

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



Dags
för
värme

Se vad du kan
göra själv

UTERUM FÖR ALLA

Tema **Utemiljö**

- > Trädgårdsarkitektens bästa råd för utemiljön
- > Föreningens tips: bilda en trädgårdsgrupp
- > Kolla med styrelsen innan ni bygger om på gården

Okej att spika mitt i natten?

Posten i brevlådan – kan bli dyrt



Säkraste vägen till ny dörr, boka ett videomöte.



Secor ingår i Daloc-koncernen, Sveriges ledande tillverkare av säkra dörrar.

Säkerhetsdörr Daloc S43

Funderar din förening på att byta dörrar?

Bostadsrätternas avtal med Secor erbjuder er som är medlemmar, både som förening och enskild boende, hela 15 procents rabatt vid köp av Daloc säkerhetsdörrar, inklusive installation av dörren. Secor är Daloc-koncernens rikstäckande sälj- och installationskedja för dörrar i flerbostadshus. Vi har funnits i över 25 år och har installerat hundratusentals dörrar från Daloc, vilket är en trygghet för er som kund. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer.

Hitta din dörr och installatör på [secor.se](https://www.secor.se), ring oss på 020-440 450 eller boka ett videomöte.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Många missförstånd om miljonprogram

För ett tag sedan hörde jag på radion ett påstående om miljonprogrammet: "att en miljon hyresbostäder byggdes". Fel. I själva verket innebar miljonprogrammet en tredjedel småhus, en tredjedel småskaliga flerfamiljshus och en tredjedel bostäder i höghus.

Påståendet är bara ett av de missförstånd som jag sett om detta omfattande bostadsprojekt som genomfördes 1965-1974, varav en hel del av lägenheterna dessutom var bostadsrätter. Under åren har miljonprogrammet kritiserats, alltifrån att det är dålig arkitektur till att "ingen vill bo där".

Det finns ingen anledning att sopa problem under mattan, men det är olyckligt att dra allt över en kam. Framst tänker jag att det handlar om människors bostäder, att människor faktiskt vuxit upp i ett område, gått i skolan, bildat familj och trivs där. Det gäller även i så kallade utsatta områden. När jag läser förslag från debattörer om att miljonprogrammet ska rivas (jag antar att det är höghusen de menar) kommer det sällan från dem som bor där.

///
Miljonprogrammet innebar en tredjedel småhus, en tredjedel småskaliga flerfamiljshus och en tredjedel bostäder i höghus.

På senare tid finns också många som har börjat omvärdera miljonprogrammet. En sak som jag gärna pekar på är att bostäderna i miljonprogrammet ofta är väldigt välplanerade och det visar sig att det även går att flytta väggar så att de bättre motsvarar hur vi lever i dag. Längre fram i detta nummer har vi träffat en bostadsrättsförening i Sundsvall vars fastigheter hör till miljonprogrammet och vi intervjuar även en bostadsforskare.

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna



Innehåll



8

4 > Intro
Bostadsmarknaden stabiliseras



12

7 > Intro: Trend
Övernattningslägenhet fin förmån

8 > Bostadsrätterna 100 år
Miljonprogrammet där alla trivs

11 > Fixartipset
Det här kan du göra med radiatorerna

12 > Tema: Utemiljö
Så skapar ni en utemiljö för alla.



20 > Politik
Återinförda amorteringskrav drabbar unga

21 > Frågor & svar
Allt om livet i en bostadsrättsförening

22 > Granskning
Postnords regler slår hårt mot vissa föreningar

26 > Hemmets mysterier
Spika mitt i natten? Det beror på föreningens trivselregler.



22

din bostadsrätt

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

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Chefredaktör: Kenny Fredman
Produktion: OTW
Redaktör: Cecilia Billgren
Art director: Sanna Norlin
Omslag: Magnus Glans
Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Repro: Jens Jörgensen
Tryck: Aller

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

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 9 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 325 000 exemplar.

Adress: Bostadsrätterna
Drottninggatan 2
111 51 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00

intro

Coronaeffekt på bostadspriser börjar mattas av

Den stora prisökningen på bostäder som vi såg under 2020 har mattats av något under 2021. Men coronapandemin fortsätter att påverka bostadsmarknaden.

Text: Lars Öhman

Siffror från Svensk Mäklarstatistik visar att bostadsmarknaden under den gångna sommaren har gått in i ett lugnare läge. För bostadsrätter är prisökningen under det senaste året 10 procent, vilket ändå får anses högt. Ett annat resultat av att våra vanor förändrats under pandemin är att kvadratmeterpriserna på stora lägenheter börjar komma ikapp de mindre.

– Efterfrågan på stora bostadsrätter har ökat till följd av att man tillbringar mer tid i hemmet. Många räknar nog med en framtid där en hybridmodell blir ganska vanligt inom kontorsarbete. En annan faktor är att det finns ett underutbud av större bostadsrätter i förhållande till efterfrågan. Dessutom är den generation som nu står inför familjebildning rekordstor, säger Joakim Lusensky, analys- och kommunikationschef på Mäklarsamfundet.

Cecilia Hermansson, forskare i fastighetsekonomi och finans på KTH, ser tre tydliga trender som kommer att styra



Cecilia Hermansson

bostadsmarknaden framåt. Coronapandemins påverkan på hur vi ser på fysisk närvaro på arbetsplatsen är en av dem.

– Många upplever att de inte behöver befinna sig i storstäderna och på kontoret. Alla kommer inte gå tillbaka till en fysisk arbetsplats på heltid, siar hon.

Även effekterna av finanskrisen 2008 kommer fortsätta att påverka priserna på bostäder.

– Räntorna fortsätter att vara låga och det håller kostnaden för att bo nere.

Som tredje trend anger hon klimatet.

– Man kanske måste och vill vara mer i sitt närområde hellre än att åka utomlands. En del upplever att det är bra att vara i Sverige på semestern, säger hon.

Hur kommer priserna utveckla sig?

– Jag bedömer att de fortsätter stiga. Det beror på de fortsatta låga räntorna, den starkare konjunkturen, och att det finns ett högt sparande bland hushållen. Prisökningstakten kommer dock inte hålla samma höga takt som vi har sett nu, säger Cecilia Hermansson. ◦

Höstens utbildningar är här

Nu är höstterminen igång i Bostadsrättsskolan. Som vanligt bjuder Bostadsrätterna på ett stort utbud av utbildningar riktade till styrelsemedlemmar och några till boende. Utbildningarna bedrivs fortsatt på distans med tanke på smittspridningen.

På seminariet "Vad är valberedningens uppdrag?" fokuserar vi på vilken roll du som

ledamot i valberedningen har. Valberedningen fungerar som föreningens rekryteringskonsult och tar fram förslag på styrelseledamöter och revisorer för nästkommande år. På seminariet går vi igenom valberedningens uppdrag och konkreta tips.

För dig som är valberedare sker anmälan till utbildningen på [bostadsratterna.se](https://www.bostadsratterna.se).



Brist på målarfärg

Flera omständigheter har lett till en minskad tillgång på målarfärg i världen, något som kan påverka bostadsrättsföreningars planerade renoveringar.

Brist på kemiska ingredienser som epoxy, polyester och akrylat är en förklaring. Men tillverkarna noterar också en minskad tillgång på pigment. Bakom problemen ligger även en kraftigt ökad efterfrågan, brist på containrar för containerfrakt samt störningar i leveranskedjan till följd av coronapandemin.

Enligt Olof Holmer, vd på Sveriges färg- och limföretagare (SVEFF), kommer färgbristen att fortgå åtminstone fram till årsskiftet, och det mest sannolika därefter är långsamma förbättringar.

För bostadsrättsföreningar är hans råd att kontrollera tillgången, inte bara på färg utan också lim och fogar, inför planerade renoveringar.

– Tänk på allt det här redan under planeringsstadiet, säger Olof Holmer.

300

miljarder kronor. För så mycket såldes bostadsrätter för i Sverige under förra året, visar statistik från SCB. Totalt handlar det om 115 700 bostadsrätter som bytte ägare, och i snitt kostade en bostadsrätt 2,5 miljoner kronor. Värdet på antalet försäljningar var det högsta under hela 2000-talet.



PASSAR ALLA STOMMAR
Nytt kök utan att byta stommar
med våra smarta kökslösningar.



MONTERING PÅ EN DAG
Ät frukost i ditt gamla kök,
laga middag i ditt nya.



SVENSKTILLVERKAT
Äkta kvalitetshantverk från
vår egen fabrik.



DELBETALNING
Och så får du säklart
5 års garanti.

Känslan av ett nytt kök.

Ett nytt kök designat för dina
behov – utan att riva hela köket.
Med vår metod för köksrenovering
får du ett helt nytt kök på dina
nuvarande stommar. Snabbt,
smidigt och prisvärt.

Just nu får du **50% rabatt*** på
dina nya köksluckor om du
bokar ett kostnadsfritt hem-
besök senast 31 oktober.

Ring oss idag på:

☎ 020 - 290 500

Hej! Vi kommer
hem till dig. Ring
oss så bokar vi in
ett möte.

*Kampanjen gäller under perioden 1-31/10 2021.
Erbjudandet innefattar ej monteringsjänster
av våra produkter och kan inte kombineras
med andra kampanjerbjudanden. Läs mer
på harjedalskok.se

 **HärjedalsKök**

Just nu!
50%
rabatt på
köksluckor*



Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till en rad förmåner. Här kommer en kortfattad sammanställning. För mer information samt för att ta del av förmånerna gå in på bostadsratterna.se/medlemsformaner och logga in som boende. Inloggningsuppgifter får du av din styrelse.

> Datorer och skrivare från HP

Genom ett samarbetsavtal med HP kan vi erbjuda de boende i våra medlemsföreningar förmånliga rabatter på upp till 30 procent på IT-utrustning.

> Sector Alarm

Sector Alarm erbjuder ett larpaket med larmtjänst till mycket rabatterat pris som riktar sig till föreningens medlemmar. Du får ett startpaket helt utan kostnad samt rabatt på din månadskostnad.

> Säkerhetsdörrar

Genom avtal med Secor erbjuds ni som medlemsförening, eller du som boende i en medlemsförening, 15 procent rabatt på hela din beställning av Daloc säkerhetsdörrar i standardutförande inklusive installation av dörren.

> Ökad kommunikation med boendeapp Boappa

Genom vårt avtal med Boappa erbjuds styrelsen i din förening boendeappen helt kostnadsfritt. Tvättstugebokning, dokumenthantering, styrelserådgivning och möjligheten för grannar att kommunicera och låna eller köpa prylar av varandra. Allt samlat på samma plats.

> Familjejuridisk hjälp

Fenix Juridik erbjuder dig som boende 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning och en förmånlig rabatt på samtliga juridiska tjänster därefter.

> Tidningen Din Bostadsrätt

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



Bostadsrättens dag – nu i digital form

Den 20 november arrangeras Bostadsrättens dag. En dag fylld med utbildningar, rådgivning och möjligheten att få veta mer och chatta med våra utställare.

Text: Lars Öhman

I år arrangeras för första gången en digital version av Bostadsrättens dag den 20 november. Mässan vänder sig till styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar, och i år är såväl medlemsföreningar som icke-medlemsföreningar välkomna att delta.

Under dagen bjuds på ett urval av de mest efterfrågade utbildningarna, däribland "Så funkar styrelsen", "Andrahandsuthyrning – vad gäller", "Vattenskador och försäkring" och "Säkerhet och risker i föreningen".

– Det är förinspelade kortversioner av våra vanliga utbildningar som vi samlat ihop, så att man kan genomföra alla under en dag. Du har också möjlighet att



Karin Foors

chatta med oss på Bostadsrätterna, och prata med externa utställare – företag som kommer att ha olika montrar precis som på en fysisk mässa, säger Karin Foors, marknadsansvarig på Bostadsrätterna.

För icke-medlemmar är dagen ett ypperligt tillfälle till ett smakprov på vad ett medlemskap innebär, genom att titta på Bostadsrätternas utbildningar och att ställa frågor kring dessa i en chatt med Bostadsrätternas medarbetare.

Dessutom kommer det finnas rådgivningsstationer där man kan chatta med rådgivarna. Det kommer också att gå att kostnadsfritt teckna medlemskap för hela 2022 för de föreningar som tidigare inte har varit medlemmar. Läs mer och anmäl dig på bostadsratterna.se. o

Katthuvudet och Skatboet – här är de roligaste föreningsnamnen

Flertalet svenska bostadsrättsföreningar väljer traditionella namn så som Björken och Havet utifrån exempelvis naturen, fastighetens beteckningen eller områdets historia. Men det finns en del styrelser som ger sina föreningar lite mer fantasifulla namn. Eller vad sägs om La Dolce Vita eller Kallblodet? Det är SBC som kartlagt över 4 000 brf:er och hittat ett antal påhittiga namn.

– Som bostadsrättsförvaltare hjälper vi föreningar varje dag med alla typer av förvaltningstjänster, men hittills har ännu ingen bett oss om hjälp att namnge deras bostadsrättsförening. Det är dock väldigt roligt att ta del av alla kreativa och något udda namn som sticker ut runt om i landet, säger Malin Odelfelt, externkommunikatör på SBC. o

Roligaste namnen

Kallblodet
La Dolce Vita
Bambi i Lödöse
Skatboet
Katthuvudet
Isprinsessan
Jullovet
Friska Viljor
Billåset
Gyllene tiden



Vanliga kategorier

Gator och områden
Natur
Djur
Väder och årstider
Yrken
Saga
Vapen
Astrologi
Verktyg

Fritt fram att hälsa på

– med gästlägenhet i föreningen

Att ha en gästlägenhet i bostadsrättsföreningen är ett bra mervärde för alla boende, och med bra planering blir det inte så mycket jobb att underhålla den.

I Brf Magasinet på Norra Älvstranden har gästlägenhetens popularitet dessutom fått ett rejält uppsving under pandemin.

Text: Jessika Devert

Foto: Karin Windheim

Bostadsrättsföreningen Magasinet på Norra Älvstranden ligger på Hisingen i Göteborg, i ett flerfamiljshus som byggdes 2013. Gästlägenheten fanns med redan från början och ligger precis innanför ytterdörren på bottenvåningen.

– Jag tycker att det är en väldigt bra tjänst att kunna erbjuda i föreningen. För oss har det varit en fördel för alla och speciellt de som har mindre lägenheter, säger styrelsens kassör Peter Nyquist.

Föreningen består av 119 lägenheter och över hälften är småhushåll, ettor och tvåor. Då är det inte lika lätt att få plats med folk i sin lägenhet och att då ändå kunna ta emot besök av släkt och vänner är ett stort plus.

Bostadsrättshavarna bokar gästlägenheten via föreningens hemsida och där finns också tydliga instruktioner för hur allt går till och vad som krävs av den som hyr. I lägenheten finns en pärm med städregler och lite tips om saker att göra under sitt besök i Göteborg.

– När pandemin slog till så ändrade vi reglerna så att det går att hyra fem nätter i sträck i stället för tre. Det var för att vi trodde att färre skulle hyra, men vi hade samma beläggning som året innan. Kanske använder folk gästlägenheten mer eftersom de inte kunnat ha besök i lägenheten, säger Peter Nyquist.

Nu diskuterar föreningen om systemet för uthyrningen ska göras om så att det blir ännu enklare för de som bor i huset.

– Tanken är att lägga avgiften på avin, då behöver den som hyr inte sätta in pengar på ett speciellt konto vilket vore smidigt. I dag kostar lägenheten 300 kronor per natt att hyra och vi har en beläggning på mellan 130 och 140 nätter per år, så det är en populär tjänst, säger Peter Nyquist. ◦



Miljonprogram med trivseln i topp

Bostadsrättsföreningen Selångerhus 4 i Sundsvall byggdes som en del i miljonprogrammet. Med drygt 50 år på nacken är de gröna miljöerna och det lugna livet uppskattat av de boende i området.

– De som kommer hit blir alltid imponerade av att det är så väl-skött, säger Maud Forsberg som flyttade in när husen var nybyggda.

Text: Anders Lövgren Foto: Katarina Lövgren

Maud Forsberg har bott i Brf Selångerhus 4 ända sedan det byggdes. 1966 betalade hon 6 500 kronor i insats och flyttade till tvårummaren på Vikingavägen i stadsdelen Granlo i Sundsvall.

– Då var det bara en åker här och jag visste inte ens vad Granlo var. Jag var en 21-årig telefonist och hade lyckats lönespara 250 kronor i månaden för att få råd. Strax därefter flyttade min fästman Sonny in hos mig och vi gifte oss, berättar Maud Forsberg.

Åren har gått och paret har bott kvar i lägenheten och sett området och bostadsrättsföreningen växa.

– Det har verkligen förändrats och utvecklats, men vi har ingenting att klaga på. Här är välkött, rent och snyggt och framför allt är det ett lugnt område. Vi hittar på mycket trevligt här, säger den nu 76-åriga Maud Forsberg, som tillsammans med sin man är engagerad i körsång, boule, äventyrsgolf och en liten loppis i området.

När området grundades var det Riks-

byggen som stod för byggnationen och som under flera decennier förvaltade fastigheterna. I mitten av 90-talet valde de boende att bli en fristående förening och ta över förvaltningen själva. Sedan snart fyra år tillbaka är Christer Lockne ordförande i bostadsrättsföreningen, och det går inte att missta sig på den stolthet han känner över området.

– Vi har drygt 1 500 boende i föreningen och jag törs säga att trivseln är på topp här. För oss är det viktigt att vara en fristående förening som kan bestämma själva över ekonomi, vilka tjänster vi ska köpa och vad vi kan uträtta själva med våra tre anställda, säger Christer Lockne.

Tidigare ägde föreningen ett centrumhus med en livsmedelsbutik som Konsum hyrde. När butiken lade ner kunde fastigheten säljas till ett privat fastighetsbolag. Christer Lockne lyfter fram affären som ett exempel på styrkan med att vara fristående.



Christer Lockne

– Demokrati är viktigt i en förening och jag är glad att kunna säga att den faktiskt också blivit starkare under pandemin. Vi har inte kunnat genomföra en fysisk föreningsstämma de två senaste åren utan fick ha poströstning. Men vi har aldrig haft så stort deltagande, säger han.

Christer Lockne promenerar genom området och berättar att föreningen har flera gemensamma lokaler. Han stannar till vid en vävstuga där en grupp äldre damer är i full gång och handarbetar.

De är alla eniga om att det är ett bra område att bo i. Men när nu ordföranden kommer på besök passar Anita Johansson på att framföra en åsikt som hon haft länge. Hon vill att balkongerna i de hus hon bor i ska byggas ut och bli större.

– Det är en het potatis för mig och jag kan bli lite upprörd av att saken inte går att lösa, säger hon.

Christer Lockne förklarar att föreningen skickat ut enkäter till de boende som fått rösta om en satsning på balkonger, något som också skulle göra boendet dyrare. Men förslaget har inte fått majoritet.

Selångerhus 4 består av 716 bostäder,

fördelade på tre olika hustyper. Två av hustyperna är trevåningshus och det tredje höghus. Under årens lopp har fasader renoverats, balkonger glasats in, relikning utförts på stammar och värmesystem bytts

///
För oss är det viktigt att vara en fristående förening som kan bestämma själva över ekonomi.



Bouleplanen mitt i området är en mötesplats för många av de boende. Här spelar Sonny Forsberg, Lars Kåhrström, Gunno Carlberg och Maud Forsberg ett parti medan Cathrine Kåhrström löser korsord.



Under året tittar vi närmare på de 100 år som gått sedan Bostadsrätterna bildades, och berätta mer om vad vi som organisation arbetat med och vilka frågor som varit viktiga för er i medlemsföreningarna.

Förvaltning och flyttskatt

> När 60-talet startade var bostadsbristen akut. 1965 klubbades miljonprogrammet igenom, en miljon nya bostäder skulle byggas på tio år. I samma veva började vi erbjuda fastighetsförvaltning.

> Under 1970-talet hjälpte vi många hyresgäster att ombilda sina hus till bostadsrätt.

> På 90-talet tog vi upp kampen mot reavinstskatten, eller flyttskatten. Vårt argument var – och är – att den bidrar till orolighet på bostadsmarknaden. Under finanskrisen gick många bostadsrättsföreningar i konkurs, men hjälpen fanns hos vår egen ”föreningsdoktor”.

ut mot ett toppmodernt och centralstyrt system.

– Ett av våra bekymmer har att göra med byggt teknik som användes i miljonprogrammet, man använde betong, lättbetong och puts i samma byggnation. De tre materialen går inte bra ihop utan det blir rörelser som leder till sprickor. På några av husen har vi kunnat åtgärda det här med att klä fasaderna med ett keramiskt material som inte kräver något underhåll, säger Christer Lockne.

Han kan dock visa bilder på hur en del av husen ser ut under vintertid då prob-

lemen kvarstår på hus som inte klätts om, en utmaning som Selångerhus 4 har på sin att-göra-lista.

Många som bor i området har bott där i sin ungdom, sedan bott i radhus eller villa och som medelålders eller äldre flyttat tillbaka. Bland föreningens 1 500 invånare ligger snittåldern på strax under 60 år. Den årliga omsättningen på lägenheter är cirka tio procent och som på många andra ställen har värdeökningen varit stark.

– Det är ju inte klokt, skulle vi sälja lägenheten i dag kanske vi får en miljon, säger Maud Forsberg. ◦



Vävstugan är välutrustad och lockar regelbundet ett tiotal damer. Här är det Anita Johansson, Siv Norberg och Gunilla Granlund som träffats.



Selångerhus 4 består av tre olika hus-typer i klassisk miljonprogram-stil.

1957 fick Granlo i Sundsvall en stadsplan och efter detta började stadsdelen att byggas ut i snabb takt, däribland miljonprogrammet som i dag är Brf Selångerhus 4.

Forskaren: Bilden av miljonprogrammet håller på att ändras

Erik Stenberg har forskat kring miljonprogrammet sedan början av 2000-talet och hittar ständigt nya infallsvinklar, ofta på tvärs mot den ibland negativa synen på bostäderna.

– Miljonprogrammet har oförtjänt dåligt rykte. Samhället har mycket att tacka den epoken och de bostadsområdena för, säger han.

Text: Anders Lövgren

E

rik Stenberg är lektor och forskare vid Skolan för Arkitektur och samhällsbyggnad, en av fem skolor på KTH, Kungliga tekniska högskolan i Stockholm. Miljonprogrammet är hans specialområde.

– Jag trodde att jag skulle vara klar med ämnet för 15 år sedan, men det är ett fascinerande och komplext ämne som fortsätter förfölja mig, säger han.

Erik Stenberg blundar inte för de uppfattningar kring miljonprogrammet som säger att det gav oss enformiga miljöer som i några fall på senare tid blivit utanförskapsområden. Men han menar att det finns mycket mer bakom den ytan.

– Både socialt och byggnadstekniskt finns stora värden med den miljon bostäder som byggdes mellan 1965 och 1974. Trångboddheten byggdes bort, större ytor och moderna lösningar gav kvinnor helt nya

möjligheter att frigöra sig från hemarbete. Ingen annanstans i världen byggdes bostäder av så hög kvalitet i den omfattningen, säger Erik Stenberg.

Bostäderna i programmet skiljer sig inte mycket åt utan är byggda med gemensamma normer. De standardiserade mått och prefabricerade betongelement som utgör stommen i de industriellt producerade husen kan flyttas så att ett överskott av trerummare (den vanligaste lägenheten) kan byggas om till exempelvis tvåor och fyror utifrån ändrad efterfrågan.

– Vi är just nu inne i en intressant tid för miljonprogrammet. För 20 år sedan höjdes röster för omfattande rivningar, men nu efter ett halvt sekel ser vi i stället en kraftsamling för att renovera och rusta dem och det är mycket tack vare de värden som finns i områdena och bostäderna, säger Erik Stenberg.

Ett nytt miljonprogram i dag ser han som otänkbart. Det politiska virrvarret är ett hinder, men även nya lagar och regleringar sätter käppar i hjulet.

– Det är också svårare att definiera mottagaren av bostäderna i dag. Miljonprogrammet var kulmen på folkhemsbygget och nödvändigt i urbaniseringsvägen. Det jag möjligen kan se i dag är en sammanhållen satsning på att bygga många bostäder i trä, som en reaktion på klimathotet. Men även där finns många motsatta viljor och hinder, säger Erik Stenberg. ○



Erik Stenberg forskar om miljonprogrammet. Just nu intresserar han sig mest för återvinning av betongelement från rivningar och hur de kan göra nytta i nya hus.

Foto: Peter Lydén

Så justerar du värmen lagom till höstens intåg

Att lufta eller inte lufta? Föreställningarna om vad man bör göra med sina element inför hösten är många – men för det mesta är det bäst att inte göra någonting.

Text: Petra Olander

Ivan Nielsen på Efvab i Mölnlycke har 35 års erfarenhet av VVS-arbeten i Västsverige. Han stöter ofta på föreställningar om hur vattenburna element ska skötas – idéer som emellanåt leder till problem.

– Rätt vad det är så sitter bostadsrättshavaren där och får inte dit luftskruven och har tummen för hålet för att hindra vattnet från att spruta ut. Jag tycker inte att man som privatperson ska lufta element i en bostadsrätt, säger han.

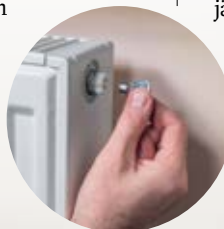
– Utöver risken att vatten rinner ut på golvet, innebär ju

luftning att släppa ut luft ur värmesystemet och det utrymmet måste återfyllas med vatten. Och det ska man göra nere i undercentralen. Det kan ju inte privatpersoner göra. All eventuell luftning bör ske i samråd med styrelsen eller fastighetsskötaren.

Däremot, om elementet inte tycks fungera trots att värmen är påslagen i fastigheten, kan det ibland fungera att vrida termostaten så långt det går först åt ena hållet, och sedan åt andra hållet.



Ivan Nielsen



”Jag tycker inte att man som privatperson ska lufta element i en bostadsrätt”, säger Ivan Nielsen.

– Det kan bli så när termostaten suttit i stängt läge under hela sommarhalvåret, säger Ivan Nielsen.

Ibland kan även själva ventilen innanför termostaten haka upp sig om elementet varit avstängt länge. Då kan det krävas ett lite större ingrepp, som du bör låta fastighetsskötaren göra för att undvika onödiga vattenskadorna.

Det är kallt hos mig men inte hos grannen. Tar det lång tid innan värmen är intrimmad och spridd i huset?

– Om det är ordning på värmesystemet ska det spridas jämnt i hela huset på ett dygn, för då är vattnet uppvärmt. Annars är det något fel på injusteringen av värmesystemet och du bör kontakta styrelsen. ◦



Bara halva elementet är varmt – så kan du göra

Känn på elementet. Är det varmt upptill i hela sin längd och kallt längs underkanten är allt i sin ordning. Det har med injusteringen av värmesystemet att göra. Är det däremot kallt upptrån och ner kan det ha kommit in luft i elementet. Kontakta styrelsen.

Element – tänk på detta!

Innan du sätter på ett element av äldre modell, ta bort damm och annat som kan bli en brandfara om det överhettas.



tema

Oavsett om bostadsrättsföreningen förfogar över en gård med vidsträckta ytor eller en trång innergård i storstaden bör utomhusmiljön vara funktionell, lättskött, trivsamt och tryggt. En välskött gård blir inte bara ett extra rum för de boende, den ökar också lägenheternas värde.

Text: Karin Strand



Så skapar ni en utemiljö för alla

V

id utformningen av utemiljön är det viktigt att fundera över vilka funktioner gården har. Det ska finnas plats för återvinning, cyklar och förvaring av gemensamma utemöbler och redskap. Vidare ska det finnas utrymme för social samvaro, men också för lugn och ro. Samtidigt ska gården vara lättskött och kännas trygg alla tider på dygnet året runt.

– Önskemålen bland de boende kan gå isär och alla kan inte få sina idéer förverkligade. Mitt tips är att sätta samman en trädgårdsgrupp som är representativ för de boende. Gruppen samlar in önskemålen och prioriterar sedan så att resultatet blir så bra som möjligt, säger Jeanette Skålander, trädgårdsarkitekt med 15 års erfarenhet

av att utforma gårdar och utemiljöer.

David Sjöqvist, styrelserådgivare på Bostadsrätterna, håller med om att det är bra med en trädgårdsgrupp som svarar för skötseln av utemiljön ifall engagemanget finns.

– Det är prisvärt och kan bidra till gemenskapen mellan grannarna. Problemet är att förhållandena ändras över tid. Eldsjälar kanske flyttar och andra får mer ont om tid. Köpta tjänster minskar risken för konflikter, säger han.



Till skillnad från hyresfastigheter kan de boende i en bostadsrättsförening själva välja vilken nivå de vill ha när det gäller gårdens utformning – och ofta läggs ribban lite högre.

Medlemmarna bör dock vara medvetna om att en avancerad utemiljö kräver både tid och pengar.

- En förening kan komma långt med bara gräsmattor, utegrupper och några snygga häckar, säger David Sjöqvist.

Han påminner också om att utemiljön bör anpassas så att det är enkelt att röja snö. Om känsliga växter placeras nära vägar och gångar riskerar de att knäckas av plogvallarna. Det kan därför vara klokt att samma företag sköter både trädgårds-skötseln och snöröjningen.

- En annan viktig aspekt är hur pass attraktiv utemiljön är för skadedjur som råttor. Finns det råttor i området bör man undvika täta buskage och trädäck där de kan ta skydd, säger David Sjöqvist.

När det gäller trivselen är det bra att om möjligt skapa mindre "rum" i gårdsrum-



Jeanette Skålander är trädgårdsarkitekt med lång erfarenhet av att hjälpa bostadsrättsföreningar att skapa funktionella utemiljöer.

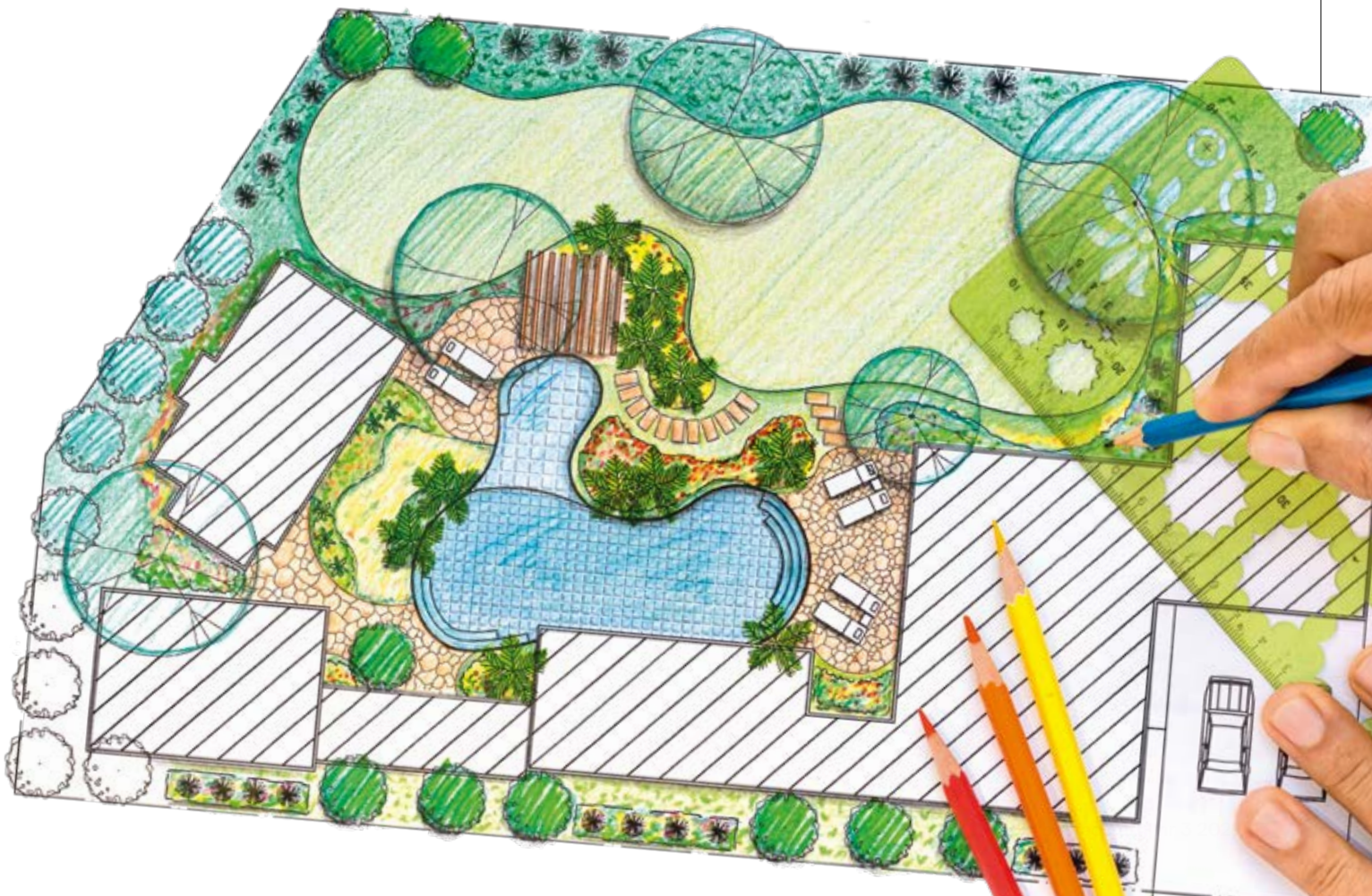
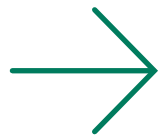
Foto: Privat

met så att det finns något för alla. Även om det inte bor barnfamiljer i fastigheten i dag, kanske några flyttar in om ett par år. Barn, vuxna och äldre - alla ska kunna trivas på gården.

- Föreningen kan placera en kafémöbel i skuggan under ett träd för dem som vill ha lugn och ro. I en annan del kan det finnas en flexibel hårdyta där man kan duka långbord vid gårdsfester och där barnen kan cykla på sina trehjulingar. I ytterligare en annan del kan det finnas en sandlåda, säger Jeanette Skålander.

På senare år har det blivit trendigt med odlingar på gårdarna och enligt Jeanette Skålander verkar det som att trenden står sig.

- Odling är både nyttigt och ökar trivselen. Det räcker





”Om det ska ske en större förändring är det bra att ta in professionell hjälp.”

→ med enkla pallkragar – helst upphöjda så att alla kan komma intill – som de boende kan abonnera på. Om några pallkragar inte nyttjas under en period kan föreningen låta så blommor eller sätta perenner där. Skötseln av pallkrageodlingarna blir för många ett sätt att umgås med grannarna, säger hon.

Vid valet av växter till de gemensamma rabatterna gäller det att välja sådana som är lättskötta, som är trevliga att titta på under hela säsongen och som passar växtzonen. Det bästa är att hålla sig till trygga, robusta växter som inte blir för stora, som inte har taggar och som inte har giftiga bär. Få sorter, men flera växter av samma sort, skapar lättskötta rabatter. Jeanette Skålander nämner som exempel funkia, dagglåpa, nävor och alunrot – växter som samtliga är tacksamma att odla och som har ett vackert bladverk som fyller upp rabatten.

Trygghetsaspekten är viktig vid utformningen av utemiljön. Nya gårdar är i allmänhet planerade med belysning från början, medan äldre gårdar ofta har få lampor och många mörka hörn.

– Det ska finnas god belysning hela vägen från porten till exempelvis cykelförrådet eller återvinningsboden. Dess-

utom ska det finnas sensorer så att belysningen tänds inne i boden när dörren öppnas. Låga stolparmaturer kan lysa upp gångar och buskage, men se upp så att inte belysningen riktas in i lägenheter och bländar, säger Jeanette Skålander.

I städerna är det vanligt att det finns lokaler, exempelvis garage, under gårdarna. Det medför självklart begränsningar.

– Gårdsbjälklagen klarar inte vilka belastningar som helst och man ska vara medveten om att träd kan bli väldigt tunga. Det går ofta att ha planteringsytor, men det är klokt att tala med en konstruktör som kan beräkna hur mycket bjälklagen tål, säger David Sjöqvist.

I vilket läge bör man då ta hjälp utifrån för att skapa en optimal utemiljö?

– Om de boendes önskemål är väldigt spretiga eller om det ska ske en större förändring är det bra att ta professionell hjälp. En trädgårdsarkitekt kan se på gården med fräscha ögon, har koll på olika regelverk vad gäller exempelvis lekredskap och vattenytor, kan hjälpa till med prioriteringsordningen, göra en tidsplan och – inte minst – göra en kostnadsberäkning, säger Jeanette Skålander. ◦



Praktiska tips för utemiljön

- > Planera utifrån funktion, behov och förutsättningar.
- > Håll nere ambitionsnivån så att alla, även de som inte har ett trädgårdsintresse, kan bidra. En utemiljö som kräver mycket skötsel kan lätt bli en grogrund för konflikter.
- > Dela om möjligt in gården i olika ”rum” för olika typer av aktiviteter.
- > Välj lättskötta växter som är vackra hela säsongen framför växter som blommor endast kort tid.
- > Placera inte eventuella fruktträd eller träd som får bär eller klibbiga blommor nära bil- och cykelparkeringar eller utemöbler.
- > Undvik täta buskage och mörka hörn på gården.
- > Med sedumtak blir bodar för återvinning, cyklar och förvaring vackra att se på uppifrån lägenheterna. Dessutom hjälper de till att hantera vatten vid regn samt är attraktiva för bin och fjärilar.
- > Tänk på att gungställningar och liknande medför ett ansvar som innebär att föreningen bör besiktiga dessa årligen.



Dina, 6, bor i Brf Dirigenten och tycker att det är roligt att hjälpa till och pyssla om blommorna.

Prunkande utemiljö med flera funktioner



De boende i bostadsrättsföreningen Dirigenten i Uppsala kan njuta av två fina gårdar med utrymme för olika aktiviteter. Men som så ofta är det eldsjälar som sköter om det mesta. Deras rekommendation till andra föreningar är därför att inrätta trädgårdsgrupper.

Text Karin Strand Foto: Magnus Glans





Mycket av den växtlighet som planterades när husen byggdes 1981 finns fortfarande kvar.



Ingalill Gadhasson, ordförande i föreningen, och Gunilla Drugge, ser över några av områdets planteringar.



Solen lyser över Brf Dirigenten i Uppsala och föreningens två grönskande gårdar. Inramade av röda tegelradhus i två eller tre plan och ett fyrvåningshus rymmer gårdarna såväl lekplatser som bänkar – och inte minst en prunkande växtlighet. Det faktum att radhuslägenheterna har egna uteplatser bidrar till det lummiga intrycket.

Ingalill Gadhasson är ordförande i Dirigenten och en av eldsjälarna när det gäller föreningens utemiljö. Tillsammans med Javier Tapia Rojas, Gunilla Drugge och Mahlet Hadera visar hon runt. Mahlets dotter Dina, 6 år, åker med på sin rosa cykel.

– Vi har en fin gemenskap och många som har bott här länge känner de flesta. Sedan är det klart att folk har olika behov, men alla som vill kan ta del av det

gårdarna erbjuder, säger Ingalill Gadhasson.

För den trädgårdsintresserade är utemiljön ett eldorado.

Det visar sig att det var Javier Tapio Rojas som, när fastigheten var nybyggd 1981, var en av dem som planerade växtligheten. Och mycket finns kvar sedan dess. Javier Tapio Rojas pekar till exempel på hortensian som klättrar längs pergolan på den mindre gården, han visar trädpionen som blommar med stora blommor under försommaren och den ståtliga magnolian.

Men gårdarna rymmer mycket mer än vackra växter. På den mindre gården finns en lekplats för de yngre barnen och på den större en lekplats av lite mer äventyrligt slag. På den större gården finns även grillar och utemöbler. Gårdarna har varsin tvättstuga och förråd för trädgårds-



redskap samt utrymmen som hobbyrum och gym respektive en föreningslokal med tillhörande kök som utan kostnad kan lånas av de boende.

– I förråden finns spadar, skottkärra, gräsklippare och trimmer.

Redskapen får användas av alla, det vore ju helt vansinnigt om var och en skulle behöva köpa en egen gräsklippare för att klippa sin lilla trädgårdsplätt, säger Ingalill Gadhasson.

För närvarande bor det rätt få barn på gårdarna eftersom det är ett generationsskifte på gång i föreningen. Men lekplatserna, som besiktigas varje år, är populära även bland kompisar som bor på granngårdarna.

– Varje år ordnar några av oss barnkalas på grillplatsen och det brukar vara väldigt uppskattat. Inte minst om det är varmt och barnen får springa i vattenspridaren, berättar Mahlet Hadera.





Föreningen hade gärna sett att det bildades en trädgårdsgrupp så att fler blev engagerade i utemiljöerna.

Under barnens uppväxt har hon lätt kunnat ha dem under uppsikt på den bilfria gården, vilket har känts tryggt.

På den större gården är sandlådan omgiven av vinbärsbuskar som tyvärr tagit stryk under sommarens torka. Gunilla Drugge gräver upp en buske som är helt död och får hjälp av Dina.

– Det är väldigt trevligt, när vi är ute och vattnar eller klipper är barnen gärna med och hjälper till, säger Ingalill Gadhasson.

Troligen blir det ingen ny vinbärsbuske på den gamlas plats. Den höga tallen intill gör att platsen inte är idealisk. Det får nog bli gräs i stället.

– Vi försöker vara miljövänliga och ekonomiska när det gäller växterna. Vi köper inte ettåriga växter som har drivits i växthus och som kastas efter en säsong, säger Gunilla Drugge.

I stället satsar föreningen på lättskötta



Brf Dirigenten

- > Byggs 1981 av Uppsalahem.
- > Består av 81 lägenheter av vilka 11 finns i ett fyrvåningshus, resten i radhus.
- > Ligger i Östra Gottsunda, som är ett så kallat utsatt område i Uppsala. Det märks inte inne på de ombonade gårdarna. Tvärtom känns det som att man befinner sig i en småstadssidyll med den låga bebyggelsen, de lummiga trädgårdarna och skogen alldeles intill.
- > Firade 40-årsjubileum i september med en corona-anpassad fest på den större av de båda gårdarna.

perenner, av vilka en del är skänkta av föreningsmedlemmar.

Gräsklippning och ogrärensning sköts av en fastighetsförvaltare, men i övrigt är det Gunilla Drugge och Ingalill Gadhasson som svarar för mycket av arbetet med den gemensamma växtligheten. Styrelsen avsätter årligen en summa pengar för gårdarna och tanken är att olika personer ska ansvara för olika rabatter, men det fungerar inte riktigt.

– Vi skulle verkligen behöva en trädgårdsgrupp för varje gård. Dels skulle det göra arbetet mindre betungande, dels skulle det bli mer demokratiskt eftersom fler fick vara med och bestämma. Vi har fört fram behov av trädgårdsintresserade i det informationsblad som delas ut varje månad, men intresset för att anmäla sig har tyvärr varit svalt, säger Ingalill Gadhasson. ◦





Brf Dirigentens bästa trädgårdstips

- > Inrätta en trädgårdsgrupp som ansvarar för växtligheten på gården.
- > Dela på redskap och maskiner.
- > Satsa på gemensamma utomhusaktiviteter, inte bara städdagar utan barnkalas och andra fester. Det stärker gemenskapen.
- > Avstå från att sätta upp julgran på gården varje år. Satsa i stället på ljusslingor i befintliga träd, det blir billigare och lyser upp längre.



En vacker kruka på ett bord kan räcka för att liva upp en lekplats.

Planer på ett gårdsprojekt? Kolla med styrelsen först!

Vad får du som medlem göra och inte göra på gården? Och vad kan du göra med din egen uteplats? Det enkla svaret är: Kolla alltid med styrelsen.

Text Karin Strand

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som förvaltar den gemensamma marken. Som enskild medlem har du rätt att använda marken, men du kan inte på eget initiativ bygga en sandlåda eller anlägga ett buskage. Å andra sidan får inte föreningens styrelse genomföra "väsentliga förändringar" utan ett stämmobeslut.

– Vi brukar mana till försiktighet. Det är alltid bra att förankra förändringar hos de boende, säger David Sjöqvist, styrelserådgivare vid Bostadsrätterna.

Om föreningen beslutar om en förändring som direkt påverkar en enskild bostadsrättshavare räcker det inte med ett vanligt stämmobeslut. Då bör förändringen även förankras hos den enskilde.

När det gäller egna uteplatser finns det två typer – i nyare bebyggelse är uteplatsen ofta ihopkopplad med lägenheten och räknas som en del av bostadsrätten. I äldre föreningar har de boende i vissa fall av hävd fått använda sig av en del av föreningens mark.

– Det är som regel okej att ställa ut några utemöbler, anlägga en rabatt eller ha en liten pallkrageodling, men så fort det handlar om att börja bygga något – som en altan, ett plank eller en lekstuga – blir det mer tveksamt. I allmänhet krävs då klartecken från föreningen. Men det



David Sjöqvist

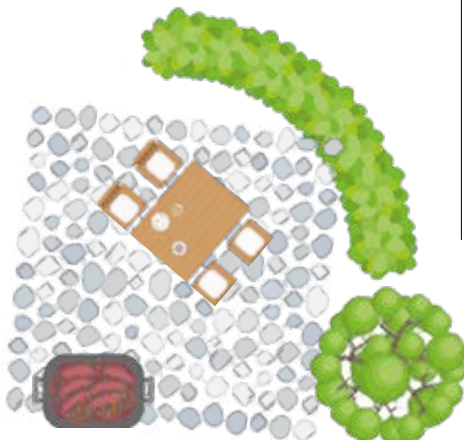
finns mycket lite rättspraxis och det är svårt att säga var gränserna går, säger David Sjöqvist.

Han rekommenderar föreningar där vissa lägenheter har uteplatser att ha tydliga regler för vad bostadsrättshavarna får göra på uteplatserna. Detta är inte minst viktigt i nya föreningar.

– Som boende i föreningen rekommenderar jag dig att alltid höra med styrelsen innan du bygger något eller planterar ett träd på din uteplats.

Även föreningen har regler att ta hänsyn till. Parkeringsplatser och byggnader samt vissa lekredskap kräver exempelvis bygglov. Att ta bort träd kan också kräva bygglov och vid större schaktarbeten kan det krävas marklov.

– Mitt råd till styrelserna är att tala med kommunens bygglovsrådgivning. Och ifall fastigheten står på kommunal mark – läs tomträttsavtalet och kontrollera om det finns begränsningar, säger David Sjöqvist. ◦



Vi brukar mana till försiktighet – det är alltid bra att förankra förändringar hos de boende.

1

> Rensa i rabatterna, ta bort allt som är dött och fult men spara växter som är vackra även vintertid.

2

> Luckra upp jorden så blir den lättare att arbeta med i vår. Passa på att rensa bort ogräset.

3

> Dela perenner efter 3-4 år så mår de bättre och blir inte förvuxna. Dessutom får föreningen fler växter gratis.

4

> Plantera vårblomande lökar, men årstiden är även optimal för att plantera nya träd, buskar och perenner. Gödsla inte, hösten är en tid då växterna ska vila.

Nio höstaktiviteter som rivstartar våren



5

> Klipp gräset en sista gång, men inte för kort. Gräset får heller inte vara så långt att det lägger sig, då finns det risk för mögel i vinter. Smula sönder nedfallna löv med gräsklipparen.

6

> Beskär träden före september månads utgång. Gallra bort döda grenar i buskarna.



7

> Kontrollera att utomhusbelysningen fungerar. Ställ in timrar och sensorer på tider som passar under den mörka årstiden.

8

> Kontrollera att hängrännor och dagvattenbrunnar inte är igensatta av löv. Igensatta dagvattenbrunnar kan orsaka stora skador, utse gärna en person som har ansvar för kontinuerlig uppsikt över brunnarna.

9

> Ställ in utemöbler och grill så håller de längre.



illustration: Shutterstock

Ny underhållsfri fasad

Yttre underhåll tar upp en stor del av underhållskostnaderna. OnceWall är miljövänligt, har hög kvalitet, är snyggt år efter år och har lång livslängd. Vi hjälper er från idé till färdig installation.

- ❁ Höjt bostadsvärde
- ❁ Ökad attraktion
- ❁ Bättre lönsamhet
- ❁ Support hela vägen



www.OnceWall.se/fastighet-brf
info@OnceWall.se
 Tel: 0522-64 44 44

BRF - VILLA - FRITIDSHUS

OnceWall
 Underhållsfri fasad



Amorteringskrav slår mot unga

Återinförda amorteringskrav försvårar för bland annat unga att ta sig in på bostadsmarknaden.

– Dessutom är yngre med litet sparkapital ofta mer betjänta av att spara på annat sätt än genom att tvingas amortera, säger Robert Boije som är chefsekonom på banken SBAB.

Text: Mikael Bergling

I slutet av augusti återinförde Finansinspektionen de regler kring amortering som pausades i april 2020 på grund av pandemin. Ungefär

270 000 låntagare utnyttjade undantaget.

– Det exceptionella läget som rådde 2020 ser vi inte längre. Ekonomin återhämtar sig och utsikterna på arbetsmarknaden förbättras. Snarare ser vi en ökad risk att fortsatt stigande bostadspriser fortsätter att öka hushållens skuldsättning. Det pekar på vikten av att se till att amorteringskraven gäller som vanligt igen, säger Finansinspektionens generaldirektör Erik Thedéen i en kommentar.

Samtidigt skrev Finansinspektionen i somras i en analys att nivån på skuldsättningen är långt ifrån det enda som påverkar hushållens motståndskraft vid kris. Det är "viktigt att även se till hushållens likvida tillgångar eftersom de är en viktig buffert för att hantera försämrade ekonomiska förutsättningar", skrev Finansinspektionen.

I våra konstaterade den statliga banken SBAB i en analys att amorteringskraven bara i storstadslånen allvarligt försvårar för drygt 23 000 unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden. Analysen visar också hur bankernas höga kalkylräntor bidrar till att många unga,

men även andra med en svagare ekonomi, stängs ute från bostadsmarknaden. Kalkylränta är det verktyg som bankerna använder för att pröva kundernas återbetalningsförmåga vid ett högre ränteläge än det som gäller vid kreditansökan.

Robert Boije är mycket kritisk till amorteringskravens utformning.



Robert Boije

– De skapar framför allt stora problem för de som ska in på bostadsmarknaden, till exempel unga vuxna som ofta har lägre inkomster.

Det är bra att amortera på sina bolån men amorteringskraven ger en för hög amorteringsnivå för många unga. Yngre med litet sparkapital är mer betjänta av att spara på annat sätt än att amortera.

– Finansinspektionen motiverar amorteringskraven med rädsla för att högt belånade hushåll ska dra ner på sin konsumtion i samband med en eventuell ekonomisk kris och hänvisar till internationella erfarenheter. Men i länder med

hög belåning, som i samband med ekonomiska kriser fått stora fall i den privata konsumtionen, har hushållssparandet varit lågt från början plus att människor har belånat sina bostäder för att kunna konsumera. Så är det inte i Sverige.

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist menar att det nuvarande systemet med amorteringskrav bör skrotas.

– Det är alldeles för fyrkantigt och tar inte hänsyn till hushållens olika förutsättningar. Jag tycker att vi bör gå tillbaka till ett system där bankerna, inom ramen för vad lagen säger om sund kreditgivning, och hushållen tillsammans gör individuella bedömningar kring lån och amorteringar. För den som är ung och kanske har en ansträngd ekonomi finns det flera sätt att spara på än att bara betala av sitt bostadslån. Vi ser också att det blivit en kvinnofälla med många som inte har råd att flytta i samband med separationer. ◦



Illustration: Shutterstock



Amorteringskrav

- > Infördes av Finansinspektionen för att minska befarade risker kopplade till hushållens växande bostadslån.
- > Hushåll som tar nya bolån med en belåningsgrad över 70 procent ska amortera två procent av lånet varje år medan hushåll med belåningsgrader på mellan 50 och 70 procent ska amortera en procent.
- > Hushåll som har bolån som är mer än 4,5 gånger större än deras samlade inkomst före skatt behöver amortera ytterligare en procent varje år. Det innebär att ett hushåll kan behöva amortera 3 procent per år.

frågor/svar

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



Vad skiljer hyra från månadsavgift?

Kan ni förklara skillnaden mellan att betala en hyra och att betala månadsavgift? Vad skiljer dessa åt?

Svar: Du som har en bostadsrätt äger en andel i din bostadsrättsförening. För att bostadsrättsföreningen ska kunna betala sina fakturor beslutar styrelsen, men i sällsynta fall årsstämman, vilken avgift som medlemmarna behöver betala för att täcka utgifterna. Detta kallas i lagen för årsavgift, men den debiteras många gånger medlemmarna som en månadsavgift. Den som hyr sin bostad betalar en hyra till

fastighetsägaren, och hyran baseras på bruksvärdessystemet, där hänsyn tas till bland annat bostadens storlek, standard och bekvämligheter som finns i huset.



Får jag parkera min moped i cykelförrådet?

Jag har köpt en moped som jag behöver parkera på ett tryggt sätt. Eftersom det finns ett cykelförråd i föreningen har jag tyckt att det är ett bra ställe att förvara mopeden, men styrelsen har ringt på och sagt att jag måste flytta den. Förrådet är bara för cyklar, säger styrelsen. Kan de bestämma detta?

Svar: Ja, styrelsen kan ta fram en policy som till exempel bestämmer att det bara är cyklar som får parkeras i förrådet. Det kan finnas en säkerhetsaspekt i ett sådant beslut, och styrelsen bör kunna informera om anledningen.



Får jag sätta upp markiser utan tillstånd?

Sommarna är varma och ett sätt att få det lite svalare inomhus är genom att sätta upp markiser på fasaden. Om jag vill göra det, behöver jag då styrelsens tillstånd?

Svar: En markis är en utvändigt installation och då räknas det som en "ny-, om- eller tillbyggnad" av föreningens fastighet. När det handlar om detta kan inte styrelsen själv bestämma utan det är en fråga som medlemmarna gemensamt måste besluta om på en stämma. Kontrollera också med kommunen vad som gäller för markiser.



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

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

Vi erbjuder fönster och dörrar i massivträ med äkta kittad spröjs och smala profiler.

Vi tillverkar även lika vackra fönster i utvändigt aluminium.

Energi och ljudkrav är något vi löpande utvecklar för att uppnå det bästa men inte till priset av utseendet, för oss är vackra fönster viktigt i utvecklingsfasen.



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

www.rm.se





Ordförande Mimmi Scharf är besviken på Postnords hantering av postutdelningen i hennes förening. Efter en inspektion tvingades föreningen utföra kostsamma åtgärder på alla lägenhetsdörrar.

Nya regler för postutdelning

En dyr affär för föreningen

Brevinkasten var enligt Postnord 1,5 centimeter för korta på bredden.

– Vi hade att välja på att såga upp ytterdörrarna eller sätta in fastighetsboxar i källaren om vi ville ha posten utburen även i framtiden, berättar Mimmi Scharf som är ordförande i en bostadsrättsförening på Kungsholmen i Stockholm.

Text: Mikael Bergling Foto: Magnus Glans

Digitaliseringen har gjort att det skickas allt färre pappersbrev vilket gör det allt dyrare att dela ut de brev som trots allt skickas. Samtidigt begär postoperatören Postnord att bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare ska installera kollektiva fastighets- eller postboxar.

– Ofta hänvisar Postnord till arbetsmiljöproblem, att postinkasten sitter för högt eller att det är för mörkt i trapphusen, trots att de i decennier



Kenny Fredman

kunnat dela ut posten i samma fastigheter utan problem. Visst finns det trapphus som är dåligt utformade, men sanningen är också att Postnord har stora ekonomiska problem. Med fastighetsboxar blir det både enklare och billigare att dela ut post i flerfamiljshus, men inte nödvändigtvis bättre för de boende, säger Bostadsrätternas samhällspolitiska chef Kenny Fredman.

Han berättar att det är många bostadsrättsföreningar som fått ta emot krav från Postnord.

– Det börjar ofta med att före-

taget, helt ensidigt, skickar ett brev med begäran om saker som föreningen ska åtgärda inom en viss tid för att inte föreningens medlemmar och hyresgäster i framtiden ska få hämta sin post på ett utlämningsställe.

Precis så var det för medlemmarna i bostadsrättsföreningen Pontonjären 6 på Kungsholmen i Stockholm, som Mimmi Scharf är ordförande i. Föreningen består av 26 lägenheter och ligger i en fastighet byggd 1930. – I april 2020 fick vi besök av

//
Vi var tveksamma till att installera fastighetsboxar i källaren. Det bor många äldre här som har svårt att gå i källartrappan.



1,5
cm

Så lite fattades på brevinkasten – trots det hävdade Postnord arbetsmiljöproblem.

representanter från Postnord som tyckte att det var för mörkt i vår trappuppgång och att våra brevinkast var för små. De ville att det skulle sättas upp postboxar i källaren och förklarade dessutom att det skulle bli obligatoriskt med sådana inom kort, berättar Mimmi Scharf.

Belysningen förbättrades enkelt genom att det sattes in nya lampor med högre luxtal.

– Vi var dock tveksamma till att installera fastighetsboxar i källaren. Det bor många äldre här som har svårt att gå i källartrappan.

I stället valde man att med hjälp av snickare, och till en kostnad av cirka 1 000 kronor per dörr, bredda brevinkasten som enligt Postnord var 1,5 centimeter för korta på bredden.

– När vi under vår kontakt med Postnord berättade att vi hade läst på vad regelverket egentligen sa, att vi hade haft kontakt med Bostadsrätterna och valde att bredda

brevinkasten i stället för att installera boxar, möttes vi av ett småskrattande svar: "Vill ni ha dubbla kostnader så får ni ha det. Ni kommer ingenstans med era invändningar. De kan ni lägga ner. Det här är en återvändsgränd. Ni kommer inte undan fastighetsboxar."

Henrik Ishihara på Postnords pressavdelning säger att företaget inte kräver att det installeras post- eller fastighetsboxar.

– Fastighetsboxar i bottenplanen är en lösning som många väljer och uppskattar. Men det finns även andra lösningar. Det viktiga är att arbetsmiljöproblemen åtgärdas.

Eftersom brevdistributionen har fungerat tidigare bör ni väl betala för en eventuell förändring?

– Att arbetsmiljöproblemen har funnits även tidigare är inget

argument för att inte åtgärda dem nu. **Brevbärarnas arbetsmiljö är väl en fråga för er som arbetsgivare?**

– Det är korrekt. Men eftersom vi inte är fastighetsägare kan vi inte åtgärda de faktiska problemen utan bara påpeka dem, vilket vi gör.

Just nu arbetar Post- och telestyrelsen, PTS, med att ta fram nya föreskrifter för den eller de som har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten, vilket i dag är Postnord. Föreskrifterna väntas börja gälla 2023.

– Vi tycker att det är bra att det blir föreskrifter. Det har tidigare funnits allmänna råd som inte varit juridiskt bindande, vilket har lett till en del oklarheter, säger Henrik Ishihara.

Lite förenklat innebär den del av PTS förslag om nya föreskrifter som hittills har presenterats bland annat att Postnord under vissa omständigheter får rätt att samla ihop flera brevlådor eller motsvarande och placera dem på samma ställe, dock max 200 meter från bostaden.

– Jag tror inte att det i praktiken blir några större förändringar utom möjligen i nybyggda områden där man från början kanske samlar postlådor och paketboxar på vissa ställen och i vissa radhusområden där det är svårt för våra nya eldrivna postbilar att ta sig fram, säger Henrik Ishihara.

Inställningen delas inte av Bostadsrätterna och övriga intresseorganisationer på bostadsmarknaden. De är mycket kritiska till förslaget som de menar kan få omfattande konsekvenser om det genomförs.

– Det skulle innebära en klar försämring för många som riskerar att få betydligt längre till sin brevlåda. Konsekvenserna gäller oavsett om de bor i lägenhet eller radhus, säger Kenny Fredman. ◦



Visste du att...

Bostadsrättsföreningar kan överklaga poststopp till Postnords interna råd om utdelningsfrågor och där efter ta frågan till Post- och telestyrelsen.

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
www.humidus.se
info@humidus.se 08-730 50 30

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE
www.driftia.se **Kontakt:** Nestor Vargas
nestor.vargas@driftia.se 072-010 25 59

GR-Avloppsrensning
www.gr-avloppsrensning.nu **Kontakt:** Rolf Pettersson
rolf.pettersson@gr-avloppsrensning.nu 08-795 75 10

PO Erikssons Rör
www.poeror.se **Kontakt:** Stefan Fröling
stefan@poeror.se 08-510 120 10

AW Jonæson Bleck & Plåtslageri AB
www.jonaeson.se
info@jonaeson.se 08-640 52 38

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

Städpoolen Scandinavia TRAPPSTÄD FÖR BRF
www.stadpoolen.se **Kontakt:** Lovisa Lindén
lovisa@stadpoolen.se 0708-88 49 99

Ovento AB
www.ovento.se
info@ovento.se 08-754 00 50

Vi annonserar Vi litar på v

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

Uppslaget är en annons.

Var inte bara ihop. Varandra.

HUMIDUS
 FUKT- & VATTENSKADOR
 STOCKHOLM - SÖDERTÄLJE - UPPSALA

VARJE FUKTSKADA ÄR UNIK, MEN LUGN VI HJÄLPER DIG!
 ETT SAMTAL – SEDAN HAR DU DITT PÅ DET TORRA

AVFUKTNING SKÅDEBESIKTNING
 FUKTUTREDNING KONDITIONSBESIKTNING

ISO 9001 ISO 14001

KONTAKTA OSS FÖR MER INFORMATION
 WWW.HUMIDUS.SE
 INFO@HUMIDUS.SE 08-730 50 30

 **driftia.se**
 - modern fastighetsservice

Ventilation El
OVK VVS
Vitvaror
Tvättstugesevice

Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.

 **STÄDPOOLEN**
 SCANDINAVIA

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



Vi tar hand om hela ditt tak

 **A. W. JONESON**

Trygghet, service och kvalitet sedan 1918.

PLÅTSLAGERI AB jonaeson.se 08-640 52 38

P.O. Erikssons
Rör AB

SEDAN 1981

Vi hjälper er med allt inom VVS

info@poeror.se | 08-510 120 10 | www.poeror.se



 **ovento**
 VATTENSKADESERVICE

Vi hjälper dig att bli av med fukt – snabbt, effektivt & miljövänligt.

- vattenskador
- fuktmätningar
- avfuktning
- kryppgrunder
- vindar



www.ovento.se
 info@ovento.se / 08-754 00 50

Får grannen spika i väggen mitt i natten?

Hög musik, barn som väsnas och en bormaskin som går i gång klockan 23. Det finns störningsmoment som är fullt tillåtna – och andra som inte är det.

Text: Petra Olander

Får grannen väsnas hur mycket som helst mitt i natten? Det finns inget enkelt svar på den frågan, eftersom det beror lite på vad just din förening har kommit överens om. Något rätt eller fel finns alltså inte, även om det går att hitta viss vägledning i bostadsrättslagen.

– Det står formulerat i bostadsrättslagen att vi ska ta hänsyn till våra grannar, säger Anette Krisning Brolin, jurist på Bostadsrätterna.

Däremot står det inte något specifikt i lagtexten kring vad de boende får och inte får göra, utan det är

upp till varje förening att komma överens om vad som menas med att hänsyn ska tas.

– Att bo i bostadsrätt innebär ju att medlemmarna bor i ett slags kollektiv där alla ska trivas, säger Anette Krisning Brolin.



Anette Krisning Brolin

Det är alltså förutom lagen föreningens egna stadgar och trivselregler som specificerar vad som gäller för just den enskilda föreningen. En vanlig trivselregel är att de boende inte får väsnas efter klockan 22. Ljudet av barnfötter som springer över golvet eller en pianist som övar skalor förväntas tålas dagtid eftersom det tillhör kategorin "normalt leverne".
Så vad gör jag

när grannen likväl stör klockan elva på kvällen?

– Det bästa är att först prata med grannen, därefter med styrelsen, som fattar beslut om vilka åtgärder de kan gå vidare med. Lite oväsen måste vi ju tåla som grannar. Är det mycket störningar kan styrelsen ladda ner ett störningsschema från Bostadsrätternas webbplats, som de kan dela ut till de medlemmar som anser sig störda. I schemat fylls tider och klockslog för störningarna och vilken typ av störning det rör sig om. Därefter skickar styrelsen en rättelseanmaning, en slags varningsskrivelse, till den som stör.

Blir det fortfarande ingen bättring kan föreningen vända sig till en jurist.

– Återkommande störningar i tillräcklig omfattning kan leda till uppsägning av bostadsrätten, och den som stör kan behöva flytta.

Bestrids uppsägningen, blir det en fråga för domstolen. Men oftast slutar det i någon slags förlikning. ◦



Tips för lugnare boendemiljö

> Skapa gemensamma trivselregler och besluta om dem på stämman.

> Var tydliga i formuleringarna så att alla förstår vad som gäller. Förslag på trivselregler finns på Bostadsrätternas webbplats.

> Var rimliga eftersom trivselregler inte kan vara hårdare än vad som gäller i lagen eller rättspraxis.





Doors with purpose.

Kanske brinner du för att laga mat. Kanske är du en tålmodig granne. Ni kommer båda att gilla våra dörrar. Vi tillverkade vår allra första dörr för att stå emot brand. Det var 1942. Sen dess har varje dörr vi tillverkat haft ett viktigt syfte. Att stoppa tjuvar och oväsen, eldsvådor och giftig rök, kalldrag och matos. Att göra

så att du kan bo tryggt, säkert och trivsamt.

Vårt företag har också ett tydligt syfte. Att hjälpa dig med det du behöver för att få rätt dörr till din lägenhet. Och att göra det så enkelt som möjligt för dig att byta till den.

Läs mer på daloc.se/tryggthem

DALOC



Vet ni hur er fastighet mår idag eller om tio år?

I hundra år har vi hjälpt bostadsrättsföreningar över hela Sverige med allt från teknik och daglig drift till ekonomi, energi, juridik och ombyggnationer. Vi vet att en fastighet som sköts långsiktigt, hållbart och strukturerat blir billigare i drift, ökar i värde på sikt och ger ett tryggare och stabilare boende. Med all vår samlade erfarenhet är vi experter på det vi gör. Läs mer om hur vi kan hjälpa dig och din förening på sbc.se



Mycket mer än fastighetsförvaltning