

Bo bättre

DET FÖRENINGEN BEHÖVER VETA

NYA REGLER FÖR BORÄTTER

Mats Odell i stor Bo bättre-intervju

STOR GUIDE:

SKAPA EN GOD INNEMILJÖ

- Bullret
- Luften
- Rutinerna



ENERGIFÖNSTER

Så mycket kan ni spara

LANDETS FÖRENINGAR:
*"Så satsar vi
oss ur krisen"*



INGLASAD BALKONG:
Skapa ett levande
växthus och skafferi



GÖRAN OLSSON:
Miss i kontrakt
ledde till katastrof

OBEROENDE • INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB
Ansvarig utgivare Gunnar Wesslén

Produktion Mediabolaget AB
Swedenborgsgatan 7
118 48 Stockholm
red@bobattre.se
08-556 963 10

Chefredaktör Ulrica Ambjörn
ulrica@bobattre.se

Redaktör Erik Hörnkvist
08-556 963 14, erik@bobattre.se

Layout & grafisk formgivning Danielle Dahlström
danielle@mediabolaget.nu

Fasta medarbetare
Göran Olsson, goran.olsson@sbcs.se
Jörn Liljeström, red@bobattre.se

Tryck Acta Print

Annonser
Advertise AB, Box 7240,
103 89 Stockholm
www.advertise.se

Säljare Mikael Andersson: 08-22 44 80
mikael.andersson@advertise.se

Prenumeration Helår (4 nr), 139 kronor.
Om minst fem i föreningen prenumererar är priset
119 kronor per prenumeration.

Prenumerationsärenden Titeldata AB, Kundtjänst,
112 86 Stockholm
0770-457 119, info@titeldata.se
www.prenserservice.se

Bo bättre, som trycks i 26 500 ex,
har en TS-kontrollerad upplaga på 24 900 ex.
De övriga tidningarna delas ut bland annat
på Byggcentrum i Göteborg, olika mässor, Marknads-
respons fastighetsseminarier runt om i landet samt
hos ett flertal mäklarföretag.

Bo bättre affärsidé

Att göra en oberoende, informativ och aktuell tidning
till nytta och nöje för styrelseledamöter och boende i
landets bostadsrätter.

Allt redaktionellt material lagras digitalt. Materialet lagras
och används också av vår samarbetspartner, hittabrf, på
vår gemensamma hemsida. Materialet kan komma att
publiceras i digitala medier, t ex på Internet. Den som
sänder material till tidningen anses medge digital lagring
och publicering.

Innehåll Nr 1



Bostadsrätts- omvandling?

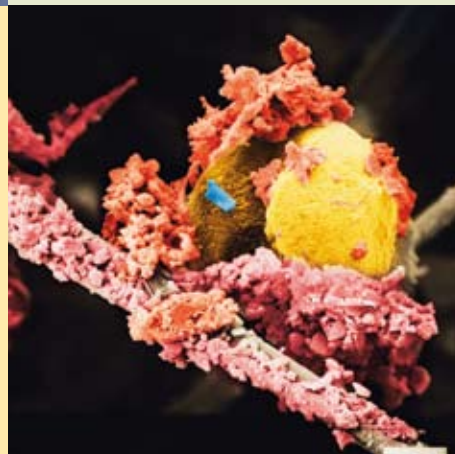
Mats Odell är öppen för att införa
ägarlägenheter även i befintliga bo-
stadsrättsföreningar. "Ägarlägenheter
kan öka kreativiteten och flexibiliteten
på bostadsmarknaden", säger kommun-
och finansmarknadsministern i stor Bo
bättre-intervju.

sid 6

TEMA: Innemiljö

Lennart Nilssons omslagsbild visar
partiklar som vi inte vill ha i vår
innetluft. Se till att det finns rutiner för
att hantera problem som kan äventyra
de boendes hälsa.

sid 12



Fördelar med slopade brevkast

Försäljningen av fastighetsboxar upphör-
de inte för att tvånget försvann. I många
föreningar installeras boxar i samband
med byte till säkerhetsdörrar.

sid 37



"Vi storsatsar" Bo bättre frågade över 233 bostadsrättsföreningar hur
den ekonomiska krisen påverkar dem. Mycket lite, visade det sig.

10

Få ut mer av underhållsplanen

Låt inte den viktiga underhållsplanen samla damm i någon pärm. Här hittar
du goda tips för bättre kontinuitet och överblick.

29

Nya fönster lönar sig

HSB-föreningen genomförde fönsterbyte med bullerbidrag från kommunen.
Nu stänger man bullret ute och håller kvar värmen inne.

43

Styrelseskolan

Göran Olsson skriver om ett par som hade extrem otur. Utan lägenhet blev de
stående med stora skulder. Med enkla rutiner behöver det inte hända igen.

48

Ägarlägenheter i nybyggda



För två år sedan intervjuade min företrädare på chefredaktörsposten, Lennart Arnstad, den då nytillträdde kommun- och finansmarknadsministern. Lennart Arnstad beskriver hur ministern själv hämtar honom utanför tjänsterummet på Finansdepartementet. Alliansen hade precis vunnit valet och konjunkturen pekade uppåt. Vintern 2009 är läget helt annorlunda. Det är halvtid för Alliansen, finanskrisen är ett faktum och intervjun med Mats Odell har skjutits upp två dagar i rad. Vid det senaste försöket hann vi i stort sett bara säga hej i dörren innan ministern brådstörtat gav sig iväg till finansminister Anders Borgs väntande bil för vidare befordran till en extrainsatt presskonferens om regeringens krisåtgärder. När vi nu slår oss ner vid soffbordet i ministerns tjänsterum är det sen fredagseftermiddag. Mats Odell ber omsorgsfullt om ursäkt för den uppskjutna intervjun.

– Hela finanskrisen skapar så oväntade situationer, inte minst på bostadsmarknaden med människor som har svårt att fullfölja planerade bostadsköp för att de inte lyckas sälja sin gamla bostad och inte får lån till den nya. Byggbolagen står med osålda lägenheter och byggnadsarbetare varslas. Det blir en ond cirkel som skapar otrygghet i ett läge där det egentligen behövs byggas mycket mer i Sverige.

Den 1 maj införs en ny möjlig upplåtelseform vid nyproduktion av bostäder i Sverige – ägarlägenheter. Mats Odell ser den nya upplåtelseformen som ett genombrott som kommer att leda till ett ökat byggande och till större flexibilitet på hyresmarknaden. Att införa den nya upplåtelseformen i nybyggnation är det första steget.

– Det andra steget är att införa upplåtelseformen i befintliga fastigheter. Det är ett omfattande arbete och ganska stora nötter som måste knäckas på skattesidan.

”Det andra steget är att införa ägarlägenheter i befintliga fastigheter.”

Många väntar på detta och det är väldigt angeläget, men svårt att säga när det kan genomföras.

Kommer ägarlägenheter i befintliga fastigheter att kunna införas under den här mandatperioden?

– Jag hoppas det.

I sådana fall blir det också möjligt att ombilda en befintlig bostadsrättsförening till ägarlägenheter. Och inför en försäljning av en hyresfastighet kommer valet att stå mellan att ombilda till bostadsrättsförening eller till ägarlägenheter.

Vad har du för tankar om hur man skapar engagemang kring gemensamma angelägenheter även då var och en äger sin egen lägenhet (till skillnad från en bostadsrättsförening där medlemmarna äger en del av föreningen och disponerar bostaden)?

– Jag menar att det inte är en svagare ställning för det gemensamma med ägarlägenheter än vad det är i en bostadsrättsförening.

– Jag har tittat på hur det fungerar i andra länder. I den spanska formen, *comunidad*, har föreningen en oerhört stark juridisk ställning. Den har företrädesrätt vid konkurser och där finns traditionellt ett väldigt starkt engagemang för den gemensamma fastigheten. Vi har hyrt av en *comunidad* vid ett par tillfällen och jag noterade hur oerhört välvårdat det var och hur man sköter både inre och yttre underhåll. Det kan förstås variera, men det gör det även i andra upplåtelseformer.

– Föreningens funktion blir som en bostadsrättsförening, men föreningen har mindre inflytande över vad jag gör med min lägenhet. Om jag till exempel vill hyra ut den i tre år så kan inte föreningen säga nej till det. Du disponerar din lägenhet på samma sätt som ett radhus eller en villa. Det är den viktiga skillnaden.

Mats Odell tror att vi i framtiden kommer att få se byggföretagen bygga hyresrätter där hyresgästerna först så småningom, till exempel i ett gynnsammare konjunkturläge, erbjuds att köpa sin lägenhet.

– Man kan få provbo som hyresgäst först och kan längre fram bestämma sig för om man vill köpa lägenheten.

– Ägarlägenheter kan öka kreativiteten och flexibiliteten på bostadsmarknaden, då man istället för att planera stora bostadsområden kan se privatpersoner bygga och hyra ut en del av sin bostad, vilket är väldigt vanligt och populärt i Norge.

hus bara första steget

Finns det några planer på att införa enkel majoritet (till skillnad från dagens 2/3 majoritet) vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter?

– Nej! Jag tror att det är skadligt med svaga bostadsrättsföreningar där man har hälften av dem som bor i föreningen som hyresgäster. Jag har hälsat på föreningar här i Stockholmsområdet där man har ett stort antal hyresgäster som omfattas av en hyresreglering som innebär att bostadsrättsinnehavarna får subventionera hyresgästernas hyror och själva betala en högre avgift. Det blir stora problem att hålla samman en förening där du har så olika intressen.

– Ägarlägenhet skulle vara något helt annat i ett sådant läge. Istället för att ett kommunalt bostadsföretag ombildar hela huset till en svag bostadsrättsförening så kan de sälja ägarlägenheter till dem som verkligen vill. Då får de sin självständighet men har tryggheten om det finns upp-
rustningsbehov och liknande.

Är det tänkbart med en blandning av bostadsrättsförening och ägarlägenheter i samma fastighet?

– Det kan man också tänka sig, men jag tror att det kan vara svårare.

Mats Odell svarar utan att tveka på frågan om vad han är mest nöjd med så här i halvtid.

– Fastighetsskattereformen. Att vi har fått ner en galopperande ökad beskattning av boendet. En reform som

inte minst minskat kostnaden för bostadsrättsföreningar. Och sedan är jag väldigt glad för att vi fått igenom ett rot-avdrag som innebär möjlighet att kunna köpa vita och lagliga tjänster till överkomliga kostnader.

Det har framförts önskemål om att avdraget även ska omfatta flerfamiljshus och dess ägare. Ett argument är att det skulle leda till fler samhällsnyttiga energieffektiviseringar och fler jobb. Enligt Mats Odell är en utvidgning av rot-avdraget inte aktuell.

– Regeringen har fattat ett beslut och det gäller tills vidare. Vi har gjort stora förbättringar för bostadsrätten genom att avskaffa schablonskatten där bostadsrättsföreningarna var en av de stora vinnarna. Avdragsrätt mot någon typ av skatt för bostadsrättsföreningar ser jag ingen anledning till att införa. Vilken skatt skulle det i sådana fall göras avdrag mot?

– Den som äger en bostadsrätt får göra ränteavdrag i sin deklaration samt nu även göra rot-avdrag. Jag var och träffade vd:ar från allmännyttan och de hävdar snarare att det är hyresrätten som är gravt diskriminerad i förhållande till bostadsrätten.

Ulrica Ambjörn,
chefredaktör



FOTO: KD

Mats Odell om:

Åtgärder för att skydda bostadskonsumenterna?

– Jag har så sent som idag diskuterat med myndigheten BKN (Bostadskreditnämnden) om det finns någonting vi kan göra för att underlätta den här allvarliga situationen. BKN har presenterat tankar, men jag har inget svar på vad vi kan göra och vet inte heller när jag har det.

Unga på bostadsmarknaden:

– Börja bospara! Den som äger sitt boende har större valfrihet. Om du själv betalar räntor och amorteringar så har du ett värde som allting talar för kommer att följa dig och skapa valfrihet framåt. Hyr du tar fastighetsägaren hela värdetillväxten.

Mats Odell, kommun- och finansmarknadsminister, är inte bostadsminister till titulaturen, men svarar för en betydande del av bostadsfrågorna. Sverige har inte haft någon bostadsminister med

eget departement sedan 1991, då Ulf Lönnqvist (S) var minister.

Mats Odell bor i Brf Farmen i Täby i norra Stockholm.

KONKURRENS på fjärrvärmenätet

Järnvägsnätet, elnätet och telenätet har samtliga öppnats för konkurrens. På fjärrvärmenäten råder fortfarande monopol. Men inom en inte alltför avlägsen framtid kan det komma att ändras.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

PÅ UPPDRAG AV näringsdepartementet ska förutsättningarna för ett lagstadgat tredjepartstillträde till fjärrvärmenäten utredas. Eller enklare uttryckt: Man ska reda ut hur det ska bli möjligt för alla som vill att sälja sitt kokande vatten till dem som värmer sina hus med det. Utredningen ska vara klar senast den 30 april 2010.

Ett av skälen är att hitta effektivare former för att ta tillvara all den energi som varje dag släpps rakt ut i luften eller rinner ut i haven. Värme som blir över på en mängd fabriker runt om i landet.

I runda slängar handlar det

om 5 terawattimmar värme som försvinner till ingen nytta alls. Värme som skulle kunna värma drygt 250 000 svenska villor, kanske till ett lägre pris än nu.

Miljömässigt är det ett enormt resursslöseri. Spillvärmen ger i sig inte upphov till några utsläpp. Utsläppen har redan skett i samband med produktionen av varan.

Lena Sommestad, vd för branschorganisationen Svensk Fjärrvärme, menar att en möjlig lösning är att införa krav på att spillvärmen utnyttjas när det är det mest miljövänliga alternativet.

Industrins företrädare vill hellre se öppna marknadslösningar.

– Vår lösning är att öppna upp näten för konkurrens så att fas-tighetsägaren kan träffa avtal med vilken leverantör man vill, säger Carl-Erik Holmqvist från Industrigruppen Återvunnen Energi.

Detta är lika mycket en plån-

boks- som en miljöfråga. Idag värms omkring 75 procent av alla flerkammarhus och 180 000 småhus med fjärrvärme.

– Det här är en dold fråga eftersom kostnaden bakas in i avgiften så att konsumenterna inte ser vad det faktiskt kostar. Det är min solklara uppfattning att en utvecklad konkurrenssituation skulle gynna kunderna i form av lägre priser och miljön i form av bättre tillvaratagande av ändliga resurser, säger Per Forsling, energispecialist på Fastighetsägarna Stockholm.

Den så kallade Nils Holgersson-rapporten visar att fjärrvärmepriserna de senaste tio åren ökat mycket snabbare än andra priser. I Stockholm är prisökningen hela 51 procent.

– Idag råder det en helt orimlig situation. Det finns potentiellt oerhört mycket mer värme, då är det märkligt att man ska tvingas betala dagens priser. Man måste

komma ihåg att många är inlåsta och har inga andra alternativ till uppvärmning. ■



Industrin kan bidra med mycket spillvärme till fjärrvärmenäten.

KLART FÖR ÄGARLÄGENHETER

Ägarlägenheter införs i Sverige från den 1 maj i år. I nuläget kan ägarlägenheter bildas i nyuppförda byggnader eller genom ombildning av äldre byggnader där det aktuella utrymmet inte har använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren. Men Mats Odell öppnar nu alltså upp för möjligheten att införa ägarlägenheter även i nuvarande bostadsrättsföreningar.

Definitionsmässigt är en ägarlägenhet en egen, så kallad tredimensionell fastighet, i ett flerbostadshus. Innehavaren har direkt äganderätt och kan självständigt överlåta, pantsätta eller hyra ut lägenheten.

Vad som främst skiljer mot bostadsrätten är att ägaren äger sin lägenhet. Inte som i en bostadsrättsförening där föreningen äger fastigheten och medlemmen har rätt att nyttja en viss lägenhet. En ägarlägenhet kan hyras ut i andra hand utan godkännande från styrelsen.

Detta gör det möjligt att investera i en bostad som man kan hyra ut i stället för att bo i. ■

Mer på bobattre.se

Samarbete lönar sig

Brf Nornan i Umeå tröttnade på skadegörelsen i området. Ganska snabbt insåg man att det inte räckte med insatser inom den egna fastigheten. Ordföranden Angelica Barkstedt tog hjälp av bobattre.se för att få kontakt med de andra bostadsrättsföreningarna i området för att diskutera de gemensamma problemen. Nu har skadegörelsen minskat. Vad som framförallt tog skruv var uppmaningen till de boende att ha ögonen öppna. Något mer organiserat samarbete med grannföreningarna blev det inte, men nu har man kontakterna om det trots allt blir nödvändigt.

Funktionen Brf Sidor på vår hemsida innehåller flera nyttofunktioner. Registreringen är helt kostnadsfri och utan förpliktelser!

Här kan du exempelvis snabbt se samtliga bostadsrättsföreningar inom ditt postnummerområde. En utmärkt funktion när man som brf Nornan inser att det behövs mer genomgripande tag för att komma tillrätta med skadegörelse. Det finns också mycket att tjäna på att göra gemensamma upphandlingar. Eller kanske behöver ni grannföreningens tillstånd för att sätta upp byggställningar. Som sagt, på bobattre.se hittar du enkelt rätt kontaktpgiffiter.

● Fler och fler bostadsrättsföreningar inser värdet av att kunna sprida information via en egen hemsida. På bobattre.se har vi idag över 2 200 länkar till bostadsrättsföreningars hemsidor – såväl HSB, Riksbyggen, SBC som övriga bostadsrättsföreningar.

● Tack vare att vi dagligen väljer ut och länkar till de viktigaste nyheterna som berör bostadsrätt blir det enkelt för dig att hålla dig uppdaterad.

● Upptäck våra guider. På bobattre.se hittar du alla de guider som vi publicerar i papperstidningen. Utöver detta finns det en hel del annat som underlättar styrelsearbetet, som underlag för att beräkna styrelsearvode och mall för andrahandsuthyrning.



Brf Nornans hemsida.

STOR UNDERSÖKNING:

Finanskrisen berör inte bostadsrättsföreningarna

Den finansiella krisen påverkar landets bostadsrättsföreningar i mycket liten grad. Tvärtom ser många istället att kristiderna leder till många fördelar. Det visar den enkät som Bo bättre låtit genomföra.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM

AV DE 234 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR som besvarat Bo bättrens enkät är det bara 12 (5,1 procent) som avser att skjuta upp en planerad underhållsåtgärd eller investering till följd av den finansiella krisen. För merparten, 94 procent är det ”business as usual”.

Eller kanske snarare bättre upp än så. Flera bostadsrättsföreningar menar att läget för långsiktiga åtgärder just nu är strålande.

Göran Olsson, vd på bostadsrättsorganisationen SBC, är inte förvånad över resultatet:

– Föreningarna har ofta en långsiktig syn på underhållet. De har ofta sina lån som en mix av olika löptider. De påverkas inte av finanskrisen annat än om de är högt belånade redan eller tänker finansiera en del av åtgärderna med insatshöjningar. Det kan finnas enskilda bostadsrättshavare som har problem, men det påverkar inte föreningarna i stort. Just möjligheterna är idag uppenbara. Från att ha levt i en värld där byggare och andra ogärna vill ha bra avtal och reglerade förhållanden har vi nu en situation som föreningen kan utnyttja till att förhandla fram rimliga priser och dessutom avtal som tydligt reglerar förhållandet till byggaren. Detta innebär att det finns en förhoppning att få ett bra arbete utfört till ett bra pris, en möjlighet som man idag nästan glömt att den existerar.

På den svenska fastighetsmarknaden som helhet har finanskrisen lämnat betydligt djupare spår. I Fastighetstidningen ställdes samma frågor till 136 slumpvis utvalda fastighetsägare. I denna undersökning svarade var tredje fastighetsägare att man valde att skjuta upp ombyggnader och andra investeringar på framtiden som en direkt följd av finanskrisen. Det handlar om en lång lista på åtgärder som där inte blir av, från renoveringar av balkonger till hela stambyten. I Fastighetstidningens undersökning är det de största fastighetsägarna, med fler än femtio fastigheter i beståndet, som är mest benägna att skjuta upp renoveringar och investeringar.

I BO BÄTTRES undersökning är det däremot alltså svårt att hitta någon bostadsrättsförening som menar sig påverkas i någon större omfattning av den finansiella krisen. Det fåtal som trots allt gör det anger ”den finansiella oron” och ”höga kreditkostnader” som skäl. Någon kommenterar att man upplever en osäkerhet kring räntenivån på lånen.

Men i det stora hela råder det omvända förhållandet. Bland kommentarerna märks utrop som:

”Vi storsatsar!” och ”Det är julafton för vårt vidkommande”.

– Många vittnar om att det under hösten har blivit lättare att få tag på hantverkare och

att priserna på byggtjänster har börjat gå ner, säger Maria Livijn, näringslivspolitiskt ansvarig BRF på Fastighetsägarna Stockholm.

En stor del av landets bostadsrättsföreningar planerar uppenbarligen att tidigarelägga en del av sitt planerade underhållet. Några av kommentarerna:

”Eftersom räntorna gått ner rejält och vi har en stark kassa så kanske vi ska passa på att investera istället för att amortera ner lånen.”

”Ja, vi passar på nu när entreprenörer är mer angelägna om att få uppdrag, vilket kan innebära lägre priser för oss.”

”Det vore troligen ett riktigt beslut, men styrelsen mäktar troligen inte med.”

Flera tar upp möjligheten för medlemmarna att göra rotavdrag:

”Vi kommer att påverka medlemmarna att renovera sina badrum i huset.”

Några av de svarande anser att rotavdraget borde komma även bostadsrättsföreningarna tillgodo och att man i sådana fall skulle tidigarelägga en rad investeringar i sitt hus.

Just nu är det alltså, åtminstone rent teoretiskt, ett guldåge för landets bostadsrättsföreningar att få jobb gjorda till vettiga priser och i rimlig tid. Men kanske är det bäst att passa på ganska omgående. I Fastighetstidningen talar Thomas Dahl, vice vd på Wallenstam, om att det finns ett uppdämt behov bland de större fastighetsägarna att göra affärer. ■



Fönster för generationer

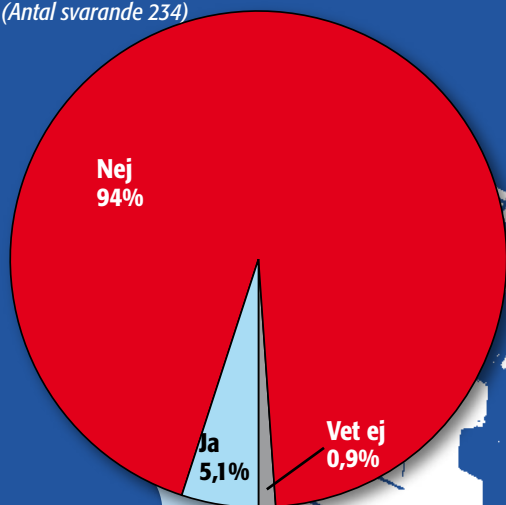
H-Fönstret i Lysekil tillverkar aluminiumfönster med träklädd rumssida och överlägsen livslängd. Skräddarsydda för fönsterbyten samt prisvinnande nyproduktion.

H-Fönstret AB | Gåseberg 420 | 453 91 Lysekil | Tel 0523-66 54 50 | Fax 0523-478 74

H FÖNSTRET
LYSEKIL

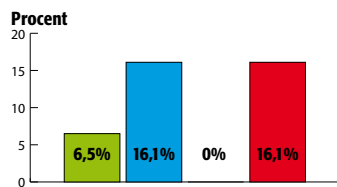
Kommer er förening att skjuta upp planerade investeringar eller underhållsåtgärder till följd av den finansiella krisen?

(Antal svarande 234)



Vilka är skälen till ert beslut?

(Observera: antal svarande är enbart 12 st)



Lågkonjunkturen Nekad bankkredit
Den finansiella oron För höga kreditkostnader

"Hantverkare är både tillgängliga och billiga nu."

"Vi har samma intäkter som förut."

"Vi genomför besparingsinvesteringar avseende vatten och elförbrukning."


"Vi har ingen finansiell kris."

"Vi följer vår underhållsplan."

Får vi vara med på er gårdsfest?
Läs mer på www.rentatent.se...



Strecket
motsvarar
en tiondel av
ett hårstrå.



Innemiljön

– så påverkar den dig

Du och dina grannar ska må bra där ni bor. Det låter som en självklarhet, men faktum är trots ett ökat miljömedvetande kvarstår ett flertal hälsohot i våra hus.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: LENNART NILSSON/CAMFIL

Vad man inte vill ha i lungorna

Bilden visar mycket små partiklar som fastnat på filterfiber i en ventilationsanläggning. De gula är ett pollenkorn. De röda klustren är förbränningspartiklar som kommer från t ex dieselavgaser. Bilden är starkt förstorad och det vita strecket i bildens överkant motsvarar en tiondel av ett hårstrå. Lennart Nilsson har fotograferat partiklarna genom ett svepelektronmikroskop. Eftersom elektroner har mycket kortare våglängd än ljus blir upplösningen betydligt bättre än med vanliga mikroskop. I Lennart Nilssons mest högupplösta bilder går det att urskilja detaljer ner till $5 \text{ \AA} = 0,0000005 \text{ millimeter}$.

NÅGON SAMLAD BILD av hur det egentligen står till med boendemiljön finns inte. Boverkets stora undersökning av byggnadsbeståndets tekniska status, energianvändning och inomhusmiljö, kallas BETSI, är försenad. Först i höst presenteras de första resultaten för regeringen. Kanske leder det till ny fart i en debatt det varit relativt tyst om den senaste tiden.

Men det finns trots allt en hel del rapporter som pekar på allvarliga problem i boendemiljön. Här är ett axplock:

- **Cirka 400 000–500 000 svenskar** upplever sig vara så besvärade av inomhusklimatet att de får symtom.

- **Bullerföreningar** är en allvarlig hälsofara. Vägtrafiken är den stora boven i dramat. Trots åtgärder har störningarna legat kvar på samma nivå under en längre tid. Förklaringen är ökad trafik och alltmer bullrande däck.

- **En undersökning** av boende i 8 000 lägenheter i Stockholm visade att dubbelt så många boende i hus byggda efter 1960 upplevde besvär som heshet, näs- och ögonirritation som boende i hus byggda före 1960. Bland boende i hus byggda 1976 eller senare var besvärsfrekvensen upp till 20 procent.

- **Vattenskadeundersökningen** från 2002 visade att vattenskador i byggnader byggda under 1960- och 1970-talen stod för nästan hälften av det totala antalet skador. Detta ger inte bara en indikation om husens hälsa, utan också hur de som bor där mår.

Det finns mycket i vår boendemiljö som kan vara ett hot mot vår hälsa. Men begreppen bör hållas isär. En del menar att huset är sjukt så fort det är något fel överhuvudtaget. Men för drygt 20 år sedan myntade WHO begreppet Sick Building Syndrome (SBS), sjuka hus-syndromet. På sidan 18 kan du läsa mer om vad begreppet innefattar och hur vi alla har att förhålla oss till de allvarliga problem som varje år drabbar tusentals svenskar.

På följande sidor kommer vi att tala om hälsomässigt hållbara hus i vidare bemärkelse.

Förhoppningsvis bor ni i ett kärnfriskt hus. Se då till att det så förblir – kontrollera, förebygg och åtgärda.

Varje seriös styrelse bör ha koll på hur huset mår (som fastighetsägare omfattas du av miljöbalkens regler och är därför skyldig att ha egenkontroll av din verksamhet). Och framförallt – avfärda inte dem som klagar som gnällspikar utan att först ha gjort en ordentlig utredning. Här får du tips om hur styrelsen skapar goda rutiner för att hantera miljörelaterade klagomål.

Det handlar om miljardkostnader för att åtgärda samtliga dessa ”hälsoproblem”. Fast då ska man också ta med i beräkningarna de samhällsekonomiska kostnaderna för ökad sjukfrånvaro, nedsatt produktion och vårdbehov.

Ett sätt att hålla kostnaderna nere är att åtgärda vid rätt tillfälle. I samband med en planerad underhållsåtgärd blir marginalkostnaderna för ett friskare hus små. Dessutom: ett energieffektivt hus är nästan alltid ett hus med bra innemiljö – kanske finns det pengar att spara.

Med andra ord kan det vara lönsamt med en styrelse som läst sin läxa och tar med faktorer som kan påverka boendemiljön i sina beslut.

Här är några av de allvarigaste hälsohoten som ni bör pricka av på husläkarronden (många kommuner har på sina hemsidor mer kompletta listor för egenkontroll):

- **Fukt och mögel:** Enligt försäkringsbranschen är bostadsrättshusen överrepresenterade när det gäller vattenskador. Äldre badrum är inte gjorda för nutidens flitiga duschande. Mögellukt ska rapporteras till styrelsen som skyndsamt ska utreda och åtgärda – innan någon blir sjuk! – och bryta ner byggnadsmaterial så att giftiga ämnen kommer ut i luften.

- **Radon:** Radonmätning ingår i energideklarationen, så det bör vara gjort! Radon är en osynlig och luktfri radioaktiv gas som finns överallt – i mark, luft och vatten. I våra bostäder är marken under huset sannolikt den vanligaste källan. Därför behövs mätningar

i så gott som alla småhus och lägenheter med markkontakt eller som byggts med blåbetong. Vid förändring av ventilation eller uppvärmningssystem ska det alltid göras en radonmätning.

Tyvär är bidrag till sanering förbehållet småhusägare. Här hittar du bra information: www.radoguiden.se.

- **Buller:** Lite buller får man väl tåla. En vanlig åsikt som särskilt den som valt att bo i en tätort får höra. Men det kommer fler och fler alarmerande rapporter om bullers hälsoeffekter. Trafikbuller ger högt blodtryck hos dem som bott länge i bullriga områden. Siffror från år 2000 pekar på att 1,5 miljoner svenskar exponeras för vägtrafikbuller över riktvärdet på 55dBA. Tuffare krav på ventilationen gör att fler och fler fläktar monteras i bostäderna; priset blir tyvärr ofta att fler och fler störs av lågfrekvent buller.

- **Ventilation:** En fungerande ventilation bidrar till att minska riskerna med exempelvis radon och fukt. Hälften av alla flerbostadshus når inte upp till Boverkets ventilationsnorm. Här finns mycket att ta tag i.

- **Farligt byggnadsmaterial:** Inventera vad som redan finns inbyggt: flytspackel, asbest, PCB? Tänk efter före när ni renoverar, material behöver inte vara farliga i sig, men tillsammans med andra kan det bli en farlig cocktail. I början av förra seklet fanns omkring 500 byggprodukter på marknaden, i dag finns omkring 60 000 olika produkter. Ett tydligt exempel på hur en byggnad har blivit alltmer komplex. Bygg inte in nya risker i ert hus.

TEMA God innemiljö:

- **Viktiga rutiner.** På nästa sida hittar du en viktig checklista för korrekt hantering av klagomål på olägheter i huset.
- **Acceptera inte att bo i ett sjukt hus.** Varje styrelse bör känna till de problem som förknippas med sjuka hus. Men det viktigaste: sjuka hus-syndromen går att förebygga. Här får du veta hur.
- **Usel luft.** Mycket har blivit bättre i våra bostäder. Så dock inte luften. Bo bättre går igenom enkla åtgärder för ett fungerande ventilationssystem.

- **Bullret gör oss sjuka.** Många tycker att lite oljud får man väl tåla. Men faktum är att bullret är en allvarlig hälsofara.



SÅ HANTERAR NI KLAGOMÅL

Störande ljud är det vanligast förekommande klagomålet i en bostadsrättsförening enligt Sofie Kjellin, jurist på HSBs Riksförbund. Här ger hon tips om hur klagomål bäst hanteras av föreningens styrelse.

TEXT: ULRICA AMBJÖRN

ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM

FASTIGHETSÄGAREN, det vill säga bostadsrättsföreningen och ytterst den demokratiskt valda styrelsen, har enligt svensk lagstiftning (Miljöbalken) ansvar för fastighetens inre miljö. Det som tidigare benämndes "sanitära olägenheter" är idag ersatt av "olägenheter för människors hälsa".

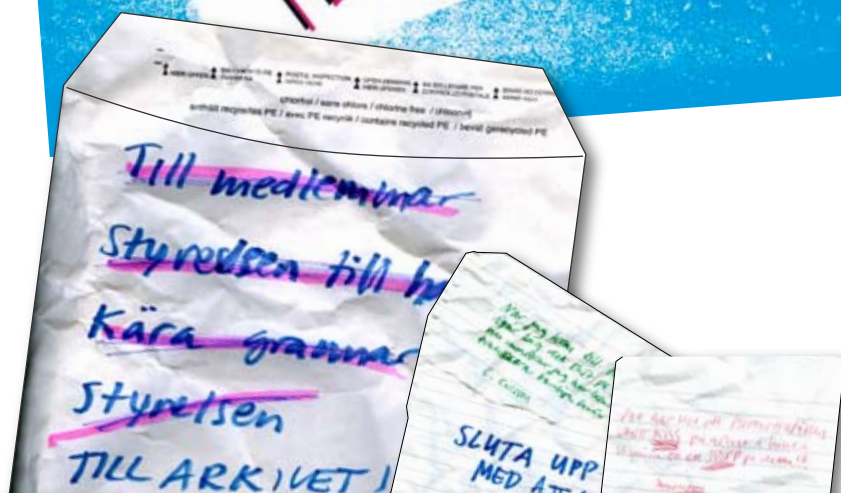
I den bästa av världar sköts förvaltning och tillsyn på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppstår och det därmed saknas skäl att klaga.

– En bra egenkontroll är förstås grunden, säger Sofie Kjellin. Om föreningen följer de föreskrifter som finns inom olika områden, till exempel när det gäller OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och arbetar systematiskt med detta så bör det ju inte finnas något att klaga på.

Att underlåta att hantera klagomål från föreningens medlemmar kan stå föreningen dyrt. Sofie Kjellin ger ett varnande exempel ur vardagen.

– Det handlar om en förening som inte undersökte och utredde en boendes klagomål på ventilationen i tillräcklig omfattning och där den boende istället vände sig till tillsynsmyndigheten, kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd, med sitt klagomål, berättar hon.

– En undersökning uppdagade brister i ventilationen. Föreningen betalade för kommunens handläggning, vilket resulterade i



CHECKLISTA för klagomålshantering

- 1.** Gör upp skriftliga rutiner för hur klagomål hanteras i föreningen. Rutinerna ska säkra att medlemmar bemöts på ett likvärdigt och korrekt sätt.
- 2.** Håll alla medlemmar informerade om vilka rutiner som gäller, till vem/vilka klagomål ska riktas och hur de ska anmälas, t ex i form av en skriftlig anmälan som beskriver vad som är problemet, när det inträffat och hur det påverkar den boende, och om den boende själv vidtagit någon akut åtgärd.
- 3.** Klagomål tas upp senast nästkommande styrelsemöte där styrelsen beslutar om åtgärd. Om klagomålet är mer akut än så får avgöras av den som tar emot det. Vissa saker behöver naturligtvis åtgärdas omgående.
- 4.** Se till att klagomål undersöks. Ge ett par styrelserepresentanter i uppdrag att ta kontakt med den som klagat och på plats informera sig. Det finns föreskrifter och normer om vilka åtgärder för undersökning som är rimliga, t ex om det bör göras en stegljudsundersökning.
- 5.** Se till att klagomål hanteras inom rimlig tid. Den som klagat ska inte behöva vänta i månader om klagomålet gäller tex inomtemperaturen.
- 6.** Återkom omgående till den boende och återrapportera om förslag/beslut om åtgärder. Visa att föreningen agerar.
- 7.** Dokumentera klagomål och hur de hanterats, vilka åtgärder som vidtagits etcetera, så att det går att följa upp och utvärdera de olika stegen.



"Att bli seriöst bemött och tagen på allvar när man framför ett klagomål är jätteviktigt, inte minst för den fortsatta hanteringen och framtida kontakt."

SOFIE KJELLIN, JURIST I HSBs RIKSFÖRBUND

rade i en rejäl faktura eftersom den boende kontaktat kommunen vid ett flertal tillfällen, och miljö- och hälsa debiterade föreningen för varje samtal?

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR RISKERAR att få betala tillsynsavgifter om de inte uppfyller egenkontrollen och det föreligger brister.

Sofie Kjellin rekommenderar alla bostadsrättsföreningar att ha tydliga skriftliga rutiner för hur klagomål ska hanteras. Anvisningarna finns lättillgängliga för medlemmarna, till exempel på föreningens anslagstavla och/eller på hemsidan.

– Det är svårt att ge specifika förslag till rutiner som är direkt applicerbara för alla föreningar, eftersom föreningar har olika storlek och förutsättningar, men några generella punkter kan ändå vara användbara, menar hon.

– Att bli seriöst bemött och tagen på allvar när man framför ett klagomål är jätteviktigt,

inte minst för den fortsatta hanteringen och framtida kontakt, understryker Sofie Kjellin.

Sofie Kjellin rekommenderar också att styrelsen har som regel att utöva tillsyn i bostäder vid överlåtelse. Hon betonar att det inte handlar om några regelrätta besiktningar.

– Vitsen är att styrelsen undersöker de delar som föreningen är ansvarig för enligt stadgarna. Om den boende satt upp eller tagit ner väggar kan det påverka ventilationen som ju är föreningens ansvar.

– Vid vissa åtgärder ska bostadsrättshavaren begära tillstånd av föreningen i förväg, men i praktiken görs det inte alltid. Det är väldigt viktigt att föreningen tydligt informerar medlemmarna om vad som gäller om de önskar göra förändringar i sina lägenheter, understryker Sofie Kjellin.

– Genom att göra tillsyn får föreningen bra kontroll över vem som företagit olika åtgärder i bostaden och på så sätt blir det enklare att åtgärda eventuella brister. ■

Säker dörr.

En säkerhetsdörr från Daloc håller inte bara inbrottstjuven borta. Redan från första dagen tystnar oljuden från trappan och vid brand kan dörren rädda liv och egendom. Den solida känslan och det vackra dörrbladet är resultatet av många års erfarenhet och modern teknik.

DALOC

Ståldörrar är säkra dörrar

www.daloc.se

020-244 244

Lyssna, förstå – lös problemet

Kunskap om fastighetsskötsel och om människor är båda lika nödvändiga för en god förvaltning. Det menar Ronny Eghult, teknisk förvaltare och konsult som anlitas av bland andra brf Kungsklippan. På sidan 29 kan du läsa hans tankar om vikten av att ha en underhållsplan som bas för husets skötsel. Så här resonerar han kring klagomålshantering:

– Vi har med människor att göra och när boende hör av sig och har ett problem så är utgångspunkten helt enkelt att vara hjälpsam, att ta sig an att lyssna, försöka förstå och att lösa problemet.

De flesta klagomålen i brf Kungsklippan kommer per telefon eller mejl. Ronny Eghult bedömer att nio av tio klagomål som gäller inomhusmiljön löses redan vid den första kontakten.

– Har man kunskap om fastigheten, hur driften fungerar och vilka lagar och regler som gäller, ja, då vet man oftast vad som är problemet och kan svara direkt. Ofta kan det räcka med

att informera om vad som är lägsta godtagbara temperatur inomhus eller att fråga om en tilluftsventil är öppen eller stängd.

Först i nästa steg görs en skriftlig felanmälan som dokumenteras och följs upp.

– Vi har ingen speciell policy för vilken tidsgräns som gäller. Vi löser problem löpande och oftast inom samma dygn som anmälan görs.

Om inte frågan kan lösas per telefon gör fastighetsskötaren en kontroll på plats.

– Många klagomål rör just temperatur och ventilation, och väl på plats visar det sig ofta att ventiler som ska vara öppna är stängda, eller att en stor soffla skärmar av värmen från ett element. Ibland händer det att vi upptäcker att boende själva byggt för imkanaler och liknande.

För att förebygga den typen av problem görs i Kungsklippan tillsyn inför ombyggnationer och efter ombyggnaden en besiktning. Att utöva tillsyn i samband med överlåtelse är inget Ronny Eghult rekommenderar.

– Föreningen tar på sig ett stort moraliskt ansvar och hamnar mittemellan köpare och säljare, vilket jag inte tycker att man ska. ■



FOTO: ERIK HÖRNVIST

På sidan 29 berättar Ronny Eghult om vikten av att en aktiv underhållsplan.

Säker monterning.

I äldre fastigheter är ofta karmen en svag länk. Dalocs säkerhetsdörrar levereras alltid med en karm av stål. Secor säljer och monterar säkerhetsdörrar i flerbildshus, och åtar sig också renoveringar i trapphuset. Lägre energikostnader, säkert låssystem och anpassning till ny posthantering är andra fördelar med ett dörrbyte.

HUSEN som gör oss sjuka

Varje år drabbas tusentals svenskar av hälsobesvär orsakade av giftiga kemikalier i våra bostäder. Trots att sjuka hus-syndromet (SBS, Sick Building Syndrome) har varit känt i 30 år så fortsätter problemen att dyka upp. Ofta helt i onödan – med kunskap kan riskerna undvikas. Att förebygga är ofantligt mycket enklare och billigare än att tvingas sanera.

TEXT OCH BILD: ERIK HÖRNKVIST

I RAPPORTEN "HUS OCH HÄLSA I STOCKHOLM" från 1992 konstaterade Miljöförvaltningen att vart fjärde hus byggt efter 1984 var att betrakta som sjukt hus. En del har åtgärdats, det mesta har glömts.

För det går mode i hälsoproblem också. Det har varit tyst om sjuka hus-problematiken ett tag. Förra året presenterades dock den första svenska studien om långtidseffekterna för de drabbade. En forskargrupp vid Umeå universitet följde upp 189 patienter med sjuka hus-syndrom. Hälften av patienterna i studien var fortfarande efter sju år så dåliga att de var helt eller delvis sjukskrivna. Forskarna noterade att det ofta tar flera år innan patienten söker vård, vilket förvärrar symtomen.

Så det finns all anledning att ta problematiken på allvar och inte dra ut på utredningen. Givetvis är det lika viktigt att se till att huset hamnar under vård. Tyvärr så sopas problemen ofta under mattan eftersom det handlar om stora kostnader för att åtgärda.

I många fall upptäcks problemen när man varit besvärsfri under semestern och drabbas av besvären när man återvänder till bostaden. Symtom är inte specifika för sjuka hus-syndromet, utan allmänna symtom som människor kan få av en mängd olika orsaker. För drabbade kan det vara oerhört frustrerande att inte bli tagna på allvar.

– Det kan vara svårt att sätta sig in i problemen. "Jag känner ju inget", tänker många. Men vi är olika, en del hoppar lätt två meter i höjd, andra kommer inte över en meter, säger Leif Kåvestad, expert på sjuka hus (numera pensionerad).

För lekmannen är det inte lätt att förhålla sig till alla forskarrapporter. En svårighet är att problemet hela tiden utlöses av olika saker. För forskarna är det svårt att isolera enskilda ämnen eller kombinationer av ämnen i



Definition sjuka hus

Forskarna använder sig av ett begrepp som myntades av WHO för tjugo år sedan. "The Sick Building Syndrome" (SBS) ska innefatta tydliga medicinska syndrom: retningar (ögon, näsa och hals), torra slemhinnor, hudutslag, hudrodnad, mental trötthet, huvudvärk, luftvägsinfektioner, hosta, kvävningar, yrsel och allergiska symtom. Det måste finnas ett samband med byggnaden. Lämnar man byggnaden en längre tid är besvären borta och vice versa. WHO har föreslagit att man definierar en byggnad som ett sjukt hus när 15–20 procent av människorna i byggnaden har sjuka hus-symtom.

– Politikernas flathet gentemot byggbranschen är en skandal. Inom byggbranschen fungerar de boende som en gigantisk försökskanin, säger Leif Kåvestad.

den enorma kemiska palett som omger oss.

Det finns forskare som menar att det inte alls beror på husen. Exempelvis fick teorin att vi i väst lever i alltför rena miljöer som passiviserar immunförsvaret stort genomslag. Men å andra sidan finns det ett flertal undersökningar som tydligt kan visa på samband mellan sjuka hus och allergier.

Den som är intresserad kan exempelvis börja på Arbetsmiljöverkets hemsida (Teman/Sjuka hus/Litteraturlista).

Ett annat exempel: Södra stations-området i Stockholm byggdes 1987-1992. Ganska snart efter inflyttningen rapporterade barnvårdscentralen om en överfrekvens hälsoproblem i området. Tekniska mätningar under golvmattor visade förekomst av ammoniak, 2-etylhexanol, n-butanol och mjukgöraren TXIB. När man jämförde barn på samma förskola kunde man konstatera en överfrekvens av besvär – till exempel hade 40 procent av barnen eksem – hos dem som bodde i de

HÅLL HUSET FRISKT: LEIF KÅVESTADS BÄSTA TIPS

SJUKA HUS-SYNDROM kan dyka upp nästan var som helst eftersom vi vid renoveringar fört in nya byggmaterial, eller helt enkelt slarvat. Det har hänt att människor blivit sjuka efter en större renovering där det lagts in flytspackel.

– Alla problem med sjuka hus beror på fukt på ett eller annat sätt. En torr byggnad kan aldrig bli ett sjukt hus, säger Leif Kåvestad.

Omvänt kan alltså ett hus som varit friskt i många år förvandlas till ett sjukt hus i samband med en fuktskada. Fukten eller fuktskadan är i de flesta fall inte den omedelbara orsaken till byggnadsrelaterad ohälsa. Istället är det så att fukten leder till angrepp av mö-

gel eller till att giftiga kemikalier frigörs.

Ett stort problem vid renoveringar är att två i sig relativt harmlösa kemiska föreningar kan förenas i en hälsovadlig cocktail. Var för sig är varken lim, plastmatta eller betong farliga. Men om betonggolven fortfarande är fuktiga när mattan läggs på kan farliga ämnen avgas. Faktum är att renovering av golv i sjuka hus kan förvärra problemen. Nedbrytningsprodukter från limmet kan tränga ner 10–15 centimeter i betongen. Det sanerade huset kan bli ett ännu större problem än innan. Nedbrytningsprodukterna kan tränga upp genom den nya

golveläggningen. Om mattan ersätts med klinkers eller textiltävläggning, som är mer genomsläppliga än mattan, förvärras problemet.

Här är Leif Kåvestads bästa tips till styrelsen som vill värna om sitt hus – och framförallt om sina grannar:

■ Välj helst trä- eller laminatgolv som vilar "flytande" på ett eventuellt gammalt golv. Har man inga problem är det dumt att riva upp den gamla plast- eller linoleummattan, Kemikalierna från limmet kan sugas långt ner i betongen.

■ Gör fuktmetningar i hela huset. Finns det något med lite

byggkunskaper kan det vara värt att föreningen investerar i en fuktmatrare, anlita annars konsult hjälp. Kontrollera särskilt noga runt golvsbrunnar och rörgenomföringar. Det räcker med ett par droppar för att det ska bli en fuktskada.

■ Se till att golv får tid att torka. Även om en produkt sägs vara snabbtorkande, t ex spackel. Underlagen är så olika, olika material suger åt sig olika mycket av den vattenmängd som finns i spacklet.

Ett hus kräver underhåll. Var observant och tänk efter före, helst med ett proffs, om olika riskfaktorer som kan uppstå. Byggtite in risker i ditt hus.

nyproducerade husen. (Sachsska barnsjukhusets rapport om Södra station).

ATT FORSKA VIDARE om orsakssammanhangen är givetvis viktigt. Men för dig som vill se till att du och dina grannar bor i ett friskt hus räcker den kunskap som redan finns långt.

För den som ämnar driva en rättsprocess ställer dock forskningsläget till problem. En byggare som vill slippa undan ansvar kan alltid hitta en expert att luta sig emot. Det finns få prejudicerande rättsfall, oftast slutar det med att parterna förlikas. I de fall där det går att hänvisa till gränsvärden borde det egentligen vara enkelt att gå den förvaltningsrättsliga vägen.

– Tyvärr har nog inte hälsoinspektörerna fått tillräcklig utbildning om sjuka hus. Att åtgärda skulle också innebära stora kostnader för fastighetsägarna, säger Leif Kåvestad.

Det finns starka ekonomiska intressen som vill förringa problematiken. Det har Leif Kåvestad fått känna på. Som hälsoskyddsinspektör i Stockholm upptäckte han att flera

kommunala bostäder, daghem och skolor, var drabbade av sjuka hus-problematiken. Men avslöjandet sågs inte med blida ögon. Leif Kåvestad blev avstängd från arbetet, omplacerad och förbjöds att ha kontakt med journalister. Det framkom att de kommunala bolagen utövade påtryckningar på cheferna. Till varje pris skulle saneringskostnaderna undvikas.

Leif Kåvestad undrar när politikerna ska ta sitt ansvar, för kunskapen hur vi ska undvika att skapa fler sjuka hus finns, enligt honom.

– Det tar alldeles för lång tid. Man kan jämföra med blå lättbetong. På 50-talet kom den första artikeln. Det dröjde ända till 1977 innan användningen stoppades.

Genom att göra dokumenterade fuktmetningar innan golvmattor läggs in till regel skulle problemen, enligt Leif Kåvestad, enkelt undvikas. Men för byggarna ligger det stora vinster i att snabba på byggprocessen. Då finns det inte tid att låta betongen torka.

För den drabbade är det svårt att få rätt mot en stor byggherre – trots att nuvarande

lagstiftning egentligen borde räcka till: De färdiga husen ska vara hälsomässiga.

– Politikernas flathet gentemot byggbranschen är en skandal. Inom byggbranschen fungerar de boende som försökskaniner.

Leif Kåvestad nominerades till Expressens civilkuragepris. Problemen är återigen aktuella, denna gång i Skarpnäck. Leif Kåvestad är inblandad. Läs mer på hans hemsida sjukahus.se. ■

SJU FRÅGOR OM SJUKA HUS

1. Förekommer hälsobesvär som är typiska för sjuka hus: ögon-, näsa- halsbesvär, klåda, eksem, astma, allergi, trötthet, huvudvärk?
2. Dök besvären upp efter inflyttning till den nya bostaden?
3. Försvinner hälsobesvären vid bortavaro från bostaden?
4. Har det förekommit fuktskador?
5. Förekommer det lukter i fastigheten?
6. Är huset ombyggt/renoverat efter 1975?
7. Har fler personer i fastigheten typiska sjuka hus-besvär?

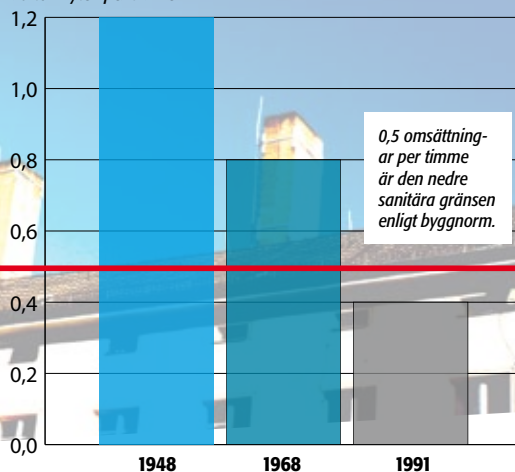
Om svaret är ja på ett par av frågorna bör orsaken till hälsobesvären utredas.

Källa Leif Kåvestad/sjukahus.se

Goda råd för friskare LUFT

Mindre luftomsättning i våra bostäder

Luftombyten per timme



Källa: Svensk Ventilation

Ta en titt på diagrammet intill. Betänk samtidigt att cirka 50 procent av all luft vi andas in är bostadsluft.

Fortfarande tvingas många andas in dålig luft på grund av otillräcklig luftomsättning.

TEXT OCH BILD: ERIK HÖRNKVIST

LUFTOMSÄTTNINGEN I VÅRA bostäder har minskat dramatiskt de senaste 50 åren. Att vi isolerat och tätat våra bostäder har ett pris. Ökningen av astma och allergi har ökat explosionsartat – 40 procent av alla barn av någon av dessa sjukdomar.

Det var den allvarliga situationen med undermålig inomhusmiljö som låg bakom att riksdag och regering år 1991 införde OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Nu tycks det i alla fall gå åt rätt håll. Av de byggnader med OVK-krav som lämnat in energideklaration innan årsskiftet hade 78 procent en godkänd OVK. Detta kan jämföras med den stora underökning som gjordes 1998, då var bara hälften av fastigheterna godkända. Även om det inte går att ställa dessa undersökningar mot varandra så menar man på Boverket att det ändå går att se en trend mot att statusen på ventilationssystemen blivit bättre.

Men glöm inte att det handlar om minimikrav. Det betyder inte per automatik att

luften är hälsosam att andas. Självklart beror det på hur många som vistas i lägenheten och deras levnadsvanor. För drygt ett år sedan gick larmet om att många laserskrivare släpper ut farliga partiklar. Och då är det ju självklart att det krävs rätt rejäla flöden i lägenheten där skrivaren går varm dagarna i ända.

– Vad många bostadsrättsföreningar missar är att det ställs helt andra krav på de lokaler man hyr ut. Handlar det om kommersiella lokaler är det istället Arbetsmiljöverkets betydligt tuffare krav man har att leva upp till, säger Magnus Everitt, tekniskt ansvarig på branschorganisationen Svensk Ventilation.

Men det största problemet i de flesta bostadsrättsföreningar är troligen att det är så lätt att sabotera ett helt ventilationssystem – ofta av ren okunskap. Det värsta är att det ofta inte är sin egen, utan sina grannars luft, som man förstör.

Se till att ventilationssystemet är injusterat och fungerar som det är tänkt. Medlemmarna måste också få kunskap om hur systemet fungerar, annars havererar det snart.

● Felmonterade köksfläktar

Det är inte ovanligt att någon av de boende monterar en spisfläkt (med motor) där det tidigare satt en spiskåpa (utan motor). I ett frånluftssystem blir konsekvensen att grannarna får in matos i sina lägenheter. Förutom att det är otrevligt upphör hela fläktsystemet att fungera som avsett.



● Viktiga spaltventiler

De så kallade spaltventilerna som sitter ovanför fönstren behövs för att få en tillräcklig mängd frisk luft. Det är inte ovanligt att dessa stängs på grund av att man upplever drag, ofta glöms de bort och förblir stängda. För att undvika drag är det viktigt att ventilerna är rätt monterade och placerade. Den inkommande luften ska strömma uppåt mot taket med en tillräcklig hastighet. Om spaltventilen riktas nedåt uppstår kallras.

Det kan faktiskt räcka med en gardinuppställning eller djupa fönsternischer för att störa luftströmmen.

Med flera ventiler minskar dragproblemet och det är lättare att få en bra genomluftning.



Här är några handfasta råd för bättre luft:

www.elless.com

Energideklarationstips!

Spara tusentals kWh/år och lägenhet

Vi tillverkar marknadens mest energi- och kostnadseffektiva sparstrålsamlare och sparduschar. Monteras på befintliga armaturer!

ELLESS
WATER SAVING SYSTEM

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

Kaggeholmsvägen 45, 122 60 Enskede
 Ordertel: 08- 600 50 02 • Fax 08 - 600 50 07
 E-post: info@elless.com
 Försäljningskontor Halmstad:
 Tel 035 - 21 22 60 • Fax 035 - 21 24 60

● Enkel funktionskontroll

Håll en bit toapapper mot frånluftsventilen i kök eller badrum, om papperet dras mot ventilen är suget okej.



● Städa!

Rengör dina ventiler regelbundet, likaså filtret i köksfläktet. Ändra inte ventilens inställningsläge, det är en fackmans jobb.



● Luften ska cirkulera

Luften måste kunna cirkulera i lägenheten. Innerdörrarna får inte vara helt täta. Eventuellt kan du behöva ta upp en luftspringa över eller under dörren alternativt sätta in ventiler.



● Vädra rätt

Öppna gärna ett fönster i sovrummet, inte i köket, en smula vid matlagning.

Om du samtidigt stänger till köksdörren (som inte får vara helt tät) så kommer matos inte att spridas i lägenheten – förutsatt att ventilationssystemet är i balans.



● Möblera rätt

Olyckliga placeringar av fönsterbänkar och möbler kan bidra till kallras, eftersom det hindrar den varma luften att stiga uppåt. Fönsterbänkarna bör utformas så att de inte skärmar av den från radiatorerna uppstigande varmluften från den kallluft, som faller nedåt utefter fönstret.



● Glöm inte luften när ni tätar

Att tätat mellan fönster och runt fönster inne-

bär ofta en bra energibesparing. Men samtidigt blir följden lätt att de otätheter som tidigare fungerat som luftintag försvinner. Kontrollera om det behövs fler ventiler.

● Lönsam investering

Att byta ut den äldre typen av remdrivna frånluftsfläktar mot nya direktdrivna är ofta en lönsam åtgärd. Energibesparingen med den nya typen av fläkt är så pass rejäl att investeringskostnaden är intjänad på bara några år.

Nya OVK-direktiv

Boverket sammanställer för närvarande remissvaren om ändringar i OVK-föreskrifterna. Den enda förändringen som direkt kan beröra bostadsrättsföreningar är att besiktningintervallen för hus med självdragsventilation (S-vent) föreslås bli 6 år istället för nuvarande 9 år. Samma intervall som för F-vent (frånluftsventilation) med andra ord.

Anledningen är att det visat sig att det oftast är hus med självdragsventilation som är behäftade med de största problemen.

Tecken på otillräcklig ventilation:

- Kondens på insidan av fönster vintertid
- Instängd "tung" luft
- Dålig uppfångning av stekos i köket
- Långvarigt kvarstående kondens på badrumspegel efter bad och dusch

Möjliga orsaker

- Dåligt fungerande självdrag sommartid
- Stillastående eller avsaknad av fläkt
- Igensatta filter
- Igensatta frånluftskanaler
- Otillräcklig tilluft



Olika ventilationsprinciper:

Självdragsventilation: I äldre hus fick man en naturlig självdragsventilation genom att luft strömmade in via otätheter och evakuerades genom skorstenen. En kall och blåsig dag finns det förutsättningar för god luftomsättning men stor risk för drag. Varmasomardagar kan ventilationen bli tämligen obefintlig. Tilläggsisolering av fasader eller byter fönster ökar oftast husets täthet och minskar tilluften.

Frånluftsventilation: Luften sugas ut av en fläkt, oftast placerad på vinden eller på taket. Tilluften sker via ventiler i yttrevägg och fönster. Frånluften sugas

ut i kök och våtrum. Eftersom frånluftsfläkten går kontinuerligt är luftväxlingen säkerställd. Många hus har dock dålig luftomsättning på grund av att fläkten är felinställd eller för svag eller om tilluften är otillräcklig.

Mekaniskt från- och tilluftsventilation: Utelufts tas in centralt för att sedan förvärmas, filtreras och därefter via tilluftsdon fördelas till de rum som har störst behov av "ren luft" t ex sovrum och vardagsrum. Med en värmeväxlare kan en stor del av värmen i frånluften återvinnas. Detta är det bästa och mest energieffektiva sättet att tillföra uteluft. Men det är inte alltid möjligt att bygga om ett gammalt system, framförallt är det kostsamt. Det är extremt viktigt att ha rutiner för byte av filter.

BULLRET en hälsorisk

Luta dig tillbaka, slut ögonen och njut av lugnet i hemmets tysta vrå. Går det? I sådana fall är du lyckligt lottad. Allt fler drabbas av bullerstörningar, i värsta fall så grava att de utgör ett allvarligt hot mot hälsan.

TEXT: ERIK HÖRNVIST

ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM

BULLER KAN ORSAKA högt blodtryck som i värsta fall leder till hjärt-kärlsjukdomar visar bland annat forskning från Världshälsoorganisationen, WHO.

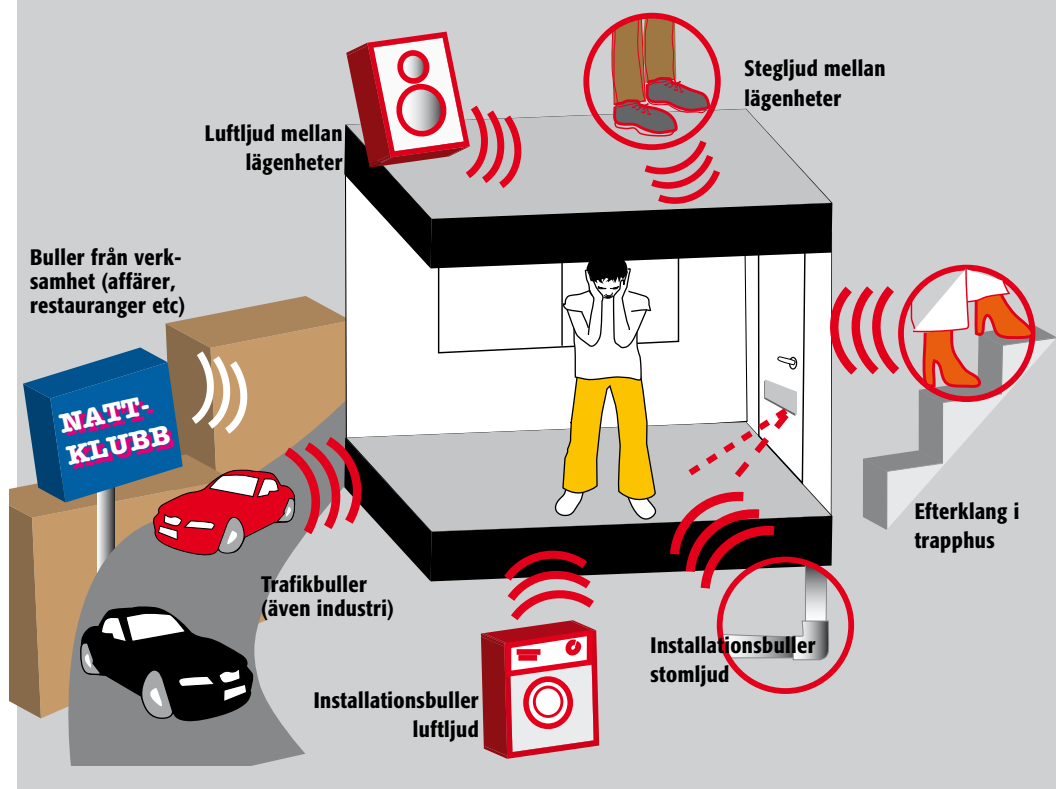
Andra studier visar att barn som utsätts för mycket buller får kraftigt försämrade inlärningsförmåga.

Trafikbuller är den vanligaste källan till ljudstörningar i bostäder. Närmare 1,6 miljoner människor bor så att de har störande trafikljud utanför fönstret. (Men det går att skapa acceptabla ljudnivåer även i sådana områden – åtminstone så länge fönstren är stängda. Läs om ljudisolerande fönster på sidan 43.)

Men det byggs också in fler och fler ljudstörningar i husen. Den vanligaste bullerkällan är ventilationssystemet följt av tvättstugan. Många fasta anläggningar alstrar ett lågfrekvent buller som kan upplevas som extra störande.

Det som folk i allmänhet stör sig mest på är dock grannen. Men det är inte alltid grannens fel. Är det inte tillräcklig isolering i bjälklagen spelar det nästan ingen roll om grannen tassar fram i mjuka mockasiner – det kommer att höras ändå. I många fall har man, för att spara pengar, slarvat med ljudisoleringen vid vindsbyggen. Här räcker det med relativt små ljudnivåer för att det ska upplevas som störande eftersom man tidigare inte hade

VANLIGASTE TYPERNA AV LJUDSTÖRNING



någon som klampade i golvet ovanför sig.

Ofta anlitas en ljudkonsult för att mäta ljudnivåer och komma med åtgärdsförslag. I många fall behövs även deras hjälp för att reda ut vilka krav på ljudnivåer som egentligen gäller. Det är inte så enkelt att det alltid går att hänvisa till gränsvärden. Hänsyn ska tas till byggår, eventuell K-märkning etc.

– Det skulle vara orimligt att ställa nybyggnadskrav på exempelvis stegljudsisolering i gamla hus, säger Anna Berglöw, ljudkonsult på ÅF-Ingemansson.

Tyvärr kopplas ljudkonsulterna i de flesta fall in på ett sent stadium, då osämjan redan grott sig fast.

– Det är absolut lönsamt att ta hjälp redan från början av en ljudkonsult. Ett typiskt exempel är när någon vill byta ut sitt golv; vi kan titta på vad som behöver göras för att det inte ska bli försämringar, säger Anna Berglöw.

Ett annat exempel är installation av värmepumpar. Ofta ställs de upp efter konstens alla regler på dämpare som stoppar vibrationer. Men så klämmer någon dit en bult i väggen,



Svenska kvalitetsfönster monterat och klart.

Kontakta oss så berättar vi mer om våra fönsterlösningar: 010-451 49 00, www.wisyprojekt.se



och vips så uppstår allvarliga störningar. Det går att lösa, men om en konsult hade fått säga sitt hade både pengar och besvär kunnat besparats.

Oavsett vilken typ av maskin det handlar om är tricket alltid att isolera så nära källan som möjligt. Man måste ta hänsyn till om det finns stomljud, alltså om det uppstår vibrationer som sprids vidare i huset.

Claes Söderström på Akustikbyrå AB har ett tips som kan löna sig i längden:

– Se alltid till att göra en rejäl sänkning av ljudnivån från början. Om man smyger fram åtgärder stegvis kommer den som är störd aldrig att bli nöjd. Har man väl lärt sig att hitta störningen så gör man det hur låg nivå den än har. Det blir som en allergi.

En del kan man faktiskt göra själv. En lägenhet som är ordentligt möblerad utgör i sig en viss ljudisolering. Trenden med minimalistiska öppna lägenheter är mindre optimalt. ■

Fakta decibel:

ÄR MAN STÖRD av buller inne i bostaden med stängda fönster och dörrar tillämpas Socialstyrelsens riktvärden för buller inomhus. Kontinuerligt buller från till exempel fläktar får inte överstiga 30 dBA inne i bostaden. Om bullret innehåller inslag av urskiljbara toner, som från musik, skärps det riktvärdet med 5 dBA.

Decibelskalan är logaritmisk, vilket innebär att varje ökning med 3 decibel betyder en fördubblad ljudstyrka, men det mänskliga örat uppfattar en fördubbling av ljudstyrkan först vid en ökning på 10 decibel.

dBA innebär ett mått anpassat efter hur örat uppfattar ljudet.



Dubbelt så bullrigt som på Strindbergs tid

”Det var en afton i början av maj. Den lilla trädgården på Mosebacke hade ännu icke blivit öppnad för allmänheten och rabatterna voro ej uppräddas.”

Så inleder August Strindberg sin bok Röda rummet. Arvid Falk står på Mosebacke och insuper staden. Så här beskriver han ljudet av Stockholm år 1879:

”Långt nere under honom bullrade den nyvaknade staden; ångvinscharne snurrade nere i Stads-gårdshammen, järnstängerna skramlade i järnvägen, slussvaktarnes pipor visslade, ångbåtarna vid Skeppsbron ångade, Kungsbacksomnibussarne hoppade skall-



rande fram på den kullriga stenläggningen; støj och höjt i fiskargången, segel och flaggor som fladdrade ute på strömmen, måsarnes skri, hornsignaler från Skeppsholmen, gevärssrop från Södermalmstorg, arbetshjonens klapprande med träskorna på Glasbruksgatan.”

Drygt 100 år senare står ljudkonsulter från ÅF-Ingemansson på samma plats. I boken beskrivs

hur Arvid Falk lyssnar på klockringningen från stadens kyrkor, knappt kan han uppfatta Klara kyrkas klockor.

Genom att mäta ljudnivån från de olika klockorna och ljudnivån på dagens Mosebacke kunde

teknikerna räkna fram att ljudnivån på Strindbergs tid var 45–50 dBA och idag cirka 60 dBA. Det innebär att ljudnivån upplevs som dubbelt så stark.

**TÄNK
EFTER
FÖRE!**

EN LITEN SKRUV KAN ORSAKA STORA PROBLEM

● När lägenheter delas upp kan rören mellan radiatorerna leda över



ljud mellan lägenheterna; det fungerar precis som en "burktelefon".



● Pys-ljud från radiatorer kan uppstå om det är för mycket tryck på en

enskild ventil. En justering av hela värmesystemet är lösningen.



● Postfack där smällarna från locken fortplantar sig – fyra busningar så är det tyst.



● Skruvarna som håller fast toaletten leder

också ner "pink-ljuden" till grannen under. Om toaletten istället limmas fast med en gummipackning försvinner problemet samtidigt som man undviker att skada tätskiktet.

● Uttag för exempelvis eldosor bör inte göras rygg-mot-rygg för då fungerar de som en ljudtrumma.

● Ljudkraven uppfylls oftast inte om en lägenhetsavskiljande vägg byggs på exempelvis ett parkettgolv.

Lösningen är dock enkel – delning av golvet under väggen bryter ljudöverföringen.



Är kvarterslokalen för liten?
Läs mer på www.rentatent.se...



Dolt kvicksilver

– gamla rör kan gömma miljöfara

Från den första juli i år blir det förbjudet att använda kvicksilver i tandvården. Men miljöproblemen efter mer än hundra år av amalgamvändning är inte borta för det. Har det någon gång funnits tandläkarmottagning i huset bör man vara extra uppmärksam.

TEXT: ELISABET CARLSSON BILD: COLOURBOX

FÖRORENINGAR, ÄVEN FRÅN nedlagda kliniker, kan innebära ansvar och stora kostnader exempelvis vid stambyten. Då måste rören avlägsnas och kvicksilvret tas om hand.

För den förening som ska ombilda sin fastighet till bostadsrätt finns det anledning att göra en noggrann miljöinventering, en så kallad rivningsinventering, före köpet för att få veta vilka potentiella problem som kan ligga dolda. Då är det viktigt att också utreda vilka verksamheter som funnits historiskt i fastigheten. De kan ha lämnat efter sig många kostsamma miljöproblem.

Kvicksilver, PCB och asbest är de tre vanligaste miljöfarorna att ta hänsyn till i fastigheter. Amalgamet består till ca 50 procent av kvicksilver. Det stannar gärna i avloppsrören och kvicksilvret läcker sedan konstant ut till det kommunala vattensystemet.

De kommuner som jobbat med sanering har kunnat hitta 6–7 kilo kvicksilver i rörledningarna från en enda tandläkarmottagning, och då ska man veta att det räcker med en tesked för att göra fisken oätlig i en medelstor sjö.

Tandläkarmottagningar i städerna finns ofta i hyrda lägenheter eller i bostadsrätter. Ekonomiskt ansvarig för föroreningarna är tandläkaren som driver verksamheten, men om kliniken är nedlagd blir det fastighetsägaren, alltså bostadsrättsföreningen, som får stå för kostnaderna.

Alla rör som kan innehålla amalgamrester



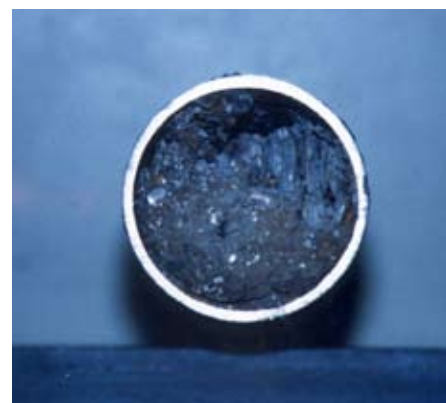
måste lyftas bort och hanteras som farligt avfall. De som inte går att avlägsna ska högttrycksspolas, plomberas och dessutom märkas inför framtida byggnadsarbeten.

Det är uppdragsgivaren som är ansvarig för det miljöfarliga avfallet, inte byggföretaget. Skriv in i kontraktet att entreprenören ska anlita en godkänd transportör för att frakta bort avfallet och lämna det på rätt plats. Begär också kvitto i efterhand på att det blivit gjort.

I TAKT MED att miljömedvetandet i samhället ökar växer också kraven på den som äger en fastighet. Vid ombyggnad eller rivning krävs en miljöinventering av byggnaden. En sådan ska redovisa alla material som ingår, både sådant som kommer att klassas som farligt avfall, sådant som kan återanvändas och sådant som kan återvinnas. I inventeringen ska också ingå vilka verksamheter som bedrivs i fastigheten nu och vilka som har funnits historiskt.

Inför ett fastighetsköp kan det vara mycket väl använda pengar att låta göra en sådan inventering för att veta vilka framtida kostnader och andra bekymmer som kan dyka upp.

Att det tidigare gjorts en miljöinventering av fastigheten är inte tillräckligt för att



Rör från en gammal tandvårdsmottagning, nästan helt igensatt av slam och med flera kilo kvicksilver.

känna sig trygg, särskilt inte inför ett fastighetsköp. Man måste veta vilka instruktioner som fanns för en sådan inventering. Om den enbart gällde asbest så kan det finnas mycket mer kvar av intresse att upptäcka.

Det som bör uppmärksammas, förutom tandläkarmottagningar, är sådant som fotolabb, mekaniska verkstäder, grafiska industrier, tvätterier, garage och bilverkstäder. Även gamla pannrum kan innehålla dolda miljöfaror. Kommunens byggnadsförvaltning eller miljöförvaltning kan ha värdefull information om nedlagda företag. ■

Andra miljöfaror att se upp med:

Elavfall och lågenergilampor

Elmaterial innehåller många miljöfarliga ämnen och måste sorteras ut och lämnas till återvinning vid byggnadsarbeten. Tillverkade före 1980-talet innehåller de sannolikt även kvicksilver.

Lågenergilampor ger oss en möjlighet att minska den globala uppvärmningen men tyvärr ersätter vi då ett miljöproblem med ett annat. De allra flesta lågenergilampor innehåller kvicksilver, vilket gör att de måste hanteras på ett varsamt sätt. Bostadsrättsföreningen har en viktig uppgift att informera. Om varje hushåll i Sverige slänger en lågenergilampa om året i sin soppåse beräknas 19–34 kg kvicksilver att spridas till miljön.

Om föreningen har återvinning i huset ska det finnas separata kärl för glödlampor och lågenergilampor. Eftersom trasiga lampor läcker kvicksilver bör lågenergilamporna förvaras i slutna kärl.

PCB och asbest

Under senare halvan av 1900-talet byggdes som aldrig förr och många oprövade material användes. Just nu pågår en total sanering av PCB i fastigheter som fastighetsägarna måste bekosta.

PCB är ett miljögift som finns i många hus byggda 1956–1973. PCB användes i fogmassa runt fönster och i skarvarna mellan betongblock. Det finns mestadels utvändigt men kan också finnas i trapphus och lokaler inomhus men sällan i lägenheter.

Alla som äger fastigheter som har uppförts, byggts om eller renoverats under den perioden måste genomföra en inventering och sedan sanera det PCB som hittas. Detaljerad information finns på www.sanerapcb.nu.

Även sanering av asbest kan bli en kostsam överraskning för många bostadsrättsföreningar. Asbest kan till exempel finnas i isolering kring rör.

Hantera lågenergilampor säkert

Om en kall lågenergilampa går sönder ska resterna absolut inte dammsugas upp. Då ris-

Läs mera Fyra nyttiga broschyrer från Miljöförvaltningen Stockholms stad: Tandvårdens miljöguide, Inventera och sanera PCB, Materialsortering vid rivning och renovering och Farligt avfall. Du laddar lätt ner dem på bobattre.se.

kerar man att blåsa ut kvicksilvret i rummet. Resterna ska samlas ihop med exempelvis en pappskiva och läggas i en glasburk med tätslutande lock. Till sist torkar man med en fuktigt trasa som också läggs i burken som sedan läggs i behållaren för lågenergilampor.

Om en varm lampa går sönder stänger man rummet, vädrar i 20 minuter och hanterar sedan resterna som med den kalla lampan. Instruktioner finns på Kemikalieinspektionens hemsida. www.kemi.se. ■

FÖNSTER



Fönsterrenoveringar och nya fönster. Beklädnads- och utbytessystem.

INGLASNINGAR



Kompleta lösningar till fristående fastigheter och hyresfastigheter.

BALKONGER



Kompleta system för renovering nybyggnation.

VASABPRODUKTER



Kompleta system för renovering av våtrum.

Teknova Byggsystem AB • Box 75 • 592 22 Vadstena Tel: 0143-292 20 • Fax: 0143-131 50 • info@teknova.se • www.teknova.se

TEKNOVA



“Det synes inte heller finnas något större engagemang hos ett flertal kommuner vad gäller de ibland svårgripbara problemen i sjuka hus.”

Jörn Liljeström är advokat på LEX advokatbyrå. Han har arbetat med bostadsrättsfrågor i femton år.

Juristen reder ut

Skyldigheten att hålla huset friskt

Alla har rätt att bo i ett friskt hus. För den som drabbas av hälsoproblem är det tyvärr ofta svårt att få rätt.

FÖRENINGEN SKA ENLIGT bostadsrättslagen hålla huset i ”gott skick” (7:4 brl) i den mån ansvaret inte vilar på bostadsrättshavaren. Denne kan i sin tur aldrig åläggas kostnader för annat än ”inre underhåll” (jfr 7:12). Bostadsrättshavaren kan alltså aldrig åläggas ansvar för husets funktion.

Föreningen är skyldig att snarast reparera brist i huset (jfr 7:4, 7:2). För det fall föreningen dröjer mer än nödvändigt anses den ha åsidosatt sin reparationskyldighet. Efter att den korta åtgärdsfristen har löpt ut anses föreningen vara vållande till hinder och men i bostadsrättshavarens lägenhet, eller miljöproblem i lägenheten.

Om det uppstått brister, hinder och men i lägenheten äger bostadsrättshavaren rätt till nedsättning av årsavgiften och rätt till ersättning för skada. Bostadsrättshavaren har även rätt att avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om föreningen inte avhjälper bristen så snart som möjligt efter tillsägelse. Om bristen är av väsentlig betydelse (till exempel att det inte går att bo i lägenheten på grund av hälsoproblem) finns det till och med rätt att efter uppsägning frånträda bostadsrätten med skadeståndskrav motsvarande bostadsrättens värde i felfritt skick som naturlig följd. Möjligheterna att få igenom ytterligare skadeståndskrav, av typen sveda och värk, är ytterst begränsade i svensk rätt. Såväl bostadsrätts-

havarens egna avhjälpanden som uppsägning är extremt sällsynta även vid mycket allvarliga brister, sannolikt på grund av att väldigt få är så finansiellt starka att de klarar att stå risken att föreningen inte uppfyller sina förpliktelser. De rättigheter som bostadsrättshavaren anges ha i lag är ofta svåra att genomdriva i praktiken. Den svage har ofta inte större rätt än den starke ger.

Det är inte ovanligt att part i rättegång bestrider förhållande som denne mycket väl vet är sanna. Det är ibland inte mycket som skiljer ett bestridande från ren lögn. Mot en förenings bestridande kan det vara mycket svårt att vinna framgång. Man måste komma ihåg att föreningen har både möjlighet och skyldighet att utreda huruvida skada föreligger, medan bostadsrättshavare ibland inte har möjlighet att utreda mer komplexa problem i huset och har inte heller någon skyldighet att göra så. Ändå kan föreningen luta sig tillbaka, blankt bestrida bostadsrättshavarens påståenden och förlita sig på att rätten förmodligen inte kommer att anse att bostadsrättshavaren fullgjort sin bevisbörda.

BOSTADS RÄTTSHAVARE SOM DRABBAS av miljöproblem i sin bostadsrätt har även en alternativ väg att gå – via miljö- och hälsoskyddsnämnden i sin kommun.

Vid problem gällande inomhusmiljön äger kommunen rätt att undersöka problemet på föreningens bekostnad och vid vite förelägga föreningen att vidta åtgärder.

Det är intressant att notera att bevisbördan är omvänd vid tillämpning av miljöbal-

ken jämfört med de civilrättsliga reglerna i bostadsrättslagen. Den som framför miljörelaterade klagomål har således i teorin större möjlighet att få framgång via miljö och hälsa än genom att vända sig till domstol.

Denna teoretiska möjlighet är dock helt avhängig av hur ”på hugget” miljö- och hälsoskyddsnämnden är. Vad gäller bullerstörningar synes det sällan bli vitesföreläggande mot fastighetsägare, även om bullernivåerna överstiger fastställda gränsvärden. Vidare synes inte heller något större engagemang finnas hos ett flertal kommuner vad gäller de ibland svårgripbara problemen i sjuka hus. I många kommuner verkar finnas en mycket tolerant inställning till höga halter av hälsofarliga ämnen, även då boende uppvisar klara hälsoproblem till följd av inomhusmiljön.

Ibland händer det att en förening får problem med att en bostadsrättshavare hävdar att problem finns, men att det objektivt är omöjligt att konstatera att någon form av svårigheter existerar. Vad ska man då ta sig till i föreningen? Om flera av varandra oberoende sakkunniga konstaterar att det inte förefaller finnas någon brist, men bostadsrättshavaren alltjämt framställer klagomål återstår inget annat än att agera som den obstruerande föreningen som beskrivits ovan. Förneka problemet, bestrid alla påståenden och håll kontakten med den klaganden till ett minimum. Visserligen finns det då inget som skiljer i beteendet mellan den oseriösa och obstruerande föreningen och den välmenande och välskötta föreningen, men på något sätt måste man freda sig mot uppenbart grundlösa anspråk. ■



Mer nytta
med
bobättre.se

Följ med allt som händer i nya Bo bättre. Fyra späckade nummer om året för 119 kronor.

Bo bättre är tidningen för dig som är styrelseledamot eller verksam i din bostadsrättsförening och behöver känna till nyheterna inom området.

Nu ökar vi upplagan. Bo bättre når alla aktiva bostadsrättsföreningar. Nu i ombildningstider även de som står på tur att köpa sitt hus. Tidningen når även landets fastighetsförvaltare.

Nya Bo bättre innehåller det senaste inom branschen: nyheter, föreningsfrågor, skatttips för föreningen, juridiska råd, ekonomi, ombyggnader, reparationer, försäljning och köp.

Ja, tack!

- Jag vill prenumerera på Bo bättre, 4 nr för 139 kronor.
 Vi är minst fem stycken i föreningen som vill prenumerera på Bo bättre för ett styckpris på 119 kronor.

Antal ex: (Bifoga separata uppgifter om namn och adresser vid flera prenumerationer).

Välj något av följande alternativ:

- Fakturan och tidningarna skickas till föreningen.
 Fakturan skickas till föreningen, tidningarna skickas till var och en.
 Både faktura och tidning skickas till var och en.

Brf: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

Tel: _____ E-post: _____

PORTO

Fyll i och skicka in talongen till:

TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm

Det går även
bra att faxa:
08-652 03 00

Kundservice:
0770-457 119

Eller att gå in på
www.prenservice.se
– klicka på "beställ pren."



I bakgrunden syns en del av brf Kungsklippan som förvaltas av Ronny Eghult och Lotta Fogdahl.

Ut med underhållsplanen UR PÄRMEN

Föreningens underhållsplan bör vara ett aktivt dokument som ledsagar styrelsen i hela dess arbete. Ronny Eghult och Lotta Fogdahl förvaltar bland annat brf Kungsklippan, en av landets största bostadsrättsföreningar. Här tipsar de om hur ni får ut mer av er underhållsplan.

TEXT OCH BILD: ERIK HÖRNKVIST

ATT FÖRENINGEN BÖR ha en underhållsplan, det vet ni redan. Men sen då? I värsta fall glöms den bort i någon pärm och styrelsen fortsätter att åtgärda allteftersom problemen dyker upp. Det är betydligt mer ekonomiskt att underhålla innan skador uppkommer. Att tidsplanera underhållet behöver inte betyda att man läser sin handlingsfrihet.

– Med en rätt använd underhållsplan får man kontinuitet och överblick över kostnadsutvecklingen. Jag tycker faktiskt att det är närmast ett rent lagbrott när man skjuter upp underhållsåtgärder på kommande ge-

nerationer bara för att hålla avgifterna nere. Den privatekonomiska sidan är givetvis viktig, men utifrån underhållsplanen kan man göra avgiftshöjningarna överblickbara och undvika att de kommer som jättetrappsteg, säger Lotta Fogdahl.

Lotta Fogdahl sköter den ekonomiska förvaltningen och Ronny Eghult, QL Förvaltning, den tekniska förvaltningen i brf Kungsklippan. I en förening med 1 020 bostadsrätter och ett 60-tal lokaler består underhållsplanen av en för lekmanen ogreppbar mängd dokument. Det är Lottas och Ronnys jobb att göra detta överblickbart för styrelsen. På www.kungsklippan.se (välj Föreningen/Underhålls- & Investeringsplan) kan vem som helst se resultatet – 10 år och de 15 största åtgärderna på ett A4.

I en mindre förening kan styrelsen själv, med lite hjälp, göra detta jobb. Här är goda råd på vägen.

GUIDE UNDERHÅLLSPLAN

● Planen ska utformas för era behov

– Det viktigaste är att underhållsplanen är enkel att använda och överblickbar, säger Ronny Eghult.

Ta därför reda på hur de konsulter, som ni begär in offerter av, tänker sig att underhållsplanen ska redovisas. En underhållsplan må vara hur grundligt utförd som helst – men är den inte greppbar för er är det bara bortkastade pengar.

● Ställ frågor och var nyfiken

Säger underhållsplanen att stammarna ska bytas inom tio år, trots att stambyte skedde 1988? Verkar inte vettigt, eller hur? Kom ihåg att konsulterna i mångt och mycket går efter färdiga formulär. Dessutom måste de hålla sig inom rejäla säkerhetsmarginaler. Anlita en expert. Troligen kan ni flytta stambytet långt utanför underhållsplanens tidsramar. Därigenom kan ni frigöra rejält med kapital ►



Ta hjälp av proffsen

I många fall har man varken tid eller kunskap att hålla föreningens underhållsplan uppdaterad. Då bör man utnyttja den kunskap och service som finns hos de större bostadsrättsorganisationerna.

Anders Österlund är verksamhetsområdesansvarig för Teknisk förvaltning på SBC:

– För att säkerställa att underhållsplanen blir ett levande dokument tillhandahåller SBC tjänsten att årligen göra underhållsbesiktning och föra in utförda åtgärder. Vidare tillställs styrelsen förslag på justerad underhållsplan i samband med budgetarbetet. Om underhållsplanen inte löpande uppdateras så tappar den snabbt sitt värde.

Det är viktigt att ha en strukturerad hantering av underhållsplanen så att tillgängligheten säkerställs för framtida styrelserepresentanter.

– Genom att hantera underhållsplanerna i ett gemensamt system som dessutom är kopplat till föreningens portal kan styrelsen på ett enkelt sätt hålla sig uppdaterad om framtida planerade åtgärder. Målsättningen är att styrelsen interaktivt ska kunna göra simuleringar i underhållsplanen via portalen, säger Anders Österlund.

En fördel med att flera underhållsplaner hanteras i ett större gemensamt system är att möjliggöra gemensamma upphandlingar och därmed bättre inköpsvillkor.

Anders Österlund skiljer på uppdatering och revidering.

● Som grund till uppdateringen har man dels sammanställning av under året utförda åtgärder, dels den årliga underhållsbesiktning (begreppet statustillsyn används av vissa) som utförs. Utifrån underhållsbesiktningen så görs justeringar av när åtgärderna är planerade i tid.

● Revidering utförs när byggnader tillkommer eller andra förändringar av fastighetsbeståndet sker.

fastigheten. Att fatta beslut om varje ändring i planen på stämman leder troligen enbart till handlingsförklaring. Men givetvis bör det vara möjligt att hitta en form att redovisa det framtida underhållet. Förhåller sig styrelsen aktiv till underhållsplanen kan man troligen också svara på varför en åtgärd inte blivit av eller tidigare lagts.

Inte minst är öppenheten viktig för att kunna planera underhållet av den egna lägenheten. Insynen bidrar också att medlemmarna kommer att ha lättare att acceptera en eventuell höjning av avgifterna. ■

och istället kanske tidigarelägga en energibesparande åtgärd.

– Glöm inte att en insats kan ge framtida intäkter eller besparingar, säger Ronny Eghult.

● Revidera årligen

Idealet vore att få underhållsplanen i form av ett öppet dokument. Men det är troligen få konsulter som går med på detta, då de i sådana fall ger bort en del av sin affärsidé. Att göra sig omakett att överföra pappersdokumentet till ett excel-dokument eller liknande är värt besväret. Visst kan man sitta med papper och penna och flytta poster hit och dit. Men ett Excel-dokument eller dylikt är troligen lättare för andra att förstå och gör det möjligt för andra att ta vid när styrelsemedlemmar byts ut. Underhållsplanen bör gås igenom varje år. Faktum är att det är ganska spännande att se vad som händer med de olika staplarna i diagrammet när man börjar flytta omkring olika poster.

● Planera och samordna

– Det första man ville göra när jag kom in som förvaltare i den här föreningen var att renovera trapphusen. Men jag såg att man behövde renovera hissarna och byta ut elledningarna, berättar Ronny Eghult.

Att i detta fall börja med trapphusen hade varit ren kapitalförstöring. Genom att över-sätta de olika posterna till staplar på en tidslinje upptäckts lätt denna typ av krockar.

Att sprida ut de planerade åtgärderna och

därigenom skapa ett jämnare likvidflöde gillas inte bara av ekonomerna, det ger också en balans för hur de personella resurserna utnyttjas. Styrelsen orkar troligen bara med ett begränsat antal projekt varje år.

– Man bör även ta med det finansiella läget i planeringen. Det kan löna sig att tidigarelägga åtgärder i underhållsplanen. I en lågkonjunktur är det verkligen läge att passa på, säger Ronny Eghult.

Inte minst spar framförhållning pengar. Akututryckningar är dyrt.

● Underlag för det årliga budgetarbetet

I underhållsplanen finns grunden för hur mycket som behöver avsättas till underhållsfonden. Överblickbarheten gör det möjligt att lägga avgifterna på rätt nivå, eller att i god tid planera inför ett lån.

Glöm inte att underhållsplanen måste uppdateras med aktuella prisuppgifter. Detta bör den konsult som utför underhållsplanen kunna erbjuda.

● Glöm inte att dokumentera

En nytillträdd styrelse måste även kunna blicka bakåt i en underhållsplan. Vad är gjort och hur gjordes det? Det duger inte att allt finns i ordförandens huvud.

● Redovisa för medlemmarna

Underhållsplanen är ett instrument för styrelsen som har fått förtroendet att ha det översiktliga ansvaret för den gemensamma



FRAMTIDENS KÖK

I framtidens kök integrerar de olika köksprodukterna med varandra. Med minimal förbrukning, maximal återvinning och en rad nya innovativa funktioner minskas energiförbrukningen med 70 procent och kostnaderna med 60 procent. I alla fall om vi ska tro Whirlpool som nu lanserar sitt konceptkök Greenkitchen.

Det mesta finns än så länge bara i tankevärlden men om ett par år hoppas man kunna lansera konceptet på marknaden.

Då kan vi odla färsk kryddväxter året om i ett miniväxthus. Värmen kommer från ugnen och fukten fångas upp från fläkten. Värmen som avges från frysens kompressor kan tas tillvara och användas för att förvärma vattnet till diskmaskinen.

Vatten sparas genom att det rena kalla vattnet, som annars går till spillo medan man väntar på varmvattnet, avleds till en speciell tank där det behandlas så att det kan användas till att vattna blommor, skura golv eller i diskmaskinen.

Viss teknik, som sensorer som känner av vilken mat som tillagas i ugnen, finns integrerad i produkter på marknaden.



Nyckellösa förråd

Nu går det att använda nyckelbrickor även för att låsa upp förrådet. Troax och Aptus har i samarbete utvecklat en gallerdörr som gör att man kan använda samma nyckelbricka som till porten. Systemet gör det lättare att hålla reda på vem som har vilket förråd. Det går inte längre att hänga på ett hänglås och skaffa sig ett extra förråd.

Snabbtorkande färg

Med Beckers nya snabbtorkande fönsterfärger kan upp till en dags torktid sparas. Färgen torkar inom två timmar och är övermålningsbar efter fyra till sex timmar. Varje vår bör man kolla att fönstren mår bra och måla om när det behövs. Slarva inte – grundolja, grundfärg och täckfärg ska det vara. Med en mer snabbtorkande färg hinner man måla två lager täckfärg samma dag och kan stänga fönsterbågarna snabbare, utan att de klibbar ihop.

Beckers Fönsterfärg V, 1 liter, kostar 221 kronor.



Lågenergilampa som passar

Lågenergilampen har på grund av sin otympliga form inte gått att använda överallt. Nu finns det alternativ, som Duluxstar Mini Ball från Osram, med samma mått som en vanlig glödlampa. Duluxstar Mini Ball finns i 5 W, 7 W och 11 W vilket motsvarar ca 25 W, 40 W resp 60 W hos en traditionell glödlampa. Energibesparingen jämfört med en vanlig glödlampa är 80 procent.

Bygglo – sökmotor för yrkesfolk

Att få fram vettig information om olika byggmetoder på Internet kan vara frustrerande och tidskrävande. Via exempelvis Google får man alldeles för många irrelevanta träffar. Därför har Svensk Byggtjänst lanserat Bygglo.

– Bygglo förmedlar enbart den information på Internet som är relevant för byggbranschen, säger Erik Hellqvist, vd på Svensk Byggtjänst.

www.bygglo.se

KABEL-TV OCH 100 MBIT/S!

Tele2 ger fastighetsägare och föreningar mer för pengarna, samtidigt som de boende väljer friare. Du kan få billig och flexibel kabelTV eller varför inte bredband och bredbandstelefonti via LAN med hastigheter upp till 100 Mbit/s. Jämför gärna vårt kostnadsförslag med din nuvarande leverantör!



Spara pengar!
Ring oss på
0200-22 55 10

TELE2

Plockat

SLÅ EN SIGNAL FÖR LJUS

I små tyska städer har man av besparingskäl beslutat att släcka gatubelysningen nattetid. Ingen är ändå ute så varför betala för en massa dyr el i onödan, har man resonerat. Men invånarna oroar sig för att brottsligheten kommer att öka och protesterar. Detta har fått till följd att en rad nya lösningar har dykt upp.

I den lilla staden Morgenröthe-Rautenkranz kan de 900 invånarna sedan ett och ett halvt år tillbaka tända belysningen med sina mobiltelefoner. Många äldre var rädda för att de inte skulle kunna hantera tekniken, men farhågorna besannades inte. De två första veckorna



var dock ljuset på nästan dygnet runt – invånarna höll sig vakna för att få möjlighet att testa systemet. Nu sparar den lilla staden 4 000 euro om året.

Möjligheten finns också att debitera kostnaden via mobiltelefonen. En lösning som är tänkbar för exempelvis idrottsplatser och liknande.

www.dial4light.de



PORTTELEFONVIDEO I HEMDATOR

Skippa dyra svarsapparater för att få en porttelefon med videolösning. Använd istället din hemdator för att både se vem som ringer på porten och tryggt släppa in dina gäster.

Ett exempel på denna lösning är lägenhetsterminal Hemma från Aptus. På Hemma kan man dessutom surfa på nätet, hantera beröringsfria nycklar, följa individuell energiförbrukning, boka tvättider, skicka felmeddelanden och ta emot meddelanden.

Kommunikationen kan gå via det befintliga bredbandet eller nätverket.

www.aptus.se

TÄNDER INTE I ONÖDAN

Närvarosensorn BLS-T från tyska Steinel har manuell tändning och släckning av ljuset, vilket innebär att man som vanligt måste tända ljuset när man kommer in i ett rum och släcka när man lämnar rummet. Men skulle man lämna lokalen utan att släcka belysningen, fixar BLS-T det. Fördelen, i jämförelse med en vanlig sensor, är att vid ett kort ärende i en lokal tänder inte belysningen automatiskt. Ska man bara hämta tvättmedlet i tvättstugan så räcker ju ofta dagsljuset.

Sensorn kan kopplas till den befintliga belysningen.

Cirka pris 1 500 kronor. www.steinell.se



Ljud- och ljuslarm varnar innan du skadar bilen

Vid bilens minsta beröring av skyddet utlöses larmet. Med ljud och ljus varnar Garageguard att du snart kommer att repa bilen om du inte tar ut svängen. Denna patenterade svenska innovation minimerar avsevärt risken för plåtskador i parkeringsgaraget.

Ett hörnskydd av Garageguard med larm kostar 1 750 kronor.

www.lagerinredningar.se



Hur många kommer på gårdsfesten?
Läs mer på www.rentatent.se...



ENERGIDEKLARATIONEN har satt fart på effektiviseringarna

■ En nödvändig satsning för landet som helhet.

■ Undanta nybyggda fastigheter eftersom de sällan inte får ut något av sin energideklaration.

■ Det finns klara skillnader i kompetens och intresse hos dem som utför energideklarationerna.

Det är några av de åsikter som framkom när Bo bättre intervjuade bostadsrättsföreningar om energideklarationen.

TEXT: INGER EVERTSON

CIRKA 50 000 ENERGIDEKLARATIONER har kommit in till Boverket av de 350 000 fastigheter som enligt lag är skyldiga att deklarerat. Det gör ett snitt på drygt 14 procent av hela beståndet.

Bostadsrättsföreningar inom HSB har va-

rit bättre än riksgenomsnittet på att lämna in deklARATIONER. Nära 1 000 av HSBs 3 600 bostadsrättsföreningar har lämnat sina deklARATIONER, vilket är mer än en fjärdedel av beståndet. År 2010 räknar HSBs energiexpert Emina Pasic att hela HSBs bestånd ska vara besiktigt.

På Riksbyggen uppger Kjell Berndtsson, tekniskt ansvarig, att organisationens energiexperter har deklarerat cirka 5 000 byggnader. Varje deklARATION kan innehålla högst fem byggnader. Inom Riksbyggen finns cirka 1 600 bostadsrättsföreningar, men Riksbyggen experter har också hjälpt andra fastighetsägare att energideklarerat.

– Vi har många beställningar och vi utför cirka 100 energideklARATIONER per dag, säger Kjell Berndtsson.

På SBC finns ingen liknande statistik.

Totalt i Sverige finns cirka 25 000 aktiva bostadsrättsföreningar.

Alla byggnader som används som flerfamiljshus, ska energideklarerat. De fastighetsägare som beordrats att lämna in deklARATIONEN men som inte har gjort detta kan vänta sig böter. Men det kommer inte att bli några omedelbara följder för dem som ännu inte lever upp till lagkraven. Det är landets kommuner som ska se till att lagen följs. Sveriges kommuner och landsting rekommenderar att kommunerna godkänner beställda energideklARATIONER som blir av inom ”rimlig tid” efter årsskiftet. Anledningen är att det finns för få godkända konsulter. Den 31 december skulle alla flerfamiljshus ha varit energibesiktigade.



EXPERTEN :

”Alltid finns det något att åtgärda”

RONNIE KILMAN, FRAKKA AB, ett av de företag som är certifierade för att göra energibesiktningar, menar att det alltid finns saker att åtgärda i en fastighet, hur välkött den än är.

– I första hand ligger bristerna i undercentralerna. Många låter fastighetsskötarna

ansvara för undercentralen och de är sällan proffs på detta. Det lönar sig att anlita ett företag som verkligen kan ställa in alla värden och regelbundet se över centralen.

Ingen annan ska sedan gå och vrida på några reglage.

– Det krävs att man verkligen vet exakt vad som händer när man ändrar de olika värdena, säger Ronnie Kilman.

Han har vid några tillfällen haft företag, som dagligen arbetar professionellt med undercentraler, med sig vid besiktningarna för att se över värmesystemet i fastigheten. Detta har varit ett erbjudande till fastighetsägarna och Ronnie Kilman säger att det i de allra flesta fall har varit väl investerade pengar, man har i väldigt många fall stött på värmecentraler som har varit helt felinställda.

EN ANNAN ENERGIBOV är alltför varma lägenheter.

– Många, speciellt boende i bostadsrätter, vill ha det väldigt varmt inne. Jag anser att fler fastighetsägare borde installera individuell mätning av värmen. Då blir det billigare att sätta på sig en extra tröja än att vrida på termostaten, resonerar Ronnie Kilman.

Genom att sätta en mätare på elementen kan man se exakt hur mycket värme som går åt i de enskilda lägenheterna.

Renovering av fönster är också en investering som Ronnie Kilman tycker att många fastighetsägare bör göra.

NÄSTA SIDA: Vad har ni fått ut av energideklARATIONEN?

Vad har ni fått ut av energideklarationen?

Arto Lammi,
ordförande i brf Reval:

– Med energideklarationen fick vi olika besparingsförslag. Ett av förslagen var att installera rörelsedetektorer i trapphusen.

– Men det tänker vi inte göra, säger Arto Lammi.

Han förklarar att i varje trapphus finns ett tänt lysrör på varje våningsplan.

– Det är en trygghet att det finns ljus i trapphuset och lysrören drar inte så väldigt mycket energi, förklarar han.

Men det fanns däremot ett annat förslag som styrelsen tog till sig och troligen kommer att genomföra.

– Vi har fått hjälp av den konsult som gjorde vår energideklaration att ta fram fördjupade analyser på ett nytt fläktsystem och konsulten har också hjälpt oss med ett offertförfarande där allt från inköp till montering ingår.

Man håller nu på att tala med andra föreningar som har gjort liknande byte om deras erfarenheter av nya fläktar, eftersom det föreslagna systemet är relativt nytt.

Arto Lammi säger också att beräkningsunderlaget som man får med energideklarationen kan vara lite svårt att tyda.

– Vi tog hjälp av en doktorand från Högskolan för att vara säkra på att vi gjort en riktig bedömning av det underlag som vi fick, säger han.

Arto Lammi säger också att det i energideklarationen beräknas hur mycket energi man i fastigheten gör av med per kvadratmeter bostadsyta.

Han säger också att många av de boende i bostadsrättsföreningen Reval är äldre och vill ha relativt hög värme för att må bra.

– Vi i styrelsen kan ju inte säga att det räcker med 20 grader när de flesta boende vill ha minst 22 grader för att trivas.

Arto Lammi, ordförande

Brf: Reval

Ort: Gävle

Storlek: 124 lägenheter

Byggår: 1990

Mats Östman,
ordförande i brf Prästbacken:

– Området är byggt år 1990, så här finns egentligen inte så mycket att göra. Mats Östman är lite skeptisk till att även relativt nybyggda hus ska kontrolleras för energideklarationen.

– Man borde kanske kunna väga kostnaden mot nyttan. För vår del gav inte besiktningen speciellt mycket. Men för landet som helhet är det ett mycket bra initiativ. Många hus är gamla och behöver åtgärdas för att spara energi. Så egentligen är jag positiv till energideklarationen, men skulle vilja ha en gräns när det gäller åldern på fastigheten.

Mats Östman, ordförande

Brf: Prästbacken

Ort: Katthammarsvik, Gotland

Storlek: 20 lägenheter

Byggår: 1990

Johan Lindbom,
styrelseledamot i brf Lödaren:

– Jag tycker att en energideklaration är bra. Man inser då hur det ser ut med energiförbrukningen och vad som behöver åtgärdas.

Lödaren är byggd 1943 och Johan Lindbom tycker att deklARATIONEN gav flera värdefulla tips. Att byta till energiglas var ett exempel.

– Vi gjorde vår deklARATIONEN redan för ett år sedan. Vi kommer att åtgärda en del av de tips vi fick. Egentligen skulle det vara intressant att veta hur mycket åtgärderna ger och hur vi ligger till jämfört med andra när vi har genomfört åtgärderna.

Men då får vi ju betala 40 000 kronor till och det är det nog inte värt, resonerar Johan Lindbom.



Johan Lindbom, styrelseledamot

Brf: Lödaren

Ort: Bromma, Stockholm

Storlek: Tre fastigheter med sammanlagt 74 bostadsrättslägenheter

Byggår: 1943

Mikael Lönnback,
ordförande i brf Dritteln:

– Vi fick en bekräftelse på hur vi ligger till i jämförelse med kraven på nyproduktion. Men vi fick inte veta vad vi skulle göra för att förbättra vår situation, säger han.

– Jag skulle vilja veta om det till exempel läcker ut värme någonstans och vad vi i så fall skulle kunna göra åt det. Men några sådana besked fick vi inte, säger Mikael Lönnback.

– Kanske tyckte den som gjorde deklARATIONEN att våra värden var bra nog, men vår ambition är att hela tiden förbättra oss, fortsätter Lönnback.

– Nu får vi själva försöka bena ut vad som ska göras, säger han.

Föreningen har beslutat att köpa in en värmekamera för att på så sätt kunna få reda på var läckage av värme finns.

– Får vi veta var det finns läckage kan vi också vidta åtgärder. Men min förhoppning hade förstås varit att vi skulle få reda på detta av den som gjorde energideklARATIONEN, säger han.

Föreningen har för övrigt just blivit delägare i ett vindkraftverk för att täcka hela föreningens behov av gemensam el.



Om prisutvecklingen och energipolitiken står sig beräknas investeringen betala sig på cirka 5 år.

Mikael Lönnback, ordförande

Brf: Dritteln

Ort: Umeå

Storlek: Både radhus och marklägenheter, totalt 108 bostadsrätter

Byggår: 1991–1992

TYSTARE, VARMARE och TRYGGARE utan brevinkast

Tvånget är borta. Ändå väljer många föreningar att installera fastighetsboxar. Ofta sker detta i samband med installation av säkerhetsdörrar. Brf Hugin 6 fick sina nya dörrar och fastighetsboxar i samband med en större renovering av det vackra trapphuset.

TEXT OCH FOTO: LINNEA EKLUND

MINSKAD VÄRMEFÖRLUST och tystare inomhusmiljö, men mest av allt ökad trygghet – de boende i föreningen Hugin 6 i Stockholm är nöjda med sina nya säkerhetsdörrar. Att posten numera hämtas i boxar nere i entrén har de boende snabbt vant sig vid.

– Tidigare var det lyhört och dragigt, berättar Marie Dahlberg Hedlund, ordförande i bostadsrättsföreningen. Vi hade otäta dörrar som släppte igenom lukt, ljud och kyla. Det, i kombination med inbrottsrisken, fick oss att ta beslutet om att installera säkerhetsdörrar.

Diskussionen kring en omfattande trapphusrenovering hade varit på tapeten under flera år i föreningen Hugin 6. Förutom byte av dörrar var det hög tid att rusta upp både väggar, tak och dekormålning i det pampiga trapphuset. För att få maximal säkerhet valde man också att installera postboxar i entrén, då brevinkast i dörrarna skulle ta bort en stor del av säkerhetsaspekten.

– De frågor som kom upp innan beslutet togs handlade delvis om postboxarna, säger Marie Dahlberg Hedlund. Var skulle man hämta tidningen och vad hände om boxarna blev överfulla? Tidningen får vi numera i en hållare utanför varje lägenhetsdörr, men visst blir det viktigare att komma ihåg att ställa om posten när man reser bort. Men hittills verkar alla medlemmar nöjda med den nya lösningen.

Kostnaden för renoveringen stod föreningen för. Under hösten 2007 och våren 2008 gjordes upphandlingen och valet föll till slut



Tidigare var det lyhört och dragigt, vi hade otäta dörrar som släppte igenom lukt, ljud och kyla, berättar Marie Dahlberg Hedlund.

på Svenska Skydd. Den 8 december ägde slutbesiktningen rum och under januari 2009 kommer de sista korrigeringarna att genomföras. Arbetet i föreningen Hugin 6 var lite speciellt då det

rörde sig om mycket originalmålning och tog därför längre tid än normalt. En vanlig oro enligt Svenska Skydd är just att dörrar och postboxar inte ska smälta in i övrig inredning, men med dagens

Efter:

Före:





BRF HUGIN 6

Ort: Stockholm

Storlek: 32 lägenheter

Byggår: 1919

Bildad: 1983

Uthyrning: 2 lokaler

Fastighetsboxarna installerades i entrén, där de smälte in fint i den övriga inredningen.

alla variationer och utföranden är det inte något problem.

Ofta är det någon medlem som lämnar in en motion, varefter man röstar på årsstämman. Men Mikael Brodecki, säljare på Svenska Skydd, förklarar att det kan variera beroende på olika föreningars stadgar.

– Problemet med dörrarna i en fastighet är att de ofta faller i en gråzon när det gäller vem som har ansvaret. Insidan av dörren är som regel lägenhetsinnehavarens ansvar, medan utsidan är föreningens. Det bästa är naturligtvis om man kommer överens om ett gemensamt byte, så att man inte köper dörrar från olika leverantörer.

Säkerhetsdörrarna delas in i olika klasser. I Europa är klass tre den vanligaste och passar utmärkt för de allra flesta behov.

– Faktum är att polisen brukar öva på gamla säkerhetsdörrar av klass tre (ENV 1627) och är väldigt nöjda med hur säkra de är, säger Mikael Brodecki.

ATT UNDVIKA BREVINKAST i dörrarna minimerar inbrottsrisken, men ökar också skyddet vid brand. En dörr utan brevinkast tar in mindre syre och står emot brand i ungefär en timme. Dörrar med vanliga brevinkast klarar en halvtimme. Bonusfördelar med en säkerhetsdörr är att mindre ljud, lukt och kyla tränger igenom.

I vissa trånga trapphus kan det verka hopplost att få plats med postboxar. Men det finns nästan alltid en lösning.

– Man kan exempelvis fälla in postboxarna i väggen eller så kanske det finns bättre plats en halvtrappa upp, förklarar Mikael Brodecki. I ett fall gjorde vi om ett oanvänt soprum till

posttrum. Det går också att söka dispens hos Posten för högre boxar än standardmåten. Vad som är viktigt är att alltid ha en dialog med Posten så att det inte blir fel för brevboxarna, och boxarna ska sitta så nära entrédörren som möjligt.

I den ljusa entrén i föreningen Hugin 6 luktar det nytt av målarfärg och trä. Nere vid postboxarna möts de boende titt som tätt. Marie Hedlund är mycket nöjd med slutresultatet.

– Det är en enorm skillnad. Trapphuset har blivit så mycket vackrare och lägenheterna tryggare, varmare och tystare.

Grannen Britt-Marie Gustafsson är lika nöjd.

– Ja, verkligen! Både dörrar, postboxar och målning blev väldigt bra. ■

Brevbärare vill slippa spring i trappen

Post- och telestyrelsens allmänna råd med en tidsgräns (1/1 2011) för införandet av fastighetsboxar är borta. Men huvudskyddsombuden hos Posten Leverans och i Bring Citymail, som företräder brevboxbärare över hela landet, kommer att fortsätta driva frågan.

De menar att trappspringet i sig utgör en stor belastning på kroppen, vilket orsakar besvär och värk i knän, fötter och ryggar. Många arbetsolyckor inträffar när man faller, snubblar eller trampar snett i trappuppgångarna.

När nu regeringen har upphävt tvånget att installera fastighetsboxar kommer man istället att verka för införandet med stöd av arbetsmiljölagen.

De fackliga företrädarna anser att regeringen bör ta sitt ansvar i frågan genom att till exempel införa ett ROT-avdrag för fastighetsägarna.

Därigenom skulle ombyggnationer av trapphusen med fastighetsboxar ske i ett snabbare tempo.

Nu kommer man att begära en särskild kartläggning av arbetsmiljön i samtliga trappuppgångar.



Att tänka på vid installation

- Se till att dörren är certifierad och uppfyller kraven på säkerhet.
- Anlita en kunnig installatör. Använd dem som tillverkarna av dörrarna tillhandahåller.
- Montera ALDRIG en säkerhetsdörr själv. Om dörren monteras fel, faller hela säkerhetsaspekten. Beroende på väggtyp ska dörren också installeras på olika sätt, ett trähus kräver en annan typ av montering än ett lättbetonghus.

Säkerhetsdörrarnas klasser

För att kränga till lite så används fortfarande två olika klassningssystem för dörrar – både de gamla svenska och de nya europeiska normerna. Den svenska normen SS817345 tillämpas av bland andra Försäkringsförbundet.

Klass 1, dörren klarar att stå emot 3 minuter mot handverktyg

Klass 2, 10 minuter mot handverktyg

Klass 3, 10 minuter mot eldrivna maskiner

Klass 4, 20 minuter mot eldrivna maskiner

Den nya CEN-normen ENV 1627 är indelad i sex klasser. I den lägsta krävs bara att dörren står emot nybörjartjuv som försöker komma in utan verktyg. I den högsta motstår den en erfaren tjuv utrustad med exempelvis vinkelslip.

För bostäder använder man normalt dörrar i klass 2 (gamla normen) eller klass 3 (CEN).

INGLASAD BALKONG

– skaffereri och växthus i ett

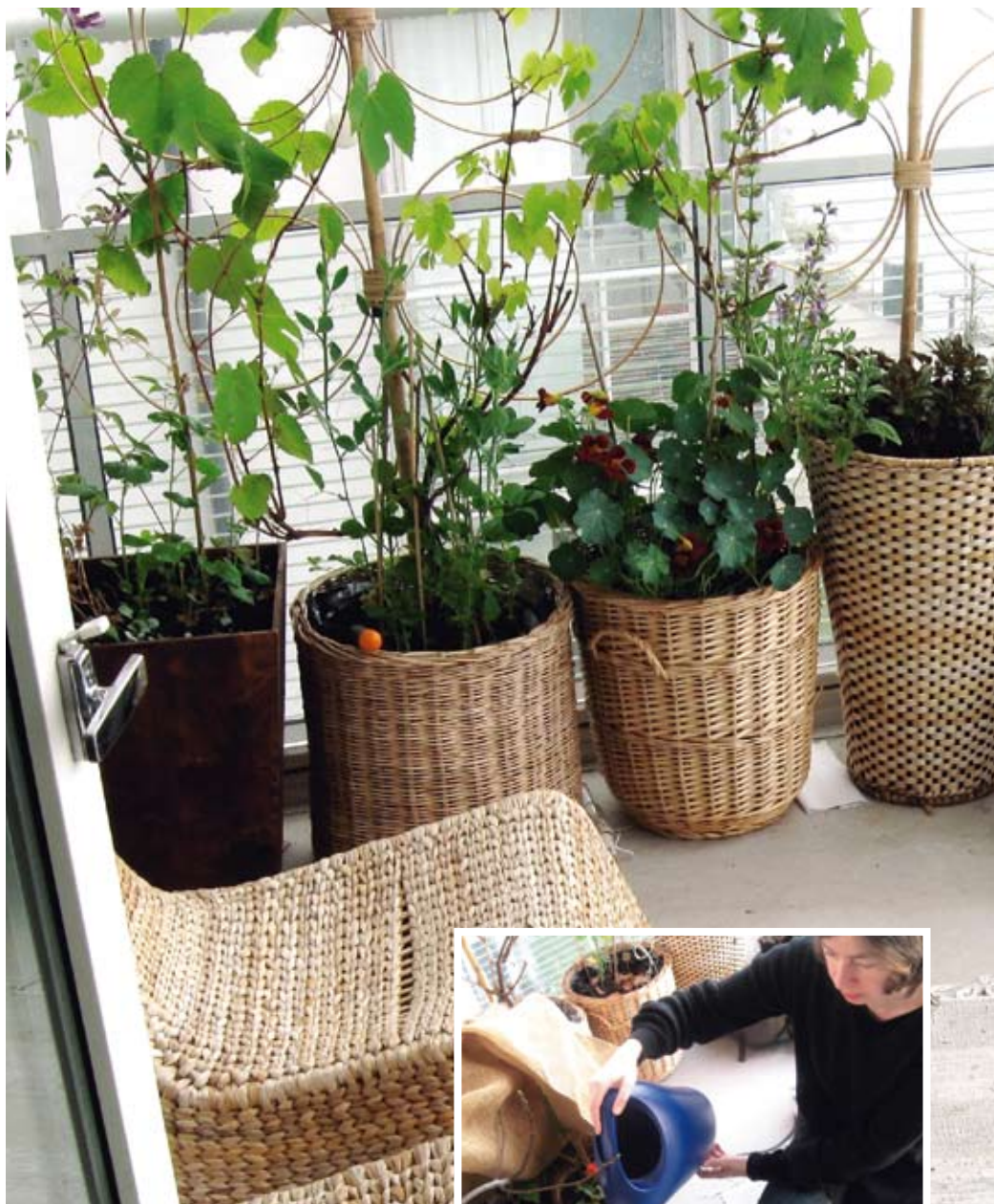
Ute isar vindarna så snön yr men på balkongen trivs Medelhavs- växterna alldeles utmärkt. Tack vare inglasning och frostvakt faller aldrig tempen under fem plus. Här delar Peter Streiffert med sig av sina bästa tips för en frodig åretrunt-balkong.

TEXT OCH BILD: PETER STREIFFERT

DET ÄR JU SYND och skam om balkongen blir en förvaringsplats för cyklar, bildäck och presentningar när mat och växter trivs så bra i den miljön. För att förvandla din inglasade balkong till ett orangeri krävs egentligen bara en frostvakt i form av en värmefläkt som går igång när tempen faller under fem plusgrader. Men för att vara på den riktigt säkra sidan för dina allra käraste växter så komplettera gärna med trasmattor, säckväv eller frigolit. Ställ växterna på frigoliten/mattorna och täck över med säckväv så skyddar du inte bara från kyla utan också mot den starka vintersolen som kan vara nog så krävande.

Vår balkong ligger på tredje våningen i söderläge. Det betyder att det även i smällkalla vintern kan bli värmeförbehåll bakom det skyddande glasat så fort solen kikar fram en stund. Våren kommer med andra ord tidigt till vår balkong, redan i februari/mars ändrar vi till sommarbalkong och ställer ut stolar, bord och sommarblommorna. Men de hårda växlingarna mellan kallt och varmt är krävande för växter. Öppna gärna inglasningen och vädra om det riskerar bli för varmt. Precis som inomhusvärmerna i många lägenheter är på tok för hög för växter som pelargoner, olivträd och kamelia, som väl behöver sin vintervila.

VI FÖRSÖKER EFTER förmåga att placera växterna där de trivs bäst, och då är även vår oinglasade balkong i östläge utomordentlig. Julrosen står och ser vissen och tråkig ut på utebalkongen hela sommaren men blommar bokstavligen upp när den till vintern kommer



ut till orangeriet. Vi har helt enkelt en vinter- och en sommaruppsättning där andra växter får ta plats när Medelhavs- växterna åker in eller placeras under säckväv.

Vilka växter trivs då allra bäst i uterummet under vintern? Ja, Medelhavs- växter (oliv, lager, palmer, citrus, timjan, rosmarin) mår prima när temperaturen håller sig mellan +5 och +10 grader vintern igenom. Viktigt är dock att vattna dem då och då, men med måtta.



Myrten, som växer vilt kring Medelhavet, är inte hårdig i Sverige. Men på Lisa och Peters balkong trivs den utmärkt.

Tips växter

- Rikta inte fläkten mot växterna då detta riskerar att torrblåsa livet ur dem. Både du och växterna ska trivas på balkongen.
- Använd gärna fyrkantiga krukor. De tar mindre plats då de kan ställas tätare. Samplantering spar också värdefull plats.

Tips mat

- Bygg en "sval" av frigolit och säckväv/mattor där du förvarar skrymmande matvaror som potatis och drycker. Perfekt också för hemmabagaren som här med fördel kalljäser sin deg.



Frostvakten i form av en värmefläkt som går igång när temperen faller under fem plusgrader.



Syren

Våra växter på den inglasade balkongen

Växter året om:

Clematis
Vinrankor
Frilandshibiskus
Kamelior, en röd och en vit
Nerium
Myrten
Granäpple
Lager
Japansk dvärglönn
Blåsingel
Timjan
Rosmarin
Salvia
Citronmeliss
Vit fetknopp
Tacklök
Echeveria succulent

Oxalis
Pelargonier
Änglatrumpet
Fikon

Extra sommartid:

Grape
Chili
Afrikansk lilja
Bougainvillea
Luktärt
Purpurvinda
Krasse

Extra vintertid:

Sockertoppsgran
Julros
Murgröna
Buxbom



FAKTA: Balkonginglasning

- **Bostadsrättshavare** som önskar glasa in balkongen måste söka bygglov och inhämta styrelsens godkännande. Förutsatt att inglasning finansieras av dem som ska glasa in krävs i de flesta fall ej beslut på föreningsstämma. Fast ett gott råd är att ändå förankra ett beslut på stämman.
- **Om bostadsrätten säljs** är det viktigt att meddela den nya ägaren vad som gäller avseende ägarens ansvar för balkonginglasningen. Föreningen kan söka bygglov för alla balkonger, men även enskilda medlemmar kan söka bygglov för enskild balkong. Då görs bygganmälan separat

när respektive inglasning blir aktuell, men föreningens tillstånd krävs.

- **Det är viktigt att** inglasningen sker på ett snyggt och enhetligt sätt. Föreningen bör alltså välja ett system som samtliga medlemmar håller sig till.



Julros

BRF LOGEN

Ort: Umeå**Storlek:** 69 lägenheter**Byggår:** 1971**Bildad:** Innan byggstart**Uthyrning:** Nej

ÄNTLIGEN TYST

– värmen fick man på köpet

FOTO: LINNEA EKLUND

HSB-föreningen Logen ligger vid en högt trafikerad gata i Umeå. Bullerstörningarna var skälet till fönsterbytet, dessutom gjorde de en rejäl energibesparing.

TEXT: IA RÖHL

BRF LOGEN GENOMFÖRDE fönsterbytet med bullerbidrag från kommunen. Det blev ett lyckat projekt.

– Alla är nöjda. Vi spar pengar genom att spara energi, vilket är bra även från miljösynpunkt. Dessutom har vi fått en kvalitetsförbättring när bullret minskat, säger Olle Karlsson, som är ordförande sedan 17 år och bor i en av de 69 lägenheterna.

Det var ett ganska stort ingrepp, arbetet pågick mellan juni och september förra året, men företaget som anlätades visade mycket respekt för de boende.

– De var duktiga på att avisera att de skulle komma en viss tid och de var flexibla och kunde anpassa sig till när de boende var hemma. Och så lämnade de lägenheten i ett fint skick! Men det var ingenting som fanns med i kraven, vi hade däremot kollat om de verkade hålla leveranstider och att de utförde ett fackmannamässigt jobb, berättar Olle Karlsson.

Föreningen anlätade en konsult som tog in fyra offerter och presenterade dem för styrelsen. Med i bilden fanns också kraven från kommunens sida på de ljudisolerande egenskaperna och att inte ändra karaktären

på fönstrens utseende för mycket.

Mindre upphandlingar tar styrelsen oftast hand om själva. Men när det som nu rörde sig om stora belopp och ett arbete som kräver mycket fackkunskap, föredrog man att ta in en konsult.

– Det kostade 20 000 kronor att anlita honom. Det var väl värda pengar. Man tror att man kan göra så mycket själv, men det tar mycket tid och risken är att man kontrollerar fel saker. Ska man göra en upphandling i miljonklassen har man ett stort ansvar, säger Olle Karlsson.

Bidraget från kommunen var på 1 500 kronor per kvadratmeter fönsteryta, sammanlagt cirka 205 000 kronor. Kostnaden var totalt 906 000 kronor, så netto fick föreningen betala 700 000 kronor för fönsterbytet. De pengarna



I Domlux ljudisolerande fönster är inner- och ytterfönster parallellhängda. Konstruktionen möjliggör ett stort avstånd mellan glasen vilket ger en ljuddämpande effekt.

Olle Karlssons bästa tips:

- Välj konsult med omsorg.
- Låt göra en besiktning av fönstren för att få ett bra underlag till upphandlingen.
- Se till att glasmästaren som ska göra renoveringen eller bytet har dokumenterad kunskap.
- Anlita också en ventilationskonsult i samband med renoveringen.
- Ta referenser på alla.

kunde tas från den yttre underhållsfonden så månadsavgifterna behövde inte höjas.

– De utlovade besparingarna är betydande, men det har inte varit en hel vinter ännu, så vi vet inte hur det går, säger Olle Karlsson.

Vilka är dina råd till andra föreningar?

– Dutta inte med små upphandlingar, utan samordna insatserna. Det ger bättre ekonomi och stör de boende mindre. Anbudet blir dessutom ofta bättre om man får göra ett stort jobb i stället för ett litet. Om man avsätter till underhållsfonden så kan man ha bättre framförhållning och utnyttja bidrag när den möjligheten dyker upp. Prioritera investeringar som ger något tillbaka, som ett fönsterbyte. Och som sagt, jag tycker att det är klokt att anlita konsult när det är större upphandlingar. ➤

Håll värmen inne och bullret ute

Störs ni av trafikbuller? Flagnar färgen? Då kanske ni ska passa på att uppgradera era fönster. För att bullerskydda kan det behövas nya fönster, annars är renovering ett intressant alternativ som kan bli lika energieffektivt som nya fönster.

DET LÖNAR SIG att göra något åt de gamla fönstren – åtminstone på sikt och särskilt om föreningen ändå är tvungen att göra något, till exempel underhåll eller bullerskydd. Med tätare fönster följer också att lägenheten känns mindre dragig, temperaturen blir jämnare och inneklimatet behagligare.

Ska man då välja helt nya fönster eller satsa på en renovering av de befintliga? Det är naturligtvis billigare att renovera. Om fönstren är i gott skick kan det räcka att sätta in en extra ruta och se över tätning i båge och mellan karm och vägg. Det kan ge en dubbelt så hög isoleringsförmåga visar tester.

Om karmarna eller bågarna är alltför dåliga eller om buller utifrån är så störande att man behöver åtgärda fönstren av det skälet bör man titta på nya produkter.

Det är många faktorer som påverkar hur väl fönstren isolerar mot buller. – Man måste nästan alltid anpassa åtgärderna efter hur det ser ut i de enskilda husen och området utanför, säger Arne Andersson, som är Energimyndighetens fönsterexpert.

Ligger ljudnivåerna över riktvärdena kan man få bidrag från kommunen, och då ställs det krav på att fönstren ska ha vissa dokumenterade bullerskyddande egenskaper. Är det problem med högratifierade vägar, bör föreningen till att börja med kontakta miljö- och hälsoskyddsförvaltningen eller energirådgivaren i kommunen.

Nya fönster med utvändigt aluminiumbåge har kritiserats för att de ser plåtiga ut. Men från underhållssynpunkt kan de vara att föredra. Det finns också PVC-baserade karmar och bågar som är nästan helt underhållsfria. Likaså finns det rutor med en beläggning som gör att fukt inte bildar droppar. De är lättare att hålla rena.



FOTO: HANS SANDQVIST, BILDINFO

U-värde

U-värdet visar hur många watt (effekt) fönstret läcker per kvadratmeter för varje grads skillnad. Om fönstrets U-värde är 2,0 och det är 20 grader varmt inne och 20 grader kallt ute så läcker fönstret 80 W per kvadratmeter (temperaturskillnaden 40 grader x U-värdet 2,0).

Genom att komplettera gamla fönster med energiglas kan man enkelt fördubbla isoleringsförmågan. Elias Lahoud på Tumba glas lägger en kittfals på den nya energiglaset i fönsterbågen.

– Men undersök alltid först om det går att renovera de befintliga fönstren, för de har ett arkitektoniskt värde, särskilt när det är äldre hus. Nya glas har en helt annan spegeleffekt, säger Arne Andersson.

I NULÄGET FINNS INGA BIDRAG för installation av energieffektiva fönster. Möjligen kan det gå att utnyttja det nya ROT-avdraget. Än så länge finns det dock ingen färdig lagtext. Klart är i alla fall att en bostadsrättsförening inte får göra något avdrag. Bostadsrättsinnehavare ska kunna få avdrag för det inre underhåll som de enligt bostadsrättslagen ansvarar för. Fönster är ett exempel där det uppstår en gränsdragningsproblematik eftersom bostadsrättsinnehavaren och föreningen ansvarar för olika delar av fönstret.

För några år sedan gav Energimyndigheten glasbranschen ekonomiskt stöd för att ta fram metoder att renovera äldre fönster. Fem alternativa åtgärder utvecklades och testades i laboratoriemiljö på Sveriges Tek-

niska Forskningsinstitut i Borås. Resultaten visade att det är ganska enkelt att fördubbla isoleringsförmågan genom att komplettera de vanliga 2-glasfönstren med energiglas. Det så kallade U-värdet kan då sänkas från 2,8 till som bäst 1,3, det vill säga det hamnar nästan på samma nivå som nya kompletta energifönster. Åtgärdsalternativen och resultaten från testerna presenteras i broschyren "Fönsterrenovering med energiglas" som kan hämtas från Energimyndighetens webbplats. På Glasbranschföreningens sida gbf.se finns även en folder som tar upp förutsättningarna i ett flerbostadshus.

För att kunna räkna ut hur stor energibesparingen kan väntas bli, behöver man först räkna ut den totala fönsterarean och uppskatta vilket U-värde de befintliga fönstren har. Man behöver också fråga efter U-värdet för de fönster man planerar att renovera eller ersätta. – Tänk då på att det ska beräknas på hela fönstret och inte bara glaset. Tätninglistor, håll för persienner, tätning mellan karm och

vägg, justering av gångjärn, beslag med mera på-verkar också U-värdet, säger Arne Andersson.

MELLAN TUMME och pekfinger motsvarar en decimals skillnad i U-värdet 9 kWh per år och kvadratmeter fönsteryta i Stockholmsområdet. Låt oss ta ett räkneexempel:

Ett normalstort fönster har en area på 1–1,2 kvadratmeter. Ett flerfamiljshus med 18 mindre lägenheter kan ha en fönsterarea på cirka 60 kvadratmeter (50–60 fönster). Om U-värdet på de befintliga fönstren är 2,8 och föreningen kompletterar dem med ett 4 mm tjockt energiglas invändigt och därmed får ner U-värdet till 1,4, så minskar energiförlusten med cirka 11 200 kWh per år om huset står i Luleå, 6 300 kWh om det står i Malmö och cirka 7 500 kWh i Stockholm.

Föreningen bör försäkra sig om att ventilationen anpassas till de nya förhållandena så att man inte riskerar fukt- och mögelskador. Det är klokt att anlita en ventilationskonsult för detta som kan se över ventilationen redan innan glasmästaren sätter igång. Om det är kondens på insidan av fönstren när glasmäs-

taren har slutfört sitt arbete, så är det tecken på att ventilationen inte fungerar. Kondens mellan glaset visar att arbetet inte är korrekt utfört. Kondens på utsidan kan förekomma höst och vår; det visar bara att fönstret är välisolerat och är inte skadligt på något sätt.

Ett intyg från glasmästaren är ett bra underlag till energideklarationen. ■

Räknesnurror på nätet

Ta först reda på nuvarande fönsters U-värde (ring kommunen om du behöver hjälp med det) och räkna ut den totala fönsterarean innan du går till beräkningsverktygen på Internet.

Du hittar länkarna på **bobattre.se**.



FAKTA: Bidrag

Längs statliga vägar bekostar Vägverket i princip bullerdämpande åtgärder för de mest utsatta med bullernivåer mer än 10 dBA över riktvärdena för buller inomhus. Vanligast är att sätta in en tilläggsruta i fönstren och åtgärda ventilationsdon. Om fastighetsägaren vill ha en högre standard, kan det bli tal om en samfinansiering.

Kommunerna kan söka bidrag för att åtgärda buller för de mest utsatta längs kommunala vägar. Bidraget betalas ut till kommunerna och uppgår till halv beräknad kostnad. Kommunerna kompletterar eventuellt med ytterligare bidrag. Dessutom kan Vägverket ge bidrag till kommuner för inventeringar av bullerproblem.

- Om vägen/gatan som stör är statlig vänder man sig till Vägverket.
- Om vägen/gatan är kommunal vänder man sig till kommunen.

Försäljning & montering av balkonger, räcken, dörrar.

Kompleta balkongentreprenader för nyproduktion, tillbyggnad eller renovering.

Tel 08-749 50 66



Fax 08 - 749 50 01
Trollesundsvägen 155, 124 57 Bandhagen

www.alcons.se



ÖPPNA LUCKAN I HUSET

Det finns olika sätt att bidra till sin bostadsrättsförening. Victor Lopez och Mats Rosén förvandlade balkonger och fönster till en levande julkalender.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

FÖRST ÄR DET tomt och tyst. Så plötsligt, bara några minuter innan klockan ska slå sju, öppnas portarna och folk börjar strömma ut på Brf Meterns vackra gård på Söder i Stockholm. Den förväntansfulla samlingen framför port 10 fylls på. Det är dags för lucköppning.

Det var i september som Victor Lopez och Mats Rosén satte upp lappar i de 17 portarna. Fanns det några fler som var intresserade av att sätta upp en levande julkalender?

Det fanns det. I den förväntansfulla samlingen känns Hans "Hatte" Furuhausen igen. Han dök upp i den första luckan tillsammans med Victors sambo, jazzsångerskan Helena Eriksson.

Nästa lucka involverade en hel trappupp-gång som iscensatte ett verkligt klassdrama – underklass på bottenvåningen, överklass längst upp.

– Det kändes spännande att de vågade ta upp ett så känsligt ämne som grannsämja. Hela projektet väckte frågor om var gränsen går mellan mig och mina grannar... och hur mycket roligare det var när jag gick över den gränsen, berättar Victor Lopez.



Hans "Hatte" Furuhausen till vänster, Victor Lopez och Mats Rosén till höger.



Det är en synnerligen aktiv förening vi besöker. Här finns matlag, bilpool och kompostgrupp. Victor och Mats kände att de också ville bidra med något. Kanske kan ett sådant här projekt luckra upp gränserna och stärka den sociala gemenskapen.

– Efter vårt gemensamma Luciätåg kom en av grannarna fram till mig: "När jag stod där och blev tårögd tänkte jag att här står vi och sjunger tillsammans fast det är finanskris och alltihopa." Då insåg jag att

det vi gör är viktigt, säger Victor Lopez.

Plötsligt bryts den förväntansfulla tystnaden av Anders Erikssons trombonfanfar från översta fönstret. Dagens lucka är ett bidrag från hela tians port. I fönstret längst ner berättas en julsaga av Tove Jansson, i fönstret ovanför illustreras orden av ett skuggspel. Så riktas en strålkastare mot tredje våningen och vacker körsång strömmar ut. Sist firas en korg fylld med bullar ner. Flera av brf Meterns medlemmar dröjer sig kvar länge i mörkret. ■

ÄNNU EN KUL IDÉ: Sopluckor blev konstverk

FLER OCH FLER satsar på sopsortering i miljörum eller speciella miljöhus på gården. Vad gör man då av de gamla fula luckorna på sopnedkassen som blir kvar till ingen nytta? Konstverk kanske!

Den 18 december invigde Brf Kraften i Lomma sina första 19 "soplucks-konstverk".

– Vi hade gjort en större renovering av trapphusen – målat, slipat golven och så vidare. Det blev väldigt vackert, men ändå satt de gamla fula luckorna kvar. En man som bodde i huset undrade om man inte kunde göra något. Jag bollade tillbaks frågan och han kom sen med ett förslag, säger föreningens ordförande Marianne Falck.

Successivt ska nu de gamla sopluck-

orna bytas mot 64 stycken unika och specialtillverkade plåtbrickor med handmålade och för ändamålet framtagna konstverk.

På hemsidan beskriver man valet av motiv:

"Motiven på de nya luckorna skulle helt enkelt få representeras av våra Fem hus samt namnet på vår förening. Alltså 'De fem elementen', Jord, Vind, Eld, Vatten och det Femte elementet, som är Kraft (Eter). Eter står för livsenergi och sträcker sig genom de övriga och förenar alla."



Hos oss får alla i föreningen plats!
Läs mer på www.rentatent.se...



GÖR EGEN EL

I dag är det både dyrt och krångligt att producera sin egen el. Men det ska bli ändring på det. Snart presenteras resultatet av en utredning som ska göra det lättare för privatpersoner som vill satsa på solceller eller en vindsnurra på taket.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

HOS DEN SOM kommit långt med att effektivisera sin elanvändning väcks ofta tanken att börja producera sin egen el – kanske med ett eget litet vindkraftverk eller med solceller på taket.

Rent tekniskt är det tämligen enkelt. Via en växelriktare görs sol- och vindkraftsel om till samma el som vi har i våra bostäder. Det kan man göra med en helt vanlig kontakt som sticks in i eluttaget. Det handlar alltså inte om att lagra el i skrymmande batterier. Den el man själv inte gör av med går ut på det allmänna nätet.

Den egna elproduktionen skulle alltså innebära att elmätaren börjar ticka långsammare, för att till och med gå baklänges gynnsamma dagar när du själv inte gör av med så mycket el.

Men idag är elproduktion olönsam små producenter. Den som vill sälja sitt överskott av el får betala dubbla nätavgifter, både som producent och som konsument. Därtill kräver lagen att en timmätning görs, något som kostar så mycket att det blir en olönsam investering. I nuläget tjänar man mer på att bjuda på sitt överskott.

Men frågan är under utredning. Lennart Söder, professor i elkraftssystem vid Kungliga Tekniska Högskolan, har regeringens uppdrag att utreda anslutning för förnyelsebar el till elnätet. Ett beslut väntas i vår.

För privatpersoner föreslås att kravet på kravet på timmätning slopas för små anläggningar. Lennart Söder vill också ta bort dubbla nätavgifter.

Men detta innebär inte att det per automatik blir lönsamt att producera egen el. Idag handlar det mer om miljöintresse än ekonomiska fördelar. Men priset på vindkraft och solceller är på väg ner samtidigt som elpriset är på väg upp. En förlösande faktor vore om även privatpersoner fick del av de statliga subventionerna för förnyelsebar energi. I budgetpropositionen aviseras stöd för bland annat solceller, men inget är sagt om det ska gälla privatpersoner.

Räkna med att det dröjer några år innan det blir ekonomiskt lönsamt att göra egen el. För miljön lönar det sig redan nu.

Men Sverige har ju redan ett elöverskott, argumenterar säkert någon. Ja, men skaffa ett par plug-in-hybridbilar till en gemensam bil-pool. Sen kan ni köra gratis med gott samvete. Om ett par år kan det till och med vara ekonomiskt försvarbart.

Exempel på leverantörer av solceller, vindkraftverk etc för privatbruk:

egenel.etc.se
www.ecokraft.se
www.homeenergy.se



Energytower

Energytower är en ny svensk konstruktion av vindkraftverk som bygger på samma princip som tornador. Det saknar vingar och är ljudlöst. Tanken är att det ska fungera i bostadsmiljö.

Effektiviteten är mycket högre än ett vanligt vindkraftverks, enligt uppfinnaren Eric Stieg.

Tornet, som är uppsatt i 15 graders lutning från vinden, har en vertikal öppning där en utskjutande fläns fångar upp vinden och för in den i tornet. Inuti anläggningen bildas en luftvirvel som driver en flerbladig vertikalaxlad rotor. Vid starka vindar omvandlas det överskott på energi som uppstår utöver elen till varmvatten som antingen kan lagras eller distribueras till fjärrvärmnätet. ■

Solceller på fasaden

Att integrera solceller i byggnadshöjlen kan bli allt vanligare. I Tyskland har utvecklingen gått snabbt, där finns det också ett ersättningsystem som gör det lönsamt att satsa på egen elproduktion. Ett exempel på en spännande lösning skulle kunna vara att vid en renovering ersätta balkongräckena med insynskydd med integrerade solcells-moduler.

Nyligen presenterade företaget Schüco 2° – en intelligent fasad som anpassar sig efter rådande väderlek. På dagen fälls solskydd med tunnfilmssolceller ut, på natten placeras extra värmeisolering framför fönstren. Konceptet passar såväl nybyggnationer som renoveringar. Lösningarna kan anpassas till de individuella behoven och den arkitektoniska utformningen. ■

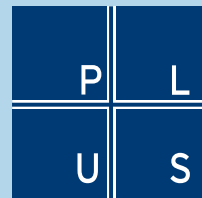


FOTO: SCHÜCO

FOTO: ENERGY TOWER



UTBILDNINGAR FÖR
FASTIGHETSBRANSCHEN
Vårt kursutbud på www.plus.se





Göran Olsson är vd för bostadsrättsorganisationen SBC. Med sina dryga 20 år inom SBC har han stor erfarenhet av bostadsrättsjuridik.

Styrelseskolan

Med en enkel koll kan

Det kan inte nog upprepas: ta hjälp när ni inte själva har kompetensen. Det kan räcka med att några siffror fattas på ett papper för att två människor ska mista sitt hem, skuldsatta över öronen. Det var vad som hände i följande olyckliga historia.

FÖR ETT TAG sedan gjorde TV3s Insider ett reportage om ett par som köpt en bostadsrätt. De hade köpt bostadsrätten av en kvinna som i sin tur hade köpt den av sin sambo i samband med en separation. Sambon gick i konkurs en tid senare. Konkursförvaltaren fick ögonen på det köpekontrakt som samboparet upprättat mellan varandra. Han kunde konstatera att köpehandlingen inte var upprättad enligt gällande formkrav. Priset var inte inskrivet i köpekontraktet. Enligt bostadsrättslagen är ett sådant köp ogiltigt. Nu gnuggade konkursförvaltaren händerna och ville ta tillbaka bostadsrätten till konkursboet. Eftersom samboparets kontrakt var ogiltigt ägde inte kvinnan/säljaren bostadsrätten och hade därför inte formellt rätt att sälja den till paret. Plötsligt stod paret utan bostadsrätt, men med en massa skulder. Kvinnan hade gjort av med pengarna från försäljningen så paret fick ingenting tillbaka.

ATT KÖPA OCH SÄLJA bostadsrätt kan göras enkelt när det gäller formalia. Kontraktet måste uppfylla några enkla krav för att vara giltigt:

- Lägenhetens beteckning ska anges.

- Priset för bostadsrätten ska anges
- Köpare och säljare ska underteckna köpekontraktet.
- Är bostaden gemensam för ett gift par, sambor eller registrerade partner ska också den andra parten godkänna försäljningen. Någon bevittnings behövs inte.

Det är således tämligen enkelt. I praktiken innehåller köpekontraktet också en mängd andra uppgifter, som tillträdesdag, villkor för betalning etc – men det är extra uppgifter. Köpet av en bostadsrätt blir inte giltigt förrän köparen beviljats medlemskap i föreningen.

Den fråga alla ställer sig är vem som gjorde fel i exemplet ovan. Vem ska stå för notan? Det måste finnas en syndabock, för så tänker vi. Men jag påstår att en sådan saknas här. Hela situationen har fallit mellan stolarna och paret hade extrem otur.

BORDE INTE FÖRENINGEN som fått köpekontraktet i samband med medlemsprövningen sett att det var felaktigt? Det kan man tycka, men jag menar att föreningen formellt sett inte gjort något fel. Vän av ordning kan tycka detta är märkligt eftersom föreningen tar in köpehandlingar och annat i samband med övergångar av bostadsrätt.

För att reda ut vad som gäller måste vi gå tillbaka ett antal år i tiden. Fram till mitten av 80-talet var de formella kraven vid försäljning av bostadsrätt inte lika hårt reglerade som idag. Man kunde sälja med muntliga

avtal, även om det naturligtvis var mycket ovanligt. Medlemskap i föreningen söktes genom ett enkelt brev till föreningen, undertecknat av köpare och säljare som därigenom indirekt bekräftade att det skett någon form av transaktion. Föreningen såg aldrig köpehandlingen. Den tidigare beskattningen av vinster vid försäljning av bostadsrätt innebar skattefrihet efter fem års innehav. När man på 80-talet införde evig kapitalvinstbeskattning av bostadsrätt blev det även krav på skriftlighet. Detta var endast föranlett av fiskala krav. Föreningen blev därmed skyldig att lämna in kontrolluppgifter över alla transaktioner av bostadsrätter i föreningen (köp, arv, gåva och annat). För att kunna göra detta måste föreningen få in dokumenten bakom transaktionen.

Skyldigheten att lämna in handlingar till föreningen bygger alltså på skatteregler som säger att föreningen måste lämna uppgifter. Men i sak har ingenting ändrats vad gäller föreningens skyldigheter att läsa kontraktet. Föreningen skulle kunna behandla medlemsansökan utan köpekontrakt med bara ett kort meddelande från köpare och säljare att det skett en försäljning. Kontraktet skulle styrelsen kunna ta in senare, eftersom man är skyldig att fullgöra uppgiftsskyldigheten mot skattemyndigheterna först när året är slut. Moderna stadgar kräver dock oftast att köpekontraktet lämnas in i samband med medlemsansökan, och i köpehandlingarna finns

”Jag är inte främmande för att en lagenlig skyldighet införs för en förening att kontrollera de basala kraven för en giltig överlåtelse.”

katastrof undvikas

intaget en medlemsansökan. Poängen här är att föreningen endast tar in kontraktet för att kunna fullgöra sin uppgiftsskyldighet gentemot skattemyndigheterna. Därför kan man enligt min mening inte säga att föreningen gjort fel i detta exempel.

Man kan inte kräva att en förening undersöker alla bakomliggande förhållanden i en överlåtelse. Det vore att gå för långt. Däremot är jag, för att undvika att liknande sker igen, inte främmande för att en lagenlig skyldighet införs för en förening att kontrollera de basala kraven för en giltig överlåtelse, som att lägenhetsbeteckning angetts, att priset har angetts, att handlingarna undertecknats av parterna och att det verkligen är den eller de som äger bostadsrätten som säljer. Det är inga höga krav utan kan göras av varje styrelse eller förvaltare som föreningen anlitar.

En sak är vad lagen kräver och en annan vad som bör göras. Den bostadsrättsförening där den aktuella lägenheten i exemplet finns blir givetvis indragen i frågan, och krav ställs mot föreningen eftersom man anser att de inte gjort tillräckliga kontroller. Min rekommendation är att varje bostadsrättsförening gör dessa grundläggande kontroller. Detta för att inte föreningen och andra inblandade parter ska få problem. Det är alltid enklare att förebygga än att behöva hantera ett problem efteråt. Känner man dessutom till att säljaren är gift eller sambo kan det vara bra att informera om att ett godkännande behövs från

den andra parten om denne inte är delägare. Detta är dock inget krav för medlemsprövning. Är det ett dödsfall kan det räcka med bouppteckning om det endast finns en dödsbodelägare. Är det flera dödsbodelägare ska föreningen ha både bouppteckning och arvskifteshandling om bostadsrätten tillskiftats någon eller några av dödsbodelägarna. Säljs bostadsrätten av dödsboet ska alla dödsbodelägarna ha undertecknat köpehandling. Genom bouppteckningen, som ska vara registrerad, får man information om vilka som är dödsbodelägare. Det kan givetvis finnas mer komplicerade förhållanden, exempelvis om man tillsatt en bostadsredningsman. Skilsmässor kräver också dokument som visar till vem bostadsrätten tillskiftats. Det stora övervägande antalet bostadsrätter överläts på sedvanligt sätt och borde inte innebära några problem.

OM DET STÅR, vilket det nästan alltid gör, att ett villkor för köpet är att köpeskillingen betalas på tillträdesdagen, ska då föreningen vänta med medlemskapet till dess? Nej, det anser inte jag. Men man ska däremot vara uppmärksam på hur ansökan om medlemskap är formulerad. Utgångspunkten är att man blir medlem när styrelsen fattar beslut i frågan. Det kan återstå flera månader till tillträde, och då bor säljaren kvar i bostadsrätten som ett slags andrahandshyresgäst. Detta är fullt normalt. Det andra alternativet som fö-

rekommer är att man beviljar medlemskapet per ett datum längre fram, exempelvis tillträdesdagen. Båda metoderna anses korrekta men har sina respektive för- och nackdelar. Står det att köparen ansöker om medlemskap per tillträdesdag och föreningen i sitt svar okommenterat endast meddelar att medlemskap i föreningen är klart finns det risk för missuppfattningar. Man ska tydligt ange per vilken dag medlemskap enligt föreningens uppfattning är beviljat. Säger man ingenting är det sannolikt att medlemskapet träder i kraft i enlighet med begäran. Det är viktigt att man håller ordning på detta. Det är medlemmen som ska komma på stämman och det är medlemmen som har rättigheter och skyldigheter i förhållande till föreningen. Det gäller därför att veta vilka som är medlemmar och exempelvis kalla rätt person till stämman.

VILKA SLUTSATSER SKA man dra av den tråkiga historien med den ogiltiga överlåtelsen. Jo, det kan vara vettigt att ta hjälp när man ska göra en affär som är formbunden. Även till synes enkla affärer kan gå snett. Om man nu inte vill kosta på sig att kontakta och få hjälp av en jurist, kan man när det gäller bostadsrätter skaffa något av de standardformulär som finns på marknaden. Det går att hitta på nätet hos både privata aktörer och en del myndigheter. Jag tror också att en del fastighetsmäklare kan erbjuda sina tjänster. ■

Nästa nummer av Bo bättre



TEMA: Utemiljö

Små köksträdgårdar för medlemmarna, visst är det möjligt!

Inspiration och tips för gården.

TEMA: Stambyte/ stamreovering

Så klarar ni den komplicerade processen.

Bo bättre följer upp: ställ krav på reliningföretagen.

Sophantering

Så får ni ordning på sopsorteringen. Tips för både kök och soptum.

Renovera tvättstugan – ett rent nöje.

Styrelseskolan.

Juristen Jörn Liljeström guidar bland lagar och regler.

Prenumeration

Helårsprenumeration, fyra nummer, kostar **119** kronor per prenumerant om ni är fem eller fler i föreningen som vill ha tidningen. Priset för en enskild prenumerant är **139** kronor per år.

Ring eller faxa in din prenumeration.

TITELDATA
info@titeldata.se
Fax 08-652 03 00
Tel 0770-457 119

Postadress:
TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm



Nr 2 ute

15 maj



Inlåst eller valfrihet? Ett enkelt val.

Vi släpper fångarna loss och låter användarna bli kungar i nätet med full valfrihet att välja och vraka. Tvärtemot de flesta andra operatörer.

www.opennet.se

OpenNet
Valfrihetens bredband

Bli med i
valfrihetens
folkrörelse

På bobattre.se finns svaren

Hur kan styrelsearbetet bli effektivare?

Vilka fler bostadsrättsföreningar finns på vår gata?

Hur går det till att energi-deklarerera?

Vilka regler gäller för andrahandsuthyrning?

Var hittar jag bästa boräntan?

Vilka företag kan tänkas lämna offert på en fasadrenovering?

Nu har du läst tidningen – gå vidare till bobattre.se

Bobattre.se är den mest heltäckande webbplatsen för dig som är intresserad av bostadsrätt. Säkert var det något i detta nummer som inspirerade dig, bobattre.se hjälper dig att komma vidare.

● Reagerade du på nyheten om att konkurrensen på fjärrvärmenätet äntligen ska utredas? På vår hemsida kommer du att kunna följa utvecklingen.

● Insåg du att din förening saknar rutiner för att hantera klagomål på dålig inomhusmiljö? Checklisten för klagomålshantering finns på **bobattre.se** – skriv ut och se till att listan finns tillgänglig!

● Visst vore det bra om alla i huset kände till vad som krävs för att ventilationen ska funka? Tipsa om att på bobattre.se finns det handfasta tips. Äntligen goda råd som inte är dyra.

● Kan det finnas kvicksilver i våra rör? Har vi asbest i våra rör? Du kan hämta hem ett par mycket bra broschyrer på hemsidan – så slipper du leta runt på nätet.

● Visst blir man sugen på att skaffa balkong när man läser Peters gröna tips? På bobattre.se är det lätt att hitta leverantörer av en rad olika produkter och tjänster.

Något som saknades? Energispartips? Vilka regler gäller för hissen? Vad är viktigt att tänka på om vi ska installera bredband? Vågar vi satsa på relining?

Du kan läsa fler artiklar på **bobattre.se!**

Dessutom: länkar till 2 200 bostadsrättsföreningars hemsidor, daglig uppdatering av viktiga brf-nyheter, guider som underlättar styrelsens vardag.

Har ni uppdaterat er egen sida? Fördelarna är flera:

- ▶ Samtal styrs till rätt mottagare.
- ▶ Intresserade länkas vidare till föreningens hemsida.
- ▶ Styrelsen kan dela med sig av årsredovisning och stadgar.