

# din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



## Ren diskkraft

Trimma diskmaskinen och få ett skinande resultat

# STÄLL OM FÖR FRAMTIDEN

Tema **Hållbarhet**

Tips på effektiva boförbättringar som sparar både klimat och pengar.

Få god grannsämja med trivselregler

Bruksplatsen - ett boende mitt i historien

# Våra installatörer är certifierade att skydda mot både matos och inbrottstjuvar.



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

Säkerhetsdörr Daloc S43



Mitt emellan Vänern och Vättern ligger Töreboda. Här tillverkas Daloc Säkerhetsdörr som inte bara skyddar dig mot inbrott, brand och ljud från trapphuset. Den stänger också ute giftiga brandgaser, kallt drag och oönskade dofter som matos. Men var noga med vem som installerar dörren. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer. Vi finns nära dig över hela Sverige.

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

**SECOR**

Säker dörr. Säker installation.



## Vi är alla olika – både människor och hus

**J**ag hör ibland människor hävda att "det säger väl sunt förnuft". Det yttras i bostadsrättsföreningar, på arbetsplatser och ibland av politiker. Så enkelt är det inte, tänker jag då, och det gör jag eftersom vi alla är olika.

Vad som är sunt förnuft för en person är inte nödvändigtvis det för någon annan. Det handlar helt enkelt om våra referensramar, vad vi har lärt oss tidigare i livet.

Att dessa olikheter finns blir tydligt i bostadsrättsföreningar där människor ofta bor ganska nära varandra och delar på gemensamma utrymmen. För att livet i en förening ska flyta på lite bättre är det bra att gemensamt definiera och komma överens om vilka trivselregler som ska gälla i föreningen. Lite längre fram i tidningen kan du läsa vad min kollega säger om detta.

Du får denna gång även läsa om hur en bostadsrättsförening kan bli mer miljövänlig. Solcellsinstallationer och laddstolpar i all ära men det är de små förändringarna, de lågt hängande frukterna, som faktiskt kan göras enkelt som många gånger sparar mest energi. Och att spara energi och effektivisera kan också spara pengar, vilket är till medlemmarnas fördel.

Visserligen finns det generella råd att ge om klimatanpassningar, men i slutändan måste ändå dessa förändringar ske utifrån just er fastighets förutsättningar.

För det är inte bara vi människor som är olika, det är även hus.

**Ulrika Blomqvist**  
vd, Bostadsrätterna

**I slutändan måste dessa förändringar ske utifrån just er fastighets förutsättningar.**



## Innehåll



**4 > Intro:**  
Skattechock för bostadsrätter föreslås.

**6 > Trend:**  
Bokbytarhyllan är både en plats för möten och återbruk.

**7 > Social bostadspolitik:**  
Ny utredning om en tillgänglig bostadsmarknad missar målet.

**8 > Fixartipset:**  
Bättre resultat med ren diskmaskin.

**9 > Tema: Hållbarhet**  
Tips och åtgärder för ett klimat-smartare och billigare boende.

**17 > Frågor & svar:**  
Allt om livet i en bostadsrättsförening.

**18 > Juridik:**  
Slipp tvister med trivselregler.

**20 > Reportage:**  
Bruksplatsens unika miljö ger de boende en stark gemenskap.

**26 > Hemmets mysterier:**  
Varför får jag inte varmvatten lika snabbt som grannen?



### din bostadsrätt

Välkommen till Din Bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening.

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

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på [info@bostadsratterna.se](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 8700 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

**Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning**

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

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 315 000 exemplar.

lägenheter började byggas i Sverige under första halvåret 2020, visar ny statistik från SCB. Det är en ökning med sex procent jämfört med samma period 2019.

## Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till en rad förmåner. Här kommer en kortfattad sammanställning. Besök [bostadsratterna.se/medlemsformaner](http://bostadsratterna.se/medlemsformaner) för mer information. Styrelsen kan hjälpa dig med inloggningsuppgifter.

### > Datorer och skrivare från HP

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

### > Sector Alarm

Sector Alarm erbjuder ett larmpaket med larmtjänst till mycket rabatterat pris som riktar sig till föreningens medlemmar.

### > Hus & Hem

Alla boende i våra medlemsföreningar har möjlighet att beställa 6 nummer av populära hem- och inredningsmagasinet Hus & Hem till ett förmånligt pris och få en fin bordsduk helt utan kostnad.

### > Säkerhetsdörrar

Genom Secor, dotterbolag i Daloc-koncernen, erbjuds bostadsrättsföreningarna ett kvalitetssäkrat koncept för dörrbyte inklusive installation.

### > Hemmagym

Hos Apirospport får du som boende 30 procents rabatt på träningsutrustning för hemmabruk.

### > Tidningen

#### Din Bostadsrätt

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



Foto: Shutterstock

## Utredning föreslår skattechock

I en utredning med syfte att minska de ekonomiska klyftorna föreslås en rejäl skattehöjning på bostadsrätter.

Text: Lars Öhman

**B**ostadsrätter i flerfamiljshus föreslås att beskattas som villor. Dessutom ska ränteavdragen trappas ner och rot-avdraget tas bort, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist och kritiserar Jämlikhetskommissionens förslag.

Hon anser att det skulle bli ännu svårare att byta mellan hyresrätt, villa och bostadsrätt och mer kämpigt för unga att komma in på bostadsmarknaden.

– Det är dyrt att vara fattig i Sverige. Jag ser det inte som jämlikt att begränsa grup-

per. Utredningen pekar på att segregationen bland annat beror på att ägda bostäder blivit svårare att tillgå på grund av kapitalkraven. Ändå kommer inga förslag som försöker komma tillrätta med det, trots att de flesta vill äga sin bostad.

Ulrika Blomqvist ifrågasätter varför det skulle bli mer jämlikt genom att göra det dyrare och än mer segregerat.

– Vi ser flera förslag som går i riktningen att det ska kosta mer för den som äger sin bostad, från national-ekonomer till statliga utredningar. Men sällan ser jag en analys om vad det faktiskt betyder för vanliga människor, säger hon. ◦



Ulrika Blomqvist

Foto: Shutterstock



Här finns all information om hur du redovisar försäljning av din bostadsrätt: [skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad](https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad)

När exempelvis en sambo köper in sig i en bostadsrätt måste styrelsen alltid informeras för att föreningens lägenhetsförteckning ska vara aktuell.

## Anmäl alltid ändrade ägarförhållanden

förra numret, under vinjetten Frågor/svar blev ett svar ofullständigt gällande ändrade ägarförhållanden. När exempelvis en sambo köper in sig i en bostadsrätt ska denne söka medlemskap i föreningen. Styrelsen registrerar sedan ägarförändringen för att föreningens lägenhetsförteckning ska vara aktuell. Om en delägare avlider kan den som upprättar bouppteckningen komma att begära ett utdrag ur lägenhetsförteckningen. Det finns ingen skyldighet att redovisa ägarfördelning i procent till styrelsen, något många ändå väljer att göra.

Tänk också på att skriva ett överlåtelseavtal om du väljer att sälja delar av din bostadsrätt. En kopia av avtalet bifogas till föreningens lägenhetsförteckning.

**Dessutom är** det viktigt med en uppdaterad lägenhetsförteckning av skattemål. Om en medlem säljer hela eller delar av sin bostadsrätt är bostadsrättsföreningen skyldig att redovisa det till Skatteverket i en kontrolluppgift. Det gäller även för ägarbyten genom gåva, bodelning, arv eller testamente.

Därefter ska bostadsrättshavaren deklarerar överlåtelsen. Om det handlar om en försäljning kan en reavinstskatt om 22 procent bli aktuell. ◦

## Ingen coroneffekt på bopriserna

Hur ser det egentligen ut på bostadsmarknaden just nu – går priserna upp eller ned? Enligt Claudia Wörmann, boendekononom på SBAB, är det villapriserna som stått emot bäst under coronautbrottet.

– Vi hade nog trott att priserna på bostadsmarknaden skulle påverkas mer, men priserna har inte gått ner.

Har du något tips till den som ska sälja nu?

– Kolla vad som sålts i ditt närområde. Kanske har en bostadsrätt nyligen sålts,

som du vet lite mer om. Sätt din bostad i relation till den. Statistiken är avskalad, den säger inget om skick och läge.

Hur ser trenden ut inför hösten?

– Jag ser ingen dramatik. Har man fått ändrad inkomst finns a-kassa och/eller inkomstförsäkring. Och så finns möjlighet till amorteringslättnad. Men får vi inte bukt med smittspridningen och fler blir utan arbete kommer efterfrågan minska och utbudet öka. Då får vi en annan situation.

Foto: Anders Deros/Aftonbladet/TT



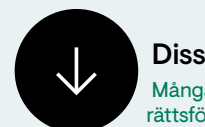
## Thåström hyllad

Den svenska punkpionjären Joachim Thåström, känd från Ebba Grön och Imperiet, har fått en bostadsrättsförening uppkallad efter sig. Det är bostadsrättsföreningen Imperiet, som bildades 2019 och ligger i Stockholmsförorten Högdalen.



### Hiss

SBAB sänker sin kalkylränta, alltså den ränta de räknar att du måste klara när du ansöker om bolån. Många banker ligger högre än de 6 procent som SBAB nu räknar på. Riksbanken spår låga räntor under kommande år.



### Diss

Många bostadsrättsföreningar hyr marken som husen står på. Nu vill Göteborgs stad göra denna tomrättsavgäld sex gånger dyrare. Brf Masthugget i Göteborg konstaterar att höjningen motsvarar 42 procent högre månadsavgift för de boende.



# ”Jag vill att hyllan ska vara levande”

När Teija Saaränen flyttade in i SKF:s anställdas bostadsrättsförening nr 11 i Göteborg tog hon direkt på sig ansvaret för föreningens bokbytarhylla. Målet är att göra en mysig plats där böcker kan återvinnas och medlemmar mötas.

Av: **Jessika Devert**  
Foto: **Karin Windhem**

**T**eija Saaränen har bara bott ett drygt halvår i lägenheten i Göteborgsstadens Gamlestan. Men som styrelseledamot i föreningen har hon redan tagit på sig ansvaret för föreningens bokbytarhylla.

– Hyllan fanns redan här när jag flyttade in och jag vet faktiskt inte vem som startade den, men jag som älskar böcker tyckte det var en bra idé, säger hon.

I ett rum utanför tvättstugan står hyllan med böcker, ett par stolar och en fåtölj. Teija Saaranens tanke är att man antingen lånar en bok och lämnar tillbaka den eller tar en bok och lägger dit en annan.

– Jag lånade så fort jag fick syn på hyllan! Jag har lånat både Maria Lang, Agatha Christie och någon nyare bok. Men det är blandningen som är rolig, säger hon.

**Föreningen bildades för** arton år sedan och fastigheten var tidigare arbetarbostäder för de som jobbade på kullagerfabriken SKF som ligger alldeles i närheten. Föreningen är inte så stor och därför finns det möjlighet för medlemmarna att kunna mötas vid bokbytarhyllan.

– Jag kan inte slänga böcker och då är det skönt att veta att om jag ställer ner böcker här så kommer de till användning hos någon annan. Jag har flera kartonger med böcker så jag kan fylla på och kanske också ställa ner en hylla till – om det blir fullt i den första, säger Teija Saaränen och ler.

Eftersom hyllan står i rummet utanför tvättstugan så finns det alla möjligheter att hitta en favoritbok medan tvätten torkar i torkrummet – och kanske någon att diskutera böckerna med.

– Jag vill att hyllan ska vara levande. Jag tänker själv skriva och tipsa om böcker eller kanske lägga en recension där och jag hoppas fler vill hänga på, säger Teija Saaränen. ◦



//  
Det är skönt att veta att om jag ställer ner böcker här så kommer de till användning.

# Flera brister i utredning om social bostadspolitik

En utredning om social bostadspolitik har inte gjorts sedan 1940-talet i Sverige. Nu är det åter dags och före detta miljöminister Karolina Skog (MP) leder arbetet. Men alltför mycket fokus läggs på hyrda boenden, enligt Bostadsrätterna.

Text: Jessika Devert

**B**ostadsmarknaden ska bli mer tillgänglig för alla. Framför allt för människor som lever med små ekonomiska marginaler eller i social utsatthet. Det är målet för utredningen om social bostadspolitik som regeringen tillsatt, med Karolina Skog (MP) som särskild utredare.

– Utredningen ska ta ett helhetsgrepp

på den sociala bostadspolitiken. Nu är det dags för en ny politik som utgår från dagens förutsättningar, säger hon.

**Bostadsrätternas** samhälls-politiska chef Kenny Fredman tycker inte att utredningen i tillräckligt stor utsträckning tar hänsyn till hur unga och utsatta ska få chansen att köpa ett eget boende.



Karolina Skog

– Utredningen rör inte dem som vill köpa boende, vilket är en besvikelse. I stället handlar det om att definiera ansvaret mellan kommuner, regioner och staten. Det blir ännu en utredning om hur vi ska organisera köerna för att fördela hyresrätter.

Karolina Skog har dels fått i uppgift att se över ansvarsfördelningen mellan stat och kommun, dels att undersöka vilka befintliga verktyg som finns för att skapa en socialt hållbar bostadsförsörjning – och hur de kan utvecklas.

– Förslagen rör bland annat villkor för förstagångsköpare, förtur i kommunala bostadsköer och hyresgarantier. Det är viktigt att få ner trösklarna till ett eget boende. Jag tror på en mångfald av åtgärder, det finns inte en enskild del som kommer att lösa problemet, säger Karolina Skog.

Även om Kenny Fredman välkomnar en utredning om social bostadspolitik tycker han att det går för långsamt, främst för dem som vill äga sin bostad.

– Visserligen ska utredningen beröra ägt boende, men då egentligen bara kartlägga hur senare års kreditrestriktioner slår mot unga. Det innebär att när utredningen presenterar sin kartläggning om drygt ett år kommer unga fortfarande att ha lika svårt att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden – ingenting har hänt!

**Enligt honom** borde i stället fokus ligga på att fler ska kunna äga sin bostad utan att öka kreditriskerna för dem som har svagare ekonomisk sits. Att bo i hyresrätt är ett så kallat fullserviceboende och det är långsiktigt ett dyrt boende.

– Att hänvisa den med lägre inkomst till den dyraste boendeformen blir väldigt konstigt. En utredning borde se över kontantinsatskrav och amorteringskrav, plus ta fram en modell för startlån för unga. Men i direktiven till utredningen står det att den *inte* får komma med förslag på nya statliga insatser eller garantier. Det är bara för sorgligt, säger Kenny Fredman. ◦



Foto: Shutterstock



# Så håller du diskmaskinen i topptrim

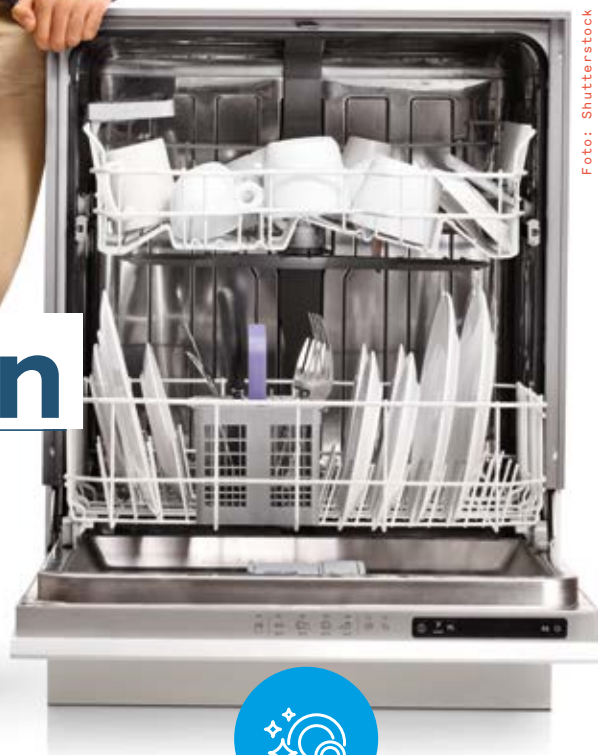


Foto: Shutterstock



Hur kan diskmaskinen bli så smutsig när den bara ska göra grejer rena?

Här är tipsen för att få en skinande ren disk – och hur du undviker felet som åtta av tio gör.

Text: Petra Olander

**V**attnet i kranen har olika hårdhetsgrad, som beror på var du bor i landet. Ett mjukt vatten betyder att du ska använda mindre mängd rengöringsmedel och salter.

– När du får hem din diskmaskin ska avhårdaren ställas in, så att den arbetar med den hårdhet du har på vattnet – och salt fyllas på. Det är en förut-sättning för att maskinen ska kunna göra ett bra arbete, säger Michael Gardell på tekniska avdelningen hos vitvarutillverkaren Miele.

Om avhårdaren är felinställd och du inte tillsatt salt, kan det resultera i små skador på glaset. Diskmaskinen kan också se grådas-kigt ut på insidan.

– Om du gnuggar lite med fingret över ytan och den grå beläggningen försvinner, är det en kalkavlagring och dags att ställa in maskinen

efter hårdheten på vattnet och köpa avkalkare – det vill säga salt utan jodtillsats. Kalkavlagringar sätter sig också på elementslingorna och kan förkorta diskmaskinens livstid.

## Men om jag köper ett allt-i-ett-diskmedel behövs väl inget salt?

– Är du nöjd med resultatet av maskinens diskning behöver du kanske inget salt. Men att fylla

på salt är inte betungande, jag fyllde själv i två kilo för fyra år sedan, när min diskmaskin var ny. Totalt sett kostar det väl runt sju kronor om året. Och

vanligt maskindiskmedel fungerar alldeles utmärkt, säger Michael och tillägger:

– Sköljmedel är ett hett tips, det gör att vattnet rinner av utan att lämna droppspår och du slipper använda diskhandduken. Men – när du öppnar diskmaskinen så börja alltid plocka ur nedifrån, annars skvätter du ner det som var torrt. Åtta av tio gör det felet. ○



Michael Gardell

## Så gör du diskmaskinen glad igen

1. Ställ in avhårdaren på den hårdhet ditt kravatten har. Informationen finns på din kommuns webbplats.
2. Fyll på salt i maskinen när den är ny, eller när saltlampan blinkar.
3. Spara bruksanvisningen där du lätt hittar den, så slipper du ringa efter hjälp om en lampa blinkar eller om något fastnat i avlopps-pumpen.
4. Sköljmedel är en smaksak – men ger fin ytfinish.
5. Lyft upp hela bottensilen som samlar in matrester och rensa ur ungefär en gång i halvåret så blir det inte en äcklig massa där.

## Miljötips för lata

Du behöver inte fördiska porslinet. Skrapa bara av stora matrester. Om diskmedlet inte har något att jobba med – finns risken att det blir för aggressivt och det drabbar glaset.

– Lite skit i maskinen är bra och det är därför man har en maskin.

Dessutom minskar du miljö-belastningen betydligt genom att inte diska två gånger, säger Michael Gardell.



# tema

## På jakt efter energitjuvar

Även om allt är nytt och blänker, betyder inte det att allt fungerar som det ska. Eller ens är rätt monterat. Det finns många saker en bostadsrättsförening kan göra för att optimera energiåtgången.

Din Bostadsrätt följde med på en besiktning av en nybyggd fastighet för att se vad som kan bli bättre, både för miljön och ekonomin.

Text: Kalle Dixelius Foto: Magnus Glans



Jacqueline Bergersten, energiansvarig i bostadsrättsföreningen The Village i Hammarby sjöstad, visas runt av energikonstulen Willy Ociansson.



**D**

et tar bara en kort stund innan Willy Ociansson slår huvudet på hållbarhetsspiken.

– Blåser det in luft genom balkongdörrarna trots att de är stängda?

De tre representanterna från bostadsrättsföreningen The Village i Hammarby Sjöstad i Stockholm nickar spontant.

– Ställ ett tänt värmeljus på golvet vid den stängda balkongdörren och sätt på köksfläkten. Om det fladdrar är det ett fel som ni ska påtala. En byggnad som inte är lufttät är inte godkänd. Det är viktigt.

Så här fortsätter det. Willy Ociansson går metodiskt igenom hela huset – ett nybyggt, elva våningar högt hus med milsvid utsikt från takterrasserna. Han ställer konkreta frågor:

– Händer det att det plötsligt luktar matos eller cigarettrok inne i era lägenheter?

Återigen får han medhåll från de boende.

– Jag kunde nästan tro det. Om ni tittar ut genom fönstret här, ser ni en stor grå låda på taket. Den lådan både suger in frisk luft och sprutar ut luft från lägenheterna. Insuget och utblåset sitter precis bredvid varandra, så kallad extern kortslutning. Jättevanligt fel i nybyggda hus, men om någon av grannarna har katt och någon annan är allergisk kan det bli problem. Fast det är enkelt åtgärdat med en så kallad jethuv.

Vi är här för en så kallad Ecodrive, som arrangeras av medborgarinitiativet ElectricITY i samarbete med konsulten Willy Ociansson och Sjöstadsföreningen. Syftet är att på ett enkelt och engagerande vis hitta sätt att göra fastigheten mer energieffektiv – vilket även sänker kostnaderna.

**Att en fastighet** är nybyggd är inte på något sätt en garanti för att den är energieffektiv, menar Willy

///  
**Hade man gjort likadant med flygplan eller bilar hade det ju blivit katastrof. Det är okunskap. Eller slarv.**

Ociansson. Tvärtom kan det finnas ganska allvarliga fel.

– Framför allt handlar det om att man inte har optimerat systemen. Det är som att skriva en tjock bok och sedan inte kolla stavningen. Jag har gjort hundratal sådana här besiktningar över hela landet, inte en enda har varit helt utan fel, säger han och instruerar föreningens energiansvariga, Jacqueline Bergersten, att lägga handen på ett tjockt rör.

– Är det varmt eller kallt?

– Oj, det är jättevarmt, svarar hon.

– Det betyder att det är felkonstruerat. Om returvattnet till fjärrvärmeverket är över femtio grader varmt, får ni betala straffavgift. Om det är under femtio grader får ni bonus. Kolla här, ert är femtio grader varmt.

Att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse och få ansvar för energifrågorna är många gånger en grannliga uppgift. Långt ifrån alla har den kunskap som krävs för att kunna föra föreningens talan gentemot byggherrar och andra aktörer. Just därför var det





extra viktigt att få en genomgång av huset, menar Jacqueline Bergersten.

– Det här är ju ett helt nytt hus och vi i styrelsen tillträdde inte förrän i maj i år. Jag är ny på min post och jag kan inte mycket om energifrågor alls egentligen. Så det här var väldigt givande.

#### Vad överraskade dig mest under genomgången?

– Vi misstänkte att det fanns förbättringar som kan göras. Och under genomgången fick vi det bekräftat. Det var oerhört värdefullt att kunna ställa frågor till en person som har kunskap kring hur system och lösningar fungerar tillsammans. Nu kan vi sätta oss ned och diskutera detta och göra en ordentlig prioriteringslista med åtgärder.

**Annat som innebar** ny kunskap för Jacqueline Bergersten var bytet av luftfiltren.

– Jag visste inte alls att vi var ansvariga för att byta dem två gånger om året till exempel, säger hon.

Under tiden har Willy Ociansson genomfört vad

han själv kallar en "norsk reset" av de tre tryckstegringspumparna på golvet i det tryckande varma källarrummet. Det vill säga stängt av dem och slagit på dem igen, för att se om en blinkande gul lampa på en av dem skulle släckas. Det gör den.

#### Är det ofta så här mycket fel på nybyggda hus?

– Ja, du. Jag tycker det finns stora brister i byggprocessen. Någon har bestämt att det ska vara på ett sätt och sen vågar eller förstår ingen annan att det är fel. Hade man gjort likadant med flygplan eller bilar hade det ju blivit katastrof. Det är okunskap. Eller slarv, säger Willy Ociansson.

#### Hittar du lika många saker att anmärka på i äldre hus?

– Nej inte alls. Det skiljer sig väldigt mycket åt. Härondagen gjorde jag en genomgång av ett hus från 1920-talet och det är ju mycket enklare teknik. Från början är det byggt för att värmas av kakelugnar och sen har man bytt ut saker efter hand. Det är inte mycket som kan krångla. ◦



Jacqueline Bergersten

Att en fastighet är nybyggd utgör ingen garanti för att den är energieffektiv. Tvärtom är det mycket som kan gå fel, menar energikonsult Willy Ociansson som gör en besiktning av Brf The Village.

Även äldre fastigheter kan miljöoptimeras. Läs hur på nästa sida.



## ”I en äldre fastighet vet du vad du har”

Nybyggda hus, som i reportaget på förra sidan, har sina egna utmaningar och fördelar. Men vilka förbättringar kan man göra i lite äldre fastigheter? Vi pratade med Nicklas Pettersson, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Text: Kalle Dixelius

### Vad ska föreningar som har äldre fastigheter tänka på?

– Skaffa en övergripande helhetsbild av fastighetens förutsättningar.

Ett första steg kan vara att ta reda på om det finns något i huset som kan begränsa möjligheterna till åtgärder. Se även över det planerade underhållet innan ni kör i gång med åtgärder. Det kan det finnas stora tidsmässiga och ekonomiska vinster med att samköra åtgärder med planerat underhåll.

### Vilken åtgärd är vanligast i äldre hus?

– Uppdatering och styrning av belysning och armaturer. En enkel och ofta kostnadseffektiv åtgärd som är lätt att räkna hem samt bidrar till minskat underhållsbehov. Dagens LED-lampor har en livslängd på mellan 15 000 och 50 000 timmar beroende på typ.

### Vilken/vilka åtgärder ger oftast störst effekt?

– Det beror så klart på fastighetens förutsättningar men många fastigheter saknar i dag helt värmeåtervinning på frånluften, vilket i äldre fastigheter kan stå för en stor del av den möjliga energibesparingen.

### Vilka är fördelarna med äldre fastigheter jämfört med nybyggen?

– Att du vet vad du har. Oftast är det ganska enkelt att avgöra om en åtgärd är lönsam eller inte eftersom det finns historik och statistik att hämta kunskap från. ◦



Nicklas Pettersson

# 5

## myter om miljö och hållbarhet

Att det pågår en klimatkris är något som de allra flesta har förstått.

Men det finns många myter och halvsanningar kring vad vi vanliga människor kan göra för att påverka situationen. Din Bostadsrätt slår hål på några av de vanligaste påståendena om miljö och hållbarhet.

### Myt 1

Fjärrvärme är miljövänligt

”Fjärrvärme är egentligen bara två rör från värmefabriken. Om det är miljövänligt eller inte, beror på vilket bränsle man använt för att skapa värmen. Fram till helt nyligen eldade man med kol på Värtaverket i Stockholm, vilket blev till fjärrvärme. Det var knappt miljövänligt.”

Willy Ocionsson, energikonstult.

OFTAST RÄTT



### Myt 2

Källsortera är onödigt, allt blandas ändå ihop på sopstationen

FELI

”Sopor blandas i allmänhet inte ihop på stationen, även om det har funnits brister hos vissa aktörer. Att kunna driva moderna sopsanläggningar kräver ofta ett mer storskaligt system för att få upp volymen, därför är det viktigt att vi källsorterar. Det gör att systemen kan fortsätta utvecklas och bli ännu mer moderna i framtiden.”

Göran Finnveden, professor och vicerektor för hållbar utveckling på KTH.





Så tycker  
föreningarna

Styrelseledamöter från några av Sveriges 27 500 bostadsrättsföreningar svarar:

1

Hur tänker ni kring hållbarhet?  
Har ni några klimatmål eller  
dylikt?

2

Vilka konkreta åtgärder har ni  
vidtagit för att göra fastigheten  
mer klimatneutral?

## GIA KRESSNER-GJEDNES

Ålder: 66.

Position i styrelsen: Ordförande.

Föreningens namn: Brf Kolveden,  
Lidingö.

1 Klimatmål har vi inte. Det är mer  
ekonomiska mål vi har, och ibland går ju det  
hand i hand med miljömässiga mål.

2 Vi ska gå från fjärrvärme till bergvärme nu, samt  
satsa på solenergi – det är ju ekonomiskt bra  
men också bra för klimatet. Stolpar för laddning av  
elbilar har vi också pratat om.

## FREDRIK PERSSON

Ålder: 40.

Position i styrelsen: Ledamot.

Föreningens namn: Brf Beckna-  
berga, Bromma.

1 Vi jobbar för att bli klimatsmarta på  
olika sätt, men inga konkreta mål har satts upp.

2 Bland annat sätter vi upp laddstolpar för elbilar.  
Vi tittar också på om vi kan sätta upp solpaneler.  
Sen är det återvinning: vilka möjligheter vi har att  
återvinna plast, papper och så vidare.

## MARTINA SOLDEMO

Ålder: 34.

Position i styrelsen: Ordförande.

Föreningens namn: Brf Tibble-  
skogen 1, Upplands-Bro.

1 Nej, vi har inte gjort så mycket.  
Vi har diskuterat att börja lägga  
upp nyhetsbrev digitalt i stället för att dela ut dem  
på papper, men vi får se.

2 Vi har funderat på solceller, men eftersom vi  
består av parhus har vi ingen gemensam  
elförbrukning i föreningen. Då blir det svårare att  
ålägga alla medlemmar att göra det.

## Myt 3

Det är bättre att  
handdiska än att  
använda diskmaskin

FEL!

Att handdiska gör av med upp-  
emot fyra gånger mer energi.  
Men om du handdiskar, se till  
att inte diska under rinnande  
vatten, skölj i kallt vatten och  
välj ett miljömärkt diskmedel.  
Dessutom: använd inte mer  
diskmedel än vad som behövs.  
Om det är lödder kvar efter dis-  
ken har du använt för mycket.

Källa: Energimyndigheten

## Myt 4

Elbilar är inte  
bra för miljön

FEL!

Det är vetenskapligt fastlagt att  
elbilar ger mindre klimatpåverkan  
jämfört med fossilbilar, men hur  
stor skillnaden är beror på hur  
elen är framställd. En del så kal-  
lade "livscykel-analyser" visar att  
elbilar kan ha större miljöpåverkan  
när det gäller utsläpp och sprid-  
ning av giftiga ämnen. Fossilbilen  
däremot kommer aldrig kunna  
minska sina utsläpp tillräckligt för  
att någonsin bli en hållbar lösning.

Källa: Naturskyddsföreningen



## Myt 5

RÄTT  
& FEL

Sverige är för  
mörkt för solceller

Sverige är kanske inte det bästa landet  
för solceller. Men det är tillräckligt bra  
för att vi ska kunna ha mycket mer el  
från solen. Södra Sverige har lika myck-  
et solinstrålning som norra halvan av  
Tyskland, världens solcellstätaste land.  
Och Danmark, som ligger på samma  
breddgrad, har sju gånger så mycket  
solceller per person som vi har. Om alla  
lämpliga tak i Sverige skulle användas  
för solceller skulle vi kunna producera  
en betydande andel av den  
el vi använder i dag.

Källa: Naturskyddsföreningen



# Effektiva åtgärder som sparar miljö och pengar

## Stoppa tjuvarna

**Finns det onödiga energitjuvar?** Element på ställen där ingen är? Elektrisk uppvärmning av stuprännor trots att det inte är kallt?

## Sopsortera

**Källsorteringsmöjligheter:** Påverka föreningen så att det blir enkelt att vara hållbar.

## Byt till bättre leverantörer

**Se över de avtal föreningen** har med förvaltare och andra aktörer. Har de fullgjort sina åtaganden vad gäller hållbarhet? Kan ni förvänta er mer av dem?

## Vad värms upp?

**Hur varmt är det i garaget?** Bilar behöver knappast ha 20 grader mitt i vintern.

## Oljepanna eller bergvärme?

**Varifrån kommer värmen?** Föreningen kan spara stora pengar och bli mer hållbar genom att se över olika alternativ.

## Utnyttja takytan

**Solceller:** Om alla lämpliga tak i Sverige skulle användas för att producera sol så skulle vi tillsammans kunna producera omkring 40 TWh, det vill säga ungefär en tredjedel av den el vi använder i dag.



### Isolering

Är huset tätt? Om det drar genom fönster och dörrar leder det till onödigt hög energiförbrukning.

### Elda inte för kråkorna

Värmeåtervinning av frånluft. Det kan i många fall stå för en stor del av energibesparingen.

### Lys upp med lågenergilampor

Byt ut ljuskällor och armaturer. LED-lampor drar betydligt mindre energi än lysrör. Kan ni dessutom montera rörelsesensorer, sparar det både pengar och miljö.

## Svårt att göra hållbara materialval till renoveringen

Det är lätt att känna sig nöjd när vi sopsorterar hyfsat och köper miljömärkt tvättmedel. Men det finns gott om andra saker du som enskild boende kan göra för miljön.

Text: Kalle Dixelius

**E**nligt hållbarhets-  
experten Robert  
af Wetterstedt  
är det framför  
allt två saker  
som bidrar till ett  
mer hållbart boende: elavtalet och  
materialvalet. Det ena är enkelt, det  
andra är svårt.

– Energifrågan är väl den stora saken  
tycker jag. Där kan du som enskild boende  
se till att skaffa ett schysst el-  
avtal med grön el. Det finns det  
bra alternativ att välja på i dag.

Materialvalet däremot – det  
är knepigare. Som konsument  
är du tvungen att dra ett stort  
lass själv eftersom det inte  
finns några regler att förhålla  
sig till. Robert af Wetterstedt  
beskriver en situation som är  
lite av ett "moment 22" – du  
måste själv se till att köpa  
miljövänligt, men det finns  
nästan inga sätt att vara säkra  
på att du gör det.

– Många av de material vi  
bygger med i dag är giftiga.  
Till exempel olika typer av  
plastmaterial. Det har blivit  
bättre på senare år, men det  
kommer in väldigt mycket  
varor från andra länder där  
kontrollen inte är lika stor.  
Det kommer att skärpas i  
framtiden men som det är nu  
måste konsumenten själv ta  
ansvar för att kolla upp det.  
**Säg att jag ska renovera  
köket. Hur gör jag för att  
undvika dåliga material?**

– Titta på miljömärkningarna.



Robert af  
Wetterstedt

Svanen är ett sätt, det finns till  
exempel många köksinredningar  
som är Svanenmärkta. För  
proffs finns det andra sätt att  
kolla det, men för privatperso-  
ner är det än så länge svårt.

**Hur hållbart lever vi egentligen  
i Sverige? Många av oss har bild-  
en av att vi ligger långt fram**

**i miljöfrågor. Stämmer det?**

– Nej, det gör det inte. Vi har ett väl-  
färdssamhälle. Om alla levde  
som vi i Sverige skulle vi  
göra oss av med fyra jordklot  
årligen. Men vi är heller inte  
sämst i klassen. USA är till ex-  
empel mycket värre. De ligger  
väl på tio jordklot per skalle.

När vi ser tillbaka på hur  
vi levde för bara trettio år  
sedan är det lätt att skaka på  
huvudet. Vi slängde glatt allt  
möjligt i soporna: glas, metall,  
kemikalier och kompost.  
Vi rökte inomhus och hade  
säkerhetsbälte bara ibland.  
**Vad kommer vi skaka på  
huvudet åt om femton år?**

– Att vi inte utnyttjade  
alla stora tak och fasader till  
solceller, tror jag. Solceller blir  
billigare och mer effektiva  
hela tiden. Snart kommer det  
vara en självklarhet för alla  
bostadsrättsföreningar att  
installera dem för att göra  
egen, grön el och sälja den  
överblivna. ◦

### Enkla tips för ett mer hållbart boende

1

Köp miljövänliga  
rengöringsmedel.

2

Skaffa ett elavtal  
med grön el.

3

Försök att renovera  
med miljövänliga  
material.

4

Dela saker med dina  
grannar, till exempel  
cyklar och annat.

5

Påverka föreningen så  
att det blir enkelt att  
vara hållbar, till exem-  
pel med sopsortering  
och dylikt.



# Deklaration förenklar för klimatsmarta bostadsköp

Säg att du står inför ditt livs kanske största affär – att köpa en lägenhet. Men hur vet du att den är klimatsmart och hållbar? Är nybyggda fastigheter automatiskt mer hållbara? Eller är det tvärtom? Din Bostadsrätt reder ut begreppen.

Text: Kolle Dixelius

**F**ör lite drygt tio år sedan kom regler som innebär att ägare till större byggnader, till exempel flerfamiljshus, behöver göra en energideklaration. Tanken var bland annat att köpare av bostadsrätter på ett lättare sätt skulle kunna bilda sig en uppfattning om hur energieffektiv fastigheten de planerade att flytta till var.

– Vi hoppades att det skulle få en påverkan på bostadsrättspriserna, men jag tror inte det blev så, tyvärr, säger Birgitta Govén, energiexpert på branschorganisationen Byggföretagen.

Nej, även om energiförbrukningen ingår i annonser är det inte ofta det används som ett argument. Läge, standard, planlösning och pris är än så länge viktigare faktorer när vi bestämmer oss för att köpa.

Björn Wellhagen, vd för Mäklarsamfundet, tycker dock att han märkt en liten ökning i efterfrågan på klimatsmarta lägenheter.

– Det gäller mest energiförbrukningsaspekten, alltså hur pass energisnål fastigheten eller lägenheten är, säger Björn Wellhagen.

**Men energiförbrukningen** är bara en del av hela bilden när det gäller hur klimatsmart en fastighet är. Lika viktigt är vilka material den byggts av, hur den byggdes och vilka möjligheter den boende har att leva ett miljövänligt liv i den.

Där kommer EU:s klimatdeklaration in i bilden. Det är en standard som är tänkt att träda i kraft 2022. Den kommer att ta ett större grepp kring en byggnads klimatpåverkan och ska göra det lättare för köpare att navigera i de här ofta komplexa frågorna.

– Med klimatdeklarationen kommer man att få en annan helhet. Den kommer att ange



Birgitta Govén



Björn Wellhagen

hur mycket koldioxidutsläpp byggnaden har orsakat under sin byggtid. Har det blivit mycket materialspill under byggandet? Vilken slags betong har använts – och så vidare, säger Birgitta Govén.

**Är det inte bara lättast att köpa en nybyggd lägenhet om man vill vara säker på att den är klimatsmart?**

– Om du tittar på själva konstruktionen så är svaret ja. Men det betyder inte att man för den skull ska riva allt och bygga nytt, för att ta bort något som fungerar är ju inte särskilt smart. Den stora utmaningen är att göra det befintliga fastighetsbeståndet mer hållbart, säger hon.

En annan aspekt av ett klimatsmart lägenhetsbestånd är den ojämna fördelningen av hur folk bor, i synnerhet i storstadsområdena, påpekar Björn Wellhagen.

– Ur ett hållbarhetsperspektiv skulle det vara bättre om vi kunde använda det befintliga bostadsbeståndet på ett mer effektivt sätt. Nu vet vi till exempel att ganska många människor som är ensamstående över 65 år bor på rätt många kvadratmeter, säger han.

**Vilket är ditt bästa tips för en bostadsköpare som vill ha ett hållbart boende?**

– Titta i årsredovisningen. Vad har föreningen för planerade investeringar? Finns det pengar avsatt för laddstolpar eller andra åtgärder? Hur ser källsorteringsmöjligheterna ut? Det är sådant som är handgripligt och enkelt. Dessutom kan du alltid prata med någon ansvarig i föreningen, säger Björn Wellhagen. ◦

Den stora utmaningen är att se över det befintliga fastighetsbeståndet och göra det mer hållbart.



# 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 bostadsrätthavare.



## Vilken tid på dygnet får grannarna renovera?

På grund av coronapandemin har många jobbat mer hemifrån och jag märker att fler grannar i större utsträckning nu passar på att renovera bostaden. Finns det lagar som reglerar när renoveringar får utföras tidsmässigt och hur mycket det till exempel får spikas om dagarna? Jag blir tokig på grannar som bilar i golvet i timmar.



Svar: Det står inte uttryckligen i bostadsrättslagen, eller någon annan lag, under vilka tider på dygnet någon får renovera och inte. Ofta anger föreningens trivselregler vilka tider som

gäller och kanske kan styrelsen uppmana medlemmar att ta det lugnt med renoveringar när många sitter hemma. Styrelsen kan också skicka en varnings-skrivelse till den som inte följer föreningens trivselregler.



## Måste jag betala för all skada vid vattenläcka?

Jag har haft en vattenläcka efter stopp i avloppet i badrummet. Vatten rann ut i hallen och förstörde mitt golv, men det rann även ner till grannen

## som fått skador i sin lägenhet. Får jag och mitt försäkringsbolag nu betala för allt?

Svar: Regeln är att var och en så att säga står för sina skador vid denna typ av händelse. Vilket det exakta ansvaret är brukar framgå av stadgarna, men du får reparera skadorna i din lägenhet, föreningen tar hand om trossbotten mellan lägenheterna och grannen får reparera hos sig. Oftast går detta på försäkringen. Men skulle det visa sig att du orsakat skadan, ett vållande i juridisk mening, då är det du som riskerar att få betala skadestånd.

# VI KAN GARAGEPORTAR.

Vi har lång erfarenhet av portbyten i objektsform, vi hjälper till med allt från rådgivning inför byte av garageportar till att teckna serviceavtal för årligt portunderhåll. Kontakta oss gärna så kommer vi ut för konsultation och rådgivning.

Tel: 077-147 34 73



**GARAGEPORT  
EXPERTEN**

# Så blir trivseltvisten ett minne blott

Cigarettök, skräp i trappan, högljudd musik, expanderande altaner. Det finns många skäl till osämja grannar emellan.

– Att införa trivselregler är ett enkelt sätt att skapa lugn och trygghet, säger Anette Krisning Brolin, jurist på Bostadsrätterna.

Text: Petra Olander Illustration: Rebecca Elfast



**A**llt var frid och fröjd tills det en dag flyttade in en ny familj i bostadsrättsföreningen. Plötsligt spelades musik dygnet runt, cigarettlukt spreds i ventilationssystemet och innergården användes som uppställningsplats för diverse blomkrukor.

Klagomålen hos styrelsen lät inte vänta på sig. Och snacket spred sig – fattar inte alla vad som är sunt förnuft?!

– Nej, sunt förnuft kan innebära olika saker. Därför är det bra att enas kring trivselregler; vad man vill ska gälla just här i vår förening, konstaterar Anette Krisning Brolin, jurist på Bostadsrätterna och som under 20 års tid hjälpt många föreningar där oenighet kring trivselreglerna rått.

Den fiktiva bostadsrättsföreningen i inledningen är ett typiskt exempel på hur harmoni snabbt kan förbytas till dishar-

moni – men det går att vända skutan rätt igen, menar Anette Krisning Brolin.

– Jättemånga föreningar har haft problem med trivselfrågor, men tack vare att de styrts upp det i ett gemensamt dokument har de fått en förbättring i föreningen. De har klargjort vad de får göra och inte – vilket gett ordning och ökad trivsel.

Ett exempel på osämja är expanderande altaner, berättar hon.

– Vissa flyttar ut sina grejer och tar för sig mer än andra av den gemensamma ytan.

**Att mata fåglar** från balkongen, röka i allmänna utrymmen och inte släppa in föreningen vid reparationer är andra problemkällor.

– Många tror att eftersom de äger sin bostadsrätt kan de göra som de vill. Men det är ju ingen villa där du äger marken.

Du äger en andel av föreningen och delar den med dina grannar.

Trivselreglerna kan beslutas av styrelsen, men allra helst av stämman så att de vilar på en stabil demokratisk grund.

– Blir det diskussioner med någon boende kan styrelsen luta sig mot stämans beslut; "det är så här vi har kommit överens om att vi vill ha det".

Ibland sätter dock lagar stopp för regelambitionerna. En förening kan till exempel inte besluta att en boende inte får röka i sin lägenhet eller på sin balkong.

– Lagtexten är tydlig med att du ska få använda din lägenhet till vad du vill, det går inte att reglera rökning just där.

Men föreningen kan besluta om rökingsförbud i gemensamma utrymmen, som tvättstugor eller loftgångar.

– Man ska ange specifikt vad som



Anette Krisning Brolin





Att som bostadsrättsförening endast förlita sig på att alla grannar använder sitt sunda förnuft om vad som kan vara störande och inte kan bädda för problem. "Därför är det bra att enas kring trivselregler; vad ni vill ska gälla just här i vår förening", råder Anette Krisning Brolin, jurist på Bostadsrätterna.

Anettes  
& Ulrikas  
bästa tips

avses, annars kommer medlemmarna att göra lite som de vill ändå. Och det som står i trivselreglerna kan komma att få betydelse i en rättegång.

Det första steget är dock en varningsskrivelse till den boende från styrelsen. Men det händer att den boende hårdnackat fortsätter bryta mot trivselreglerna, till exempel genom att fortsätta bygga ut altanen.

- Då vänder sig styrelsen till Kronofogden och ber om särskild handräckning. Då hjälper Kronofogden till med att till exempel ta bort den del av altanen som expanderat in på det gemensamma utrymmet.

Den boende kan också i extrema fall förlora rätten att bo kvar. Detta avgörs då i domstol.

Men, menar Anette Krisning Brolin,

### Många tror att eftersom de äger sin bostadsrätt kan de göra som de vill.

det viktigaste är att de som bor i flerfamiljshus förstår att alla måste ta hänsyn till varandra och vårda det de äger gemensamt.

- Om du orsakar en skada eller kostnad för

föreningen drabbar det ju dig själv.

Men vissa saker kommer tveklöst störa grannarna, oavsett hur hänsynsfull du är som boende.

- En granne måste få ha fest. Men inte flera gånger i veckan.

Även Ulrika Blomqvist, Bostadsrätternas vd, anser att trivselregler ger trygghet för de boende:

- Det ska gå att känna sig trygg och avslappnad i sitt boende. Syftet med nedskrivna trivselregler är att skapa en gemensam plattform som grannarna är överens om. Det minskar risken för konflikter. ○

- > Besluta om trivselregler på stämman så vilar de på en bred, demokratisk grund.
- > Se till att trivselreglerna är tillgängliga för alla i föreningen.
- > Undvik svepande formuleringar som "sunt förnuft". Om ni ändå gör det, är det upp till styrelsen att bedöma vad som anses vara sunt förnuft och inte.
- > Håll trivselreglerna rimliga och allmängiltiga så att de flesta kan förstå varför de finns.
- > Var inte för strikt eller omfattande. Ljudet av barnspring kan till exempel inte regleras bort.
- > Bryt inte mot lagen. Exempelvis får medlemmar lov att röka i lägenheten och på balkongen.
- > Håll trivselreglerna levande, anpassade efter föreningens nuvarande situation.







# ”Ibland tittar folk in genom fönstret”

Är det ett museum, ett allmänt utflyktsområde eller kanske ett kafé? Inget av det, faktiskt. Bruksplatsen i Robertsfors är en bostadsrättsförening som ligger på historisk mark och den unika miljön skapar förutsättningar för stor gemenskap bland dem som bor här.

Text: Johanna Lindqvist Foto: Malin Grönberg

**F**lera faluröda hus i olika storlekar står utplacerade på sammanlagt 4,5 hektar mark. Den välskötta gräsmattan tar upp till fem timmar att klippa och grusgångarna kräver sitt underhåll för att hålla borta ogräs, men det är snyggt och prydligt. Nedanför området rinner Rickleån.

Husen byggdes på 1700- och 1800-talen som en del av Robertsfors bruk. Ett museum ligger lite längre bort, där berättas det om industrialismens framväxt från 1758 till mitten av 1900-talet. De faluröda byggnaderna utgjorde då arbetarbostäder och det som varit ladugård och sädesupplag fungerar i dag som garage och förråd.

1988 sålde Modo, numera Holmen, området och bostadsrättsföreningen Bruksplatsen bildades.

– Att leva och bo i en historisk miljö är speciellt. Ibland kommer människor och tittar in genom fönstren, för de tror att det är ett kafé här. Många tror också att platsen är kommunal och sätter sig vid vår grillplats, men det är vi som sköter området och vägen här, säger Tomas Forsberg som är ordförande i bostadsrättsföreningen. Han bor själv i ett av de stora husen som numera bara huserar tolv personer.

Det kommer ofta besökare som tror att hela bostadsrättsföreningen är ett enda stort museum.

//

## Det kan vara en utmaning att hålla sig till de riktlinjer som finns. Vi vill ibland göra förändringar som inte går.

Men här har som mest 106 personer bost samtidigt – arbetare med familjer.

Tanken är att hålla nere boendekostnaderna genom att sköta så mycket som möjligt själva. Medlemmarna hjälps åt att måla en gång per år, klippa gräs, se till att det är skottat framför brevlådorna vintertid och hålla efter i den mån de kan.

– Det är klart att om man är gammal så orkar man inte lika mycket, men alla kan bidra på något sätt, säger Tomas Forsberg.

Eftersom bostäderna ligger på ett historiskt område finns restriktioner kring vad som får ändras och inte. Inne i lägenheterna finns inga kulturminnesmärkningar, men utomhus råder vissa regler.

– Det kan vara en utmaning att hålla sig till de riktlinjer som finns. Vi vill ibland göra förändringar som inte går. Exempelvis vill vi byta till plåt från enkupigt tegeltak på ett av husen, eftersom det inte är dimensionerat för den tyngden, men det har vi fått nej på, säger Tomas Forsberg.

**Omsättningen på lägenheterna** är inte stor och det händer att människor hör av sig för att ställa sig i kö, även om det inte finns någon sådan. Varje bostadsrättshavare säljer sin egen bostad, om eller när det är aktuellt, precis som vilken bostadsrätt som helst. Det viktiga är att köparen är införstådd med konceptet som Bruksplatsen har – att det krävs engagemang från dem som bor här.

– Vi turas om att vara månadsansvariga. Det innebär att hålla koll på att allt ser bra ut på området – trimma gräs, plocka bort kvistar som blåst ner, vara lite av en vaktmästare, säger Sverker Moritz, vice ordförande i föreningen.

Han och Ella Moritz har bott här i tio år. Innan har de ägt två hus i Robertsfors, men aldrig förr upplevt en sådan grannsämja eller sammanhållning.

– Där vi bott tidigare har vi inte delat kratta med grannen så som vi gör här. Gemenskapen är det bästa. Vi bor nära



Sverker och Ella Moritz bakar tillsammans med Lisbeth Vikström i områdets bagarstuga. Det är en konst att kavla och skjutsa in degämnen i ugnen.

varandra och umgås på våra arbetsdagar då vi målar, och på våra fester, säger Ella Moritz.

Hon är i full färd att kavla ut mjukkakor i områdets bagarstuga samtidigt som Lisbeth Vikström gräddar dem i den vedeldade ugnen. Det doftar ljuvligt och mjölet yr när kakorna borstas av och läggs på galler för att svalna.

Ingen vet riktigt hur gammal den lilla stugan är, men en gissning landar på tidigt 1800-tal.

Lisbeth Vikström har bott på Bruksplatsen i fem år. Tidigare hade hon och maken ett jordbruk en bit utanför samhället, men uppskattar att bo på ett ställe där alla hjälps åt.

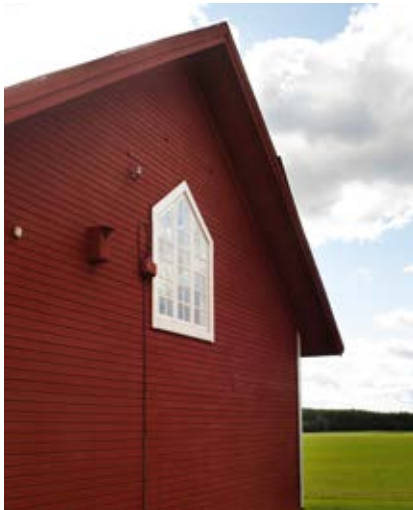
– Det är en trygghet. Det är väldigt roligt med alla fester som vi brukar ha. Vi börjar med surströmming på hösten, sedan stöper vi ljus, har julbord i form av ett knytkalas och förra året hade vi en jubileumsfest. ◦



Brf Bruksplatsen ligger på det gamla bruksområdet i Robertsfors i Västerbotten. Bruket, som startade i mitten av 1700-talet, behövde arbetarbostäder, och det är dessa som byggts om och numera fungerar som bostadsrätter.

I föreningen ingår sex bostadshus som rymmer en till åtta lägenheter, förrådsbyggnader, garage och en bagarstuga. Det finns 24 lägenheter och just nu bor här 42 personer.





Gemenskapen på Bruksplatsen är god. Ofta möts grannarna ute för en kopp kaffe. Sverker Moritz och Tomas Forsberg är båda engagerade i bostadsrättsföreningens styrelse.



Lisbeth Vikström vet hur man gräddar mjukkakor så att de blir perfekta. När hon tagit ut dem ur ugnen borstar hon av dem och lägger dem på galler.



## Coronaskyddad Ditt hem

Novaerus patenterade plasmateknologi har i oberoende tester bevisats ta bort 99,99% av virus i luft

**Tekniken är helt säker för människa och miljö**

NanoStrike® är plasmabaserad nanoteknologi som inte bara fångar utan tar död på alla skadliga luftburna mikroorganismer vid kontakt

Coronavirus, influensavirus, bakterier, mögelsporer, partiklar, VOC och miljöföroreningar



Powered by  
**NanoStrike**  
technology



**REN**  
HÄLSOSAM  
LUFT

- ▶ Renare luft ger renare händer och ytor
- ▶ Smittspridning minskar
- ▶ Förbättrar hälsan för hela familjen

**Välkomna nära och kära även i virustider**



[www.novaerus.se](http://www.novaerus.se)

[novaerus@treroda.se](mailto:novaerus@treroda.se)

08-560 200 22

# 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](http://www.humidus.se) Kontakt: Mikael Berglund  
[mikael@humidus.se](mailto:mikael@humidus.se) 070-823 20 03

**Driftia Förvaltning AB** MODERN FASTIGHETSSERVICE  
[www.driftia.se](http://www.driftia.se) Kontakt: John Friberg  
[john.friberg@driftia.se](mailto:john.friberg@driftia.se) 070-412 19 39

**GR-Avloppsrensning**  
[www.gr-avloppsrensning.nu](http://www.gr-avloppsrensning.nu) Kontakt: Rolf Pettersson  
[rolf.pettersson@gr-avloppsrensning.nu](mailto:rolf.pettersson@gr-avloppsrensning.nu) 08-795 75 10

**PO Erikssons Rör**  
[www.poeror.se](http://www.poeror.se) Kontakt: Stefan Fröling  
[stefan@poeror.se](mailto:stefan@poeror.se) 08-510 120 10

**AW Jonæson Bleck & Plåtslageri AB**  
[www.jonaeson.se](http://www.jonaeson.se)  
[info@jonaeson.se](mailto:info@jonaeson.se) 08-640 52 38

**SKFM Ulf Öberg AB**  
[www.uffesotare.se](http://www.uffesotare.se) Kontakt: Ulf Öberg  
[uffe@uffesotare.se](mailto:uffe@uffesotare.se) 070-212 72 10

**Städpoolen Scandinavia** TRAPPSTÅD FÖR BRF  
[www.stadpoolen.se](http://www.stadpoolen.se) Kontakt: Lovisa Lindén  
[lovisa@stadpoolen.se](mailto:lovisa@stadpoolen.se) 0708-88 49 99

**Ovento AB**  
[www.ovento.se](http://www.ovento.se)  
[info@ovento.se](mailto: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](http://www.uffesotare.se)**

**Ulf Öberg AB**  
Epost: [uffe@uffesotare.se](mailto:uffe@uffesotare.se)



# ...inte bara ihop. ...arandra.

## HUMIDUS FUKT- & VATTENSKADOR



- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssuppdrag
- Jour

[www.humidus.se](http://www.humidus.se)

Kontakta oss för mer information  
[info@humidus.se](mailto:info@humidus.se) eller jour 0708-23 20 09.



**Ventilation El**  
**OVK VVS**  
**Vitvaror**  
**Tvättstugeservice**

### Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.



[info@stadpoolen.se](mailto:info@stadpoolen.se) 08-556 701 50  
[www.stadpoolen.se](http://www.stadpoolen.se)

### Vi tar hand om hela ditt tak



Trygghet, service och kvalitet sedan 1918.

**PLÅTSLAGERI AB**

[jonaeson.se](http://jonaeson.se) 08-640 52 38

## P.O. Erikssons Rör AB

SEDAN 1981

Vi hjälper er med allt inom VVS

[info@poeror.se](mailto:info@poeror.se) | 08-510 120 10 | [www.poeror.se](http://www.poeror.se)



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

- vattenskador
- fuktmätningar
- avfuktning
- kryppgrunder
- vindar



[www.ovento.se](http://www.ovento.se)  
[info@ovento.se](mailto:info@ovento.se) / 08-754 00 50

# Varför är vattnet ljummet hos mig men varmt hos grannen?

Iskallt igen – i evigheter! Medan Larssons alltid får varmt vatten genast?!

Lugn, det finns logik bakom krantemperaturen. Förklaringen kan ligga i allt från byggnadens konstruktion till din egen blandare.

Text: Petra Olander

**H**usets läge, rörens dimensioner, isoleringen och ventilernas placering. Hur varmt vatten du har i din tappkran kan bero på många saker. Den vanligaste orsaken till att lägenheter i samma hus inte har samma inledande temperatur är det cirkulationssystem som valdes när huset byggdes.

– Ett modernt hus har en ständig vattencirkulation i själva stammen, vilket gör att du har samma vattentemperatur oavsett vilken lägenhet du bor i, säger Maria Wickström, sakkunnig på Vatten och avlopp på Boverket. Myndigheten ger ut regler och rekommendationer för nybyggnad och ändring, regler som dock inte alltid varit desamma.

– Äldre hus kan ha vattencirkulation bara på bottenvåningen,

eller i ett grannhus. Det beror på vad det var för regelverk som gällde när fastigheten byggdes.

– Är fastigheten äldre gäller de regler som gällde då byggnaden uppfördes. 2006 ändrades det allmänna rådet från 30 till 10 sekunder för att minska den vattenmängd som spolas bort innan man får varmvatten.



Maria Wickström

**Enligt Boverkets regler ska jag kunna få tappvarmvatten inom tio sekunder vid ett flöde på 0,2 liter per sekund. Men om min fastighet är av äldre modell, kan jag glömma det då?**

– Våra krav är bindande. De är en precisering av plan- och bygglagen och där i står att du ska få varmvatten utan besvärande väntetid. Det går att diskutera vad som är "besvärande väntetid", men enligt våra allmänna råd rör det sig om cirka tio sekunder. Råden från oss ska uppfyllas på detta sätt eller något annat liknande eller bättre sätt. ◦

Det här gäller!

> Enligt Boverkets byggregler (BBR) för hus som byggs i dag ska du kunna få tappvarmvatten inom cirka tio sekunder vid ett flöde på 0,2 liter per sekund.

> Boverket ställer krav på byggnaden/installationerna, men det finns även andra myndigheter som också ställer krav som exempelvis Livsmedelsverket när det gäller vattenkvalitet.

Min  
**50°**

Visste du att?  
Varmvattentemperaturen ska inte understiga 50 grader Celsius (för att undvika mikrobakteriell tillväxt och sjukdomar som legionella) och inte överstiga 60 grader (för att inte riskera skällning).

Max  
**60°**



# Välj en dörr som inte bara skyddar mot tjuvar och störande grannar.

## Utan också när det är 900 grader.

När det brinner är en lägenhetsdörrs viktigaste egenskap att se till att eld och giftiga brandgaser inte sprider sig. En säkerhetsdörr från Daloc skyddar dig mot giftiga brandgaser och motstår en fullt utvecklad brand i minst 30 minuter. Den är också utvecklad för att effektivt hindra både inbrott, störande ljud och lukter från trapphuset.

Läs mer på [daloc.se/tryggthem](https://daloc.se/tryggthem)



**DALOC**  
Säkra dörrar.

# Relax.

## Allt är under kontroll.

Din bostadsrättsförening är i trygga händer hos SBC. Med nästan 100 års erfarenhet har vi stenkoll på allt som har med bostadsrätter att göra.

#SBC #Fastighetsförvaltning  
#AlltÄrUnderKontroll

## Med SBC som förvaltare kan ni i styrelsen slappna av

Många som sitter i styrelsen i sin bostadsrättsförening gör det på sin fritid – utöver jobb, familj och aktiviteter. Många är inte utbildade i det som de många gånger ska fatta beslut om. Det innebär att budgetar, reparationer och inte minst tvister kan bli både omständliga och kostsamma processer i längden.

Vår filosofi är att det löpande styrelsearbetet ska vara enkelt och roligt. Vi hjälper er med sådant som budget, fakturor, rondering, underhållsplan och stambyte för att höja värdet på bostadsrätterna, så kan ni fokusera på det som bidrar till social samvaro och skapar trivsel i föreningen.

Därför rekommenderar vi er att anlita oss på SBC. Vi är specialister på ekonomisk och teknisk förvaltning men även juridik, projektledning och mycket annat. Låt oss göra jobbet – och fortsätta med det vi gjort i snart 100 år – så kan ni i styrelsen slappna av och fokusera på annat.

**Välkommen till oss på SBC – en fastighetsförvaltare som kan och vill lite mer!**

[sbc.se](http://sbc.se)

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum 0771-722 722

