


din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

 Så fungerar en bostadsförening

Grannarna hjälps åt under coronakrisen



Höghus- flugan

Den mystiska
sommargästen

Tema **Badrumsrenovering**

Tips, råd och regler
- vi har samlat allt
du behöver ha koll på
inför en renovering

Så gjorde
Madelen när
hon upptäckte
flera fel i det
nya badrummet

DET GÄLLER ATT STÅ PÅ SIG!

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.

Kreativa lösningar ger en strimma hopp

Tänk tillbaka ett halvår i tiden, på en helt vanlig promenad. Den som då hade fått syn på personer som bar gasmask eller munskydd hade definitivt undrat vad som stod på. Några månader senare befinner vi oss i en helt annan verklighet, med folktomma gator mitt i stan och knappt en människa på bussen. Pandemin har påverkat hela samhället, in i minsta detalj, och den har även påverkat bostadsrättsföreningar. Kanske har grannen insjuknat eller till och med avlidit och restaurangen i huset har slagit igen. Men mitt i denna tragik finns det strimmor av hopp, där grannarna erbjuder varandra hjälp att handla och fixa med det vardagliga.

Många årsstämmor har detta år hållits på ett sätt som vi inte hade kunnat förutse. Här har kreativiteten varit stor: från att sitta utspridda i möteslokalen till att medlemmarna står på balkongerna medan mötesordföranden leder stämman från innergården. Det har också hållits stämmor digitalt eller med hjälp av poströstning, något som blivit möjligt tack vare en tillfällig lagstiftning.

Någon gång ska denna pandemi vara över. Under tiden hinner den förändra samhället, och förhoppningsvis kommer det i slutändan även något positivt ur detta. Med digitala årsstämmor i kombination med den traditionella kan fler bostadsrättshavare delta, utifrån sina förutsättningar, även de med en stressad vardag eller begränsad rörlighet.

Nu hoppas jag att ni som läser denna tidning får en skön sommar trots omständigheterna. Ta hand om varandra därute!

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

Många årsstämmor har detta år hållits på ett sätt som vi inte hade kunnat förutse.



Innehåll



4 > Intro:
Sjunkande bostadsrättspriser i coronans spår

7 > Intro: Aktuellt
Förening med konsten i fokus

8 > Coronakrisen:
Föreningen där grannarna hjälps åt med handlingen

10 > Fixartipset:
Så putsar du som proffsen

11 > Tema: Badrumsrenovering
Nytt badrum – tänk på det här!

19 > Frågor & svar
Allt om livet i en bostadsrättsförening

20 > Reportage:
Så fungerar en bostadsförening

22 > Hemmets mysterier:
Varifrån kommer den mystiska höghusflugan?

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: Martin Isaksson
Omslag: Martin Isaksson
(Illustration: Shutterstock
Foto: Samuel Unéus)
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 8 500 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 310 000 exemplar.

intro

17

→ procentig nedgång. Antalet sålda bostäder under de tre första veckorna i april minskade med hela 17 procent jämfört med förra året, visar siffror från Hemnet.

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 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 larp paket 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

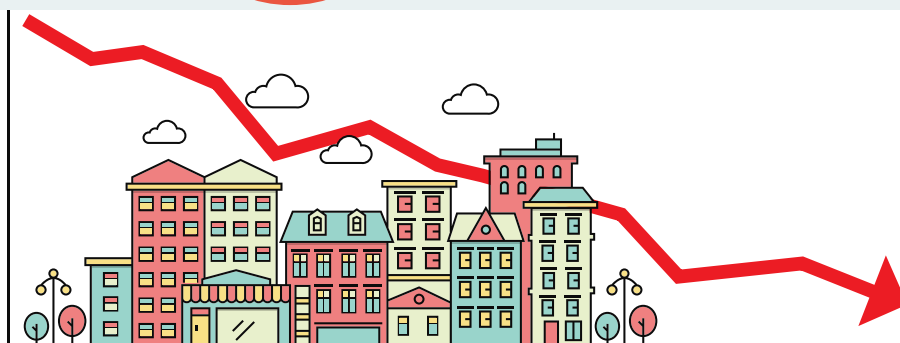
Genom Secor, dotterbolag i Daloc-koncernen, erbjuds våra medlemmar ett kvalitetssäkrat koncept för dörrbyte inklusive installation.

> 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.



Sjunkande bostadsrättspriser i coronas spår



Claudia Wörmann.

Bostadspriserna påverkas av coronakrisen. Boendeekonomen Claudia Wörmann upplever att marknaden präglas av stor osäkerhet.

– Ingen vet hur länge pandemin fortsätter och hur den påverkar bostadsmarknaden, säger hon.



Björn Wellhagen.

Text: Natalie Roos Illustration: Shutterstock

Bostadsrättspriserna i landet sjunker generellt sett och det största tappet har skett i Stockholm, visar siffror från Valuegard.

– Det mesta var sig likt de första två veckorna i mars, sedan kom en vändning och priserna på bostadsmarknaden vände nedåt, säger Claudia Wörmann, boendeekonom på SBAB.

Samtidigt redovisade Svensk Mäklarstatistik stillastående priser för mars månad. Björn Wellhagen, vd på Mäklarsamfundet, ser signaler som pekar åt olika håll.

– Delmarknader med inriktning mot utländska köpare är i princip döda medan delar av landet tuffar på som tidigare. Utbudet av bostäder är stort och det är en osäkerhet kring hur många köpare som kommer att

finnas. Vi ser också att bankerna blivit mer restriktiva i sitt agerande, säger han.

Även hushållens förväntningar på bostadspriserna har rasat i hela landet, visar SEB:s boprisindikator. Åtta procent trodde på sjunkande priser i mars jämfört med 42 procent i april.

– Många bostadsförsäljningar ligger ute som "kommande" och köpare som tror att priserna ska ned ännu mer avvaktar med sitt köp om de kan, säger Claudia Wörmann.

Hur coronakrisen kommer att påverka bostadspriserna på sikt beror på hur ekonomin återhämtar sig.

– Så länge människor har arbete så ser jag att priserna håller sig stabila, eftersom det underliggande behovet av bostäder är stort i landet, säger Björn Wellhagen. ◦



VAR MED OCH PÅVERKA DIN FÖRENING -

KLIPP UT OCH LÄMNA TILL STYRELSEN

TRÄNA TRYGGT

MED PRIVAT GYM I FÖRENINGEN!

APIROSPORT I SAMARBETE MED
BOSTADSRÄTTERNA, FÖR EN FRISKARE
FRAMTID.

LÄS MER PÅ BOSTADSRÄTTERNAS
WEBB UNDER MEDLEMSFÖRMÅNER.



Miele

Miele Little Giants

God hygien, i fastighetstvättstugan

I en gemensam fastighetstvättstuga sköter flera familjer sin tvätt och självklart bör en fastighetsägare erbjuda bra förutsättningar för god hygien.

I en Miele-tvättmaskin uppnår tvättvattnet alltid den temperatur som anges i programnamnet. Detta borde givetvis vara en självklarhet, för alla tvättmaskiner.

Programmet "Maskinrengöring 70°C", möjliggör snabb rengöring mellan olika hyresgäster i miljöer där man är osäker på hur och vad som tvättades innan.

Miele Professional. Immer Besser.

www.miele.se/professional



Boktips i karantäntider

För många lutar det åt en semester hemma i lägenheten i år. Passa på och njut av natur på hemmaplan – varför inte kolla med styrelsen om det går att ställa i ordning en liten odlingsyta på innergården? Här är två bra böcker om att odla i stadsmiljö.



Spenat i stan

Anna Rökeus
och Olof Söderén
(Norstedt)

Stadsodlingens historia

Ulrika Flodin
Furås
(Votum)



Bolånetagare kan undantas från amorteringskrav

Finansinspektionen har beslutat att banker tillfälligt kan undanta nya och befintliga bolånetagare från amorteringskravet. Beslutet är en följd av coronakrisen och den ekonomiska situationen. Bostadsrätterna välkomnar beskedet.

Text: Natalie Roos Foto: Shutterstock



De nya reglerna innebär att banker kan undanta personer från amorteringskraven

både på nya och existerande bolån. Bedömningen görs utifrån personens betalningsförmåga och gäller minst till 31 augusti 2021.

Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna, tycker att undantaget är helt nödvändigt i nuvarande situation.

– Bostäder kostar på många håll mycket



Kenny Fredman.

pengar och amorteringen har blivit en stor kostnad för hushållen. Ibland är amorteringen till och med större än räntorna och avgiften till föreningen, säger han.

Kenny Fredman menar också att systemet med amorteringskrav är för stelbent.

– Jag skulle hellre se ett system där den som vill låna till bostadsköpet får diskutera de ekonomiska förutsättningarna inklusive nivån på amorteringarna tillsammans med banken. ◦

Hiss

Begreppet "social bostadspolitik" har varit i ropet under senare år. Nu ska regeringen utreda vilken hjälp som behövs för unga som står längst ifrån bostadsmarknaden. Bland annat ska utredningen kartlägga villkoren för förstagångsköparen. En bra start.

Diss

Storbankerna har höjt sina listräntor så pass mycket att en bankkund med rejäl ränterabatt ändå får betala mer än om hen skulle låna i en mindre bank med färdigförhandlade räntor.

Höstens kurser

Du vet väl att Bostadsrätterna arrangerar en rad olika kurser och seminarier för dig som bor i bostadsrätt eller sitter i styrelsen för bostadsrättsföreningen? Till hösten erbjuder vi "Koll som internrevisor", en kurs för just internrevisorer i föreningen. "Att bo i bostadsrätt" är en kortare kurs för dig som bostadsrättshavare. Sitter du i valberedningen är seminariet "Vad är valberedningens uppdrag?" definitivt något för dig. Läs mer och anmäl dig på: bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan

Bankerna mer restriktiva med bolån

I coronakrisens spår har banker blivit mer försiktiga med att bevilja banklån, framför allt till yngre förstagångsköpare. Det framkommer av en undersökning bland landets mäklare som Mäklarsamfundet står bakom.

Mäklarsamfundet vill nu att regeringen ser över möjligheten med så kallade startlån, en åtgärd för unga köpare som bland annat finns i Norge och som visat sig bidra till att unga lättare kan komma in på bostadsmarknaden.





Ralf Espefält visar runt i korridorerna i Brf Beckasinen i Bromma.

Dröm dig bort – i trappuppgången

I Brf Beckasinen i Bromma bjuds besökarna på iögonfallande målningar av konstnären Bo Karman. Slott, kyrkor och vackra miljöer täcker stora ytor i portuppgångarna. Målningarna ger en spännande känsla av att befinna sig på en annan plats, samtidigt som de bidrar till att stärka gemenskapen bland grannarna.

Text: Lars Öhman
Foto: Magnus Glans

Vissa bostadsrättsföreningar är mer utsmyckade än andra. I Brf Beckasinen i Bromma, med 88 lägenheter fördelade på två huskroppar, finns mängder av stora väggmålningar.

Det var bostadsproducenten JM som gav uppdraget till konstnären Bo Karman i

samband med att fastigheterna uppfördes 1993. Karman var specialiserad på trompe l'oeil ("att lura ögat"), en teknik som vidgar rum genom målad arkitektur med optiska perspektiv och illusoriska verkligheter.

– Speciellt var också att han målade de åtta trappuppgångarna efter att inflyttningen var klar. Tanken med det var att de boende skulle vårda huset bättre. Varje målning är 12 kvadratmeter, säger Roland Jakobsson, ordförande i Brf Beckasinen i Bromma.

Hur är det att bo i en bostadsrättsförening med så mycket konst?

– Det är fint och jag lade märke till målningarna, som även ramar in dörrarna på bottenvåningen, direkt när jag flyttade in. Jag tänkte att finns det målningar tar folk mer hänsyn och vi får mindre skrap på väggarna.

Han berättar att framför allt nyinflyttade och besökare noterar konstverken med glädje.

– De blir överraskade. Vi som bott här länge kanske blir lite blinda efter ett tag. Men målningarna skapar gemytlighet och trygghet. Mäklare brukar ha med bilder på väggarna i sina prospekt.

Hur kommer det sig att Bo Karman målat så mycket hos er?

– Troligen var avsikten att göra inomhusmiljön mer hemtrevlig. Vid den här tidpunkten, 1992–93, genomgick Sverige också en finanskris och min teori är att målningarna var ett sätt för JM att fånga upp potentiella köpare.

Har du något råd till andra bostadsrättsföreningar som vill göra samma sak i sina trappuppgångar?

– Först handlar det om att hitta en konstnär som klarar så stora utrymmen och offentliga verk. Sedan är det förstas en kostnadsfråga. I befintliga fastigheter är kanske fototapet en enklare lösning. Men i samband med nybyggnation är kostnaden inte så stor, du ser den inte på samma sätt. ◦

Djoma Råjavan räcker över
en matkasse till grannen
Behnaz Zarringhalam.

De hjälper grannarna att handla under coronakrisen

När några grannar behövde isolera sig på grund av risken att smittas av covid-19 ryckte de boende i bostadsrättsföreningen Hjälmarens i Malmö ut.

– Alla som bor här ska känna sig trygga, säger initiativtagaren Djoma Råjavan.

Text: Petra Olander

Foto: Johan Bövman

Ingen kan ju veta vem som tillhör en riskgrupp. Det konstaterar Djoma Råjavan, boende i bostadsrättsföreningen Hjälmarens i centrala Malmö. För även om Hjälmarens inte har så många äldre, finns här kanske de som har andra sjukdomar som gör att de bör isolera sig, resonerade han när pandemin slog till våren 2020.

Djoma arbetar inom Region Skåne med HR-frågor och rekrytering inom vården. När covid-19 började sprida sig i regionen blev det full fart på jobbet med att hitta lösningar och medarbetare som kunde hjälpa till och stötta i vården. Det blev långa dagar.

– Jag kom hem från jobbet och började tänka på de som bor i vår förening. Detta måste ju drabba även dem. Så vad kan vi göra för att hjälpa dem?

Hans sambo Henrik Hemdrup är styrelseordförande i föreningen och Djoma

kom med idén vid middagsbordet:

- Styrelsen är ju involverad i så många saker som rör medlemmarna och allihop känner varandra. Behöver våra grannar hjälp, är de sjuka eller känsliga? Kan vi inte kolla hur det står till och erbjuda vår hjälp?
- Egentligen var ju svaret självklart. De boende här ska känna sig trygga, säger Henrik.

///
**Många grannar
hörde av sig och
tyckte initiativet var
bra, de var glada att
vi vill ställa upp för
varandra i föreningen.**

Responsen var omedelbar – och positiv.

- Många grannar hörde av sig och tyckte initiativet var bra, de var glada att vi vill ställa upp för varandra i föreningen. En ville också själv hjälpa till att handla.

Och visst fanns det de som behövde hjälp. I föreningen, som består av 72 lägenheter och mestadels tvåor, är de flesta

Han tog frågan vidare till styrelsen som snabbt pratade ihop sig. De skrev en liten lapp i trappuppgången om erbjudande om hjälp och la ut informationen med kontaktuppgifter på hemsidan och föreningens Instagram.

yngre. Men det finns några äldre och några i riskgrupp.

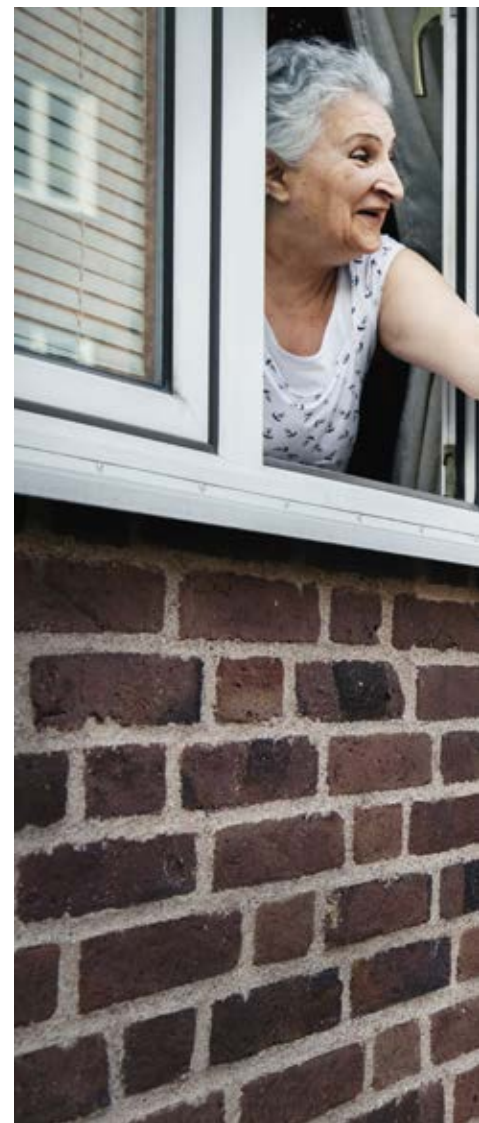
- Grannarna kunde inte ens lämna sina lägenheter, så utsatta var de. De ville ha hjälp med vanliga saker, det var inga problem för oss att handla till dem när vi ändå var ute och handlade själva, säger Djoma.

Efterfrågan på toalettpapper och jäst var störst.

- Alla blev ju rädda att bli utan när alla hamstrade. Så vi fick åka runt till några olika ställen tills vi hittade allt. Det är en allvarlig situation ute i samhället, men för oss är det ju bara att sprita händerna mellan varven, säger Djoma.

Djoma såg också till att skaffa sig ett litet lager av mat, om någon skulle behöva.

- Vi köpte extra pasta och stapelvaror





95%

av alla svenskar är beredda att hjälpa sina grannar under den pågående coronapandemin. Det visar en Sifundersökning som gjordes i mitten av april. Många har redan hjälpt en äldre granne eller en person i en riskgrupp. De vanligaste tjänsterna är att handla eller gå till posten.



som vi kan ge bort. Vår egen närmaste granne är äldre och vi har hjälpt till där förut, med att bära saker och fixa med internet, då kom det naturligt att fråga även nu om vår hjälp behövs.

– Och de som fått hjälp tyckte att det var bra och kul att vi gjorde det. Det handlar om att bygga gemenskap. Man ska hjälpa varandra och skapa föreningen tillsammans. Vi i styrelsen har gjort mycket för att nå dit. Vi har ordnat julmingel, halloweenfest... Gemenskapen har blivit mycket starkare än den har varit innan och att hjälpas åt i svåra tider är en del av det, säger Henrik.

Föreningen bildades redan 1936. På den tiden klädde de boende upp sig i finkläder inför årsmötena, det var en stor



Henrik Hemdrup

och viktig händelse. Så är det inte längre och föreningen har tidvis kämpat med att få de boende att engagera sig och att delta i styrelsearbetet.

– Därför skaffade vi Instagram-kontot som är ett förhållandevis lätt och enkelt sätt att kommunicera på.

Man behöver inte gå in aktivt på någon sida, utan informationen bara kommer i allas flöde. Och via Instagram är det många medlemmar som peppar varandra – skriver "Bra jobbat!" och "Grymt!" Det ger mycket för gemenskapen. En bostadsrättsförening är ingen hyresrätt, utan här äger vi boendet tillsammans och tillsammans kan vi ändra och fatta beslut. Självklart ska vi hjälpa varandra, säger Henrik. ◦

Så kan ni hjälpa

- ◊ Tänk brett. Bara för att grannarna inte är äldre, kan de ändå vara i en riskgrupp.
- ◊ Sprid information i olika kanaler om att hjälp finns att få i föreningen, till exempel via lappar i trapphuset, sociala kanaler, hemsidan och sms.
- ◊ Gör det enkelt. Ska du ändå handla kan du fråga grannen om du kan köpa något åt hen.

Se proffsen
SM i fönsterputs
avgörs 7-8 oktober
på Kistamässan i
Stockholm.

Så putsar du fönster som ett proffs

3-4 sekunder tar det för Ivan Pleinadius att putsa en kvadratmeter fönsterruta. Han är dubbel svensk mästare, har två guld och en bronsmedalj från VM i fönsterputsning. Här ger han sina bästa tips.

Text: Petra Glönder
Foto: Shutterstock

S

läpp tidningspapperet och skippa diskmedlet. Det säger Ivan Pleinadius, med 27 års erfarenhet som fönsterputsare och driftchef på Putsarkungen AB, ett

företag aktivt i Västmanland, Uppland och Gävleborg med omnejd.

– Förr hade vi handdiskmedel i tvättvattnet. Men det är olja i diskmedel numera, för att skydda händerna, och det lämnar en oljehinna på rutan, säger Ivan.

Rätta ingrediensen i tvättvattnet är i stället fönstersåpa, som finns att köpa hos specialister och på internet.

Men rödsprit då, enligt ett färskt test i Råd & Rön ska det vara bäst att ha i tvättvattnet?

– Ja, om det är minusgrader ute är det bra. Men vi använder helst spolärvätska.

Ivan har putsat både i 14 minusgrader och i stekande sol. Det kan man göra som proffs, säger han.

Men när är bästa tiden att putsa som amatör?

– En mulen dag då det inte regnar. Om solen skinner så börja på skuggsidan och följ efter skuggan till resten av fönstren.

Hur ser jag till att det inte blir ränder?

– Skrapan ska göra jobbet. Torka aldrig mitt på rutan. Du ska bara torka kanterna på fönstret, om det runnit där. Och bäst att torka med är urtvättade bomullslakan.

Men varför ska jag inte använda tidningspapper?

– På 1950- och 1960-talen fanns det ammoniak i tryckfärgen på tidningspapper. När man gnuggade papperet mot ytan tryckte man ut ammoniak, som tog bort fett. Men i dag finns det inte ammoniak i tidningspapper. •



Ivan Pleinadius



Rätt utrustning

> Hink.

- > Fönstersåpa och vatten.
- > Helst påläggare med mikropäls som gnuggar bort smuts, cirka 35 cm bred. Annars biltvättssvamp som inte är preparerad med kemikalier.
- > Fönsterskrapa, cirka 35 cm.
- > Urtvättade bomullslakan.
- > Mycket tålamod.



5 steg till snygga fönster

1. Lägg på måttligt av blandningen vatten och fönstersåpa på rutan med en påläggare, en slags tvättpäls anpassad för fönstertvätt, eller en svamp.
2. Gnugga hela ytan med påläggaren/svampen.
3. Skölj påläggaren/svampen mellan varje putsning, vrid ur ordentligt.
4. Nu är det dags för fönsterskrapan, gummi-bladet bör vara fräscht. Dra med skrapan vågrätt från vänster till höger på fönstret med en aning lutning. Ta ett nytt tag och fortsätt så tills hela fönstret är taget.
5. Torka av vattnet endast längst kanterna runt ramen, inte mitt på den redan putsade ytan. Om du har fått vattenspill kvar mitt på fönstret är det bättre att putsa om hela fönstret.

”Renoveringen blev en mardröm”

Vi är många som drömmer oss bort till inredningsmagasinens nyrenoverade badrum. Få av oss lägger någon vidare tid på att fundera hur vägen dit ser ut. När Madelen Ernström renoverade sitt badrum gick det mesta fel.

Text: Amanda Hjelm Foto: Samuel Unéus

en hemtrevlig radhusliknande länga i Gustavsberg bor Madelen Ernström i en bostadsrätt på det nedre planet med en egen ingång. Husen som ligger på gatan är byggda på 1980-talet och består av två längor med likadana tvåvåningshus.

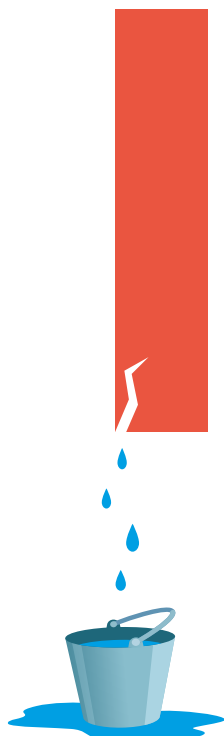
– Det är en lugn och trevlig gata. Man skulle nästan kunna säga att den har något av en Bullerbykänsla, säger Madelen som bott i bostadsrätten i 13 år.

Under 2018 gjorde Madelens bostadsrättsförening en besiktning av samtliga lägenheter i föreningen. Efter genomgången stod det klart att en del av badrummen, som inte renoverats av bostadsrättshavarna, bland annat saknade tätskikt.

– Vår förening är duktiga på att göra genomgångar och stämma av med oss. Det bestämdes efter genomgången att samtliga badrum som saknade tätskikt skulle renoveras. Föreningen skulle stå för själva rivningen och allt som behövde göras fram till att tätskiktet lades. Det som man kan kalla för ”finliret” alltså kakel och inredning, skulle vi själva stå för.



Madelen Ernström i sitt nya badrum.





Kommentar från kakelfirman

”Vi är jätteledsna att det blivit så här och tar det väldigt seriöst. I just det här badrummet blev det väldigt stressigt och vi hade under perioden för mycket att göra. Vi har varit hemma hos kunden flera gånger för att rätta till det som blivit fel. Vi vill inte rymma från något ansvar utan vill alltid göra rätt för oss. Sedan den här incidenten har vi sett över och ändrat våra rutiner. Bland annat har vi numera besiktningar efter varje moment.”

→ Vi fick också välja själva om vi ville att firmen som föreningen anlitat skulle göra resterande jobb i badrummet, berättar Madelen och fortsätter:

– Jag tyckte att det kändes smidigt och praktiskt att ha samma firma eftersom de då skulle ha koll på alla rör och ha en bra bild gällande hur badrummen såg ut hos oss. Sedan var det även ett lokalt och lite mindre företag som låg i närheten och man vill ju gärna gynna de lokala aktörerna.

Föreningen anlidade en kakelfirma som meddelade att Madelen skulle ha ett nytt och fräscht badrum efter 4–6 veckor. Men renoveringen blev allt annat än smidig.

– Jag är bara lekman och tänkte att de så klart skulle ha koll på vad som skulle göras. Men det blev så otroligt mycket fel på vägen. Det enda som blev bra var skåpet jag köpt och skruvat ihop själv från Ikea som de hjälpte mig sätta upp. Duschmunstycket de beställt var för långt så de kapade av det och satte ihop igen, men då läckte det vatten. Jag hade beställt en spegel men fick i stället ett spegelskåp, handdukstorken sattes upp och ned, jag fick fel front och handtag på kommoden. Det tog aldrig slut.

När badrummet var färdigt och blivit godkänt av kakelfirmans egen besiktningssman kände Madelen fortfarande att allt inte var som det skulle.

– När badrummet var klart läckte det vatten från toaletten som visade sig ha fått en spricka. Vattnet från duschen rann ut på golvet och inte mot golvbrunnen. De fick komma tillbaka tre gånger för att knacka upp kaklet runt golvbrunnen och lägga tillbaka det igen, men det blev aldrig bra, säger Madelen som till slut tog saken i egna händer och skrev till Byggkeramikrådet för att fråga om råd.

Från Byggkeramikrådet fick Madelen svaret att det var upp till företaget att

Rören som handdukstorken var kopplade till i badrummet hade stått och läckt, vattnet hade runnit ut och förstört golvet i gästrummet, hallen utanför och även stora delar av mitt sovrum.

se till att allt fungerade som det skulle. Kakelfirman försäkrade Madelen flertalet gånger att det inte var någon fara. Varken skadan i tätskiktet som hon hittat eller att vattnet inte rann ner i golvbrunnen var något att oroa sig för, enligt firmen. Men efter ett halvår gjorde Madelen en obehaglig upptäckt i sin lägenhets gästrum som ligger intill badrummet. På ena väggens tapet hade det blivit en stor fuktfläck och på golvet var det alldeles blött.

– Rören som handdukstorken var kopplade till i badrummet hade stått och läckt, vattnet hade runnit ut och förstört golvet i gästrummet, hallen utanför och även stora delar av mitt sovrum. Vi fick riva upp golvet, ställa in en avfuktare som



Efter många om och men fick Madelen rätt – kakelfirman tog sitt ansvar och rättade till felen.

fick stå någon vecka och sedan lägga in nytt golv. Som tur var tog föreningen den diskussionen med kakelfirman och jag behövde inte ta den kostnaden. Föreningens styrelse har varit väldigt tillmötesgående och även tagit flera vilda diskussioner med kakelfirman eftersom det inte bara är hos mig det strulat.

Madelen bestämde sig då för att nu fick det vara nog. Ett och ett halvt år hade gått sedan hon fått slutfakturan för sitt nya badrum men det hade kostat mer än det smakat.

– Jag tog in en egen besiktningsman för att göra en ny besiktning. Han tittade på alla fel som jag tagit upp med kakelfir-

man och bekräftade att badrummet inte var fackmannamässigt gjort. Jag fick elva sidor med bilder och kommentarer som jag skickade till kakelfirman och berättade att de fick välja på att komma hit och fixa felen, annars skulle jag gå till Allmänna reklamationsnämnden. Då tog det fart.

Kakelfirman kom tillbaka för att göra om hela badrummet.

– De rev ut allt och började om från början. Jag var på dem som en hök för att se till att allt blev rätt, något jag borde ha gjort från början. Mitt råd till alla som planerar att renovera badrummet är just det, luta dig inte bara tillbaka. Om du tycker något känns fel så stoppa i tid, var bestämd och stå på dig, säger hon. ◦

Madelens tips inför en badrumsrenovering

- > Ta in offerter från flera olika företag när du väl bestämt dig för att renovera.
- > Kolla upp företagen innan och se om de finns på Råd & Röns Svarta lista.
- > Be om hjälp och tips av företaget du väljer för att komma på smidiga lösningar.
- > Var delaktig i arbetet genom att titta, tänka efter och ta bilder för att dokumentera.
- > Var bestämd och stå på dig och stoppa renoveringen i tid om något känns fel.
- > Ha papper på allt och kräv att företaget hör av sig och meddelar när de ska vara på plats.
- > Ta dit någon utomstående som kan kolla om du är osäker på om det går rätt till.
- > Kontakta någon annan än företaget som exempelvis Byggkeramikrådet för att få svar kring vad som gäller.
- > Ta dit en egen besiktningsman om du efter renoveringen är klar ändå känner att det är något fel.



Tidsenliga detaljer

Det blir allt vanligare att snegla bakåt i historien när badrummet ska göras om. Att renovera i en stil som rimmar med tiden då huset byggdes kan också vara ett sätt att höja värdet på lägenheten. Här är stilnycklar till några populära årtionden för dig som är på jakt efter tidsenliga detaljer.

Text: Petra Olander

Sekelskifte

> Nu gör eget badkar entré i de fina våningarna, de är fristående med fötter formade som lejon tassor eller fågelklor. Tvättställen har ofta en separat varm- och kallvattenkran, med porslinsknapp som anger vilken som är vad.

> Väggar förses med fasat kakel och svartvitt klinker eller marmor på golvet.

> Vattenklosetten gör också entré, ofta med svart lock, sits i vitt och liten porslinspak på sidan.

> Detaljer som kranar utförs gärna i mässing.



Foto: Nordiska museet, Gustavsberg, Plantagen, Retrotapeter, Konradssons kakel



1950-tal

> Funkisen spiller över in i 1950-talet med vitt kakel och kontrasterande fogar, men nu vågar man också satsa på starka färger på väggarna, liksom schackrutiga golv i olika kulörer. Även porslinet får färg, gärna toa, handfat och badkar i samma ljusa pastellkulör.

> Badkaret ska helst klaskas in – för att underlätta städningen.

> Bidén är en självklarhet för dem som vill värna sin intimhygien och är här för att stanna i många årtionden framöver – givetvis i samma färg även den.

1980-tal

> Ut med det murriga, bruna 1970-talet och in med fartfylld disco i badrummet.

> Form går före funktion och starka kulörer, mönster och plastmaterial dominerar både på väggar och golv.

> Badkaret tar plats – i alla geometriska former och helst med bubbelfunktioner.

> Solariet blir populärt, gärna med en ångbastu till.

> Plasttapeternas bårder färgmatchas med toaletter och handfat.

> Växter plockas in i badrummet.



2020-tal

> Välkommen teknik! Nu har badrummen golvvärme, handduksvärmare, imfria speglar, spotlights och högtalare i duschen.

> Kakelplattorna är större än någonsin och gärna i udda former som hexagoner.

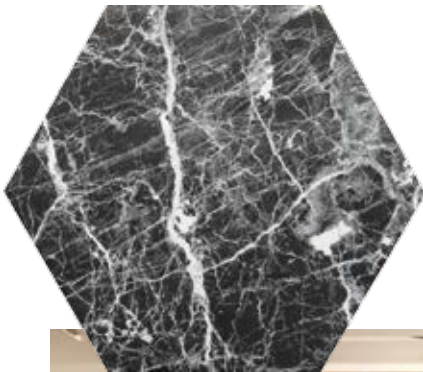
> Kulörerna är diskreta i jordtoner, svart och vitt.

> Åttioalets plast-handdusch är ersatt av stilen takdusch som regnar ner men som också kan pulsera ut vattnet i massagefunktioner.

> Golvbrunnarna är så smala att de knappt syns.

> Detaljer går i koppar, mässing och guld.

> Retrovägen är stark och vi tar gärna inspiration från tidigare epoker.



Så tycker föreningarna

Styrelseledamöter från några av Sveriges 27 500 bostadsrättsföreningar svarar:

1

Hur hittade ni den senaste hantverkaren ni anlitate?

2

Hur säkerställer ni att företaget är seriöst?

ANDERS HVIDFELDT

Ålder: 64.

Position i styrelsen: Sekreterare.

Föreningens namn: Brf Kopparbonden.

Stad: Stockholm.



1 Jag tror det var via kontakter, via styrelsemedlemmar som varit med längre än jag. Jag engagerade en hantverkare för att reparera en tvättmaskin, men det var också via kontakter.

2 På samma sätt, via kontakter.

SOPHIE BLOMQVIST

Ålder: 26.

Position i styrelsen: Vice ordförande.

Föreningens namn: Brf Bildhuggaren.

Stad: Nyköping.



1 Mycket går via Riksbyggen, just för seriositeten. Vi vill känna att det är stora bolag som hjälper oss. Gärna lokala också, så klart.

2 Ja, det blir Riksbyggen som ser till det.

FREDRIK PERSSON

Ålder: 40.

Position i styrelsen: Ledamot.

Föreningens namn: Brf Becknaberga.

Stad: Bromma.



1 Via internet. Vi kollar runt, läser recensioner, pratar med referenser. Vi kanske ringer upp tidigare kunder, men utgångspunkten är internet.

2 På samma sätt, genom att läsa recensioner och prata med referenser.

”Billigast är inte alltid bäst”

En badrumsrenovering innebär ofta utmaningar. Som konsument har du en vision om hur slutresultatet ska bli – och hantverkarna som utför jobbet behöver ta hänsyn både till dig, till fastighetens förutsättningar och till en rad olika branschregler.

– Jag har sett en hel del ”kreativa” lösningar genom åren, säger besiktningsmannen Per Brannestål.

Text: Cecilia Billgren

Foto: Alexander Lindström

Efter att ha arbetat många år som plattsättare och utfört otaliga badrumsrenoveringar, har nu Per Brannestål i stället inriktat sig på att utföra besiktningar av andras jobb.

Hans uppgift är att se till att en badrumsrenovering har utförts på ett fackmannamässigt sätt. För detta finns det olika branschregler, som har tillkommit för att säkerställa att arbetet görs på ett sätt så att risken för vattenskador minimeras.

Reglerna kan gälla lutningen på golvet ner mot golvbrunnen, så att vattnet inte rinner åt fel håll. Det kan också handla om avståndet mellan duschen och ett eluttag, hur nära väggen avloppsroret till toan sitter eller hur underarbetet har gjorts med våtspärr och liknande.

– Vid varenda besiktning jag gör stöter jag på nya utmaningar och frågor, säger han och betonar att badrumsrenoveringar inte är något man ska ge sig i kast med lättvindigt.

Det finns många moment där det kan fallera, menar Per. Samtidigt är han noga med att poängtera att du som konsument inte ska behöva vara proffs för att våga släppa in hantverkare i badrummet.

Ytterst är det nämligen entreprenörens ansvar att se till att jobbet blir fackmannamässigt utfört.

– Man måste kunna lita på att entreprenören vet vad han håller på med. Besiktningen är ett sätt att säkerställa att så är fallet, och att allt blivit schysst gjort.

Om något skulle ha gått galet, till exempel att toaletten hamnat för nära väggen, då är det upp till entreprenören att göra om. Det är också entreprenören som ska bekosta merarbetet och eventuellt nytt material som behövs för att reparera skadan.

– Entreprenören har ansvar för att bekosta tillrättställandet av eventuella fel i upp till tio år, det är viktigt att komma ihåg, säger Per.

Han är dock den första att erkänna att alla kan göra fel.

Branschregler att ha koll på

- > **Bygggeramikrådet, BKR:** Har tagit fram branschregler för våtrum som följer Boverkets byggregler. Ett företag som har behörighet att arbeta enligt BKR:s regler har genomgått utbildningar i hur tätskikt ska utformas och arbetar på ett fackmannamässigt sätt.
- > **Säker vatten:** Ett regelverk och auktorisering för vatteninstallation framtaget av VVS-branschen.
- > **Golvbranschens våtrumskontroll, GVK:** Stiftelse med egna branschregler, Säkra våtrum, för våtrum. Auktoriserar entreprenörer som genomgått GVK:s behörighetskurs.



- > **Plattor i storformat:** Kan lätt bli en ojämn övergång mellan plattorna. Dessutom svårt att få rätt lutning ner mot golvbrunn.
- > **Natursten:** Marmor och liknande kalksten kan reagera med vatten och skapa olika problem, som missfärgning och ibland till och med skiktning. Använd fuskarmor i stället.
- > **Marrakeshplattor:** Trendiga – men inte gjorda för att ha i våtutrymmen. Kan bli missfärgade och vatten kan tränga igenom plattan.
- > **Blandare köpta utomlands:** I Sverige följer de flesta blandare standardmättet på 160 mm mellan varm- och kallvattensröret. Utländska blandare kan ibland ha ett så kallat cc-mått på 150 i stället, och går då inte att montera på rören i väggen.
- > **Placering av el:** Badrum delas in i olika våtzoner, och eluttag får inte sitta för nära den blötaste zonen, det vill säga för nära dusch/bad eller för nära golvet.
- > **Placering av stora badkar:** Ibland håller inte husets konstruktion, eller stammarnas placering, för att sätta in ditt drömbadkar. Kolla på ritningar, prata med styrelsen och rådgör med hantverkarna innan du köper nytt.
- > **Belysning:** Var noga när du planerar så att du kan undvika så kallade linjeringsfel, till exempel att lampan ovanför spegeln inte sitter rakt över blandaren. Planera takbelysningen så att den inte slår på ett sätt som ger reflektioner eller fula skuggor.

– Ett av de allra första jobben jag och min brorsa Åke gjorde var ett kök där de ville ha dekorplattor med olika frukter i köket. Vi råkade sätta plattorna med vindruvsklasarna åt fel håll – inte sjutton tänkte vi på det!

Per skrattar åt minnet, precis som han kan skratta åt den stackars plattsättaren som skulle lägga halkfria klinkerplattor i ett restaurangkök.

– Han la plattorna upp och ner – de var knotttriga på båda sidorna!

Som konsument kan en badrumsrenovering kännas som en ogenomtränglig snårskog, definitivt inget att ta sig an lättvindigt. Du ska hitta

duktiga och seriösa hantverkare, förstå vilka möjligheter som just ditt badrum erbjuder och sedan fatta ett otal beslut kring materialval, möblering, funktioner och stil.

Det viktigaste valet, enligt Per, är valet av hantverkare. Här är det värt mycket att lägga ner tid på att göra grundlig research för att hitta folk som är seriösa och som arbetar enligt branschreglerna. Och det bästa sättet är att gå på personliga

referenser samt att ta in offerter från flera stycken, menar Per.

– Och kom ihåg, billigast är inte alltid bäst. I den här branschen är det snarare tvärtom. Om jag och min bror förlorade ett jobb på grund av priset skojade vi ofta om att det var för att vi var för bra!

När du sedan valt hantverkare kommer den andra viktiga biten – att grundligt och noggrant gå igenom allt du vill

göra tillsammans med hantverkaren. Det bästa är om ni gemensamt gör en tydlig och noggrann arbetsbeskrivning av det jobb som ska utföras samt bestämmer pris och tidsplan för arbetet. Detta bör sedan formaliseras med ett skriftligt kontrakt.

– Det är viktigt att använda det så kallade Hantverkarformuläret 17, som Konsumentverket har tagit fram. Om hantverkaren inte vill använda det bör man dra öronen åt sig.

När arbetet sedan är igång tycker Per att det kan löna sig att ta ett steg tillbaka och låta hantverkarna jobba på. Självklart kan man be om lägesuppdateringar, men att peta och kontrollera för mycket kan leda till dålig stämning och onödiga konflikter, menar han.

Något som Per ofta stöter på när han ska besiktiga är renoveringar där det slarvats lite väl mycket.



Om jag och min bror förlorade ett jobb på grund av priset skojade vi ofta om att det var för att vi var för bra!

Per Brannestål har arbetat med kakel och klinker större delen av sitt liv.

Därför anlitas en besiktningsperson

➤ **En besiktningsperson** kan anlitas i olika faser av renoveringen. Vanligast är att utföra en slutbesiktning när arbetet är klart. I vissa fall kan även besiktningar göras vid ett par olika skeden under arbetets gång.

➤ **Enligt Konsumenttjänstlagen** behöver du som privatperson inte göra en besiktning vid renovering av badrum, så länge hantverkaren utövar egenkontroll och själv dokumenterar att arbetet utförs enligt branschreglerna. Många bostadsägare väljer ändå att göra en slutbesiktning, för att ha svart på vitt att renoveringen utförts korrekt.

➤ **Om konflikter och oklarheter** mellan dig som beställare och hantverkarna uppstår under renoveringen kan en besiktningsperson hjälpa till att reda ut om fel har begåtts eller inte, och därefter rekommendera åtgärd. Besiktningspersoner kan också anlitas som expert vid tvistemål.

Samtidigt säger branschreglerna att ett visst mått av slarv, till exempel kantstötta plattor, får förekomma. Om du som beställare inte har koll på detta kan det så klart leda till att du tycker att hantverkarna slarvat och inte gjort ett bra jobb.

– Det är en sak som ofta kan leda till meningsskiljaktigheter mellan beställare och hantverkare. Här gäller det att försöka förhålla sig opartiskt.

En annan sak som Per stöter på allt oftare är att det blir diskussioner kring plattsättning av plattor i storformat. Enligt reglerna får det förekomma en viss nivåskillnad mellan kakel- eller klinkerplattor, så kallat fogsprång, och den skillnaden är avhängig av plattans storlek. Ju större plattor desto större får nivåskillnaden vara.

– Och ju större är risken att det syns om ytan blir lite ojämn. Det kan vara inom ramen för vad branschreglerna godkänner, men ibland blir det ändå diskussion.

Stora plattor gör också att det är svårt att få till rätt lutning på golvet, så att vattnet rinner ner i en golvbrunn.

När det gäller trender finns det en del fallgropar du som konsument kan riskera att ramla i.

Förutom stora plattor så är det just nu populärt att använda natursten, som till exempel marmor och andra typer av kalksten. Men den typen av plattor kan ge problem, menar Per.

– Kalksten är snyggt, men stenens uppbyggnad gör att den kan skicka sig om den utsätts för vatten och det kan lossna



Per Brannestål har lång erfarenhet av att arbeta med badrum.

stora sjok om man har riktig otur.

Det kan också bli fläckar på ytan, eftersom vatten kan tränga in i stenen och frigöra salter. Så att ha natursten i duschen är direkt olämpligt, enligt Per.

När är det då dags att ta in en besiktningsperson? Här finns det lite olika vägar att gå, men så länge hantverkarna själva dokumenterar att arbetet är utfört enligt rådande branschregler så kan det räcka med en slutbesiktning, menar Per.

– Så länge hantverkarna själva har fyllt i ett våtrumsintyg, så kallat Bilaga A, så ska man enligt Konsumenttjänstlagen kunna lita på att hantverkarna har använt egenkontroll under byggets gång. Men om du gör en slutbesiktning så kan du själv säkerställa att allt är schysst. Det kan också löna sig i framtiden om du någon gång ska sälja lägenheten. ◦

”Du gör klokt i att prata med styrelsen först”

Det finns flera skäl till att det kan kännas som att det är dags att renovera badrummet. Oavsett anledning bör du alltid prata med styrelsen i din bostadsrättsförening innan du sätter igång.

Text: Cecilia Billgren

Livslängden för ett badrum brukar anses vara någonstans mellan 20 och 30 år. När det blivit dags för en modernisering är det i de flesta fall bostadsrättsinnehavaren själv som står för kostnaden.

– I de fallen gör du klokt i att prata med styrelsen innan du sätter igång. Dels för att fråga om underhållsplanen, så att det inte är ett stambyte inplanerat de närmaste åren. Men också för att du kan få värdefull kunskap om husets konstruktion och råd

och tips från andra medlemmar som gått igenom samma sak, säger David Sjöqvist, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Är det däremot dags för ett stambyte, det vill säga att vatten- och avloppsledningarna behöver bytas ut, är det ett arbete som bostadsrättsföreningen fattar beslut om och även ombesörjer. Stambyten bör göras ungefär vart 50:e år.

– I de allra flesta fall innebär ett stambyte att badrummet förstörs. Föreningen anses då skyldig att återställa



David Sjöqvist

badrummet till normal standard, säger David Sjöqvist,

För vissa typer av ingrepp kan det behövas ett tillstånd från styrelsen. Ett

exempel är om du vill flytta golvbrunnen, eftersom den vanligtvis faller under föreningens ansvar.

Även ingrepp på ventilationen, som installation av en fläkt, behöver oftast ett tillstånd.

– Det är alltid bra att kontakta styrelsen, blir de tillfrågade i förväg är chanserna större att de ser positivt på dina planer. ◦

frågor/svar

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



Vad händer med nekad ansvarsfrihet?

På årsstämman fick styrelsen inte sin ansvarsfrihet beviljad. Jag röstade för att styrelsen skulle få det men andra medlemmar tyckte annorlunda. Skälet som dessa medlemmar angav var att styrelsen

höjt avgiften för mycket och därmed inte tagit tillräckligt stort ansvar för att hålla igen på utgifterna. Vad händer med styrelsen efter att de fått ansvarsfriheten nekad?

Svar: Att stämman så att säga bara nekar ansvarsfrihet har i sig inga praktiska konsekvenser. Det öppnar dock upp för att någon eller några tar hela eller

delar av styrelsen till domstol och där argumenterar för att ledamöterna agerat på ett sätt att föreningen lidit skada. I en del föreningar tycker vissa medlemmar att styrelsen gör ett dåligt jobb eller har andra anmärkningar men väljer sedan att inte gå till domstol. Då är det mer tal om ett sätt att visa sitt missnöje, vilket kanske är ett olyckligt sätt att göra det på.

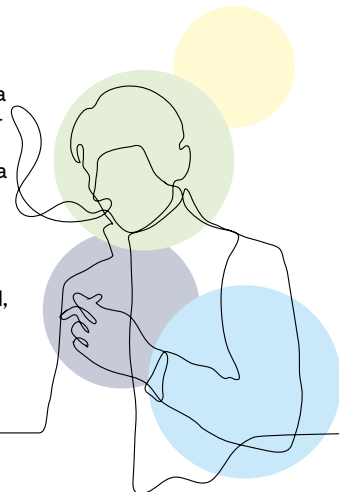


Hur är det med rökning egentligen?

Varför går det inte att förbjuda rökning på balkonger?

Svar: Det enkla svaret är att det inte finns någon lag som säger att det går att förbjuda rökning i bostaden, dit balkongen räknas. Rökning är en het potatis och kan ibland väcka mycket känslor bland alla parter. Under senare år har rökning minskat

och det har även kommit flera lagar som begränsar rökning vid till exempel lekplatser och utanför restauranger. En bostadsrättsförening kan förbjuda rökning i gemensamma utrymmen och möjligen på gården, men inte i lägenheterna. Denna rätt att röka hemma stöds av beslut i Högsta domstolen. Enda alternativet är att grannarna gemensamt på en stämma enas om ett rökförbud, men då måste även rökarna rösta för detta.



Kan jag hålla inne med månadsavgiften?

Jag har en tvist med styrelsen i min nybyggda förening eftersom det finns ett antal fel i lägenheten som styrelsen inte har åtgärdat. Kan jag hålla inne med månadsavgiften till föreningen tills dessa brister är fixade?

Svar: Nej, gör inte det. Du riskerar att bli uppsagd från bostadsrätten om du inte betalar månadsavgiften som du ska. Föreningen kan komma att skicka en uppsägning till dig redan en vecka efter det datum som avgiften skulle ha varit betald.



Behöver jag tillstånd för uthyrning?

Dessvärre har jag på grund av coronapandemin förlorat mitt jobb. Jag bor i en trerumslägenhet och funderar på att hyra ut ett rum till en inneboende, i väntan på bättre tider. Självklart kommer jag själv att bo kvar i lägenheten. Är detta något jag behöver få tillstånd av styrelsen för att göra?

Svar: Nej, handlar det om en inneboende behöver du inte styrelsens tillstånd. Det är inte fråga om en andrahandsuthyrning eftersom du själv ska bo i lägenheten.

”Vi försöker bevara huset som det var tänkt”



Eric Rost visar hur huset såg ut på 1920-talet.

Det vackra hörnhuset i bostadsföreningen Vasen i centrala Stockholm byggdes i slutet av 1800-talet. För ordföranden Eric Rost är det viktigt att bevara byggnadens historia.

– Vi vill inte förändra karaktären, utan försöker bevara huset så som det var tänkt.

Text: Linnea Borgert och Natalie Roos
Foto: Magnus Glans

Eric Rost flyttade in i sin lägenhet i det anrika 1800-talshuset med beige putsad tegelfasad i Vasastan i centrala Stockholm för åtta år sedan. Samma år blev han ordförande i föreningen, som är en så kallad bostadsförening.

I mångt och mycket påminner en bostadsförening om den vanligare formen bostadsrättsförening, men den största skillnaden är att en bostadsförening styrs av Lagen om ekonomiska föreningar och den egna föreningens stadgar i stället för att regleras av Bostadsrättslagen.

Bostadsföreningen är en slags föregångare till dagens bostadsrättsförening. De flesta bostadsföreningar som finns kvar i Sverige i dag bildades runt sekel-skiftet.

– Det är egentligen ingen större skillnad på att bo i en bostadsförening, förutom att hos oss väger stadgarna lite tyngre, säger Eric Rost.

Huset som han själv bor i är över 120 år gammalt och byggdes i slutet av 1800-talet. Bostadsföreningen bildades 1923 och de nuvarande stadgarna uppdaterades 2015. Ett flertal ombyggnader och förändringar av huset har skett genom åren och allt finns redovisat tillsammans med ett svartvitt historiskt foto på föreningens hemsida.

– Jag är ju lite intresserad av historia, så jag har följt upp det hela. Försökt hitta gamla bilder och sånt där. Jag har hittat en bild som jag tror är från 1920-talet. Det som är lite kul är att det har gått förbi en häst under tiden, de hade ju lång exponeringstid då, så det är en suddig häst i förgrunden.

Men trots föreningens anrika historia är det många som flyttar in och ut ur husets cirka 40 lägenheter.

– Min egen lägenhet är en trerummare, och det finns fyra sådana. Resten

är ettor och tvåor och där är det ganska hög omsättning. Det flyttar in någon, efter ett tag så skaffar de en partner och efter ett tag så ska de bilda familj och då är lägenheten för liten så då flyttar de igen. Så det är en sex, sju lägenheter per år som säljs ungefär.

Föreningen försöker att värna om husets historia och bevara den gamla stilen, genom att till exempel ha kvar all stuckatur.

– Trapphuset renoverades några år innan jag flyttade in. Det gjordes marmereringsmålning och träimitationer på dörrarna, och det håller vi fast vid. Vi vill inte förändra husets karaktär, utan försöker bevara det så som det var tänkt. Det går att renovera till en modern standard fast lite försiktigt.

En bostadsförening kan registrera om sig till en bostadsrättsförening, men det ser Eric Rost ingen anledning till. Han upplever inte att lägenhetsförsäljningarna i huset påverkas av att det är en bostadsförening.

– Under min tid som ordförande har jag inte upplevt vare sig någon nackdel eller fördel. Det har varit precis samma som vid försäljningar i bostadsrättsföreningar, säger han. ◦

///
Det är egentligen ingen större skillnad på att bo i en bostadsförening, förutom att hos oss väger stadgarna lite tyngre.



I en bostadsförening väger stadgarna lite tyngre än i en bostadsrättsförening.

Vad är en bostadsförening?

De flesta som köpt sin lägenhet bor i en bostadsrätt. Men visste du att det också går att bo i en bostadsförening? Här går vi igenom skillnaden.

A

r 1930 kom Bostadsrättslagen som reglerar vad som är en bostadsrätt och hur en bostadsrättsförening ska se ut. Dessförinnan

fanns boendeformen bostadsförening, en föreningsform som finns kvar än i dag men inte längre går att bilda.

Den största skillnaden är att en bostadsförening endast regleras av Lagen om ekonomiska föreningar. Det gör visserligen även bostadsrättsföreningar men dessa styrs också av bostadsrättslagen.

– Föreningslagen reglerar inte det som rör bostäder, så som nyttjanderegler, relationen mellan förening och boende eller andrahandsuthyrning. I stället bestäms den typen av frågor i föreningens stadgar, säger Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna.



Ulrika Blomqvist

Som köpare av en lägenhet i en bostadsförening är det därför extra viktig att kontrollera stadgarna före köpet.

– Om du inte är kunnig själv kan det vara bra att be en jurist titta igenom stadgarna så att inget sticker ut. Det behöver inte vara sämre men det kan vara annorlunda. Du kan till exempel inte ha rätt att hyra ut i andra hand eller pantsätta din andel, säger Ulrika Blomqvist. ◦



Varifrån kommer höghusflugorna?

Sensommar och luften är behagligt varm. Då kan du drabbas av en liten fluga som svärmar i miljontals – framför allt om du bor högt upp i ett höghus. Fritflugan invaderar gärna lägenheten via springor i fönster och balkongdörren.

Text: Petra Olander Foto: Shutterstock

För några år sedan fick miljöförvaltningen i Katrineholm klagomål på de miljontals små kryp som täckte höghusens ytterväggar som mattor och tog sig in i bostäderna, förmörkade lamporna och färgade taken svarta. Det var fritflugan *Thaumatomyia notata*, ibland kallad höghusfluga, som slagit till.

– De vill övervintra på något varmt ställe och kryper in genom små springor. Men sedan hittar de inte ut igen. Lägenheterna är dödsfällor för fritflugorna, säger Thomas Persson Vinnersten, biolog och insektsexpert på Anticimex, som har ett 50-tal fall per år i landet.

Fritflugan eller höghusflugan söker sig årligen till högt belägna platser som höghus.



Thomas Persson Vinnersten

– Uppskattningsvis kan det säkert komma en miljon om dagen. Det innebär att under ett par månader kan man inte använda balkongen eller öppna fönster. De är inte farliga alls – men mängden är besvärande för de som bor där.

Men varifrån kommer då flugorna?

– Flugan lever som larv i jorden, kläcks på sensommaren i gräsmattor och lever där på rot-bladlös. Sedan ger flugorna sig av i stora svärmar för att övervintra. Och det tycks som att de lägger ut doftspår, därför hittar de tillbaka varje år.

För den som har ett stort problem i sitt hus kan det därför vara idé att undersöka vilken gräsmatta flugorna kommer ifrån.

– Då kan man markbereda den så att bladlösen inte trivs, för då trivs inte heller flugorna.

Så fort det börjar bli kallt försvinner flugorna. Det märkliga är att de är så platsspecifika. I ett stort höghus kan det vara en till tre lägenheter de invaderar, resten av de boende märker inte av dem. ○



Höghusflugan "Fritte" på besök? Gör så här

- > **Bli inte orolig.** De attackerar inte och skadar inte inredningen. Fram med dammsugaren.
- > **Stäng fönster och balkongdörrar.**
 - > **Täta springor** runt fönster och balkongdörr. Effektivast är att tejpa, flugorna behöver bara bråkdelen av en millimeter för att pressa sig in.
 - > **Häng upp fällor** så det blir färre flugor, till exempel klister- eller ljusfällor.
 - > **Försvara för bladlösen.** Försök ta reda på vilken gräsmatta de kommer svärmande ifrån och bearbeta den så att du får bort bladlösen.

Källor: Thomas Persson Vinnersten, Ingemar Struwe.



Det här är Fritte

Fritflugan *Thaumatomyia notata* blir ca 1-5 mm. Deras kropp är vackert zebrarandig i gult och brunt.

Få total kontroll över fastigheten med en förstklassig underhållsplan

- ✓ Få svar på vad som ska göras, när det ska göras och vad det kommer att kosta
- ✓ En pedagogisk guide över hur fastigheten ska tas om hand
- ✓ Vägen till enklare och effektivare fastighetsäggande



15% rabatt

till alla Bostadsrätternas medlemmar

För offert besök www.sustend.se/bostadsratterna
Kontakta oss direkt på info@sustend.se eller 010-175 69 09

SUSTEND
Underhållsplan - Besiktning - Projektledning

Har ni utrustningen som krävs i er förening om olyckan skulle vara framme?

Beställ din hjärtstartare redan idag!

* Exklusivt månadserbjudande för dig som läser tidningen Din Bostadsrätt. I priset ingår support, service och underhåll. Ord.pris per månad 319 kr.

Avtalet avser 36 månader och alla priser är exklusive moms.

MEDIGO
SAVES AND SECURES

www.medigo.se | 026-101210

BESTÄLL FÖRE
1 AUGUSTI OCH FÅ
EN ALLRISK-
FÖRSÄKRING
PÅ KÖPET!

299kr*



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

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum 0771-722 722

