

HEMMET SOM OLYCKSPLOTS

Här skadas fler
än i trafiken




ELISABETH KALDERÉN

”Så blir styrelse-
arbetet lättare”

OMBYGGNATION

Tips för en bra
renovering

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #1 • 2017



GODA GRANNAR

SÅ SKAPAR BRF GLÄDJEN I MALMÖ
ENGAGEMANG SOM GER TRIVSEL

LEDAREN: ”**Braskande rubriker om bostadspriser löser inte bostadsbristen**”

STYRELSEARBETE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Vill ni ha den bästa styrelsen i er bostadsrättsförening?

Att sköta en hel fastighet ger mycket att tänka på. För att hjälpa styrelseledamöter, valberedningar och dig som är bostadsrättsinnehavare att förstå vad som krävs har StyrelseAkademien, i samarbete med SBC, tagit fram en ny digital styrelseutbildning för bostadsrättsföreningar.

En modern, digital utbildning, fylld med viktigt och bra innehåll som bara tar två timmar att genomföra! Med hjälp av film, animerade faktasekvenser och interaktiva övningar lär du dig att bedriva effektivt styrelsearbete och att förstå och fokusera på rätt frågor i en bostadsrättsförening. När du har gått igenom alla avsnitt är du redo för ett slutprov som kan göra dig till certifierad styrelseledamot i bostadsrättsföreningar. Det är en kvalitetsstämpel för både dig och föreningen.

Mer information, pris och anmälan på styrelseakademien.se.



Bli en certifierad styrelseledamot. Ett avklarad slutprov gör dig till certifierad styrelseledamot i bostadsrättsföreningar.

StyrelseAkademien är en ideell förening som verkar för ett bättre styrelsearbete. Hör av dig till oss så berättar vi mer på kansli@styrelseakademien.se eller 08-400 250 10.

styrelseakademien.se

STYRELSEAKADEMIEN



Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bospas i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 250 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 14 juni.

ANSVARIG UTGIVARE: Ulrika Blomqvist
 REDAKTIONSRÅD: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén, Tove Lindau och Mats Lindbäck
 REDAKTÖR: Nils Sundström
 ART DIRECTOR: Carl-Johan Nordin
 PRODUKTION: OTW Communication
 OMSLAGSBILD: André de Loisted
 REPRO: Done
 ANNONSFÖRSÄLJNING: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
 TRYCK: Roto Smeets
 ADRESS: Bostadsrätterna Drottninggatan 2 111 51 Stockholm
 KONTAKT: 08-58 00 10 00

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

Bostadsbristen är inget klickmonster

Chock, bomb, dråpslag och smäll. Dessa ord såg jag i en rubrik med tillhörande artikel som handlade om bostäder. Säkert var detta väl-motiverat med tanke på vad artikeln handlade om. I nyhetsproduktion ingår att skildra det dramatiska i något för annars är det ingen nyhet. Men det innebär att det dramatiska plockas upp, lyssnas på och blir dominerande i en beskrivning av en företeelse.

RUBRIKER OM NÄR boprisfallet kommer, överskuldssatta hushåll och förmodade chockhöjda räntor är oftast det som skapar rubriker. Den som enbart läser detta kan så klart bli helt förskräckt.

När jag säger att bostadspriser går upp och ner, det har inte minst historiskt varit korrekt, så blir sällan en rubrik. Inte heller när jag säger att hushållen generellt sett inte är så skuldssatta som det påstås och att höga bostads-

priser kan förklaras med en rad faktorer. Men vad som händer i framtiden är svårt att sja om. Jag vill dock påpeka att jag har full respekt för medierna, som är mycket viktiga för demokratin.

BOSTADSBRISTEN ÄR STOR och många vet inte hur de ska få möjligheten att skaffa sig en bostad. Det gäller såväl unga som ska flytta hemifrån, som sjuksköterskan som byter bostadsort för att flytta dit där jobben finns.

Vad kan vi göra för att underlätta för att människor ska kunna komma in på bostadsmarknaden? Denna fråga är inget "klickmonster" men jag önskar att bostadsbristen blir en mer angelägen sak att försöka lösa.

ULRIKA BLOMQVIST, VD, BOSTADS RÄTTERNA

”
Den som enbart läser detta kan så klart bli helt förskräckt.



Stark gemenskap hos Brf Glädjen

10



AKTUELLT: VILKET BOENDE FÅR DU FÖR EN MILJON KRONOR?
SIDAN 4

TEMA: SÅ SKAPAR FÖRENINGEN ENGAGEMANG
SIDAN 6

DOKUMENTET: MÅNGA PERSONSKADOR SKER I HEMMET
SIDAN 12

STORSTADSLIV: FLEST BOSTADS RÄTTER I STOCKHOLM
SIDAN 18

HEMMA HOS MARTIN & ANKI DE BOR I VANLIGASTE LÄGENHETEN

19



BYGGA OM ELLER RENOVERA? EXPERTERNA GER SINA BÄSTA RÅD

22



FRÅGOR OCH SVAR OM BOSTADS RÄTT
SIDAN 20

SÅ BLIR VATTNET BÅDE VARMT OCH HÄLSOSAMT
SIDAN 26

Så mycket bostad ger en miljon kronor

I Sveriges dyraste kommun, Stockholms stad, får du 14 kvadratmeter för en miljon kronor.

För tre år sedan fick du sex kvadratmeter mer till samma pris.

Priserna ökar i hela landet, visar en undersökning från Svensk Fastighetsförmedling.

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING har undersökt vad en köpare får för en miljon kronor i hundra av landets kommuner. Siffrorna för 2016 visar att Sandviken gav flest antal kvadratmeter. Du kunde få 116 kvadratmeter för en miljon kronor, vilket ändå är en minskning med 70 kvadratmeter på tre år.

Allra minst för pengarna gav Stockholms stad 2016. Där fick du bara 14 kvadratmeter för en miljon kronor. Tre år tidigare, 2013, fick du 20 kvadratmeter.

– Det handlar om efterfrågan och utbud. Det är säljarens marknad, säger Andreas Moritz, försäljningschef på Svensk Fastighetsförmedling.

På andra plats över de dyraste kommunerna kommer Sundbyberg. Där får du 17 kvadratmeter för en miljon kronor, nio kvadratmeter färre jämfört med 2013.

– Om du köper en lägenhet för tre miljoner kronor i Sundbyberg får du nio kvadratmeter extra jämfört med Stockholms stad, säger Andreas Moritz.

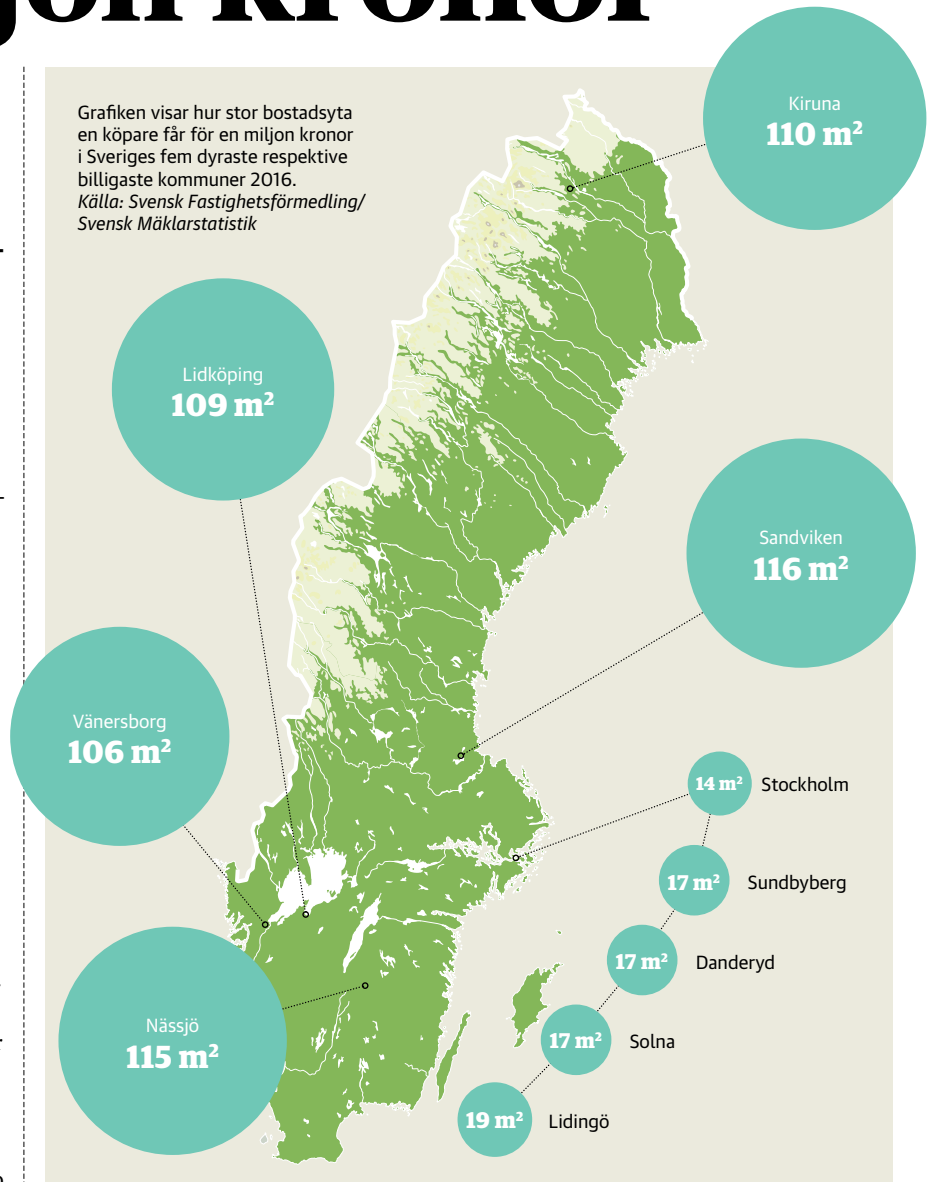
Andreas Moritz menar att förändringar i ränteavdrag, fastighetsskatt och skuld-kvotstak parallellt med ökade räntenivåer påverkar priserna framöver.

– Räntebotten är nådd vilket kommer påverka priserna framöver. Samtidigt beror det på hur utbudet förändras, säger Andreas Moritz.

NATHALIE JOO

Grafiken visar hur stor bostadsyta en köpare får för en miljon kronor i Sveriges fem dyraste respektive billigaste kommuner 2016.

Källa: Svensk Fastighetsförmedling/Svensk Mäklarstatistik



HAR DU SKADAT DIG I HEMMET NÅGON GÅNG OCH BEHÖVT UPPSÖKA SJUKVÅRD?



Ayaz Razmjooei, 40, doktorand i pedagogiskt arbete, Uppsala:

– Min dotter skadade sig en gång så att vi fick åka till sjukhus. Hon fick hjärnskakning. Själv har jag klarat mig.



Malin Olsson, 50, rekryteringsansvarig, Helsingborg:

– Nej, det har jag inte. Men jag tänker på att vara försiktig. Till exempel går jag inte i yllestrumpor i trappan.



Eva-Britt Österlund, 72, pensionär, Norrköping:

– Nej, man får tänka sig för. Jag ser till att inte ha sladdar i vägen och jag bytte nyligen ut en ostadig pall som jag hade för att ta mig upp.

12%

Så många av svenskarna har ingen sparbuffert alls, enligt SBAB:s sparkontoundersökning 2017. Samtidigt har merparten av svenskarna upp till sex månadsinkomster netto att använda vid en oväntad utgift, eller cirka 100 000 till 200 000 kronor.



Trots ökat byggande fortsätter bostadspriserna uppåt. Efterfrågan är större än utbudet.

”Bostadsmarknaden är rimligt värderad”

Svenska hushåll är inte så skuldsatta som det ofta framhålls. Det konstaterar en rapport utförd av analysföretaget Evidens, på uppdrag av Svensk Byggingusti.

DE SVENSKA hushållen är inte överskuldsatta och ett skuldkvotstak, det vill säga ett av myndigheter införda tak för hur mycket ett enskilt hushåll får låna, är inte nödvändigt, enligt rapporten.

Att de svenska hushållens skulder ofta framhålls som höga vid internationella jämförelser är missvisande, enligt Evidens. Om skuldkvoten istället justeras – genom att beräknas på hushållens inkomster före skatt och sociala avgifter – visar

data att Sverige ligger något över genomsnittet bland jämförda länder.

Att prisökningen de senaste 20 åren varit större än andra perioder i svensk historia har sina naturliga förklaringar, där disponibla inkomster, den fallande räntenivån och hushållens ökade finansiella tillgångar är de mest betydelsefulla. Enligt analysen är bostäderna i landet rimligt värderade och för att konsumtionsutvecklingen ska påverkas måste bostadspriserna falla i nivå med 1990-talskrisen.

Rapporten ”Argument för och emot ytterligare kreditrestriktioner” finns att ladda ner på sverigesbyggindustrier.se.



Näst dyrast i landet är i genomsnitt en etta i Göteborgs innerstad.

Tidigt sparande för kontantinsatsen

Många unga vill flytta hemifrån vid 20-årsåldern, men saknar kontantinsats till en bostadsrätt. Statliga bankkoncernen SBAB har räknat ut hur mycket pengar som föräldrar med ekonomisk möjlighet bör lägga undan varje månad för att ha råd med kontantinsatsen till lägenheter i olika delar av landet. Det handlar till exempel om 1770 kronor per månad i 20 år för kontantinsatsen till en etta i Stockholms kommun.

Så stort månadssparande krävs i 20 år för kontantinsatsen till en etta:

Stockholms kommun	1770 kr
Nynäshamns kommun	708 kr
Göteborgs innerstad	1515 kr
Bergsjön (Göteborg)	562 kr
Lugnet (Malmö)	919 kr
Husie (Malmö)	339 kr

Bostadslarm till rabatterat pris

Nu kan du skaffa ett larm till förmånligt pris. Medlemsförmånen lanseras av Bostadsrätterna i samarbete med Sector Alarm och innebär att du får ett startpaket med fri installation.

Tidigare har det varit en kostnad på 3490 kronor för startpaketet. Med rabatterat pris blir månadskostnaden 379 kronor, 15 kronor lägre per månad jämfört med normalpris.

Startpaketet består av en kamera, en rökdetektor, en magnetkontakt, en manöverpanel, centralenhet och tags.

Information om hur du skaffar tjänsten finns på bostadsratterna.se under Medlemsförmåner. Saknar du inloggningsuppgifter? Kontakta då din styrelse som får dessa av Bostadsrätterna.



Nästan hälften av dem som är under 29 år kan tänka sig att gå med i styrelsen i sin bostadsrättsförening. Det visar en ny undersökning.

– Jag blev positivt överraskad, säger Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.

DAGS ATT VÄLJA STYRELSE?

Unga vill engagera sig

EN NY GENERATION är positiv till att engagera sig i arbetet kring sin bostad, enligt en undersökning som har gjorts av United Minds på uppdrag av Bostadsrätterna. När frågan gick ut till boende i bostadsrätter var det framför allt personer under 29 år som angav att de kunde tänka sig att sitta i styrelsen. Främst vill de vara med för att påverka sitt boende, ha mer insyn i styrelsearbetet men ser sig även kunna tillföra kompetens, visar undersökningen.

– Det är roligt att se att en ny generation vill engagera sig. Undersökningen visar att de vill ta ansvar och att de vill påverka sitt boende, säger Ulrika Blomqvist.

Hon tror inte att det handlar om brist på vilja att få de boende att engagera sig i styrelsearbetet – utan snarare att medlemmarna inte vet hur de ska göra för att engagera sig. – Prata med valberedningen och styrelsen. Framför allt, visa att du vill engagera dig.

De som ändå är tveksamma uppger att det tar för mycket tid och arbete och att ansvaret är stort. Det är orsaken i nästan hälften av svaren.

– Visst kräver det tid och ansvar, men det går också att lägga upp

TIPS FÖR ATT ÖKA TRIVSELN OCH SÄNKA KOSTNADER

- Att bo i en bostadsrättsförening är en kooperativ tanke där medlemmarna går samman och arbetar för husets bästa. På så sätt kan kostnaderna hållas nere.

- Ska föreningen inte köpa in mängder av tjänster så kräver det att så många som möjligt ställer upp och hjälper till.

- Många föreningar har särskilda arbetsgrupper för olika sysslor, vilket ökar trivseln och sänker kostnaderna. Det kan handla om trädgårdsgrupp, arbetsgrupp för uteplatsen, it-grupp eller festkommitté.

arbetet på olika sätt. För att effektivisera är det bra att förbereda möten, skicka ut och läsa igenom handlingarna innan mötet och att hålla sig till ämnet, säger Ulrika Blomqvist.

En mindre del av de tillfrågade tyckte att styrelsearbetet verkade svårt och att lagar och regler är komplexa.

– Vissa säger att de inte kan allt, men många saker går att läsa sig till. Dessutom kan styrelseledamöterna i våra medlemsföreningar ringa till oss på Bostadsrätterna om frågor gällande styrelsearbetet.

Bostadsrätterna håller också i utbildningar för dem som vill förkovra sig inom styrelsearbete.

– Det är intressant att sitta i styrelsen eftersom det handlar om ens boende. Du lär dig också mycket om föreningsliv, juridik och ekonomi. Det är en tillgång för dig själv, säger Ulrika Blomqvist.

Ett sätt att mjukstarta styrelsearbetet är att först bli suppleant. Sedan om viljan och längtan efter större engagemang finns kan det vara dags att bli ledamot.

NATHALIE JOO

... OCH ÄVEN MEDELÅLDERS VILL VARA MED I STYRELSEN



Thomas Eriksson, Brf Brofästet 1, Åkersberga:

– Jag gick med i styrelsen för att det är roligt att vara med och kunna påverka samt få information. Det är också ett kul sätt att lära känna grannarna.



Carina Laurin Stensson, Brf Gillet, Örebro:

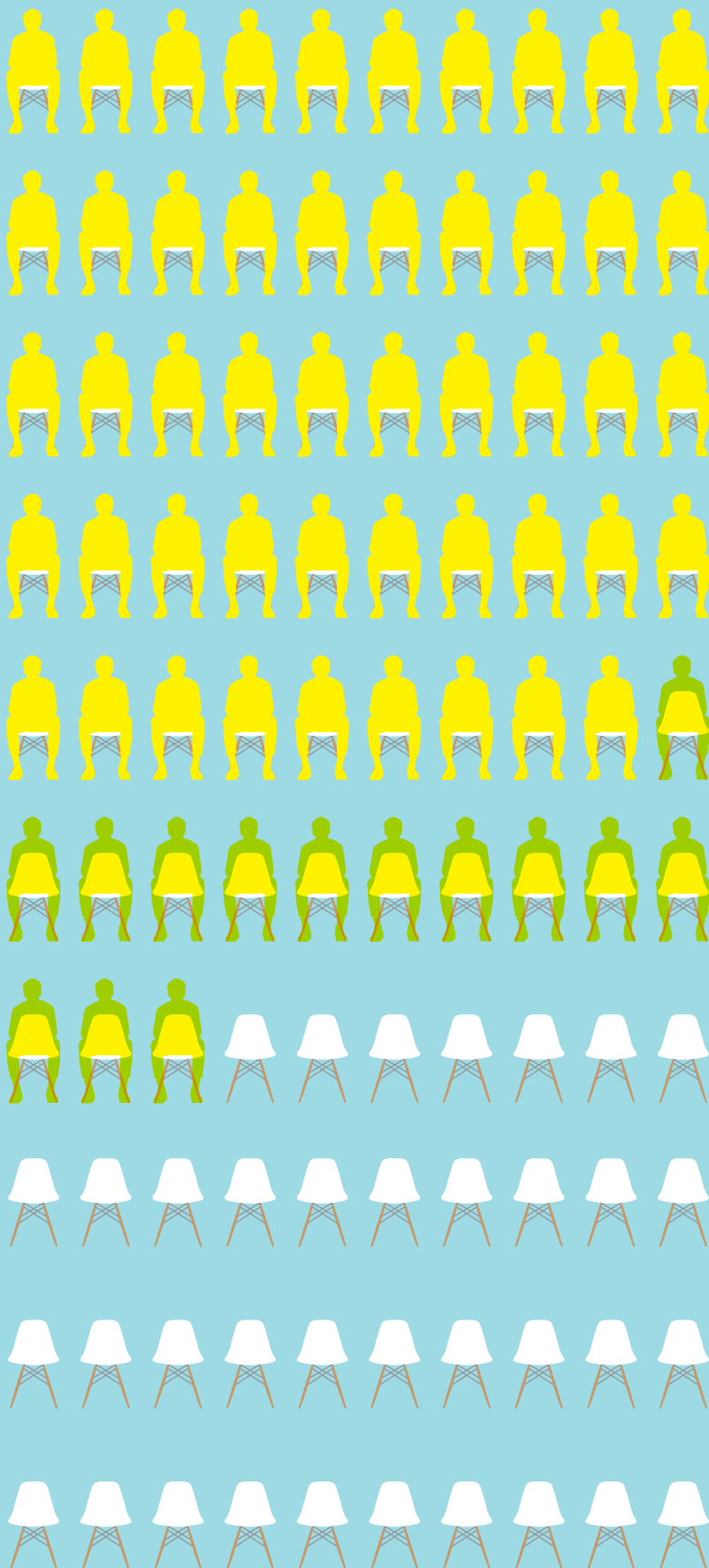
– Jag valde att gå med för att jag tillsammans med andra ville vara delaktig och kunna påverka mitt boende. Allt utifrån trivsel, ekonomi och tekniska delar i boendet.



Carl-Axel Sjöblom, Brf Beryllen, Göteborg:

– Jag vill gärna vara med och påverka och kan bidra med kunskap. Jag är docent i fysik och brukar säga att jag förstår allting men kan ingenting.

<29 år



Kan du tänka dig att gå med i styrelsen i din bostadsrättsförening?

Ja
49%

Vilka ser du som de främsta skälen till att sitta i styrelsen för en bostadsrättsförening?

1. Att vara med och påverka.
2. Få information/insyn.
3. Jag kan tillföra kunskap/kompetens.

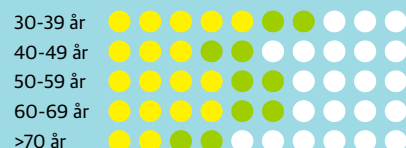
Vet ej
14%

Nej
37%

Varför kan du inte tänka dig att gå med i styrelsen för en bostadsrättsförening?

1. Det kräver mycket tid/arbete/ansvar.
2. Ointresse av styrelsearbetet som sådant.
3. Tidsbrist.

...och så här svarar övriga åldersgrupper:



Vem gör vad i styrelsen?

Vem har egentligen ansvaret vid snöras, att kalla till stämma och att stadgarna följs? Här är en guide till vem som gör vad i din BRF-styrelse. TEXT: PETRA OLANDER ILLUSTRATION: PIA KOSKELA

Ordförande

Ansvarar för:

- att stadgarna följs och att sammanträden hålls regelbundet och när det behövs.
- att kalla till styrelsemöten, leda styrelsens sammanträde.
- att det förs protokoll.
- att alla styrelsebeslut blir verkställda.
- att kalla suppleanter om ledamöter har förhinder.
- att ledamöter får tillräcklig information så att de kan sköta sina uppdrag.

I övrigt har ordföranden samma ansvar som de andra styrelseledamöterna.*

Kassör

Ansvarar för:

- att utbetalningar och att fordringar krävs in.
- bokföringen och att verifikationer finns för alla in- och utbetalningar.
- föreningens deklaration, inkomstuppgifter.
- att skatter och avgifter betalas, göra årsbokslut.
- att föra medlems/lägenhetsförteckning, kontrollera att föreningens egendom är ordentligt försäkrat.
- att lämna budgetunderlag till styrelsen, delta i styrelsearbetet och informera övriga i styrelsen om ekonomin i föreningen.

Det är inte obligatoriskt att ha en kassör, men om en sådan finns har denne tillsammans med ordföranden något större ansvar för att skatter med mera betalas in.

Ledamot

Ansvarar för:

- den eller de arbetsuppgifter som ordförande delegerar ut till ledamöterna för att fördela arbetsbördan.
- Tänk på att alla styrelsens ledamöter i princip har samma ansvar för bostadsrättsföreningen.

Sekreterare

Ansvarar för:

- att förbereda styrelsens sammanträden och föreningens stämmor.
- att föra protokoll över styrelsesammanträden, förvara skrivelser med mera.

I bostadsrättslagen sägs inget om att styrelsen måste ha en sekreterare. En del väljer att utse sekreterare för varje styrelsemöte.

Suppleant

Ansvarar för:

- att vara reserv ifall någon ledamot avgår eller är frånvarande.
- När suppleanten tjänstgör som styrelseledamot har personen exakt samma ansvar som en ledamot för de beslut som denne har varit med om att fatta. Det är bra om suppleanter kallas till sammanträden. Det underlättar när suppleanten ska träda i tjänst för ordinarie ledamot om denne redan är insatt i styrelsens alla ärenden.

*Obs! Ett exempel där föreningens ordförande kan bli ensam ansvarig är vid fallande is och snö från hustaket, då det handlar om vållande av kroppsskada eller vållande till annans död.

Därför är styrelsens protokoll inte offentliga

Styrelsens protokoll är inte offentliga och därmed inte tillgängliga för medlemmar eller utomstående. Endast revisor har rätt att ta del av dem. Anledningen är integritetsfrågor av olika slag, både för föreningen och enskilda medlemmar, till exempel upphandlingsärenden eller störningsärenden. Det är också en trygghetsfråga; de boende ska kunna vända sig till styrelsen när det gäller till exempel en granne som väsnas och veta att informationen om vem som gjort anmälan inte sprids.





Så arbetar valberedningen

Valberedningen väljs på stämman och kan förutom att ta fram lämpliga kandidater till styrelsen också föreslå nivå på arvoden, om det ska beslutas om sådana. Det finns ingen lag som styr valberedningens arbete, men bäst är ändå att låta medlemmarna få ta del av förslaget inför stämman för att då kunna ta ställning. Stämman kan föreslå och välja andra kandidater än dem som valberedningen föreslagit.

Styrelsens uppdrag är att förvalta föreningens ekonomi och fastighet och avsätta tillräckligt med medel för framtida investeringar.

Experten:

Så blir styrelsearbetet lättare

Elisabeth Kalderén, styrelserådgivare på Bostadsrätterna, ger tips på hur styrelsearbetet kan underlättas.

- Lägg ut den tekniska och ekonomiska förvaltningen eller delar av dem.



Elisabeth Kalderén.

Att lägga ut hela eller delar av sin förvaltning är utmärkt, eftersom fackmän niskor kan sina ansvarsområden, anser Elisabeth Kalderén.

- De ser både nutida och framtida behov och genomför uppgifterna på rätt sätt.

Men tänk på det här, råder hon:

- Styrelsen har ändå det yttersta ansvaret för fastigheterna, tillhörande mark och ekonomin.
- När föreningen köper in förvaltningstjänster - ta referenser och ta alltid hjälp med att skriva avtal.
- Se speciellt till att förvaltaren har en ansvarsförsäkring.
- Upphandling ska ske på samma sätt som i alla andra bolag - objektivt och till föreningens bästa.

Tänk på jävsreglerna när styrelsen köper tjänster och/eller låter utföra andra arbeten för föreningen.

Ska styrelsen ha betalt?

- Det är upp till varje förening att bestämma men många väljer att betala sin styrelse för att de tar på sig ansvaret. En tumregel kan vara 1 500-2 000 kronor per lägenhet - och då ska även garage och andra utrymmen räknas in - som arvode till hela styrelsen årligen. Alternativt är att ge ett eller flera prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. I år är beloppet 44 800 kronor. Det låter mycket men är inte särskilt mycket per person. Det är ett sätt att visa uppskattning och motsvarar inte på något vis en marknadsmässig ersättning för den tid de lägger ner och det ansvar de har.

Läs om hur Brf Glädjen i Malmö arbetar för att öka gemenskapen. >>>

G SOM I GEMENSKAP

Så gör Brf Glädjen för att öka trivseln

Julbord i entrén, middagsbjudningar för nyinflyttade och trädgårdens dag.

Kreativiteten för att öka gemenskapen och ha roligt tillsammans bubblar i bostadsrättsföreningen Glädjen i Malmö – som aldrig behöver sakna styrelsekanidater.

– ÅH, DET VAR ett gott vin!

– Ja, det är ett av mina favoriter från Italien.

Eva-Lena Eckl, 72, och Joacim Lundberg, 47, är grannar på Nobeltorget 7 i Malmö där kvällens Tour de Lägenhet just har inletts i husets vinkällare. Här har alla som vill och tillhör bostadsrättsföreningen Glädjen ett eget vinskåp och här samlas de boende för att umgås, även de som inte dricker vin. Eventet samlar årligen ett tjugotal boende från de 29 lägenheterna för provsmakning till självkostnadspris och därefter bjuds det in till tilltugg och fortsatt umgänge hemma hos de deltagande.

– Det är oftast många som vill bjuda in till sig. Det är trevligt och inspirerande att se andras lägenheter och det kan bli ganska sena kvällar, berättar Joacim, som är föreningens ordförande.

Vintertid bjuds det på uppskattat julbord i stora entrén. Föreningen har också gjort om det gamla mangelrummet till ett gemensamt snickerarrum med verk-



OM BRF GLÄDJEN

Var: Vid Nobeltorget i centrala Malmö.

Byggår: 1936, samma år som föreningen bildades.

Antal lägenheter: 29 och en bostadsrättslokal.

Gemensamma utrymmen: Tvättstuga, takterrass, relaxavdelning med bastu, jacuzzi och massagefåtölj, lusthus i trädgården, hobbyrum.

Joacim och Mats bjuder på kryddstarka pizzasnurror i sitt nyrenoverade kök.



Joacim Lundberg

stad, där man kan måla eller bygga om möbler. På vinden finns ett spa med jacuzzi, bastu och relax. Allt är tillgängligt för alla och man städar själv efter sig.

Till det gemensamma ansvaret hör också trädgården och grovstädning av husets gemensamma utrymmen som fixas på särskilda dagar. Alla ställer upp och hjälps åt.

– Det börjar med att man är med på en aktivitet och sedan blir det naturligt att vara med på nästa och sedan är man i gång, säger Carl-Henrik Svantesson, 26 år och sekreterare i föreningen.

– Ja, ju mer man känner sina grannar desto mer umgås man, tillägger Fredrik Karlsson, 33 år. På våren är det till exempel rutin att vi oljar trädgårdsmöbler tillsammans. Man får också avdrag på avgiften när man är med och hjälper till. Som mest kan det bli 2 800 kronor per år i form av självförvaltning.

NÄR FREDRIK SJÄLV blev ledamot var det många som ville vara med i styrelsen.

– Det blev tre som anmälde sig till en ledig plats. Vi fick lotta, säger han om förslaget till stämman som sedan röstades igenom.

Men hur lär de boende egentligen känna varandra?

Fastigheten från 1936 består av ettor, tvåor och treor. Det



Brf Glädjen har regelbundet vinprovningar i husets vinkällare till självkostnadspris. Därefter bjuds det på tilltugg och fortsatt umgänge hemma hos någon av de deltagande.





FOTO: ANDRÉ DE LOISTED

/// Alla är med på styrelsebesluten och det går fort - och vi kan enkelt fördela arbetsuppgifterna.

sker i snitt tre överlåtelser per år. Alla nya boende bjuds in till middag med styrelsen.

- Våra styrelsemöten innebär alltid en middag hemma hos någon av de åtta i styrelsen. Är det någon som är på väg att flytta in så bjuds den alltid in, konstaterar Fredrik.

Kjell Fernström, 52, ny i huset sedan fyra månader, nickar instämmande.

- Jag var hemma hos Susanne och åt pajer. Det var bara positivt.

DE ANDRA NICKAR instämmande. Eva-Lena, som bott i huset i 25 år, inflikar:

- Att känna igen människorna som bor här ger också trygghet.

Engagemanget gör styrelsearbetet mer effektivt, menar de.

- När det är roligt med styrelsearbete blir det mycket lättare, säger Joacim.

- Ja, alla är med på besluten och det går fort - och vi kan enkelt fördela arbetsuppgifterna, säger Carl-Henrik.

Christina Liljenberg, 30, har bott på Nobeltorget 7 i ett halvår. Hon kände den förra ägaren av lägenheten och visste att hon flyttade in i en stark gemenskap.

- Jag tycker om känslan här. Jag har bott mycket utomlands och det här är ganska likt, alla känner varandra och hjälper till.

PETRA OLANDER



SÅ GES INFORMATION

- Information och godkännande av medlemskap i Brf Glädjen sker alltid med en middagsträff med styrelsen.
- När det är något viktigt sker information till boende genom mejl. Annars genom glädjen.se och föreningens Facebookgrupp.
- På FB läggs det ut information om sociala aktiviteter och även annat från de boende som felanmälningar, förfrågan till andra grannar som: Nån som är sugen på att basta? Vem tvättar?
- Viss information sätts upp på anslagstavlan i porten.
- När det gäller grannsamverkan sker den genom appen "Coyards".



60 000

Så många barn skadas årligen i eller kring hemmet så allvarligt att de behöver akut sjukvård. Av dem är nästan 4 000 yngre än ett år.

NÄR HEMMET BLIR

Varje dag söker fler än 150 barn och lika många äldre akut sjukvård efter att ha skadat sig i hemmet. Några av dem avlider kort därefter av sina skador.

– Det är skador och dödsfall som ofta går att förebygga, säger Robert Ekman som är docent i folkhälsovetenskap.

HAN INGÅR I EN forskningsgrupp vid Chalmers tekniska högskola som på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ska ta fram ny kunskap om olyckor i hemmet, om var de inträffar, vilka som drabbas och, framförallt, hur de ska förebyggas.

– Vi har i Sverige genom ett systematiskt säkerhetsarbete fått ner antalet olyckor i trafiken och arbetslivet. Självklart kan vi även minska antalet olyckor som inträffar i hemmen. Av de som i dag kommer till en akutmottagning har

mellan 30 och 40 procent skadat sig i bostaden eller i dess närhet. Det är en mycket stor andel, säger Robert Ekman.

– Det är till och med mer än dubbelt så många som skadar sig i hemmet mot i trafiken.

VANLIGASTE OLYCKSTYPEN i hem- och boendemiljö är fallolyckor. På andra plats kommer skärningar och stickskador och på tredje plats förgiftningar.

Fallolyckor är den olyckstyp som leder till flest dödsfall, flest antal

FALL ÄR VANLIGAST

I åldersgruppen 65-74 år ligger fall bakom drygt 70 procent av skadorna och i åldersgruppen 85 år och däröver ligger fall bakom nästan 93 procent av skadorna.

inläggningar på sjukhus och flest antal besök på akutmottagningar.

– Enligt beräkningar från 2013 kostar fallolyckor samhället 25 miljarder kronor per år, vilket är drygt en miljard kronor mer än trafikolyckorna.

Var i hemmet inträffar de flesta olyckorna?

– I vardagsrummet, sovrummet, hallen eller matrummet inträffar cirka hälften av alla olyckor. Den näst vanligaste platsen är köket. Där inträffar cirka 20 procent av olyckorna. På tredje plats kommer badrummet.

Barn och äldre är de grupper som skadar sig allra mest i hemmet.

Att ramla, till exempel efter att ha drabbats av yrsel, trampat fel



<1m

Drygt 40 procent av olyckorna är fall från låg höjd (mindre än en meter), vilket ofta innebär fall från soffor, fåtöljer, sängar, skötbord och bord. Det är också vanligt att barnen halkar i badkaret eller i duschen.

65+

Varje år skadas cirka 65 000 personer över 65 år i bostaden så pass allvarligt att de behöver uppsöka en akutmottagning. 25 000 män och 40 000 kvinnor.

EN OLYCKSPLATS

eller snubblat på en matta, är den vanligaste olycksorsaken när det gäller äldre människor, men även bland många yngre.

Fall är till och med den vanligaste skadeorsaken i samtliga åldersgrupper utom i åldern 13 – 44 år. I den gruppen är kläm och skärskador vanligast.

BLAND DE ALLRA yngsta är fall från exempelvis sängar eller bord vanliga orsaker till akutsjukvård. Stick- och skärår, liksom att ha bränt sig på en varm spishäll eller fått varmt kaffe eller vatten över sig, är andra typiska skador.

Enligt Socialstyrelsens statistik är det fler yngre pojkar än flickor som skadar sig i hemmet, medan det från tonåren och uppåt är vanli-

gare att flickor råkar ut för olyckor i bostaden än att pojkar gör det. Skillnaden mellan könen ökar med stigande ålder.

I TAKT MED att vi blir allt äldre väntas antalet olyckor i hemmen öka om inget dramatiskt inträffar.

– Årligen skadar sig 65 000 personer över 65 år så allvarligt i bostaden att de behöver akutsjukvård. Drygt 70 procent av olyckorna är fallolyckor, säger Robert Ekman.

– 1500 – 1600 personer över 65 år avlider varje år efter fallolyckor. Det är minst fyra varje dag. 2020 räknar man med att antalet har ökat till 1 800 och 2030 till cirka 2 600. Utvecklingen går åt fel håll. Vi behöver hitta metoder som gör

att vi kan bryta den negativa trenden.

Hur då?

– Det är just det som vi forskar på. Viktiga delar är allt från utformningen av bostäderna i stort, till exempel korta avstånd mellan sovrum och toalett, till tekniska lösningar som spisvakter och bättre materialval. Jag tror till exempel mycket på mjuka och energioberverande golvmaterial. De leder kanske inte till färre fallolyckor, men konsekvenserna blir betydligt lindrigare.

Vilken är den enskilt viktigaste åtgärden?

– Att erbjuda alla över 80 år mjuka golv skulle vara en mycket bra åtgärd.

VARNING FÖR HETTA

Varje år skadar sig ungefär 900 barn mellan 1 och 3 år på heta vätskor, varma föremål och öppen eld.



MIKAEL BERGLING

HÄR ÄR GOLVET SOM DÄMPAR FALL

Dämpande golv minskar antalet allvarliga fallskador.

– Golvets fängar upp kraften från fallet, säger Svein Kleiven som är professor i biomekanik vid Kungliga tekniska högskolan (KTH) i Stockholm.

TILLSAMMANS MED EN kollega har han utvecklat ett golv med böjliga plastpiggar som fångar upp energin när en person slår i golvet.

– Vår idé från början var att utveckla en ny sorts hjälm med raka piggar som viker sig när man får ett slag mot huvudet med resultat att den skadliga rotationsenergin inte förs över till hjärnan.

– Men under arbetets gång kom vi på att fallskador är ett ännu större problem.

Svein Kleiven berättar att forskarna samarbetar med företaget Trelleborg för tillverkning av golvet.

– Det testas i dag på äldreboenden i tre kommuner i Sverige, men på mycket begränsade ytor. Totalt har det lagts ut cirka 150 kvadratmeter. Senare i år ska det läggas 400 kvadratmeter av golvet i ett

SÅ KAN DU UNDVIKA ATT FALLA

- Använd halkskydd under mattor.
- Använd halkfria inneskor som sitter stadigt.
- Ta bort trösklar om du riskerar att snubbla på dem.
- Ha inga lösa sladdar på golven.
- Använd halkmat i badkar och dusch.

äldreboende i Stureby i södra Stockholm.

Är det dyrare än vanligt golv?

– Ja, men vi hoppas att priset ska sjunka när volymerna ökar. Vi för bland annat samtal om att utrusta ett stort äldrecentrum i Nanjing i Kina med det här golvet. Då handlar det om mycket stora ytor.

Är det någon skillnad att gå på golvet jämfört med ett vanligt golv?

– Vi har jobbat mycket med att få konstruktionen och strukturen så pass stabil att det inte ska vara någon större skillnad. Att gå på golvet känns ungefär som att gå med en extra skosula.


FÖRSÖK PÅ ETT äldreboende i Värmland visar att stötdämpande golv, dock av en annan typ än det golv som utvecklats vid KTH, halverar kostnaderna för bland annat lärbensbrott.

– I takt med att allt fler äldre bor kvar hemma bör det bli intressant att lägga in sådana här golv även i privatbostäder, säger Svein Kleiven.

MIKAEL BERGLING

13 tips: Så skyddar du barnen i hemmet

1. Se till att eluttagen är petskyddade. Saknas petskydd kan uttagen förses med täckplattor över kontakthylsorna när de inte används.
2. Undvik sladdhärvor på golvet.
3. Gör spisen mindre farlig. Använd vredspärrar så att barnet inte kan sätta på en platta. Installera tippskydd, spärr på ugnsluckan och kastrullskydd.
4. Tänk på att montera sänglampor och sladdar så att barnet inte kan riva ner dem i sömnen eller under lek.
5. Installera jordfelsbrytare.
6. Skaffa en spisvakt. Den fungerar som en timer eller ett överhettningsskydd.
7. Utsidan av ugnsluckan får inte bli varmare än 60 grader.
8. Små barn klämmer lätt fingrarna i dörrar. Om inte dörren har klämskydd går det att montera ett i efterhand.
9. Fönster som går att öppna och som är placerade lägre än 180 centimeter över golvet bör antingen ha säkerhetsbeslag eller en spärranordning som minskar risken att barn faller ut.
10. Persienner, markiser och gardiner som regleras med ögla eller lång lina kan medföra en stryplingsrisk.
11. Lösa persiennsnören bör fästas högt upp. Möbler och barnsängar bör inte placeras i närheten av persienner eller gardiner med snören.
12. En balkongdörr ska ha både säkerhetsbeslag och spärr och balkongräcket ska inte gå att klättra på.
13. Fönster i inglasade balkongrum bör ha spärranordningar i samma utsträckning som fönstren i bostadens rum.



Svein Kleiven visar en prototyp till det dämpande golvet, som nu tagits till produkt med hjälp av Flemingsberg Science.

”Vi behöver en nollvision för fallskador”

Inför en nollvision för fallskador, precis som det finns för trafiken.

Det kräver pensionärsorganisationen SPF Seniorerna.

Fallolyckor är en av de absolut vanligaste olycksorsakerna i hemmen, framför allt bland äldre. Det är också olyckor som, förutom omfattande samhällsekonomiska kostnader, leder till stort lidande för den enskilde och ibland till och med död.

– Varje dag dör fyra äldre personer till följd av en fallolycka trots att det finns kunskaper kring hur olyckorna kan undvikas. Kunskapen om hur fallolyckor kan förebyggas måste få större spridning, säger äldreminister Åsa Regnér (S).

Regeringens målsättning är att antalet fallolyckor ska halveras. SPF Seniorerna vill se en nollvision.

– Det viktiga för att nå framgång är det förebyggande arbetet. Vi arbetar därför mycket med att informera våra medlemmar om vad de kan

göra för att minska risken för att de ska råka ut för en fallolycka. Lokalt driver vi på kommunerna för att de ska agera, säger Ola Nilsson som är folkhälsoansvarig för SPF Seniorerna.

Vad kan kommunerna göra?

– Mycket. De kan se till att det är möjligt för äldre personer att för en billig penning träna och hålla igång. Motion och träning minskar risken för att råka ut för fallolyckor.

Men räcker det?

– Nej. Kommunerna bör erbjuda alla äldre som bor kvar hemma, och som inte redan finns inom socialtjänsten, en säkerhetsrond. Det innebär ett förebyggande hembesök där man går igenom bostaden och informerar om vad den äldre själv kan göra för att minska risken för fallskador.

– Många kommuner har fixartjänster, där äldre får hjälp med riskfyllda vardagssysslor i hemmet som att hänga upp gardiner, byta glödlampor, dra om sladdar som hänger lite dumt och liknande saker, vilket är mycket bra. Genom ganska enkla åtgärder går det att minska olycksriskerna. ●



Ola Nilsson.

Att ha med er på BRF-mötet

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

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

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

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



Alla kontakter

Humidus AB VID FUKT & VATTENSKADOR
www.humidus.se Kontakt: Niklas Sundin
niklas@humidus.se 0708-23 20 00

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE
www.driftia.se Kontakt: Cecilia Stangmo Blomqvist
cecilia.stangmo@driftia.se 0702-44 76 00

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

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

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 0702-12 72 10

AV Anläggning AB ANLÄGGNING OCH UTEMILJÖ
www.avanlaggning.com Kontakt: Anders Vagfalvi
avtradgard@gmail.com 0708-23 20 00

Carpeting ENTRÉ OCH INTERIÖRMATTOR
www.carpeting.se Kontakt: Danne Kalström
danne@carpeting.se 0704-20 20 50

Vi annonserar Vi litar på

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

Tillsammans ger vi er det mesta ni behöver.

JOURNUMMER!
08-795 75 10
GR
AVLOPPSRENSNING

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

Uppslaget är en annons.

rar inte bara ihop. varandra.

HUMIDUS

FUKT- & VATTENSKADOR



- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag
- Jour

www.humidus.se
Kontakta oss för mer information
info@humidus.se eller jour 0708-23 20 09.



driftia.se
- modern fastighetservice

Ventilation EI
OVK VVS
Vitvaror
Tvättstugeservice



Vi gör det på ROT!

EKERÖ BYGG & ENTREPRENAD
etabl. 1964

08-560 310 35 www.ekerobygg.se

Vi tar hand om hela ditt tak



A. W. JONÆSON

Trygghet, service och kvalitet ända sedan 1913.

PLÅTSLAGERI AB jonaeson.se 08-640 52 38



ALLT INOM MARK, ANLÄGGNING OCH TRÄDGÅRD

Även rådgivning inom utemiljö
och lekplatsbesiktningar.

AAAnläggning
070-160 00 41 avanlaggning.com



Carpeting

ENTRÉMATTOR

VI HAR HJÄLPT BRF:ER SEDAN 1979

Entrémattor • Logomattor
Skrapmattor

info@carpeting.se 08-448 31 80

Välkommen till storstaden

Byggboomen ger rekordmånga bostäder

Nästan var femte svensk bor i de tre storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Där byggs också bostadsrätter i en rasande fart.

– Det är främst tvåor, treor och fyror som efterfrågas, säger Hans-Åke Palmgren, bostadsanalytiker på Boverket.

TEXT: NATALIE JOO FOTO: ANDERS G WARNE

STORSTÄDerna och dess grannkommuner växer kraftigt. För att försöka möta trycket på lägenheter i storstäderna sker det nu en byggboom. I Stockholm är det framför allt i utkanten av staden som det byggs.

Boendeformen för de nya lägenheterna är främst bostadsrätter. I Göteborg byggs också mestadels bostadsrätter, medan det är en jämnare fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter i Malmö.

– Det har inte byggts så mycket bostäder i flerbostadshus som nu sedan i slutet av miljonprogrammen. Det är en mycket kraftig ökning. Vår prognos tydde på att det skulle byggas fler hyresrätter än bostadsrätter, men det blev inte så. Varför vet vi inte riktigt, säger Hans-Åke Palmgren, bostadsanalytiker på Boverket.

Nästan var femte invånare i Sverige bor nu i Stockholm, Malmö eller Göteborg. Ökningen sker inte på landsbygdens bekostnad, utan för att det föds fler i storstäderna och att invandringen är större.

DEN ALLRA VANLIGASTE lägenheten i de tre storstadskommunerna är två rum och kök, med en yta på 57 kvadratmeter. I övriga landet är lägenheterna större.

– Ser man till hela landet är den vanligaste lägenhetsstorleken 61-70 kvadratmeter, säger Rein Billström, bostadsanalytiker på SCB.

En femtedel av lägenheterna i Stockholm är ettor – fler än vad som finns i Malmö och Göteborg. Anledningen är att lägenhetsbeståndet är betydligt äldre i Stockholm.

År 1945 var hälften av alla lägenheter i Stockholm ettor med kök

eller kokvrå, men under efterkrigstiden aktualiserades frågan om bostadsstandard. Den minimistandard som angavs var högst två personer per rum, vilket ledde till att större lägenheter började byggas.

– I ytterområdena av städerna är lägenheterna större. Miljonprogrammen byggdes på 60-talet i utkanterna och då växte lägenheterna, säger Rein Billström.

Idag finns ett behov av alla lägenhetsstorlekar. Bland bostadsrätter efterfrågas främst tvåor, treor och fyror, enligt Hans-Åke Palmgren på Boverket.

De bostadsrätter som färdigställdes 2015 var större än hyresrätterna. Bara sex procent av bostadsrätterna var ettor, medan 30 procent av hyresrätterna var ettor.

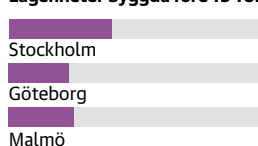
DEN STÖRSTA SKILLNADEN mellan storstadsregionerna är andelen bostadsrätter jämfört med hyresrätter. Medan fördelningen i stort sett har varit oförändrad mellan 1990 och 2015 i Malmö och Göteborg är läget ett annat i Stockholm. Där utgör bostadsrätterna 54 procent av lägenhetsbeståndet, jämfört med 48 procent i Malmö och 36 procent i Göteborg. •

– Vi har bott här i nio år och trivs jättebra. Men nu letar vi någonting större, berättar Anki Mac Pherson och sambon Martin Andersson.

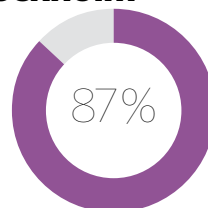
Störst lägenheter i förorter – och äldst bestånd i Stockholm

I Stockholm hittas de största lägenheterna i Skärholmen, i Göteborg finns de i Västra Göteborg och i Malmö i stadsdelen Oxie. Genomsnittstrea är i storstäderna 78 kvadratmeter.

Lägenheter byggda före 1946:



Stockholm har flest gamla lägenheter. 41 procent av lägenhetsbeståndet är byggt före 1946, jämfört med 24 procent i Göteborg och 26 procent i Malmö. Källa: SCB



Så stor andel av Sveriges befolkning bor i tätorter, det vill säga en ort med minst 200 innevånare. Tätorterna motsvarar i sin tur 1,5 procent av landets yta.



De bor i vanligaste lägenheten

Anki Mac Pherson och Martin Andersson bor i storstadens vanligaste lägenhet - två rum och kök på 57 kvadratmeter.

PÅ FRIDHEMSGATAN, på Kungsholmen i Stockholm, reser sig ett par ståtliga funkisbyggnader från 1930-talet. En av fastigheterna hade nyligen ombildats till bostadsrättsförening när Martin Andersson och Anki Mac Pherson flyttade in för nio år sedan.

- Vi kollade mest på lägenheter på Södermalm, men redan då bör-

jade det bli för dyrt där. En dag gick vi på promenad här och såg att det var visning. När vi gled in i köket kände vi direkt att här ville vi bo, förklarar Anki Mac Pherson.

Läget, den rundade hörnbalkongen och den öppna planlösningen passade paret perfekt.

- Vi jobbar båda i stan och härifrån tar vi oss snabbt till och från jobbet och till allt i stan. Närheten ger en väldig frihet, säger Martin Andersson.

Fastigheten är välskött och många av de boende i bostadsrätts-

Så vanlig är 2:an

I Stockholm är 36 procent av lägenheterna i flerfamiljshus på två rum och kök/kokvrå. Det kan jämföras med 40 procent av lägenheterna i Göteborg, samt 39 procent i Malmö. Ettor är vanligast i Stockholm.

föreningen har bott i huset länge. Men efter nio år på 57 kvadratmeter letar nu paret Mac Pherson-Andersson ett nytt boende med större sociala ytor. Kanske blir det något precis utanför tullarna.

- Det viktigaste är att lägenheten är välplanerad och fin med bra ljusinsläpp och takhöjd, resonerar Martin Andersson.

Flera vänner har flyttat utanför stan och trivs med det.

- Det har vi också funderat på. När vi ser rätt ställe är vi beredda på en nystart, säger Martin Andersson. ●

Vem ansvarar för antalet element?

FRÅGA: Det är kallt i min lägenhet och jag anser att lägenheten har för få element för att det ska bli tillräckligt varmt. Är det mitt eller föreningens ansvar att installera fler vattenburna element? Eller får jag finna mig i detta då jag köpte lägenheten med befintliga element?

SVAR: Föreningen har ansvar för element och för att det är en godtagbar temperatur i lägenheter. Om det verkar vara för låg temperatur måste föreningen anlitad fackman som får mäta temperaturen. Visar det sig att den är för låg måste åtgärder vidtas för att höja den. Ett grundtips är att se till att luften kring element får cirkulera fritt och placera därför inte möbler framför.

Vad menas med juridisk person?

FRÅGA: Jag läser att vår förening inte accepterar juridiska personer som medlemmar. Vad innebär det egentligen?

SVAR: Att en juridisk person vill köpa en bostadsrätt innebär oftast ett företag som vill ha en bostad till sina anställda. De anställda bor där kanske under en kortare tid. En annan aspekt är också att vissa föreningar riskerar att bli oäkta, vilket skattemässigt kan ge sämre ekonomiska villkor för medlemmarna.

Uthyrning:

Har styrelsen rätt att se hyresavtalet?

Fråga: Jag har sökt och fått tillstånd av styrelsen att under en tid hyra ut min lägenhet i andra hand. Nu vill de se hyresavtalet mellan mig och min hyresgäst. Har de rätt till det?

SVAR: Nej, hyresavtalet är en sak mellan dig och andrahandshyresgästen. Däremot har styrelsen rätt att få veta namnet på tilltänkta hyresgästen.

Bostadsrätterna

Vanliga frågor om bostadsrätt

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

Gör rätt från början!

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

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

LARS FRIBERG CONSULTING TEAM SOLNA

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

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

Kerry 073-878 78 59
Centrumslingan 49, 171 45 Solna

www.radgivarebygg.se



Kalla till stämma via e-post?

FRÅGA: Kallelse till en föreningsstämma sker vanligtvis skriftligen i medlemmarnas brevlådor eller brev till dem som är bosatta någon annanstans. Hur är det med e-post, går det att kalla till stämma på det sättet i stället?

SVAR: Här har skett en ändring som gör det möjligt att kalla till stämma via e-post. Men för att e-post ska kunna användas krävs det att föreningens stadgar anger att kallelse till stämma får ske med just e-post, om föreningen fått e-postadressen av medlemmen för detta syfte. Vid vissa mycket speciella beslut måste kallelse ske skriftligen.

Avgifter för byte inom föreningen?

FRÅGA: Jag har en fråga om vad som händer när jag flyttar inom föreningen. Ska jag återigen betala pantsättningsavgift och överlåtelseavgift om jag byter upp mig?

SVAR: Ja, under förutsättning att dessa avgifter finns i föreningens stadgar så behöver du betala dessa, även om du flyttar inom föreningen.

Får jag hyra ut i andrahand?

FRÅGA: Jag vill hyra ut min lägenhet i andrahand eftersom jag ska studera utomlands under en tid. Men trots att jag skickade ansökan till styrelsen så får jag inte något svar. Jag har nu under ett par månader påmint dem flera gånger. Vad ska jag göra?

SVAR: Om du inte får något svar från styrelsen kan du vända dig till Hyresnämnden som då prövar om du kan få hyra ut. Att få ärendet prövat där är kostnadsfritt.



Stämma:

Får den som äger två lägenheter två röster?

FRÅGA: I min förening äger jag två lägenheter. Jag menar att jag då ska ha två röster på stämman, att det är en röst per lägenhet. Styrelsen säger däremot att stadgarna inte medger detta, utan det är en röst som gäller. Vem har rätt?

SVAR: Enligt de allra flesta stadgar har en medlem som har flera lägenheter endast en röst. Det är medlemskapet i föreningen som ger rösträtt, inte vare sig storleken på lägenheten eller antal lägenheter.



Ställ rätt krav på din våtrums-entreprenör

GVK ställer krav på både företag och montörer att följa branschreglerna för att säkerställa fackmässiga våtrumsinstallationer.

Fotolegitimation gör det lätt för beställaren att kontrollera om montören tillhör ett GVK-aktivererat företag och har rätt behörighet för installationen.

Samtliga GVK-aktivererade företag finns på www.gvk.se



I GVK INGÅR:



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | info@gvk.se | www.gvk.se

Hus i ständigt förändring

Bygg- och renoveringsvågen tycks aldrig ta slut. Det gäller även renovering av äldre flerfamiljshus där ibland hela planlösningen ändras. Men vad händer när stilar möts och nytt blandas med gammalt? Går kulturvärden förlorade? Vi frågade några experter.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG FOTO: KENTAROO TRYMAN/TT NYHETSBYRÅN

- I DE FLESTA fall är renovering och ombyggnationer något väldigt bra. Det är ju ett tecken på engagemang och att man vill bo kvar i sin bostad, säger Ola Nylander, arkitekt och konstnärlig professor vid nystartade Centrum för boendets arkitektur på Chalmers.



Ola Nylander.

Han får medhåll av Johan Örn, intendent på Arkitektur- och designcentrum:

- Ja, självklart är det positivt att folk vill ta hand om sina bostäder, även om det också speglar hur hemmet har blivit ett investeringsobjekt.

Ola Nylander tycker att det är viktigt att arkitekter och andra branschmänniskor inte agerar smakdomare som förfasar sig över att bostadsrättslägenheter och hus förändras.

- De som bor i lägenheterna nu måste få bestämma så mycket som möjligt. Även om arkitekten tyckte att en öppen planlösning var en bra idé, så tycker jag att det är rätt att dela av för att skapa fler rum om man behöver det, säger Ola Nylander.

Men det finns förstås också en baksida på myntet. Den visar sig

när någon bygger om utan eftertanke och pressar in sina stilideal i fel miljö. Då kan faktiskt kulturvärden gå till spillo.

- Självklart är det tråkigt när människor inte ser värdet i bostaden som de köpt. Därför är det bra att skaffa sig kunskaper om de kvaliteter som finns i huset och lägenheten. Och kvaliteter finns i alla stilar. Det är bara lite svårare att se dem om de ligger nära i tiden, säger Ola Nylander.

NÄR MAN TALAR om kulturvärden uppstår det enligt Johan Örn lätt en polarisering: Antingen kan man bygga om hur mycket som helst utan att ta någon hänsyn alls till hur huset var byggt. Eller så ska allt bevaras på ett musealt vis.



Johan Örn.

- Jag skulle gärna se att fler försöker skapa förnyelse utifrån husets villkor. Men det kräver övervägda beslut och att man vet vad man gör, vilket i sin tur kräver lite kunskap, säger Johan Örn.

Ola Nylander tycker att något blivit fel när en planlösning görs om bara några år efter att huset byggdes. En liten trea kan bli en



20-talet

→ Den moderna bostaden formas. Hembräden ersattes av vetenskapligt utformade kök där kvinnorna kan arbeta effektivt.

30-talet

→ Den strama modernismen (funktionalismen) slår igenom på allvar. Balkonger är viktigt för att få tillgång till ljus och luft. Smalhus gjorde det lättare att vädra och därigenom bekämpa TBC. Barnrikehusen blir den första riktiga bostadspolitiska insatsen.



Höglintsvägen i Traneberg, Stockholm. Ett av de första barnrikehusen som uppfördes.



FOTO: FREDRIK SCHLYTER/JOHNER

En kakelugn höjer värdet på bostadsrätten. Men även de små tidstypiska detaljerna har ett värde, vilket inte minst mäklarna lyfter fram idag.

fyra med väldigt små rum, varav ett saknar fönster.

– På 50-talet fanns det lägenheter med flexibla planlösningar i form av flyttbara väggar. En bra och smart idé som kunde tas upp igen.

RETRO ÄR EN TREND just nu som talar för bevarande och till och med återskapande av det ursprungliga. Allt fler verkar inse att arkitekter och inredare hade en tanke med bostäderna som kanske inte var så dum ändå. Därför letar man sig tillbaka och försöker återställa. Mäklarna hänger på och säljer på det som är tidstypiskt.

Även Claes Caldenby, professor emeritus i arkitektur på Chalmers, är i grunden positiv till ombyggnader, men vill ändå påminna om den kvalitet som ofta finns i originalen.



Claes Caldenby.

– Oftast är det ett väldigt slöseri att slänga fullt fungerande saker, säger Claes Caldenby. •

40-talet

➔ Funktionalismens puts ersätts av tegel och platttak med sadeltak. Smala lamellhus och höga punkthus med hiss är vanliga. Den öppna spisen är vanlig i större lägenheter.

50-talet

➔ I slutet av 50-talet rationaliseras byggindustrin. Att bygga tjocka skivhus med hiss och åtta våningar och flera trappuppgångar blev ett billigt sätt att öka boytorna, en trend som drevs på av gynnsamma lånebestämmelser.



60- och 70-tal

➔ Miljöprogrammet 1965-74 innebär 100 000 nya bostäder om året. En positiv effekt är fler större bostäder. Programmet förknippas ofta med stora betonghus på rad i förorter, men en tredjedel var villor och småhus.

80- och 90-tal

➔ En återgång mot mindre lägenheter inleddes av kostnadsskäl. Samtidigt minskade det industriella inslaget i byggandet. En stark opinion mot dålig arkitektur uppstod.

00- och 10-tal

➔ En tvåa är lika liten som på 40-talet. Tillbaka är också kvaliteten i detaljer och material. Till exempel ekdörrar, tegel och parkettgolv. Köksön är hemmets scen för matlagning. De stora byggbolagen har mallade produktionssystem som är svåra att påverka. Tvättmaskin i badrummet slår ut tvättstugan. Nya hus med 15-20 våningar börjar bli vanliga. Energianvändning för uppvärmning minskar kraftigt.



Renovera rätt – och ställ krav

Svenskarna verkar aldrig tröttna på att renovera sina badrum och kök. Det gäller även bostadsrätter. Men det gäller att tänka till innan man sätter i gång. Med dagens krav är badrummet inget gör det själv-rum. Försäkringsbolagen kräver att jobbet görs av behöriga företag och hantverkare.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG

FÖR MÅNGA SOM köper bostadsrätt är läget viktigast. Att en gammal lägenhet har ett för litet badrum eller kök går att lösa. Ibland går väggar att flytta eller tas bort. I vissa fall flyttar man helt enkelt badrummet till ett större rum. Men det kräver tillstånd från föreningens styrelse, så att inte fastigheten skadas eller på annat sätt påverkas negativt.

Oavsett hur stora ingrepp som görs i planlösningen gäller det att göra arbetet på rätt sätt. Dels för att undvika fukt- och vattenskador i lägenheten eller hos grannarna. Dels för att få ersättningen från försäkringsbolaget om en olycka trots allt inträffar. Dessutom kräver en del arbeten tillstånd från kommunen, vilket behövs innan arbetet påbörjas.

Steg ett är att vända sig till en behörig entreprenör som kan göra



Magnus Jansson.

fackmannamäsiga tätskiktetsarbeten.

– Jag har jobbat i branschen i fyra år och är hyfsat praktisk och kunnig inom

bygg. Men jag skulle aldrig göra något våtrumsarbete eller köksarbete själv. Det gäller såväl väggar och golv som VVS och el. Med dagens krav är det alldeles för komplicerat, säger Magnus Jansson, vd på Bygghermyndigheten, BKR.

BKR har en förteckning över alla företag som uppfyller deras och Boverkets krav. Det är också viktigt att kolla att den enskilda hantverkaren har rätt utbildning.

STEG TVÅ ÄR att skriva ett avtal om entreprenaden: vad ska göras och vad ska det kosta. Ett färdigt for-

SÅ FÅR DU KOLL PÅ REGLERNA

• Bygghermyndigheten, BKR, har regler för användande av keramiska material i våtrum som finns att läsa på www.bkr.se. BKR utbildar platsställningsföretag, försäkringsbolag, mäklare, och besiktningsmän. På webbplatsen finns även en förteckning över auktoriserade entreprenadföretag.

• Golvbranschens våtrums-kontroll, GVK, är BKR:s motsvarighet för våtrumsarbeten och tätskikt i väggar och golv av plast eller linoleum. Information finns på www.gvk.se.

• Säker vatten har tagit fram branschregler för VVS och auktoriserar VVS-företag. Regelverket heter Säker vatten-installation och syftar till att minska vattenskador, legionellaspridning, brännskador och förgiftning. Läs mer på www.sakervatten.se

mulär finns på BKR:s webbplats. Om själva jobbet är steg tre så innehåller även det ett viktigt papper. Det är kvalitetsdokumentet som entreprenörer ska lämna till kunden. Det talar om vilket tätskikt våtrummet har och hur det är monterat.

– Den som inte lämnar ett kvalitetsdokument har inte gjort färdigt sitt jobb. Om det uppstår en vattenskada är det väldigt bra att kunna visa upp ett sådant papper. Annars finns det risk att försäkringsbolaget inte vill betala ut ersättning, säger Magnus Jansson.

Kvalitetsdokumentet används även om en ny hantverkare anlitas för att göra om en del av tätskiktet. Hen måste nämligen vara utbildad på just det tätskiktssystemet.

ETT UTRYMME som inte klassas som våtrum är köket. Här finns ännu inga regler trots att vi använder mer och mer vatten i köken. Till exempel kan en kaffemaskin eller en ismaskin i ett kylskåp orsaka läckage.

– En tydlig trend är att antalet vattenskador minskar i badrummen, men ökar i köken. Vi jobbar tillsammans med ett antal aktörer för att få till regler även för kök, säger Magnus Jansson. •



FOTO: JENNIFER GLANS

Våtrumsarbeten och elinstallationer kräver särskild behörighet.

Här är åtgärderna som kräver tillstånd

Som bostadsrättsinnehavare kan du göra en hel del ombyggnationer i din lägenhet. Men det finns några saker du inte får göra utan tillstånd. Och det är naturligtvis alltid bra att informera om sina planer.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN finns det tre typer av åtgärder som kräver styrelsens tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktioner.
- Flytta ledningar för vatten, avlopp, el och gas.
- Annan väsentlig förändring.
 - Tredje punkten innebär att någon bygger om bostaden till oigenkännlighet. Till exempel om någon köper en lägenhet från 1800-talet med högt i tak och stuckatur och bygger om den till en funklägenhet. Då kan styrelsen säga nej, säger Peder Halling som är jurist på Bostadsrätterna.
 - Annars är det inte så lätt att säga nej. Lagen säger att "tillstånd får endast vägras om ändringar kan medföra påtaglig skada eller

olägenhet för föreningen". Bevisbördan ligger på föreningen.

– Lagstiftningen är kritiserad för att den ger medlemmen stor frihet gentemot föreningen. Där vill vi gärna se en förändring, säger Peder Halling.

Han tycker att det är viktigt att man som medlem kommer ihåg dels att man endast äger nyttjanderätten till lägenheten (juridiskt äger föreningen fastigheten), dels att man är en av flera som investerat pengar i lägenheterna.

– Då måste man visa respekt och ta hänsyn. Jag tycker att man alltid har en skyldighet att informera inför en stor renovering, precis som en hyresvärd informerar sina hyresgäster. Men alla känner inte så. De kan ha köpt en lägenhet för flera miljoner och tycker att de har rätt att flytta väggar och bygga större kök, säger Peder Halling.

Lagen erbjuder inga sanktioner mot den som inte begär tillstånd. I allvarligare fall får föreningen vända sig till tingsrätten och kräva ett interimistiskt beslut om omedelbart byggstopp kombinerat med vitesföreläggande, skadeståndskrav och yrkande om återställande av bostaden.

I lagen finns en annan paragraf som ger föreningen möjlighet att ingripa om bostadsrättsinnehavaren kraftigt försummar sitt ansvar.

– Där kan föreningen anlita en hantverkare som återställer lägenheten på bostadsrättsinnehavarens bekostnad, säger Peder Halling. •



Peder Halling.

DUSCHDAGS?

Så blir vattnet både varmt och hälsosamt

När vi ska duscha eller tappa upp ett bad är vi vana vid att det kommer varmvatten inom några sekunder. Men hur går det egentligen till när vattnet blir varmt? Vi reder ut och tipsar om hur du undviker legionella.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG

DET VANLIGASTE sättet att förse flerbostadshus med varmvatten är med hjälp av värmeväxlare som är kopplade till fjärrvärmenätet.

Enligt Energimyndigheten värmdes 2014 83 procent av landets lägenheter upp med fjärrvärme. Tidigare var gas eller olja vanliga energikällor.

I områden utan fjärrvärme är ett alternativ att ha en panna eller en värmepump, till exempel bergvärme, där man värmer vatten för byggnaden. Vattnet värms då med olja eller el. Ett alternativ kan vara att ha separata varmvattenberedare i varje lägenhet.

Att varmvattnet håller rätt temperatur är viktigt av flera skäl:

- Det är inte skönt att duscha kallt.
- Om vattnet är för varmt (över 65 grader) finns risk för skällning.
- Vi vill undvika legionella.

LEGIONELLABAKTERIERNA, som sprids genom inandning av vattendimma i till exempel duschar och bubbelpooler, gör att uppskattningsvis 500 personer årligen insjuknar i legionärssjuka (en sorts lunginflammation).

– Bakterierna förökar sig vid 18-45 grader och trivs allra bäst vid 38 grader. Därför ska varmvattnet vid tappstället hålla en temperatur på lägst 50 grader, säger Bostadsrätternas expert Per Lilliehorn.

Håll varmvattnet varmt och kallvattnet kallt är en grundregel för att undvika smitta. Ett annat tips är att se till att vattnet i varmvattenberedaren håller 60 grader. •



FAKTA/ VARMVATTEN

- Varje svensk använder 75-100 liter varmvatten per dygn.
- Genom att duscha fem minuter i stället 20 minuter sparar man 180 liter varmvatten.
- Att diska med upptappat vatten i stället för rinnande sparar 20-70 liter.
- En droppande kran kan läcka 15 kubikmeter vatten på ett år. Om det är varmvatten tillkommer energikostnaden.
- Nya armaturer blandar vattnet med mer luft och blir därmed snålspolande.

(Källor: Göteborg Energi och Boverket)



Röken dödar!

Hittar ni vägen ut från tvättstugan eller vinden i en nödsituation?

Har ni fungerande rökluckor i era trapphus?

Finns det brandvarnare i alla lägenheter?

Är brandcellerna täta?



Tillsammans med oss
får ni koll på ert
Systematiska
BrandskyddsArbete!

Vi är specialiserade på byggnadstekniskt brandskydd

Vi byter, servar och reparerar rökluckor, brandtätar och upprättar brandskyddsdocumentation

Kontakta mig!

joakim.runesson@cupola.se 070-600 15 97





Bli styrelseproffs i din Bostadsrättsförening

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

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

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

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