s utbildning och klarat examinationen för att få behörighet. Behörigheten gäller i fem år, därefter måste den förnyas.

För att undvika eventuella framtida problem är det bra att skriva ett tydligt avtal med hantverkaren, ett avtal som bland annat reglerar arbetets omfattning, hur lång tid det ska ta och priset.

– När det gäller plattsättning handlar de flesta frågeställningar om det estetiska, inte det tekniska. Kunden har kanske sett något i butiken som han eller hon tycker ser fint ut. Hemma blir det inte alltid exakt likadant på grund av andra förutsättningar. Det kan till exempel vara dörrar eller fönster som ställer till det eller annat ljus.

SÅ FEL BLEV DET

Brutna löften

Skaraborgsparet anlätade färg- och målerifirman för bland annat renovering av badrum och toalett. Resultatet blev en besvikelse – slarvig uppsättning av tapet och bård, skador på fönster- och dörrkarmar, golvmattan limrades inte fast ordentligt, material som beställts kom inte och rabatt som utlovats hölls inne.

ARN:s rekommendation: Målerifirman bör betala 12 606 kronor till paret.



Golvet lutade

Kontroll av renoveringen av den västsvenska familjens badrum visade att jobbet var slarvigt gjort. Några exempel: lutningen på golvet i våtutrymmet är fel, det finns två stycken bakfall, fogsprång överstiger angivna toleranser och underlag till yt- och tätskikt uppfyller inte angivna toleranser för fuktighet. Familjen begärde att renoveringen skulle göras om, vilket byggfirman motsatte sig. Den hävdade att problemen med att vatten rinner ut på golvet beror på att kunden uppgett felaktiga mått på duschhörnan. Den gick ändå med på att minska fakturan med 10 000 kronor.

ARN:s rekommendation: Byggfirman bör utan ersättning göra om renoveringen.



• Ordna tillstånd

Huvudregeln är att insidan i bostaden är innehavarens ansvar, medan bostadsrättsföreningen ansvarar för allt övrigt. Informera styrelsen om vad du tänker göra och se till att få tillstånd för större ingrepp.

• Gör en budget

Planera projektet i tid och ha goda tidsmarginaler. Gör en budget.

• Jämför priser

Ta in skriftliga offerter från flera hantverkare. Jämför pris och innehåll. Fråga om det tillkommer något. Kontrollera att momsen är medräknad.

• Skriv avtal

Skriv avtal med tydlig information om priset, arbetets innehåll och omfattning, hur lång tid det ska ta och vad som gäller för eventuella tilläggsarbeten.

• Be om referenser

Be om referenser till tidigare kunder. Ring och fråga om deras erfarenheter.

• Fråga

Lita på hantverkarens yrkeskunskap.

• Kräv behörighet

Använd behöriga, auktoriserade eller certifierade hantverkare, framför allt för el-, vvs- och våtrummarbeten.

• Kolla F-skatt

Kontrollera att hantverkaren har F-skattsedel. Anlitar du en hantverkare med A-skatt är det du som ansvarar sociala avgifter och skatter.

• Kolla försäkring

Kontrollera att hantverkaren har allrisk- och ansvarsförsäkring. Se till att du står som medförsäkrad på allriskförsäkringen och att du får kopior på försäkringsbrevet. Du bör även kontakta ditt försäkringsbolag och ta reda på vilka krav de har på hantverkaren för att din försäkring ska gälla.

• Reklamera i tid

Eventuella fel och brister ska reklameras direkt till hantverkaren. Kommer ni inte överens är det lättast, och minst kostsamt, för konsumenten att vända sig till Allmänna reklamationsnämnden (ARN).

Esa Erkkilä, teknisk specialist, tipsar om vad du ska tänka på innan du kontaktar en hantverkare.

ÄR ARBETET FACKMANNAMÄSSIGT UTFÖRT?

Hantverkaren ska utföra arbetet på ett fackmannamässigt sätt. Det betyder att hen ska följa gällande säkerhetsföreskrifter och byggnormer. Hen ska inte använda sig av onödigt dyra byggmetoder vare sig det gäller material eller arbete. Om ett arbete försenas eller blir fel har kunden enligt konsumenttjänstlagen stora rättigheter att begära rättning av hantverkaren.

” Jag tycker att man ska vara noga med att bara använda behöriga företag.

– Därför är det viktigt att i detalj diskutera med hantverkaren hur man vill ha det och om det är möjligt att göra på ett visst sätt.

Ska man betala i förskott?

– Vid större jobb kan det vara en bra idé att lägga upp en betalningsplan och betala efterhand som arbetet fortgår. Betala mot prestation.

Ska man själv köpa in kakel, rör, ledningar och annat byggmaterial?

– Tveksamt. Låter du entreprenören köpa in materialet är det hon eller han som ansvarar för materialet om det skulle bli fel. Är det du som köper in materialet är det också du som är ansvarig. Dessutom har entreprenörerna ofta förmånliga avtal med leverantörer som gör att de kan köpa materialet billigare än vad den enskilde konsumenten kan. ●

Det blev ett annat pris

Den norrländska kvinnan beställde spackling, tapetsering, målning och inbyggnad av rör av en lokal byggfirma. När hon begärde offert på jobbet förklarade hantverkaren att det skulle bli billigare för henne med löpande timpris. Arbetet kostade 59 472 kronor som hon inte beställt.

ARN:s rekommendation: Byggfirman bör betala 51 472 kronor till kvinnan.

Tapeteten satt upp och ner

Umeåkvinnan beställde en lättare renovering av sitt badrum av ett byggföretag. Arbetet kostade 36 500 kronor. När hon tittade in i badrummet fick hon dock en chock – hantverkarna hade satt våtrumstapeten upp och ned med resultat att dess dominerande mönster med grenar ”växer nedåt”. Enligt bolaget finns det ingen rekommenderad mönsterriktning från leverantören.

ARN:s rekommendation: Företaget bör omgående betala 7 025 kronor till kvinnan.



BOSTÄDERNA

– vad händer på marknaden?

Vad händer med bostadsmarknaden framöver? Som bostadsägare är det ibland svårt att bilda sig en uppfattning. I synnerhet när en del makthavare tittar på de stigande priserna och föreslår försämrade villkor. Din Bostadsrätt guidar bland de heta frågorna.

TEXT: BOSTADSRÄTTERNA

Är hushållens skulder ett problem? Riksbankschefen Stefan Ingves har pekat på skuldsättningen och risken för en bostadsbubbla som ett viktigt skäl till varför Riksbanken inte sänker reporäntan.

I dag råder det bostadsbrist i ungefär hälften av Sveriges kommuner med stigande bostadspriser. Inte minst i tillväxtregionerna får hushållen låna mer för att kunna bo. Under de senaste femton åren och bostadspriserna tredubblats.

Vi lägger allt mer av vårt ökade välbefinnande på boendet. Det är därför gör-det-själv-program är vanligare och byggvaruhus växer upp som svampar ur jorden. Vi är fler som äger vårt boende och därför ökar bolånen.

Både utanför och inom Sverige hörs en del

” Vi måste ha någonstans att bo, och att då göra det ännu dyrare att bo har jag svårt att se att något parti egentligen skulle kunna genomföra.



Kenny Fredman

röster som vill att regeringen ser över ränteavdragen, eller åtminstone minskar dem. Men hur sannolikt är det egentligen att vi skulle få se en sådan ändring?

I riksdagen är det Centern, Miljöpartiet och Vänsterpartiet och som öppet resonerar kring en reformering av ränteavdragen, dock i försiktiga ordalag och med förbehållen att en eventuell förändring bör ske i blocköverskridande enighet, stegvis och försiktigt.

– På det hela taget är det felaktigt att diskutera försämrade ränteavdrag. Här handlar det om ett 40 år långt misslyckande att bygga bostäder, med stigande priser som följd. Ränteavdrag har inte införts för att det är skoj, de finns för att stödja yngre hushåll och för att få balans i kapitalbeskattningen. Vi måste ha någonstans att bo, och att då göra det ännu dyrare att bo har jag svårt att se att något parti egentligen skulle kunna genomföra, säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

På Bostadsrätterna pekar man på andra problem på bostadsmarknaden, där de vill se politiska beslut.

– Dels har vi en ungdomskull som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Med kravet på 15 procents kontantinsats betyder det att många måste ta hjälp av anhöriga för att få köpa en bostad. Och långt ifrån alla har den möjligheten. Vi ser också hur flyttskatten, det vill säga reavinstbeskattningen på bostäder, gör att flyttkedjorna inte fungerar. Ett äldre par med utflugna barn förlorar på att flytta till ett mindre boende och än en gång blir det i slutändan svårare för förstagångsköpare att komma in.

När kan flyttskatten försvinna?

– Även om vi skulle vilja se en sådan förändring är vi medvetna om att det inte är något som görs i en handvändning, utan det föregås i vanlig ordning av en utredning. Även om de flesta politiker nog är eniga om det dåliga i denna skatt är det nog till syvende och sist finansministern som måste övertygas om detta, konstaterar Kenny Fredman. ●

Spelet om våra lån:

Vad händer med bolånetaket?

1 Det är en tröskel för bostadsköpare att nya bolån inte får överstiga 85 procent av bostadens värde. Många anser att det är problem, men några ändringar är inte planerade. Det gör det svårt för både förstagångsköpare och växande familjer.

Måste vi amortera mer?

2 Finansinspektionen har föreslagit att bankerna ska erbjuda hushållen individuella och frivilliga amorteringsplaner, men det finns ännu inte några beslutat i frågan. Redan idag kräver storbankerna att de flesta amorterar med sitt bolån till 75 procent av marknadsvärdet under en 10-15 års period.



Ska ränteavdragen sänkas?

3 Finansinspektionen har föreslagit att bankerna ska erbjuda hushållen individuella och frivilliga amorteringsplaner, men det finns ännu inte några beslutat i frågan.

Fast eller rörlig ränta?

4 Historiskt har det varit billigare att ha rörlig ränta än fast och den stora majoriteten väljer att ha det så. Riksbanken spår en höjning av reporäntan först i slutet av 2015. Viktigast är att du som låntagare sätter dig ner, tänker efter och räknar på kostnader. Hur ser din familjesituation ut? Ska du flytta inom överskådlig tid? Hur är det med jobbet? Är du orolig kan du se den högre kostnaden för bunden ränta som en försäkring. Andra väljer att spara pengar under lågräntetider för att sedan ha dessa när räntan höjs. Tänk på att det är den genomsnittliga räntan under lånets löptid som spelar roll.

Förhandla

5 Det finns inga fasta räntesatser på bolån. Se bankernas listpriser som förslag. Allt för få prutar på sin bolåneränta, men det lönar sig definitivt att göra det. Kontakta flera banker innan du tecknar ett lån. Kanske har du bekanta som lyckats med sin förhandling och kan tipsa sig om namnet på en personlig bankkontakt. Se också till att få det nerskrivet hur länge rabatten gäller.



PODAB lanserar ett extremt energisnålt torkskåp. Den unika värmepumpstekniken halverar energiförbrukningen i jämförelse med traditionella torkskåp. Nya ProLine TS 63 VP torkar med extra omtanke om miljön.

Vill du ha energisnålare och snabbare torkskåp? Lockar effektiva, vattensnåla och högkvalitativa tvättmaskiner? Inom professionell tvättstugeutrustning erbjuder PODAB produkter som passar oavsett vad du behöver. Vi är specialiserade inom området och hjälper dig gärna. Besök oss på www.podab.se eller ring 031 752 01 00.

Vi har riktigt bra erbjudanden för medlemmar i Bostadsrätterna. Besök vår kampanjsida www.podab.se/Bostadsratterna



AB PODAB Ekonomivägen 9 436 33 Askim
Tel: 031-752 01 00 Fax: 031-752 01 50

Specialister på professionell tvättstugeutrustning sedan 1945

Vad heter ni, egentligen?

För göteborgarna smakar namnet August Kobb te.

Men "Tekungen", som han kallades, var också en pionjär i grön stadsplanering.

Bostadsrättsföreningen vid Slottsskogen har fått sitt namn efter den betydelsefulla göteborgaren.

TEXT: KAJ AALTO FOTO: SOFIA SABEL

Det var ju August Kobb som anlade Slottsskogen, säger ordförande Pia Andersson i bostadsrättsföreningen August Kobb.

Att han också kallades "Tekungen" visste hon inte.

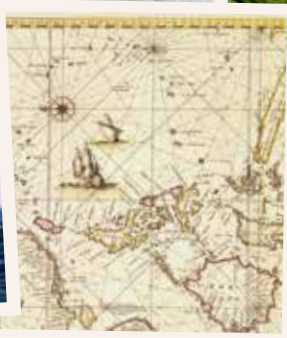
– Men att det var en betydelsefull herre, som har en gata nämnd efter sig, det är klart.

Husen längs Sjömansgatan intill Slottsskogen byggdes 1913 och därför fanns det anledning att fira hundraårsjubileum i föreningen i september. Det blev en riktigt trevlig gårdsfest på parkeringsplatsen. Många gamla medlemmar kom och firade jubileet vid ett långbord, där trubadurer stod för underhållningen.

Man hade också letat fram information om föreningens historia. Det finns många tidningsartiklar om föreningen. En av orsakerna är att man var tvungen att gå ända till regeringen för att få friköpa ett av husen som då var ett hyreshus.

Bostadsrättsföreningen bildades 1978 och husen genomgick då en rejäl renovering. ●

August Kobb arbetade som ung i pappas bolag Ostindiska kompaniet, bland annat med att importera te, därav namnet "Tekungen". Med tiden blev August Kobb mannen bakom det gröna Göteborg. I dag är bostadsrättsföreningen, vars hus du ser här intill, uppkallad efter honom.





"Tekungen" skapade det gröna Göteborg och gav namn åt en bostadsrättsförening

Det var te- och ölimportören August Kobb som skapade det gröna Göteborg.

Därför ligger August Kobbs stig intill Slottsskogen.

Det är inte bara gatan utan också bostadsrättsföreningen som har fått namn efter grosshandlaren och kommunpolitikern August Kobb (1819-1901). Gatan ligger intill bostadsrättsföreningen.

Kobb var ledamot av Göteborgs stadsfullmäktige 1863-82, av stadens gatu- och vägförvaltning 1864-1901. Som vice ordförande var han i gatuförvaltningen åren 1897-1901. Han visade ett särskilt intresse för stadens alléer och parker, bland andra tillkomsten av Kungsparken och Brunnssparken.

Det berättas att Kobb gjorde mycket för att Slottsskogen skulle skapas. Därför kallas han Slottsskogens fader.

Kobb var son till Martin Samuel Kobb som 1809 hade tagit över Ostindiska kompaniet. Han började importera te och ostindiska varor från Kina via engelsmännen.

August Kobb gick in i firman 1830 och blev snart en respekterad och inflytelserik man i Göteborg.

Senast år 2004 fick August Kobb ge namn åt en ny damm i Slottsskogen, Kobbska dammen, med motiveringen att han grundade parken samt verkade för att det också skulle bli en modern sådan. Vid dammen finns en minnesbyst som funnits där sedan 1905. August Kobbs gymnasium är också uppkallat efter samme man. ●

” August Kobb gick in i Ostindiska kompaniet och blev snart en respekterad och inflytelserik man.



5 föreningar – så fick de sina namn

Kalk Palais

Kerstin Holm, Södertälje:

– Föreningen ligger på en ö som heter Oaxen. På ön bröts kalk mellan mitten av 1800-talet och fram till 1974. Huset, som byggdes 2007, är en replik av det gamla stället och kontoret. På 1990-talet användes den gamla stald delen till dansbana. I folkmun döptes då dansstället till Kalk Palais, vilket då blev namnet på Brfen. Till saken hör att alla hus på ön har ett namn.



Grisselmaren 1

Jan Strandlund, Vaxholm:

– Namnet Grisselmaren har varit ett äldre historiskt namn på den vik i området, som numera utgör hamnen. Det kommer genom att sjöfåglar av arten grissla brukade häcka i viken. Grisselmaren betyder "vattnet där grisslorna är".

Versailles

Björn de Grand, Malmö:

– Huset uppfördes 1904-1908 och påminner om ett palats. När föreningen bildades 1987 var namnet Palats upptaget av grannhuset, men då kom någon på namnet Versailles. Det tyckte alla var jättebra.

Månhästen

Jonas Haak, Hägersten:

– Namnet kommer av ett konstverk som finns i området. Det är ett utmärkt namn som vi snabbt var överens om när vi bildade föreningen.

Polishuset

Susanne Olsson, Trosa:

– Polisen har funnits länge i det här huset. De hyrde en del av lokalerna fram till 2013.

VINTERFARORNA

Dyrt att snåla i vinter

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

Vinterväder kan vara mysigt eller en pina beroende på vem du frågar. För en bostadsrättsförening som slarvar kan det bli både kostsamt och otrevligt.

De senaste åren har bjudit på kallt vinterväder. Låga temperaturer och stora snöfall innebär ett stort ansvar för bostadsrättsföreningar.

Istappar och snö som faller från taken kan leda till svåra olyckor och till och med dödsfall. Därför gäller det att som förening vara förberedd och medveten om vilka risker och problem som kan uppstå kring huset.

Det är dumt att som förening räkna med att undvika ansvar för eventuella olyckor. Att taken röjs och att gångbanor i anslutning till fastigheten är skottade eller sandade är nödvändigt. Här gäller det att inte slarva eller snåla. Föreningen har alltid ansvar för de olyckor som utgår från fastigheten.

Det är vanligt att en bostadsrättsförening anlitar en förvaltningsfirma för sitt underhåll. Det bästa en förening kan göra för att undvika risker är att skriva ett så tydligt avtal som möjligt där det framgår vem som ansvarar för att snöskottningen av tak görs i tid och vem som blir ansvarig för brister i arbetet.

– Anlita en firma som vet vad den gör och som har medarbetare som är försäkrade. Att taket röjs är viktigt och utförandet måste vara säkert för såväl boende som besökande och arbetare, säger Camilla Skymbäck, försäkringsrådgivare på Allians.

Uptäcker du att det finns risker som utgår från fastigheten och ingenting görs, säg till och uppmana styrelse eller övriga medlemmar.

Camilla Skymbäck har tre tips för ett säkert vinterunderhållsarbete:

- Som styrelseledamot i en bostadsrättsförening är det viktigt att säkerställa att föreningen har det försäkringsskydd som behövs. Det kan bli mycket kostsamt om rätt försäkringsskydd saknas.
- Undersök vilka regler som gäller i er kommun. Hur långt ut på gatan fastighetsägarens ansvar sträcker sig är olika runt om i landet.
- Även förvaltningsfirman behöver en trygg försäkring och var noga med att kontrollera dess kompetens så att arbetet görs rätt från början. Var tydlig i avtalet med vem som bär ansvaret om olyckan är framme. ●

Vattenkranar

Det är inte ovanligt att fastigheter har vattenkranar vid gårdar eller garage för att kunna sköta underhåll på sommaren. Om inte dessa stängs av och töms under vintern kan det få rören att frysa sönder. Detta kan i värsta fall leda till omfattande vattenskador i fastigheten.



Trottoaren

Hur långt ut på gatan fastighetens ansvarsområde går är olika från kommun till kommun. Ibland ska föreningen själv se till att trottoaren sandas eller skottas. Det som kommer ner från taket ansvarar föreningen däremot för, i oavsett var det landar. Skulle en bil ta skada från huset, av nedfallande snö och is från taket täcker bilens försäkring oftast skadorna. Det är då rekommenderat att föreningen betalar bilägarens självrisk.

Snöoras

Den största faran som uppstår från fastigheter vid snöväder är det som samlas på taket. Här gäller det att vara noga med att anlita en bra förvaltningsfirma. Det ska göras ordentligt av kompetenta yrkesmän. Arbetet måste genomföras säkert både för boende, besökare och dem som jobbar på taket. Se till så att förvaltningsfirman har rätt ansvarsförsäkring.

Istappar

Precis som för snöröjning så är det viktigaste att föreningen anlitar en kompetent firma. Visserligen är det första steget att sätta upp vamingar på ytan under taket, men det räcker inte. Träffas någon av en istapp kommer föreningen att bli ansvarig. Det har hänt att personer har förolyckats för att de fått istappar i huvudet.

Balkongen

Som medlem förväntas du förmodligen själv rå om din balkong. Den tillhör trots allt lägenheten. En parabol som sätts upp innebär en generell rasrisk under hela året. Det rekommenderas aldrig att sätta upp den på ett balkongräcke. Under vintern kan det också tillkomma en extra tyng från snö och is.

Gångvägar

Den kanske vanligaste olyckan i vintertider är att personer halkar. För att undvika risken så var ute i god tid med att gångvägar runt fastigheten blir skottade. Det ska även sandas och saltas. Is kan bildas snabbt vid packad snö där många går och då blir risken större.

Entré/trappor

Gammal som ung ska säkert kunna ta sig in i porten. Skotta och sanda noggrant och regelbundet. Vid slaskväder kan det upplevas som smutsigt och stökigt innanför entrén. Då kan en idé vara att beställa extra städning eller att lägga in extra dörmattor.

Experterna svarar

Våra experter svarar på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra.

Styrelserådgivningens expertpanel, från vänster: Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist, Åsa Peltomaa, Ulrika Blomqvist, Mats Lindbäck, Elisabeth Kalderén, Kenny Fredman, Martina Itté-Muro (slutat), Kerstin Frykberg Andersson och Peder Halling.



Vi vill elda i kakelugnen

Är det vi som ska ordna trycktestet?

Vi är en av tre lägenheter som har kakelugnar i lägenheten som vi gärna vill elda i men vill vara säkra på att rökkanalen är i bra skick. I våra stadgar står ingenting om rökkanaler så vi antar att det är föreningen som är ansvarig för dessa. Men vår styrelse vill inte trycktesta dem utan säger att det får vi ordna själva om vi vill elda. Är rökkanalerna verkligen inte föreningens ansvar?

Svar: Kort sagt kan man säga

att en förening inte är skyldig att underhålla skorsten eller rökkanal om bara vissa lägenheter har kakelugn. Eftersom det numera är fråga om att tända en brasa för trivselns skull och inte av uppvärmningsskäl kan faktiskt föreningen införa eldningsförbud. Inget hindrar dock att föreningen ingår avtal med de som vill elda att de får stå för nödvändigt underhåll av skorsten och rökkanal och stå för kostnaderna.

Varför måste jag betala?

I somras läckte det in vatten i min lägenhet. Jag bor i en vindslägenhet. Läckan uppenbarade sig när det regnade kraftigt och efter att föreningen undersökt saken visade det sig att snöskottarna förra vintern gått åt taket så hårt att en skada på plåten uppstått. Föreningen säger att de betalar takskadan och jag ska betala för skadorna som uppstått i min lägenhet. Det låter helt åt skogen, vad ska jag göra?

Svar: Era stadgar talar om vad ni själva som medlemmar ansvarar för, sannolikt står det att ni själva svarar för att hålla det inre av era lägenheter i gott skick, allt utanför lägenheten svarar föreningen för. Alltså ska du åtgärda skador inne i din lägenhet, oavsett hur de har uppstått, för att leva upp till stadgekravet. Fören-

ingen åtgärdar skador på själva fastigheten, oavsett hur de har uppstått. Men du kan ställa föreningen till svars för dina kostnader om föreningen brustit i sitt underhåll av yttertak. Föreningen ställer vidare krav på plåtfirman som anses vara orsak till skadorna på taket, för föreningens kostnader.



Vårt golv ska renoveras

Kan styrelsen säga nej?

Vi vill påbörja renovering av vår lägenhet. I renoveringen ingår golvet då vi vill byta golvtiljorna jämte regler. Var går gränsen för vad vi får göra egentligen? Styrelsen har ställt sig negativ till vårt önskemål. Vad gäller?

Svar: Har era stadgar normalt innehåll gäller att medlemmar har underhållsansvar

för bland annat ytskikt på golv. Dit räknas då till exempel plastmatta eller parkettgolv. Men det som finns därunder, förutom tätskikt i badrum, ligger formellt sett utanför lägenheten och tillhör husets "stomme". Den har föreningen ansvar för. Det ni önskar göra, att ta bort regler, kräver styrelsens tillstånd eftersom reglarna ligger under golvtiljorna.



Vi ska glasa in vår balkong *Ska alla vara med och betala?*

Åtta medlemmar av 25 vill glasa in sina balkonger och det ligger ett förslag att föreningen bekostar bygglov. Jag är en av de som ska glasa in, men tycker inte att förslaget är rimligt utan tycker att kostnaden borde delas upp mellan dem som behöver bygglov. Vad tycker ni?

Svar: Om endast vissa

balkonger ska glasa in bör kostnader för detta betalas av de lägenhetsinnehavare som vill glasa in. De ska alltså betala inglasning och kostnad för bygglov. Det får anses strida mot likabehandlingsprincipen om föreningen betalar. Då är ju alla medlemmar med och betalar för något som bara gynnar vissa.

Jag vill köpa en till lägenhet *Kan styrelsen neka mig?*

Jag äger en bostadsrätt och undrar om jag kan äga ytterligare en i vår förening eller om styrelsen kan neka mig det? Kan jag alltså vara delägare i en annan för att hjälpa vårt barn att köpa en lägenhet?

Svar: Ja, om det är en fysisk person och det gäller bostäder för permanentboende – då

kan en medlem själv äga en lägenhet och äga en annan tillsammans med till exempel make eller maka. Men observera att det bara är makar och sambor som har rätt att äga tillsammans. Andra ägarkonstellationer kan styrelsen säga nej till om den vill (om inte annat sägs i stadgarna).

Jag halkade på gården *Kan jag få ersättning?*

Jag halkade på en gångväg i mitt bostadsområde och kan konstatera att det inte var tillräckligt skottat. Kan jag stämma fastighetsägaren och få ersättning för sveda och värk?

Svar: Stämna kan du väl i och för sig men om du kan få ersättning för sveda och värk är närmast en fråga för en domstol att ta ställning till. Du bör i första hand vända dig till ditt eget försäkringsbolag.



Dörrar som skyddar dig mot oljud

Secor säljer och monterar snygga, klassade säkerhetsdörrar från Daloc. Dörrar som även skyddar mot inbrott och brand.



Professionell montering

Secor är en erfaren och rikstäckande montage- och säljkedja för Dalocs klassade säkerhetsdörrar. Vi utför professionella dörrbyten och utgår från dina behov oavsett om du vill ha en dörr eller ett enhetligt och snyggt trapphus. Våra certifierade montörer garanterar att dörren blir korrekt monterad. Att våra kunder blir nöjda är viktigt för oss.

Trygga och
trivsamma trapphus

SECOR

www.secor.se 020-440 450

Vinterkyla

– även i lägenheten?

Kan det kännas som att minusgraderna utomhus tar sig för lätt in i lägenheten? Att öka värmen i hela fastigheten är ett dyrt alternativ *Hitta riktade lösningar i stället.*

TEXT: JACOB WALLIN ESPWALL FOTO: SHUTTERSTOCK

När kylan nu sveper in över landet är det extra skönt att komma in i värmen. Men vad gör du om även temperaturen i lägenheten tycks sjunka? Bara att höja värmen?

Att öka temperaturen i hela fastigheten med bara någon grad kan bli den enskilt största utgiften för en bostadsrättsförening. Förutom att det är dyrt så kan det också vara onödigt. Människor upplever temperaturer annorlunda. En person med dålig blodcirkulation eller som ofta sitter stilla fryser mer än andra. Utgå ifrån den kallaste lägenheten om det upplevs som kallt i flera.

I höga fastigheter är det inte ovanligt att lägenheterna högst upp utsätts för mer blåst och därför blir kyligare. Om värmecentralen också ligger i källaren kan det ta längre tid för varmluften att ta sig upp.

Ofta kan det bli fel redan vid mätningen. En termometer precis vid fönstret kommer inte ge rätt svar. Termometern ska placeras vid lägenhetens mittpunkt, en bit ovanför golvet.

– Det bästa och billigaste när lägenheter upp-

TIPS

- Det kan vara värt att fundera över möbleringen. En soffa placerad vid fönstret utsätts för kallare luft än på andra ställen. Dels för att glaset kyler ner och det är ofta där som lägenhetens ventilation finns. Tjocka gardiner framför elementen kan hindra värme från att sprida sig i lägenheten.
- Kolla isoleringen för lägenhetens fönster. Ofta är det här kall luft lättast tar sig in. En dyrare investering är att byta till fönster med en tredje isoleringsruta.



levs som kalla är särskilda insatser. Ofta kan det vara så enkelt som att elementen behöver luftas. Något som enkelt kan lösas med en nyckelskruv, säger Mats Lindbäck på Bostadsrätterna.

En effektiv metod för att öka värmen i enskilda lägenheter är att höja elementens effekt. I elementen finns en returventil som kan justeras för detta. Detta bör en förening eller medlem inte göra som lekmän. Hyr in en sakkunnig entreprenör. Det kommer fortfarande bli billigare än att öka fastighetens temperatur.

Ett element som känns kallt behöver däremot inte betyda att något är fel.

– Ofta blir det missförstånd eftersom en del förväntar sig att de fortfarande ska kännas kanonvarma. Nuförtiden är de flesta element lågflödes-system och då behöver det inte betyda att de fungerar dåligt, säger Mats Lindbäck.

Som förening kan det också vara värt att undersöka ventilationen. Ibland kan mängden utluft vara större än den som kommer in. ●

” Det bästa och billigaste när lägenheter upplevs som kalla är särskilda insatser.



Skapa trygghet för Dig & Din granne

Du installerar vår Trådlösa Spisvakt mycket enkelt själv på 2 minuter.

Blir det så varmt på spishällen att risk för brand föreligger,
varnar spisvakten innan den stänger av spisen.



Besök gärna vår utställning på Malmskillnadsgatan 45, Stockholm

www.enoque.se • info@enoque.se • 08-22 01 31

enöque™
se

Hyr ut per dygn eller månad

SMART BOENDE

Vi har gjort det enkelt för dig att tjäna extra genom att hyra ut. Att bli medlem är gratis och det kostar inte heller något att annonsera ut en eller flera bostäder för uthyrning*! Skanna koden och se en av våra värdar berätta om att hyra ut.

* Du behöver tillstånd från din bostadsrättsförenings styrelse för att få hyra ut din bostad.



BOSTAD DIREKT



För smartare boende

bostaddirekt.com



Med licensierade
takschottare kan du
känna dig trygg

www.skottasakert.se

ENTREPRENÖRFÖRETAGEN

Välkommen till:
**SVERIGES
BOSTADSRÄTTSS
CENTRUM**

NYHET:
EKONOMISK
FÖRVALTNING
SKRÄDDARSYDD
FÖR MINDRE
FÖRENINGAR!

Nu kan även mindre bostadsrättsförening få samma professionella hjälp som de stora föreningarna! Expertis kräver fokusering, och vi jobbar med bostadsrättsfrågor – inget annat. Sedan mer än 90 år erbjuder vi professionell förvaltning levererad med personligt engagemang. Nu har vi tagit fram en skräddarsydd variant av ekonomisk förvaltning för alla mindre bostadsrättsföreningar. En lösning som både avlastar och skapar nya möjligheter till både besparingar och effektiviseringar. Varför nöja sig med mindre?

TA DEL AV FÖRDELARNA DU OCKSÅ! BESÖK WWW.SBC.SE ELLER KONTAKTA OSS PÅ 0771-722 722

 **sbc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum