

din

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

## bostadsrätt

Tema Bättre på bostadsrätt

Vad betyder det att bo i bostadsrätt? Vilka rättigheter och skyldigheter har du som medlem och vad är styrelsens ansvar? Vi reder ut vad det innebär att vara bostadsrättshavare.

LÄR DIG  
BOSTADSRÄTTENS

Ny spis  
i köket?

Det här ska  
du tänka på  
inför bytet

Efter pandemiåren – nu lever seniorföreningen upp

Oväntad effekt av solpaneler på taket

# Dörren som skyddar allt och alla.

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



Läs mer om hur du skyddar ditt hem på [daloc.se](https://daloc.se)

Doors with purpose.

**DALOC**

## Ökande kostnader oroar allt mer

**J**ag och mina kollegor får numera dagligen samtal från bostadsrättsföreningar som är oroliga över den egna föreningens ekonomiska framtid. De talar om att elpriserna går upp, liksom räntorna. Allt annat som föreningarna köper blir också dyrare och kommunerna höjer tariffer för vatten, avlopp och återvinning. Föreningarna bekymrar sig över hur detta kommer att påverka deras ekonomi och undrar vad de kan göra.

Från politiskt håll går det att dämpa effekterna för en del av ökningarna, med exempelvis elpristöd och pausat amorteringskrav, men de går inte att täcka fullt ut. Bostadsrättsföreningar

hanterar kostnadsökningarna väldigt olika eftersom ingen förening är den andra lik. Höjda avgifter, minskat underhåll och senarelagda renoveringar är sådant som styrelser runt om i Sverige diskuterar just nu inför 2023 års budgetar. Som jag skrev i förra numret gäller det också att ha lite is i magen, se över sina avtal och försöka planera ekonomin över en längre tidshorisont, men det kan vara svårt när prisökningarna är brutala.

På Bostadsrätterna lyfter vi de ökade kostnaderna på olika sätt. Vi har regelbunden kontakt med politiker och myndigheter för att visa hur bostadsrättsföreningar påverkas. Kontakt tas även vid andra frågor eftersom vår erfarenhet är att bostadsrätten i viss mån glöms bort när stöd tas fram och lagar ska stiftas. Bostadsrättsföreningar är annorlunda fastighetsägare jämfört med de som har hyresfastigheter eller för den delen kommersiella lokaler, eftersom de är ägda av sina medlemmar som alla har ett inflytande.

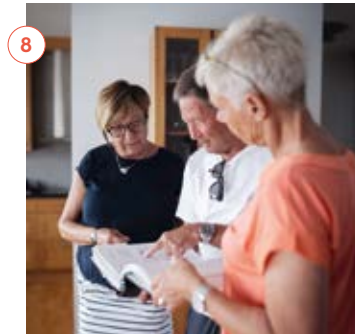
Just detta nummer av Din Bostadsrätt ger sig i kast med att förklara hur din boendeform fungerar, om vad som förväntas av dig och din styrelse. Helt enkelt rättigheter och skyldigheter. Vi har även frågat styrelser vilka som är de boendes vanligaste frågor och dessa ger vi svar på längre fram i tidningen. Trevlig läsning!

Ulrika Blomqvist  
vd, Bostadsrätterna

Får politiskt håll  
går det att dämpa  
effekterna – men  
de går inte att  
täcka fullt ut.



## Innehåll



8

**4 > Intro**  
Nationellt bostadsrättsregister för panträtter utreds

**7 > Intro: Aktuellt**  
Solceller blev en investering som betalade sig

**8 > Tema: Bättre på bostadsrätt**  
Så funkar det: Rättigheter, skyldigheter, ansvar och juridik

**16 > Fixartipset**  
Få koll på elen inför spisbytet



17

**17 > Reportage**  
Oförskyllt utskälda? Nu omvärderas miljonprogrammet

**22 > Reportage**  
Nu leker livet åter för seniorerna i Brf Rönningeborg

**25 > Juridik**  
Så fixar du laddplats till elbil

**26 > Hemmets mysterier**  
Hur kommer rättorna in?



20

**27 > Frågor & svar**  
Allt om livet i en bostadsrättsförening

## din bostadsrätt

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

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist  
Chefredaktör: Kenny Fredman  
Produktion: OTW  
Redaktör: Frida Henke  
Art director: Sanna Norlin  
Omslag: Jenny Leyman  
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](mailto:info@bostadsratterna.se).

## Bostadsrätterna

**Bostadsrätterna i korthet**  
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) finns aktuell information. Bostadsrätterna har över 9300 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 330 000 exemplar.

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

# intro

Foto: Shutterstock



Säg hej till en granne sista oktober

Grannar kan vara outhärdliga eller goda, men de är något nästan alla måste förhålla sig till. Därför är det också en relation värd att vårda. Av den anledningen instiftades Grannens dag och i år firas den för 22:a gången. Så även om du är den som helst står i hallen och lyssnar efter ljud i trappuppgången innan du går ut – stick ut huvudet och säg hej den 31 oktober!

## Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till flera förmåner. Här kommer en kortfattad sammanställning. Besök [bostadsratterna.se/medlemsformaner](http://bostadsratterna.se/medlemsformaner) för mer information.

### > Säkerhetsdörrar

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

### > Familjejuridisk hjälp

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

### > Webbinarium om bostadsrätt

En utbildning på vår webbplats för dig som bor i en bostadsrättsförening men inte sitter styrelsen. Gå in på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) och sök på "Att bo i bostadsrätt".

### > Tidningen Din Bostadsrätt

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



## Förslag: Nytt register ska skydda bostadsrättsköpare

Dolda panträtter riskerar att bli en riktig kalldusch för den enskilde bostadsrättshavaren och kan göra föreningar skadeståndsskyldiga. Nu ska det problemet åtgärdas enligt en statlig utredning som föreslår ett nationellt bostadsrättsregister.

Text: Frida Henke

**N**ära 70 procent av Sveriges cirka 1,2 miljoner bostadsrätter är belånade enligt kreditupplysningsföretaget UC. Tillsammans beräknas de av Svenska bankföreningen utgöra säkerhet för 1 250 miljarder kronor i lån. Trots att det handlar om stora ekonomiska värden finns noteringar om pantsättning av bostadsrätter i dag inte samlade i ett nationellt register. För att stärka konsumentskyddet mot så kallade dolda panträtter och för att försvåra för brottslighet som penningtvätt och bedrägerier har en utredning om ett offentligt bostadsrättsregister därför gjorts.

– Som det är nu har föreningarna en lägenhetsförteckning där uppgifterna om pantsättning oftast finns. Ur ett föreningsperspektiv har det inte varit något problem att hantera pantsättningsarna, men med ett offentligt register kommer de att slippa hanteringen. Det kommer också att ge förbättrad information till banker och mäklare, samtidigt som det skyddar bostadskonsumenter, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

Problemet med utebliven

eller felaktig panthantering, så kallad dold panträtt, är ovanligt, enligt Ulrika Blomqvist. Men för den enskilde utgör dessa ändå en stor risk eftersom panträtten är knuten till bostadsrätten. Det betyder att säkerheten för lånet ligger kvar på bostadsrätten även om den bytt innehavare. I sin tur betyder det att kreditgivaren i slutändan kan se till att bostadsrätten säljs ifall den tidigare ägaren inte betalar sina räntor och amorteringar.

– Även föreningen kan bli skadeståndsskyldig om de har slarvat och missat att notera panten. I dag finns inte ens ett krav på att förfarandet ska vara skriftligt, säger hon.

Enligt förslaget ska registret hanteras av Lantmäteriet och förutom uppgifter om pantsättning innehålla information om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren.

– I grunden är vi positiva till förslaget, även om vi tycker att det

skulle räcka med endast ett pantsättningsregister. Fler uppgifter innebär att det måste uppdateras ofta och det är en kostnad som slutligen kommer att hamna på bostadsrättshavaren, säger

Ulrika Blomqvist. ◦



# 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.

Erbjudandet gäller Daloc säkerhetsdörrar typ S33, S43, D43 och Y43 i standardutförande. Går ej att kombinera med andra rabatter.

Secor är Daloc-koncernens rikstäckande sälj- och installationskedja för dörrar i flerbostadshus. Vi har funnits i över 35 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.



Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

## Högre ränta ger oväntad effekt

Ekonomiskt väntas det bli en tuff vinter. Och har du ett stort bolån kan du dessutom bli av med en del av ränteavdraget.

I spåren av inflation, stigande räntor och elpriser sjunker bostadspriserna. På årsbasis har priset på bostadsrätter gått ner med 4 procent och enligt många prognosmakare väntas de sjunka ytterligare. Som ytterligare sten på bördan är också den för många oväntade effekten att avdragsrätten också sjunker om ett hushålls räntekostnader blir för stora.

– Gränsen för maximal skatte-reduktion på 30 procent går vid 100 000 kronor i ränteutgifter. Den delen av ränteutgifterna som överstiger 100 000 kronor ger en reduktion på 21 procent, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Anledningen till att det ser ut så här beror på politik och är enligt Robert Boije en värderingsfråga som handlar om att politikerna inte vill subventionera större ränteutgifter. Men för de som är flera om lånet finns det ett sätt att undvika eller i alla fall förhålla en sänkning.

– Med de låga räntor som vi har haft de senaste åren har det för många bolånetagande hushåll inte spelat någon roll vem i hushållet som står på lånet eller vem som får ränteavdraget. Med 2 procent ränta har man kunnat ha bolån på ända upp till 5 miljoner kronor. Men med bolåneräntor som nu väntas stiga till uppemot 4 procent kommer det bli lönsamt för många hushåll att fördela ränteutgifterna i deklarationen mellan låntagarna för att kunna få så stor sammanlagd skattereduktion som möjligt, säger Robert Boije. ○

## Lär dig mer om bostadsrätt – gå en distanskurs i höst

Vill du veta mer om vad det innebär att bo i en bostadsrätt? Kursen "Att bo i bostadsrätt" riktar sig till medlemmar som inte sitter i styrelsen och hålls på distans den 27 oktober. För förtroendevalda revisorer och

revisorssuppleanter finns kursen "Ha koll som internrevisor". Nästa kurstillfälle är 10 november, även den på distans. Kurserna är gratis för medlemmar i Bostadsrätterna. Gör din anmälan redan i dag på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se)



Från 2027 ska alla bostadsrättsföreningar ha plats för källsorterade sopor.

Foto: Leif Ingvarsson/Mostphotos

## Nu flyttar återvinningen hem

Det ska bli enklare att återvinna. Därför har regeringen beslutat att göra förpackningsinsamlingen fastighetsnära. Bostadsrättsföreningar har nu fram till år 2027 på sig att ställa i ordning en plats där boende kan lämna papper, plast, glas och metall.

Text: Frida Henke

**F**ör att få fler att återvinna mer har regeringen beslutat att insamlingen av förpackningsavfall i fortsättningen ska ske i anslutning till fastigheterna. I samband med förändringen kommer insamlingsansvaret som tidigare legat på producenterna att tas över av kommunerna. I praktiken betyder det att stationerna med de gröna återvinningssiglgorna i stort sett är på väg bort. Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna, ser flera fördelar med nyordningen.

– I grund och botten är det positivt att det sker fastighetsnära. Att du slipper att gå iväg med all återvinning och att hushållen kommer få det hämtat gratis, säger han.

Beslutet gäller de vanligaste förpackningarna: glas, papper, plast och metall.

Övergången kommer att göras under en tre år lång period med start den 1 januari 2024. Senast den 1 januari 2027 måste alltså alla bostadsrättsföreningar ha iordningställt ett utrymme för insamlingskärl. Och här har Bostadsrätterna en invändning.

– Det kommer att uppstå kostnader när föreningarna kanske måste bygga om utrymmen på gården eller i fastigheten för att göra plats för insamlingen. Den kommer föreningarna behöva stå för själva, men vi menar att det borde lämnas en ekonomisk ersättning för detta, säger Kenny Fredman.

En farhåga inför beslutet var också att ingen förening skulle kunna undantas.

– När förslaget lades fanns det inte några undantag och det var vi kritiska till. Nu finns det den möjligheten för föreningar som inte har utrymme och innergård för insamling, säger Kenny Fredman. ○

# God effekt med solceller på taket

Brf Granegården var tidig med att skaffa solceller. Men investeringen var välplanerad och visade sig ge god effekt – och inte bara ur energihänseende, den har också gett kraft åt en ökad popularitet.

Text: Frida Henke

**N**är Brf Granegården i Uppsala började planera för en takomläggning under 10-talets första hälft kom idén om solceller tidigt upp på bordet. Drivande var föreningens dåvarande ordförande Jan Lemming som hade ett stort engagemang för både miljön och energibesparing.

– Vi var pionjärer på området tack vare att han stimulerade föreningen att få upp ögonen för frågorna. I styrelsen satt också personer som jobbade i bank och hade fokus på ekonomi och när de två intressena möttes föddes idén om att försöka optimera elförbrukningen med hjälp av solceller, säger föreningens nuvarande ordförande Annika Hellström.

Panelerna sattes upp 2013 med en avskrivningstid på 20 år i bokföringen. Varje år genererar anläggningen 30 000–35 000 kilowattimmar, det var över förväntan och den reella avskrivningstiden blir i stället elva år.

– Vi brukar lite slarvigt säga att anläggningen täcker all el som själva fastigheten förbrukar, som exempelvis tvättstugor.

Annika Hellström beskriver solcellerna som otroligt underhållsfria och berättar att de också fick ett bidrag från Energimyndigheten för att göra installationen. För medlemmarna finns också en uppskattad tjänst där de kan följa hur mycket el anläggningen genererar. Men att föreningen har satsat på sol har även gett andra effekter.

– Jag tycker att intresset för föreningen har blivit större. Mäklare lyfter fram att vi har solceller och är måna om miljön, säger hon. ◦

Brf Granegårdens ordförande Annika Hellström tillsammans med Robert Nilsson ansvarig för el- och solcellsfrågor i föreningen.

# tema

Att bo i bostadsrätt innebär kanske en del som du inte hade tänkt dig. Som att du äger en del i en förening och inte en lägenhet och att boende delar på ansvaret för hus och förvaltning.

Vi kikar på juridiken och går igenom vad som är bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter och vad som är styrelsens del.

Här är

## Bostadsrättshavarens

# ABC

Bor du kvar i samma tvåa? frågade Tomas Ledin i sin sång. Före detta bostadsrättshavaren Mats Larsson svarar snabbt om sitt förstagångsköp:

– Nej, men du ska veta att jag saknar den.

Text: Jan Huss Illustration: Jens Magnusson

**D** en blixtsnabba bostadslösningen blev en lärorik period i förstagångsköparen Mats Larssons bostadskarriär. – I en liten förening måste alla hjälpa till. Det hade jag inte räknat med men det lönade sig både ekonomiskt och på ett personligt plan.

**Så, berätta om din första bostadsrätt.**

– Haha, tja, det gick snabbt. Jag köpte första bästa tvåa jag hittade på gångavstånd från mitt jobb för att kunna ta hand om min hund även när jag jobbade. Trevligt område, låg avgift. Nystartad i det närmaste





Mats Larsson  
dukar gärna  
gårdsstädningen.

### Grundbult

#### ”Föreningens ändamål”

Bostadsrättens syfte är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt. Det innebär att man på ett balanserat sätt gör en avvägning mellan föreningens och enskilda medlemmars ibland motstridiga intressen. Den enskildes rätt måste därför ibland stå tillbaka för föreningens intressen.

skuldfri förening. Stambytet gjort. Visning på söndag och skrev kontrakt på onsdag.

#### Så allt var frid och fröjd?

– Nja. Stambytet hade dragit ut på tiden så jag flyttade in i en lägenhet utan kök med ett stort hål i väggen till grannen som också var föreningens ordförande. Jag fick ställa en träskiva framför så inte hunden skulle slinka igenom. Men det var ju samtidigt lätt att få kontakt med styrelsen. Föreningen som var liten, nio lägenheter, hade dessutom en närmast familjär gemenskap. Jag som hade väntat mig ett anonymt boende fick plötsligt många nya vänner.

**Föreningar drivs allt som oftast som just kollektiv och det kooperativa är en av grundbultarna med bostadsrätter.**

– Det är sant men jag var oförberedd. Okunnig. Tänkte att det var stora grejer som föreningen och

### Grundbult

#### "Samverkan och tolerans"

Bostadsrättsföreningen bygger på idén om människor i samverkan. När människor kommer samman uppstår lätt konflikter om man inte visar tolerans mot varandras skilda uppfattningar. I bostadsrättsföreningar är konfliktytorna ovanligt många. Detta beror ofta på att den enskildes intresse av att skydda och gärna förbättra sin "investering" står emot föreningens intresse och skyldighet att tillgodose alla medlemmars intressen.

styrelsen engagerade sig i, tvättstuga, tak och fasad. Sådan. Men här var det gårdsstädning med samkväm flera gånger varje år och trapphusstädning två månader om året. Samkvämen var toppen och oväntat inspirerande, men inte gårdsstädningen. Även trapphusstädningen kändes främmande så jag hyrde en städfirma mina veckor. Då knorrades det lite.

#### Mmm, vad för slags knorr?

- Tror att det ansågs en smula osolidariskt och snobbigt. Någon började irritera sig på att min hund lämnat nosavtryck på ytterdörrens nedre fönster och påpekade det ofta. Småsaker på den nivån. Hanterbart. Det fick mig ändå att läsa på om mina rättigheter. Och om likhetsprincipen. Men jag kunde säkert ha varit lite smidigare.

#### Vilka lärdomar fick du?

- Det visade sig att ingen gillar en paragrafryttare! I en så liten förening får man ge och ta. Det är skillnad på att ha rätt och att få rätt. Samtidigt får en förenings beslut inte vara för nyckfulla. Lite ordning och reda, om jag får be.

#### Vad fick ditt engagemang för konsekvenser?

- Tja, avgiften höjdes lite när man beslöt att anlita en städfirma för trapphusen och gårdsstädningen var inte längre obligatorisk eftersom Pettersson på 1:an av någon anledning alltid hade varit undantagen. Men lika många deltog i alla fall. Jag skulle vilja hävda att föreningen blev proffsigare och trevligare. Men då var det dags för mig att flytta.

#### Vart flyttade du?

- Först till en stor förening med över 400 lägenheter. Superproffsig men anonym, man nickade lite åt närmaste grannarna. Sedan till ett eget hus. Värdeökningen av lägenheterna räckte gott och väl till "grundplåten".

#### Några råd till förstagångsköpare?

- Om det är en liten förening ska du gilla att höra andras åsikter. Trivs du bättre på din egen kant så välj en stor förening. Men det är trevligt med sällskap.

#### Det finns känslor som aldrig tar slut ...?

- Haha, exakt. ◦

### Grundbult

#### "Principen om medlemmars lika behandling"

Det finns en grundprincip som innebär att alla medlemmar ska behandlas lika - likhetsprincipen. Men olika behandling av medlemmar kan vara tillåtet om det är sakligt motiverat. Ett exempel kan vara ett renoveringsbeslut som gäller den gemensamma tvättstugan i huset. Samtliga medlemmar måste vara med och betala trots att inte alla använder tvättstugan och får "nytta" av beslutet.

### Grundbult

#### "Lagar och regler måste följas"

Genom lagar och regler har samhället visat att man ställer krav på bostadsrättsföreningar. Lagstiftningen är till stora delar tvingande. Lagstiftningen är till stora delar tvingande. Andra regler är frivilliga, vilket betyder att stadgarna kan innehålla från lagen avvikande regler. Vissa viktigare bestämmelser är till och med straffsanktionerade (böter eller fängelse). Föreningen eller styrelsen kan även drabbas av skadeståndsskyldighet om föreningsintressena åsidosätts. Som styrelseledamot kan man aldrig skylla på att man inte kände till reglerna.

### Grundbult

#### "Självkostnaden"

Bostadsrättsföreningen är en organisation som enbart ska gynna föreningens egna medlemmar. Det finns således ingen utanför föreningen som ska tillgodos. "Avkastningen" ligger i en bra boendekostnad, bra boendemiljö och en möjlig värdestegring på den egna bostadsrätten.

## Upplåtelse- och boendeformer i Sverige

> **Hyresrätt** innebär att du hyr en lägenhet av en hyresvärd. Du kan hyra någons privata bostad helt eller delvis, oavsett om denna är en hyresrätt, en bostadsrätt eller en äganderätt men då har du inte samma besittningsskydd som om du hyr av en hyresvärd med en hyresfastighet.

> **Bostadsrätt** innebär att du är medlem i en bostadsrättsförening som äger en fastighet med lägenheter. Medlemmarna köper en bostadsrätt och därmed rätten att bo i en av lägenheterna. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen.

> **Kooperativ hyresrätt** är ett sorts mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. En förening disponerar en fastighet och enskilda föreningsmedlemmar hyr i sin tur sina lägenheter av föreningen. Du kan inte sälja din lägenhet utan den lämnas tillbaka till föreningen när du flyttar.

> **Äganderätt - egnahem och ägarlägenhet** - innebär att du själv äger din bostad (vanligtvis ett småhus). Det innebär att man till exempel kan sälja, pantsätta eller utan tillstånd hyra ut den.

Källa: Boverket



Karin Ek Hedle, Lucas Jönsson och Eva Kruse kikar igenom de papper som varje nyinflyttad får som introduktion till föreningen under det välkomnande som Brf Glasbruket alltid gör.

# ”Här vet alla vad som gäller”

Hos Brf Glasbruket 1 i Limhamn får nya medlemmar ett omfattande välkomnande och introduktion i föreningen.

– Här vet alla sina rättigheter och skyldigheter och hur allting funkar. Det gör väldigt mycket för trivseln, säger föreningens sekreterare Lucas Jönsson.

Text: Petra Olander Foto: Jenny Leyman

**D**e krattar och räfsar i ett prunkande blomsterland. Mitt i detta nybyggda kvarter i Limhamn växer ett överdåd av vita smultoron, liljor, ormbunkar, vass och avenbok. Mestadels sköts de av

en trädgårdsförvaltning, men medlemmarna i de tre föreningarna Brf Glasbruket 1, 2 och 3 har bildat en trädgårdsgrupp som emellanåt tar på sig att göra extra fint härute.

– Vi gör det för att det är kul, för att umgås med grannarna och



En bra introduktion är viktigt för tryggheten och trivseln. Det blir inga klagomål när alla vet vad som gäller.

Karin Ek Hedle, boende

Brf Glasbruket 1 har ett aktivt gemenskapsarbete. Här fixar Robert Åström, Karin Martling, Anders Andreasson och Birgitta Lindström föreningens gemensamma grönytor. "För att umgås med grannarna", säger föreningens sammankallande Birgitta Lindström.

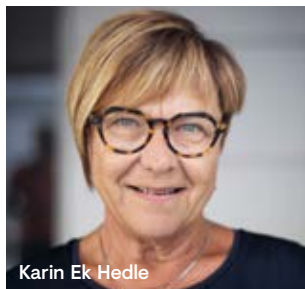


Eva Kruse



## Vi märkte att vi var dåliga på överlämningar.

Eva Kruse, kassör



Karin Ek Hedle



Lucas Jönsson



→ för att spara lite pengar, säger Birgitta Lindström som är sammankallande i föreningen.

**Brf Glasbruket 1** består av 39 lägenheter och ett 60-tal boende. Sexvåningshuset på Glasbrukskajen i Limhamn stod klart 2011 och de boende flyttade successivt in under våren och sommaren. Då och då ordnas sommarfest och kräftska, vin- och whiskyprovning och inte minst har de boende en egen golfturnering som hålls varje vår. Gemensamhetsytor som trädgård, garage och gemensamhetslokal förvaltas av en samfällighet och varje år anordnar samfälligheten glöggmys och julgranständning på den gemensamma gården.

– Det är väldigt trevligt att bo här, vi trivs, konstaterar Lucas Jönsson, som är sekreterare i Brf Glasbruket 1 och som bott här sedan kvarteret byggdes – och även suttit med i styrelsen i alla år.

– Vi försöker alltid att bli bättre som förening, säger han.

För att kunna ta del av kunskap om boendeformen valde föreningen relativt snart efter tillblivelsen att bli medlem i Bostadsrätterna för att få fri tillgång till alla kurser i Bostadsrättsskolan.

– Det är bra att lära sig hur det går till i en bostadsrättsförening, säger Lucas Jönsson och får medhåll av Eva Kruse, kassör:

– Många kommer ju från hyresrätt och vet inte vad det innebär att vara en del i en bostadsrättsförening.

**Kunskapsöverföring är A och O** i bostadsrättsföreningen. Därför träffar Eva Kruse eller någon annan styrelse-representant alla nya medlemmar, tillsammans med den utflyttande medlemmen och mäklaren.

– Vi märkte att vi var dåliga på överlämningar. Så vi införde en introduktion



där någon av oss hälsar välkommen och berättar om föreningen. Vi förklarar också vad föreningen respektive den boende ansvarar för och att stadgarna finns på hemsidan, säger hon.

Med sig har de också ett knippe papper. Här lämnas bland annat alla kontaktuppgifter ut, adresser till hemsida och Facebookgrupp. Det finns också en punktlista med sådant som ska informeras om, som var vattenavstängning sitter, hur sophantering fungerar, vad man förväntas göra i olika situationer som kan uppstå.

Grannen Karin Ek Hedle, boende sedan nio år, nickar och inflikar:

– Vi är ju en liten förening, här finns ingen vaktmästare att ringa. Man måste veta själv vad man ska göra. Och en bra introduktion är viktig för tryggheten och trivseln. Det blir inga klagomål när alla vet vad som gäller.

Den nyinflyttade får också en pedago-

giskt upplagd bopärm och i stadgarna står allt, in i minsta detalj.

– Vem som ansvarar för vad kan vara förvirrande ibland. Som om ett fönster inte fungerar. Då kan det vara föreningen som är ansvarig för fönsterramen, men den boende för låset, säger Lucas Jönsson.

**Föreningen har också** tydliga arbetsbeskrivningar för styrelsemedlemmarna, det gör att nästa som tar vid genast vet vad som ska göras om exempelvis kassören slutar. Dessutom har de ett nyhetsbrev som mejlas ut till de boende varje månad och i entréerna finns digitala skärmar som berättar vad som är på gång.

– Ordning och reda är grunden till allting. Det skapar förståelse för vad som gäller här, trygghet för alla och trivsel. Våra gemensamma aktiviteter är grädden på moset, det är roligt och det gör att vi lär känna varandra ännu bättre, säger Lucas Jönsson. ◦

///

**Ordning och reda är grunden till allting. Det skapar förståelse för vad som gäller här, trygghet för alla.**

Lucas Jönsson,  
sekreterare





# Varför är det så kallt i min lägenhet?

Vi frågade några av Bostadsrätternas medlemsföreningars styrelser om vad de oftast får frågor om av sina medlemmar. Här är topp åtta – besvarade av våra rådgivningsexperter.

Text: Frida Henke  
Illustrationer: Jens Magnusson

1

## Temperatur

Varför är mitt element kallt?/Varför är det så kallt i min lägenhet?

Ett kallt element behöver inte betyda att något är fel. Värmesystemet är ofta inställt så att ventilerna stängs av när det är tillräckligt varmt i rummet. Kolla därför först av temperaturen i mitten av rummet, inte vid ett dragigt fönster, och se vad den ligger på. Gränsen för en godtagbar inomhus temperatur är normalt 20 grader i luften, medan golven inte får bli kallare än 18 grader. Vanligtvis är uppvärmningen inställd på att hålla en temperatur på runt 21–22 grader. Tänk också på att ett 20 grader varmt element ändå kan kännas svalt mot den kroppstempererade varmare handflatan. Om en elementtermosstat stått orörd länge är det dock inte ovanligt att ventilnålen kan ha fastnat. Skruva lite på termostaten fram och tillbaka för att få i gång den och kom ihåg att motionera den lite då och då. Det kan också hjälpa med att lufta elementet, men det är föreningens ansvar. Låt därför fastighetsköparen göra det om du inte är helt säker på hur mycket ventilen ska skruvas upp – det kan bli stora vattenskador om man råkar göra bort sig och skruvar upp den för långt.

2

## Hyra ut i andrahand

Varför får jag inte hyra ut min lägenhet som jag vill?

Enligt bostadsrättslagen måste en bostadsrättshavare ha styrelsens eller Hyresnämndens godkännande för att få hyra ut sin lägenhet. Om någon hyra tas ut eller inte spelar ingen roll. Utgångspunkten är att det är bostadsrättshavaren som ska bo i lägenheten. Dessutom handlar det om att övriga boende ska känna sig trygga, att grannarna ska veta vem som bor i lägenheten bredvid och vilka som springer i trappuppgången. Därutöver ska också föreningsverksamheten fungera, det måste finnas tillräckligt många medlemmar boende i huset för att bilda en styrelse. Godkända anledningar är exempelvis provsamboende, vistelse på sjukhus, studier och arbete på annan ort.



Tillstånd ges ofta för ett år i taget, därefter måste ny ansökan göras.

Korttidsuthyrningar via Airbnb har blivit vanligare och tipset är att medlemmar och styrelse har en diskussion om hur just ni vill ha det. Bostadsrättsföreningar i områden som är populära bland turister har säkerligen ett större behov av ett sådant samtal. Kanske går det att komma överens om att det är okej under vissa avgränsade perioder på året. Men då gäller det att ha tydliga regler så att det inte blir stökigt och skapar otrygghet för grannarna.

3

## Bygga om och renovera

Vad får jag göra och ändra på i min bostadsrätt?

En bostadsrättshavare har underhållsansvar för lägenheten. Det betyder att du exempelvis kan tapetsera och måla, ta ner mellanväggar som inte är bärande samt byta köksskåp och badrumporslin utan att inhämta styrelsens tillstånd. Bärande väggar är däremot föreningens ansvar. Tänker du göra en större förändring som att byta plats på sovrum och kök behövs styrelsens godkännande eftersom det oftast innebär förändringar i de befintliga rördragningarna och ventilationen. Lagstiftningen kring dessa förändringar kommer att förändras vid årsskiftet och innebär bland annat att reglerna för vad som gäller om en bostadsrättshavare gör om lägenheten utan tillstånd blir tydligare. Genom att ha en dialog med styrelsen om vad du har på gång kan du också få tillgång till nyttig information om kommande underhållsjobb i fastigheten, så att

du kanske slipper få ditt nyrenoverade badrum upprivet tre år senare på grund av ett sedan länge planerat stambyte.

4

## Ventilation

**Varför fungerar utsuget dåligt?/Får jag installera en köksfläkt?**

Om du bor i ett hus med självdrag kan utsuget i ventilationen skifta beroende på väder och årstid och huruvida fönsterventilerna är stängda eller öppna. Men det kan såklart också vara stopp i kanalen. Om det skett en större förändring i utsuget kan det därför finnas skäl för föreningen att undersöka det. Tänk också på att ett ventilations-system är noggrant justerat i huset för att fungera bra hos alla. Undvik därför att skruva på ventilerna – för om du får bättre sug, händer troligen det motsatta hos grannen.

På frågan om det är tillåtet att installera köksfläkt är svaret ofta nej eftersom ventilationssystemen sällan är dimensionerade för något sådant som inte finns sedan tidigare. Det kan rubba balansen vilket kan sluta med att matoset hamnar hos grannarna istället. En kolfilterfläkt vars uppgift är att fånga upp fett och sedan cirkulera luften tillbaka ut i rummet är däremot ofta okej att installera.

5

## Stopp i avloppet

**Det rinner undan dåligt, är det mitt eller föreningens ansvar?/Varför luktar det avlopp i mitt badrum?**

Om ett stopp i avloppet är medlemmens eller föreningens ansvar beror på var stoppet sitter. Vanliga ställen för stopp är vattenlåset och golvbrunnen som båda är medlemmens ansvar att rensa. Utgångspunkten är därför att du först ska undersöka om stoppet sitter där – innan föreningen kontaktas. Sitter stoppet längre bort är det dock föreningens ansvar. Vid osäkerhet om var det sitter är det bra om medlemmen och föreningen försöker komma överens om vem som ska beställa åtgärder och hur kostnaderna sedan ska fördelas, beroende på var stoppet faktiskt satt.

Avloppslukt kan såklart bero på många saker men ofta kan det bara

vara dags att rensa golvbrunnen. Tänk bara på att klämma fast insatsen ordentligt när du sätter tillbaka den annars tätar den inte ordentligt och lukt kommer ändå in.

6

## Kö till parkeringsplats

**Hur fungerar kön?/Hur lång tid tar det innan jag får en plats?**

Det är vanligt att föreningar har färre parkeringsplatser än vad medlemmarna har bilar och att föreningen då har ett kösystem. Finns ingen kö har styrelsen i uppgift att fördela parkeringsplatserna. I nyproducerade bostadsrättsföreningar sker det vanligtvis vartefter lägenheterna säljs och när platserna är slut bildas sedan en kö för de som flyttar in senare. Är det en nybildad bostadsrättsförening följer vanligen samma platser med som de boende hade som hyresgäster. Platserna fördelas sedan enligt de regler som styrelsen satt upp, men tänk på att de ska användas till fordon som är trafikdugliga och används någorlunda frekvent. En parkeringsplats är ingen uppställningsplats och får inte hyras ut i andrahand eller tillhandahållas till andrahandshyresgäster utan tillstånd från styrelsen.

Kötiden är i de flesta fall svåra att förutse då det beror på hur många som flyttar eller av andra skäl säger upp sin parkeringsplats.

7

## Utemiljö

**Måste jag vara med på städdagen?/Får jag röka på gården?/Varför får jag inte grilla på min uteplats eller ha egen grill på gården?**

Städning och skötsel av gården och utemiljön är föreningens ansvar. Styrelsen kan därför varken tvinga medlemmar att närvara under gemensamma städdagar och än mindre ta ut en straffavgift för dem som inte dyker upp. Det skulle också motverka städdagarnas syfte som vanligen inte handlar om att spara pengar, utan om att skapa engagemang och gemenskap.

Rökning utomhus är svårt att förbjuda, föreningen kan anvisa en plats för rökning på gården

i trivselreglerna och vädja till medlemmarna att visa hänsyn. Det är inte möjligt att förbjuda rökning på balkongen, däremot går det att göra i gemensamma utrymmen såsom trappuppgångar och tvättstugor.

Grillning på balkonger kan förbjudas av ordnings- och säkerhetskäl. Att ställa upp egen grill eller för den delen utemöbler på gården kan skapa osämja mellan grannarna om något går sönder, försvinner eller lånas utan lov. En bra lösning är att inte tillåta eget möblemang och att föreningen köper in gemensamma utemöbler och grill. Vill du som medlem ändra på ett förbud är tipset att prata med styrelsen eller lämna in en motion till stämman som får rösta om det.

8

## Ansvarsfördelning mellan medlem och förening

**Vad ligger på föreningen respektive mig att ta hand om?**

Om medlemmens ansvar är det inre av lägenheten kan föreningens ansvar sägas vara det yttre. Då menas gemensamma utrymmen, fastighetens konstruktion och sådant som kan påverka alla boende som ventilation och värmesystem. Men eftersom underhållet av fastigheten är ett delat ansvar är det därför i vissa delar inte lätt att avgöra var gränsen går. Element som är vattenfyllda är ett exempel på något föreningen ansvarar för, trots att de sitter inne i lägenheterna, och medlemmar får inte göra ingrepp i husets värmesystem genom att byta eller ta bort element utan tillstånd. Det riskerar inte bara att ge konsekvenser som för låg temperatur i den egna lägenheten, utan kan rubba hela värmesystemet om oturen är framme.

Normalt ansvarar medlemmen för elinstallationer och rör i lägenheten, men inte stamledningar. Något som ligger på gränsen mellan föreningens och medlemmens ansvar är fönster och ytterdörr. Vad som är vems ansvar framgår av föreningens stadgar, kika där!

**Städning och skötsel av gården är föreningens ansvar.**

Artikeln skriven med hjälp av Bostadsrätternas styrelserådgivare David Sjöqvist, tekniker, Tove Lindau, jurist och Ulrika Blomqvist, jurist.

# Så får du helkoll inför spisbytet

1-fas eller 3-fas? Rätt amperestyrka? Frågorna hopar sig när det är dags att köpa ny spis – för det är mer än bara utseende och funktion som är viktigt att tänka på. Här får du koll inför bytet.

Text: Petra Olander

**A**tt skaffa en ny spis kan vara enkelt och snabbt gjort. Men det kan också bli ganska knepigt.

– Allt beror på vilken elanläggning du har och hur den ser ut, om den gamla spisen är ansluten med stickpropp eller om den är fast ansluten. Men också vilken belastning ledningarna i väggen tål och vad uttaget är avsäkrat med, det vill säga hur mycket ström ett uttag är dimensionerat för, säger Martin Gustafsson, inspektör vid Elsäkerhetsverket.

Ett vanligt misstag är att tro att det går att koppla en modern spis till alla elanläggningar. Men i äldre lägenheter, från 1980-talet och tidigare, är elanläggningarna anpassade till spisar som inte drog särskilt mycket ström.

– Det står på spisen hur mycket den drar och den siffran ska matcha det som



Martin Gustafsson

står i ditt proppskåp. Har du avsäkrat spisen med 10 ampere och köper en spis som drar 16 ampere kan allt möjligt hända: kanske kan du inte använda alla spisplattor eller få full värme. Det kan också gå en säkring. I värsta fall kan det börja brinna, säger Martin Gustafsson.

## Är det sannolikt att det är en 3-fas-kontakt jag har till min spis?

– Nyare lägenheter har oftast 3-fas. Men det är lite av en djungel kring 1-fas, 2-fas eller 3-fas, särskilt om du har en äldre anläggning. Mitt bästa tips är att om du ska göra en ombyggnation och har en äldre lägenhet, så rådgör med föreningen och en elektriker om möjligheterna att byta. Då öppnar du för ett större utbud av spisar och kollar samtidigt upp elanläggningen. Be även elinstallationsföretaget om att sätta dit en jordfelsbrytare. Det är en billig livförsäkring. ◦



## Fakta

### Innan du köper ny spis

> Titta på uttaget i väggen bakom spisen. En 1-fas-anslutning har två stift och ett jordbleck. Ett 3-fasuttag har fem hål, ett i mitten och fyra omgivande hål i en kvadrat.

> Är spisen fast ansluten i en dosa så får du varken koppla loss den gamla eller ansluta den nya själv, eftersom det är ett elinstallationsarbete. Då ska du anlita ett elinstallationsföretag som är registrerat hos Elsäkerhetsverket. Använd söktjänsten [www.kollaelforetaget.se](http://www.kollaelforetaget.se) för att kolla upp företaget du ska anlita.

> Undersök vad det står på säkringen i ditt proppskåp.

Står det 10 eller 16 ampere ska nya spisen matcha det.





Miljonprogrammet fick en tuff start. Knappt hade de första husen byggts klart för inflyttning när funktionalismen oförskyllt ställdes mot det tidiga 1970-talets romantiska "gröna vågen". Betonghus med kärnfamiljer i räta linjer ansågs sämre än kollektivboende i gistna stugor i klorofyllen.

Text: Jan Huss

# Älskade avskydda miljonprogram

**I** Helsingborg har bostadsmässan H22 pågått under sommaren. Nybyggda hus med hög standard i hamnområdet har fått många att först tappa hakan för att sedan ta sig för pannan när priserna för det exklusiva läget redovisats. Oj! Ojoj ...

Samtidigt har uttrycken i en annan del av staden låtit mer oh, ah och åh ...

I miljonprogramsområdet Drottninghög återskapade H22-folket en lägenhet

helt efter 1972 års gängse mode och generella ideal.

Mycket orange. Mycket brunt. Mycket uppskattat.

- Här byggdes det första huset på tjugo dagar. Det andra tog bara sju, säger utställningspedagogen Anja Petersen.

Totalt byggdes 52 bostadshus för 1 200 hushåll. Under tidigt 70-tal såg de flesta hemmen ut som visnings-

lägenheten, vilket bekräftades av stor igenkänning av besökarna.

Stabila furumöbler, telefonbänk i teak, tygsoffa i brunt och orange. Och ett askfat med snurr. I köksskåpen finns tids- typiska förbrukningsvaror, vällingpulver, bitsocker. I vardagsrummets bokhylla finns finporlin i vitrindelen och ett barskåp med lås. Och lexikon!

En tidsresa vars effekt

//  
Här byggdes  
det första huset  
på tjugo dagar.  
Det andra tog  
bara sju.



Husen och grundidéerna håller, säger utställningspedagogen Anja Petersen om miljonprogrammet.

Foto: Jens Christian/TT

förstärktes med modern augmented reality-teknik, förstärkt verklighet, för de hughade.

– På radion spelades Östen Warner-brings "Som en dröm" (om ett paradiset) och på tv:n visades succéserien om skånske vaktmästaren MP Möller, säger Anja Petersen.

### Men vad gick fel med miljonprogrammet?

– Inget har gått fel. Det är kanske slitet på sina håll, men husen och grundidéerna håller. Åsikten om vad som är det "rätta" har förändrats men det är förmodligen inget arkitektoniskt problem.

Nu anses höghus som de i hamnen vara höjden av lycka och Drottninghög upp vuxna gårdar i andra änden på skalan, resonerar Anja Petersen. Men i verkligheten har inget förändrats.

### Miljonområdena planerades

och byggdes för att personer i alla åldrar skulle bo tryggt och ha nära till allt. Bilfritt och barnvänligt. Gångvägar och gångtunnlar prioriterades. Några få höga



Mikaela Åberg

hus som skyddade grönområdena och de många fler lägre husen mot dånande trafik från förbifartslederna. Innergårdar med lekplatser och sandlådor som föräldrar kunde ha uppsikt över från köksfönstret och balkongen. De lägre husen gjorde det möjligt att känna alla i sin egen port. Utanför porten fanns cykelställ. Tvättstuga med mangel för alla.

I centrum fanns skolor, bibliotek, butiker, affärer, biograf, torghandel. För dem som bott och fortfarande bor där innebär det gemenskap.

### Mycket av miljonprogrammets planering fungerade – och fungerar fortfarande.

Området Drottninghög har en så stark grundläggande attraktion och funktionalitet att kommunen räknar med att nybyggda "egna hem" och bostadsrätter och andra upplåtelseformer i området kommer att bli en god affär för staden, för området och för människorna som bor där.

– Vi kommer att ta bort några hus och vi kommer att bygga nytt,



Museilägenheten har originalkök med lejongult, tidstypiskt porslin i skåpen.



Foto: Jens Christian/TT och Helsingborgs museer



De flesta av husen på Drottninghög tog sju dagar att bygga.



säger Mikaela Åberg, projektledare för stadsutveckling i Helsingborgs stad.

Att komma utifrån, peka med hela handen och hävda att man vet bättre är en måhända uppenbar fallgrop för utvecklingsprojekt, men likafullt inte ovanlig.

– Det kanske låter lätt men det är det inte. Vi började med att prata länge och

grundligt med de som bor i Drottninghög om vad som kan och bör förbättras i området. Det är många viljor så det tar tid, men viktigast för de flesta är ett fokus på gemenskap. Platser där man möts. Odlings- och marknadsplatser, till exempel.

Miljonprogrammets kärnvärden består. ◦

## Miljonprogrammet

- > Miljonprogrammet pågick mellan 1965 och 1974.
- > Under åren byggdes 1 005 578 bostäder.
- > Lamellhus med tre våningar var den vanligaste hustypen.
- > En tredjedel av husen var villor och andra småhus.
- > I slutet av programmet ökade andelen hus med fler än fem våningar som ett sätt att hålla ned kostnaderna.
- > På 1970-talet kom kraftig kritik eftersom områdena som skapats med kärnfamiljen i centrum ansågs representera förlegade samhällsideal.
- > Många av de som flyttade in i en nybyggd bostad var glada att äntligen ha fått en bostad efter många år i bostadskö, att slippa trångboddhet och att få en bättre bostadsstandard än vad de haft tidigare.

Källa: Boverket, Erik Stenberg, forskare vid KTH.



Foto: Bukowskis

Yngve Ekström.

## 70-talsprylarna alla vill ha idag

Tavlor med gråtande barn och snurraskoppar på fot i alla åra men de riktigt dyra grejerna som riskerar att hamna på tippen är annat. Vi lät antikvitetsexperter Kristina Nylin på An Ideal Living göra en släng ej-lista.

- > **Bitossikeramik.** Italienska Bitossi upptäcktes av svenska köpare under 60- och 70-talen. Det man för 10–15 år sedan hittade på loppis för någon tjuga kan i dag kosta många tusenlappar. En katt gick nyligen för 36 000 kronor.
- > **Svenska raka stilrena furumöbler** av exempelvis Yngve Ekström går högt nu.
- > **Tysk Fat Lava-keramik.** Galna färger och former. Inte superdyrt här men en tusing eller två för större vaser är inte ovanligt.
- > **Travertin.** Möbler och figurer/skulpturer och inredningsdetaljer och lampor tillverkade i kalkstenstypen travertin är stekhet. Och dyrt.

# 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: Anders Blomqvist  
anders@stadpoolen.se 070-815 05 25

### 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 LUHN 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**  
**Tvättstugeservice**

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

# ”Nu är det lika kul igen som före pandemin”

Just när de behövde sin gemenskap och sina aktiviteter som mest, satte pandemirestriktionerna stopp. I seniorboendet Rönningeborg, där aktiviteter tar upp en stor del av vardagen, var pandemin en mörk tid. Men nu är man tillbaka i full schvung.

– Det är skönt. Våldigt skönt, säger Elizabeth Dodd, som bor i föreningen.

Text: Kalle Dixelius  
Foto: Anders G Warne



Luften tar nästan slut när vice ordförande Anita Eininger ska beskriva vilka aktiviteter som finns tillgängliga i Brf Rönningeborg i Salems kommun.

– Vi har gymnastikpass, tre pass plus qigong. Det finns träningsredskap, motionscyklar och gåband. Vi har pubkvällar, bingo, konserter, bridge, canasta. Det finns en läsecirkel, en sygrupp, en målargrupp ... vad har vi mer? Jo! Biljard, snickarrum och boule. Allt leds av de som bor här eller så kan man göra det själv, när man vill.

Ordföranden Jan Berthem serverar kaffe och fyller i:

– Men boule var den enda aktiviteten som fungerade som vanligt under pandemin.



Anita Eininger



Jan Berthem

**Ja, för ett seniorboende** som Rönningeborg, där hälften av fastighetens yta består av allmänna utrymmen, och där aktiviteterna är en del av boendekonceptet, blev pandemin ett hårt slag. I stället för att samlas kring bridgebord och på gympapass, fick medlemmarna stanna hemma och isolera sig.

– Det här är ju inte ett kommunalt



I rummet där Canastagänget samlas är stämningen lättsam. Damerna umgicks även under pandemin. ”Vi är som en familj och det var viktigt för oss”, säger Birgitta Eckerstedt som sitter längst in i blått och omges av vännerna (från vänster) Maria Horvath, Elizabeth Dodd och Aina Schwartz.

äldreboende så vi kunde inte införa besöksförbud. Vi kunde bara uppmana de boende att inte ta emot besök. I restaurangen tejpades det upp avståndsmarkeringar och sattes upp behållare för handsprit. Vi gjorde de begränsningar som Folkhälsomyndigheten rekommenderade helt enkelt, säger Jan Berthem.

**Var allt utom boule inställt under hela pandemin alltså?**

– Ja, fast jag tror canastan smyglirade lite med varandra. Vi kunde ju inte hindra



folk från att hälsa på varandra, säger Jan Berthem.

Men nu är allt tillbaka i full rullans. Pubkvällarna är lika välbesökta som de var innan pandemin bröt ut, och bingon är lika populär den.

- Alla tyckte det var kul när restriktionerna släppte. Jag menar på en pubkväll nu så kommer det åttio eller nittio personer och nästan lika många till bingon. Fast i början var en del fortfarande lite försiktiga. Nu tycker alla som kommer





Föreningen har även en snickarverkstad och här håller Roland Lindstedt till.

Rauha Niemi är alltid i farten under pandemin höll hon i gång genom att spela boule och gå promenader. För henne är livet på Rönningeborg livsviktigt: "Om inte alla aktiviteter hade funnits här hade jag nog hoppat i sjön".



### Brf Rönningeborg

- > Har funnits sedan 1971 och består av 312 personer i 262 lägenheter.
- > Är ett privat alternativ till seniorboende.
- > Det finns åtta värföreningar med liknande koncept.
- > Konceptet går ut på att alla aktiviteter ordnas av de boende själva.

på aktiviteterna att det är lika kul som förut, säger Jan Berthem.

**Rauha Niemi**, medansvarig för bingon, tyckte det var väldigt tråkigt när de inte kunde samlas. Men hon höll i gång ändå, berättar hon.

– Alltid hittar man på någonting. Jag har sprungit tjejmilen femton gånger, så jag är alltid i farten. Jag spelade boule under pandemin och gick promenader, säger hon medan hon vant viker tvätt i tvättstugan.

Sedan blir hon plötsligt allvarlig och tillägger:

– Jag och min man fick inga barn. Han gick bort för åtta år sedan. Om inte alla aktiviteter hade funnits här på Rönningeborg hade jag nog hoppat i sjön. Nu vet jag att jag alltid kan träffa folk. Det är bara att gå utanför dörren.

**I det stora rummet**, där man kan dra undan mattorna och göra ett dansgolv, sitter canastapelarna. Stämningen är lättsam.

### Vi brydde oss om varandra. Vissa blev fullständigt isolerade.

#### Det går rykten om att ni smygspelade under pandemin?

– Ja då. Vi smygspelade också! Fast allvarligt talat tyckte vi att vi var som en

familj, vi som spelar canasta. Vi fick umgås, och det var viktigt för oss. Vi brydde oss om varandra. Vissa blev fullständigt isolerade, säger Birgitta Eckerstedt medan hon tar en paus i spelandet.

#### Hur känns det nu när ni kan ses som vanligt igen?

– Det är skönt. Väldigt skönt. Nu går jag på gymnastik nästan varje dag, både sittgymnastik, yoga och qigong, säger canastapartneren Elizabeth Dodd.

Egentligen skulle Rönningeborg ha firat sin femtioårsdag förra året, men på grund av restriktionerna fick det ställas in. Nu planerar de att fira halvsekeldagen i oktober i år.

– Det blir en tre-rätters middag, musik och dans. När vi hade fyrtioårsfest tror jag att vi var 154 stycken, säger Jan Berthem. ◦



# Bidrag att hämta för att fixa laddplats



Antalet elbilar bara växer. Trots det saknar de allra flesta svenskar möjlighet att ladda – speciellt de som bor i lägenhet. Men det finns stora möjligheter att få stöd, bland annat från Naturvårdsverket.

– Vi märker att intresset ökar hela tiden, säger David Sjöqvist, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Text: Kalle Dixelius

Intresset för att köpa elbil har aldrig varit större. Leveranstiderna för nya elbilar kan vara upp till ett år eller mer, trots att bilfabrikerna går på högvarv. Men sex av tio svenskar saknar möjlighet att ladda sin bil hemma. Bara tio procent av de som bor i lägenhet uppger att de enkelt kan skaffa laddmöjlighet om de skulle behöva, enligt siffror från bilförmedlaren Kvd.

För många boende i bostadsrätt är detta naturligtvis en intressant fråga. Men om föreningen du bor i har egen mark att använda finns goda möjligheter att installera laddplats. Antingen vid redan befintliga parkeringsplatser, ett garage eller annan mark.

– Förutsättningarna för bostadsrättsföreningar är goda. Naturvårdsverket har något som heter Ladda bilen-bidraget. Det är upp till 15 000 kronor per laddplats, vilket är rätt generöst, säger Stefan Andersson, generalsekreterare för Gröna mobilister, som är en förening som verkar för hållbara transporter.

Han får medhåll av David Sjöqvist från Bostadsrätterna.

– Jag tror stödet har stor effekt. Det är mycket pengar och man vet aldrig hur framtiden ser ut. Därför är det många som passar på nu, medan det finns, säger han.

**Så hur ska du** då gå till väga om du som medlem i en bostadsrättsförening vill få tillgång till en laddplats?

– Som medlem har du alltid rätt att lämna in en motion till stämman. Utöver det kan du alltid prata med dina grannar



Stefan Andersson

och driva opinion i frågan. Bara för att du lämnar in en motion betyder inte det att den går igenom, det är ett demokratiskt beslut, säger David Sjöqvist.

Om föreningen äger egen mark, blir det oftast föreningen som står för kostnaderna. Då är det föreningen som får tillgång till stödet från Naturvårdsverket. Om föreningen består av exempelvis kedjehus eller radhus, där varje medlem har en egen garageuppfart, är det vanligare att den enskilde medlemmen står för kostnaderna. Då kan du få en grön skattereduktion på fakturan, berättar David Sjöqvist.



David Sjöqvist

– Mitt intryck när jag pratar med olika föreningar är att initiativet ofta kommer från enskilda medlemmar, inte från styrelsen.

Han fortsätter:

– Styrelsen har ofta mycket att göra och ibland är det uppskattat om du som enskild medlem erbjuder dig att hjälpa till i frågan. Så innan du lämnar in en motion kan du höra med styrelsen om du kan tillhandahålla information eller på annat sätt hjälpa till i processen. ◦

Prata med dina grannar och driv opinion i frågan.

## Fakta

### Installera laddplatser

> Information om Ladda bilen-bidraget finns hos Naturvårdsverket: [www.naturvardsverket.se/bidrag/ladda-bilen/](http://www.naturvardsverket.se/bidrag/ladda-bilen/)

> Som privatperson kan du få ett grönt skatteavdrag i efterhand. Detta lämpar sig för boende i föreningar med exempelvis kedjehus, där det kanske finns tillgång till egen parkeringsplats.

> På [www.fixaladdplats.se](http://www.fixaladdplats.se) finns det råd för bland annat boende i bostadsrättsföreningar om hur du bäst går till väga.

Foto: Shutterstock

# Hur kommer råttorna in?

Brunråttan sprider smittor, kan bitas och gnaga sönder inredning. Dessutom trivs den fint i vår närhet och kan till och med dyka upp i ett badrum på femte våningen. Men det finns sätt att hålla den ute.

Text: Petra Olander

**R**åttor har blivit vanligare, kanske på grund av alla uteserveringar där vi lämnar mat på marken efter oss. Skadedjursbekämparen

Niklas Holmberg är verksam på Anticimex i sydvästra Sverige, från Halmstad till Landskrona:

– För en bostadsrättsförening som får upp råttor i avloppen ger det både badwill och kostar pengar. Det är otroligt viktigt att hålla dem ute.

## Men hur tar råttorna sig in?

– De kommer oftast via avloppsrören och äter sig igenom vattenlåset i golvbrunnen. De mest intressanta golvbrunnarna för dem är de som är torra, för är det tomt i vattenlåset så känner råttorna mer dofter. Det gäller också toaletter som det inte spolats i, även om det är högt upp i ett flerfamiljshus. Rören är perfekta för råttorna att

trycka sig upp i. Så det spelar ingen roll vilken våning man bor på.

– En mycket vanlig väg in för dem är när du renoverar badrummet och tar bort vattenlåset en tid. Många sätter lite plast över för att slippa doften.

Men, komplettera med en betongplatta. Annars är det som en öppen dörr för råttorna.



Niklas Holmberg

**Numera motas råttor** med smartare och miljövänligare metoder än att lägga ut gift. Som modern teknologi. Det finns en effektiv fälla

som man kan sätta på avloppsledningarna som går ut ur fastigheten.

– Den övervakar ledningen digitalt och sänder information om råttorna via ett GSM-kort och fungerar också som mekanisk grindvakt: 14 spjut slår till när råttan passerar och dödar den omedelbart. I vissa fall tar fällan hundratals råttor på ett år, i andra fall bara tre. Men då har du sluppit få in de tre i fastigheten. ◦

**De kommer oftast via avloppsrören och äter sig igenom vattenlåset i golvbrunnen.**

Håll på vatten!  
Se till så att vattenlåset i golvbrunnen aldrig är torrt.



Foto: Shutterstock



Så håller ni råttorna borta

> **Sluta slänga ut mat** – matar du fåglarna matar du råttorna. Låt inte fallfrukt ligga kvar på marken.

> **Täta alla öppningar och glipor** i fastigheten och se till att ventilationsrör har ett heltäckande gällerskydd.

> **Håll rent och ordning** runt fastigheten, ta bort skräp, bråte och högt gräs.

> **Ha en bra kompostering** – det finns rättsäkrad kompost för fallfrukt.

> **Låt installera en spjutfälla** på serviceledningen.



# 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.



## Min grannes renoveringar stör – vad kan jag göra?

Vad kan vi göra åt grannar som utför högljudda renoveringsarbeten på kvällar och helger? Jag har en granne som renoverar i tid och otid och ibland på mycket okristliga tider. Kan styrelsen utfärda böter?

Svar: Det finns regler i bostadsrättslagen om störningar och det ska vara lugnt i fastigheten nattetid. Som granne kan du dokumentera störningarna och lämna till styrelsen och de kan i sin tur skicka en varningsskrivelse, det som heter

rättelseanmaning, om att störningarna måste upphöra. På dagtid är det svårt att förhindra arbeten, men många föreningar tar fram trivselregler där de sätter upp riktlinjer för när renoveringar får pågå. Om störningarna är allvarliga och inte upphör kan det i slutändan bli tal om att grannen måste flytta.



## Får jag hyra ut under min utlandsvistelse?

Jag planerar att åka utomlands under vintern för att slippa snö och kyla och planerar att resa i fyra månader. För att detta

ska vara möjligt vill jag hyra ut lägenheten under tiden som jag är borta. Går det?

Svar: Att få hyra ut sin lägenhet i andra hand under en semesterresa för att endast tillgodogöra sig hyra är inte ett skäl om vi ser till lag och praxis. Men en "längre utlandsvistelse" anses vara ett godtagbart skäl enligt lagstiftarna med krav på att den ska pågå åtminstone några månader. Du måste alltid ansöka om andrahandsuthyrning hos din styrelse, där du bland annat anger skäl och vem som ska hyra lägenheten. Om styrelsen avslår din ansökan kan du få andrahandsuthyrningen prövad i Hyresnämnden.

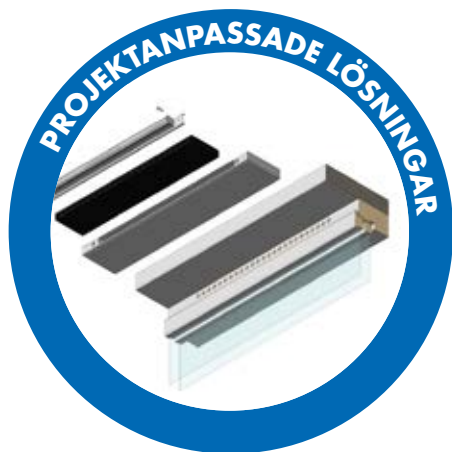


## Kan jag begära att styrelsen lämnar ut avtal?

Kan jag begära ut en kopia av de avtal som styrelsen tecknat med ett speciellt företag?

Svar: Nej, medlemmar har ingen rätt att ta del av styrelsens handlingar såsom offerter och avtal. Styrelsen får ibland information som kan skada föreningen och enskilda medlemmar om den förs vidare. Alltså gäller att styrelsen ska vara aktsam om det den har kännedom om. Revisorn är den som granskar styrelsens verksamhetsår och i det ingår att kontrollera avtal.

## Förbättra ventilationen med fönsterventiler



Behöver ni se över tilluften i er bostadsrättsförening?

Fönsterventil kan vara en enkel lösning!

Hos oss hittar ni smarta lösningar för dragfri, ljuddämpad tilluft!

Omega fönsterventiler ger dragfri filtrerad tilluft och kan dessutom utrustas med marknadens bästa ljuddämpning i bullerutsatta miljöer. Självklart hittar vi en lösning anpassad till era förutsättningar, **ring oss gärna på 0392-36010!**

- Högt luftflöde
- Bra bullerdämpning
- Diskret design
- Enkel montering

Vi är i huvudsak materialleverantören till entreprenörer som jobbar med förbättring av ventilationslösningar.



**LEIF ARVIDSSON AB**

Huvudkontor, lager Mälaregatan 5, 565 33 MULLSJÖ Handla på [leifarvidsson.se](http://leifarvidsson.se)

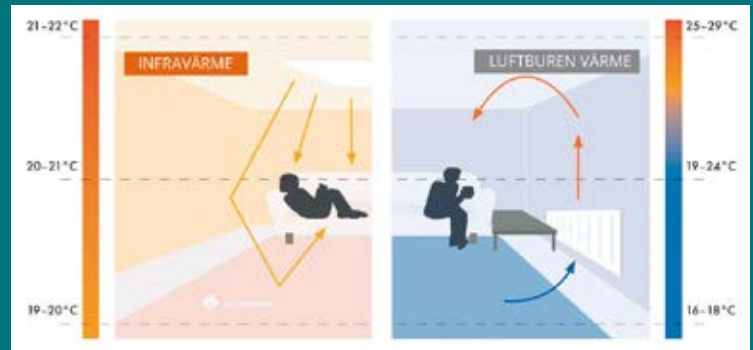
# SÄNK DIN ELKOSTNAD!



**20%  
RABATT**  
ANGE RABATTKOD:  
VARGAVINTER  
[www.infracenter.se](http://www.infracenter.se)

## INFRAPANELER + PROGRAMMERBAR TERMOSTAT SÄNKER DIN UPPVÄRMNINGSKOSTNAD

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



## INFRAPANELER GER GOLVVÄRME

