

nr 3 2019

# din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

Här finns  
Sveriges  
finaste  
innergård!



## Renovera?

Det här får du göra  
utan tillstånd från  
styrelsen

Bostadsrätternas ABC

Så överlever blommorna vintern

# NYBYGGGARNA

Tema **Nyproduktion**

Familjen Ålåker valde  
bort villan för en nybyggd  
etageleghet i Nacka

**74% av alla  
lägenhetsinbrott  
sker via dörren.\***



\* Enligt en studie där man gått igenom 440 polisanmälda lägenhetsinbrott.  
Studien är gjord på uppdrag av Föreningen Fastighetsägare i Järvas styrelse.

## Ett dyrare boende löser inte krisen

**A**tt vi har en bostadskris i Sverige är de flesta eniga om, liksom att vi inte fixar problemen i en handvändning. Det finns gott om förslag på lösningar och i stort är åtminstone bostadsbranschen eniga om vad som behövs. Men det finns en aspekt som jag inte riktigt förstår mig på och det är de olika idéer som går ut på att det måste bli dyrare att bo. Äldre bor generellt sett stort och då ska lösningen vara att höja fastighetsavgiften markant så att de "blir motiverade" att flytta.

Jag hörde en intresseorganisation säga att fastighetsavgiften för bostadsrätter borde höjas för att på så sätt hålla den nere för villor. Andra vill avskaffa ränteavdraget för att hålla nere bostadspriserna.

**Varför inte satsa** på att sänka hindren för pensionärer att flytta, så att flyttkalkylen går ihop och även se till att det finns anpassade bostäder att flytta till? Ingen ska ju behöva tvingas flytta och alla vill för den delen inte heller flytta. Eller varför inte se ränteavdraget som en av de viktiga förutsättningarna för unga och andra att äga sin bostad?

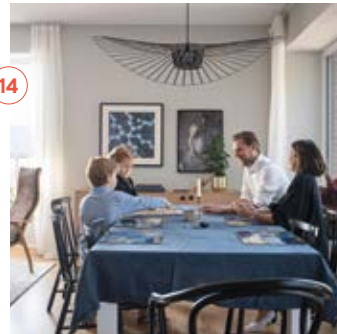
Jag vet att alla inte håller med mig om detta och självklart är skatter en förutsättning för att upprätthålla vår välfärd. Men våra hem är så pass grundläggande och att prisa ut ännu fler grupper från marknaden, vilket vi redan gjort med kontantinsatskrav och amorteringskrav, är generellt sett inte rätt väg att gå. Att bara göra det dyrare att bo gör ingen glad och ger inte fler människor möjlighet att komma in på bostadsmarknaden.

**Ulrika Blomqvist**  
vd, Bostadsrätterna

Att prisa ut ännu fler grupper från marknaden, är generellt sett inte rätt väg att gå.



## Innehåll



14

**4 > Intro:**  
Hållbart i Hammarby Sjöstad.

**7 > Intro: Aktuellt**  
Bostadsrättsföreningen Viva i Göteborg har en cykelpool.

**8 > Fixartipset: Övervintra växter**  
John Taylor ger sina bästa tips.

**9 > Tema: Byggkrisen**  
Det byggs det inte tillräckligt många nya bostäder i Sverige.

**14 > Nyproduktion:**  
Familjen Ålåker köpte en nyproducerad bostadsrätt.

**16 > Tävlning: Årets finaste gård.**

**18 > Guide: Bostadsrätterns ABC**  
Viktiga termer och begrepp alla innehavare bör känna till.

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

**22 > Rätt & fel: Renovering**  
Vad du får och inte får göra.

**26 > Hemmets mysterier**  
Varför är det så kallt inne?

18



26

### din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna.

**Ansvarig utgivare:** Ulrika Blomqvist  
**Chefredaktör:** Kenny Fredman

**Produktion:** OTW

**Redaktör:** Cecilia Billgren

**Art director:** Tor-Arne Moe

**Omslagsfoto:** Helen Karlsson

**Annonsförsäljning:** Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se

**Repro:** Jens Jörgensen

**Tryck:** Aller

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se).

### Bostadsrätterna

**Bostadsrätterna i korthet**  
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 300 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 300 000 exemplar.

# intro



## Hiss

I Uppsala ska det byggas "råbostäder", bostadsrätter där köparen själv färdigställer alla ytskikt. Ett nytänkande och prisvärt boende med hög grad av frihet.



## Diss

Åtstramningarna på bolånemarknaden har skett på felaktiga grunder och rycker undan förutsättningarna för unga att skaffa sig en bostad. Det visar en rapport från Veidekke.



## Tweets

### Bostadsmarknaden på twitter



**@ola\_johansson**  
Investeringsstödet förstärks och taket höjs för uppskovsbeloppet vid reavinst på försäljning. Det är steg mot bättre fungerande bostadsmarknad. Vi är förstas inte nöjda förrän hyressättningssystemet reformerats och vi har en överenskommelse om skatter som skapar rörlighet.

*Centerns bostadspolitiska talesperson Ola Johansson är nöjd med vissa delar av regeringens budget.*



**@KennyFredman**  
Nej, budgetpropositionen är ingen munter läsning vad gäller bostadsmarknaden. Ännu ett år då en regering inte ser de stora problemen. Reformagen-dan fortsätter att utebli.

*Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna, är inte alls nöjd med regeringens budget.*

## Rekordmånga bostäder såldes i juli

Sommaren brukar vara lågsäsong på bostadsmarknaden, men i år såldes 10 000 bostäder i Sverige, en ökning med 7 procent jämfört med 2018, enligt siffror från Mäklarstatistik. Flest bostäder såldes i Malmöregionen. Även priserna på bostadsrätter går uppåt i Malmö, med en ökning på 8 procent under 2019. Även enligt analysföretaget Valueguards så kallade Hox-index har priserna för bostadsrätter, sett till hela riket, ökat med 0,7 procent i juli jämfört med förra året.

## Hammarby Sjöstad – en klimatsmart stadsdel

När stadsdelen Hammarby Sjöstad i Stockholm växte fram under 2000-talets början sattes ambitiösa miljömål. Arbetet med att driva miljöarbetet vidare har nu tagits över av de boende själva. Medborgarinitiativet Electricity arbetar tillsammans med 53 bostadsrättsföreningar, företag och forskare för att hela stadsdelen ska vara klimatneutral år 2030.

Text: Cecilia Billgren Foto: Electricity

**A**llt startade 2011, då några eldsjälarna som bodde i området kände att det inte gjorts tillräckligt från stadens sida för att uppfylla miljömålen. Resultatet blev initiativet Hammarby Sjöstad 2.0, som består av ett trettiotal olika hållbarhetsprojekt. Fokus ligger på tre områden; smart energi, transporter och återvinning/delningsekonomi.

Det första projektet var en kartläggning av energianvändningen i områdets fastigheter.

– Vi upptäckte att energianvändningen i många fall var hög, trots att fastigheterna var relativt nybyggda, säger Jörgen Lööf, vd för den ekonomiska föreningen Electricity.

Föreningen erbjöd styrelserna en genomgång av fastighetens energisystem tillsammans med en energiexpert, samt ett åtgärdsprogram med förslag på förbättringar och investeringar för att minska driftskostnaderna.

– För ett och ett halvt år sedan insåg vi att satsningen verkligen har givit frukt. Cirka 15



bostadsrättsföreningar hade då gjort investeringar i miljöklassen, till exempel genom att installera frånluftsvärmepumpar som kan ge en besparing på en halv miljon kronor per år. Många hade också installerat bergvärme eller solceller.

Lööf menar att nyckeln till att lyckas med hållbarhetsarbetet är att förena miljömål med ekonomiska mål.

– En styrelse har inga klimatmål, de har lönsamhetsmål. Deras viktigaste uppgift är att fastigheten inte ska tappa i vär-



Jörgen Lööf. Lööf. o

de. Eftersom driftskostnader ofta är föreningens största utgiftspost är det också där man kan göra den största vinningen, säger Jörgen

## Tre tips för en mer klimatsmart brf

> Börja med enkla saker som att byta till ledbelysning och se över isoleringen på vinden.

> Nästa steg är att göra en energikartläggning tillsammans med en energiexpert, för att kolla att allt fungerar som det ska i undercentralen och styrsystemet. Ofta går det att göra stora besparingar här som också bidrar till en minskad energianvändning.

> Gå ihop med andra brf:er i området, till exempel genom att bilda en samfällighet. Då kan ni både inspirera varandra samt göra upphandlingar tillsammans.

# Låt dig inte luras av att den ser ut som en vanlig lägenhetsdörr.

## Den tål både bränder och hårda inbrottstjuvar.

Det är skillnad på dörr och dörr. En säkerhetsdörr från Daloc i klass RC3 är testad och certifierad för att stå emot en kraftig kofot i minst 5 minuter (effektiv angreppstid). Med samma kofot tar sig tjuven förbi en vanlig lägenhetsdörr på några sekunder. En säkerhetsdörr från Daloc skyddar också mot brand, giftig rök och ljud från trapphuset. Den snygga designen får du på köpet.

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



**DALOC**  
Säkra dörrar.

## Undersökning om ungas bostadsval

För att köpa en bostad krävs på många håll i landet hundratusentals kronor i kontantinsats. Men bara en fjärdedel av unga kan räkna med hjälp från sina anhöriga, visar Bostadsrätternas nya undersökning Ungas bostadsval. Resterande tre fjärdedelar vet eller tror inte att någon kan hjälpa dem att delfinansiera kontantinsatsen.

Unga män ser mer positivt på bostadsmarknaden, men en högre andel tror att priserna kommer att stiga och att räntorna kommer gå ner. Årets undersökning visar också att en dryg fjärdedel av de unga inte vet om de någonsin kommer att kunna äga sin bostad.

## Bostadsrätt – så funkar det!

Bostadsrätterna arrangerar i höst kursen "Att bo i bostadsrätt", som riktar sig till dig som bor i en bostadsrätt och inte är styrelseledamot, suppleant eller revisor. Kursen ger bland annat kunskaper och förståelse för de regler som gäller när man bor i bostadsrätt, och vilka rättigheter och skyldigheter du har som medlem. Anmälan görs via Bostadsrätternas webbplats [bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan](http://bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan)

### Kurstillfällen:

Malmö	13 november
Göteborg	14 november
Stockholm	20 november

# Bostadsrättens dag

Bostadsrätterna bjuder in styrelsen i din bostadsrättsförening till årets största kostnadsfria event. Välkommen till Bostadsrättens dag den 9 november!

Text: Cecilia Billgren

**B**ostadsrätterna har sedan 1921 framgångsrikt hjälpt bostadsrättsföreningar runt om i Sverige, framför allt genom att stötta, hjälpa och utbilda förtroendevalda styrelsemedlemmar. Vi vill öka kunskapen om och göra styrelsearbetet i bostadsrättsföreningen mer kostnadseffektivt och kvalitativt – och inte minst roligare.

Därför anordnar vi nu Bostadsrättens dag den 9 november.

Vi välkomnar förtroendevalda att delta i en heldag med mängder av programpunkter.

Under dagen arrangeras flera seminarier och även ett urval av Bostadsrätternas populära kurser i kortversion.

En höjdpunkt under dagen är då författaren, komikern och programledaren

Fredrik Lindström från bland annat "På spåret" delar med sig av sina tankar kring svensk mentalitet och kanske även kring bostaden.

Det finns också en minimässa där flera av Bostadsrätternas samarbetspartners ställer ut. Du kan också få individuell information rörande alla typer av styrelsefrågor i våra två rådgivningsstationer bemannade av Bostadsrätternas jurister, tekniker och ekonomer. ◦



Fredrik Lindström

Så anmäler du dig

Aktuellt program för dagen finns på [bostadsrattensdag.se](http://bostadsrattensdag.se). Du som styrelseledamot behöver anmäla dig till minst en programpunkt för att kunna delta i Bostadsrättens dag. Sista anmälningsdag är 25 oktober. Bostadsrätterna bjuder på kaffe, lunchmacka och ett eftermiddagsmingel där du har möjlighet att träffa andra medlemmar. För vår planering behöver vi en unik e-postadress för varje deltagare. Obs! Begränsat antal platser, först till kvarn gäller!



För att anmäla dig – gå in på: [bostadsrattensdag.se](http://bostadsrattensdag.se).

## Bostadsrättens dag

Datum: 9 november  
Tid: Dagen inleds klockan 09.30 och avslutas klockan 18.00  
Plats: Stockholm Waterfront Congress Center, Stockholm

## Positiva till delningsekonomi

Att bo i en bostadsrätt är i sig en form av delningsekonomi, eftersom man i en bostadsrättsförening delar vissa ytor och tjänster. I en undersökning från Sveriges Bostadsrättscentrum har bostadsrättshavare fått frågan vad de kan tänka sig att dela med sina grannar, och ungefär hälften var positivt inställda till att dela sådant som bilar, cyklar och verktyg.

27

→ procent. Så mycket har avgifterna för elnät ökat de senaste fem åren, enligt den årliga så kallade Nils Holgersson-rapporten. Ökningen sedan förra året är 3,6 procent. Bakom rapporten står bland andra Bostadsrätterna, HSB och Riksbyggen, som varje år redovisar priser för fjärrvärme, avfall, vatten och avlopp för ett flerfamiljshus i alla Sveriges kommuner.

# På två hjul mot framtiden

Glöm bilpool – nu satsar allt fler bostadsrättsföreningar på cyklar. Nystartade Brf Viva på Guldheden i Göteborg präglas av hållbarhetstänk och klimatsmarta lösningar. I stället för boendeparkering finns en elcykelpool, stort cykelgarage och gör det själv-verkstad.

Text: Thomas Östberg  
Foto: Anna Rehnberg

**D**e boende flyttade in i de 132 nybyggda lägenheterna mellan november 2018 och juni 2019. Men det var få bilar som följde med flyttlassen. Bostadsrättsföreningen, som präglas av ett modernt

hållbarhetstänk, saknar nämligen helt boendeparkering.

– Vi slipper att ens tänka på alla bekymmer som kommer med bilägande. Delande känns som en bra lösning för många kapitaltungt saker, säger Elias Gröndal.

Han, frun Maria och ettåriga sonen Theodor flyttade in i mars. Både Elias och Maria har egna cyklar, men utnyttjar ända ofta föreningens elcyklar.

– Eftersom jag har långt till jobbet tar jag en elcykel dit några gånger i veckan. Det går snabbt utan att jag blir alltför andfädd. På helgerna gör vi en del utflykter. I går cyklade vi till havet. Då lånade vi en elcykel och en lastcykel där Theodor smidigt kan sitta säkert, säger Elias Gröndal.

Förutom fem elcyklar (varav två

lastcyklar) har de boende tillgång till en bilpool med fyra elbilar och en liten eldriven mopedbil.

– Det här är bilpool 2.0, en paketslösning där man kan välja fordon eller tjänst efter behov, säger Björn Wendle på företaget EC2B som utvecklat den app där de boende bokar fordon och även kan köpa biljetter till kollektivtrafiken.

Elias Gröndal bokar en cykel i telefonen och går fram till ett skåp i det rymliga cykelgaraget där nyckeln väntar.

– Cykelpoolen tillför verkligen ett extra värde till boendet, säger han.

Att utnyttja elcyklarna kostar inget extra och hittills har föreningen inte behövt införa någon tidsgräns för hur länge de får användas. ◦



Elias Gröndal och sonen Theodor lånar gärna föreningens lådcykel för utflykter till havet. Björn Wendle (sittande) arbetar på EC2B, företaget som har utvecklat en app för enkel bokning av cyklar.



# Så överlever dina balkongväxter vintern

Vinterförvara balkongens växter – visst går det. Här ger John Taylor, slottsträdgårdsmästare på Tjolöholms slott och expertodlare i SVT, sina bästa tips för att lyckas.

Text: Petra Olander

Foto: Thomas Carlén, Tjolöholms slott

**E**n fördel med en öppen balkong är att det är lättare att övervintra vissa växter, som fleråriga blommor, rosor, små buskar och klättrväxter. De ska till och med stå ute vintertid, berättar John Taylor.

– Men ge dem mindre vatten under vintern – dock utan att låta dem torka ut helt.

**Ska jag känna efter fukt med fingret i jorden, då?**

– Nej ALDRIG! Den översta centimetern kan vara snustorr men det kan ändå finnas fukt under. Ingen trädgårdsmästare känner efter med fingret. Lyft i stället på krukans och känn hur tung den är.

För mycket fukt i krukor på en öppen balkong ställer nämligen till det för de sovande små livena. När vattnet omväxlande fryser och tinar blir det svårt för dem.

– Vi ska efterlikna det som händer

i naturen så mycket som möjligt. Och de flesta växter har det lite halvtorr på vintern.

För dig som har balkong i norra Sverige är det enkelt att skydda växterna genom att linda in krukorna med säckväv, gamla filtar, fiberduk eller bubbelplast. Och gärna flytta in krukorna närmare husväggen.

Den inglasade balkongens dilemma i växtvärlden är mängden luft. På en liten inglasad balkong, om solen ligger på, kan det bli bastu redan i februari och det stressar växterna.

– Till exempel olivträd trivs med 8–10 grader vintertid. Men om du har en oglasad balkong och vill övervintra olivträd blir det svårt utanför Skånes och Hallands gränser. Bubbelplasta in trädet, men det är inte säkert att det går, säger han.

Men pelargoner går att övervintra för de allra flesta.

– Klipp gärna ner dem och förvara dem inne på ett svalt ställe. Gärna i trapphuset på fönsterkarmen. Och ta alltid sticklingar från dem. Om plantan dör har du alltid en ny och om inte annat kan du ge bort dem i present. Då gör du samtidigt världen lite bättre. ◦



## John Taylors framgångstips

Framgång med växter generellt och speciellt vintertid är lika med storlek på kruka. De flesta växter står för trångt. Ju mer jordvolymin, desto mer skyddade är de mot vådrets påfrestningar och desto mer näring och vatten får rötterna tillgång till.

Tänk på att



Växter säljs alltid innan de ska krukas om. Så fort du får hem en växt, sätt den i dubbelt så stor kruka.



## Blommor i trapphuset?

Du kan ställa dina blommor i fönsterkarmarna i trapphuset under vintern, men du måste då vattna dem och hålla dem fina så att det inte ser skräpigt ut. Du får inte ställa krukor var som helst i trapphuset, eftersom det är en utrymningsväg och passagen måste hållas fria.



# tema

**Behoven av bostäder ökar – byggandet minskar.** Nyproduktionen av bostäder har minskat de senaste åren, visar statistiken. Kurvan här intill visar antalet påbörjade bostäder i Sverige från 2013 och fram till 2019. Sedan 2017 har antalet påbörjade byggen minskat dramatiskt.

*Källa: SCB, bearbetat av Boverket*



Trots bostadsbrist och växande befolkning minskar byggandet av nya bostäder.

– Det beror bland annat på de allt tuffare kreditrestriktionerna, säger Anna Broman, bostadspolitisk expert på Sveriges Byggindustrier.

*Text: Mikael Bergling*

# Den svenska byggkrisen

## ”Bolånetaket och amorteringskraven har gjort det svårare för många att köpa en bostad.”

För att lösa bostadsbristen behövs det många olika åtgärder, även om nyproduktion är en viktig del. Men trots att byggandet av nya bostäder borde gå som tåget, ser verkligheten annorlunda ut.

– Enligt vår senaste prognos väntas det i år påbörjas 49 000 bostäder, vilket är en minskning med drygt tio procent jämfört med i fjol. Nästa år beräknas antalet påbörjade bostäder minska ytterligare, säger Hans-Åke Palmgren som är analytiker på Boverket.

Det är framför allt byggandet av bostadsrätter och småhus som har minskat.

– Det finns dock stora geografiska skillnader. Mest minskar byggandet av bostadsrätter i Stockholmsregionen och i en del större städer utanför storstadsregionerna.

**Enligt Boverkets** analys behövs det nya bostäder i 38 av Sveriges 60 så kallade arbetsmarknadsregioner. De tre arbetsmarknadsregionerna Stockholm-Uppsala, Göteborg och Malmö-Lund beräknas stå för 76 procent av det totala byggbehovet.

Enligt Hans-Åke Palmgren är en viktig förklaring till nedgången av antalet nybyggda bostadsrätter de senaste årens kreditåstramningar för både hushåll och bostadsutvecklare.

– Att fallet är störst i Stockholm beror inte minst på att prisnivån är högre där vilket



Hans-Åke Palmgren



Anna Broman



Henrik Weston

har gjort att kreditrestriktionerna fått ett större genomslag.

**Anna Broman**, bostadspolitisk expert på Sveriges Byggindustrier, menar att det behövs en reformering av kreditrestriktionerna för att byggandet ska öka.

– Bolånetaket och de båda amorteringskraven har, tillsammans med bankernas kalkylräntor, gjort det allt svårare för många att köpa en bostad. De som framför allt hamnar i kläm är människor som behöver komma in på bostadsmarknaden, till exempel förstagångsköpare eller den som håller på att separera och behöver en ny bostad.

– I dag är det många som inte kan låna till en bostad, trots att de har fast inkomst, pengar till insatsen och klarar utgifterna för sitt boende. Detta är dessutom inget Stockholmsfenomen som en del tycks tro, utan gäller i många svenska städer. Och kan inte människor efterfråga bostäder, kommer bolagen inte att bygga några.

**Henrik Weston**, utvecklingsledare på länsstyrelsen i Stockholm, berättar att samtidigt som det råder stor bostadsbrist, finns det runt om i Stockholmsområdet tomma lägenheter.

– Det är nybyggda bostadsrätter som man inte lyckats sälja. Orsaken är dels att man byggt för dyrt, dels att kreditrestriktionerna gör att många människor inte har möjligheter att låna så mycket pengar som de skulle behöva för att kunna köpa lägenheterna. ◦

Annika Winsth, Nordeas chefsekonom, säger att det krävs stora reformer och breda politiska åtgärder för att lösa bostadskrisen.

# ”Det behövs breda politiska åtgärder”

Den svenska bostadsmarknaden fungerar dåligt och behöver reformeras. Men det kommer inte att ske inom överskådlig tid.

Det menar Nordeas chefs-ekonom Annika Winsth.

Text: Mikael Bergling  
Foto: Magnus Glans

**A**nnika Winsth säger att det inte finns någon "quick fix" som löser bostadskrisen.

- Det som behövs är mycket breda åtgärder från politisk håll, det gäller allt från exempelvis beskattning till att se över markpriser och regelverk. Tyvärr tror jag inte att vi under den här mandatperioden kommer att se någon bred politisk överenskommelse som verkligen försöker lösa bostadsmarknadens problem. Jag tror heller inte att det kommer några mindre politiska förändringar av betydelse.

**Varför inga politiska uppgörelser?**

- Det är partierna alldeles för sargade för. Jag är ganska pessimistisk när det gäller politikens möjligheter, åtminstone under de kommande åren.

Liknande uppfattning har

//  
Jag är ganska pessimistisk när det gäller politikens möjligheter, åtminstone under de kommande åren.

## "En allt större grupp människor står utanför den traditionella bostadsmarknaden, den hyrda såväl som den ägda."

Bostadsrätternas samhällspolitiska chef Kenny Fredman.

– Det krävs många olika åtgärder för att lösa bostadskrisen och sannolikt en del obekväma beslut. Men också stabila spelregler så att människor vet vad som gäller på lite längre sikt. Det gör att det behövs breda och blocköver-skridande överenskommelser.

– Tyvärr finns det inget som tyder på att man från politiskt håll orkar ta upp de bostadspolitiska samtalen igen. Det vi har framför oss är därför status quo och ytterligare en misslyckad mandatperiod

på bostadspolitiska område. Det är tragiskt och väldigt olyckligt.

Kenny Fredman säger att kreditrestriktionerna behöver lättas för att fler ska kunna efterfråga bostäder, nya såväl som äldre, och byggandet öka. Utan kapital, inget byggande.

Men även om byggandet skulle öka igen, så löser det inte bostadskrisen. Så många bostäder går det helt enkelt inte att bygga på kort tid.

– Dessutom är nyproducerade bostäder ofta detsamma som dyra bostäder. Detta oavsett om det är frågan om villor, bostadsrätter eller hyresrätter, även om det finns del undantag.

### Vad ska man göra?

– Förutom att öka byggandet, behöver vi använda befintliga bostäder effektivare än vad vi gör i dag. Det krävs en större



Kenny Fredman

rörlighet och bättre fungerande flyttkedjor. I dag är det många människor som bor kvar i för stora bostäder bland annat för att de på grund av reavinster-skatten tycker att det är för dyrt att sälja och flytta, och för att det

kanske inte finns något att flytta till. – I 73-punktsöverenskommelsen mellan regeringen, Centern och Liberalerna finns det några punkter som på ett bra sätt berör bostadsmarknaden, till exempel borttagen uppskovsränta vid reavinst på bostäder. Men det är långt ifrån de reformer vi behöver få på plats.

**Annika Winsth** tror att bygg- och fastighetsbolagen delvis kommer att ändra beteende när de, lite överdrivet, inte kan koncentrera sig på att bygga och sälja dyra bostads- och hyresrätter.

– De måste helt enkelt anpassa sig till en ny situation, och det kommer de också att göra. En del är att ta ett större socialt ansvar, vilket många bolag redan gör. Det gäller inte minst fastighetsbolag i utanförskapsområden. Att inte ta ansvar för utvecklingen i dessa områden leder till kapitalförstöring.

– En allt större grupp människor står utanför den traditionella bostadsmarknaden, den hyrda såväl som den ägda. Fortsatt låga räntor, som dessutom kanske kommer att sjunka ytterligare, stimulerar bostadspriserna, vilket gör att de som redan står utanför bostadsmarknaden får ännu större problem att ta sig in. Detta tror jag bland annat leder till att frågan om någon form av "social housing" eller liknande blir allt mer aktuell, säger Annika Winsth. ◦

Hur vill du lösa bostadskrisen?



Johan Löfstrand, Socialdemokraternas bostadspolitiska talesperson och ledamot av riksdagens civilutskott.

– Bland annat behöver finansieringsfrågorna ses över precis som kommunernas handläggning av byggärenden och markpriserna. Konkurrensen i byggsektorn behöver skärpas. Vi behöver ha extra fokus på ungdomars möjligheter att ta sig in på bostadsmarknaden.



Carl-Oskar Bohlin, Moderaternas bostadspolitiska talesperson och ledamot av riksdagens civilutskott.

– Genom att förenkla det regelverk som styr bostadsbyggandet, begränsa möjligheterna att överklaga, låta på bolånetaket för förstagångsköpare, öka rörligheten på bostadsmarknaden och få fart på flyttkedjorna.

# Fördelar och nackdelar med nyproduktion

Du behöver inte vara rädd för att köpa en lägenhet i en ny bostadsrättsförening.

– Men det gäller att vara noggrann och ta reda på så mycket som möjligt innan du skriver på avtalet, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

Text: Mikael Bergling

**D**et finns många fördelar med att köpa en nyproducerad lägenhet.

– Du slipper till exempel budgivning då lägenheten säljs till ett fast pris. Dessutom är allt nytt och fräscht. För det mesta kan man också påverka bostadens utformning, färg- och materialval och liknande, säger Ulrika Blomqvist.

Nackdelen är att det ofta kan dröja ganska länge, ibland flera år, från det att köparen har tecknat sig för en nyproducerad lägenhet tills att det är dags att flytta in. Under tiden kan det hända mycket, inte minst med den personliga ekonomin.

– Det är också svårare att bedöma en ny föreningens ekonomi, som är den du har avtal med även om det är ett byggbolag som bygger. Föreningen har ju ingen egentlig verksamhet och därmed inte någon balans- eller resultaträkning att visa upp, berättar Ulrika Blomqvist.

För att det ska kunna tecknas ett så kallat förhandsavtal ska det dock finnas en ekonomisk kalkyl som beskriver föreningens ekonomi.

Det ska också finnas en säkerhet för

de pengar som betalas in i förskott.

– Ett bra råd är att ta reda på vem som står bakom projektet. Vilket företag är byggare? Hur ser dess ekonomi och historia ut? Det kan till exempel vara en bra idé att kolla på nätet om företaget är omskrivet sedan tidigare.

– Kontrollera vilka garantier företaget har, till exempel att det köper de bostadsrätter som eventuellt inte har gått att sälja när projektet är klart och även svarar för avgiften under en period.

**Ulrika Blomqvist säger** att det inte nog går att betona vikten av att köpare mycket noga går igenom de olika avtalen innan de skriver på.

– Vad händer till exempel om projektet senareläggs? Har jag möjlighet att kliva av? Och i sådana fall på vilka villkor?

– Är det något som du inte förstår, eller som du tycker är oklart, bör du fråga igen. Det kan också vara en bra idé att ta hjälp av kommunens konsumentvägledare om du känner dig osäker, eller en privat jurist.

I samband med att det så kallade upplåtelseavtalet tecknas ska det finnas med en ekonomisk plan där det bland annat framgår hur högt belånad föreningen är och belåningsgraden per kvadratmeter.

– Ju större lån som föreningen har, desto känsligare är den för räntehöjningar vilket bland annat påverkar den avgift som tas ut. Jag skulle också fråga om det finns en underhållsplan och hur det kommande underhållet ser ut. ◦



Ulrika Blomqvist

Tänk på detta

Tips till dig som funderar på att teckna dig för en nyproducerad bostadsrätt.

1

Vill jag bo i området? Kommer jag att trivas? Finns den service som jag behöver eller önskar?

2

Hur långt fram i tiden är tillträdet? Tänk på att din ekonomiska situation kan se annorlunda ut då än vad den gör i dag.

3

Finns det som jag har behov av, till exempel tvättstuga, förråd eller parkeringsplats?

4

Är det bygglov beviljat för projektet? Ring kommunen och kolla.

# ”Det är bra att ha tålamod”

Familjen Ålåker lämnade huset på Värmdö för en helt nybyggd etage-lägenhet i Nacka. De ser både fördelar och utmaningar med att flytta till nyproduktion.

– Det är viktigt att våga ställa krav på de som bygger, säger Daniel Ålåker.

Text: Ida Måwe

Foto: Helén Karlsson

**D**et nybyggda området intill vattnet vid Nacka Strand badar i solsken. Det är eftermiddag och hela Stockholms inlopp glittrar i blått. Bara hundra meter från familjen Ålåkers veranda glider skärgårdsbåtar och Finlandsfärjor förbi.

– En av orsakerna till att vi köpte den här lägenheten var just närheten till vattnet. Det går att ta båten till jobbet, säger Daniel Ålåker och slår sig ned vid utebordet mitt emot hustrun Margareta. Genom verandadörren hörs barnen, Thyra, 8, och Algot, 11.

Det var i oktober förra året som familjen Ålåker packade upp flyttlådorna i de ombyggda kontorslokalerna, ett massivt flerbostadshus med totalt 268 lägenheter på Augustendalsvägen. Men flytten hade planerats betydligt längre. Själva köpekontraktet skrev de på redan två år tidigare. Då bodde familjen i en villa på Värmdö.

– Vi ville närmare stan och slippa husfixet, men samtidigt ha kvar sjöutsikten. Vi gillade också upplägget: att det var nyproduktion i befintliga gamla kontorslokaler, lägenheter med många olika typer av planlösningar, säger Margareta.



Familjen Ålåker har känt sig trygg genom hela processen. En stor anledning till detta är att familjen valde att köpa av en etablerad och stor byggentreprenör.



**Inflyttningen i nyproduktionen** har skett i olika steg, där familjen Ålåker tillhörde etapp ett. Under arbetets gång besökte de byggarbetsplatsen vid flera tillfällen. De fick även vara delaktiga i processen och göra vissa tillval för vitvaror, golv och kakel.

– Det var ganska begränsade valmöjligheter, men vi fick välja mellan tre olika tillvalspaket med tre olika prisnivåer, säger Margareta.

Att köpa nyproduktion kan innebära vissa risker, vad händer exempelvis om bygget inte blir klart eller blir av? Om bostadsmarknaden förändras kraftigt och byggföretaget krisar? Daniel menar att han känt sig trygg genom hela processen.

– Det beror mycket på att det är en stor etablerad aktör som står bakom det här bygget, säger han.

– Samtidigt är man alltid lite orolig vid köp så långt i förväg. Det är en stor affär, säger Margareta och försöker överrösta en traktor som passerar några meter från verandan, på andra sidan ett byggstängsel. Fortfarande finns lediga lägenheter kvar i fastigheten vid Nacka Strand, och allt är inte färdigställt ännu.

**Daniel och Margareta** tycker att en fördel med nyproduktion är just att allt är nytt. Det är inget badrum som

Vi gillade upplägget: att det var nyproduktion i befintliga gamla kontorslokaler, lägenheter med många olika planlösningar.



### Familjens råd till dig som ska köpa nyproducerat

> Välj en stor bygg-entreprenör. Det känns ofta tryggare om det är en känd, etablerad aktör som står bakom bygget.

> Prata med andra som köpt nyproduktion och hör efter vad de har haft för tankar och problem.

> Kolla upp vad det är som ingår och inte i köpet. Granska specifikationen för utrustning, så att ni vet vad ni kan förvänta er.

> Våga ställ krav och var beredd på att det kommer att bli småfel.

> Kolla upp var ansvaret ligger om bostäderna inte säljs. Hur fungerar det juridiskt, vad blir konsekvenserna för köparen?

> Läs på om hur det fungerar med garantier efter besiktningen – vad står byggaren för och inte?

behöver totalrenoveras eller diskmaskin som borde bytas. Samtidigt menar de att det är viktigt att vara noggrann vid besiktning och att påpeka småfel.

– När vi flyttade in upptäckte vi att golvet i Thyras rum hade en luftbubbla. När vi påtalade det lades golvet om. Det var även en målad vägg som blivit flammig och behövde åtgärdas, säger Margareta.

Hon menar att det kan vara bra att ha tålmod med att allt inte är färdigt. När familjen flyttade in var hantverkarna fortfarande i full gång, de kom och gick på dagarna när familjen inte var hemma.

**Överlag är familjen** Älåker i dag nöjda med sitt boende. Bostadsrättsföreningen består fortfarande av en interimsstyrelse och har inte riktigt kommit igång. Familjen Älåker känner några andra familjer som flyttat in i fastigheten och har redan bra kontakt med grannarna. Dottern Thyra berättar att hon fått flera vänner som hon hälsar på i huset.

– Jag har en kompis som jag leker med mycket, Naomi. Hon bor på tredje våningen. Jag känner mig trygg här, säger hon. ◦

# Osäkerhet kring vad som gäller vid förhandsavtal

Många förhandsavtal gällande köp av nya bostadsrätter behöver moderniseras.

Det menar Kristina Forsgren som är nyproduktionsansvarig för Länsförsäkringar fastighetsförmedling.

Text: Mikael Bergling

## V

id köp av en bostadsrätt som ännu inte har färdigställts tecknas ett

så kallat förhandsavtal. Det är ett bindande avtal från köparens sida, som kan gälla även om byggherren inte lyckas färdigställa bostaden enligt överenskommelsen.

Under senare år har det varit flera uppmärksammade fall där enskilda

konsumenter försökt häva köp av ej färdigbyggda bostadsrätter. Men fallen har bedömts olika. Det finns tingsrättsdomar i olika riktningar när det gäller konsumenters möjligheter att dra sig ur förhandsavtal om köp av ännu ej byggda bostadsrätter, till exempel efter att projekten försenats.

– I och med att domarna har gått åt olika håll, i några fall har konsumenten vunnit, i andra fall bostadsutvecklaren, har det uppstått en osäkerhet vilket vi märker när vi träffar kunder. Det

som nu behövs är en tydlig dom i en högre instans så att det blir klarlagt vad det är som gäller, säger Kristina Forsgren.

– Som mäklare har vi en jätte viktig uppgift när det gäller att gå igenom med våra kunder vad avtalen faktiskt innebär, vilken

risk de löper i olika

scenarier. I dag kan vi inte riktigt göra det. Rättsläget är för oklart.

Enligt Kristina Forsgren är



Kristina Forsgren

förhandsavtalet som

sådant dock inget dåligt avtal.

– Men ramverket kring det bestämdes för länge sedan och i en annan tid. Det behöver uppdateras och anpassas till dagens verklighet där avtalen ofta ingås mycket tidigt i processen. ◦





## Grönskande oas mitt i Malmö

Bakom en ordinär brun tegelfasad i centrala Malmö döljer sig en oas med prunkande växter, porlande vatten och härlig granngemenskap. Följ med in på innergården till **Brf Humle 24** i Malmö, vinnare av Sveriges finaste innergård 2019.

Text: Sarah Nylund  
Foto: Åsa Sjöström

**K**ontrasten mellan stadsbruset från gatan och lugnet inne på gården, är enorm. Inget på utsidan skvallrar om att porten Norregatan 5 i Malmö city döljer en grön hemlighet.

– Vi har bott här i trettio år och i början var det en hyresrätt. Då fanns här en sandlåda på gården och ganska otvåglad växtlighet, berättar Bengt Larsson, som jobbar med teknik i bostadsrättsföreningens styrelse.

Husen kring innergården, Brf Humle 24, blev bostadsrätter 2006. Sedan dess har en stor del av trädgårdsarbetet i omgångar skötts av föreningens medlemmar.

Alla Larsson, gift med Bengt, har sedan en tid tillbaka huvudansvaret för gräsklippning av gräsmattan och en allmän tillsyn.

– Men jag är ingen polis, skrattar hon. Det är fritt fram att köpa vilka växter man vill och plantera på sin uteplats eller balkong. Bara inte växterna har rötter som spränger, säger hon.

**Innergården är helt kringbyggd** och nås bara från de boendes egna uteplatser eller via källaren. Men det är inte bara uteplatserna och innergården som spirar, huskroppen är byggd så att alla lägenheter har en egen balkong som skjuter ut från huset och för tankarna till en terrassodling vid Medelhavet. Bengt och Alla Larsson bor på nedre botten och har en uteplats som delvis skyddas av tak och delvis sträcker sig en bit ut i trädgården. De har beundransvärt många tomatplantor, fulla med röda frukter. På deras uteplats växer även bland annat clematis, rosor och bambu, som avlöser varandra i





Vinnare av årets innergård 2019 är den lummiga och skyddade trädgården som hör till Brf Humle 24 trivs både stora och små. Bengt och Alla Larsson tycker om att pyssla med växterna, medan systrarna Mila och Leia gärna leker på gräsmattan eller i den lilla lekstugan.

växtlighet under sommaren. På balkongerna ovanför dem skymtar inte bara inbyggda balkongglädor utan även hela träd i krukor. Daniela Kalundziewska är en av dessa balkongodlare. Hon odlar bland annat rödbetor och jordgubbar.

– Och så har vi haft solrosor och gräslök. Och en gran! berättar dottrarna Mila och Leia upprymt.

De älskar att leka nere på gården. Lekstugan rymmer precis två barn och här finns också en liten kulle som på vintern används för pulkaåkning. Den lilla dammen, med en porlande fontän, kan nästan misstas för en pool.

– När det är varmt vill vi bada, fast det får vi inte, säger Leia.

– Nej, det är inte tillåtet. För det är en damm, ingen pool, säger Alla Larsson och ler. Vad som däremot kanske kan förvåna en del är att grillning är tillåtet på alla balkonger och uteplatser.

Det är Daniela Kalundziewska glad över.

– Ja, och vi trivs jättebra här. Här ute finns alltid några kompisar för barnen

att leka med, säger hon och sveper med handen över gården.

I augusti fick styrelsen veta att gården vunnit Bostadsrätternas tävling Sveriges finaste innergård, vilket togs emot med stor glädje. Men det var faktiskt inte första gången som gården vann pris.

– 2005 blev vi utnämnda till Malmös finaste trädgård och redan på 90-talet kallades gården för Babylons hängande trädgård, berättar Bengt Larsson stolt.

**Det börjar gå** mot höst och då är alla i huset gemensamt med och höststädar innergården. Till och med i december planeras gemensamma aktiviteter.

– Då tänder vi granen tillsammans inne på gården. Det brukar vara väldigt välbesökt och uppskattat, säger han. ◦



Föreningens  
bästa  
tips!



Så skapar ni  
gemenskap och  
grönska på  
innergården

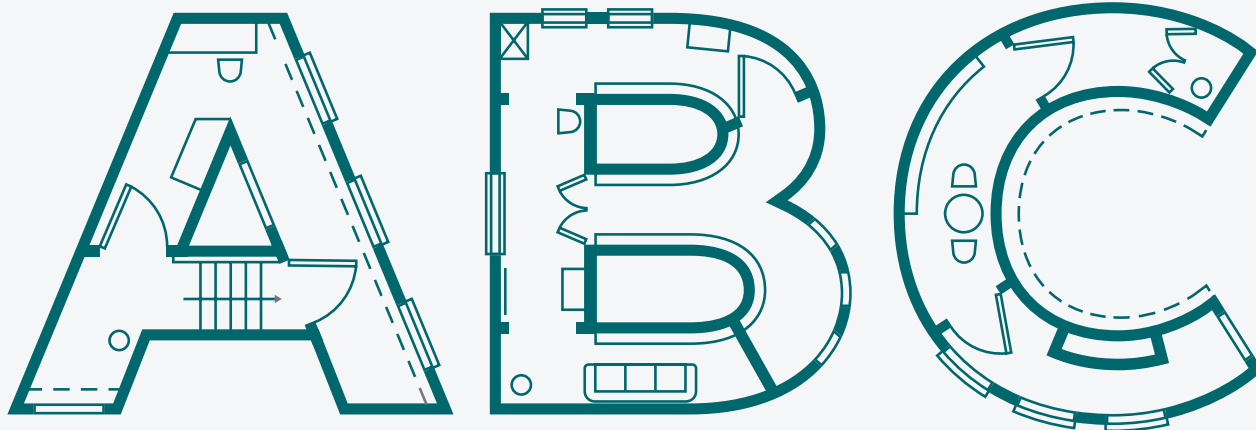
- > Föreningen bör inte vara för stor, annars blir det svårt att få överblick. Med för många inblandade blir det inte lika familjärt.
- > Att anlita en extern firma för trädgårdsskötsel kan bli en dyr lösning. I Brf Humle 24 har vi lagt uppdraget på en boende i huset, vilket numera kostar ungefär hälften mot en extern firma. Om de boende vill jobba i trädgården sparar alla pengar åt föreningen samtidigt som ni lär känna varandra bättre.
- > Dela växter, skott och fröer med varann, och utbyt era bästa trädgårdstips. Att prata om växter är en perfekt isbrytare, lite som att prata om vädret. Det finns alltid något att säga.

Heders-  
omnämning:  
← Brf Rigen

Årets hedersomnämning går till en stilren och välskött innergård som kombinerar sociala ytor med vackra och uttrycksfulla perenner såsom röd japanlön, vajande gräs och ormhassel.

Bostadsrättsföreningen Rigen i Stockholmsförorten Gröndal har verkligen lyckats skapa en utemiljö som både sticker ut och bjuder in.

## Bostadsrättens



Vet du vad andelstal, insats och panträtt betyder? Här är 14 termer och begrepp som varje bostadsrättshavare bör känna till!

Text: Thomas Östberg



### Andelstal

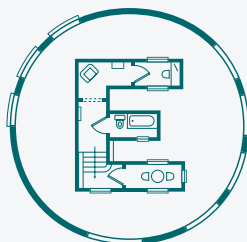
Andelstalen bestäms när föreningen bildas och styr kan enligt en förenings stadgar styra månadsavgiften. I dag förekommer att föreningar har ett andelstal för ägande och ett för hur kostnaderna fördelas mellan medlemmarna.

### Andrahandsupplåtelse

Det vanliga ordet är andrahandsuthyrning och sådan kräver styrelsens godkännande. Detsamma gäller även vid lån av lägenhet. Otillåten uthyrning kan i värsta fall leda till att en medlem blir uppsagd från bostadsrätten och måste flytta. Om styrelsen säger nej till uthyrning kan medlemmen vända sig till Hyresnämnden. Vanliga skäl för att hyra ut är provboende med sambo, jobb eller studier på annan ort, hyra ut till barn eller närstående, sjukdom och att bostadsrätten är svårsäld.

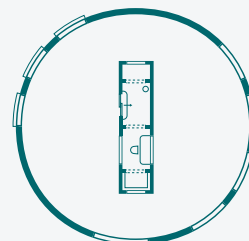
### Ansvarsfrihet

På föreningsstämman provas frågan om styrelseledamöternas ansvarsfrihet. Det förekommer att medlemmarna nekar och därmed kräver ansvar för ekonomiska skador som styrelsen har orsakat. Denna är individuell för varje ledamot. Vanligtvis krävs det mer än hälften av rösterna för att bevilja ansvarsfrihet. Det finns även ett minoritetsskydd som innebär att om tio procent är emot ansvarsfrihet har dessa ett år på sig att stämma hela eller delar av styrelsen. Att neka ansvarsfrihet betyder i sig inga speciella konsekvenser.



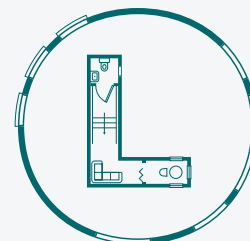
### Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen är en ekonomisk och teknisk beskrivning av föreningens verksamhet. Planen måste finnas på plats innan föreningen kan bilda bostadsrätterna, det som kallas för upplåtelse. Den ekonomiska planen ska vara intygad av intygsgivare som är behöriga enligt Boverket.



### Insats

Avser oftast det pris som en köpare betalar till bostadsrättsföreningen första gången en lägenhet upplåts, alltså då den blir en bostadsrätt. Avgiften kan ligga till grund för nivån på månadsavgiften.



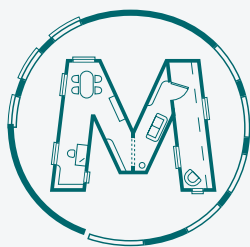
### Likabehandling

Enligt en grundläggande princip inom föreningsrätten ska alla medlemmar behandlas lika. Men denna princip kan

misstas för att handla om exakt rättvisa. Alla medlemmar kan till exempel inte alltså få lika stora förråd, eftersom dessa ofta står i relation till lägenhetens storlek. Därför kan avsteg från principen göras när det är sakligt motiverat.

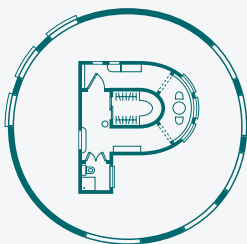
## Lägenhetsförteckning

Föreningens styrelse är skyldig att föra en lägenhetsförteckning. Den ska innehålla uppgifter om lägenheternas beteckningar, var i huset de ligger, hur många rum det finns i respektive lägenhet och om övriga utrymmen som hör till lägenheterna. Det ska även finnas uppgifter om bostadsrättshavarens namn, datum för registrering av den ekonomiska plan som gällde då bostadsrätten bildades samt hur stor insats som betalats. Förteckningen är inte tillgänglig för alla men en medlem har alltid rätt att se vilka uppgifter som finns om den egna lägenheten.



## Medlemsförteckning

Medlemsförteckningen har uppgifter om alla föreningens medlemmar. Uppgifterna som ska finnas i förteckningen, som förs av styrelsen, är namn, bostadsadress och bostadsrätt. Medlemsförteckningen är offentlig och vem som helst kan därmed ta del av den.



## Pantsättning och panträtt

Att en bostadsrätt pantsätts innebär att en långgivare får en säkerhet för lånet. Långgivaren har det som kallas för en prioriterad fordran. Vidare kan långgivaren, om

låntagaren inte betalar sitt lån, ansöka om betalningsföreläggande hos Kronofogden, vilket kan leda till utmätning. Vid pantsättning ska föreningen underrättas, som då för in detta i lägenhetsförteckningen. En medlem kan pantsätta sin lägenhet obegränsat antal gånger och föreningen kan aldrig neka en pantsättning.



## Stadgar

Föreningens grundläggande regler, som tillsammans med de lagar som reglerar bostadsrättsföreningar sätter grunden för hur föreningen ska arbeta. Stadgarna kan skilja sig åt en hel del mellan bostadsrättsföreningar. Egentligen behöver de inte vara speciellt omfattande men det finns några saker som enligt lag måste finnas med. Det handlar till exempel om var föreningen finns, vilka avgifter som föreningen kan ta ut, hur många som kan sitta i styrelsen och vilka tider som gäller för att kalla till en stämma. Oftast finns även paragrafer om vad föreningen respektive medlemmen ansvarar för, till exempel kan det se olika ut mellan föreningar vad gäller ansvar för fönster och ytterdörrar.



## Vattenskada

Skador på grund av vatten är troligen den vanligaste skadan på lägenheter och gemensamma utrymmen. Medlemmarna står då för reparationer och underhåll av den egna lägenheten, medan föreningen har samma ansvar för övriga delar av huset. Här finns ett undantag, nämligen om det

handlar om en "trycksatt tappvattenledning", det vill säga ledningar som för vatten fram till blandare såsom i handfat, dusch och diskho. Föreningen ansvarar oftast för dessa och får då betala samtliga skador. Om en medlem eller förening har vållat skadan blir ansvarsfördelningen annorlunda.

## Vållande

Att någon orsakar exempelvis en vattenskada eller brand genom att vara vårdslös eller oaktsam. Den medlem eller förening som vållat en skada kan även få betala skador som drabbat andra medlemmar eller föreningen. Ofta är vållande svårt att bevisa.



## Årsavgift

De allra flesta bostadsrättsföreningar debiterar denna som en månadsavgift. Avgiften ska täcka föreningens driftskostnader: uppvärmning, vatten, underhåll, amorteringar med mera. Stadgarna ska ange grunderna för hur avgiften beräknas. Oftast beslutar styrelsen om höjning eller sänkning av månadsavgiften, medan beslut om ändrade beräkningsgrunder tas av föreningsstämman.

## Årsmöte

Kallas också föreningsstämma och är föreningens högsta beslutande organ. Det är föreningens mest demokratiska inslag, då alla medlemmar kan delta i beslut. På stämman väljs föreningens styrelse och revisorer, som sedan sköter den löpande förvaltningen. Stämman ska hållas senast sex månader efter att räkenskapsårets slut. Hur stämman ska gå till styrs till stor del av lagen om ekonomiska föreningar. Extrastämma kan hållas när styrelsen anser att det behövs, när revisorerna skriftligen begär det eller när minst en tiondel av medlemmarna skriftligen begär det.

# 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.



## Får jag ersättning för grannens vattenskada?

För ett tag sedan uppstod en vattenläcka hos grannen och det läckte in vatten i mitt badrum. Föreningen har rivit upp väggen för att kunna reparera. Därmed går badrummet inte att använda och jag har ingen dusch under tiden som reparationen pågår. Eftersom jag inte orsakat skadan tycker jag att föreningen får hitta en ersättningsbostad till mig samt återbetala månadsavgiften. Föreningen vägrar. Vad gäller?



Svar: Oftast är vattenskador att betrakta som rena olyckor. Då får en medlem själv ordna med ersättningsbostad, vilket kanske ditt försäkringsbolag kan hjälpa till med. Och eftersom det handlar om en olycka behöver föreningen inte heller sätta ner din månadsavgift. Skulle en medlem eller föreningen ha varit vårdslös och därmed vållat skadan kan det bli tal om ersättning, men detta är ovanligt och ofta svårt att bevisa.



## Vem ansvarar för handduks-torken?

Vem ansvarar för handduks-torken i mitt badrum? Är det jag som medlem eller föreningen som betalar om den går sönder?

Svar: Det beror på vilken typ av handduks-tork det är. Grundregeln är att du ansvarar för underhållet om det är en elektrisk handduks-tork men om det är vattenburen värme har föreningen underhållsansvaret.



## Kan jag föreslå enklare stadgar för föreningen?

Våra stadgar är väldigt krångligt skrivna och handlar dessutom om sådant som inte finns i vår förening. Kan jag föreslå att styrelsen ändrar dessa så att de blir mer lättlästa och därmed tillgängliga för fler i föreningen?

Svar: Även om det bara handlar om språklig redigering och borttagning av onödig text måste beslut tas av er medlemmar, alltså på era stämmor. Styrelsen kan möjligen ta bort ett onödigt kommatecken, men inte så mycket mer än det.

## Störs du av trafikbuller?

Du är i så fall i gott sällskap av 2 miljoner andra svenskar. I takt med ökad urbanisering är buller ett växande problem. Därför har HIAK utvecklat NonSonus FLV-65.

NonSonus FLV-65 är en högteknologisk väggmonterad friskluftventil med unikt bra ljuddämpning. Avancerade akustiska lösningar har paketerats till en produkt som i extremt bullrig miljö ger en bibehållen god boendemiljö.

För mer information, [www.hiak.se](http://www.hiak.se)



HIAK har mer än 60 års samlad kompetens, erfarenhet och kunskap som gör att vi idag är experter på ljuddämpning. Det gör oss till er självklara partner gällande akustiska utmaningar och innovationer. Våra ingenjörer består av Sveriges främsta experter inom ljuddämpande lösningar och konstruktioner.



**HIAK**  
CUSTOMIZED NOISE REDUCTION

RoyalBath



SWEDEN

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

5  
ÅR  
GARANTI



R1501 - Nu från **4895.-** (ord pr. 8 990 kr)



R1002 - Nu från **7 495.-** (ord pr. 12 995 kr)



R1401 - Nu från **5 595.-** (ord pr. 11.200kr)



Nya lyxiga  
**Innovativa**  
duschväggar  
utan ram till  
**kampanjpriser!**

besök oss

**CABINEX™**

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

Ha koll på vad du får göra när du ska renovera lägenheten

# Tänk efter före!

Som bostadsrättshavare har du rätt att utföra renoveringar och underhåll av din lägenhet. Men du har också en skyldighet att ta hänsyn till föreningens egendom och inte göra något som påverkar dina grannar på ett negativt sätt.

Din Bostadsrätt reder ut vad som gäller vid renoveringar – och vad som kan hända om det blir fel.

Text: Cecilia Billgren

**A**tt bo i en bostadsrätt kan sammanfattas med den gamla devisen frihet under ansvar.

Som medlem har du frihet att i stor utsträckning utforma lägenheten efter eget tycke och smak. Du kan renovera köket, slänga ut badkaret eller tapetsera precis i din egen stil. Men vissa ingrepp berör delar som föreningen ansvarar för, till exempel avloppsrör, ventilation eller bärande väggar. I de fallen behöver du styrelsens tillstånd innan du påbörjar arbetet. Du bör också ha i åtanke att det kan bli väldigt kostsamt om något blir fel.

– De flesta problem kan lätt undvikas om en medlem först pratar med styrelsen när denne planerar en renovering. Även om du inte tror att du behöver tillstånd för det du vill göra kan du alltid

Fem tips för dig som går i renoverings-tankar

> Kommer din renovering att påverka delar av fastigheten som är föreningens ansvar behöver du få tillstånd innan du sätter igång. Det kan handla om ventilation, vattenledningar, värmeledningar och radiatorer, gasledningar, avloppsrör, bärande väggar eller ytterväggar.

> Genom att informera styrelsen kan du få värdefull info om saker som rör huset, som kan göra ditt arbete lättare.

> Använd certifierade hantverkare som arbetar fackmannamässigt och som erbjuder intyg vid till exempel våtrummarbeten. Även om det blir dyrare kan det löna sig i längden, eftersom du annars riskerar att bli ersättningskyldig om något galet händer.

> Ta reda på vilka förhållningsregler som finns kring sådant som kan påverka grannarna, såsom tider för störande arbeten, hantering av skräp, brandregler för trapphus, användandet av hiss för transport av byggmaterial med mera.

> Tänk efter före! Planera och gå igenom alla delar av projektet i förväg för att försöka undvika att det dyker upp problem längs vägen.

få värdefull information om saker som rör er fastighet, eller tips och råd från grannar som utfört samma typ av arbeten som du själv planerar, säger David Sjöqvist, teknisk rådgivare på Bostadsrätterna.

**David Sjöqvist har lång** erfarenhet av teknisk förvaltning. Han menar att de vanligaste problemen i samband med renoveringar har med ventilation att göra.

– Till exempel är det många som installerar en fläkt när de bygger om sitt kök, men det är inte alltid ventilationssystemet är anpassat för det. Då kan det lätt bli problem. Det är en typisk fråga som du behöver diskutera med styrelsen innan du sätter igång, säger han.

En annan sak som många inte tänker på har med golven att göra. Själva yt-skiktet ansvarar bostadsrättshavaren för, men så fort man kommer längre ner i mellanrummet mellan våningarna är det föreningens ansvar – och då behövs ett tillstånd.

– Det är relativt vanligt att det uppstår stegljudsproblem hos grannen under i samband med en renovering då medlemmen har lagt nya golv eller tagit fram gamla golvbrädor i ett äldre hus. Då kan det bli dyrt att i efterhand rätta till så det kan löna sig att prata med en expert, till exempel en akustiker, innan man sätter igång, säger David Sjöqvist.

Vissa typer av ingrepp kan förutom ett tillstånd även kräva ett stämmobeslut. Lite beroende på hur föreningens stadgar är skrivna kan ingrepp som till exempel en installation av en kamin eller en förändring av fönstrens storlek eller placering kräva att hela föreningen röstar om saken, vilket sker på en stämma. Rådet från David Sjöqvist är därför att börja planera för en renovering med god framförhållning samt att i god tid informera styrelsen om dina planer.

Enligt David Sjöqvist är störningar i samband med renoveringar en av de vanligaste anledningarna till konflikter och slitningar i föreningar.

Men det mesta går dock att lösa med god planering och bra information till grannarna.

– Visar du att du har en tillmötesgående inställning till grannarna har du mycket att vinna. Den som sätter upp en lapp får sällan klagomål. ◦



### Case 1

En bostadsrättshavare fick tillstånd av föreningen att renovera kök och badrum. Arbetet gjordes inte på ett fackmannamässigt sätt, vilket ledde till flera felaktigheter och klagomål från grannar. Bland annat uppdagades att ventilationen fyllts med bygg- och rivningsmaterial och att ett element hade tagits bort. En avloppsledning hade kopplats på en stam som inte längre var i bruk, vilket ledde till stora skador. Föreningen menade att det fanns skäl för att säga upp innehavaren, men tingsrätten höll inte med. Fallet överklagades, och hovrätten gav föreningen rätt.

#### > Kommentar från David Sjöqvist:

Bostadsrättshavaren har gjort märkliga ingrepp till exempel på föreningens rör, ingrepp som inte varit korrekta eller fackmannamässiga. Rätten ansåg inte att det handlade om vanvård av själva lägenheten. Däremot ansågs det vara i strid med sundhet, ordning och gott skick, vilket är tillräckligt allvarligt och skäl för att bli av med bostadsrätten.

### Case 2

En köpare av en bostadsrätt upptäcker efter ett tag att det finns felaktigheter i badrummet, något som bekräftas vid en besiktning. Tätskiktet är inte komplett och avviker från branschstandard, vilket är upplagt för vattenskadorna. Köparen låter riva ut hela badrummet och bygga upp ett nytt på korrekt sätt, något som köparen vill att säljaren betalar. Tingsrätten går på säljarens linje men hovrätten ändrar så att säljaren måste betala ersättning för det bristfälliga badrummet. Fallet har överklagats och ska tas upp i Högsta domstolen.

#### > Kommentar från David Sjöqvist:

I det här fallet har bostadsrättsföreningen inte varit inblandad, utan det avgjordes enligt köplagen som reglerar vilka rättigheter och skyldigheter köpare respektive säljare har. Här har säljaren, som antagligen anlitat oseriösa hantverkare, behövt betala för att rätta till bristerna. Slutsatsen är att det lönar sig i längden att anlita certifierade hantverkare och säkerställa att renoveringen blir fackmannamässigt utförd. Annars tar man en stor risk.

# Att ha med er på BRF-mötet

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

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

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

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



## Alla kontakter

**Humidus AB** VID FUKT & VATTENSKADOR  
[www.humidus.se](http://www.humidus.se) Kontakt: Mikael Berglund  
[mikael@humidus.se](mailto:mikael@humidus.se) 070-823 20 03

**Driftia Förvaltning AB** MODERN FASTIGHETSSERVICE  
[www.driftia.se](http://www.driftia.se) Kontakt: Peter Almroth  
[peter.almroth@driftia.se](mailto:peter.almroth@driftia.se) 070-412 19 41

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

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

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

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

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

**Carpeting** ENTRÉ OCH INTERIÖRMATTOR  
[www.carpeting.se](http://www.carpeting.se) Kontakt: Danne Kalström  
[danne@carpeting.se](mailto:danne@carpeting.se) 0704-20 20 50

# Vi annonserar Vi litar på v

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

**Tillsammans ger vi er det mesta ni  
behöver.**

**JOURNUMMER!**  
**08-795 75 10**  
**GR**  
**AVLOPPSRENSNING**

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



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

# HUMIDUS

AVFUKTNING



- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag

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

Kontakta oss för mer information  
[info@humidus.se](mailto:info@humidus.se) eller telefon 08-730 50 30.



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

## Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.



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

## Vi tar hand om hela ditt tak



**PLÅTSLAGERI AB**

Trygghet, service och kvalitet sedan 1918.

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

# P.O. Erikssons Rör AB

SEDAN 1981

Vi hjälper er med allt inom VVS

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

# Carpeting

ENTRÉMATTOR

VI HAR HJÄLPT BRF:ER SEDAN 1979

**Entrémattor • Logomattor**  
**Skrapmattor**

[info@carpeting.se](mailto:info@carpeting.se) 08-448 31 80

# Varför är det så kallt i min lägenhet?

Nu närmar sig vintern och bostadsrättsföreningen kanske redan har hunnit slå på värmen i huset. Men hur kommer det sig att Svenssons på bottenplan klagar över att det är så varmt – när jag uppe på plan 5 fryser och har det kallt?

Text: Petra Olander



Inomhusvärmen kommer oftast till oss via fjärrvärme och leds därefter vidare ut till våra element. Men hur kan det då komma sig att inomhustemperaturen varierar mellan olika lägenheter?

Fenomenet är inte ovanligt, säger Niklas Renfro, energi- & klimatrådgivare på miljöförvaltningen i Malmö stad:

– Det kan till exempel bero på undermåliga flöden i radiatorerna eller termostater som fastnat. Det går att lösa. Men variationer av inomhustemperaturen är också vanliga när sommaren slår över mot höst eftersom utomhustemperaturen pendlar kraftigt. Det gör att cirkulationspumpen som är kopplad till radiator-kretsen slår av och på i tid och otid.

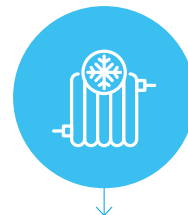
**Kan den som vädrar mycket i sin lägenhet göra så att det blir kallare hos grannen?**

– Påverkan från vädring är försumbar. Men vid häftig vädring får radiatorerna kämpa för att bibehålla inomhustemperaturen. Rekommendationen är att vädra med korsdrag i cirka fem minuter alternativt ställa ner termostaterna till önskad nivå ifall man uppskattar en lägre inomhustemperatur i sin lägenhet. ◦

## 3

### orsaker till kalla rum

- > **För lite varmvatten i elementen.** En fackman kan genomföra en injustering av radiatorkretsen genom att se till så att ventilerna som reglerar flödena av varmvattnet i radiatorkretsen och elementen överensstämmer med värmebehovet. Om ingen injustering skett på 10–15 år så är det troligen dags.
- > **Termostater som fastnat i ett läge.** Det händer att piggen som sitter i ventilhuset bakom termostaten fastnat i ett läge. Rummen upplevs då svalare än andra eftersom ventilen är låst i ett begränsat läge som förhindrar rätt mängd varmvatten att cirkulera i elementet. Det är bra att motionera termostaten 2–3 gånger om året genom att skriva in och ut handratten till botten i båda riktningar några gånger för att förebygga att piggen fastnar.
- > **Begränsad värmespridning.** Tjocka gardiner, tunga möbler eller elementskydd framför radiatorer kan vara en anledning till att det blir kallt inomhus, eftersom termostaten stänger flödet av varmvatten när närområdet uppnått rätt inomhustemperatur.



### Så kommer värmen till dig!

- > Varmt vatten levereras till din fjärrvärmecentral genom rör i marken.
- > I fjärrvärmecentralen överförs värmen via två värmeväxlare. I den ena värms vattnet som ska gå ut till radiatorkretsen och i den andra värms vattnet till kranar och duschar.
- > Fjärrvärmecentralen reglerar automatiskt värmen till elementen utifrån utomhustemperaturen. Till varje element finns oftast en termostat installerad som antingen ökar eller begränsar flödet av varmvatten för att behålla önskad inomhustemperatur. En dåligt fungerande termostat kan leda till att rummet blir alltför varmt eller för kallt.

# Mikael är certifierad 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 Mikael eller någon annan 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 förvaltar och utvecklar  
bostadsrättsföreningar  
– för ett hållbart imorgon.

Styrelsearbete kan innebära mycket. Som tur är behöver man inte vara proffs på allt. På SBC har vi erfarenhet av alltifrån teknisk och ekonomisk förvaltning till projektledning vid ombyggnation och fastighetsjuridik. Ta hjälp av oss för en hållbar förvaltning av er bostadsrättsförening och för att effektivisera styrelsearbetet.

En specialist på förvaltning helt enkelt. Välkommen till SBC!

Visste du att SBC är en av Sveriges ledande bostadsrättsförvaltare? Med expertkunskap inom såväl teknisk förvaltning och utveckling som ekonomi och juridik sedan 1921. Vill du veta mer, besök oss på [www.sbc.se](http://www.sbc.se)