

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



Tema Köpa bostadsrätt

Fakta och knep för att göra ett bättre bostadsköp

EN PIGG HUNDRAÅRING!

Skärpta regler för brandskydd

Tipsen som håller tvättmaskinen i topptrim



Varifrån
kommer
ljudet?

Så kan du spåra
mystiska ljud
i fastigheten

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 har gjort vardagen enklare – i 100 år

Klockan var 19:00, de församlade befann sig på Teknologgatan 5 och året var 1921. Vaktmästaren C F Törnå är ordförande i Eken nr 1 och kliver denna kväll upp i talarstolen och säger "Vi behöver en sammanslutning för att våra gemensamma intressen ska tillvaratas och bevakas". Därmed kunde 60 föreningar bilda Stockholms Bostadsföreningars Centralförening, det som i dag är Bostadsrätterna. Då handlade det om bostadsföreningar och denna boendeform var vid det laget inte speciellt ny. I slutet av 1800-talet skedde en stor inflyttning till städerna och då liksom nu rådde det bostadsbrist, med konsekvensen att människor blev utnyttjade i brist på rättsligt skydd. Bostadskooperativa lösningar blev ett sätt att lösa situationen som innebar att folk tillsammans kunde låta bygga bostäder för att sedan bosätta sig i dessa. Att bilda en gemensam förening och hjälpas åt var en naturlig fortsättning på denna utveckling.

Grundidén har varit densamma under 100 år, nämligen att vi blir bättre tillsammans.

År 1930 kom bostadsrättslagen och därmed den boendeform som så många bor i idag, bostadsrätt, och från att ha varit en lokal organisation har vi blivit en nationell och heter numera Bostadsrätterna.

Grundidén har varit densamma under 100 år, nämligen att vi blir bättre tillsammans. Vi hjälper fortfarande medlemsföreningar med goda råd för att vardagen ska bli enklare. Alltså kan vi prata om hållbarhet i sin bästa form.

Jag vill därmed önska dig en riktigt fin och skön sommar!

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna



Innehåll



8

4 > Intro:
Klimatstöd för solceller – så funkar det

5 > Intro: Aktuellt
Kontorsplatser ökar föreningens värde

7 > Fixartipset
Håll tvättmaskinen ren och fräsch

8 > 100-årsjubileum:
Bostadsrätterna firade med en av de äldsta medlemsföreningarna



11

11 > Tema: Köpa bostadsrätt
Nyproduktion eller befintlig bostadsrätt – vi guidar till ett bättre bostadsköp

19 > Frågor & svar
Allt om livet i en bostadsrättsförening

20 > Granskning: Brandskydd
Skärpta regler kan bli dyr affär

22 > Hemmets mysterier
Så spårar du mystiska ljud i fastigheten



22

din bostadsrätt

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

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

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

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8900 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 320 000 exemplar.

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

intro

5 440

Så många personer bor på Ringvägen i Stockholm, vilket gör den till Sveriges mest befolkade gata, enligt nya siffror från Statistiska centralbyrån. Sveriges näst mest befolkade gata ligger i Linköping. På Rydsvägen bor 5 136 personer, enligt SCB.



Viktigt informera om trivselregler

Har du dragit över tvätttiden, höjt volymen på högtalaren sent på kvällen eller "råkat" missa att sortera dina sopor? Då är du inte ensam om att ha brutit mot din förenings trivselregler, enligt Sveriges Bostadsrättsrapport 2021. I en enkätundersökning från SBC, Sveriges bostadsrättscentrum, har 1 061 bostadsrättsägare fått svara på frågor om stadgar och trivselregler. Hela 89 procent håller hårt på regelverken och säger sig inte bryta mot trivselregler. Men 11 procent svarade att de var osäkra på om de brutit mot en regel, vilket lyfter vikten av att informera och vara tydlig med vad som gäller i just din bostadsrättsförening.

De vanligaste reglerna boenden bryter mot:

1. Spela musik efter tillåten tid.
2. Slänga grovsopor bland vanligt hushållsavfall.
3. Förvara personliga saker i gemensamma utrymmen.
4. Använda tvättstugan efter utsatt tid.
5. Hyra ut i andrahand utan tillåtelse.

Hiss

Statsminister Stefan Löfven säger att det inte blir någon ny fastighetsskatt och därmed skulle många bostadsägare kunna dra en lättnandes suck i och med att det finns en majoritet i riksdagen mot skatten. Men löftet ska så klart hålla över tid.

Diss

Storbankerna som luggar bolånekunder på pengar. Tremånadersräntan är betydligt högre än bundet på ett år. Det innebär att den som inte tjarar på bankerna om rabatt eller binder räntan får betala rejält mycket mer än vad de får hos de mindre bankerna.



Foto: Shutterstock

Ett klimatstöd slopat – två kvar

I samband med att vårändringsbudgeten presenterades tändes återigen hoppet för de som ansökt om investeringsstöd för solceller. Din bostadsrätt reder ut vilka klimatstöd som just nu finns – och hur reglerna ser ut.

Text: Lars Öhman

Den 8 juli 2020 infördes ansökningsstopp för investeringsstöd för solceller. Från årsskiftet försvann stödet, som sjösattes 2009, helt. Det ersattes av en skatte-reduktion, så kallad grön teknik, riktat till privatpersoner.

Bland privatpersoner var intresset för investeringsstöd så stort i fjol att medlen tog slut. Regeringen har därför skjutit till 260 miljoner kronor i sin vårändringsbudget.

Även bostadsrättsföreningar som lämnat en ansökan om solcellsstöd i tid kan fortfarande få den beviljad. Den 15 januari sänktes stödet från 20 till 10 procent av investeringskostnaden, maximalt kan 1 200 000 kronor beviljas.

I nuläget finns två befintliga klimatsubventioner för bostadsrättsföreningar. Det ena gäller installation av laddstolpar för eldrivna fordon. Bidraget är ett engångs-

belopp som täcker maximalt 50 procent av kostnaderna, och högst 15 000 kronor per laddpunkt. En förhandsansökan till Naturvårdsverket görs innan åtgärden påbörjas men det går också att lämna in en ansökan senast sex månader efter slutförd installation.

Bostadsrättsföreningar kan också söka pengar ur energieffektiviseringsfonden, en fond som energibolag som säljer el märkt med Bra Miljöval måste avsätta pengar till. För att få stöd krävs att projektet uppfyller fondens kriterier. I regel beviljas 30 procent av kostnaderna. Ansökan görs till Bra Miljöval som handlägger och för en dialog med de sökande om åtgärderna. Årligen godkänns ett 20-tal energieffektiviseringsprojekt och förra året fick sex bostadsrättsföreningar stöd. ◦

Källor: Länsstyrelsen, Naturvårdsverket, Naturskyddsföreningen

Kontorsplatser – ett trendigt sätt att öka föreningens värde

Hemarbetstrenden är sannolikt här för att stanna och efterfrågan på kontorsplatser nära bostaden väntas öka. Brf Söderbysjön var tidigt på banan och hyr ut kontorsplatser på dagsbasis.

– Du ska kunna tjäna något på att bo i en bostadsrättsförening, säger ordföranden Frida Nordholm.

Text: Lars Öhman
Foto: Magnus Glans

Aldrig har så många arbetat från hemmet som nu. Men för många, inte minst de med små lägenheter eller hemmavarande barn, erbjuder bostaden ingen bra arbetsmiljö.

Bostadsrättsföreningar som väljer att ställa om lokaler till kontorsutrymmen har därför chansen till såväl nya medlemsförmåner som intäktsmöjligheter. Kontorsplatser kan öka värdet på en förening. Det säger Jesper Kristensen på Sveriges Bostadsrättscentrum till Dagens Industri.

Sedan december erbjuder Brf Söderbysjön i södra Stockholm fyra kontorsplatser för sina medlemmar. Bokningen sker digitalt och medlemmen swishar betalningen vid bokningstillfället. Dagshyran är blygsamma 40 kronor.

– Vi vill att alla som har behov ska ha råd att hyra en plats. Det ska inte kännas för mycket i plånboken. Samtidigt har vi haft kostnader för omställning av bokningssystemet, inredning och

städning, säger Frida Nordholm, ordförande.

Styrelsen informerar om platserna i nyhetsbrev, på Instagram och genom lappar i trapphusen.

– Vi har många små lägenheter i föreningen och vi ville att alla skulle kunna ha en plats att jobba från. Lokalen, som ofta stod tom, hade redan bord, toalett, pentry och uppkoppling. Vi köpte in lite inredning och leasade kontorsstolar.

Frida Nordholm berättar att föreningen haft flera tomma lokaler som de fått rådet att bygga om till lägenheter, något styrelsen avböjt.

– Vi ser en nytta med gemensamma ytor. De är viktiga, och att inreda en lokal till kontor är ett bra exempel på användningsområde. Att hyra ut externt har vi aldrig diskuterat.

Lokalen ska snart helrenoveras. Då ska också avskärmningar mellan platserna sättas upp. Om efterfrågan finns kan lokalen på sikt härbärgera upp emot 10 hyresgäster per dag. ◦



Du missar väl inte dina förmåner?

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

> Datorer och skrivare från HP

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

> Sector Alarm

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

> Säkerhetsdörrar

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

> Hemmagym

Hos Apirosport 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

Få sökte amorteringsundantag

Finansinspektionen meddelar att det tillfälliga undantaget för amortering på bolån upphör 31 augusti. Andelen sökande har varit förhållandevis få, bara drygt 9 procent av nya låntagare ansökte och beviljades undantag förra året.

Text: Lars Öhman

Ungefär en månad in i den pågående coronapandemin, i april 2020, infördes det tillfälliga undantaget från amortering för att ge hushållen ökat handlingsutrymme. Fram till januari i år hade sammanlagt 230 000 hushåll fått det beviljat.

Ett stickprov av nya låntagare 2020 visar att drygt 9 procent ansökt och beviljats undantag från amortering på hela eller delar av sitt nya bolån. För de nya låntagarna har det inneburit lägre utgifter på, i genomsnitt, 4 500 kronor i månaden. På DN Debatt motiverar Finansinspek-



Kenny Fredman

tionens generaldirektör Erik Thedén beslutet med att man bland annat vill hålla nere bostadspriserna och bromsa skuldsättningen. Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna, sågar beskedet:

– Det är beklagligt att de stelbenta amorteringskraven återinförs. Den "kvar att leva på-kalkyl" som bankerna gör inkluderar amorteringskravet och leder till att breda grupper av medelinkomsttagare inte längre kan skaffa sig, eller byta, en bostad. I stället måste det här bli en fråga mellan bolånekunden och banken. ○

Ny förmån ger familjen juridisk hjälp

Livet är fullt av överraskningar, positiva som negativa. Olyckor sker, känslor förändras och regler och lagar kan ibland göra en svår situation ännu krångligare.

Vad gäller när jag ska bli sambo eller gifta mig? Vad händer med våra tillgångar om vi skiljer oss eller om någon i familjen går bort?

Fenix Juridik erbjuder dig som boende i en medlemsförening 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning och 25 procents rabatt på samtliga juridiska tjänster därefter. Läs mer och ta del av förmånen på [bostadsratterna.se/medlemsformaner](https://www.bostadsratterna.se/medlemsformaner). Inloggningsuppgifter får du av din styrelse.

Så får du tvätten att lukta rent

Varför luktar tvätten unket fast den är nytvättad? Lugn, det har sina mycket vanliga orsaker. Här är knepen för att få tvätt som alltid doftar rent och fräscht.

Text: Petra Olander

Nytvättad tvätt som luktar surt är oftast lätt att åtgärda. Det berättar Oskar Herodes, produkt- och utbildningsansvarig på vitvarutillverkaren Miele, och förklarar orsaken:

- En tvättmaskin har en yttre tvättrumma i plast eller rostfritt stål. Sedan finns en rostfri innertrumma. Mellan trummorna ligger vatten och tvättmedel som värms upp av ett element.



Oskar Herodes

När vi tvättar i låga temperaturer som 30-40 grader kan tvättmedelsrester som inte löst upp sig bli kvar mellan trummorna.

- Twisten är att det gör inget om tvättmedelsresterna torkar fast. Men om maskinen och tvättmedelsfacket är stängda efter tvätt, stannar fukten kvar i maskinen och tvättmedelsresterna kan börja mögla. Nästa gång du tvättar så sköljer du tvätten med mögelvatten vilket ger en sur doft.

Att vi dessutom tvättar för få heta maskiner gör att gammalt tvättmedel och fett inte sköljs ur trumman.

- Det är en god idé att tvätta på 90 grader en gång i månaden för att hålla maskinen fräsch.

Och när det står "60 grader" på maskinens inställning kan det i själva verket innebära allt från 25-60 grader, beroende på leverantör. För "60 grader" betyder bara "resultatet som vid en 60-graderstvätt", förklarar Oskar Herodes.

- Många tillverkare väljer att sänka temperaturen och vattenförbrukningen för att få låga energikostnader på maskinerna. Detta måste då kompenseras med en intensivare trumrörelse som bearbetar tvätten hårdare för att den ska bli ren. Men det sliter på kläderna. Det kan därför vara värt att satsa på en tvättmaskin som kan kombinera egenskaperna att vara energisnål och samtidigt skonsam för kläderna. ◦



Så får du bort den unknå lukten

1. Lufta alltid ur maskinen efter tvätt. Lämna luckan och tvättmedelsfacket öppna.

2. Tvätta en tom maskin med citronsyra. Citronsyra löser upp fett, smuts och mögel. Lägg två påsar citronsyra i tvättmedelsfacket och kör en tom tvätt på 90 grader.

3. Tvätta på 90 grader en gång i månaden för att hålla maskinen fräsch. Passa på att göra handdukar och lakan, som tål gradtalet, riktigt rena.

Foto: Shutterstock



Under året kommer vi att i varje nummer av Din bostadsrätt titta närmare på de 100 år som gått sedan Bostadsrätterna bildades. Vi kommer berätta mer om vad vi som organisation arbetat med och vilka frågor som varit viktiga för er i medlemsföreningarna.

Ransoneringsår och folkhemsbygge

> I förra numret berättade vi om hur det gick till när organisationen bildades av ett sextiotal föreningar i början av 1920-talet i Stockholm, bland annat för att kunna göra centrala inköp av kol.

> Organisationen bidrog även till andra fördelar för medlemsföreningarna. Under 1928 anställdes en hissmontör, som åkte runt i Stockholm på en motorcykel för att montera och underhålla hissar.

> 1930 infördes bostadsrättslagen, som vi var med och tog initiativ till. Lagen gjorde det möjligt för enskilda personer att själva äga sin bostadsrätt, och reglerade även hur en bostadsförening drevs.

> Under andra världskriget infördes ransoneringsår som slog hårt mot många föreningar, men efter kriget tog bygget av det svenska folkhemmet fart. Bostadsbristen var stor under 1950-talet, samtidigt utvecklades det nya idealet ABC-staden (Arbete, Bostad, Centrum). Bland de frågor som organisationen bevakade fanns fastighets-skatten, som under 1950-talet bakades in i den kommunala inkomstskatten.





Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm är en av Bostadsrätternas äldsta medlemsföreningar. Här firar Kerstin Rasmusson, Ann Backström, Anna Sandefeldt, Åsa Bergman, Ulla Dahlbäck, Sven-Erik Bergman med Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.



”Det är fantastiskt att vi funnits i 100 år!”

Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm har varit medlem i Bostadsrätterna så länge någon kan minnas. Kanske till och med ända sedan starten för 100 år sedan. För att fira jubileet tillsammans med en av organisationens allra äldsta medlemsföreningar packade Bostadsrätternas vd picknickkorgen med kaffe, tårta och handsprit.

Text: Frida Henke Foto: Magnus Glans

Från att bara ha varit några få Stockholmsföreningar som 1921 gick ihop för att köpa billigare kol har Bostadsrätterna i dag nära 9 000 medlemsföreningar.

En av de äldst kvarvarande medlemmarna är Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm, Cbis.

En försiktigt solig majdag åkte Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist till Södermalm i Stockholm för att fira jubileet och bjuda föreningen på tårta.

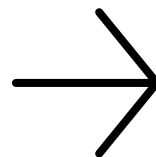
– Det är fantastiskt att vi funnits i hundra år och fortsätter växa. Om det inte vore för corona hade vi såklart velat fira det här ännu större, men vi är glada att vi fick komma till den här fina föreningen, säger Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.

Vi dukar upp med coronasäkert avstånd under ett av gårdens körsbärsträd och samtalet mellan föreningsmedlemmarna är i gång

redan innan tårtan kommit ur kartongen. I föreningen finns det cirka 50 hushåll och en av de nuvarande medlemmarna som bott där längst är Kerstin Rasmusson som flyttade in 1996. Ulrika Blomqvist frågar vad som utmärker Cbis som förening.

– Vi är lite speciella. Flera av de som flyttat härifrån har berättat att det är mycket mer anonymt i deras nya förening och att grannarna inte hejar på varandra. Så är det inte här och jag tror att vår fina innergård som alla måste korsa bidrar till det, säger Kerstin Rasmusson.

Cbis består av flera intilliggande fastigheter som tronar på en klippa över Björns trädgård på centrala Södermalm. Husen byggdes på 1880-talet för mindre bemedlade men kallas på grund av sitt läge för Söders slott. Från entrésidan känns skalan dock lite mer intim och det samma gäller den skyddade innergården vi sitter på. Här brukar det bli samlingar för både studentskivor och glöggmingel, men det senaste året har det av pandemiskäl inte





En granne visar ett vykort på Medborgarplatsen och Björns trädgård från 1930-talet. Överst till vänster syns "Söders slott".

→ blivit så många träffar och det har varit saknat.

– Vi har haft en del möten via videolänk för våra projekt, men det är inte samma sak, säger Åsa Bergman som bott tillsammans med sin familj i föreningen sedan 2003.

Projektet hon talar om är bland annat en utbyggnad av vindsvåningen som i stället för förråd nu blivit lägenheter.

– När jag flyttade in här hade vi inte bara vind, vi hade fortfarande jordgolv i källaren och jag hade en huggkubbe där nere för att hugga ved till kakelugnen, säger Kerstin Rasmusson.

Fram till 2009 eldades det flitigt i kåken, för innan dess fanns det varken centralvärme eller varmvatten i fastigheten.

– Alla hade sin egen varmvattenberedare och värmdde lägenheterna med element, säger Åsa Bergman.

Samtalet rör sig ledigt och snart pratas det om gårdens likbod. Där förvarades de döda på vintern medan tjälen var i marken och det inte gick att gräva gravar.

– Jag vet inte hur många som kunde

"När jag flyttade in här hade vi inte bara vind, vi hade fortfarande jordgolv i källaren."

ligga där eller hur länge den var i bruk, men säkert i 50–60 år i alla fall, säger Roger Brolén som är född och uppvuxen på Södermalm.

När han flyttade in 2006 var fastigheten ganska sliten, men hade i stället, som han uttrycker det, "en härlig mystik".

– Mycket var i ett bedrövligt skick och vissa renoveringar var jag med och initierade, men jag gillar det lite sneda och vinda och det var lite mer av det förr om man säger så, säger han.

År 2011 gick föreningen från en bostadsförening till en bostadsrättsförening. Det var ett omfattande arbete, bland annat skrevs stadgarna om. Men enligt de tårntående medlemmarna var det värt mödan.

– Det är mycket bättre att vara en äkta förening, tydligare regelverk och mindre krångel med banken, säger Anna Sandefeldt som är vice ordföranden i styrelsen.

I takt med att världen blivit allt mer komplex har Bostadsrätternas uppgift som juridiskt stöd blivit allt viktigare.

– Vi ser att behovet av professionellt stöd bara ökar. Styrelserna ställs dagligen inför frågor i stort och smått, samtidigt som föreningsvanan minskar. Men vi hör ju ofta bara av föreningar där det finns problem och därför är det så roligt att som i dag komma ut och träffa föreningar där allt funkar bra, säger Ulrika Blomqvist.

För medlemsföreningen Cbis känns det bra att ha tryggheten att kunna vända sig till erfarna rådgivare, men enligt Roger Brolén finns det även en annan viktig roll att spela för Bostadsrätterna.

– För dem som ska in på bostadsmarknaden är dagens situation en katastrof. Så det är en jätteuppgift som ligger på organisationer som Bostadsrätterna att försöka hjälpa politikerna att hitta en lösning på. ◦

tema



Så gör du ett bättre bostadsköp

Prospektet är snyggt, planlösningen perfekt och läget det rätta. Men stopp och belägg. Det räcker inte bara med att läsa mäklarens säljmaterial när du ska köpa bostadsrätt. För ju mer du tar reda på desto bättre kan du bedöma priset, föreningen och bostadens kvalitet.

Din Bostadsrätt guidar dig till ett bra bostadsköp – av både nyproducerade och befintliga bostadsrätter.

Text: Frida Henke
Illustration: Jens Magnusson

E

tt bostadsköp är något som i regel görs ganska sällan under en livstid. Förutom prisläget på bostadsmarknaden gäller det dessutom att ha koll på såväl juridik som ekonomi och byggnadstekniska detaljer. Det är därför inte märkligt om du som bostadsrättsköpare inte alltid ens vet vad du ska fråga efter. Ofta inbegriper köpet också stora summor pengar och inte sällan finns det känslor inblandade.

– Först gäller det att förstå att det inte bara är en bostad som köps utan också en del i en förening. Som köpare har du också ansvar att bedöma bostadens skick, men det är minst lika viktigt att titta på fastigheten, årsredovisningen och stadgarna, säger Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna.

Om det är en bra idé att själv besiktiga eller titta på det ekonomiska beror på förkunskaperna. Brister de, tipsar



→ i stället Ulrika Blomqvist om att ta hjälp av någon kunnig på exempelvis banken och kanske mäklaren. Men det viktigaste rådet hon har att ge är nog ändå att våga ställa frågor. Kanske gäller det i synnerhet köp av nyproduktion, eftersom det inte bara går att ångra sitt köp samtidigt som inflyttningsdatumet ofta är ett eller två år bort. En problematik som också är en av anledningarna till att nystartade sajten köpanyproduktion.se kom till.

– Ett par jeans kan du skicka tillbaka, men inte en ny lägenhet. I Sverige är vi vana att vara skyddade som konsument, men så är det inte på den här



Lisa Deurell

marknaden. Alla bostadsprojekt håller inte heller samma kvalitetsnivå, säger arkitekten Lisa Deurell som står bakom initiativet.

För rena byggfel är konsumenten skyddad med en bygggaranti, men så är inte fallet gällande kvalitet och hållbarhet. Lisa Deurell har därför tagit fram en checklista som syftar till att ge spekulanter bättre information om bostaden redan från början.

– Utifrån mitt perspektiv som arkitekt är det säljmaterial som kunderna får ta del av inte tillräckligt specificerat. Det är svårt att ha inblick i frågor om bostadskvalitet och veta vad du ska tänka på. Då är konsumentguiden jag skrivit en bra start, säger Lisa Deurell.

Det hon tycker saknas är framför allt information kring utföranden som uppbyggnad av mellanväggar och specificerade produktval för exempelvis dörrar och fönster. Men tipsen hon ger omfattar även huset i sin helhet, miljöpåverkan och omgivningen runt fastigheten. Det kan handla om byggnadsmaterial, energikrav, takhöjd och att kolla så att det inte blir för trångt mellan husen – det ska finnas grönska och dagsljus. Och Lisa Deurells råd är samma som Ulrika Blomqvists:

– Ställ frågor till mäklaren, läs på och var intresserad. Gå på en massa visningar och kolla upp bostadsutvecklaren och vad de byggt tidigare. ○

Se upp! Nyproduktion kan bli en dyr affär

Fördelarna med att köpa en nyproducerad bostadsrätt är många. Det är nytt och fräscht, energianvändningen låg och tillgänglighetsanpassningen är något som gynnar alla. Men ser du inte upp kan det också bli en dyr affär. Det finns en hel del som rör ekonomi och juridik som du bör undersöka.

HA KOLL PÅ EKONOMIN

› **Vid köp av nyproduktion** finns ingen årsredovisning utan bara en kostnads-kalkyl, en ekonomisk plan, som tas fram av bostadsproducenten via den byggande styrelsen, och intygas av intygsgivare. Det gäller att vara noga med vilken byggare det är när du köper på ritning. Gå gärna in och titta på Trygg Brf, tryggbostadsrattsmarknad.se och se om den aktuella bostadsrättsföreningen är med där. För att få den kvalitetsstämpeln ska ett antal förutsättningar vara uppfyllda, för att skapa trygghet för dig som konsument.

› **Kostnads-kalkylen är en** beräkning av avgifterna för drift och underhåll, insatserna och månadsavgiften de första åren, men tänk på att det bara är en prognos för intäkter och kostnader. Kika igenom den och titta till exempel på vad de har räknat på för ränta. Titta också på fördelningen mellan lån och insatser. Föreningar med en mindre andel lån har oftast en mer stabil ekonomi vilket innebär en lägre risk.

› **En ny förening** kan ha en skuldsättning på mellan 10 000 och 15 000 kronor per kvadratmeter, över det börjar det bli för högt.

› **Efter att kostnads-kalkylen** har intygats kan förhandsavtal skrivas och förskottet på lägenheten betalas. Detta förskott brukar vara på cirka 100 000 kronor, men kan vara upp till hela insatsen. Dessa pengar kan du inte få tillbaka med mindre än att du har rätt att säga upp förhandsavtalet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

UNDERSÖK DET JURIDISKA

› **När förhandsavtalet är** påskrivet går det inte att ångra sig, även om inflyttningen ligger långt fram i tiden. Tänk på att mycket kan hända innan huset är inflyttningsklart. Både med bygget, samhällsekonomi och med privatlivet.

› **Bostadsrättsföreningen bildas** av bostadsproducenten. Företaget tillsätter den första så kallade byggande styrelsen. Ibland med eget folk men det kan variera. Om projektet har kvalitetsstämpeln Trygg Brf finns regler om hur många ledamöter som får ha en koppling till bostadsproducenten. Kolla i stadgarna så det inte finns konstiga röstningsregler och undersök hur styrelsen utses. Det finns exempel på när en enda medlem har 76 procent av rösterna på stämman, och då blir det svårt för de andra medlemmarna att utöva de demokratiska rättigheterna på stämman.

OMRÅDET SPELAR ROLL

› **Är det ett** nybyggt område? Glöm inte att kolla hur det är med skolor och kommunikationer. Undersök hos kommunen vilka planer det finns för området, om det ska exploateras mer. Kommer grönområden att försvinna eller utvecklas?

› **Engagera dig mycket** och läs på, gå på många visningar för att bilda dig en uppfattning om marknaden och vilken typ av bostad du är ute efter. Titta dels på lägenheter i det område du vill bo och dels på vad den bostadsproducent du vill köpa av har byggt tidigare. Kolla visningslägenheten om det finns en.

Checklista för nyproducerad bostadsrätt:

Kontrollera det här innan du skriver på kontraktet

1
Särskild överenskommelse gällande tillval.
Det händer tyvärr att konsumenten inte tycker att något av tillvalen för exempelvis kök och badrum passar dem och gör då inga speciella tillval. I stället byts inredning och ytskikt ut direkt efter inflyttning. För att undvika ett sådant resursslöseri kan köparen försöka få till en separat överenskommelse för att möjliggöra avsteg från de tillval som producenten tillhandahåller.

2
Förekommer det innerväggar med enkelgips? En bra mellanvägg är uppbyggd med dubbelgips eller med något slags träskiva bakom gipset.

3
Byggnadsmaterial. Bygg- och fastighetssektorn står för 21 procent av växthusgasutsläppen i Sverige. Trä är ett av de bättre materialen eftersom det under växttiden absorberar koldioxid från atmosfären och sedan binder denna i husets stomme. Däremot släpps enorma mängder koldioxid ut vid tillverkning av betong.

4
Avstånd från bostadens fasad till grannhus.
Generellt byggs nutida hus mycket tätare och högre än de hus som byggdes för 50 eller 100 år sedan. Det kommer påverka dagsljuset i bostaden och grannarnas insyn blir mer påtaglig.

5
Innerdörrar. Är det en massiv träddörr eller en formpressad dörr i tunn träkomposit fylld med papp? Det gör stor skillnad för hållfasthet och ljudgenomsläpplighet.

8

8
Enstegstätade putsfasader. Denna byggnadstekniska lösning är känslig för fukt och mögel och förbjöds därför år 2007. Sedan dess har byggbranschen tagit fram en modifierad variant som innehåller en plastfolie men om denna skulle skadas finns stor risk för fuktskador.

6
Gemensamma utrymmen. Finns det gemensam tvättstuga, festlokal och övernattningslägenhet? Har huset något annat trevligt att bjuda på som hobbyrum, takterrass eller gym?

7
Plats för förvaring av cyklar, barnvagnar och rullatorer. Om du är cyklist, småbarnsförälder eller är i behov av rullator eller rullstol kan det vara skönt med ett förråd i direkt anslutning till gatan.

Checklista för befintlig bostadsrätt:

Kontrollera det här innan du skriver på kontraktet

1

Radon, ventilation och energiförbrukning. Kontrollera om radonmätningar har gjorts (gränsvärdet är 200 Bq/m³), att den obligatoriska ventilationskontrollen är godkänd och ta del av resultatet från energideklarationen.

2

Bygglov. Om lägenheten har byggts senare än huset – kanske på vinden, i källaren eller i en tidigare lokal – kan det finnas anledning att undersöka om bygglov finns.

3

Badrummets skick. Fråga säljaren om behöriga hantverkare har renoverat badrummet och om kvalitetsdokument finns. Finns det avvikelser noterade i dem? Överväg vid behov att anlita en särskild besiktningsman. Om badrummet är äldre kan bedömningen också handla om förutsättningarna att renovera helt enligt branschreglerna. Men numera går försäljningarna snabbt och det är inte säkert att du hinner göra en besiktning.

4

Tillstånd för ändringar. Om lägenheten är ombyggd kan det finnas skäl att fråga säljaren och föreningen om tillstånd finns. Det är inte helt ovanligt att otilåtna ändringar upptäcks i samband med försäljning.



5

Buller och lyhörddhet. Äldre hus har ofta sämre bullerskydd. Försök gör en bedömning av huruvida det är lyhört i huset, hur mycket trafiken utanför hörs och om det finns verksamhet i närheten som kan låta mycket.

6

Kommande underhåll. Hur är fastighetens skick i övrigt? Kommer det att behöva ske ett stambyte, fasadrenovering, balkongrenovering eller någonting annat som medför störande byggarbete?

7

Uteplats. Ibland påstås det att tomt, uteplats, takterrass, parkeringsplats, garage, förråd och annat hör till lägenheten. Sådant bör dock kontrolleras med föreningen då det förekommer att någon permanent rätt inte finns.

8

Barnvagnsförråd. Barnvagnar får generellt sett inte förvaras i trapphus. Undersök om det finns särskilda rum för dem och bedöm annars om det är realistiskt att få plats med den i lägenheten.

7

8

Läs på ordentligt om den befintliga bostadsrätten

Den charmiga sekelskiftestvåan känns perfekt. Avgiften är låg och läget rätt. Men är stammarna bytta och badrummet rätt renoverat? Läs på före och undvik besvikelser och ekonomiska smällar. Här är tipsen inför köpet av en befintlig bostadsrätt.

HA KOLL PÅ EKONOMIN

> **Läs årsredovisningen** för att ta reda på saker som hur högt belånad föreningen är, vilka renoveringar som har gjorts och vilka som är de närmast kommande åtgärderna. Finns pengar avsatta för framtida underhållsåtgärder? Låga avgifter i all ära, men det kan också betyda att underhållet är eftersatt, som stambyten, renovering av taket eller tvättstugan.

> **I årsredovisningen finns** även information om föreningens kostnader och avskrivningar och om den amorterat på lånen. Titta även i revisionsberättelsen så att inga konstigheter pågår i föreningen. Använder sig föreningen av en lekmanarevisor, det vill säga en medlem som genomför revisionen, eller är det en auktoriserad revisor som gjort det? Beviljades styrelsen ansvarsfrihet under förra stämman? Och om styrelsen inte beviljats ansvarsfrihet – vad var i så fall orsaken?

> **Titta på energiförbrukningen** och undersök också vilka energi-effektiviseringar som är gjorda.

> **Äger föreningen marken** eller är det en tomträtt? Och hur lång tid är kvar på avgäldsperioden? Avgiften för tomträtt höjs ofta kraftigt när avtalet löper ut och det kan betyda stora extra kostnader.

> **Alla föreningar har** inte tecknat bostadsrättstillägget i sin fastighetsförsäkring och det kostar därmed mer för dig. Saknas det så teckna en själv i din hemförsäkring.

UNDERSÖK DET JURIDISKA

> **Läs igenom stadgarna** så att det inte finns konstiga röstningsregler, där den som bildat föreningen har en majoritet av rösterna på stämman. Titta även på hur styrelsen utses så att det inte sitter personer där som inte går

att rösta bort. I en sådan förening är du som bostadsrättshavare helt låst. Ser du några andra konstiga saker i stadgarna som gör dig fundersam över varför de finns?

> **Dubbelkolla att det** är rätt person som säljer bostadsrätten. Undersök om säljaren har använt lägenheten som säkerhet för lån. Det ska framgå av lägenhetsförteckningen. Begär att säljaren eller mäklaren innan överlåtel-seavtalet undertecknas visar ett utdrag ur förteckningen samt att det skrivs in i avtalet att lägenheten på tillträdesdagen ska vara fri från belastningar.

> **Har make/maka/sambo** lämnat sitt godkännande till försäljningen? I dag är det vanliga att makarna/samboerna äger bostadsrätten gemensamt, men om det bara är den ena som är bostadsrättshavare och det är gemensam bostad krävs den andras samtycke till försäljning. Det är ovanligt men kan bli juridiskt stökigt om samtycke inte finns. Likaså är det viktigt att se till att det finns en registrerad dödsbouppteckning om du köper av ett dödsbo.

> **Kolla upp föreningens** inställning till ombyggnation innan köpet om du planerar att renovera och riva väggar. Så att du vet om det går att få tillstånd. Titta i stadgarna vem som har underhållsansvar för exempelvis mellanväggar, fönster och ytterdörrar.

NÅGRA EXTRA TIPS

> **Gör en ordentlig** besiktning av lägenheten. Som köpare har du undersökningsplikt, medan säljaren ansvarar för dolda fel.

> **Gå på många** visningar för att bilda dig en uppfattning om prisbild och andra förutsättningar.

> **Dras inte med** i budgivning. Tänk igenom vad du är beredd att betala och håll huvudet kallt.

Undvik snabb affär när du köper bostadsrätt

Kolla lägenhetens skick noga innan du skriver på ett avtal. Flera domstolsutslag visar att ett snabbt köp kan stå dig dyrt, vanligtvis handlar det om hundratusentals kronor för den som förlorar ett tvistemål om fel i bostaden.

– Enbart kostnaden för att anlita en jurist kan uppgå till värdet på ett nytt badrum, säger Bostadsrätternas styrelserådgivare David Sjöqvist.

Text: Lars Öhman

onkurrensen om bostadsrätter

K till salu kan, framför allt i storstäderna, vara stenhård. En upptrissad budgivning leder lätt till förhastade beslut. Köparen av en bostadsrätt har alltid undersökningsplikt och köper

normalt bostaden i befintligt skick. Det innebär att om du hittar ett fel i efterhand kan det vara svårt att få rätt om det skulle uppstå en tvist med säljaren. Även om du skulle nå framgång i domstol kan vägen dit vara påfrestande, och en process kan pågå i flera år. Med andra ord har du mycket att vinna på att undersöka lägenheten noga innan du slår till.



David Sjöqvist

Allra vanligast är tvister om fel i badrum. Utifrån två domar i Högsta domstolen (2018 och 2019) med två olika utfall drar David Sjöqvist, styrelserådgivare på Bostadsrätterna, slutsatsen att det inte är givet att som säljare hävda befintligt skick och kunna komma undan med vad som helst.

– Känner du som säljare till brister bör du vara tydlig utåt med dessa, säger David Sjöqvist.

Han noterar också att HD väger in värdet i relation till totalpriset. I fallet där köparen förlorade konstaterades förvisso fel i badrummet men att kostnaden för renovering bara utgjorde tre procent av köpeskillingen. I målet med omvänt utslag handlade det om drygt fem procent.

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist rekommenderar spekulanter att vara kräsna och inte förblindas av hur fin bostaden ser ut.

– Inta sund skepsis när det doftar nybakade bullar. Var också kritisk till nyrenoverade lägenheter, utgå inte ifrån att de är felfria. Granska årsredovisningen. Lägenheten kan vara i toppskick men fastigheten kan ha risiga stammar och föreningen kanske inte har avsatt pengar eller på

//
Inta sund skepsis när det doftar nybakade bullar. Var också kritisk till nyrenoverade lägenheter, utgå inte ifrån att de är felfria.

→ annat sätt säkerställt finansieringen. Då riskerar du en kraftigt höjd månadsavgift.

Vid nyproduktion handlar tvister i regel om att lägenheten inte var på det sätt som utlovats. I ett fall, där köparen fick rätt mot en bostadsrättsförening, hade fastigheten uppförts mycket nära en bergvägg som skydde utsikten.

På frågan om en köpare inte ska kunna lita på en lägenhets besiktningsprotokoll förklarar Ulrika Blomqvist att det sällan finns något.

– Det har blivit allt ovanligare i takt med hetsen på bostadsmarknaden. Min bild är att den som begär besiktning väljs bort till förmån för den näst högstbudande.

David Sjöqvist tipsar vidare om att ställa frågor till säljaren och begära dokument som styrker exempelvis hur en badrumsrenovering genomförts och av vem. På så sätt ökar säljarens ansvar för utfästelser. Något absolut krav om upplysningsplikt finns inte men det kan innebära konsekvenser för säljare som lämnar oriktiga uppgifter. Då måste dock köparen kunna styrka att säljaren känt till fel denne påstått sig inte veta om.

Vad ska jag mer tänka på som bostadsspekulant?

– Var försiktig när en lägenhet byggts senare, i ett vindsutrymme eller en källar-lokal. Kolla upp om utrymmet verkligen tilläts att vara bostad. Fråga föreningen om det fanns tillstånd för det. Du riskerar i värsta fall att tvingas återställa bostaden eller kanske till och med inte kunna bo där, säger David Sjöqvist.

– Slutligen, säger Ulrika Blomqvist, gör en bedömning. "Är jag beredd att betala det här"? Låt de bostäder du är osäker på passera eller gör i vart fall en kalkylerad riskbedömning om du inte får svar på dina frågor. ○

”Vi ville inte lägga tid på att renovera”

Att familjen Herkel skulle flytta från en charmig 1930-talslägenhet mitt i Malmö till ett nybyggt bostadsrättsradhus i Johanneslust var inte alls planerat. Trots att bygget försenades och allt inte fungerade vid inflytt, ångrar familjen inte sitt hastiga beslut.

– Vi köpte grisen i säcken, men vi älskar det, säger Linda Herkel.

Text: Tora Dahlström Foto: Roger Nellsjö

Det är som ett Bullerbyn i 2000-tals tappning. Mellan längorna av rödmålade BoKlok-radhus i bostadsrättsföreningen Sommarlust leker barnen och rusar in och ut hos varandra. En idyll för alla med små barn som vill leva nära andra barnfamiljer.

– Vi är ju väldigt sociala. Man måste nog ha en viss personlighet för att bo så här tätt, säger Linda Herkel.

Familjen hamnade här av en slump. De hade aldrig funderat över nyproduktion och hade inte ens tänkt flytta. Men så blev de ombedda av några vänner att vara ombud på en säljstart av Ikeas och Skanskas radhussamarbete.

– På säljstarten var det proppfullt och vi kände många som var där, minns Linda.

Vännerna fick huset de önskat, men när mötet var slut fanns sju radhus över.

– Några dagar senare sa Peter, "ska vi inte ta ett av husen som är kvar?", berättar Linda.

Sen gick allt väldigt fort. Ett möte bokades in, familjen fick lånelöfte från banken och bara några dagar efter beslutet tecknades avtal.

– När vi ringde mäklaren sa hon, "ni kanske ska titta på huset först". Hon tvingade oss att åka till ett liknande radhusområde i Stångby utanför Lund, säger Linda.

Läget var egentligen det viktigaste för familjen. Var solen skulle hamna och att huset inte låg precis intill lekplatsen. Perioden fram till inflytt upplevde de som ganska behaglig.

– Det enda som var frustrerande var att bygget förlängdes ett halvår, en klausul i kontraktet tillät att de kunde göra så. Under tiden fick vi vårt andra barn och trängdes i tvåan, berättar Linda.

När familjen slutligen flyttade in i sitt nya hus var området fortfarande en byggarbetsplats. Längorna mitt emot var inte



Linda och Peter Herkel med döttrarna Tilda, 1, och Ebba, 5. Äldsta dottern Mira, 7 år, är i skolan.



Köpa
nyproduktion?
Här är Lindas
och Peters
tips:

1. Ha inte för höga förväntningar, det kommer inte att bli perfekt från start.
2. Be att få se en motsvarande färdigbyggd bostad.
3. Ge det nya området en chans, det tar tid innan allt sätter sig.





Peter och Linda Herkel har upptäckt många kvalitetsbrister i sitt nybyggda bostadsrättsradhus. Bland annat har ringklockan gått sönder ...



... och likaså köksblandaren. "Vi råkade dra av vår helt", säger Peter Herkel.

→ färdiga. Gräsmattan var inte lagd, ett av elementen på övervåningen fungerade inte, golvvärmen var feldragen och utomhuselen likaså.

– Köksblandaren droppade i de flesta hus. Vi råkade dra av vår helt. Den var inte av bra kvalitet. Och mångas ringklockor har gått sönder, säger Peter Herkel.

Familjen har från start varit fullt medveten om att BoKlok-husen är ett budgetalternativ, och var också förberedd på att vissa saker inte skulle fungera perfekt från start. Att de hade ganska låga förväntningar bidrog till att de fel som trots allt uppstod var lättare att leva med.

– Jag var så tacksam över att allt var nytt och det mesta ändå funkade. Att slippa gå i renoveringsfällan är det skönaste med nybyggt. Vi vill inte lägga tid på att renovera.

En annan fördel, som också vägde upp de initiala problemen var att de fick huset

//
Jag var så tacksam över att allt var nytt och det mesta ändå funkade. Att slippa gå i renoveringsfällan är det skönaste med nybyggt.

till ett förmånligt pris. I dag kostar husen i området det dubbla.

Bostadsrättsföreningen som startades av byggherren Skanska fanns på plats när familjen flyttade in. Skanska finns fortfarande med i bilden men kommer i år att

avveckla sin inblandning. Föreningen har de första fem åren drivits av en riktigt engagerad granne som styrt upp allt till det bästa enligt Linda. Sedan en vecka tillbaka har föreningen en ny ordförande.

– Här har ni henne! skrattar Peter och pekar mot sin fru.

Det är nu fem år sedan BoKlok-husen i Johanneslust uppfördes och garantin är på väg att löpa ut. Under åren har två besiktningar gjorts och snart är det dags för garantibesiktning.

– Jag tycker det är magiskt att bo så här, säger Linda. Barnen går i samma klass som grannarnas och ibland träffas de åtta timmar om dagen. Skulle vi få för oss att flytta till något större, då vill jag ha nybyggt igen. ○

frågor/svar

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



När blir de nya ägarna medlemmar?

Fråga: En lägenhet i vårt hus har sålts och vad jag förstår är de tidigare ägarna inte medlemmar längre. Men när blir köparna medlemmar i föreningen? Är det när styrelsen har godkänt dem eller först när de flyttar in och affären är avslutad?

Svar: Köparna blir medlemmar från och med den dag styrelsen beviljar medlemskap, om inte styrelsen beslutar om annat. När köparna blir medlemmar utträder säljarna automatiskt. I så

fall är det också köparna som kan delta på årsmötet även om de inte flyttat in i lägenheten.



Vem ansvarar för bostadsytan?

Fråga: Om det visar sig att lägenhetsytan är mindre än vad som uppgavs när jag köpte bostadsrätten, vems ansvar är det då? Får jag skylla mig själv som inte kontrollmätte? Eller är det något som säljaren eller föreningen ska ställas till svars för?

Svar: Det är i första hand en fråga mellan dig och säljaren. Visserligen brukar det stå i

mäklarannonsen att föreningen uppger en viss yta som finns i lägenhetsförteckningen. Men en sådan uppgift ska i regel inte ses som en exakt uppgift om vad ytan faktiskt är. Det finns rättsfall som visar att det krävs en rätt stor avvikelse för att en köpare ska kunna kräva ersättning av säljaren.



Har försäkringsbolaget rätt?

Fråga: Min vägghängda toalett har lossnat från väggen. Försäkringsbolaget säger att föreningen är ansvarig för att ta dit en hantverkare för att

undersöka orsaken till varför den har lossnat. Är det jag eller föreningen som måste undersöka?

Svar: Om föreningen har de vanligaste stadgarna är det du som ansvarar för att ta reda på orsaken till varför toalettstolen har lossnat. Skulle det visa sig att det beror på något fel som är djupare in i väggen, det vill säga utanför lägenheten och som föreningen ansvarar för, får föreningen betala för reparationen. Men är det fråga om att själva stolen gått sönder, eller att det är en annan ytlig skada, får du som medlem tillsammans med ditt försäkringsbolag stå för det.



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

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

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

Vi tillverkar även lika vackra fönster i utvändigt aluminium.

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

RM SNICKERIER AB

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

www.rm.se



Skärpta krav på utrymningsvägar kan slå hårt mot Brf Alvhem i Göteborg.

De drabbas av nya krav på brandskydd

Nya skärpta krav på räddningsutrustning kan bli mycket kostsamt för många bostadsrättsföreningar.

– Räddningstjänsten vill att vi ska sätta upp en brandtrappa på innergården, säger Lisbeth Lindahl som sitter i styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alvhem i Göteborg.

Text: Mikael Bergling Foto: Jonas Lundberg

Det ska finnas minst två av varandra oberoende vägar att ta sig ut ur en lägenhet vid en eventuell brand. Ytterdörren genom trapphuset utgör den primära utrymningsvägen och fönster eller balkonger i allmänhet de sekundära.

Från lägenheter som har fönster eller balkong ut mot en gata går det vanligtvis att rädda människor med hjälp av räddningstjänstens stegbilar. Betydligt svårare kan det vara om evakuering måste ske från trånga innergårdar som inte stegbilar kan ta sig in på, framför allt när det handlar om lite högre höjder. Ofta når räddningstjänsternas bärbara stegar bara upp till fjärde våningen.

Från mitten av 1970-talet fram till häromåret försökte man i Göteborg lösa problemet med hjälp av en så kallad gårdshävare, en bandvagn med teleskoparm och korg som var tänkt att kunna evakuera människor från upp till 23 meters höjd och som fraktades till platsen på ett lastväxlarflak.

Sommaren 2017 togs gårdshävaren ur bruk.

– Hur vi än gör kan vi inte få den

på plats tillräckligt snabbt. Tiden är en kritisk faktor för att kunna rädda människor, säger Marcus Örnroth som är verksamhetsledare vid Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG).

När det i dag kommer ett larm om en brand i en fastighet som tidigare omfattades av gårdshävaren skickas det automatiskt ut en extra brandbil med rökdykarkapacitet.

– Syftet är att så långt som möjligt kompensera för att det i byggnaden kan finnas människor som inte har en alternativ väg ut. Det ger ingen fullgod säkerhet, utan är en temporär åtgärd.

Efter att gårdshävaren togs ur drift har RSG genomfört ett stort antal tillsyns-ärenden som bland annat renderat i krav på att fastighetsägare ska montera utvändiga trappor på innergårdar för att på så vis uppfylla kravet på alternativ utrymningsväg. Flera av besluten har överklagats. De utslag som hittills har kommit har delvis gått åt olika håll. Många väntar därför med spänning på beslut i högre och prejudicerande instans.

En av de cirka 200

fastigheter i centrala Göteborg som direkt berörs av RSG:s beslut ägs av Brf Alvhem.

– Det är totalt tre lägenheter i fastigheten som bara har fönster in mot gården och som inte kan evakueras mot gatan, berättar Lisbeth Lindahl som sitter i föreningens styrelse.

– RSG vill att vi ska sätta upp en stor räddningstrappa på gården. En sådan beräknas kosta över en miljon kronor, vilket är väldigt mycket pengar för en liten förening.

//
En räddningstrappa beräknas kosta över en miljon kronor, det är mycket pengar för en liten förening.

Enligt föreningen skulle en brandtrappa även skymma sikten, påverka ljusinsläppen i flera lägenheter och sänka värdet på dem.

Ola Reuter är ordförande i en annan





Lisbeth Lindahl, ledamot
i brf Alvhem i Göteborg,

bostadsrättsförening som också fått krav på att sätta upp en brandtrappa.

– Vi har överklagat föreläggandet och väntar nu på förvaltningsrättens dom. Förutom att vi menar att man bör kunna hitta andra tekniska lösningar, anser vi att kommunen har en skyldighet att stå för den sekundära räddningen, antingen via fönster eller balkong. Det är ju dessutom kommunen – via RSG – som har genomfört den förändring som detta har lett till, det vill säga tagit bort gårdshävaren.

Det är en uppfattning som åtminstone delvis delas av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). De har i olika yttranden ifrågasatt om det finns rättsligt stöd för RSG att ta bort gårdshävaren utan att ersätta den med en annan teknisk lösning och dessutom begära att fastighetsägaren ska stå för kostnaden för en

ny andra utrymningsväg. Enligt myndigheten innebär det både en ansvars- och kostnadsförskjutning.

– Har fastighetsägaren däremot själv gjort något som gör att det inte går att komma fram med gårdshävaren eller motsvarande är det en annan sak, säger Peter Perbeck som är enhetschef på MSB.

Är det samma sak om fastighetsägaren har byggt om en lägenhet så att den inte längre kan evakueras från gatan?

– Då är det i grunden inte rimligt att samhället ska stå för kostnaden för exempelvis en brandtrappa. Samtidigt är detta inte svart eller vitt. Förutsatte ombyggnaden exempelvis att evakuering skulle kunna ske med hjälp av gårdshävaren, och detta har framförts till byggnadsnämnden inför behandlingen av bygglovet eller bygganmälan, är det en annan sak. ◦

Så är läget i andra delar av Sverige

Piteå

Daniel Granberg, brandinspektör, räddningstjänsten i Piteå kommun.

– Vi har inte behövt införskaffa specialfordon för åtkomst på trånga innergårdar och vi har inte behövt ställa krav på nya alternativa utrymningsvägar i befintliga byggnader.

Stockholm

Björn Westerdahl, tillförordnad kommunikationschef, Storstockholms brandförvar.

– I Gamla stan använder vi i första hand stegbil och släckbil där det är möjligt. Där det inte är möjligt får man anpassa taktiken efter förutsättningarna. Om utrymning inte kan ske via en säker utrymningsväg/stege har vi möjlighet att skicka in rökykare som undsätter de nödställda.

– Vi har även ett mindre stegfordon som kan ta sig fram på smala gator och användas som komplement i vissa situationer.

Umeå

Jonas Andersson Wikström, chef olycksförebyggande, Umeåregionens brandförvar.

– I Umeå kommun är det i dagsläget inte aktuellt att ta bort vår stegutrustning och förelägga fastighetsägare att lösa utrymningen inom den egna fastigheten. Det finns situationer där problem kan uppstå men vi försöker att jobba förebyggande.

Örebro

Ulf Smedberg, vice brandchef, Nerikes Brandkår.

– Vi har inte haft något specialfordon för att lösa utrymning från innergårdar. Utrymning har planerats med hjälp av bärbara stegutrustning eller höjdfordon av standardmodell.

Luleå

Adam Dahlberg, sektionschef, Räddningstjänsten, Luleå kommun.

– Det förekommer att vi förelägger fastighetsägare att anordna alternativa utrymningsvägar om det saknas. Fastighetsägaren väljer själv utformning av utrymningsvägen så länge man uppfyller lagstiftningen.



David tipsar:
Så skapar du
en lugnare
ljudbild hemma

”Den avskalade skandinaviska designen är inte positiv för ljudmiljön. Ett rum fyllt med möbler, soffor, kuddar, bokhyllor och tunga gardiner kommer ha en mer komfortabel ljudnivå än ett kallt rum.”

Varför hör jag pipet från brandvarnaren två trappor bort?

Det bullrar, skramlar, piper – men varifrån ljudet kommer är omöjligt att säga, för ljud förflyttar sig på oväntade vägar i stora hus. Men det finns nästan alltid en lösning.

Text: Petra Olander

Grannarna var i upplösningstillstånd. Ingen kunde få ordentlig nattsömn på grund av oväsendet nattetid. Och alla tyckte sig veta vem som stod bakom oljuden – men alla skyllde på olika grannar. Bostadsrättsföreningen vände sig till expertföretaget Akustikkonsulten, som skickade ut David Geiger, med 16 års erfarenhet av akustik i bostäder.

– Allt skrap och slammer kom från en hiss som behövde underhåll. Oljudet spred sig genom hela huset i form av vibrationer. Det lät som att ljudet kom från golvet, taket eller väggarna, källan

var omöjlig att lokalisera med blotta örat, säger David Geiger.

Men hur kan ljud sprida sig så långt bort i en fastighet?

– Betonghus har generellt väldigt bra ljudkomfort jämfört med till exempel trähus. Men nackdelen är att svängningar i konstruktionen sprids långt – ibland flera trapphus bort. Om någon borrar i en vägg låter det oerhört mycket på andra sidan väggen. Och det låter inte särskilt mycket mindre tre lägenheter bort. Det beror på att det är låga inre förluster för ljudsvängningar i betong. Och när ljudet färdats 10–15 meter bort, låter det lika mycket från alla ytor. Tak, golv och väggar avstrålar alla ljudet.

Vad är de vanligaste källorna till störande konstruktionsljud i flerfamiljshus?

– Installationer som ventilationsaggregat, hissar, garageportar och pumpar i undercentraler. Sådant ger oftast ett konstant ljud som fortplantar sig i väggar och bjälklag. Stora akvarier med pumpar kan också ge ifrån sig ett riktigt irriterande ljud för de som bor under, över och bredvid.

Vad gör man om man blir galen av ett svårångat bullrande?

– Det handlar om att först lokalisera oljudet och ta reda på vad som orsakar det. I de allra flesta fall går det att bota genom till exempel vibrationsdämpare eller att byta åldrad utrustning. ●

A young girl with long brown hair in two braids, wearing glasses and a maroon sweater over a white collared shirt, is playing a brass trumpet. She is looking intently at the instrument. The background is a softly blurred indoor setting with light-colored walls and a window.

Doors with purpose.

Du vill vårda barnens musiktalang. Och samtidigt hålla grannsämjan vid liv. Så givetvis ska du ha en riktigt bra dörr till din lägenhet.

Vi tillverkade vår allra första dörr för att stå emot brand. Det var 1942. Sen dess har varje dörr vi tillverkat haft ett viktigt syfte. Att stoppa tjuvar och oväsen, eldsvådor och giftig rök, kalldrag och matos. Att

göra så att du kan bo och leva tryggt, säkert och trivsamt.

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

Läs mer på daloc.se/tryggthem



Vi tar ett helhetsgrepp om föreningens ekonomi

I hundra år har vi hjälpt bostadsrättsföreningar över hela Sverige med allt från daglig drift till ekonomi, juridik och ombyggnationer. Med all vår samlade erfarenhet är vi verkligen experter på det vi gör och det ska vi fortsätta vara. Om din styrelse eller förening behöver hjälp, står vi tryggt vid din sida. Så att du kan ägna dig åt det som ligger dig närmast hjärtat. Läs mer om hur vi kan hjälpa dig på sbc.se