nr 3 2026

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna

RENOVERA SMARTARE



Tema Renovering

Dags att renovera? Då finns det en del att tänka på innan du sätter igång. Här får du råd och tips som hjälper dig att planera rätt, spara pengar, undvika vanliga misstag och få ett tryggt resultat.

Höststäda ekonomin – slipp onödiga kostnader

”Markhyrorna har blivit en kassako”



Från mindre uppdrag till total-förvaltning – allt i egen regi.

Vi är redo att prata förvaltning och skötsel med Er för att erbjuda er ett genomarbetat, lönsamt och skräddarsytt förslag utifrån era önskemål och behov.

Hos oss får ni **nöjd kundgaranti**, vassa digitala tjänster och egna ansvariga kontaktpersoner för uppdragen samt vår sammanlagda **erfarenhet av förvaltningstjänster på mer än 75 år**.

Som PHM Partner är vi **en del av PHM Group** – en global koncern med stark lokal förankring. Du får personlig service och lokal närvaro, kombinerat med en större organisations styrka och specialistkompetens.

Heltäckande tjänsteutbud – från teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och driftoptimering till utemiljö, snöröjning och hantverkstjänster. Med **PHM Digital** får du full transparens, smidig ärendehantering och tillgång till viktig information – när och var det passar dig.

Med lokal närvaro och tydligt kvalitetsfokus skapar vi en förvaltning som är enkel, säker och kostnadseffektiv — oavsett om du representerar en bostadsrättsförening, ett fastighetsbolag eller en kommersiell aktör.

Ta steget mot en mer samordnad och framtidssäkrad förvaltning — **kontakta oss idag!**

CEMI

07 -440 09 90
info@cemi.se
cemi.se

ALLGRANTH
Fastighetsförvaltning

08-420 380 81
order@allgranth.se
allgranth.se

driftia.se
– modern fastighetsservice

08-744 44 33
info@driftia.se
driftia.se

phm partner
Stor eller lokal? Varför inte båda.

Min önskelista till politikerna

Bostäder brukar inte bli en stor valfråga och det blev det inte heller den här gången. Men den dök överraskande upp som första ämne i en av partiledardebatterna. Och det blev i stort partiernas vanliga repliker som kom upp: bygga billiga hyresrätter – hur nu det ska gå till – klimatsmarta bostäder och fler villor. Men partiledarna pratade även om bostadsrätter och om hur fler ska kunna köpa sin bostad. Bra!

Det är inte riktigt jul än men jag har redan filat på en önskelista. Inte till tomten, utan till regering och riksdag inför de kommande fyra åren. Mandatperioder är korta och därför önskar jag se mer långsiktiga spelregler på bostadsmarknaden som medborgare, byggföretag och andra intressenter kan lita på.

När politiken utformas bör den utgå från medborgarnas preferenser. Många vill äga sin bostad, ofta en villa men även en bostadsrätt, beroende på var i livet vi befinner oss. Ta tag i finansieringsfrågan av nya bostäder men även förstagångsköpares möjligheter att komma in på bostadsmarknaden. Sänk eller ta bort flyttskatten för att öka rörligheten och möjligheten för människor att få de bostäder som passar dem bäst där och då. Visserligen har små steg tagits på flera områden under förra mandatperioden men dessa är ändå av det försiktiga slaget.

> Jag önskar se mer långsiktiga spelregler.

Taxor och avgifter har stigit mycket kraftigt under senare år som till exempel elpriser, fjärrvärmepriser och vatten- och avloppstaxor. Förtroendet från medborgarna är lågt när det gäller samhällets förmåga att hålla nere dessa prisökningar. Detta borde politikerna ta sig an.

Jag förordar även att genomföra en del ”tråkiga” utredningar. Se till exempel över konsumentskyddet på bostadsmarknaden, ta fram ett förslag till en ny bostadsrättslag och reformera tomträttssystemet.

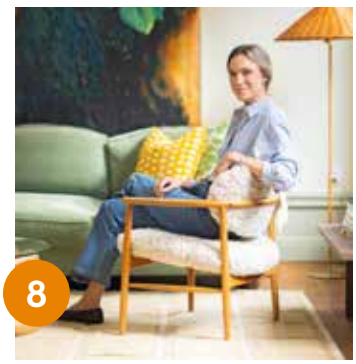
Detta är saker som åtminstone jag kommer att lyfta i mina samtal med politikerna. Förhoppningsvis har en hel del av detta blivit verklighet om fyra år.



Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

Innehåll







4 > **Intro: Hänt sen sist**
Bostadsbyggandet börjar återhämta sig.

7 > **Intro: Aktuellt**
I Brf Vialen har barnen ett eget rum för lek och bus.

8 > **Tema: Renovering**
Dags att renovera? Vi guidar dig igenom regler, fallgropar, kostnader och annat som är viktigt att ha koll på från start.

15 > **Nyheter**
Varningen: Billig elektronik på nätet kan stå dig dyrt.

16 > **Reportage**
Så höststädar du din ekonomi och får koll på onödiga utgifter.

18 > **Nyheter**
Nya regler gör det lättare att hyra ut lägenheten under längre tid.

24 > **Granskning**
Skenande markhyror slår hårt mot bostadsrättsföreningar.

26 > **Hemmets mysterier**
Därför får du imma på fönstren – och så blir du av med den.

din bostadsrätt

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

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

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

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På **bostadsratterna.se** finns aktuell information. Bostadsrätterna har över 10 500 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 355 000 exemplar.

Adress: Bostadsrätterna
Drottninggatan 25
111 51 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00

intro



+6,7%

Så mycket har priserna på ettor stigit hittills i år, enligt Hemnet. Det är betydligt mer än för större lägenheter och markerar ett trendbrott efter flera svagare år.

Missa inte dina förmåner!

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till flera förmåner. Här kommer en kort sammanställning. Besök **bostadsratterna.se/medlemsformaner** för mer information.

> Broschyren ”Att bo i bostadsrätt”
Ladda ner broschyren från vår webbplats och få grundläggande information om hur det är att bo i bostadsrätt. Den finns på svenska och engelska.

> Familjejuridisk hjälp
Genom Bostadsrätterna erbjuder Fenix Family digital livsplanering för 0 kronor (ordinarie pris 1 999). Med Fenix Familys digitala verktyg kan du enkelt ordna allt från testamente, framtidsfullmakt, samboavtal, äktenskapsförord, gåvobrev och skuldebrev. Erbjudandet gäller till och med 1 december 2026. Dessutom får du 20 procents rabatt på övriga avtal.

> Webbinarium om bostadsrätt
En inspelad utbildning på vår webbplats för dig som bor i en bostadsrättsförening men inte sitter i styrelsen. Gå in på bostadsratterna.se och sök på ”Att bo i bostadsrätt”.

> Tidningen Din Bostadsrätt
Tidning som distribueras fyra gånger per år till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.



Bostadsbyggandet börjar återhämta sig



Foto: Shutterstock

Analysföretaget Prognoscentret räknar med att 33 700 bostäder kommer att börja byggas under 2026, vilket är 10 procent fler än året före,

Efter flera år av kraftigt minskat bostadsbyggande syns nu tecken på en vändning. I år väntas 33 700 bostäder påbörjas, vilket är 10 procent fler än förra året, enligt en ny prognos från analysföretaget Prognoscentret.

Text: Carl Hjelm

Bostadsbyggandet föll kraftigt när räntor och byggkostnader steg och hushållens ekonomi pressades. Under 2024 påbörjades drygt 27 000 bostäder och under 2025 omkring 30 000, enligt Statistiska centralbyrån, SCB.

Nu pekar utvecklingen försiktigt uppåt. Prognoscentret, som analyserar och gör prognoser för bland annat bygg- och bostadsmarknaden, räknar med att 33 700 bostäder kommer att påbörjas under 2026. Det är 10 procent fler än året före, men enligt prognosen fortfarande 48 procent färre än under rekordåret 2021.

Bakom uppgången ligger enligt Prognoscentret en starkare bostadsmarknad med ökad omsättning. Samtidigt finns faktorer som kan bromsa återhämtningen. Stigande byggkostnader väntas slå igenom tydligare nästa år.

– Vi ser hur byggkostnaderna har ökat och förväntar oss att utvecklingen fortsätter under hösten, med konsekvenser för påbörjandet under nästa år, säger Ludvig Uggla, senior ekonom på Prognoscentret.



Ludvig Uggla

Därför räknar analysföretaget med att ökningen av byggstarterna dämpas till 2 procent under 2027. Året därpå väntas bostadsbyggandet öka igen. Prognoscentret räknar med omkring 36 700 påbörjade bostäder 2028, då efterfrågan bedöms vara tillräckligt stark för att fler byggprojekt ska komma i gång.

Prognosen innebär alltså en tydlig förbättring efter de senaste årens nedgång. Men även om kurvan nu pekar uppåt ligger bostadsbyggandet fortfarande på en betydligt lägre nivå än under åren före nedgången.

SBAB!

Räkna
med oss!

Vår matte för bostadsrättsföreningar är enkel:

Alltid sparränta + Fastighetslån utan krångel = sbab.se/brf

Om kontot och insättningsgaranti

Våra sparkonton omfattas av den statliga insättningsgarantin enligt beslut av Riksgälden. Det innebär att om vi skulle gå i konkurs kan ni få ersättning av Riksgälden. Ni får då ersättning för de pengarna ni har hos oss, upp till 1 150 000 kronor. I vissa fall kan ni få ersättning upp till 5 miljoner kronor. Det gäller om ni har satt in pengar som är kopplade till särskilda händelser, till exempel om ni har fått ersättning från försäkring. Om vi skulle gå i konkurs betalar Riksgälden ut ersättningen inom 7 arbetsdagar. Bank, kreditmarknadsföretag, värdepappersbolag, försäkringsföretag, återförsäkringsföretag, understödsförening, finansiellt institut enligt lag om bank- och finansieringsrörelse, värdepappersfond, alternativ investeringsfond, pensionsfond, region, kommun eller statlig myndighet kan inte få ersättning från insättningsgarantin. Läs mer om insättningsgarantin på www.riksgalden.se/insattningsgarantin.

HAR DU FÅTT EN FUKT- ELLER VATTENSKADA?

Vi hjälper dig snabbt med besiktning samt åtgärder.

HUMIDUS

FUKT- & VATTENSKADOR

STOCKHOLM | SÖDERTÄLJE | NORRTÄLJE | UPPSALA

- **Avfuktning**
- **Fuktmätning**
- **Läcksökning**
- **Projektledning**
- **Uthyrning**
- **Skadebesiktning**
- **Konditionsbesiktning**
- **Inomhusmiljö**
- **Sanering**
- **Jour**

ISO 9001 ISO 14001

08-730 50 30 info@humidus.se JOUR 0708-23 20 09

Rätt till egen laddplats – men du får betala

Sedan slutet av maj kan bostadsrättshavare och hyresgäster som har en parkeringsplats begära att få en laddningspunkt till sin elbil. Hittills har lagändringen som bygger på ett EU-direktiv inte rönt något större intresse. En orsak kan vara att det är den boende som får stå för alla kostnader.

Text: Thomas Östberg
Foto: Shutterstock



Sedan slutet av maj kan privatpersoner som har en parkeringsplats som föreningen tillhandahåller begära en laddningspunkt för elbil – men den boende får själv stå för kostnaderna.

I Sverige ledde EU-direktivet till ändringar i jordabalken och bostadsrättslagen. Sedan den 29 maj kan hyresgäster och bostadsrättshavare som har utomhusparkering eller garage, som föreningen tillhandahåller, begära att bostadsrättsföreningen installerar laddningspunkter för deras elfordon.

Parkeringsinnehavaren får dock stå för kostnaden för installationsarbete och löpande underhåll. Detta gäller även kostnader för förbrukad el och ökad administration.

– Det ska inte kosta föreningen någonting alls. Och om det till exempel krävs tekniska undersökningar och omläggning av asfalt kan det bli dyrt för den enskilde, säger David Sjöqvist, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

En statlig utredare förutspådde att lagändringarna inte skulle leda till särskilt många nya installationer. Hittills har det stämt bra.



David Sjöqvist

– Jag har ännu inte hört om någon förening som har fått en begäran. Men det finns säkert också fall där det är relativt enkelt och billigt att göra installationer och då kanske intresset är större.

En oklarhet handlar om vad som händer vid en flytt. Vem äger då installationen? Kan den som flyttar ta med sig laddboxen?

– Det går inte att säga i dag, utan får bedömas i det enskilda fallet. Men en lösning kan vara att i förväg avtala vad som gäller, säger David Sjöqvist.

En förening kan säga nej till en begäran om laddplats, men då krävs det som kallas för en befogad anledning. Det kan vara att det redan finns laddstolpar eller att man planerar att installera sådana. Eller att installationen skulle ha stor påverkan på lokaler genom till exempel omfattande kabeldragning. Den som har begärt att få en laddplats och blivit nekad kan vända sig till hyresnämnden för att få saken prövad.

Nytt stöd ska hjälpa föreningar vid våld i hemmet

Bostadsrättsföreningar ska få bättre stöd för hur de kan agera vid misstanke om våld i nära relationer. Boverket och Socialstyrelsen har fått i uppdrag att ta fram ett särskilt informationsmaterial.

Materialet ska ge föreningar kunskap om våld i nära relationer, men också vägledning om vad styrelsen kan göra vid misstanke om brott. Det ska bland annat beskriva när polis, socialtjänst eller kvinnojour kan kontaktas och hur föreningen kan ta fram interna rutiner för situationer där vuxna eller barn riskerar att fara illa.

Bakgrunden är regeringens proposition ”Stärkt trygghet i bostadsrätter”. Där föreslås utökade möjligheter att förverka en bostadsrätt vid allvarlig eller återkommande brottslighet och att neka medlemskap på grund av brott. Regeringen pekar samtidigt på en möjlig konsekvens: om två personer äger bostadsrätten tillsammans och den ena utsätter den andra för våld, kan även den våldsutsatta tvingas flytta om bostadsrätten förverkas på grund av brottsligheten.

Propositionen behandlas nu av riksdagens civilutskott och något riksdagsbeslut är ännu inte fattat. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2027. Boverket ska redovisa informationsuppdraget senast den 11 oktober 2027.

Kuddis – en egen plats för barnen

I Luleåföreningen i stadsdelen Bergviken har barnen ett eget rum med stora kuddar, madrasser och leksaker. ”Kuddis” har blivit en uppskattad plats för lek, kompisar och pyjamaspartyn – och gör lägenhetslivet lite friare för barnfamiljer.

Text: Carl Hjelm
Foto: Petra Älvstrand

Brf Vialen har 13 lägenheter och huset byggdes en gång som kollektivhus. Gemenskapen lever kvar, inte minst i föreningens gemensamma lokaler. En av dem är Kuddis, som egentligen är ett gästrum med uppfällbar dubbelsäng och en bäddsoffa.

När sängen är uppfälld förvandlas rummet till lekplats med stora galonklädda kuddar, en rejäl madrass och leksaker.

– Barnen kan bygga med kuddarna, fälla ut madrassen på golvet och leka helt fritt. Det är ett toppenrum, säger Mia Björnfot, sekreterare i föreningen.

Hon bor i huset med döttrarna Karin, 10, och Eva, 5, som ofta använder Kuddis när kompisar kommer på besök.

– När det är många barn här är det perfekt att inte alla behöver vara i lägenheten. De kan springa ner till Kuddis i stället.

Rummet används även för pyjamaspartyn. Mia Björnfot berättar att barnen brukar ha pyjamaspartyn då de tar med sig massor av mjukisdjur och kuddar hemifrån och bäddar ner sig tillsammans.

I föreningen finns också ett pysselrum i källaren med material som de boende fyller på.

Mia Björnfot märker att de gemensamma ytorna gör huset populärt även bland barnens kompisar.

– De tycker att det är roligt att vara här just för att de har de här utrymmena och kan vara lite för sig själva.

För Mia Björnfot är Kuddis ett exempel på att barnfamiljer inte behöver flytta till villa för att få mer frihet och plats.

– Vi tycker att det är helt perfekt att bo så här. Särskilt med tanke på att barnen får så stort utrymme i föreningen, säger hon.

Eva Björnfot, 5, leker gärna tillsammans med sina kompisar i Kuddis – föreningens gemensamma rum med kuddar, madrasser och leksaker.



Caroline Rosencrantz gillar att renovera, men börjar helst smått och håller koll på kostnaderna. I Din Bostadsrätts tema om renovering får du veta när du behöver styrelsens tillstånd, hur du minskar riskerna i badrummet, hur återbruk kan spara pengar och hur du väljer hantverkare på ett säkert sätt.

tema



När hemmafixet kräver tillstånd

Att renovera kan vara både roligt och nödvändigt. Men det kräver god planering och i många fall ett tillstånd från styrelsen. Karin Lidekrans, jurist på Bostadsrätterna, guidar dig genom regelverket.

Text: Malin Letser Foto: Magnus Glans

Hösten är här och med den kommer ofta en önskan om en nystart. Kanske är det dags att ta tag i den där renoveringen. Men vad har du rätt att göra utan vidare och när behöver du tillstånd från styrelsen? Karin Lidekrans, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna, är van vid att svara på den här typen av frågor.

– Det är ganska mycket du får göra. Men så fort du passerar ytskikten eller ska göra vissa i lagen angivna åtgärder krävs ett godkännande från styrelsen, säger hon.

Karin Lidekrans

Karin Lidekrans nämner att allt sådant du som bostadsrättshavare har underhållsansvar för enligt stadgarna är sådant som du ofta kan göra om utan ett tillstånd. Att måla om, lägga nya golv eller bygga om garderobsinredningen är några exempel på detta.

I vissa fall behöver du heller inte ha tillstånd för att ta ned en icke bärande vägg eller att bygga en sovalkov, men här kan det ändå vara på sin plats att dubbelkolla med styrelsen, enligt Karin Lidekrans.

– Läs vad som står i stadgarna och stäm av detta med styrelsen då det kan vara så att åtgärderna exempelvis påverkar ventilationen.

När det däremot kommer till renoveringar av sådant som inte ingår i ditt underhållsansvar krävs i regel tillstånd från styrelsen. Här är en tumregel att allt som kan påverka bärande konstruktioner, eller som innebär ändringar av ventilation, avlopp, värme, gas och vatten, kräver att du får ett tillstånd.

– Även sådant som att lägga in golvvärme kräver tillstånd eftersom du då har passerat ytskikten och är nere i bjälklaget, säger hon.

Vad som är bra att känna till är också att det 2023 tillkom en ny lydelse i bostadsrättslagen, vilket innebär att det har införts krav på tillstånd vid fler åtgärder än tidigare. Utöver ingrepp i bärande konstruktioner, krävs även tillstånd för installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas och vatten eller av anordning för ventilation.

Samma sak gäller vid installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet samt vid någon annan väsentlig förändring av lägenheten. Reglerna har även skärpts om du har en bostad med särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. Då krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

– Styrelsen får neka en ansökan om tillstånd till en åtgärd om den är, som det står i lagtexten, ”till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen”. Om du är missnöjd med styrelsens beslut kan du begära att hyresnämnden prövar frågan.

Den nya lydelsen innebär även att olovliga ombyggnader kan innebära att föreningen säger upp medlemmen som då tvingas sälja och flytta.

– Jag känner inte till något fall som har lett till uppsägning. Men det är bra att känna till detta, säger Karin Lidekrans.

I kontakten med styrelsen rekommenderar Karin Lidekrans att vara tydlig i sin ansökan och att bifoga så mycket underlag som möjligt, exempelvis ritningar, bygglov eller sakkunnigutlåtande från experter.

– Utan en bra ansökan är det stor risk att styrelsen säger nej.

Hon tipsar om att det på Bostadsrätternas webbplats under fliken Mallar & blanketter finns en ansökningsblankett att ladda ner, där det tydligt framgår vad en ansökan bör innehålla.

– I den ger vi exempel på vad man bör upplysa styrelsen om samt exemplifierat ett antal bilagor som ofta är relevanta, säger hon. o

Tips inför renoveringen

> **Läs stadgarna först.** Kontrollera vad du ansvarar för och vilka åtgärder som kräver styrelsens godkännande.

> **Kontakta styrelsen i god tid.** Är du osäker, fråga innan du sätter i gång. Det är enklare att få klartecken i förväg än att rätta till en otillåten renovering i efterhand.

> **Skicka komplett ansökan.** Bifoga ritningar, tekniska beskrivningar och eventuella utlåtanden från sakkunniga. Ett bra underlag ökar chansen att få ett positivt och snabbt besked.

> **Tänk på installationerna.** Ändringar som berör bland annat bärande konstruktion, ventilation, vatten, avlopp, värme, gas eller golvvärme kräver vanligtvis styrelsens tillstånd.

> **Vänta på svar.** Påbörja inte renoveringen innan du har fått styrelsens godkännande om åtgärden kräver tillstånd.



Nya krav på vattenskydd – detta gäller

Skärpta krav på passivt läckageskydd och nya krav på aktiva läckageskydd. Sedan årsskiftet gäller nya branschregler vid vatteninstallationer. Pierre Lundborg, expert på Vattenskadecentrum, reder ut vad som gäller.

Text: Malin Letser

Syftet med de nya branschreglerna, Säker Vatteninstallation 2026:1, är att minska risken för vattenskador. Det förklarar Pierre Lundborg som är verksamhetsledare på Vattenskadecentrum.

– Bakgrunden är att vi såg en tendens till allt fler vattenskador i kök, samtidigt som viljan att ha fler vattenanslutna utrustningar har ökat bland hushållen, förklarar han.



Pierre Lundborg

Den största förändringen i och med de nya reglerna är alltså att du, när du gör nya vatteninstallationer i ditt kök, alltid måste ha både ett aktivt och ett passivt läckageskydd.

– Aktiva skydd syftar till att upptäcka vattenläckan medan passiva skydd syftar till att minska risken för spridning av vattnet, förklarar Pierre Lundborg.

Den lägsta nivå på ett aktivt skydd, rent kostnadsmässigt, är att installera ett vattenlarm som varnar vid läckage, förklarar Pierre Lundborg.

– Med ett larm får du en varning, däremot får du ingen avstängning av vattnet.

Han tillägger att om du vill ha ytterligare skydd är det möjligt att installera en läckagebrytare som stänger av vattnet till den aktuella installationen om det upptäcks ett fel.

Vad gäller passiva skydd har det funnits regler även tidigare. Men nu har de skärpts vilket innebär att all vattenansluten köksutrustning måste ha en uppsamling av vatten. Det kan exempelvis vara ett uppsamlande tråg under diskmaskinen eller en vattentät insats i diskbänksskåpet.

– Syftet med den här skärpningen är att erbjuda en möjlighet för sensorn till det aktiva skyddet att upptäcka ett eventuellt läckage.

En viktig skillnad finns mellan de två olika skydden. Det första, det aktiva skyddet, är VVS-montörens ansvar att säkerställa och installera korrekt. Det passiva skyddet monteras vanligtvis av någon annan entreprenör eller av dig själv.

– Bra att veta är att det är ditt ansvar att se till att det passiva skyddet finns, säger Pierre Lundborg som understryker vikten av att följa det uppdaterade regelverket.

– De allra flesta försäkringsbolag har en skrivelse med villkor om att installationen ska vara utförd i enlighet med bygg- och branschregler, och enligt montageanvisningar. Om du inte har följt dessa löper du risk för utebliven ersättning, säger Pierre Lundborg. o

Undvik riskerna vid badrumsrenovering

Var noggrann med del- och slutbesiktning, se till att få ett våtrumsintyg och betala aldrig innan arbetet är slutfört. Försäkringsexperten Linda Arén berättar vad som är viktigt att ha koll på när du ska renovera badrummet.

Text: Malin Letser

Kakel, speglar och belysning. Många aspekter av en badrumsrenovering är inspirerande att tänka på. Andra delar kan kännas mindre inspirerande, men är minst lika viktiga för en lyckad renovering och för att du ska känna dig trygg genom processen. Linda Arén, försäkringsexpert inom hus och hem på Trygg-Hansa, berättar att det första steget alltid bör vara att kontakta din förening.

– Föreningen kan ha specifika krav på hur arbetet ska utföras. Passa även på att fråga när det är dags för stambyte, så att det inte ligger i närtid, säger hon.

Som nästa steg rekommenderar hon att kontakta sitt försäkringsbolag för att ta reda på om de har några särskilda krav innan arbetet påbörjas. När det sedan är dags att välja entreprenör är det viktigt att välja en utförare som jobbar enligt gällande branschregler. Vid val av entreprenör är det även viktigt att kolla att företaget har en ansvarsförsäkring.

– Det är alltid bra att kolla recensioner också, och att ta in mer än en offert, säger hon.

När arbetet väl är i gång lyfter Linda Arén vikten av att, i den mån det är möjligt, samla så mycket dokumentation som möjligt.

– Dokumentation är alltid bra, dels om det händer något, dels i det fall man ska sälja sin bostad. Då kan det vara så att köparen efterfrågar underlag och dokumentation på badrummet. Vid en skada kan försäkringsbolaget även vilja se när arbetet är utfört och om det är gjort enligt branschreglerna. Så spara allt du har gällande renoveringen, det kan vara kvitton, avtal och foton, säger hon.

Enligt Linda Arén är det även viktigt att både göra en del- och en slutbesiktning av arbetet. En delbesiktning kan exempelvis vara läglig när du har gjort rörbyten och när tätskikten är satta.

– Anlita en oberoende besiktningsman, det går exempelvis att hitta genom Svenska byggingenjörers riksförbund, säger hon.

Den som renoverar badrum ska alltid be om ett våtrumsintyg, ett kvalitetsdokument som visar att badrummet är byggt enligt gällande branschregler.

– Det här kan vara viktigt gentemot ditt försäkringsbolag vid eventuella vattenskador. Men det kan även efterfrågas av föreningen, eller den dagen du ska sälja din bostad, säger Linda Arén.



Linda Arén



> Dokumentation är alltid bra, dels om det händer något, dels i det fall man ska sälja sin bostad.

Checklista för badrumsrenoveringen

> **Kontrollera förutsättningarna först.** Ta kontakt med bostadsrättsföreningen och ditt försäkringsbolag för att ta reda på vilka regler och krav som gäller.

> **Välj rätt entreprenör.** Säkerställ att företaget arbetar enligt branschregler, har F-skatt, ansvarsförsäkring och goda referenser. Jämför gärna flera offerter.

> **Dokumentera hela renoveringen.** Spara avtal, kvitton, foton och annan dokumentation som kan behövas vid en skada eller försäljning.

> **Besikta arbetet.** Gör både del- och slutbesiktning med en oberoende besiktningsman för att upptäcka eventuella fel i tid.

> **Betala först när allt är klart.** Se till att arbetet är godkänt och att du får ett våtrumsintyg innan slutbetalningen görs.

Caroline: **Renovera smart från start**

Gröna snickerier, ett gult sovrum och färgkombinationer som gärna får börja i en matta, en vas eller ett tyg. Caroline Rosencrantz renoverar med stor lust för färg och form, men utifrån en tydlig grundidé: behåll det som fungerar, våga förändra och lägg pengarna där de gör störst skillnad.

Text: Erika Bergqvist Lindvall Foto: Magnus Glans

I köket finns de gamla stommarna och stenskivan kvar. Luckorna har bytts, den stora köksfläkten ersatts av en spis med inbyggd fläkt, en outnyttjad yta har blivit kaffeskåp. Längs väggen löper en platsbyggd bänk.

– Det känns som ett helt nytt kök, fast vi har så mycket av grunden kvar. Kaffeskåpet har blivit lägenhetens hjärta.

När Caroline och hennes sambo flyttade in i lägenheten på Grevgatan i Stockholm fungerade planlösningen bra och mycket var gediget. I stället för att börja om tog de fasta på det som fanns. Golven slipades, väggar, tak och snickerier målades och en snickare kompletterade med smarta lösningar.

Renoveringsintresset väcktes när Caroline skulle köpa sin första bostad och budgeten var begränsad. Lösningen blev en sliten lägenhet ur ett dödsbo som få andra spekulanter såg potentialen i.

– Nästan allt behövde göras om och jag hade inte råd med någon dyr renovering. Därför fick jag vara tydlig med hantverkarna om budgeten och prioritera hårt. Det var inte dyrt, men det blev fint, och jag blev nästan lite hög på känslan av att det faktiskt gick.

Sedan dess har hon gärna sökt sig till bostäder där det finns något att utveckla. Renovering har blivit ett sätt att skapa ett personligt hem och steg för steg förädla den investering som bostaden innebär.

Minst lika viktig som ekonomin är lusten att skapa. Caroline börjar nästan alltid med färg. Ett mattprov blev utgångspunkt för pistagegrönt, rostrött och gult. Systerns år i London väckte hennes kärlek till brittiska hem med mönster och textilier, och mamman är skräddare.

– Jag målade ett halltak tomatrött och efter det fick jag blodad tand.

För den som vill förändra hemma utan att totalrenovera rekommenderar Caroline att börja med golv, snickerier och tak.

– Vi tänker ofta vitt, men våga bryta till mörkare nyanser av beige eller grönt. Det ger en varmare känsla och blir direkt mer hemtrevligt.

Framför allt tycker hon att fler borde leta efter läget mellan att låta allt vara och att riva ut allt.

– Jag tror att många missar den där gråzonen. Det är där man kan göra stor skillnad.

För Caroline handlar en lyckad renovering mindre om att förändra så mycket som möjligt och mer om att se vad som faktiskt behöver göras. Det som fungerar får vara kvar, medan färg, material och smarta lösningar får göra resten.

Carolines tre tips

1. Börja med det som påverkar helheten. Slipa golven och lägg tid på snickerier och tak. Det är relativt begränsade ingrepp som kan förändra känslan i ett helt rum. Och allt behöver inte vara vitt. En bruten eller mörkare kulör på dörrar, lister och karmar kan ge mer värme och karaktär.

2. Leta efter lösningen mellan att behålla och riva ut. Ett fungerande kök behöver inte bytas i sin helhet. Nya fronter, en bänkskiva eller andra mindre förändringar kan ge ett stort lyft. Det är ofta i den där gråzonen som Caroline tycker att man får mest för både pengarna och tiden.

3. Var tydlig med hantverkarna. Ta in flera offerter, berätta om din budget och tidsram och våga fråga om sådant du inte förstår. Du behöver inte vara expert själv. En öppen dialog gör det lättare att hitta lösningar om något förändras under arbetets gång.



Satsa på återbruk – spara tusenlappar

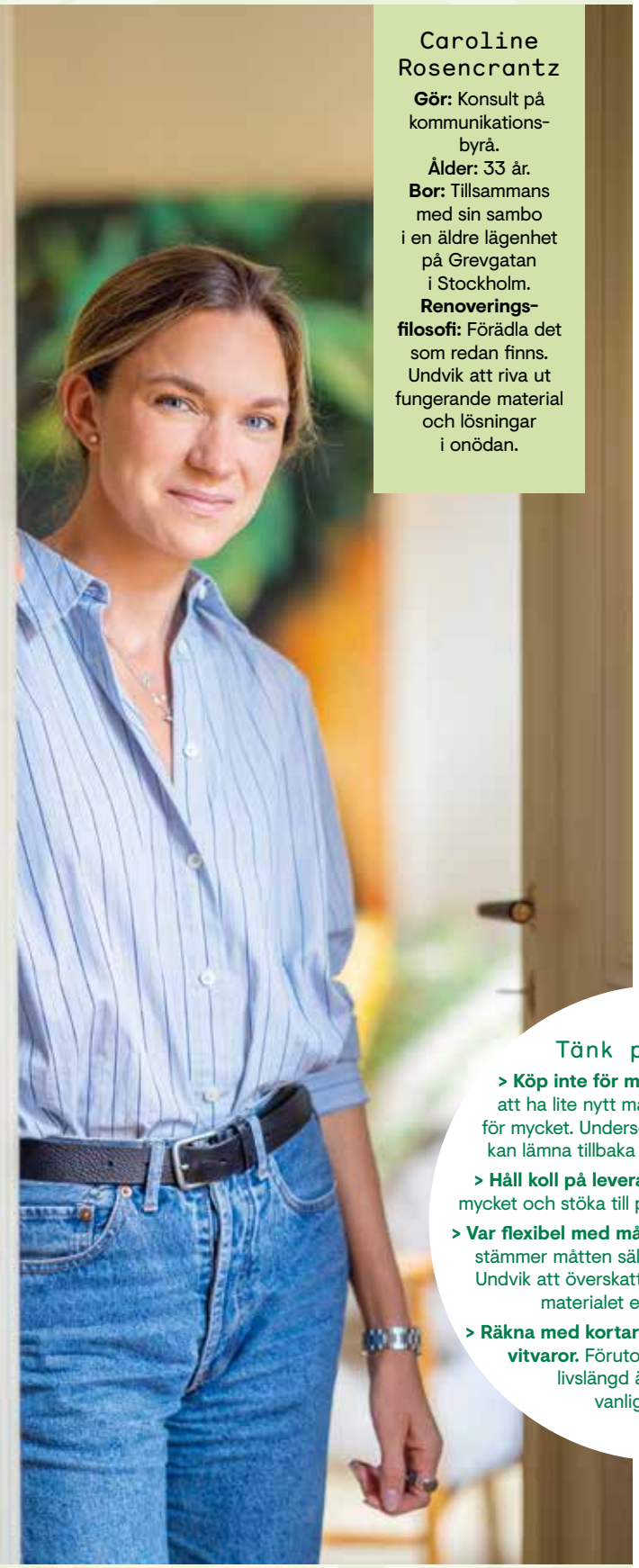
Att köpa allt nytt kan kännas som det enklaste valet vid en renovering. Men den stora begagnatmarknaden kan ge både lägre kostnader och ett hem med mer karaktär. Samtidigt finns det några fallgropar att se upp med.

Bostadsrätterna har räknat på kostnaden för att renovera ett kök på tolv kvadratmeter med återbrukat respektive helt nytt material. Uträkningen, som ska ses som en indikation, visar att det kan finnas tusentals kronor att spara.

– I praktiken kan en renovering baserad på återbruk leda till många sparade kronor. Det man bör tänka på är dock att det ofta innebär mer planering och ställer högre krav på flexibilitet – och ibland kompromisser. Sedan är det nog vanligt att det blir en mix av nytt och återbrukat vid en renovering, säger Claudia Wörmann, privatekonom på Bostadsrätterna.

Förutom möjligheten att spara pengar kan återbruk också ge renoveringen ett mer personligt uttryck och minska klimatpåverkan.

– Självklart blir det billigare att köpa begagnat än nytt. Ser du dessutom upp med fallgroparna och är medveten om vad du köper kan du till sist få ett unikt hem. Därtill har renovering med återbruk en mycket lägre klimatpåverkan än om du köper allt nytt, säger Claudia Wörmann.o



Caroline Rosencrantz
Gör: Konsult på kommunikationsbyrå.
Ålder: 33 år.
Bor: Tillsammans med sin sambo i en äldre lägenhet på Grevgatan i Stockholm.
Renoveringsfilosofi: Förädla det som redan finns. Undvik att riva ut fungerande material och lösningar i onödan.

Tänk på det här

> Köp inte för mycket. Det kan vara bra att ha lite nytt material i reserv, men inte för mycket. Undersök redan vid köpet om du kan lämna tillbaka sådant du inte använder.

> Håll koll på leveranstiderna. De kan variera mycket och stöka till planeringen om de inte hålls.

> Var flexibel med måtten. När du köper begagnat stämmer måtten sällan exakt med dina behov. Undvik att överskatta möjligheten att anpassa materialet efter just dina mått.

> Räkna med kortare livslängd på begagnade vitvaror. Förutom kortare återstående livslängd än nya saknar de vanligtvis garanti.



Räkneexempel: Allting nytt

Nya köksluckor: 20 000–40 000 kr.
Vitvaror: 25 000–45 000 kr.
Bänkskivor, laminat/komposit: 6 000–20 000 kr.
Kakel: 3 000–8 000 kr.
Skåpstommar: 10 000–25 000 kr.
Arbetskostnad: 25 000–50 000 kr.
Total kostnad: 90 000–180 000 kr.

Räkneexempel: Återbruk och begagnat

Köksluckor: 3 000–10 000 kr.
Vitvaror: 8 000–20 000 kr.
Bänkskiva i trä eller sten från återbruk: 2 000–8 000 kr.
Kakel: 1 000–3 000 kr.
Skåpstommar: 2 000–6 000 kr.
Arbetskostnad, inklusive anpassning: 30 000–55 000 kr.
Total kostnad: 46 000–102 000 kr.

SKILLNAD: 44 000–78 000 kr.

Tips: **Så tar du in offerter att lita på**

Var tydlig i din beställning och se till att det finns ett skriftligt avtal innan arbetet startar. Christopher Andersson på Byggföretagen ger sina bästa råd till dig som ska renovera och vill undvika onödiga kostnader och missförstånd.

Text: Malin Letser

Att renovera är något som många både ser fram emot och bävar för. Det är roligt med allt det nya, men en renovering innebär även en hel del planering. Christopher Andersson, förenings- och branschansvarig på Byggföretagen, har lång erfarenhet i branschen och vet att det kan kännas svårt att vara beställare.

– Det är många saker att tänka på och ofta ganska stora pengar det rör sig om. Därför är det så klart viktigt att det blir rätt, säger han.

För att hjälpa privata beställare av byggtjänster har Byggföretagen tagit fram en guide med tips och råd för att öka möjligheterna till ett lyckat projekt. Christopher Andersson lyfter fem viktiga tips från guiden, där det första är att alltid säkerställa att den entreprenör man anlitar har en F-skattsedel. Utöver detta är det viktigt att alltid be om referenser för liknande arbeten och att i alla lägen ta in jämförbara offerter. Hans råd för att få bra offerter är att vara väldigt tydlig i sin beställning.

– Grundprincipen är att man får ett prisförslag på det man frågar efter. Om du exempelvis ska måla om, ange hur stort rummet är, om det bara är tak och väggar som ska målas eller om det även är snickerier. Seriösa aktörer ställer kompletterande frågor, men det finns ett gemensamt ansvar mellan konsument och entreprenör för att det ska bli rätt.

Andra viktiga råd är att ta reda på om det företag som anlitas är medlem i en branschorganisation och att undersöka om det förekommer frivillig eller obligatorisk behörighet eller auktorisation för utförande av arbete enligt gällande branschregler.

När du väl har valt en leverantör understryker Christopher Andersson vikten av att ha ett skriftligt avtal innan arbetet påbörjas. I avtalet bör bland annat arbetets omfattning framgå, vad som ska utföras. Annat som bör framgå är grunderna för hur priset ska bestämmas, tid och upplägg för betalning samt hur ändringar och tillägg ska utföras och prissättas.

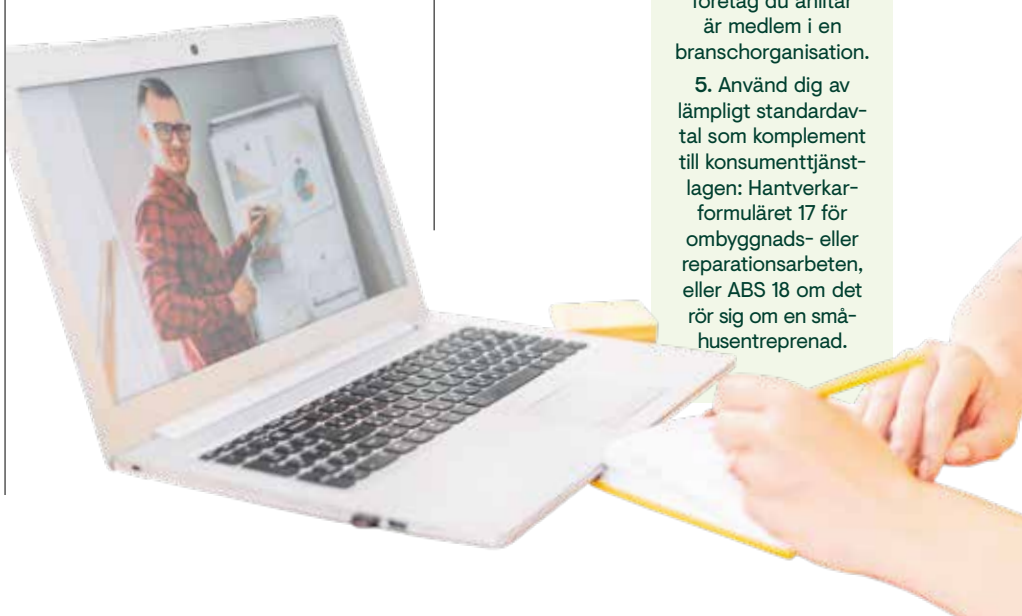
– Med ett skriftligt avtal är det lättare att utkräva ansvar och undvika missförstånd. Det finns standardavtal som branschen har enats om, säger han.

Slutligen råder Christopher att du även kan använda dig av vad som kallas ID06: ett system för id-kontroll som säkerställer att företag och deras medarbetare uppfyller grundläggande krav.

– Med hjälp av en app kan du skanna ID06-kortet och se vilket företag kortet är utfärdat på och vilka utbildningar hantverkarna har som ska jobba hos dig, om de är registrerade, säger han.



Christopher Andersson



5

Fem tips för ett lyckat renoverings-projekt

1. Kontrollera att företaget har F-skattsedel. Kontakta Skatteverket vid oklarheter. Kronofogden kan lämna upplysningar om ett företags skulder.

2. Ta in jämförbara offerter från flera företag och be om referenser för liknande arbeten. Var tydlig och konkret i vad du önskar få hjälp med.

3. Ibland förekommer frivillig eller obligatorisk behörighet/auktorisation för utförande av arbete enligt gällande branschregler. Till exempel våtrumsbehörighet eller säker vatteninstallation. Undersök om den som ska utföra arbetet har sådan behörighet/auktorisation.

4. Undersök om det företag du anlitar är medlem i en branschorganisation.

5. Använd dig av lämpligt standardavtal som komplement till konsumenttjänstlagen: Hantverkarformuläret 17 för ombyggnads- eller reparationsarbeten, eller ABS 18 om det rör sig om en småhusentreprenad.

Billig elektronik kan stå dig dyrt

Att köpa billig elektronik direkt från lågprisländer som Kina blir allt vanligare. Något som alla inte känner till är att man som privatperson då räknas som importör och ansvarar för att prylarna uppfyller svenska säkerhetskrav. Om något går fel kan den billiga telefonladdaren bli en dyr affär.

Text: Thomas Östberg

Varje år skickas ungefär fem miljarder så kallade lågvärdespaket till EU och en övervägande majoritet kommer från Kina.

Ett stort problem när det gäller elektronik är att många varor inte uppfyller de krav som gäller inom EU (se faktaruta här intill).

– Undersökningar som har gjorts visar att de allra flesta av produkterna inte uppfyller kraven, säger Per Samuelsson, chef för avdelningen produkter på Elsäkerhetsverket.

Kontrollera säljaren

> Kontrollera att säljaren anger sitt namn, organisationsnummer eller motsvarande, adress, e-postadress och telefonnummer.
> Kontrollera hur säljaren hanterar frågor och reklamationer.
> Var alltid misstänksam. Låter det för bra för att vara sant är det troligtvis det.

Källa: Elsäkerhetsverket

Bristerna som upptäckts är bland annat bristande isolering, brännbar plast som ökar brandrisken och sköra konstruktioner som kan orsaka strömgenomgång.

– Om det händer en olycka är det du som har köpt varan som är ansvarig, det gäller även om någon annan använder den. Det är heller inte tillåtet att sälja den vidare inom EU, säger Per Samuelsson.

Elsäkerhetsverket har inte tillsynsmöjlighet hos privatpersoner. Däremot är det juridiskt möjligt för ett försäkringsbolag, en hyresvärd eller en bostadsrättsförening att vid en olycka driva ansvarsfrågan till domstol.

För den som vill undvika att handla från länder utanför EU är valet av nätbutik inte alltid så lätt. Det har fenomenet dropshipping bidragit till.

– På nätet kan det se ut som att man handlar från en butik i Sverige eller ett annat EU-land, men sedan levereras varorna direkt från Kina. Här är det lätt att bli lurad. Det händer även oss som jobbar med det här, säger Per Samuelsson.

Kontrollera produkten

Om något av följande saknas kanske produkten inte är gjord för att användas i Sverige. Kontakta i så fall säljaren. Om säljaren inte vill svara på dina frågor bör du avstå från köpet.

- CE-märkning.
- Märkning med typbeteckning (identifiering av produkten).
- Märkning med vilken ström och spänning den är avsedd för.
- Märkning med tillverkarens namn och postadress, om tillverkaren finns utanför EU/EES.
- Svensk stickkontakt.
- Bruksanvisning och säkerhetsinformation på svenska.
- Anvisningar om var och hur produkten kan och får installeras.

Höststäda ekonomin

Att regelbundet gå igenom sina kostnader är ett effektivt sätt att stärka privatekonomin. Genom att granska avtal, försäkringar och abonnemang kan du upptäcka onödiga utgifter – och se till att du får rätt värde för pengarna. Claudia Wörmann, privatekonom på Bostadsrätterna, guidar dig genom en ekonomisk höststädning.

Text: Carl Hjelm Illustration: Jens Magnusson

För många är det först vid en ordentlig genomgång som det blir tydligt hur mycket pengar som går till tjänster som inte längre används, försäkringar som överlappar varandra eller avtal som blivit dyrare med tiden. Det finns också jämförelsesajter på nätet där olika aktörer kan jämföras med varandra.

– Att se över sina kostnader är inte bara en ekonomisk övning, utan ett sätt att ta kontroll över sin vardag. Genom att aktivt välja vilka tjänster och avtal du vill ha, i stället för att låta dem rulla på av gammal vana, frigör du både pengar och mental energi, säger Claudia Wörmann.

Den som är beredd att jämföra, förhandla och byta leverantör har också större möjlighet att pressa sina kostnader.

– Personer som är aktiva och tar kontakt kan helt enkelt få lägre kostnader genom bättre villkor. Det innebär att alla som inte gör något alls blir förlorare.



Claudia Wörmann

Generell översyn

Se den årliga genomgången som en ekonomisk hälsoundersökning. Priser och behov förändras ständigt och syftet är att få koll på vart pengarna tar vägen och byta leverantör om det behövs.





Delar du ekonomi med någon är det också bra att se över fördelningen. Har något förändrats i er ekonomi som gör att upplägget inte längre är jämlikt? Håll koll på inkomster och vem som betalar för vad. Om något behöver justeras, gör det så att alla upplever fördelningen som rättvis. Passa också på att prata om drömmar och mål med ekonomin.

Bolåneräntorna

Räntekostnaden är, beroende på hur stora lån du har, en stor utgift varje månad. Jämför olika aktörer och var beredd att byta bolånebank om du inte är nöjd med din nuvarande.

Ta ut ditt amorteringsunderlag från din befintliga bank. Jämför sedan villkoren hos ett par aktörer och se vilken ränta du kan få. Ifrågasätt dina villkor och våga vara tuff i förhandlingen. Bolåneaktörerna är, precis som många andra företag, konkurrensutsatta och det kan därför gå att få ned räntan.

Försäkringar

I ett vanligt hushåll kan det finnas flera försäkringar, till exempel hemförsäkring, livförsäkring och husdjursförsäkring. Gör en översyn och jämför olika aktörer.

Kontrollera också om några av dina försäkringar överlappar varandra. Har du till exempel både hemförsäkring och en separat produktförsäkring kan den senare vara onödig, eftersom skyddet i vissa fall redan ingår i hemförsäkringen.

Innan du tecknar en ny försäkring, kontrollera noga vad som faktiskt ingår och hur hög självrisken är. Du kan ofta spara pengar genom att samla försäkringarna hos en aktör eller byta till en som passar din profil bättre.

Abonnemang och löpande kostnader

Du kan spara pengar genom att byta elhandelsavtal. Jämför olika företag, många erbjuder extra rabatt under det första året. Detsamma gäller bredband och mobilabonnemang. Håll koll på tillfälliga rabatter och byt när bindningstiden går ut.

Abonnemang för streaming, appar, gymkort och digitala tjänster tenderar också att bli många. För att få överblick kan du lista allt du faktiskt använder och skriva ned månadskostnaden för varje tjänst. Markera dem du använder och leta efter billigare alternativ. Säg upp eller pausa sådant du inte använder. Här kan du använda halvårsregeln: säg upp det du inte har använt på ett halvår.

– Var uppmärksam på dina beteenden också. Små utgifter kan tyckas obetydliga. Den där utelunchen tre gånger i veckan för 140 kronor blir, om du har den vanan i tio månader, 16 800 kronor om året. Fortsätt med vilken vana du vill, bara du är medveten om vad den kostar per månad och år, säger Claudia Wörmann.

Gör en effektiv kostnadsöversyn – steg för steg

1. Samla allt: kontoutdrag, fakturor, avtal och försäkringsbrev.
2. Kategorisera försäkringar, abonnemang, avtal och övrigt.
3. Utvärdera behovet. Vad använder du? Behöver du det?
4. Jämför pris, villkor och kvalitet.
5. Förhandla eller byt. Våga ta kontakt – många företag vill behålla dig som kund.
6. Skapa en rutin. Gör genomgången minst en gång per år.

Nya regler för uthyrning av lägenhet

Sedan den 1 juli gäller nya regler för den som vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand. Det blir lättare att hyra ut under längre tid. Samtidigt blir gränsen mellan inneboende och andrahandsuthyrning tydligare.

Text: Peter Wiklund



Foto: Shutterstock

Att arbeta eller studera på annan ort, provbo som sambo eller ha svårt att sälja lägenheten. Flera skäl kan ge dig rätt att hyra ut din bostadsrätt i andra hand. Detta förändras inte med de nya reglerna – du behöver fortfarande ha ett giltigt skäl och få föreningens tillstånd.

Det som framför allt förändras är hur länge uthyrningen kan pågå.

Tidigare har en förening kunnat säga nej till en fortsatt uthyrning med hänvisning till att lägenheten redan har varit uthyrd under en längre tid, men från den 1 juli räcker inte det i sig. Så länge skälet till uthyrningen finns kvar ska det krävas mer för att föreningen ska kunna neka en förlängning.

– Det är viktigt att komma ihåg att medlemmar även fortsättningsvis måste ansöka om föreningens tillstånd och ha ett giltigt skäl för att hyra ut, säger Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna.

Hur lång tid som kan godtas beror på orsaken. Den som exempelvis studerar på annan ort kan få tillstånd under den tid studierna pågår. För provsamboende och en bostad som är svår att sälja kan uthyrning i upp till ett par år godtas, beroende på omständigheterna.



Ulrika Blomqvist

> Det är viktigt att komma ihåg att man även fortsättningsvis måste ansöka om föreningens tillstånd

Den som planerar en längre uthyrning bör dock inte räkna med att få ett flerårigt tillstånd på en gång.

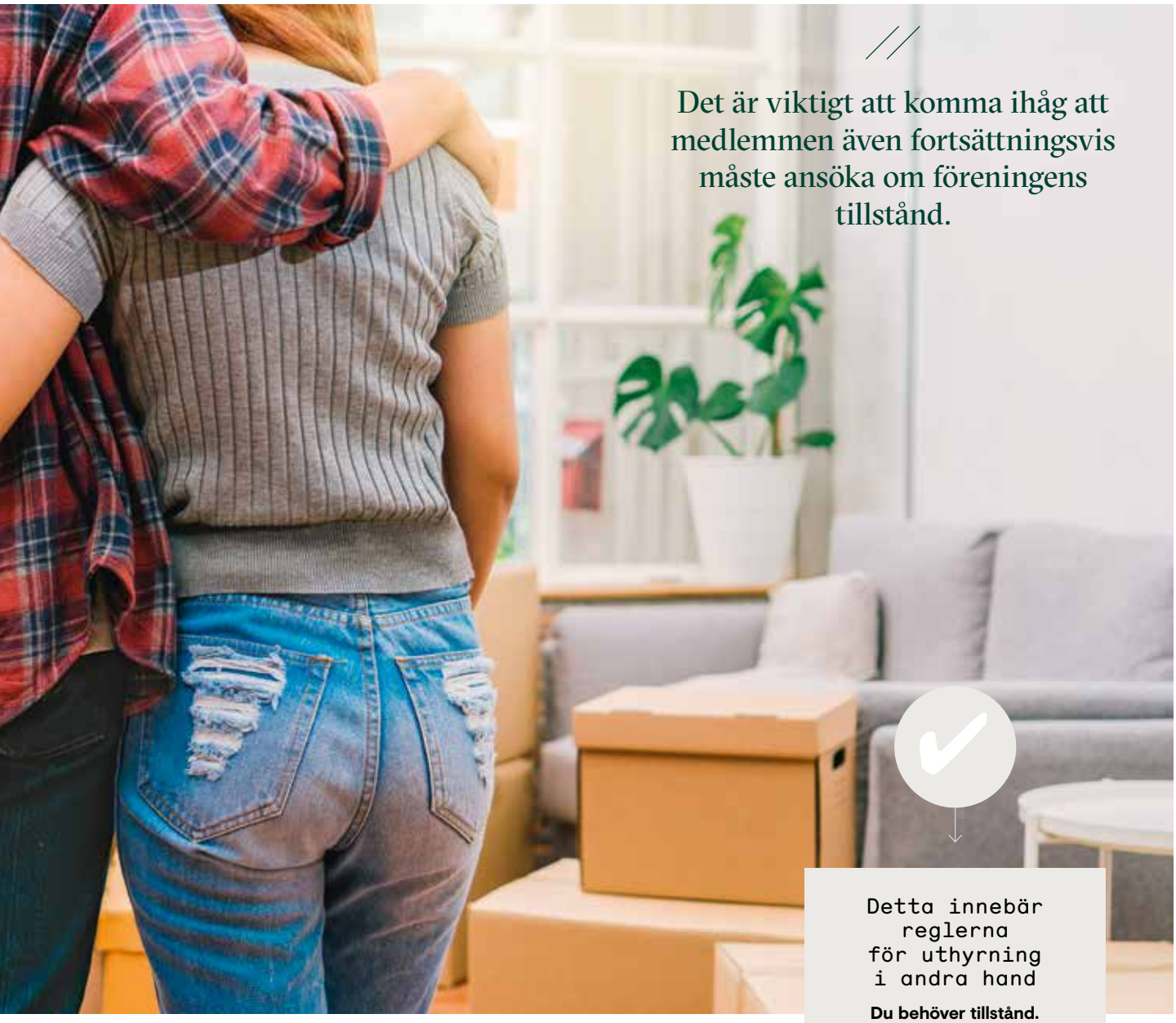
– Vår rekommendation är att föreningarna ger tillstånd för ett år i taget. Förutsättningarna kan förändras och skälet till uthyrningen måste finnas kvar, säger Ulrika Blomqvist.

En annan förändring gäller en fråga som ibland skapat osäkerhet: När har man egentligen en inneboende – och när handlar det om andrahandsuthyrning?

Svaret är att det inte krävs något tillstånd från föreningen för att ha en inneboende. Men om du inte själv bor permanent i lägenheten eller använder den som bostad i ”beaktansvärd utsträckning” ska det räknas som andrahandsuthyrning.

Som riktmärke anges att bostadsrättshavaren behöver bo i lägenheten omkring 80–100 dagar om året, eller två–tre dagar i veckan, för att den egna användningen ska anses tillräckligt omfattande.

Från Bostadsrätternas sida har man motsatt sig de nya, generösare reglerna. Möjligheterna att hyra ut var tillräckliga redan tidigare, menar organisationen, som bland annat ser en risk för att fler andrahandsuthyrningar gör det svårare att få medlemmar



> Det är viktigt att komma ihåg att medlemmen även fortsättningsvis måste ansöka om föreningens tillstånd.

att engagera sig i styrelse och föreningsarbete.

– Vi tycker att de tidigare reglerna hade en bra balans mellan föreningens och bostadsrättshavarens intressen. Fler andrahandsuthyrningar kan skapa ökad otrygghet för de boende och dessutom öka risken för spekulation på bostadsmarknaden, säger Ulrika Blomqvist.

Men de nya reglerna innebär förvisso inte att det blir fritt fram att hyra ut sin bostadsrätt. Föreningen kan fortfarande säga nej om det finns tillräckliga skäl, exempelvis om så många lägenheter hyrs ut att föreningen riskerar att bli oäkta eller om det blir svårt att få till en fungerande styrelse och förvaltning. Den som får nej kan precis som tidigare vända sig till hyresnämnden för att få saken prövad. o

Att provbo som sambo är ett skäl som kan ge rätt att hyra ut bostadsrätten i andra hand. Du behöver dock fortfarande föreningens tillstånd.

Detta innebär reglerna för uthyrning i andra hand

Du behöver tillstånd.
För att hyra ut din bostadsrätt i andra hand behöver du föreningens godkännande. Säger föreningen nej kan du ansöka om tillstånd hos hyresnämnden.

Du behöver ha skäl.
Exempel på giltiga skäl är arbete eller studier på annan ort, uthyrning till en närstående, provsamboende eller att lägenheten är svår att sälja.

Längre uthyrning blir möjlig.
Att bostaden redan har varit uthyrd en tid räcker inte längre i sig som skäl för föreningen att neka en fortsatt uthyrning.

Tänk vilken betydelse en dörr kan ha.

Dörren sitter alltid där, mitt emellan livets avgörande stunder. Som när man tar steget in i sin allra första lägenhet. Daloc Säkerhetsdörr stoppar allt från matos och oljud till bränder och inbrottstjuvar. Och den skyddar i generationer.

Ytterligare en fördel med våra dörrar: Nu kan du få dem med 100% återvunnen stålplåt i dörrblad och karm. Ett val som innebär cirka 45% reducering av klimatavtrycket jämfört med tidigare. En hållbar investering.

Läs mer om Daloc Säkerhetsdörr på **daloc.se**

DALOC

Doors with purpose.

Nyhet!

Dörrar av 100% återvunnet stål.





Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

Kontakta oss på Secor så hjälper vi dig hela vägen fram till att säkerhetsdörrarna sitter på plats. Läs mer på **secor.se**

SECOR

frågor/svar

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



Foto: Shutterstock

Kan jag kräva föreningen på ersättning?

Vid ett oväder trängde vatten in mellan vägg och yttertak och rann ner i min lägenhet. Tapeter och parkettgolv skadades och behöver bytas ut. Föreningen står för rivning, torkning och återställande av sina delar medan min försäkring ska täcka kostnaderna för det som behöver åtgärdas i lägenheten. Men i praktiken blir det ett mindre belopp eftersom det görs åldersavdrag. Jag har drabbats som medlem för någonting som jag inte har orsakat. Kan jag kräva föreningen på ersättning?

Svar: När det regnat in på det här sättet behandlas ärendet som en vanlig vattenskada, vilket innebär att föreningen och medlemmen ska åtgärda skador på de delar som de har underhållsansvar för. Föreningen ansvarar för utsidan av fastigheten och de områden som är mellan lägenhetens ytskikt och utsidan. Som medlem ansvarar du för återställandet av ytskikten i lägenheten. Du kan bara få ersättning från föreningen om du kan bevisa att styrelsen inte har underhållit taket som den borde ha gjort, och på så sätt orsakat skadan.

Får företaget använda vår innergård?

Jag har en fundering kring vem som får använda innergården. En medlem i föreningen är ett företag som äger en bostadsrättslokal. De anställda i företaget använder innergården, till exempel de gemensamma utemöblerna och även grillen. Om företaget säljer bostadsrätten, skulle föreningen då kunna skriva in i överlåtelseavtalet att köparen inte får använda gården?

Svar: I och med att företaget som äger bostadsrätten är medlem i föreningen bör dess anställda ha rätt att använda gemensamma resurser precis som vilken medlem som helst. Det blir svårt för föreningen att mot företagets vilja inskränka rätten att använda gården. En sådan begränsning skulle kunna strida mot likhetsprincipen.



Foto: Shutterstock

Kan min dotter bo i lägenheten när jag inte är där?

Jag har köpt fritidshus och tänker flytta dit under en period. Kan min dotter och hennes sambo bo i min lägenhet under tiden? Jag fortsätter så klart att betala månadsavgiften.

Svar: Som medlem har du rätt att ha en inneboende i lägenheten utan styrelsens tillstånd. Men det förutsätter förstås att du själv bor i lägenheten. Här handlar det om att du ska bo på annat håll och då är det en andrahandsuthyrning som kräver tillstånd. Det gäller oavsett om en anhörig bor i lägenheten, att du ”lånar ut” den, och även om du betalar månadsavgiften. Du behöver därför ansöka om tillstånd för denna period.

Är stämman giltig om vi bara är tre medlemmar?

Föreningen ska ha en extra stämma angående byggnation av ett cykelrum på föreningens mark. Om vi bara är tre medlemmar på stämman, kan vi rösta då? Vilket är det minsta antalet? Vi har 50 lägenheter.

Svar: Det finns ingen given lägsta gräns. I stället är det viktigt att tänka på vilka uppdrag som behövs för att kunna genomföra en stämma. Ni behöver en mötesordförande och en protokollförare. Därutöver behövs det antal justerare som era stadgar säger att ni ska välja, ofta två. Om ordföranden beslutar att själv föra protokollet, vilket är möjligt, innebär det att det minsta antalet personer är tre för att stämman ska vara giltig.



Foto: Shutterstock

Vem som ansvarar för att ta bort ett getingbo beror på var boet är beläget.

Vem ansvarar för att ta bort getingbon?

Vår förening består av radhus och jag har en fråga om getingbon. Vems ansvar är det att ta bort ett getingbo som sitter på fasaden?

Svar: Ansvaret beror på var boet är beläget. När boet är beläget utanför lägenhetens gräns, till exempel uppe på taket eller på fasaden, är det föreningens ansvar att ta bort det. Föreningen har nämligen det yttre underhållsansvaret för huset. Om boet finns inne i lägenheten, bör det vara bostadsrättshavarens ansvar att ta bort det.



Så luftar du elementen – eller inte

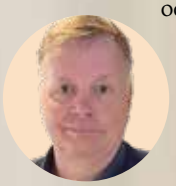
Klapprar elementen, porlar det i rören eller känns elementet kallt upptill? Då kan det ha samlats luft i systemet. Men innan du plockar fram luftningsnyckeln – kolla med bostadsrättsföreningens styrelse vad som gäller. En alltför ivrig luftning kan sluta blötare än tänkt.

Text: Petra Olander Foto: Magnus Glans

Frågorna brukar komma när höstkylan slår till och värmen sätts på igen, berättar Anders Hansson, projektledare på Bad & Energicenter i Hudiksvall.

– Folk hör att det porlar i elementen eller tycker att de inte blir tillräckligt varma. Då kan det ha samlats luft i värmesystemet.

Luften uppstår eftersom vattnet i systemet innehåller syre som stiger till den högsta punkten. Där kan det bildas en luftficka som gör att elementet inte värmer som det ska.



Anders Hansson

Viktigt att tänka på är att i en bostadsrätt tillhör värmesystem och element föreningen. Första steget är därför att kontakta styrelsen och fråga vad som gäller. Anders vill samtidigt ändra uppfattningen att elementluftning är något som ska göras varje höst.

– Generellt ska man inte behöva lufta ett välmående värmesystem. Behöver det göras kan det bero på att systemet tömts eller att en rördel har bytts och luft kommit in.

Får du klartecken att lufta själv gäller det att du verkligen är säker på din sak.

– Man ska veta vad man gör och ha rätt verktyg.

En luftningsventil som skruvas ut för långt kan lossna helt – och då kan vatten spruta ut över golvet.

– Öppna därför försiktigt, högst ett halvt varv. Är ventilen fastmålad, inget händer eller du känner dig det minsta osäker: sluta och kontakta fastighetsskötaren, om det finns en sådan, eller en rörmokare.

> Generellt ska man inte behöva lufta ett välmående värmesystem.

Steg för steg – om styrelsen säger okej

1. Ha en trasa, liten skål och rätt verktyg – luftningsnyckel eller skruvmejsel – redo.
2. Öppna luftningsventilen mycket försiktigt, högst ett halvt varv.
3. Låt luften pysa ut. När det kommer vatten utan luft, stäng ventilen ordentligt.
4. Skruva aldrig ut ventilen helt.
5. Är du osäker, sitter ventilen fast eller händer inget? Avbryt och kontakta fastighetsskötaren.

Tomträttssystemet slår hårt mot föreningar:

”Som ett sms-lån som bara växer”

Markhyrorna skenar. Bostadsrätterna varnar för ohållbar ekonomi i föreningar. För Brf Liljeholmsberget i Stockholm innebär det att underhåll skjuts fram.

– Dessa tomträttsavgälder har blivit en kassako för kommunerna, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

Text: Nils Sundström Foto: Magnus Glans

Brf Liljeholmsberget består av 265 bostadsrätter i en fastighet som byggdes under första hälften av 1990-talet strax utanför Stockholms innerstad. Byggnaderna står på mark som ägs av Stockholms stad och för detta betalar föreningen en årlig avgäld, en slags hyra, baserad på kommunens beräkning av markvärdet.

Den tidigare markhyran var 1,6 miljoner kronor om året. Med det nya avtalet som sträcker sig fram till år 2032 har avgälden stigit kraftigt till 4,2 miljoner kronor per år. En ökning med 160 procent.

– Tomträttsavgälden har ökat mycket mer än föreningens övriga kostnader. Den är vår absolut största kostnad, större än både räntekostnaderna och kostnaderna för fjärrvärmen som också ökat kraftigt, konstaterar Erik Fahlén, föreningens ordförande.

Han betraktar avgälden som ett slags sms-lån som bara växer och växer.

– Vår förening har strävat efter att amortera mycket genom åren, men den här skulden kan vi aldrig amortera.

Föreningen har valt att inte föra över hela kostnadsökningen på medlemmarna direkt. I stället höjs avgifterna stegvis, vilket innebär att föreningens sparande är lägre än det borde vara. Konsekvensen märks i underhållsplanen.

– Föreningen har skjutit upp underhåll som inte är akut och kan heller inte göra klimatsmarta åtgärder som vi annars gärna skulle vilja göra, som att sätta solpaneler på taken. Vi måste vara väldigt försiktiga med allt vi gör, säger Erik Fahlén.

Brf Liljeholmsberget är ett exempel på det problem som Bostadsrätterna varnar för.

Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna, befarar att utvecklingen på sikt delar bostadsrättsmarknaden.

– Till slut kommer det att bli ett A- och B-lag bland föreningar. Vi kommer att ha de som äger sin mark och kan klara sina renoveringskostnader. Sedan riskerar vi att få ett B-lag med föreningar med tomträtt som har skyhöga månadsavgifter, som har svårt att klara underhållet och där bostadsrätterna kommer att minska i värde.

> Tomträttsavgälden har ökat mycket mer än föreningens övriga kostnader.

Ett grundproblem är enligt Bostadsrätterna hur markhyran bestäms och det skapar en oförutsägbarhet. Hyran bygger på ett uppskattat markvärde och en avgäldsränta, men beräkningar och villkor skiljer sig åt mellan kommunerna.

– Systemet måste göras om i grunden. Det är inte förenligt med svensk rättstradition att de avgifter och taxor vi betalar till samhället inte går att förutse, säger Kenny Fredman som betonar att det inte bara handlar om föreningar i storstadsområden.



Kenny Fredman

För Brf Liljeholmsberget har frågan om att köpa marken blivit central. När föreningen 2019 frågade Stockholms stad om den fick köpa marken var svaret nej. Sommaren 2022 kom ett erbjudande på 236 miljoner kronor – en nivå som föreningen inte anser sig kunna hantera.

– Vi kan inte säga upp avtalet och vi har ingen möjlighet att köpa marken på de här villkoren, säger Erik Fahlén.

Han är även ordförande i Tomträttsuppropet som samlar 90 bostadsrättsföreningar i Stockholm som är kritiska till systemet.

Bostadsrätterna vill nu att regeringen tillsätter en statlig utredning som ser över både markhyra och villkor för att köpa marken.

– En modell som bör utredas är om föreningar kan köpa marken genom långsiktig avbetalning, ungefär som ett annuitetslån, och få veta vad det kostar per år. Därtill borde det finnas ett tak för hur hög avgälden får bli, säger Kenny Fredman.



Erik Fahlén och Maria Sköld-Wulf, ordförande respektive ledamot i Bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget.

Tomträtts-systemet

> Tomträtt innebär att föreningen äger byggnaderna men inte marken och betalar en årlig avgäld till markägaren, oftast kommunen eller staten.

> Markhyran – avgälden – ligger vanligtvis fast i tio eller tjugo år och kan därefter räknas om.

> Avgälden beräknas i praktiken utifrån ett avgäldsunderlag, baserat på markens uppskattade värde och en avgäldsränta.

> Bostadsrätterna konstaterar att långa avgäldsperioder, kraftigt stigande markvärden och avsaknaden av en enhetlig beräkningsmodell kan ge stora och svårförutsägbara kostnadshöjningar.

Vaknar du till immiga fönster? Det behöver inte betyda att fönstren är dåliga. Ofta är det huset som försöker berätta något.

Text: Petra Olander

Varför immar fönstren igen?

Imma på insidan av fönstret är oftast ett tecken på att ventilationen inte hänger med, berättar Patrik Hübinette, ventilationsexpert och vd för Vent & Driftteknik Kalmar/Öland.

– Vi tillför mycket mer fukt i våra hem än förr genom att duscha oftare och tvätta mer. Många äldre hus fungerar inte längre på samma sätt som de var byggda för att göra, säger han.



Patrik Hübinette

Förr skapade varma oljepannor och murstockar ett naturligt självdrag som hjälpte till att transportera bort fukten. När husen moderniserats har luftomsättningen ofta blivit sämre.

Resultatet syns när den fuktiga inomhusluften möter den kalla fönsterrutan.

– Men börja med att titta på det enkla. Tjocka gardiner eller många saker i fönstret kan hindra värmen från elementet att nå glaset. Då bildas lätt kondens längst ner på rutan.

Du kan också kontrollera om ventilationen fungerar med toalettpapperstricket.

– Håll en bit toalettpapper mot frånluftsventilen. Sugs den fast finns det drag. Faller pappret ner är det dags att låta kontrollera ventilationen.

Imma mellan glasen är en annan sak.

– Då är fönstret troligen inte tätt längre och behöver ses över. Det kan vara en liten spricka invid fönsterkanten som är svår att se, eller att kittet har torkat och spruckit.

Och om fönstren har imma på utsidan?

– Då har du oftast väldigt välisolerade fönster. Det är faktiskt ett gott tecken och inget fel alls. Imman försvinner när solen värmer upp glaset, säger Patrik Hübinette.

Så slipper du immiga fönster

- Flytta undan gardiner och prydnadssaker så att värmen når fönstret.
- Testa ventilationen med en bit toalettpapper mot frånluftsventilen.
- Imma mellan glasen? Då är fönstret troligen otätt och bör kontrolleras.
- Hjälper inte de enkla åtgärderna kan det vara dags för föreningen att serva ventilationen.

Vi tillför mycket mer fukt i våra hem än förr.

Foto: Shutterstock

infracenter
INFRAVÄRME FÖR EN VARMARE VARDAG

SÄNK DIN ELKOSTNAD!

KOMFORT, LÄGRE KOSTNADER OCH ETT BÄTTRE INOMHUSKLIMAT



INFRAPANELER + PROGRAMMERBAR TERMOSTAT SÄNKER DIN UPPVÄRMNINGSKOSTNAD



Programmerbar termostat styr värmen när du behöver den

- Sänker din uppvärmningskostnad
- Infravärme lagras i alla ytor, ger varma golv
- Tål fuktiga miljöer med IP54
- Monteras enkelt i undertak eller på vägg
- Förebygger fukt och mögelskador
- Ger hälsosam värme, avslappnande effekt på muskler
- Ger golvvärme och förbättrad luftkvalitet
- Stilren och tidlös design

JÄMN OCH BEHAGLIG VÄRME MED INFRAVÄRME



SMART INFRAVÄRME DIREKT FRÅN GROSSISTEN – LAGER I GÖTEBORG





Har du frågor?

Ring: 0771-22 55 00 Mailа: info@infracenter.se

Se hela sortimentet på **www.infracenter.se** >

infracenter
INFRAVÄRME FÖR EN VARMARE VARDAG

POSTTIDNING B



KAMPANJ

Halva priset på köksluckor

Erbjudandet gäller t o m 31 oktober.

Under hela oktober skänker vi 1000 kr för varje sålt kök till Cancerfonden. Pengarna går oavkortat till deras viktiga arbete för att besegra cancer.

TILLSAMMANS MOT CANCER
CANCER FONDEN

Boka ett kostnadsfritt hembesök så berättar vi mer. Ring 010-884 83 71.

HÄRJEDALSKÖK
Köksförnyelse med omtanke