



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R83:1986

Bostadsrätten – ett hinder för stadsförnyelse?

Fallstudier inom HSB i Borås

Erik Lidbäck

Ivan Nilsson

K/
EN

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	
Plac	ser

Ref: EN

Byggeforskningsrådet

R83:1986

BOSTADSRATTEN - ETT HINDER FÖR STADSFÖRNYELSE?

Fallstudier inom HSB i Borås

Erik Lidbäck
Ivan Nilsson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 821192-2
från Statens råd för byggnadsforskning till HSB, Borås.

REFERAT

I Sverige finns mer än en halv miljon lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Inom HSB finns mer än 3000 bostadsrättsföreningar och inom Riksbyggen omkring 1200. Över 4000 privata bostadsrättsföreningar finns också, varav en fjärdedel är anslutna till SBC.

Ansvar för fastigheten delas mellan föreningen, som svarar för gemensamma delar, och de enskilda bostadsrätts-havarna, som svarar för respektive lägenhet. För dessa ändamål avsätter man till fonder, en för det yttre underhållet, vilken förvaltas av föreningen, och en fond per lägenhet för det inre underhållet, vilken förvaltas av bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavaren har en mycket stark ställning genom beslutsrätt i föreningen, ansvaret för sin lägenhet och den inte tidsbegränsade nyttjanderätten till denna. Detta innebär speciella svårigheter att genomföra samlade åtgärder av stadsförnyelsekaraktär. Till detta kommer en obenägenhet att betala för till exempel ökad tillgänglighet. Många äldre är också oroliga över vad en ombyggnad innebär, hur de ska klara eventuella omflyttningar. Ett i många avseenden värdefullt självbestämmande kan därför förhindra angelägna åtgärder.

Rapporten redovisar en undersökning av olika vägar fram till beslut om upprustning. Två områden i Borås, kvarteret Grankullen och kvarteret Stenbocken och Sälen, har studerats. På Grankullen med fem bostadsrättsföreningar ordnades bostadsmöten och träffar i mindre grupper. På Stenbocken och Sälen, där det finns tre föreningar lades arbetet upp med hjälp av studiecirkelar. Studiecirkelarna visade sig vara ändamålsenliga. På Stenbocken och Sälen har man beslutat om ombyggnad, medan man på Grankullen ännu inte aktualiserar beslutsprocessen.

Arbetet visade att bostadsrätten inte behöver hindra stadsförnyelseåtgärder, men att den medför mer tid och arbete.

I Bygghörsningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R83:1986

ISBN 91-540-4628-9
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Liber Tryck AB Stockholm 1986

INNEHÅLL

1	INLEDNING OCH SAMMANFATTNING	sid 5
2	ROT- PROGRAMMET GÄLLER TILL 1993	7
3	OCKSÅ OMRÅDEN MED BOSTADSRÄTT BEHÖVER RUSTAS UPP	9
3.1	Att det finns många viljor kan vara ett hinder	9
4	IDEER OCH FÖRSLAG BYGGER PÅ FRIVILLIGT GENOMFÖRANDE	11
4.1	På olika sätt skulle vi väcka intresse för upprustning	11
4.2	Under arbetets gång tillkom ett område	12
4.3	Hur arbetet genomförs är viktigt för den enskilde	12
5	VI ARBETADE MED TVÅ OMRÅDEN	15
6	KVARTERET GRANKULLEN INNEHÅLLER FEM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR	17
7	PÅ GRANKULLEN ARBETADE VI MED BOSTADSMÖTEN	25
6.1	Vi beskrev tillsammans området och de fem föreningarna	25
7.2	Ett steg innehöll fortsatta möten i mindre grupper	31
7.3	Ett beslut om fusionering inleder ombyggnads- processen	40
8	I KVARTEREN STENBOCKEN OCH SÄLEN FINNS TRE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR	41
9	PÅ STENBOCKEN OCH SÄLEN ARBETADE VI MED STUDIECIRKLAR	49
9.1	Var tredje boende deltog	54
9.2	Man förde fram många förslag och synpunkter	54
9.3	Man beslutade bygga om	57
10	BOSTADSRÄTTEN FÖRSVÄRAR MEN BEHÖVER INTE FÖRHINDRA UPPRUSTNING	59
	BILAGA 1 Utdrag ur boendekostnadsanalys	
	BILAGA 2 Studieprogram	

1 INLEDNING OCH SAMMANFATTNING

I Sverige finns mer än en halv miljon lägenheter upplåna med bostadsrätt. Inom HSB finns mer än 3 000 bostadsrättsföreningar med tillsammans cirka 290 000 lägenheter. Riksbyggen har omkring 1 200 föreningar med sammanlagt cirka 130 000 lägenheter. HSB och Riksbyggen ökar med 7 000 - 8 000 lägenheter per år. Utöver de nämnda organisationerna - bostadskooperationen - finns Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC, som organiserar omkring en fjärdedel av de över 4 000 privata bostadsrättsföreningarna i landet. Uppgifterna har hämtats från SOU 1985:6 och gäller 1985.

Områden med bostadsrätt har en mycket låg omflyttning. Detta innebär att åldersfördelning och servicebehov varierar från tid till annan. I gamla bostadsrättsområden finns därför en mycket stor andel äldre. Lägenheterna är inte anpassade för yngre familjers önskemål om utrymmesstandard. Bostadsrätten medför normalt ett mycket lågt slitage. Ändå finns alltså ett behov av en allsidig översyn av de äldre områdena.

Bostadsrättshavaren har en mycket stark ställning. Detta innebär speciella svårigheter att genomföra samlade åtgärder av stadsförnyelsekaraktär. Att ändra lägenhetsammansättningen genom sammanslagningar är svårt på grund av den "eviga" nyttjanderätten. En högre standard, till exempel förbättrad tillgänglighet, ökar kostnaderna och är ofta svårt att få enighet om. Många äldre är också oroliga över hur de ska kunna klara en ombyggnadsprocess. Detta ökar naturligtvis benägenheten att säga nej till en upprustning.

Ett i många avseenden värdefullt självbestämmande kan därför medföra, att en enskild bostadsrättshavare kan förhindra åtgärder, som är angelägna för andra boende och även från allmänna synpunkter. Vi ville belysa detta förhållande genom att undersöka olika vägar fram till beslut om upprustning. Tyngdpunkten i projektet ligger på informationsprocessen och vägen mot ett beslut. Rapporten innehåller däremot endast en kortfattad redogörelse för hur vi behandlat innehålls- och utformningsfrågorna.

Vi började vårt arbete med kvarteret Grankullen i Borås. Det innehåller fem små bostadsrättsföreningar. Vi arbetade med bostadsmöten och träffar i mindre grupper. Till hjälp för diskussionerna hade vi inventeringar och ekonomiska utredningar. Vi tog även fram ett material, som schematiskt visade olika möjligheter till upprustning och ombyggnad.

Under arbetet tillkom ett område, kvarteren Stenbocken och Sälen. De innehåller tre bostadsrättsföreningar. Vi föreslog här arbete i studiecirkel. Dessa förberedde vi genom att ta fram studieprogram och arbetsmaterial. Även tekniska och ekonomiska utredningar ingick.

Intresset var mycket stort. En tredjedel av de boende slutförde arbetet.

Vår tanke var att om möjligt få med samtliga föreningars beslut i rapporten. Studiecirkelmetoden visade sig här snabbare ge en "beslutsomognad" än metoden med olika former av bostadsmöten. Vårt intryck är att man i Stenboc-ken och Sälen, där vi arbetade med studiecirklar, uppfattar sig som tämligen välinformerade. Vi har valt att inte vänta ut upprustningsbeslut i föreningarna på Gran-kullen.

Utöver erfarenheterna att processen tar tid och fordrar arbete kan nämnas vissa andra:

- Att samordna flera bostadsrättsföreningar ökar svårigheterna
- Studiecirklar visade sig vara mycket ändamålsenliga
- Beslut om åtgärder till högre standard är svåra att åstadkomma
- Goda och varaktiga finansieringsmöjligheter är viktiga
- HSB-föreningar och liknande organisationer bör initiera och stödja angelägna upprustningar/ombyggnader
- Kommunens roll är viktig, både att planera i befintliga områden och att delta i processen

När vi planerade projektet ville vi undersöka möjligheterna att genomföra en successiv upprustning. Vi såg framför oss en strategi, som skulle ge stor individuell valfrihet. När föreningen beslutat om en upprustning till en viss nivå inom sitt ansvarsområde, skulle den enskilde medlemmen kunna välja att ansluta sin lägenhet till denna upprustade nivå, i den omfattning och vid den tidpunkt som passar den enskilde. De ekonomiska utredningarna visade emellertid att ett sådant förfarande med dagens finansieringsregler skulle medföra orimliga kostnadsökningar.

Arbetet har utförts av HSB Borås genom direktör Erik Lidbäck, projektledare, och arkitekt SAR Ivan Nilsson, biträdande projektledare, konsult. Vidare har främst tekniske chefen Håkan Holmström, HSB Borås, bidragit med erfarenheter.

Till projektet har knutits en utvärderingsgrupp, bestående av

Jan Flodeñ, ingenjör, HSB Riksförbund
 Hasse Johansson, arkitekt SAR, Borås kommun
 Håkan Julius, jurist, bostadsdepartementet
 Kerstin Wängnerud, länsbostadsdirektör, Borås
 Adjungerade har varit
 Bo Lönn, sekreterare, BFR (tom 1985)
 Britt Olofsdotter, BFR (1986)

2 ROT-PROGRAMMET GÄLLER TILL 1993

Riksdagen har antagit ett program för underhåll, reparation och ombyggnad (ROT), som skulle gälla 1984-1993. Man hade konstaterat bristande underhåll, stor energiförbrukning, lågtillgänglighet och brister i lägenhetsammansättningen. Under den tioårsperiod som programmet avsåg beräknades sammanlagt 275 000 bostäder i flerbostadshus och 150 000 bostäder i småhus behöva byggas om. Kostnaderna för underhåll beräknades öka kraftigt. Det låga nybyggandet gav utrymme för ombyggnadsarbeten. Målet var att genomföra bostadssocialt angelägna och samhällsekonomiskt försvarbara förbättringar i bostadsbeståndet.

De finansiella reglerna för upprustning av hyres- och bostadsrätts-hus är i korthet följande

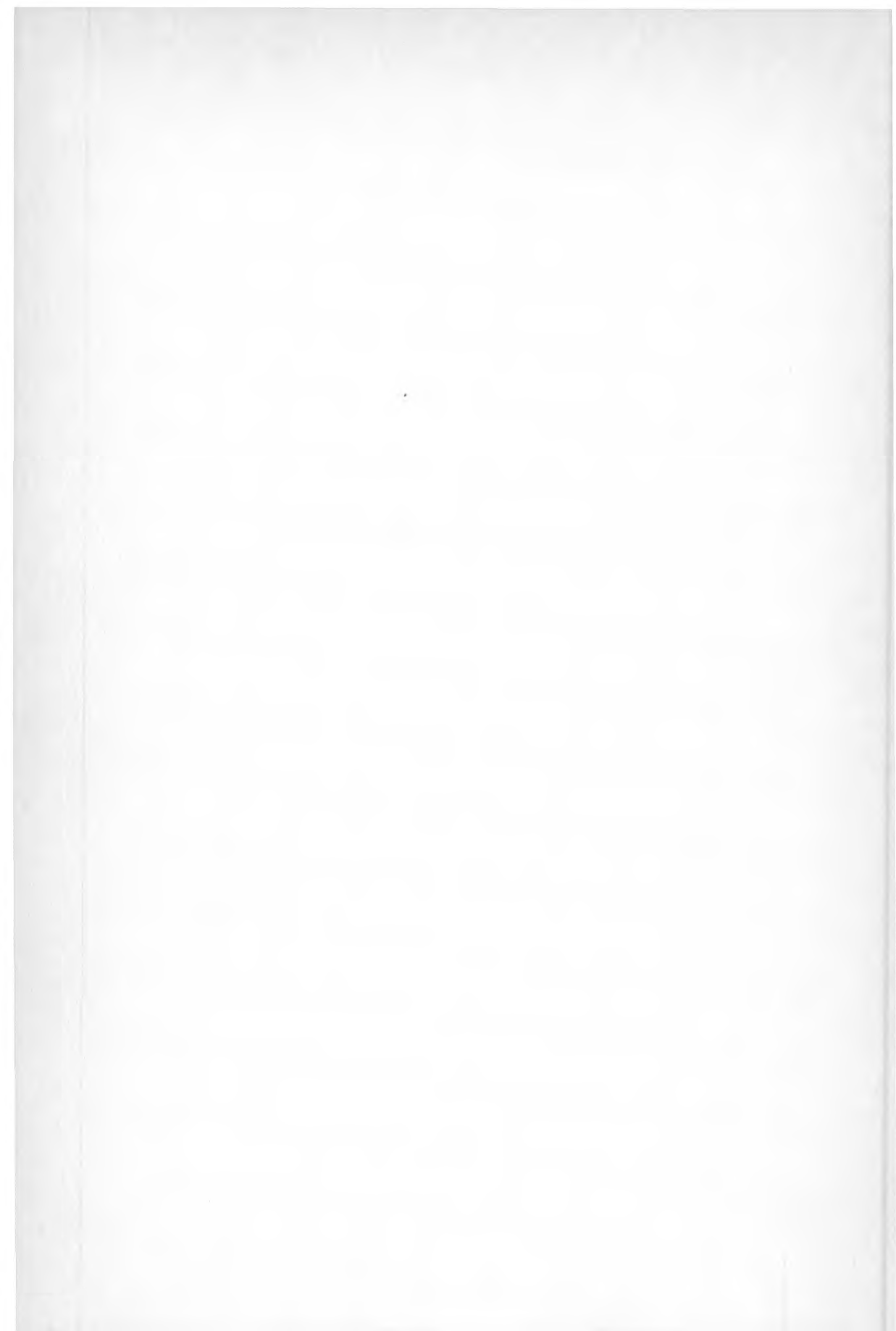
Man kan få bostadslån till ombyggnader av hus som är 30 år eller äldre. I vissa fall kan även yngre hus få bostadslån. Lån ges till ombyggnader som ger en väsentlig förbättring av bostadsvärdet inom- eller utomhus. Man kan även få låna till reparationer och energisparåtgärder, om dessa bör utföras i samband med ombyggnaden. Bostadslånet är statligt. Räntebidrag utgår med skillnaden mellan marknadsräntan och 2,6 % för det första året. Därefter minskar räntebidraget med 0,25 % per år. Amorteringstiden är 30-40 år.

Räntebidrag kan man få för underhåll, energisparande och reparationer. Underhållet gäller endast ytor som är gemensamma för flera bostäder. Räntebidraget är för närvarande 5,85 %. Bidraget beräknas som om lånet amorteras under 10 eller 20 år. Lån tar man på den öppna lånemarknaden.

Bidrag kan man även få vid hissinstallationer i hus som har högst tre våningar. Det utgör 50 % av den godkända kostnaden. Om kommunen betalar 20 % skjuter staten till 30 %. Bidraget finns endast under de första fem åren. Bostadsstyrelsen har föreslagit förlängning till 1993 och ändrade regler. Ett kostnadstak bör införas, och ytan per trapphus i stället för antalet våningar bör avgöra om hissbidrag utgår.

Som framgår ovan är bostadslån mycket mer fördelaktigt för fastighetsägaren än lån med räntebidrag. Under vissa förhållanden kan man i samband med en total ombyggnad få bostadslån även till åtgärder där räntebidrag skulle utgått. Även till eljest inte stödberättigade åtgärder finns det möjligheter till bostadslån. Vid en successiv eller partiell ombyggnad får varje åtgärd finansieras för sig. Man är då i stor utsträckning hänvisad till de dyrare räntelånen eller till marknadslån.

I bilaga 1 redovisar vi en ekonomisk kalkyl för en bostadsrättsförening.



3 OCKSÅ OMRÅDEN MED BOSTADS- RÄTT BEHÖVER RUSTAS UPP

LÅG OMFLYTTNING GER STOR ANDEL ÄLDRE I GAMLA OMRÅDEN

Omflyttningen i ett område med bostadsrätt är normalt lägre än i ett område med enskilt ägda bostäder och mycket lägre än i ett område med hyresrätt. Ett äldre bostadsrättsområde kan därför ha en mycket stor andel gamla. Detta gör det särskilt angeläget med särskilda åtgärder för de äldre och att öka möjligheterna att bo kvar till hög ålder.

UNGA HUSHÅLL ÖNSKAR OFTA EN HÖGRE BOSTADSSTANDARD

Från allmänna synpunkter vill man blanda olika åldrar. En yngre boende vill ofta ha en bostad med dagens standard beträffande bland annat yta, utrustning och yttre miljö. Detta kan sällan tillgodoses i ett äldre område "i befintligt skick". Trots att bostadsrätten medför ett lågt slitage är därför ändå behovet stort att i bostadsrättsområden genomföra stadsförnyelseåtgärder.

TEKNISKA BRISTER HAR BÖRJAT UPPTÄDA

De tekniska brister som uppträder i äldre bostadsområden är välkända. De berör främst installationer, soprum, balkonger mm och kan inte undvikas genom ett gott underhåll.

EFTERFRÅGAN PÅ SERVICE ÄNDRAS KRAFTIGT FRÅN TID TILL ANNAN

I vissa stadsdelar kan det finnas ett mycket stort antal bostadsrättslägenheter. Har dessutom lägenheterna färdigställts ungefär samtidigt, genomgår stadsdelen mycket stora befolkningsmässiga förändringar. Efterfrågan på och underlaget för enskild och samhällelig service varierar därför kraftigt från tid till annan. Kommunen får svårt att fortlöpande fullgöra sina serviceåtaganden.

3.1 Att det finns många viljor kan vara ett hinder

STADSFÖRNYELSEÅTGÄRDER ÄR EN INVESTERING FÖR FRAMTIDEN

Stadsförnyelseåtgärder syftar till ett bättre liv på många olika sätt. Trygghet, bekvämlighet, tillgänglighet

och en god social miljö med en blandning av olika åldrar mm är några mål för åtgärderna. Även bättre resurshushållning och på sikt lägre drifts- och underhållskostnader genom byggnadstekniska åtgärder strävar man efter. Dessa åtgärder kan sägas vara en investering för framtiden men ökar kostnaderna i ett kort perspektiv. Även högre standard och bättre tillgänglighet innebär ökade kostnader.

"DET YTTRE" OCH "DET INRE" ÄR VIKTIGA BEGREPP

Ansvar för underhåll av fastigheten delas mellan bostadsrättsföreningen och de enskilda bostadsrättshavarna. Föreningen har att sköta om det yttre. I detta ingår inte bara utemiljön, husets stomme, klimatskydd, de yttre delarna av fönster och ytterdörrar etc, utan även gemensamma delar som trapphus, vind, källare, installationer mm. För detta ändamål avsätter man årligen en del av årsavgifterna till en fond. Bostadsrättsföreningen förvaltar denna fond för yttre underhåll.

För underhåll av det inre, det vill säga lägenheterna, finns på motsvarande sätt en fond för varje lägenhet. Enligt stadgarna är bostadsrättshavaren skyldig att hålla sin lägenhet i ett väl underhållet skick. Den fond för inre underhåll, som finns för varje lägenhet, disponeras helt av bostadsrättshavaren.

"Det yttre" och "det inre" är nära förbundna med varandra. Så till exempel är vattenförsörjningen fram till och med avstängningsanordningen (kranen) föreningens angelägenhet. Men den diskbänk eller wc-stol, som vattenledningen är monterad i, tillhör lägenheten och ingår alltså i det inre. I praktiken tvingas man därför att överskrida gränserna för ansvarsområdena, när man vill rusta upp eller bygga om huset.

FÖR ÅTGÄRDER TILL HÖGRE STANDARD FORDRAS STOR ENIGHET

Beslut om samlade åtgärder kan vara svåra att åstadkomma även av följande skäl:

- Nyttjanderätten till en viss lägenhet är inte tidsbegränsad. Lägenhetssammanläggningar är därför svåra att göra.
- Ändring av grundavgifter som innebär inbördes förskjutningar kräver antingen godkännande av samtliga bostadsrättshavare eller från minst två tredjedelar av dessa och dessutom beslut i hyresnämnden. Vanligt är att årsavgiften ("hyran") relateras till grundavgiften.
- Om föreningen utan tvingande skäl beslutar att väsentligt höja avgifterna kan en bostadsrättshavare frånträda sin bostadsrätt mot ersättning.
- Man har själv gjort sin lägenhet till vad den är. Alla är olika med gammal eller ny inredning, med skiftande material och utrustning mm. Att alla lägenheterna är olika betyder också, att det inte finns någon viss lämplig tidpunkt för upprustning av dessa.

4 IDEER OCH FÖRSLAG BYGGER PÅ FRIVILLIGT GENOMFÖRANDE

BOSTADSRÄTTEN I SIG BEHÖVER INTE VARA HINDER FÖR STADS-
FÖRNYELSE

Vi tror att bostadsrätten i sig inte behöver förhindra ett stadsförnyelsearbete. Bostadsrättens självständiga ställning innebär emellertid speciella villkor för arbetet. Alla åtgärder som kan komma att föreslås måste förankras i föreningen och kännas motiverade för dess medlemmar. Självfallet kommer då ekonomiska förhållanden att tillmätas stor vikt. Vår förhoppning var att medlemmarna skulle vilja satsa även på sådana åtgärder som långsiktigt bevarar och ökar området's sociala och miljömässiga värden.

4.1 På olika sätt skulle vi väcka intresse för upprustning

BOSTADSMÖTEN ÄR EN VIKTIG DEL I ARBETET

Det är viktigt att de boende själva deltar i arbetet. I ett tidigt skede inbjuder vi därför alla boende till informationsmöte för att bilda en arbetsgrupp med representanter från de fem föreningarna och från HSB-föreningen i Borås. Ur denna bildas en styrgrupp.

EN GEMENSAM BESKRIVNING LIGGER TILL GRUND FÖR FORTSATT
ARBETE

Efter mötet beskriver arbetsgruppen området på ett allsidigt sätt. Beskrivningen bygger på tillgängliga uppgifter om befolkning och bebyggelse mm samt på bedömningar om bland annat miljö, funktion och tillgänglighet. Tekniska besiktningar med kostnadsberäknade förslag till åtgärder utföres. Även resultatet av intervjuer med ett stort antal medlemmar i föreningarna ingår i beskrivningen.

EN REFERENSGRUPP FÖLJER ARBETET

En referensgrupp med deltagare från bostadsdepartementet, länsbostadsnämnden, stadsbyggnadskontoret i Borås samt HSB:s riksförbund bidrar med synpunkter på arbetet. Den är även viktig vid spridningen av arbetets resultat.

MÅL OCH INRIKTNING DISKUTERAS FRAM

När arbetsgruppen enat sig om beskrivningen bestämes arbetets mål och inriktning. Strävan är en avvägning mellan samhällets långsiktiga och allmänna mål och de boendes önskemål om begränsade och billiga åtgärder.

4.2 Under arbetets gång tillkom ett område

HÄR SKULLE VI ÄVEN ARBETA MED STUDIECIRKLAR

Under arbetets gång tillkom ett område med tre bostadsrättsföreningar, kvarteren Stenbocken och Sälen. Dessa Föreningar är de äldsta i Borås och bildades i mitten av trettiotalet.

Föreningarnas styrelser var övertygade om att området nu borde rustas upp, men de var även bekymrade över den oro, som främst de många äldre i området skulle hysa. För att minska denna oro och få med de boende i planeringsarbetet skulle vi arbeta med studiecirkelar.

STYRELSENA FÅR EN VIKTIG ROLL

Det är viktigt av många skäl att styrelserna aktivt deltar i arbetet från början. I detta fall skulle de bland annat arbeta med att bilda studiecirkelarna. Som handledare skulle i stor utsträckning medlemmar inom och utom styrelserna fungera.

4.3 Hur arbetet genomförs är viktigt för den enskilde

VAD SOM SKALL GÖRAS, OCH NÄR, BORDE DEN ENSKILDE BESTÄMMA FÖR SIN LÄGENHET

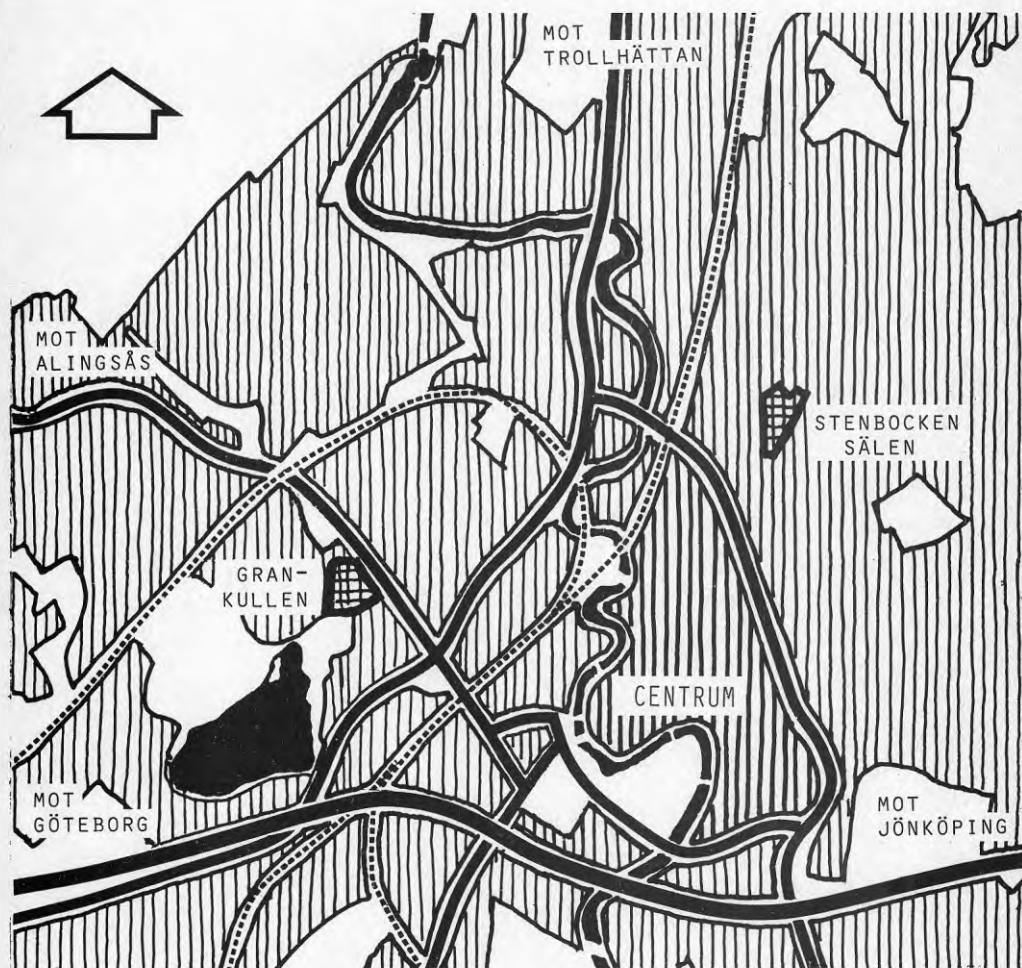
De förnyelseåtgärder som har genomförts, har i allmänhet inneburit att husen byggts om genomgripande i ett sammanhang. Finansieringsreglerna gör detta förmånligt. Som ett intressant alternativ till detta ville vi dock diskutera möjligheterna att upprätta en åtgärdsplan, som i hög grad anpassas till individens önskemål och som genomförs efter hand.

EN OMRÅDESVÄRD PÅ PLATSEN SKULLE VARA TILL GOD HJÄLP FÖR DE BOENDE

Att bo kvar i sin lägenhet under ombyggnadstiden innebär svåra störningar. Det finns emellertid många exempel på andra lösningar. Man kan under byggnadstiden bo i en ledig lägenhet i närheten eller i tillfälliga

bostäder som ställs upp i närheten. Många har fritidsbostäder som kan användas, åtminstone under sommarhalvåret. Några kanske kan bo hos sina barn. Även en tillfällig flyttning drar emellertid med sig många problem, som särskilt för en äldre människa kan vara svåra att klara av. Vi ville därför tillsätta en områdesvärd, som skulle finnas i området under hela byggnadstiden för att svara på frågor, ordna uppsättning och nedtagning mm, ombesörja flyttning av post och telefon samt ge råd och hjälp i övrigt.

5 VI ARBETADE MED TVÅ OMRÅDEN

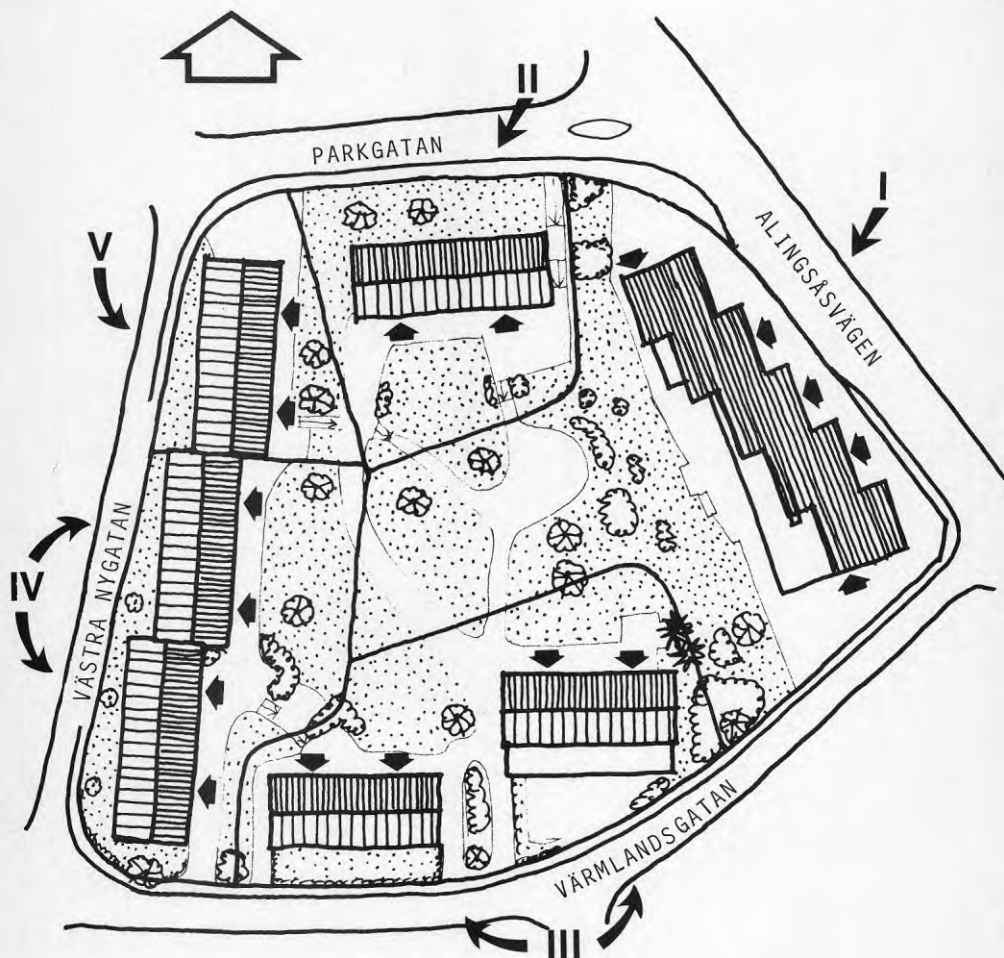


BÅDA OMRÅDEN LIGGER CENTRALT I BORÅS

Kvarteret Grankullen ligger en halv kilometer nordväst centrum. Nordost kvarteret finns en trafikled och skolområden och i sydväst ett parkområde med sjö, idrottsplats och museum. I övrigt omges det av bostadsområden.

Kvarteren Stenbocken och Sälen ligger nordost centrum intill två matargator. De omges av en blandad bostadsbebyggelse med inslag av butiker, hantverk mm.

6 KVARTERET GRANKULLEN INNEHÅLLER FEM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



PÅ GRANKULLEN FINNS 115 LÄGENHETER

Grankullen I utefter Alingsåsvägen har två bostadsvåningar ovanpå en butiksvåning. Här finns 24 lägenheter. Grankullen II vid Parkgatan äger ett hus i fyra våningar med 25 lägenheter. Grankullen III vid Värmlandsgatan har två trevånings bostadshus med tillsammans 24 lägenheter. Härutöver finns en utbyggd suterrängvåning med en konfektionsindustri.

Grankullen IV och V utefter Västra Nygatan har 27 respektive 15 lägenheter i trevåningshus.

KVARTERET GRANKULLEN BEBYGGDES FÖRE OCH UNDER KRIGET

Kvarteret Grankullen uppfördes av HSB åren 1939-1945. Det är uppdelat i fem bostadsrättsföreningar, Grankullen 1-5.

Området är beläget strax nordväst Borås centrum. Det centrala läget innebär en mycket god service och närhet till arbetsplatser mm. En rörlig terräng med stora nivå-skillnader innebär att personer med nedsatt rörelseförmåga får svårt att exempelvis nå vissa entreér. Då inga hissar finns i området är ingen lägenhet möjlig att nå för en rörelsehindrad.

HUSEN INNEHÅLLER BÅDE BOSTÄDER OCH ARBETSPLATSER

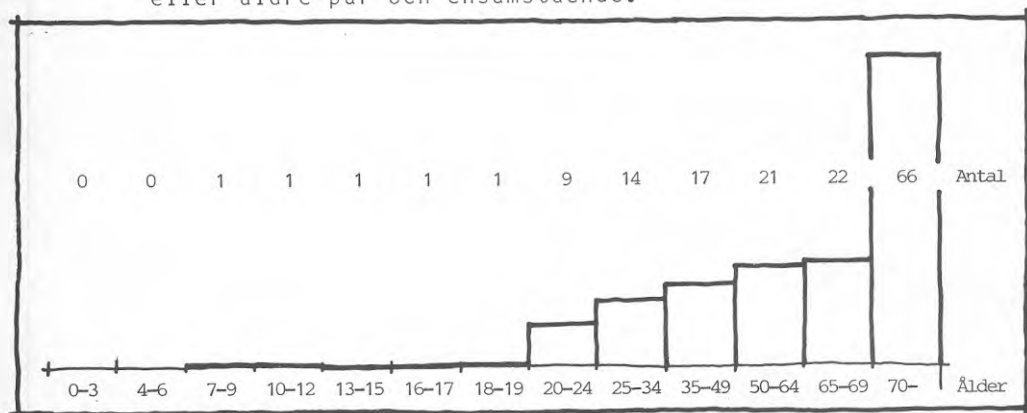
Grankullen består av fem huskroppar. Ett av husen har fyra våningar medan de övriga har tre. De är byggda runt en mindre kulle i kvarterets mitt. Huskroppen utefter Alingsåsvägen innehåller en butiksvåning med bageri och butik, färghandel, frisör, fruktaffär, zonterapi samt kafe. Även två småindustrier finns i kvarteret.

På Grankullen finns 115 lägenheter med 30 enrumslägenheter, 42 tvåor, 40 treor och tre fyrrumslägenheter.

HÄR BOR MÅNGA PENSIONÄRER

I december 1984 bodde på Grankullen 154 personer. Det innebar en minskning med 25% sedan 1970. 88 av de 154 boende var ålderspensionärer och 66 hade fyllt 70 år. Endast tre barn under femton år fanns i området.

Som i alla äldre områden med bostadsrätt är omflyttningen mycket låg. En viss omflyttning sker emellertid, bland annat för att man inte klarar trapporna. Inflyttande är dels unga personer utan barn, dels medelålders eller äldre par och ensamstående.



Få barn och många äldre bor här



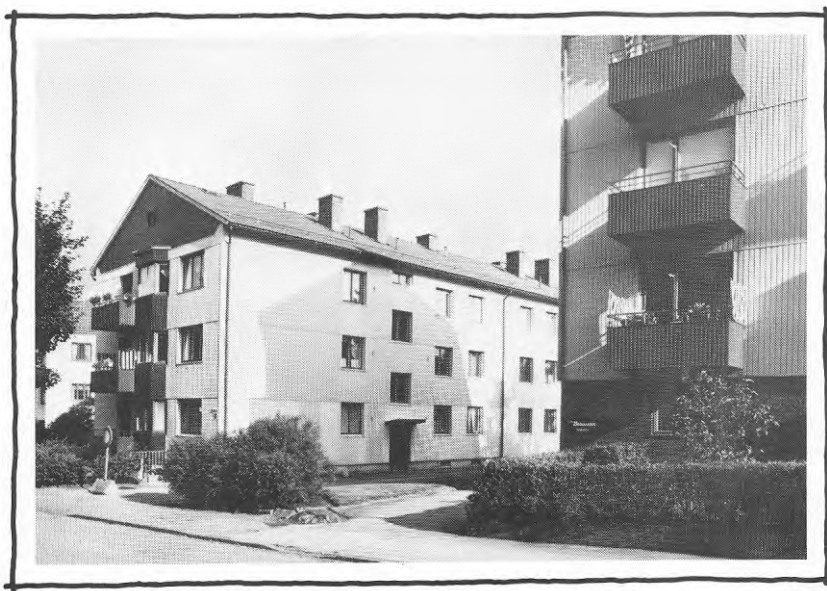
Bilden godkänd för publicering Försvarsstaben 1985-11-20

Bilden är tagen från syd-sydost. Den stora gatan öster kvarteret i riktning sydost-nordväst är Alingsåsvägen. De stora byggnaderna öster om denna tillhör en gymnasieskola. Tvåhundra meter ytterligare mot nordost ligger stadsdelscentrum och LM-skola. Lika nära men i sydlig riktning ligger högstadieskolan.

Väster kvarteret men utanför bilden ligger ett stort parkområde med bland annat Borås museum.



Grankullen I, som byggdes 1938-1939, fick funktionalistiska drag



I de senare etapperna återgick man till en mera traditionell utformning med sadeltak. Ursprungligen var husen putsade. I samband med att de tilläggsisolerades i slutet av 70-talet fick de även ny fasad av ljus profilerad plåt



I kvarteret finns butiker och en servering mm



Här finns även två textilindustrier och ett bageri med
brödförsäljning



Tidigare fanns här en vacker planterad förgård. I samband med att gatan breddades togs alla planteringar bort. Här bör buskar och mindre träd planteras för att ge en vacker framsida och även minska störningarna från trafiken



Den högt liggande gården ger rymd och luft åt kvarteret. Den används dock inte mycket



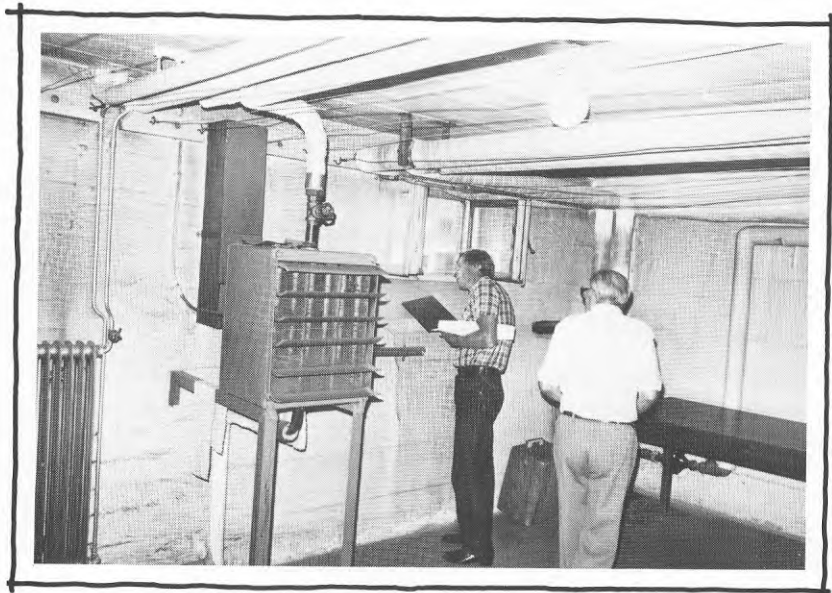
Nivåskillnaderna ger möjlighet till utsikt men innebär naturligtvis svårigheter för äldre och för rörelsehindrade. Även för unga familjer är utvändiga och invändiga trappor besvärliga, bland annat med tanke på barnvagnar



Trapphusen ger i de flesta fall möjlighet att installera en smalhiss



I många fall är tvättstugorna nedslitna. Vid en upp-
rustning kan en fungerande gammal tvättmaskin behållas
för mattvätt eller dylikt



Även torkrummen behöver rustas upp. Att byta ut varm-
luftsfläkten mot en torktuflare skulle innebära en
betydande energibesparing

7 PÅ GRANKULLEN ARBETADE VI MED BOSTADSMÖTEN

6.1 Vi beskrev tillsammans området och de olika föreningarna

Vi började arbetet med att inbjuda till informationsmöte där vi presenterade arbetets bakgrund och uppläggning. Till detta möte hade vi sammanställt vissa uppgifter om kvarteret. Ett 90-tal av de boende deltog i mötet. Man var inte särskilt orolig över eventuella förändringar. De boende har ju full beslutanderätt genom sin förening. Vi tryckte också på detta vid vår föredragning.

Redan vid detta inledande möte uttryckte man bekymmer med vissa förhållanden. Trapporna var ett bekymmer för många. Man påtalade även tekniska brister beträffande bland annat fönster, fönsterdörrar och balkonger. Även läckage, fukt och drag förekom. Många hade nyligen eller för en tid sedan rustat upp kök eller badrum. Man befarade att detta skulle vara ogjort arbete om det visade sig att rörstammar måste bytas. Även andra arbeten som kunde visa sig nödvändiga, till exempel fönsterbyten, skulle medföra ingrepp i lägenheterna.

Ett annat förhållande som de boende kanske inte kände av så mycket var att dessa små föreningar med mest äldre medlemmar hade svårt att få folk till styrelserna. HSB-föreningen i Borås var tvungen att i många fall besätta vissa styrelseplatser. En sammanslagning till en bostadsrättsförening på Grankullen skulle lösa det problemet.

På mötet var man i allmänhet mycket intresserad av arbetet. Mötet enade sig också om att de fem styrelserna skulle ingå i den föreslagna arbetsgruppen.

VI BESÖKTE ETT STORT ANTAL AV DE BOENDE FÖR UPPLYSNINGAR OCH SYNPUNKTER

För att få en bild av hur området fungerade socialt intervjuade vi vart tredje hushåll. Intervjuerna fick formen av samtal med endast ett fåtal inledande frågor om familjestorlek, hur länge man hade bott här, vad som uppfattades som bra och vad som borde förbättras mm. Som i alla områden med bostadsrätt var omflyttningen mycket låg. En viss omflyttning förekom emellertid, bland annat för att man inte klarade trapporna. Inflyttande var dels unga personer utan barn, dels medelålders eller äldre par och ensamstående.

Man hade ganska lite umgänge med grannar. Det förekom att man bytte tjänster med varandra men det var inte så vanligt. Man ville tydligen sköta sig själv. En förklaring kunde vara att man var rädd för ett alltför

omfattande umgänge som kunde bli svårt att minska på eller avbryta.

Man kände inte heller boende i de andra husen särskilt väl. Det kan delvis bero på att området är uppdelat i fem olika föreningar med få gemensamma angelägenheter. Det fanns en anda av "vi och dom". Det kan också hänga samman med hur kvarteret är uppbyggt. I mitten finns som nämnts en kulle där få vistades. Entreeerna nådde man från olika håll. Man träffades därför inte spontant utomhus och man såg inte sina grannar komma och gå.

Man var mycket bunden till sin egen lägenhet. Man hade ju gjort den till vad den var.

Av de intervjuade uttryckte var tredje på ett eller annat sätt oro bekymmer med trapporna. Det var uttryck som "tre trappor är elakt", "hiss vore bra", "för många äldre är det besvärligt med trapporna", "än så länge går det, men om några år kan det bli svårt". Av samtalen framgick också, att många försökte undvika att gå ut mer än en gång per dag. Det hade även förekommit att man hade tvingats flytta härifrån på grund av trapporna.

VID ETT VÄLBESÖKT MÖTE ENADE MAN SIG OM BESKRIVNINGEN OCH DET FORTSATTA ARBETET

Vi sammanfattade resultatet av intervjuerna och av en utförd teknisk besiktning i en kort beskrivning. Under arbetet hade vi även kontakt med kommunen beträffande bland annat äldreomsorg, trafik och parkering samt utformningsfrågor. Resultatet presenterade vi på fem färglagda planscher i format 70x100cm.

På en inledande plansch försökte vi kortfattat beskriva den rättsliga situationen för bostadsrättshavaren och vad som karaktäriserar ett bostadsrättsområde beträffande omflyttning och åldersfördelning mm. På planschen angav vi också projektets syfte, arbetsgång och nytta.

På plansch 1 beskrev vi kvarteret Grankullen vad gällde åldersfördelning, lägenhetsfördelning, parkering, handikappförhållanden, tekniska förhållanden mm.

Planscher 2 och 3 beskrev de fem bostadsrättsföreningarna beträffande utformning, lägenhetsantal, lägenhetslösningar, lokaler och teknisk standard på stomme, tak, källar- och ytterväggar, fönster, dörrar, balkonger mm.

På plansch 4 slutligen försökte vi beskriva varför området borde rustas upp. Vi försökte också ange hur ett fortsatt arbete borde bedrivas.

De nämnda planscher 2 och 3 återges förminskade på följande sidor.

Vid ett möte i februari 1984, där nära hälften av de boende deltog, presenterade vi materialet. Efter diskussion enade man sig om beskrivningen. Man beslöt också enhälligt att medverka i ett fortsatt arbete.

ÄR BOSTADSRÄTTEN ETT HINDER FÖR STADSFÖRNYELSE ?

ett BFR-projekt

EN HALV MILJON BOSTADSRÄTTER

- HSB: 2800 föreningar
- Riksbyggen: 1000 föreningar
- Ökande antal privata

BOSTADSRÄTTEN MEDFÖR

- en mycket STARK STÄLLNING för den enskilde genom
- BESLUTSRÄTT i föreningen och genom att
- NYTTJANDERÄTTEN är evig samt genom
- att den enskilde DISPONERAR fonden för lägenhetsunderhållet där för:
- SVÅRT FÅ TILL STÅND omedelbar upprustning

OMRÅDEN med bostadsrätt har

- mycket låg omflyttning
- olika åldersfördelning från tid till annan
- varierande servicebehov
- i gamla områden vidare:
- stor andel äldre
- lägenheter som ej passar för barnfamiljer

Projektets SYFTE är att för

- BOSTADSKOOPERATIONEN M. FL.
- visa på sätt att få beslut om upprustning/omb
- ge exempel på 'varsam' ombyggnad
- stimulera

KOMMUNERNA

- belysa möjligheter och svårigheter att rusta upp gamla bostadsrättsområden
- ### STATEN
- av ny finansiering
 - av nya regler

IDÉER och FÖRSLAG

- tillitsmannans med de boende
- bygger på frivilligt genomförande

NYTTA av arbetet får

- HSB, Riksbyggen m fl
- kommuner
- statens planverk
- bostadsstyrelsen
- bostadsdepartementet

RESULTATET skall spridas genom

- referensgrupp
- informationer
- seminarier

PLANERINGSPROCESSEN

- Problem - möjligheter
- Självbestämande - samråd
- Genomförande - kvarboende

och INNEHÅLLET

- Tillgänglighet
- Upprustning - energi
- Yttre miljö - parkering
- Service - omsorg

LÅGET ÄR GOTT!



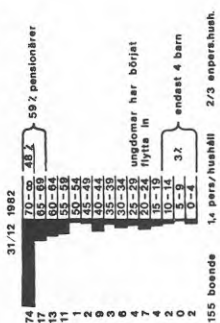
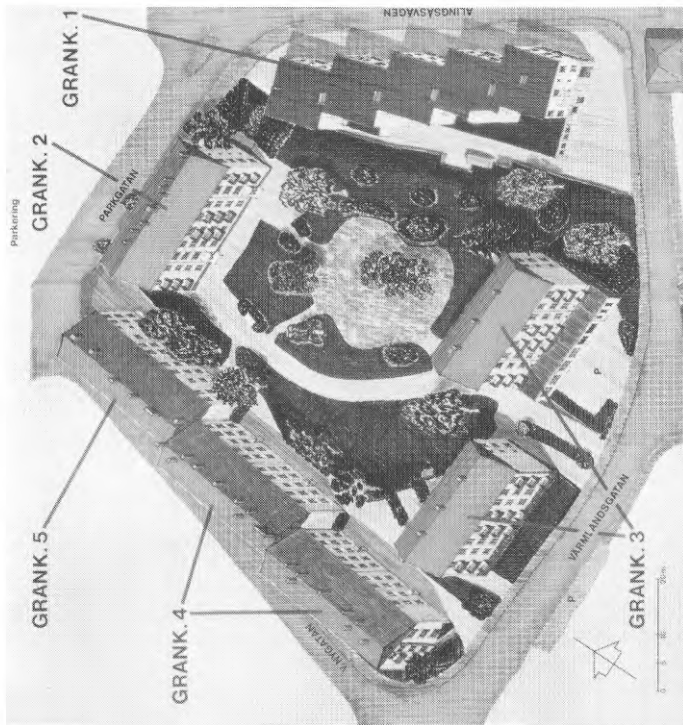
0 500 1km Centrum

KV. GRANKULLEN

HSB BORÅS — ARKITEKT SAR IVAN NILSSON

KVARTERET ①

FEBR 84



BOSTADSRETTSFÖRENINGARNA GRANKULLEN 1-5

Byggnadsår 1939-1946

Lägenheter	antal	lägenhetsstor
enrumslägenheter	30	c:a 33-43 m ²
tvårum	42	-- 47-56 m ²
tre-rums	40	-- 66-76 m ²
fyrrums	3	-- 73-90 m ²
totalt	115	

Budiks- och lageryta c:a 500m²
 Årskostnader, övriga lokaler --- 540m²
 Bilplatser på tomtmark 21st
 Garageplatser 2st
 Hus 1 3 och 4 våningar, nivåskillnader, trappor
 Ingen handikappanpassning, inga hissar
 Tegeltak och papptak, murade skorstenar
 Ny papp, delvis nya takpannor 1978
 Nya hänggrännor och stuprör 1978, av koppar
 Fasaderna ursprungligen putsade, rick tilläggsisolering
 och plåttak 1979
 Delvis oåttä och skadade fönster, stort målningsbehov
 Skittande standard i kök och badrum
 Varm- och kallvattenför samt delar av avlopps-
 systemet utfläta, värmsystemet gamla bra
 Elsystemet dåligt
 Fjällvärme, årsto/brukning 105-150 Kw/h/m² byggnadsarea

På plansch 1 beskrev vi kvarteret Grankullen.

KV. GRANKULLEN

HSB BORÅS — ARKITEKT SAR IVAN NILSSON

FÖRBÄTTRA ? **4**
FEBR 84

VARFÖR ?
DET ÄR VÄL BRÅ
SOM DET ÄR ?

MYCKET ÄR BRA !

- NÄRA centrum, affärer, bus, skola, sjö
- LUGNT OCH INBOTT, SÄKERT
- VÄLSKÖTT utvändigt och invändigt
- GRÖNSKA stora träd och buskar
- ARBETSPLATSER

MEN SOMT ÄR DÅLIGT

- RÖREN varm- och kallvatten, avlopp
- ELLEDNINGARNA
- FÖNSTER- OCH DÖRRPARTIER otäta
- ENERGIGÅNG skiftande
- SMÅ KÖK OCH BADRUM
- DELVIS OMODERNA KÖK skiftande
- ÄLDREOMSORGEN arbetsmiljö mm
- BRANTA TRAPPOR, INGA HISSAR
- PARKERINGEN
- SOPHANTERINGEN skiftande, dispens

ÖVRIGT

- VISSA ÖVERYTOR källare, vind
- LÄGENHETERNA ej anpassade för barafamiljer
- FÖR FÅ BARN barn och äldre behöver varandra

VAD GÖRA

INNE

- HUSEN KAN RUSTAS UPP rör, elledn., soprum, fönster, dörrar mm
- DE KAN ÄVEN HANDIKAPPANPASSAS trösklar, badrum, hissar mm
- VISSA LÄGENHETER KAN UTÖKAS vindinredning
- ENERGI KAN SPARAS tätningar, inregl., vindsisolering

UTE

- DET YTTRE KAN BLI ÄNNU BÄTTRE kullen, skyddade stiplatser, gränste och uteservering vid Allingsåsvägen
- NY PARKERING KAN SÖKAS ex. Va Nygatan

SAMT

- GEMENSAMMA LOKALER fritid, studier, hemtjänst
- TRYGGHETSLARM
- MATSERVICE
- (FÖRENINGSSOMBILDNING)

OCH HUR
I BOSTADSRITTEN ÄR
DET DU SKÅLV SOM
BESTÄMMER GENOM
DIN FÖRENING

ALLA SKA KUNNA BO KVAR !

TVÅ ETAPPER

- 1 GEMENSAMMA DELAR - FÖRENINGEN
- 2 LÄGENHETEN - DEN ENSKILDE

PLANERINGEN

- ARBETSGRUPP styrelserna - HSB-föreningen styrgrupp
- ARBETSMATERIAL olika möjligheter
- FÖRSLAG, FINANSIERING
- NYA ARBETSMETODER

BESLUT

- GENOMFÖRANDE - FÖRENINGARNA
- - KOMMUNEN
- - DEN ENSKILDE

På plansch 4 föreslog vi att området skulle rustas upp och hur detta skulle gå till.

7.2 Etapp 2 innehöll fortsatta möten i mindre grupper

DEN INNEFATTADE ÄVEN FORTSATTAS UNDERSÖKNINGAR...

De fem föreningarna på Grankullen uppdrog åt HSB att utföra så kallade TURE II-besiktningar. Dessa är teknisk-ekonomiska utredningar som visar vad en upprustning kan innebära för årsavgiften (hyran).

I utredningarna arbetade man med tre alternativa upprustningsnivåer:

A innebar en total ombyggnad men under en tid av fem till tio år

B var en total ombyggnad genomförd i ett sammanhang i C slutligen rättades endast de mest angelägna bristerna till.

Ombyggnaderna skulle finansieras med lån enligt bostadsfinansieringsförordningen (BFF) och/eller räntebidragsförordningen (RBF). Lån enligt BFF är de gynnsammaste. För dessa gäller, att huset efter ombyggnad skall ha långsiktigt godtagbar teknisk och funktionell standard. Ombyggnad enligt B uppfyller dessa villkor, medan A gör detta först senare, när alla åtgärder vidtagits.

Utredningarna visade, att ombyggnad enligt A medförde att boendekostnaderna mer än fördubblades. B och C innebar båda att boendekostnaderna skulle öka med cirka en tredjedel. I fallet C kan man räkna med ett kvarstående upprustningsbehov.

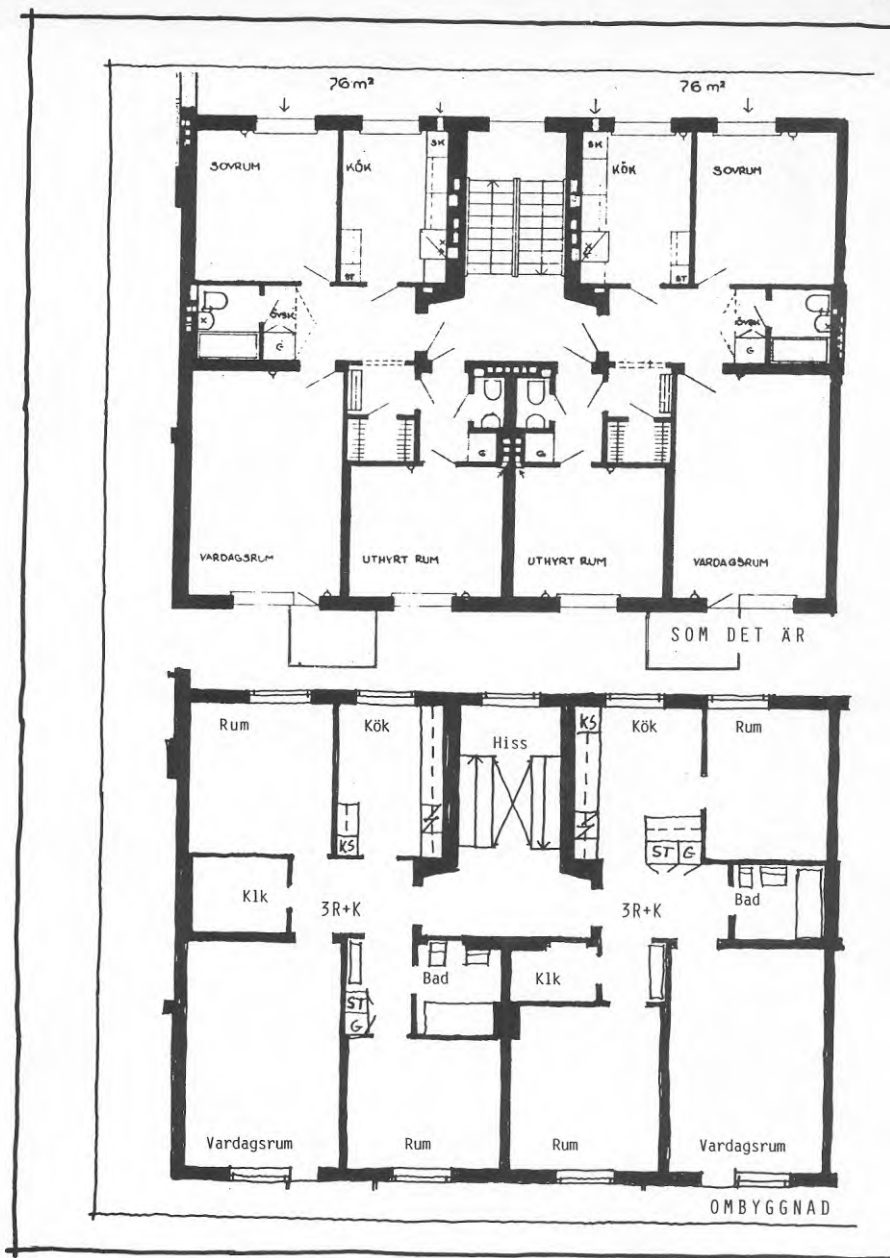
Ett utdrag ur en av TURE-besiktningarna finns i bilaga 1.

....OCH ILLUSTRATIONER

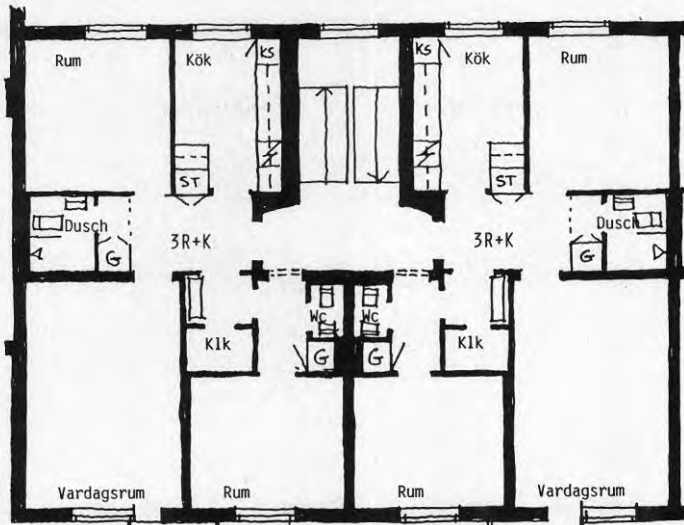
För att göra det lättare för de boende att diskutera en ändrad planlösning eller andra förbättringar illustrerade vi några olika möjligheter. Det blev ett ganska omfattande material, då dels varje trapphus hade sin egna planlösning och dels lägenheterna i många fall utformats efter individuella önskemål eller senare byggts om.

Vi redovisade varje trapphusplan i skala 1:100 med kortfattade kommentarer. En skiss, som vi benämnde UPPRUSTNING, visade vilka förbättringar som kunde göras med små ingrepp. I det fallet kunde det inte bli någon fullständig handikappanpassning. Med bredare dörrar, borttagna trösklar och ändrad köks- och badrumsinredning kunde man ändå nå en betydande förbättring inom lägenheten. En skiss, som vi kallade OMBYGGNAD, innebar större ändringar i lägenheterna med omdisponeringar och i vissa fall väggflyttningar. I det fallet kunde vi få en god handikappanpassning. Vi redovisade här även möjlighet till hiss i trapphuset.

På följande uppslag visar vi tre exempel på de utarbetade diskussionsunderlagen.



Detta trapphus innehåller två trerumslägenheter per plan. I lägenheterna ingår uthyrningsrum med separat WC och egen ingång. Upprustningskissen innehåller i huvudsak en ny och rymligare köksinredning när dörren flyttas samt dusch i stället för badkar. Ombyggnadsskissen redovisar alternativa lösningar med större badrum och bättre förvaring. Köksdörrarna flyttas, och i den ena lösningen även en vägg.



UPPRUSTNING

SOM DET SER UT I DAG

Delvis omodern köksinredning
 Separat ingång medför dubblerade hallar
 Små badrum, trånga Wc
 Ingen handikappanpassning

UPPRUSTNING

Ny köksinredning
 Dusch i stället för badkar
 Viss handikappanpassning

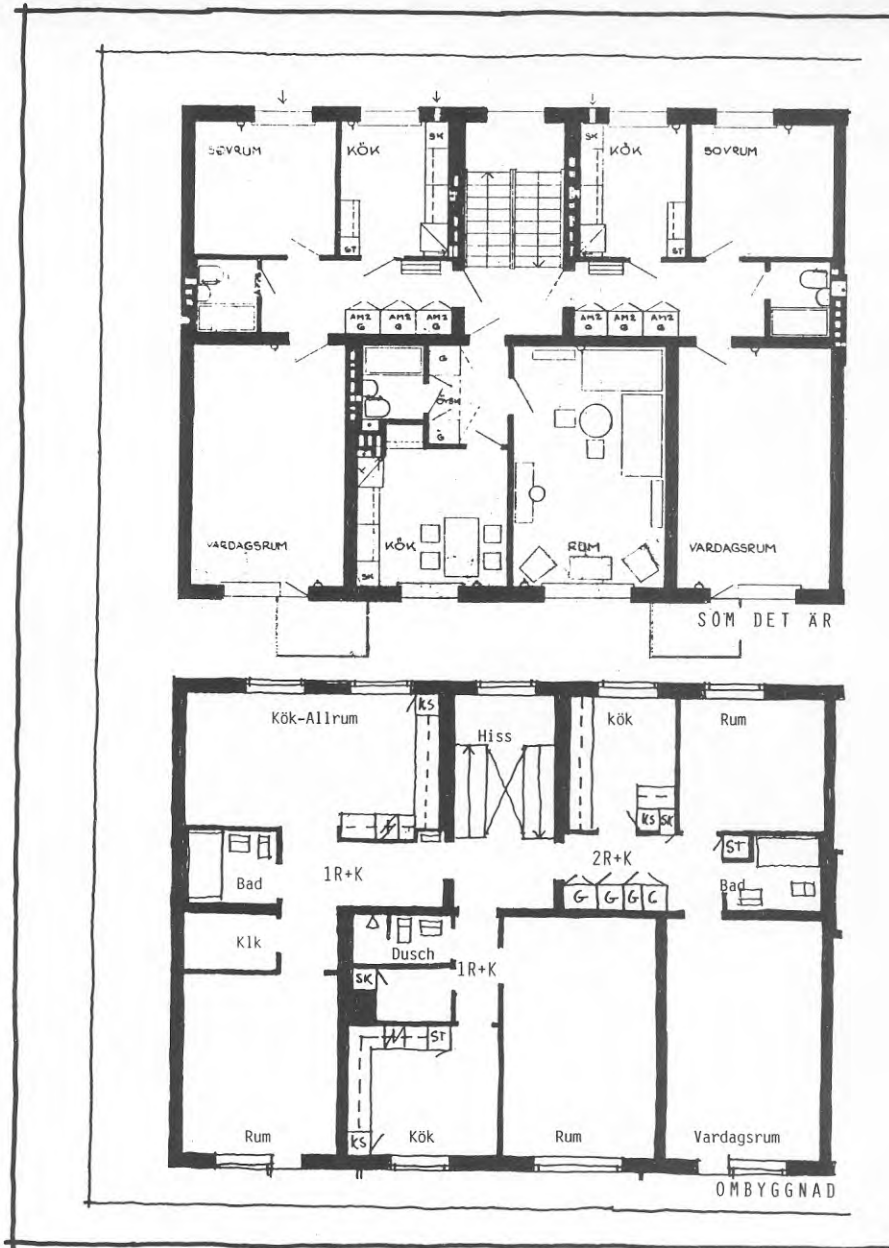
OMBYGGNAD

Ny köksinredning
 Större och flyttat badrum
 Klädskåp i tidigare badrum
 Rum 12+12 m² (norra lgh)
 Ombyggt och förstorat kök
 Större badrum
 Större och flyttad klädskåp
 Rum 14+11 m² (södra lgh)
 Handikappanpassning (Hiss)

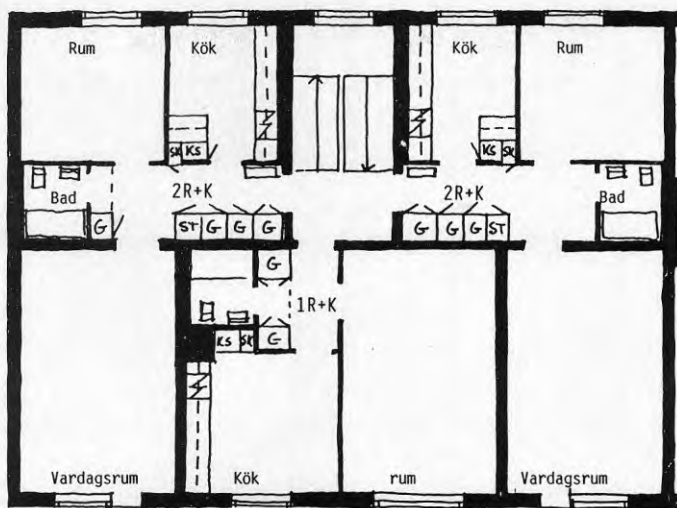
GRANKULLEN NR IV
 VÄSTRA NYGATAN 2B
 TRAPPHUSPLAN
 SKALA 1:100

HSB BÖRAS-ARKITEKT SAR IVAN NILSSON

HÖSTEN 1984



Trapphuset innehåller två tvårums- och en enrumslägenheter. Upprustningskissen visar ny inredning i badrum och utökad köksinredning, om köksdörrarna i tvåorna flyttas. De små lägenhetsytorna utan sammanläggningar begränsar möjligheterna till förbättringar. På ombyggnadsskissen har ettan fått duschrum och ny klädkammare. Den ena tvåan har blivit en rymlig etta för ensamstående.



UPPRUSTNING

SOM DET SER UT I DAG

Otillräcklig och delvis omodern
köksinredning (bänkhöjd)
Små förvaringsutrymmen
Ingen handikappanpassning

UPPRUSTNING

Ny köksinredning
Viss handikappanpassning

OMBYGGNAD

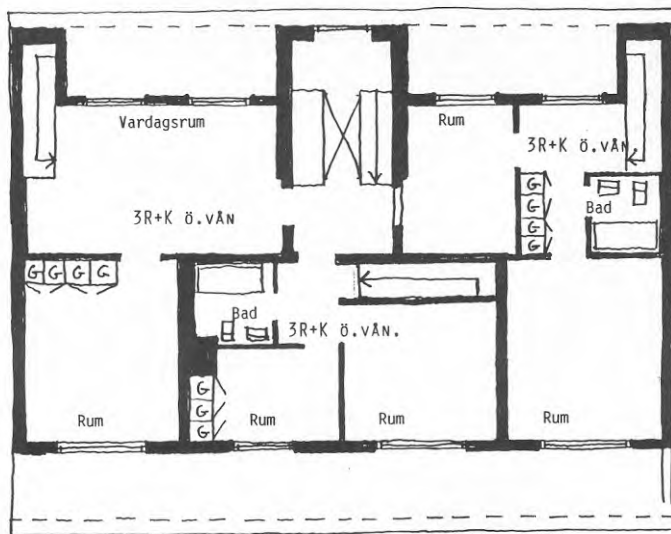
Stort kök-allrum
Större badrum
Ny klädskåp (norra lgh)
Omdisponerat kök, ny köksinredning
Dusch i stället för badkar
Ny klädskåp (mittenlgh)
Ny köksinredning
Större badrum (södra lgh)
Handikappanpassning (Hiss)



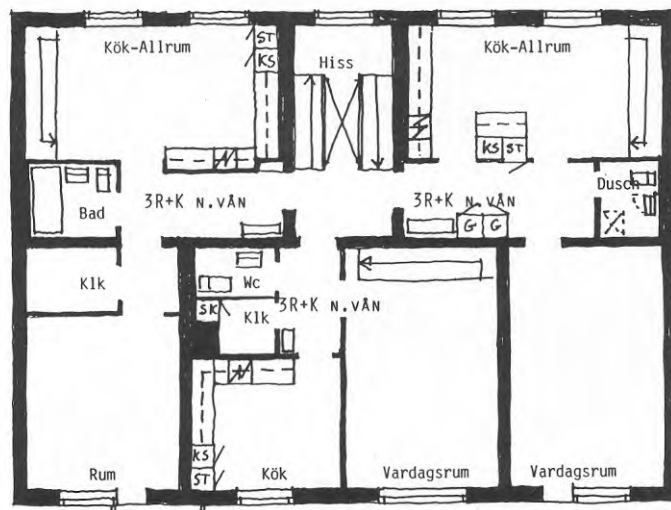
GRANKULLEN NR IV
VÄSTRA NYGATAN 4B
TRAPPHUSPLAN
SKALA 1:100

HSB BORÅS-ARKITEKT SAR IVAN NILSSON

HÖSTEN 1984

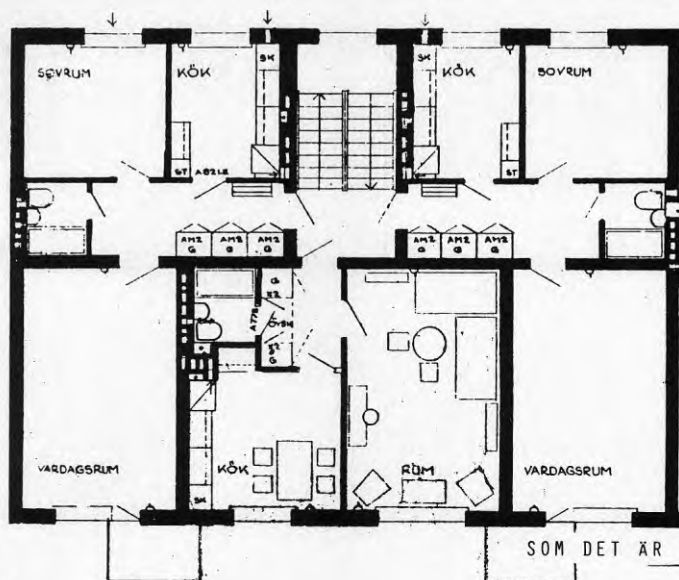


OMBYGGNAD-VINDSVANING



OMBYGGNAD-VANING 3

Bostadsrätten innebär att det är mycket svårt att åstadkomma större lägenheter genom sammanläggningar. Möjligheter till utökad lägenhetsyta finns emellertid för lägenheterna på den översta våningen. De små tvåorna kan genom utökning på vinden bli till rymliga treor i två plan, medan enrummaren kan utökas till en liten trea, också i två plan. För inredning av lägenhetsyta på vind förutsätter vi att hiss installeras.



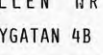
OMBYGGNAD - VINDSVANING
 Trappa från kök-allrum till vardagsrum
 Rum 15 m² med garderober(norra lgh)
 Rum 7+12 m²
 Badrum (mellanlgh)
 Rum 9+16 m²
 Hall med garderober
 Badrum (södra lgh)



SOM DET SER UT I DAG
 Otillräcklig och delvis omodern köksinredning (bänkhöjd)
 Små förvaringsutrymmen
 Ingen handikappanpassning



OMBYGGNAD - VANING 3
 Stort kök-allrum med trappa
 Större badrum, klädkammare (n.lgh)
 Omdisponerat kök
 Trappa i vardagsrum
 Wc, ny klädkammare (mellanlgh)
 Stort kök-allrum med trappa
 Wc-dusch, (södra lgh)
 Handikappanpassning vån 3 (Hiss)



GRANKULLEN NR IV
 VÄSTRA NYGATAN 4B
 TRAPPHUSPLAN VANING 3&4
 SKALA 1:100

KOMMUNEN HADE SYNPKTER PÅ SOPHÄMTNING, TILLGÄNGLIGHET OCH UTFORMNING MM

I två av föreningarna är sophämningsvägarna inte godtagbara. Nya soprum, till exempel i form av gårdshus, var krav som framfördes.

Som nämnts bor många pensionärer i kvarteret. Tillgänglighetsfrågorna är därför särskilt viktiga, men också andra förhållanden som rör de äldres möjligheter att bo kvar är betydelsefulla. Med socialförvaltningen diskuterade vi därför olika möjligheter till förbättringar, bland annat att ordna matservice i befintligt cafe samt få till stånd fritidslokaler och lokaler för hemsamariterna.

Husen var ursprungligen putsade men är nu beklädda med plåt. Ett önskemål var att återgå till puts eller eventuellt gå över till fasadtegel i samband med ombyggnad.

För att få till stånd ett antal större lägenheter och också förbättra tillgängligheten tog vi upp frågan om en påbyggnad av Grankullen 1 med en våning. I samband med en påbyggnad skulle hiss installeras i två trapphus. Detta skulle innebära att hälften av lägenheterna på Grankullen 1 skulle kunna nås med hiss.

En annan fråga som vi tog upp rörde parkeringsförhållandena. I dag finns endast 23 bilplatser i kvarteret. Genom att göra om en av gatorna vid kvarteret till parkeringsområde skulle vi kunna få ytterligare ett 20-tal bilplatser.

VI SAMLADES TRAPPHUSVIS

Alla boende inbjöds att diskutera kring det nämnda materialet. För att få lagom stora grupper valde vi att kalla ett trapphus i taget. Vid dessa möten var minst en styrelseledamot med.

Mötena började med att vi i redogjorde för vilket behov av upprustning som vi kunde finna. Om den ekonomiska utredningen för föreningen redan var utförd föredrogs denna. I annat fall redogjorde vi kortfattat för de olika finansieringsformerna. Vi föredrog också exempel på kostnader när man förbättrat jämförbara några jämförbara områden. Vi påpekade också att det skulle vara bra att slå ihop föreningarna till en i samband med en genomgripande upprustning/ombyggnad. Bland annat skulle enbart kostnaderna för årsredovisning och budgetarbete kunna minskas med cirka ettusen kronor per lägenhet och år.

Efter denna inledning blev det i allmänhet en livlig diskussion. Många var från början negativa till varje tanke på upprustning men ändrade ofta ståndpunkt under diskussionen. I två föreningar var man från början inställd på en upprustning. Här ville man också få med sig de andra föreningarna i ett gemensamt handlande.

VID MÖTENA HADE MAN MÅNGA SYNPUNKTER OCH ÖNSKEMÅL
ÖNSKEMÅLEN VAR INTE ALLTID SAMSTÄMMIGA

Diskussionerna rörde ofta många olika förhållanden. Genomgående önskade de äldre så små ingrepp som möjligt. Endast det som var nödvändigt borde göras. Övriga ville i många fall passa på och göra inre förändringar. Några önskade utvidga sin lägenhet, till exempel genom att inreda delar av vinden. Många ville även slå ihop föreningarna till en bostadsrättsförening, om det innebar ekonomiska fördelar.

På Grankullen 1 ville man förbättra gatumiljön vid Alingsåsvägen. Träd och buskar skulle försköna, men också binda damm och förbättra luften. Vidare menade man att tekniska förbättringar var nödvändiga. Installationer, fönster och dörrar mm måste repareras eller bytas. Några boende ville göra vissa förändringar i sin lägenhet. Man ville även undersöka om det gick att åstadkomma sammanläggningar av de ofullständiga ettorna med intilliggande lägenheter. Vi hade gjort ett skissförslag till en påbyggnad med en våning. Där kunde fem större lägenheter inrymmas. Med hiss i två trapphus skulle hälften av lägenheterna kunna bli tillgängliga för handikappade. Någon påbyggnad ville man inte ha, och inte heller hissar.

På Grankullen 2 var meningarna delade beträffande upprustning. Vissa menade att man endast skulle göra det som var oundgängligen nödvändigt. Andra boende ville ha en ombyggnad till stånd, som innefattade vissa lägenhetssammanläggningar och inredande av halva vinden till bostadsrum. Hissar i båda trapphusen och en förbättrad sophantering borde också till.

Många på Grankullen 3 var intresserade av en upprustning. Många ville ha hiss, om det inte skulle bli för dyrt. Här är lägenhetsfördelningen mera normal, och lägenhetssammanläggningar är därför inte så angelägna.

Även på Grankullen 4 var många starkt intresserade av att husen rustades upp tekniskt och funktionellt. Del av vinden kunde inredas och läggas till lägenheterna på den översta våningen. Andra, som tyckte att de hade en bra lägenhet var enbart intresserad av en teknisk upprustning beträffande installationer, fönster och dörrar. Vi hade gjort ett skissförslag som visade Västra Nygatan som parkeringsområde. Detta var man mycket intresserad av. Man ville även driva på frågan om en sammanläggning till en bostadsrättsförening.

På Grankullen 5 slutligen önskade man tekniska förbättringar men även vissa omdisponeringar av lägenheter. Om en sammanläggning till en förening innebar lägre kostnader var man intresserad av detta.

7.3 Ett beslut om fusionering inleder ombyggnadsprocessen

De erfarenheter som vi fått av informationsarbetet och diskussionerna visar att det vore mycket svårt att få samordnade beslut i föreningarna. Risken är uppenbar att olika beslut skulle leda till högre kostnader och ett totalt sett sämre resultat. Det är därför angeläget att de fem föreningarna utgör en enda byggherre. Lämpligen söker man därför först få ett beslut om sammanläggning av bostadsrättsföreningarna till en förening. Praktiskt går det till så att HSB-föreningen i Borås låter registrera en ny bostadsrättsförening, Grankullen 6. För denna nya förening upprättar man en ekonomisk plan, som åtföljer registreringsansökan. Planen har till främsta syfte att ekonomiskt jämställa föreningarna. I de ekonomiska bedömningarna ingår förutom balansräkningarna även sådana skillnader i teknisk standard, som har betydelse även efter en ombyggnad.

Med den nyregistrerade föreningen fusionerar sedan de befintliga bostadsrättsföreningarna. I besluten om fusion intas ett villkor att alla föreningarna skall uppgå i den nya Grankullen 6.

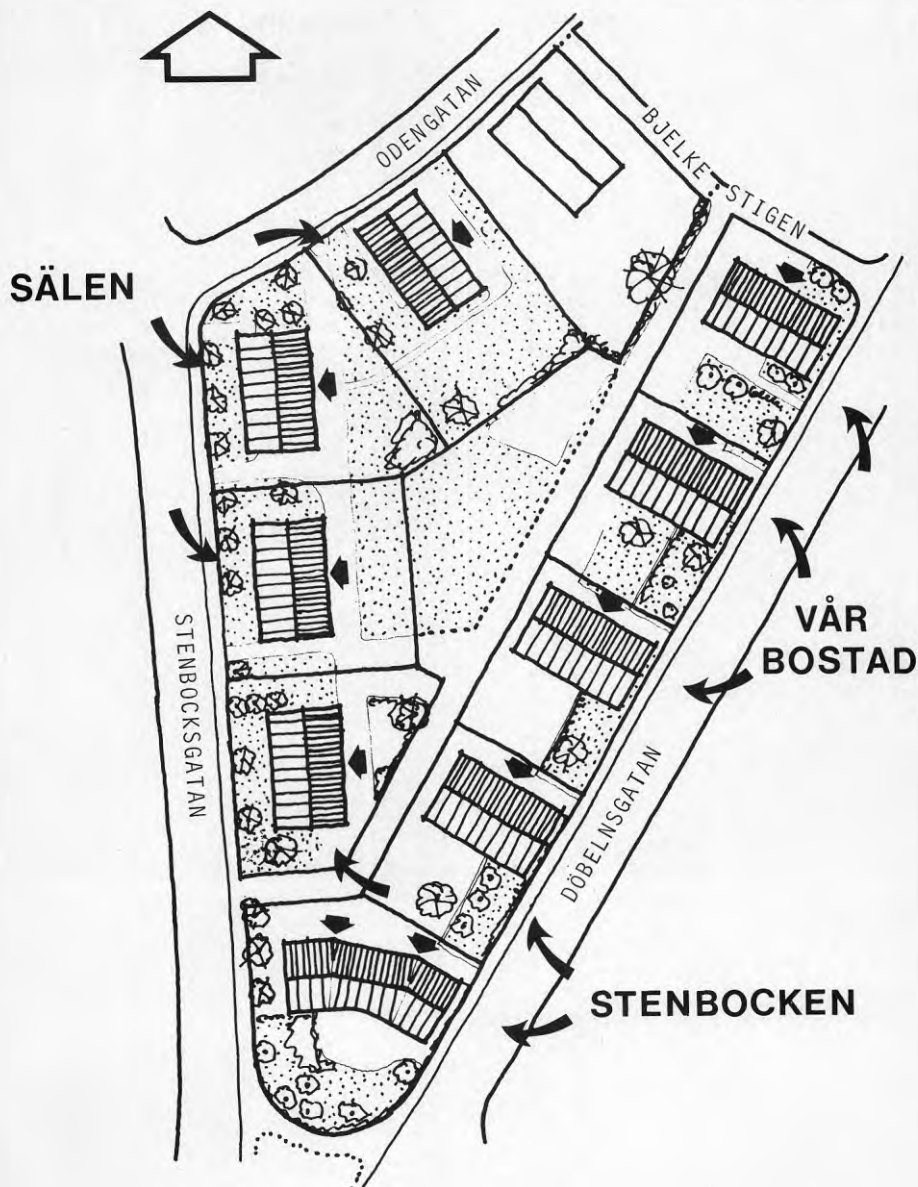
När fusionerna genomförts, beslutar man om och genomför upprustning eller ombyggnad av hela kvarteret.

Det första beslutet innebär en beställning av förprojektering och kostnadsberäkning. Styrelsen har rätt att besluta om förprojektering. Med tanke på fortsatt arbete bör dock föreningsstämman behandla frågan. Lämpligen utses stämman en byggnadskommitté med representanter från bostadsrättsföreningens styrelse och HSB-föreningen.

Förprojekteringen gör man i nära samråd med de boende. När denna har gjorts och kostnadsberäkningen föreligger, beslutar styrelsen om projektering. Efter det att projekteringen slutförts och finansieringen har utretts, tas frågan ånyo upp på föreningsstämman. Hittills har man kunnat avbryta arbetet. Man har endast riskerat projekteringskostnaderna. Ett stämmobeslut nu om upphandling innebär att man slutgiltigt bestämt sig för att genomföra en upprustning eller ombyggnad. Beslutet innehåller ett uppdrag åt styrelsen att genomföra projektet.

Det tekniska genomförandet har behandlats i skriften "Ombyggnader inom HSB" av Bengt Fridolfson m fl från 1984.

8 I KVARTEREN STENBOCKEN OCH
SÄLEN FINNS TRE BOSTADSRÄTTSFÖREN.



HÄR FINNS 122 BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER

Bostadsrättsföreningarna Stenbocken, Vår Bostad och Sälen har vardera tre hus i tre våningar. Föreningarna har 40, 40 respektive 42 lägenheter.



Bilden godkänd för publicering Förvarsstaben 1985-11-20

Bilden är tagen från sydväst.
Gatan i nord-sydlig riktning öster kvarteret är Döbelnsgatan, som är den viktigaste tillfarten till stadsdelen Norrmalm. Även Stenbocksgatan väster kvarteret är starkt trafikerad.

KVARTEREN STENBOCKEN OCH SÄLEN BEBYGGDES I MITTEN AV 30-TALET

Kvarteren Stenbocken och Sälen, som åtskiljs av en liten park, är uppdelade i tre bostadsrättsföreningar, nämligen Stenbocken, Vår Bostad och Sälen. Därutöver finns en privatägd bostadsfastighet.

Området är beläget omedelbart nordost Borås centrum, nära affärer och annan service samt arbetsplatser. Området sluttar kraftigt mot väster. Trappor och nivå-skillnader innebär svårigheter för äldre och för rörelsehindrade. Hissar finns inte i området. Ingen lägenhet är tillgänglig för rullstolsbundna.

LÄGENHETERNA ÄR SMÅ

Husen i kvarteren Stenbocken och Sälen ligger utefter omgivande gator. Byggnaderna är i tre våningar. Två av husen vid Döbelnsgatan har trappats i höjd med en våning.

Lägenheterna i de tre bostadsrättsföreningarna utgörs nästan till hälften av enrummare. Tolv av dessa enrumslägenheter är ofullständiga. Drygt 40% av lägenheterna är tvåor medan resten, mindre än 10%, utgörs av treor. Större lägenheter saknas.

Den svängda huskroppen längst i söder innehåller även tre butikslokaler. Frisersalong, skrivbyrå och klädaffär finns här. I övrigt finns i kvarteren några mindre hantverks- och butikslokaler, vilka inte har varit uthyrda en tid.

FÅ BARN OCH MÅNGA PENSIONÄRER PRÄGLAR OMRÅDET

Statistikområdet omfattar något mer än än de tre bostadsrättsföreningarna, varför exakta uppgifter om befolkningen inte är tillgängliga. I hela statistikområdet bodde i december 1984 188 personer. 100 av dem var pensionärer, och av dessa hade 84 fyllt 70 år. Över hälften av de boende var således ålderspensionärer. Endast tre barn under 15 år bodde i området.

I de tre bostadsrättsföreningarna kan pensionärsandelen uppskattas till runt 60%. På senare tid har emellertid ungdomar börjat flytta in, främst i de minsta lägenheterna.



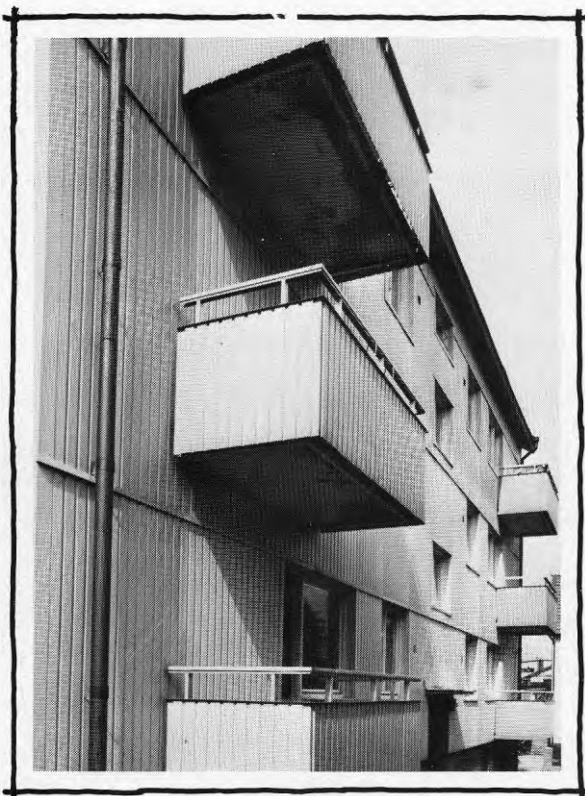
Husen ligger utefter gatorna. Vid Döbelnsgatan och Oden-
gatan ligger de med gavlna mot gatan medan tre hus
vid Stenbocksgatan ligger med långsidorna mot gatan.



På gaveln till det böjda huset i södra delen av området
finns tre butikslokaler



På avstånd ser husen ut att vara i gott skick



På nära håll ser man dock att balkongerna har omfattande skador liksom fönster- och dörrpartierna. Varm- och kallvattenledningarna samt elsystemen är bristfälliga.



Områdets inre är delvis mycket tilltalande med rik grönska och välskötta planteringar



Parkstråket och angränsande tomtmark används för trafik och parkering. Markbeläggning och skötsel är här inte av samma höga klass som i resten av området. Det finns emellertid mycket fina möjligheter till en vacker gård.



En sluttande terräng gör det nödvändigt med murar och utvändiga trappor



Vissa hus har trappats i höjd och fått entreen på två nivåer

9 PÅ STENBOCKEN OCH SÄLEN ARBETADE VI MED STUDIECIRKLAR

Styrelserna i de tre bostadsrättsföreningarna på Stenbocken och Sälen hade en klar uppfattning om att området nu behövde rustas upp. De var emellertid också bekymrade över den oro, som många av de äldre i föreningarna hyste. För att stilla denna oro, men även för att få genomtänkta synpunkter på hur området borde förbättras, föreslog vi studiecirklar med de boende.

Vi förberedde cirkelarna genom att utarbeta ett studieprogram. I programmet lade vi stor vikt vid bakgrundsbeskrivningen, det vill säga områdets standard och tekniska status. Det var viktigt att deltagarna själva insåg hur det stod till i området. Först när man diskuterat vad som var bra och vad som behövde förbättras var det dags att gå över till tänkbara åtgärder.

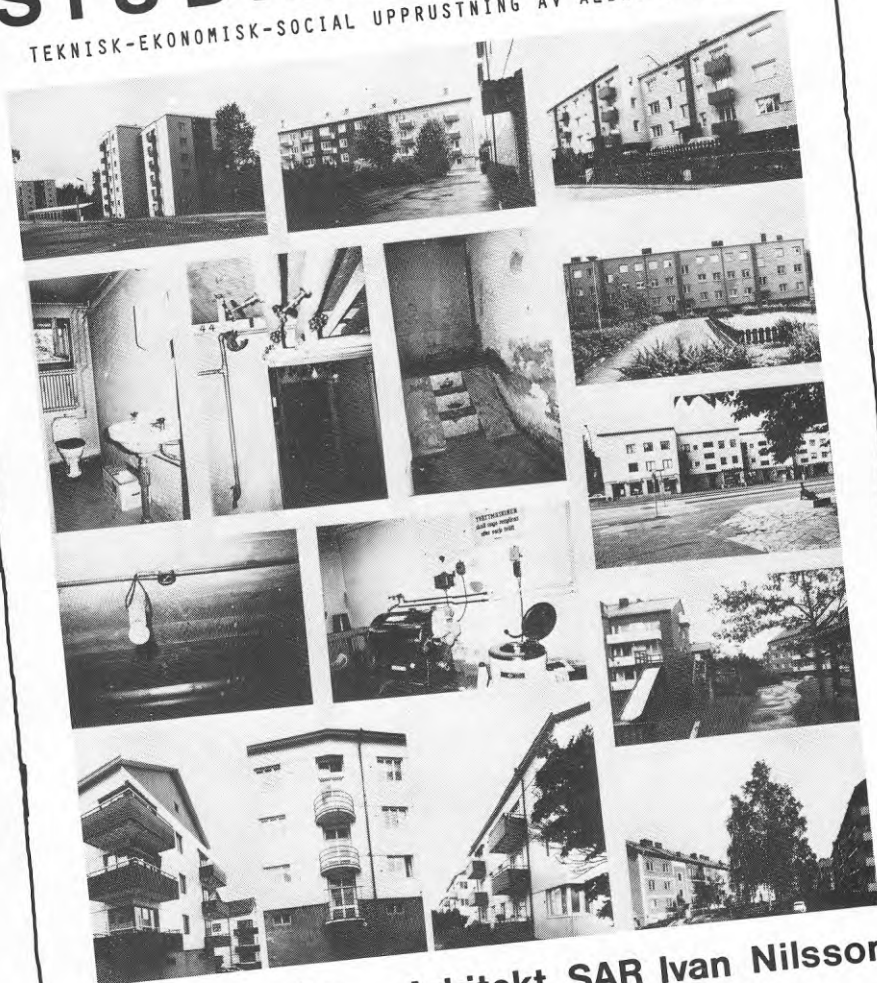
Här behövdes också ett studiematerial. Utöver de broschyrer om upprustning och ombyggnad som framställts av statens planverk och bostadsstyrelsen med flera, ville vi ta fram ett material som enbart gällde förhållandena på Stenbocken och Sälen. Materialet presenterades på fyra planscher i format 70 x 100 cm.

Som arbetsmaterial för cirkeldeltagarna tog vi fram ett särskilt studiehäfte för var förening. Med erfarenhet från Norra Göta i Borås (R21:1983) utformade vi ett kortfattat arbetsmaterial.

Planscherna presenterades för cirkeldeltagarna vid det första mötet. Broschyrer, studieprogram och studiehäfte för respektive förening fick varje deltagare som ett personligt arbetsmaterial.

STUDIEPROGRAM

TEKNISK-EKONOMISK-SOCIAL UPPRUSTNING AV ÄLDRE OMRÅDEN

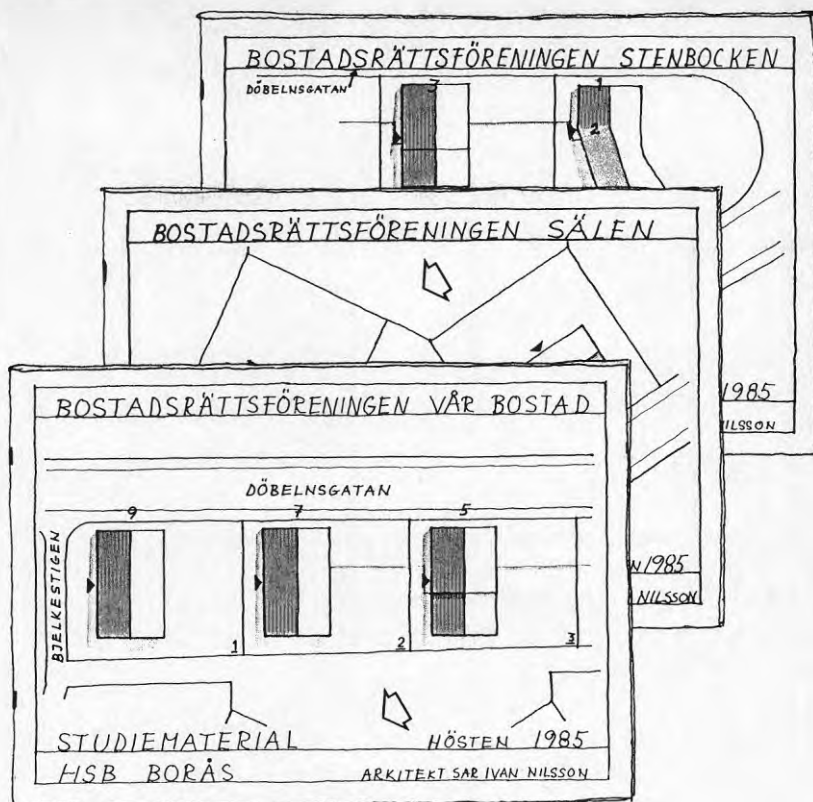


HSB BORÅS

Arkitekt **SAR Ivan Nilsson**

Studieprogrammet var upplagt med åtta sammankomster med tre timmar var gång. I programmet lämnades ganska detaljerade förslag för varje sammankomst.

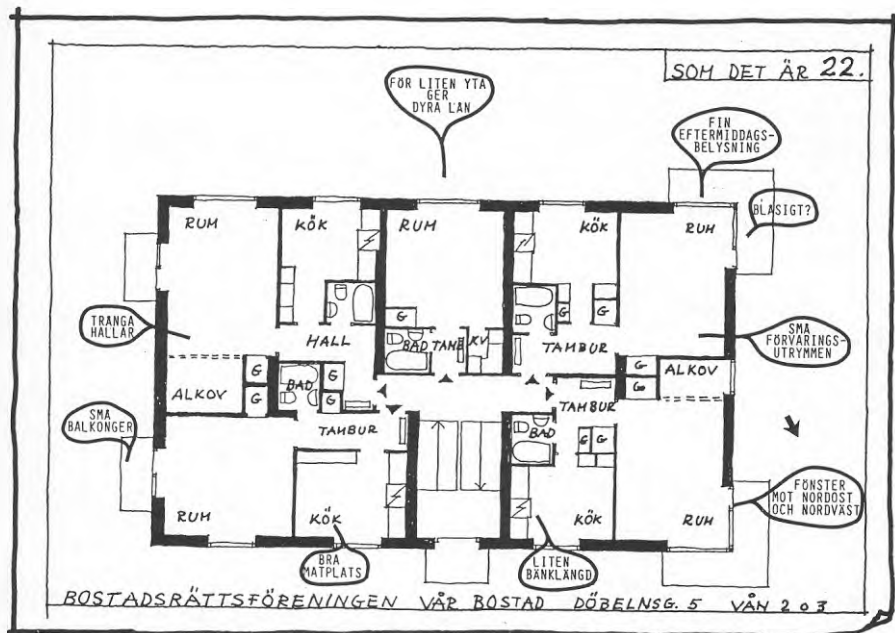
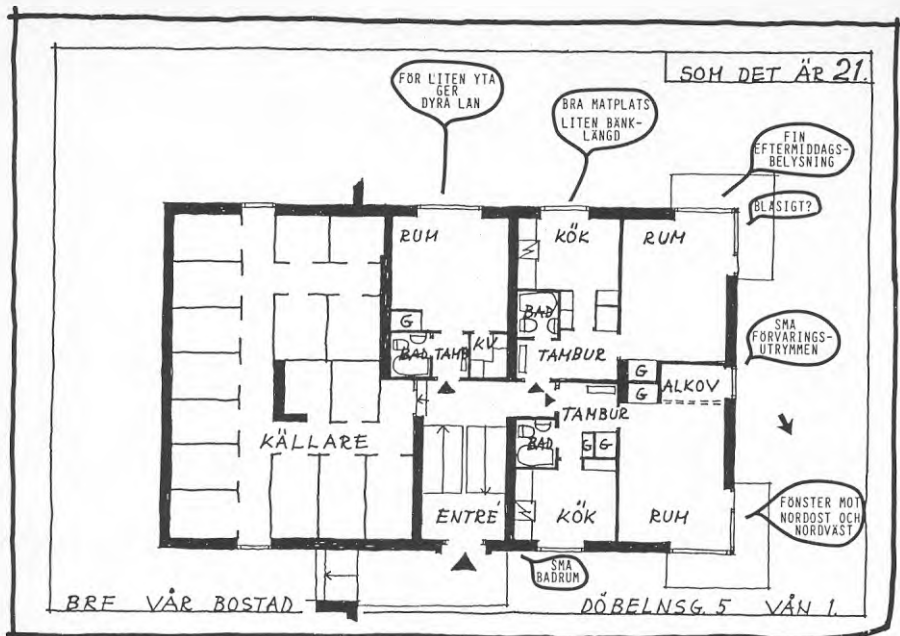
Hela programmet återges i bilaga 2.



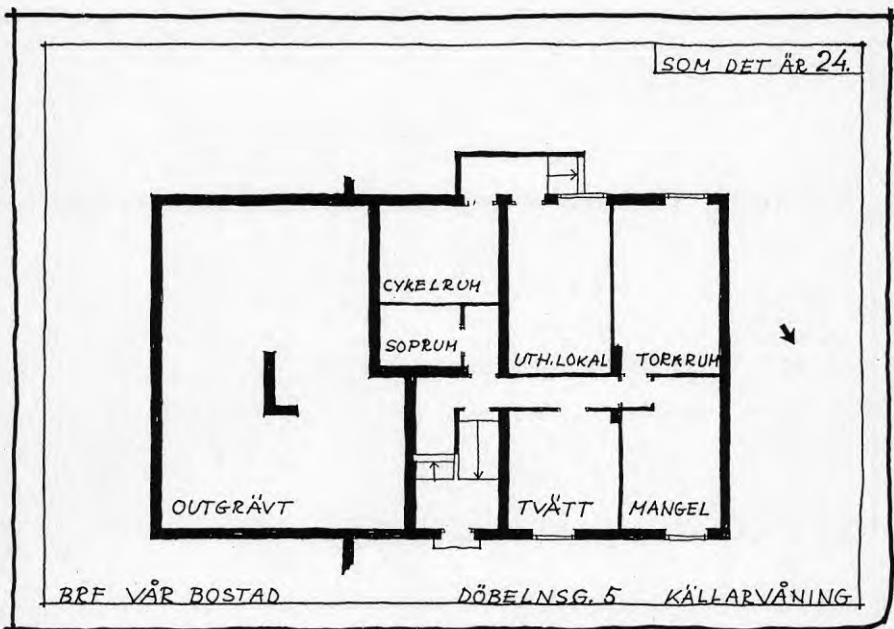
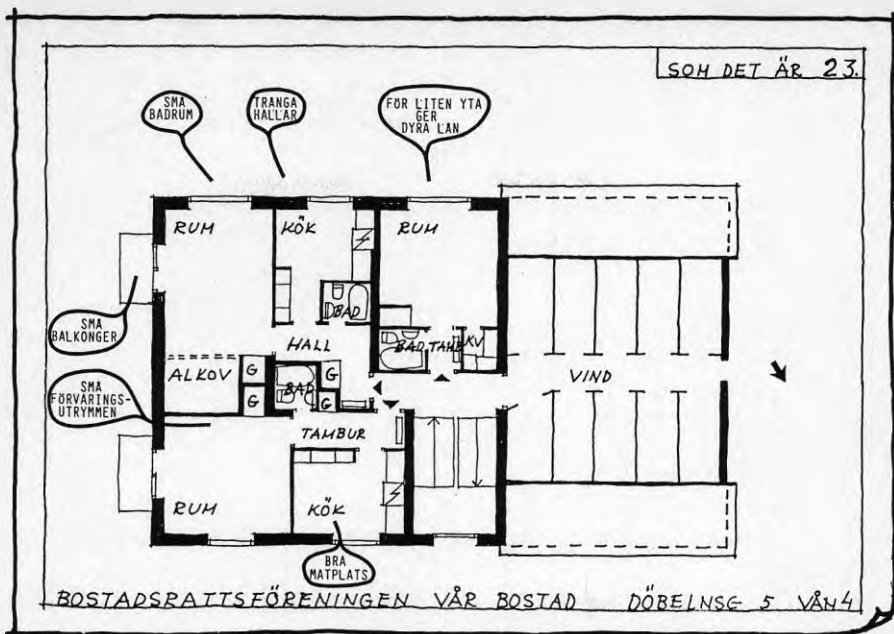
För att underlätta arbetet i studiecirkelarna gjorde vi ett studiematerial med ett häfte för var förening. Var cirkeldeltagare fick ett eget. Materialet innehöll en kort beskrivning av varje hus. Häftet innehöll även planer över bostadsvåningarna, vindsvåning och källarvåning samt kortfattade kommentarer. Meningen var att cirkeldeltagarna skulle komplettera materialet med egna kunskaper och bedömningar.

Tanken bakom utformningen av studiematerialet var att det skulle stimulera till egna insatser i cirkelarna. Det innehöll därför inte några förslag. Meningen var att man mot bakgrund av vad man såg och diskuterade, skulle komma till insikt om att området behövde rustas upp. Efter de olika uppfattningarna om hur området fungerade skulle man i cirkelarna diskutera vilka åtgärder som kunde vara lämpliga att vidta. Arbetssättet innebär inte att man avstår från en fackmässig bedömning av vad som bör göras. Ett fackmässigt förslagsarbete vad beträffar utformning, material och kostnader måste göras, men man får dessutom de boendes genomtänkta synpunkter på förslagsarbetet.

Studiematerialet omfattade även fotografier i färg och svart-vitt, besiktningsprotokoll samt aktuella skrifter från bland annat statens planverk.



Utdrag ur arbetsmaterial i studiecirkelarna



Utdrag ur arbetsmaterial i studiecirkelarna

9.1 Var tredje boende deltog

SEX STUDIECIRKLAR ARBETADE

Samtidigt med att vi tog fram studiematerialet, inbjöd vi de boende till studiecirkel. Intresset var stort. Vi kunde bilda sex cirklar, fördelade på förmiddag (1), eftermiddag (3) och kvällstid (2). Av handledarna kom en från vardera förening. Över 50 av de cirka 150 boende slutförde cirkelarbetet.

DE FLESTA DELTAGARNA VAR ÄLDRE

Naturligtvis var de flesta cirkeldeltagarna pensionärer. Dessa utgör ju mer än hälften av alla boende. Men i cirkelarbetet deltog även många yngre, mest ensamstående. De medelålders var i klar minoritet.

Studiematerialet visade sig vara lämpligt utformat och lagom omfattande. Arbetet bedrevs också i stort sett enligt programmet. Varje vecka träffades cirkelledarna och utbytte erfarenheter. Man berättade för varandra om vad som skett i cirklarna och förberedde kommande veckas arbete.

Det var en utbredd uppfattning bland de boende att husen var tekniskt dåliga och därför måste rustas upp. När detta skulle ske, och hur det skulle gå till, ville man gärna diskutera. Detta var troligen en viktig anledning för många att delta i cirklarna. Särskilt frågor om omflyttning och kvarboende, vem som skulle bekosta flyttning mm, om man kunde räkna med hjälp till nedtagning och uppsättning av tavlor och gardiner ville många ha svar på.

9.2 Man förde fram många förslag och synpunkter

DISKUSSIONERNA VAR GANSKA LIKARTADE I DE SEX CIRKLARNA

Sammankomst 1

Efter att vi bekantat oss med varandra (de flesta känner ju varandra sedan många år) och bestämt tid och plats för cirklarna, diskuterade vi studieprogrammet. avsikten var att arbetet skulle leda fram till en upp- rustning av området. Alla var överens om att husen var slitna och att rör och elledningar var dåliga. Vattenskadorna kostar mycket pengar. Att renovera kök och badrum i samband med att rören byts samt att byta fönster och elledningar ansåg man vara mest angeläget. En annan fråga som man diskuterade var kostnaderna för en upp- rustning och var man skulle bo under byggnadstiden.

Många unga hade flyttat in, ensamstående eller par. De minsta lägenheterna bebos av ensamstående eller används som övernattningsbostad.

Sammankomst 2

Enligt studieprogrammet skulle sammankomst 2 ägnas åt en teknisk- ekonomisk utredning av kostnaderna för en upprustning. Utredningen var emellertid inte slutförd, varför vi i stället började beskriva vårt område.

Efter rundvandring i området diskuterade vi våra intryck. Området är (nästan för) lugnt och mycket trevligt att bo i. Det centrala läget gör att affärer mm ligger nära. Arbetsplatser finns inte i området men i närheten.

Trafiken tycks öka år för år och börjar nu bli störande. Den tunga trafiken på Stenbocksgatan bör bort. På den raka Döbelnsgatan kör man för fort. Särskilda cykelvägar finns inte. På lördag eftermiddag och på söndag är bussturerarna glesare.

Parkeringen är otillräcklig och oordnad. Asfaltytorna är i dåligt skick, inte minst gäller detta kommunens mark. Växtligheten, särskilt häckarna, bör ses över.

Sophanteringen fungerar delvis bra men fordrar mycket arbete. Det är trångt med trappor och flera dörrar.

Någon handikappanpassning finns inte, varken utomhus eller inne i husen.

Husens yttre bedömdes vara i stort sett bra. Husen har tilläggsisolerats, tyvärr endast med fem centimeter mineralull, och klätts med plåt. Källarytterväggarna har putssläpp på flera ställen. Flera tak har lagts om. Fönstren, särskilt mot söder och väster, är dåliga. Balkongerna är skadade med putssläpp på undersidan. De översta balkongerna bör få tak som skydd för balkongdörrarna och mot snöras. Alla lägenheter bör få balkong.

Sammankomst 3

Efter att vi gått igenom de gemensamma utrymmena i våra huskom vi fram till följande:

Entreer och trapphus är slitna och behöver repareras. Väggar och tak, främst vid fönster- och dörrpartier och vid balkonginfästningarna, har putssläpp och fuktskador. Ytterdörrarna är otäta och inåtgående.

Tvättstugorna och torkrummen är delvis bra men behöver ändå rustas upp. Detta gäller både utrymmena som sådana och utrustningen. En del nya maskiner finns, men andra bör bytas ut. Många tyckte att en liten tvättstuga borde finnas i de övriga sex husen som komplement till de tre större tvättstugorna. Detta skulle göra det lättare för de äldre, men även för de yngre skulle det vara bra.

Matkällarna varierar. Vissa är för kalla vintertid med frostrisk vid golvet. Andra är för varma, både sommar och vinter på grund av varma rör. Soprummen är i allmänhet för små. Cykelrummen är i många fall onödigt stora och behöver snyggas till. Uthyrningslokalerna är inte i bästa skick och bör rustas upp. Torkvindarna används nästan inte alls. Vindsförråden är godtagbara.

Alla källarna och trapphusen behöver alltså rustas upp.

Sammankomst 4

Installationerna behöver bytas ut även inom lägenheterna. I samband med detta bör kök och badrum rustas upp. Köken har nu för lite skåp, låga bänkar, små diskbänkar, dåliga kranar utan blandare och dåligt fungerande vattenlås mm. de bostadsrättshavare, som nyligen bytt ut till exempel köksinredningen, ska gottgöras ekonomiskt. Detta kan göras genom att ombyggnadsföretaget köper inredningen i fråga eller genom att inredningen sätts tillbaka och en ekonomisk ersättning lämnas. Badrummen är små. Utan utökning av lägenhetsytan är det svårt att utöka dessa. Dusch i stället för badkar kan i vissa fall vara en lösning.

Lägenheterna är små med övervägande ettor och tvåor. Elva ofullständiga lägenheter, rum med kokvrå, finns i de tre föreningarna. Dessa smålägenheter bör man söka lägga samman med intilliggande lägenheter.

Takhöjden i lägenheterna är 260-270 cm. En tilläggsisolering av vindsbjälklaget kanske kunde göras på undersidan, så att man inte behövde flytta vindsförråden.

Sammankomst 5 och 6.

Dessa träffar ägnade vi åt konkreta förslag till förbättringar. Vi såg på möjligheterna att lägga samman de minsta lägenheterna. Omdisponeringar inom lägenheterna önskade många. Vi undersökte även olika möjligheter till utökning av lägenhetsytan. Källarvåningarna kunde i flertalet fall förbättras genom större eller mindre åtgärder. Vi studerade även var och hur en liten tvättstuga kunde inrymmas i de hus som saknar tvättstuga.

Kommunen hade framfört önskemål om ändrad fasad från plåt till puts eller tegel i samband med en tilläggsisolering. Vidare önskade man någon form av servicelägenheter samt minst tre hissar. Att nu riva ner plåten, som knappt var tio år gammal, var man starkt emot. Servicelägenheter är mycket svåra att åstadkomma utan omfattande ingrepp. Husen lämpar sig inte för detta. Om hissar slutligen gick meningarna isär. Många var mycket angelägna om hissar, därför att man i annat fall inte skulle kunna bo kvar på sikt. Andra menade att det skulle bli för dyrt med hissar.

Vi arbetade även med en skiss till yttre planering i samband med en sammanslagning av föreningarna. Den visade att betydande miljömässiga förbättringar var möjliga, även om parkeringen utökades något.

Här diskuterades också hur de som inte deltar i studiecirklarna skulle kunna påverka arbetet. Man enades om att styrelserna skulle på olika sätt ta kontakt med dessa. Vid den extrastämman, där man skulle besluta om att sätta igång en projektering för upprustning eller ombyggnad, skulle dessa bostadsrättshavare kunna få en fyllig redogörelse av förhållandena. Under projekteringen skulle man få täta informationer men även tillfälle att besluta om sin egen lägenhet. De kanske viktigaste informationsvägarna består emellertid av att man stöter ihop och växlar några ord eller besöker varandra.

De tekniskt-ekonomiska utredningarna om ombyggnadskostnader mm, som skulle ha behandlats vid den andra träffen, hade blivit försenade. Resultatet av utredningarna visade mycket likartade förhållanden i de tre föreningarna. Vid en fullständig ombyggnad med bostadslån skulle årsavgiften (hyran) öka med cirka 35%. I denna ökning var inte hiss inräknad. Förvånande nog skulle kostnadsökningen bli lika stor om man inskränkte sig till det nödvändigaste. Om man delade upp upprustningsarbetet i mindre etapper och genomförde dessa under en längre tid, kanske tio år, skulle avgifterna mer än fördubblas. Klart stod att man här hade att välja mellan en fullständig upprustning/ombyggnad och en delvis upprustning.

Resultatet av en sådan utredning redovisas i bilaga 1.

Sammankomst 8

Här fortsatte vi att diskutera förslag till förbättringar. Efter den ekonomiska redovisningen var flertalet cirkeldeltagare klara över att området nu borde rustas upp, förslagsvis under sommarhalvåret 1987. Under ombyggnadstiden kunde många då bo i sina sommarhus. Andra kunde resa bort. För vissa var den bästa lösningen en lägenhet i en bostadspaviljong, som kunde ställas upp inom området. I de första fallen betalade man ingen avgift under den tid man bodde på annat håll.

9.3 *Man beslutade bygga om*

Samordningsproblemen vid en upprustning/ombyggnad är naturligtvis mindre här med endast tre bostadsrättsföreningar än vad fallet är på Grankullen med dess fem föreningar. För att underlätta det efterföljande arbetet borde dock även här ett första beslut gälla en sammanläggning av de tre bostadsrättsföreningarna. Därefter kunde samma arbetsordning tillämpas som vi beskrivit för kvarteret Grankullen i avsnitt 6:3.

En fusionering tar tid. För att komma fram så snabbt som möjligt beslöt därför styrelserna i de tre föreningarna att kalla till extra föreningsstämma. På förslag av styrelserna beslutade stämmorna enhälligt om ombyggnad i princip enligt alternativ B i bilaga 1. HSB-föreningen i Borås gavs i uppdrag att samordna projektering och upphandling. Stämmorna valde även minst en representant från varje hus att tillsammans med styrelserna ingå i en projekteringsgrupp.

Den valda arbetsgången innebär tidsvinster. Man kommer dock att möta fler samordningsproblem under projekterings- och upphandlingskedet, än om man först genomfört en fusionering.

Avsikten är att projekteringen skall ske i nära samarbete med ett byggnadsföretag. Upphandling kommer att ske som totalentreprenad efter förhandling eller anbud.

10 BOSTADSRÄTTEN FÖRSVÅRAR MEN BEHÖVER INTE FÖRHINDRA UPPRUSTNING

ATT TID OCH ARBETE FORDRAS ÄR EN VIKTIG ERFARENHET

Den kanske viktigaste lärdomen av detta arbete är att det inte går att få fram ett snabbt resultat. Det tar tid att komma fram till ett underbyggt beslut om upprustning eller ombyggnad. Informationsprocessen fordrar både tid och resurser. En orsak till detta är att det finns så många intressenter. En annan orsak är den enskildes starka ställning, vilket naturligtvis i sig är av stort värde.

Ett sätt att underlätta framtida beslut om upprustning vore att efter en viss tid trappa av bostadsrättshavarens beslutsrätt till förmån för föreningen. Den avtrappningen skulle ske efter en lång tid, kanske 40 år.

SAMORDNING AV FLERA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR GER FÖRDELAR MEN MEDFÖR ÄVEN ÖKAT ARBETE

I dessa två fallstudier har vi sökt samordna flera närbelägna bostadsrättsföreningar. En helhetssyn på området kan ge bättre lösningar från allmänna synpunkter beträffande till exempel tillgänglighet och kvarboende. För den enskilde är detta naturligtvis också viktiga frågor. En samordning kan vidare medföra billigare ombyggnader och även ge lägre driftskostnader. Men samordningen innebär ett ökat arbete. Utöver detta merarbete bör föreningarna jämföras ekonomiskt, lämpligen i en ny ekonomisk plan. Efter genomförd upprustning/ombyggnad skall en ny ekonomisk plan upprättas, där årsavgifter, fonderingar mm fastställs.

STUDIECIRKLAR VISADE SIG VARA MYCKET ÄNDAMÅLSENLIGA

Vi har arbetat med olika former av bostadsmöten i det ena området och med studiecirkelar i det andra. Arbetet i studiecirkelar visade sig vara den bästa metoden. Arbetet i kvarteren Stenbocken och Sälen, där vi använde oss av studiecirkelar, påbörjades ett och ett halvt år senare än arbetet i kvarteret Grankullen. Trots detta har de tre föreningarna i Stenbocken och Sälen beslutat om ombyggnad. Extrastämmor, där beslut om ombyggnad/upprustning skall kunna fattas, har ännu inte aktualiserats i kvarteret Grankullen.

Studiematerialet visade sig vara lämpligt utformat och lagom omfattande. Arbetssättet fordrar emellertid en stor fackmannamedverkan av delvis ny typ. Både planeringskunskaper och pedagogiska insikter krävs för ett gott resultat.

BESLUT OM HISSAR MM KAN VARA SVÅRA ATT ÅSTADKOMMA

Hissar och liknande åtgärder som innebär högre standard betyder även högre kostnader. Kring detta är det svårt att få enighet om. Risken är att inte ens en mycket stor minoritet, som till exempel behöver ha tillgång till hiss, blir tillgodosedd.

Vid byggnadslovsprövning lämnas ofta dispens från hisskravet. Vid en strikt tillämpning av bestämmelserna om hissinstallation kan fastighetsägaren antingen avstå från ombyggnad eller inrikta upprustningen mot åtgärder som inte kräver byggnadslov.

I bostadsstyrelsens utvärdering maj 1986 av bostadsförbättringsprogrammet konstaterar man bland annat, att hissinstallation och utnyttjande av hissbidrag klart ligger under den beräknade nivån. Därför menar man bör hissbidraget förlängas till 1993 men förändras något. Kraven på hissinstallation bör skärpas. Som villkor för räntebidrag på nuvarande nivå bör gälla att hiss installeras om primär bruksarea överstiger 700 kvadratmeter per trapphus.

GODA OCH VARAKTIGA FINANSIERINGSMÖJLIGHETER ÄR VIKTIGA

Styrmedel kommer att behövas även i framtiden för att åstadkomma behövliga upprustningar och ombyggnader. De kan vara tvingande i form av myndighetskrav eller bestå av fördelaktiga finansieringsregler. I dag är den senare typen av styrmedel det mest verkningsfulla. Så bör vara även i fortsättningen.

Viktigt är även att det råder stabila förhållanden vad gäller finansieringsregler. Det tar normalt några år från de första diskussionerna om upprustning/ombyggnad fram till det lånen beviljas. Alla inblandade parter, även myndigheterna, är betjänta av att regler inte ändras för ofta. I annat fall uppstår en ryckighet som kan medföra köbildning mm och försämrad kvalitet på projektering och utförande.

HSB-FÖRENINGAR OCH LIKNANDE BÖR INITIERA OCH STÖDJA

De lokala HSB-föreningarna bör ta ett fortsatt stort ansvar för upprustningsåtgärder. Detta sker genom informationer för bostadsrättsföreningarna och andra behövliga initiativ. Merkostnaderna behandlas som andra projekteringskostnader. En viktig fråga är personalresurser. Hur förbereder sig HSB-föreningarna och liknande organ för detta ökade arbete? Hur ser man på personalrekryteringen och på konsultmedverkan?

KOMMUNENS ROLL ÄR VIKTIG

Den kommunala planeringen är viktig inom befintliga bebyggelseområden. Den bör vara tämligen detaljerad för att vara till verklig hjälp i enskilda upprustningsprojekt. Det är även viktigt att kommunen medverkar i förnyelseprocessen och bidrar till en helhetssyn.

Bostadsstyrelsen säger i sin utvärdering att tillgänglighetsplanering finns eller håller på att tas fram i cirka två tredjedelar av kommunerna - oftast för något eller några områden. Man föreslår även att kommunerna ges inflytande över 30-åriga räntestödsåtgärder.

FINANSIERINGSREGLERNA MEDGER INTE EN SUCCESIV UPPRUSTNING

Vi ville undersöka en upprustningsstrategi, som skulle ge den enskilde en stor valfrihet. När bostadsrättsföreningen beslutat om upprustning till en viss nivå för sitt ansvarsområde, skulle den enskilde medlemmen kunna välja att ansluta sin lägenhet till denna upprustade nivå, i den omfattning och vid den tidpunkt som passar den enskilde. De ekonomiska utredningarna visade emellertid att ett sådant förfarande skulle medföra orimliga kostnadsökningar med dagens finansieringsregler. I det fall man har mycket stora fastighetsinnehav och tillämpar solidarisk hyressättning kan vissa möjligheter till succesiv ombyggnad finnas.

I bostadsstyrelsens utvärdering maj 1986 föreslås att reglerna för bostadslån ses över så att succesiva ombyggnader inte försvåras.

HSB:s RIKSFÖRBUND REGION VÄSTER



HSB-FÖRENINGAR INOM REGIONEN

N

Halmstad
Falkenberg
Varberg

O

Mölndal
Göteborg
S. Bohuslän
Uddevalla

P

N. Älvsborg
Ämäl
Alingsås
Mark
Borås

R

V. Skaraborg
Ö. Skaraborg
Tidaholm
Karlsborg
Töreboda
Mariestad

HSB:s RIKSFÖRBUND

1 (2)

Vårt tjänsteställe, handläggare, telefonnummer (direktiv)
PVL, Tommy Hedemalm, 031-60 92 53

Vårt datum
1985-10-11
En datum

Vår beteckning
86362
Er beteckning

Ombyggnad eller underhåll/upprustning?
HSB:s brf Sälen i Borås
kv Sälen 2-4

För brf Sälen har HSB:s Riksförbund, Region Väster, gjort kalkyl över erforderlig förändring av årsavgiften vid skilda ombyggnads- respektive upprustningsalternativ.

Bostadsrättsföreningen kan, ur teknisk synvinkel, välja olika upprustningsgrad. Däremot begränsas val-möjligheterna väsentligt av de villkor som staten ställer vid finansieringen av kostnaderna. Staten erbjuder idag två finansieringsvägar nämligen lån enligt bostadsfinansieringsförordningen (BFF) samt räntebidrag till lån enligt räntebidragsförordningen (RBF). I korthet gäller för dessa olika statliga stöd:

Bostadsfinansieringsförordningen (BFF):

Lån till genomgripande ombyggnad i hus äldre än 30 år. Huset skall efter ombyggnad få en långsiktigt godtagbar teknisk respektive funktionell standard. Lån lämna till hela ombyggnadskostnaden. Räntebidrag lämna till ombyggnadskostnaden samt till den del av befintliga lån som ryms inom det sk ingångsvärdet (= tomt- och grundberedningsbelåningen). Räntebidrag utgår med skillnaden mellan marknadsräntan och 2,6 % för första året av lånets löptid. Därefter avtrappas räntebidraget med 0,25 % för varje år. Amorterings-tiden för lånen är 30-40 år.

Räntebidragsförordningen (RBF):

Räntebidrag till upprustning, underhåll och reparation. Erforderliga åtgärder skall samordnas i tiden för att på så vis ge en totalbild av fastighetens skick samt undvika administrativa merkostnader. Som underlag för beräkning av räntebidraget för en åtgärd används kostnadsschabloner. Räntebidraget bestäms av staten och utgör för n 6,50 % under bidragstidens första år. Bidraget avtrappas därefter under 10 alternativt 20 år beroende på vilken åtgärd bidraget avser. Lån upptas på den öppna lånemarknaden (räntan för n 14,5-15,0 %) Räntebidrag kan utgå även om egna medel används (t ex yttre fond).

Av ovanstående framgår att ombyggnadslån är "billigare" för föreningen än stöd enligt RBF. Samtidigt gäller att vid finansiering enligt RBF kan de brister som är

HSB:s RIKSFÖRBUND

Vårt tjänsteställe, handläggare

PVL, Tommy Hedemalm

Vårt datum

1985-10-11

Vår beteckning 2

86362

mest akuta i princip åtgärdas först och därefter ta de åtgärder som föreningen "har råd med".

En översiktlig sammanställning över erforderlig årsavgiftshöjning per åtgärd finns i bilaga 1.

Sammenfattning

Av bilaga 1 blad 3 framgår erforderlig årsavgiftsökning för tre alternativa ombyggnads- eller upprustningsnivåer. En översikt med erforderlig ökning av boendekostnaden per månad för några olika lägenhetsstorlekar framgår nedan.

Alt A: Upprustning där samtliga åtgärder genomförs (lika total ombyggnad) men under några års tid).

Alt B: Total ombyggnad

Alt C: De mest angelägna bristerna åtgärdas.

	A	B	C
Erforderlig höjning årsavgiften	148 %	35 %	37 %
Höjning månadsavgift			
1 rok 40 m ² kr/mån	ca 1.230	ca 290	ca 310
2 rok 58 m ² kr/mån	ca 1.740	ca 410	ca 440
3 rok 70 m ² kr/mån	ca 2.060	ca 490	ca 520

HSB:s RIKSFÖRBUND

Vårt tjänsteställe, handläggare
PVL, Tommy Hedemalm, 031-60 92 53

Vårt datum

1 (3)
Bilaga 1
Vår beteckning

KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR

Ombyggnad - upprustning/underhåll

HSB:s brf Sälen

1. Kostnadsläge Augusti 1985
2. Kapitalkostnader första året

	Ränta	Amortering	Total kapitalkostnad
Ombyggnadslån enl BFF	2,6 %	annuitet 0,5 % (statligt- och bottenlån)	3,1 %
Lån enligt räntebidrags- förfordningen RBF (10 års bidragstid)	1) 8,00 %	annuitet 6,85 %	14,85 %
Lån enligt räntebidrags- förfordningen RBF (20 års bidragstid)	1) 8,00 %	annuitet 2,15 %	10,15 %
Fyllnadslån	15,0 %	nominell 25 år	19,0 %

1) 14,50(marknadsränta) - 6,50 (räntebidrag) = 8,00 %

HSB:s RIKSFÖRBUNDVårt tjänsteställe, handläggare
PVL, Tommy HedemalmVårt datum
1985-10-112
Bilaga 1
Vår beteckning
86262RBF-åtgärder (belopp i kr/m², år)

Åtgärd	Årsavgifts- ökning enl RBF	Årsavgifts- ökning enl BFF
1. Gårdsmiljö	38	7
2. Balkonger	5	2
3. Vind, tilläggsisolering	18	4
4. Fasad,	5	1
5. Fönster, byte till 3-glas	49	16
6. Entrépartier	10	2
7. Tvättstuga, maskinbyte m m	11	2
8. Målning gemensamma utrymmen	44	8
9. Yttertako plåtarbeten	37	8
Summa	217	50

BFF-åtgärder

	BFF
10. Sophantering	2
11. Kök total ombyggnad	20
12. Bad " -	2
13. Lägenhetsdörrar	14
14. VVS-anläggning utbyte	3
15. Elanläggning utbyte	39
Summa	16
	94

Ej stödberättigat (utom vid total ombyggnad)

	Fylln.lån	BFF
16. Innerdörrar, justering	23	4
17. Lgh-renovering (golv,täpet,måln) i sov- och vardagsrum	61	10
Summa	84	14

HSB:s RIKSFÖRBUNDVår tjänsteställe, handläggare
PVL, Tommy HedemalmVårt datum
1985-10-11Vår beteckning
863623
Bilaga 1Sammanställning ökad årsavgift

A. Finansiering av enskilda åtgärder

RBF				217 kr/m ²
BFF				94 kr/m ²
Fyllnadslån				84 kr/m ²
Tillkommande kapitalkostnad				395 kr/m ²
Avgår				
Energibesparing	15 kr/m ²			
Underhåll	20 kr/m ²	./.		35 kr/m ²
Erforderlig ökning årsavgift				360 kr/m ² (148%)

B. Finansiering efter total ombyggnad

BFF				158 kr/m ²
Avgår				
Energibesparing	15 kr/m ²			
Underhåll	20 kr/m ²			
Räntebidrag bef lån 38 kr/m ²		./.		73 kr/m ²
Erforderlig ökning årsavgift				85 kr/m ² (35%)

C. Finansiering av de mest angelägna åtgärderna

RBF (Vind, dränering, ledningar i mark)				56 kr/m ²
BFF (Byte VVS, El, Bad)				69 kr/m ²
Avgår				
Energibesparing	15 kr/m ²			
Underhåll	20 kr/m ²	./.		35 kr/m ²
Erforderlig ökning årsavgift				90 kr/m ² (37%)

BILAGA 2 STUDIEPROGRAM

DISPOSITION

SAMMANKOMST 1

Vi presenterar oss för varandra och går igenom arbetets bakgrund samt studieprogrammet. Vi diskuterar hur området ser ut.

SAMMANKOMST 2

Vi går igenom lånemöjligheter och exempel på kostnader, vi får en föredragning om TURE-besiktning. Medverkan av sakkunnig behövs i många fall.

SAMMANKOMST 3

Vi försöker beskriva området på ett allsidigt sätt. Vad är bra och vad är särskilt viktigt att förbättra? Expertmedverkan i form av en trädgårdsarkitekt vore värdefullt.

SAMMANKOMST 4

Nu försöker vi beskriva hur husen fungerar för oss som bor här. Vad är bra och vad är dåligt?

SAMMANKOMST 5

Vi fortsätter att beskriva husen men nu främst lägenheterna. Vi börjar fundera över vad som bör göras.

SAMMANKOMSTER 6 OCH 7

Nu arbetar vi med olika tänkbara förbättringsåtgärder, men även frågor om omflyttning och kvarboende behandlas.

SAMMANKOMST 8

Under denna sammankomst ska vi försöka att bestämma oss för hur vi vill att området ska förbättras. Expertmedverkan från projekteringsavdelningen vore värdefullt.

STUDIEMATERIAL

HSB Borås- Arkitekt SAR Ivan Nilsson: "Teknisk- Ekonomisk-
Social upprustning av äldre områden",

: "Bostadsrättsföreningen Stenbocken",

: "Bostadsrättsföreningen Vår Bostad",

: "Bostadsrättsföreningen Sälen", fyra planscher 70x100

: "Studiematerial bostadsrättsföreningen Stenbocken"

: "Studiematerial bostadsrättsföreningen Vår Bostad"

: "Studiematerial bostadsrättsföreningen Sälen"

: Färgdia, svart-vita fotografier

HSB Borås och Göteborg: TURE-besiktning 1(färdig) samt
TURE-besiktning 2(beräknas slutföras under cirkelarbetet)

Fallstudier, exempel på genomförda förnyelseprojekt i
likartade bostadsrättsområden

Bostadsstyrelsen- Statens Planverk: Hyresgäster och
ombyggnad

Statens Planverk: Bostadsbestämmelser

Planverket: Rätt att bygga om

HSB:s riksförbund: Informationsmaterial

SAMMANKOMST 1

1. Vi presenterar oss för varandra och antecknar namn, adress och telefonnummer.

Vi diskuterar när och var vi skall träffas, hur länge vi skall hålla på varje gång, om vi skall göra avbrott för kaffe och hur detta i så fall skall ordnas mm.

2. Vi diskuterar bakgrunden till arbetet. Varför startar vi cirkelarbetet?

Vi går igenom "HSB Borås - Arkitekt SAR Ivan Nilsson:

Teknisk -Ekonomisk -Social upprustning av äldre områden".

Vi går också igenom och diskuterar det material som tagits fram över just vårt område.

3. Vi går igenom studieprogrammet och diskuterar vad det är vi vill uppnå med cirkelarbetet.

4. Vi diskuterar kortfattat hur vårt område ser ut och fungerar. Har man i allmänhet bott här lång tid? Bor här många äldre? Barnfamiljer? Har ungdomar börjat flytta in? Vilka bor i de minsta lägenheterna?

Till dessa och liknande frågor återkommer vi vid senare sammankomster.

5. Vid varje sammankomst ger vi oss tid att diskutera frågor som kan komma upp och som kanske inte finns med i studiematerialet.

6. Vid varje sammankomst för handledaren anteckningar om vad som diskuterats och framkommit.

SAMMANKOMST 2

1. Utdelning och genomgång av de renskrivna anteckningarna från föregående träff.
2. Vid alla diskussioner om upprustning kommer man in på kostnader. Vi gör därför en genomgång av de viktigaste finansieringsmöjligheterna:
 - Bostadsfinansieringsförordningen
 - Räntebidragsförordningen m fl.
3. Genomgång av exempel på verkliga kostnader för genomförda upprustningar i jämförbara områden.
4. Genomgång av utförd TURE-besiktning av vårt område. TURE står för Teknisk Upprustning, Reparation, Energi.
5. Vi diskuterar det framlagda materialet och vad det kan innebära i vårt fall.

SAMMANKOMST 3

1. Utdelning och genomgång av anteckningar från föregående träff.
2. Vi går nu ut i området och försöker beskriva det.
 - Hur är läget? Nära stan, nära naturen, nära affärer och skolor mm? Finns arbetsplatser inom området eller i närheten?
 - Hur fungerar trafiken? Finns störande genomfartstrafik? Finns särskilda gång- eller cykelvägar? Trafiksäkerhet, olyckor? Planer att förändra?
 - Hur ser vårt område ut i stort? Vackert, trevligt, slitet, välskött, lugnt?
 - Räcker parkeringen? Är den trevligt ordnad?
 - Hur fungerar sophanteringen?Hur är i övrigt gården planerad? Grönska, träd och buskar, lekplatser, sol och skugga, blåst och lä, gräsytor, hårdgjorda ytor, pisk- och vädringsställ?
 - Handikappanpassning? Trappor och ramper?
3. Hur är husens yttre?
 - Tak, hängrännor, stuprör. Läckage, skador?
 - Väggar. Skador, sprickor, missfärgningar?
 - Källarytterväggar. Sättningar, fuktskador, putssläpp, sprickor?
 - Fönster och dörrar. Beslag, garneringar, målning, röta?
 - Balkonger. Sprickor, rostad armering, släpp, balkongräcken, säkerhet, användbarhet?
4. Vi diskuterar vad som är bra och vad som det är särskilt viktigt att förbättra i vårt område.

SAMMANKOMST 4

1. Utdelning och genomgång av anteckningar från föregående träff.

2. Vi ska nu försöka beskriva vårt eller våra hus, vad som är bra och vad som är dåligt, vilka skador som finns mm. Till vår hjälp har vi ritningar och besiktningsprotokoll. Vi börjar med att gå igenom dessa. Redan nu kan vi lägga märke till vissa mått och samband.

3. Efter denna genomgång går vi ut och tittar på de gemensamma utrymmena.

- Entreer och trapphus. Väggar, golv, tak, hur är dessa? Finns sprickor, putssläpp, fuktskador eller andra brister? Är fönster- och dörrpartierna bra eller är de otäta och dragiga, har de skador?

- Tvättstugan, hur fungerar den? Är maskinerna och annan utrustning i gott skick? Hur är väggar, golv, tak, fönster och dörrar? Ventilationen, fukt?

- Är torkrummet bra? Finns varmluftsfläkt eller torkskåp, är ventilationen bra, drar det mycket energi? Hur är väggar, golv, tak, fönster och dörrar?

- Är matkällaren sval även om sommaren? Är den välventilerad? Är inredning, golv, väggar, tak, fönster och dörrar välhållna och utan skador?

- Mangelrum?

- Cykelrum?

- Soprummet, är det tillräckligt stort och lättillgängligt? Är det svalt med god ventilation?

- Korridorerna. Golv, väggar, tak, fönster och dörrar?

- Andra källarutrymmen. Uthyrningslokaler, pannrum, kolrum, apparatrum mm?

- Vindsförråd.

- Torkvind.

4. Vi försöker sammanfatta vad som är bra och vad som är dåligt. Vilka slutsatser kan vi dra av detta?

SAMMANKOMST 5

1. Utdelning och genomgång av anteckningar från föregående träff.
2. Ledningar mm. I huvudsak går vi igenom besiktningsprotokollen, men på vår rundvandring har vi lagt märke till vissa saker beträffande installationerna.
 - Kallvatten
 - Varmvatten
 - Elledningar, mätartavlor, strömbrytare, armaturer.
 - Värmesystemet
3. Hur är då lägenheterna? Vi tittar på ritningarna och jämför med vår egen upplevelse av hur lägenheterna är att bo och leva i.
 - Storlek, antal rum
 - Tambur. Storlek, inredning
 - Kök. Storlek, utrustning, matplats, bänkhöjd
 - Badrum. Storlek, inredning
 - Vardagsrum
 - Sovrum
 - Garderober, förvaring
 - Handikappanpassning
 - Tamburdörrar. Brand- och ljudisolering
 - Fönster och dörrar. Täthet, skador, fukt, röta, beslag
 - Övrigt
4. För de billiga lånen enligt bostadsfinansieringsförordningen fordras att lägenheten har minst ett rum och kök eller ett och ett halvt rum med kokvrå. För enkelrum eller för ett rum och kokvrå kan vi alltså inte få bostadslån. Vi diskuterar vilka lösningar det finns på detta problem.
5. Efter att ha diskuterat lägenheterna i allmänhet går vi nu in på våra egna lägenheter. Vad är bra och vad är dåligt? Om vi nu måste göra vissa saker med huset, kanske byta ledningar, vad drar det då med sig i min lägenhet? Vi funderar över detta till nästa gång.

SAMMANKOMSTER 6 OCH 7

Dessa träffar ägnas mest åt att diskutera vad och på vilket sätt vi kan förbättra inom området. Vi behandlar dock inte enbart byggnadstekniska åtgärder. Mycket viktiga frågor är bland annat

- Hur ska vi nå de boende som inte är med i cirkelarbetet och som kanske inte kommer på informationer? Hur ska de ges möjlighet att påverka planeringen?

- Hur blir det med omflyttning eller kvarboende? Det har gjorts många försök på olika håll att hitta bra sätt att lösa dessa frågor, och vi går igenom några exempel. Men vad betyder det för mig? Var kan jag bo under ombyggnadstiden? Vad gör jag med mina saker? Nedtagning, packning, uppsättning? Telefon, adressändring?

- En sak som hänger nära samman med kvarboende för de äldre är hur bekvämt och lättillgängligt huset och området är. Man brukar tala om handikappanpassning. Det måste vara värdefullt om området kunde planeras så, att jag som är lite äldre kan bo kvar i min lägenhet och klara mig själv så länge som möjligt.

1. Utdelning och genomgång av anteckningar från föregående träff.
2. Eventuell fördjupad diskussion i något tidigare behandlat avsnitt.
3. Redovisning av och diskussion om utkast eller förslag till lösningar, som vi arbetat med sedan förra träffen.
4. Vad ska vi förbereda till nästa gång? Utdelning av "hemuppgifter".

SAMMANKOMST 8

1. Utdelning och genomgång av anteckningarna från föregående träff.
2. Redovisning av och diskussion om de förslag till lösningar, som vi arbetat med sedan förra träffen.
3. Vi försöker att sammanfatta vad det är vi har diskuterat under studiearbetet och vilka slutsatser som arbetet har lett fram till. Vi försöker diskutera oss fram till vilken inriktning vi vill att förbättringsarbetet ska få.
4. Vi diskuterar om vi ska träffas på nytt efter studiecirkelarbetet, kanske i samband med att projekteringen ska påbörjas.
5. Cirkelarbetet avslutas.

Efteråt skickas de renskrivna anteckningarna från denna sista sammankomst ut till cirkeldeltagarna genom handledarens försorg.

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 821192-2
från Statens råd för byggnadsforskning till HSB, Borås.

R83: 1986

ISBN 91-540-4628-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6706083

Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning

Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm

Cirkapris: 35 kr exkl moms