

# CHECKLISTA

Bostadsutvecklare: \_\_\_\_\_ Bostadsrättsförening: \_\_\_\_\_

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_ Storlek (rum/kvm): \_\_\_\_\_

Mäklare mejladress: \_\_\_\_\_

## LÄGENHETEN

1. Förekommer det innerväggar med enkelgips?  Ja  Nej

Kommentar \_\_\_\_\_

Mellanväggar i enkelgips är tyvärr mycket vanligt förekommande i nyproduktion. Dessa väggar klarar inte att bära vägghängda bokhyllor och liknande. En bra mellanvägg är uppbyggd med dubbelgips eller med någon slags träskiva bakom gipset. Ofta pekar bostadsutvecklaren ut vilken väggsnitt som kommer förstärkas för att du ska kunna hänga upp en platt-tv, men detta upplägg begränsar din frihet när du väl ska möblera.

2. Vilka innerväggar inom lägenheten är ljudisolerade? \_\_\_\_\_

I nyproduktion som håller god kvalitet väljer bostadsutvecklaren att ljudisolera väggar mellan vistelserum. Eftersom mellanväggar vanligtvis är uppbyggda av enkelgips och saknar ljudabsorbent innebär det att rummen blir lyhörda sinsemellan. I äldre hus är mellanväggar ofta massiva vilket förhindrar ljudäckage mellan olika rum.

3. Uppfyller alla vistelserum Boverkets rekommendationer om dagljus?

Ja  Nej Kommentar \_\_\_\_\_

Boverkets byggregler ställer inga skarpa krav gällande dagsljus, men Boverket har däremot rekommendationer för vad som anses vara minimum. Tyvärr finns det kommuner och bostadsutvecklare som gör avkall på dessa dagsljusrekommendationer för att öka exploateringsgraden.

4. Fönster Tillverkare, produkt \_\_\_\_\_

Kommentar \_\_\_\_\_

Fönstrets material, storlek, bröstningshöjd, dimensioner för karm och båge, och eventuell utformning av spröjs gör stor skillnad i utseende. Be att få veta tillverkare och produkt så att du kan kolla deras hemsida och se hur fönstret ser ut. Eventuella spröjs bör vara genomgående, alltså sitta på bägge sidor glaset.

5. Innerdörrar Tillverkare, produkt \_\_\_\_\_

Det finns stora skillnader mellan olika innerdörrar vad gäller material och kvalitet. Be att få namn på tillverkare och produkt så du kan kolla upp dörrens uppbyggnad. Är det en massiv trädörr eller en formpressad dörr i tunn träkomposit fylld med papp? Det gör stor skillnad för hållfasthet och ljudgenomsläpplighet, och även för utseende och känsla.

6. Foder och karmar  Synlig infästning (ex karmplugg)  Dold infästning  
 Gerade foder  Ej gerade foder Material lister \_\_\_\_\_

Det finns inget som drar ner utseendet så mycket som taffliga detaljer. Exempel på detta är synliga infästningar med karmplugg för dörrar och lister i plast. Det är också vanligt att dörrfoder inte är gerade (snedsågade) i hörnen. Dolda infästningar för fönster, dörrar och lister är att föredra.

7. Takhöjd \_\_\_\_\_ meter

Takhöjden gör stor skillnad för rumskänslan. En vanlig standardhöjd i hus byggda sedan modernismens genombrott är 2,5 meter. Det ger trevliga och funktionella rum. En lägre takhöjd än så bör du inte acceptera. Kollar du på en bostad med högre takhöjd är det bara att gratulera.

## 8. Utförande elementskarvar mellan bjälklagselement i tak

- Synlig  Dold (spacklad och målad)

I nyproduktion är det vanligt att elementskarvarna mellan bjälklagsplattor lämnas synliga i taket. I andra projekt väljer bostadsutvecklaren att spackla och måla över dessa skarvar vilket är att föredra eftersom det ger ett fint sammanhängande tak.

## FASAD, TRAPPHUS OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN

### 9. Fasadmaterial

- Träpanel  Murad tegel  Ingjuten tegel, betongprefab  
 Tunnputs  Tjockputs  Fasadbeklädnad skivmaterial  
 Mönstergjuten betong  Målad betong  Synliga elementskarvar  
 Annat \_\_\_\_\_ Material sockelvåning \_\_\_\_\_

Referenser \_\_\_\_\_

Fasadens utseende gör stort påverkan. I bästa fall ger fasaden ett vackert och omhändertaget intryck. Fasadmaterial och utförande stor skillnad. Efterfråga referenser på färdigställda hus med liknande utseende. Se upp för fasader uppbyggda av släta betongelement med synliga skarvar. Det ser sällan bra ut.

### 10. Finns det fönster i trapphuset eller har trapphuset andra särskilda kvaliteter?

- Ja  Nej  Andra kvaliteter \_\_\_\_\_

Trapphuset är en viktig del av din dagliga upplevelse. Ett generöst trapphus med dagsljus är långt mer behagligt än ett trångt och mörkt trapphus. Hör dig gärna för kring trapphusets golvmaterial, blir det natursten eller klinker? För dig som är äldre kan det vara mycket värt med en sittbänk vid entrén. Har trapphuset andra särskilda kvaliteter?

### 11. Port Material \_\_\_\_\_

Porten ger många gånger en känsla för hela huset, och det är stor skillnad i upplevelse mellan exempelvis ett entréparti i trä och ett aluminiumparti. Träet ger en behaglig känsla medan ett aluminiumparti lätt drar på sig bucklor. För dig som uppskattar dörrautomatik kan det vara värt att kolla hur det är tänkt? Kommer det att finnas portkod och porttelefon?

12. Gemensamma utrymmen  Tvättstuga  Fest- eller föreningslokal  
 Gästlägenhet  Annat \_\_\_\_\_

Det vanliga för bostadsrätter numer är att det inte byggs någon gemensam tvättstuga men det finns undantag. Var medveten om att egen tvättmaskin och utrymme för torkning tar plats i anspråk inne i lägenheten. Om du köper en mindre lägenhet är det förmodligen värdefullt ifall det finns gemensam festlokal och övernattningslägenhet i huset. Har byggnaden ytterligare något trevligt att bjuda på, kanske ett gemensamt hobbyrum, takterrass, bastu eller gym?

## OMGIVNING & BOSTADSGÅRD

13. Avstånd från bostadens fasad till grannhus \_\_\_\_\_ meter  Ej aktuellt

Generellt byggs nutida hus mycket tätare och högre än de hus som byggdes för 50 eller 100 år sedan. I traditionell stenstad är gatumåtten normalt 14-20 meter. Om ditt framtida grannhus står närmre än ca 14 meter kan du vara beredd på att det kommer att upplevas som ganska nära. Det kommer påverka dagsljuset i bostaden och grannarnas insyn blir mer påtaglig.

14. Våningsantal närmsta grannhus\* \_\_\_\_\_ våningar  Ej aktuellt

I traditionell stenstad är våningsantalet normalt 4-6 våningar. Låt säga att både ditt hus och grannhuset är högre, exempelvis 7 våningar. Då kommer era hus att upplevas som relativt höga, särskilt om avståndet inte ökar i proportion till husens höjd.

\*Våningsantal exklusive eventuell indragen våning

### 15. För lägenhet i bottenplan - golvet är upphöjt från marknivån utanför

Ja  Nej  Ej aktuellt

I stadsmiljö undviker man helst bostäder i bottenplan. Det är bättre läge för affärslokaler eller gemensamma utrymmen. I de fall då man ändå bygger bostäder i bottenplan bör dessa vara upphöjda minst 1 meter från marknivå för att undvika direkt insyn. Om du däremot tittar på en lägenhet på en lugnare plats där insyn från gatan inte är ett bekymmer kan du känna dig mer bekväm med en bostad i marknivå.

### 16. Bostadsgård

Ja  Nej

Fundera om det är viktigt för dig att ha en bostadsgård? Idag byggs många bostäder utan gård eftersom att mark har blivit en bristvara. Kanske kan det kompenseras med ett bra läge eller en park i närheten? Om det finns bostadsgård, kolla hur den är utformad. Finns det plats för barn att leka och utemöbler för en trevlig sommarbjudning? När solens strålar ner till marken eller ligger gården mestadels i skugga? Hur du kommer ut på gården, är det direkt entré från trapphuset eller måste du gå en krånglig omväg?

### 17. Kvarteret kommer innehålla förskola med förskolegård Ja Nej

Då man bygger nya bostäder finns ofta krav på att kvarteret också ska innehålla en ny förskola. Förskolan har i sin tur krav på en tillräckligt stor förskolegård där barnen kan leka. Dessa gårdar tar många gånger stor yta i anspråk. Om det byggs en förskola i ditt bostadskvarter, kolla gärna upp hur stor del av din eventuella bostadsgård som kommer tas i anspråk?

### 18. Plats för förvaring av cyklar, barnvagnar och rullatorer \_\_\_\_\_

Om du är cyklist kan det vara skönt med ett cykelförråd i direkt anslutning till gatan, respektive om du är småbarnsförälder kan det vara skönt med ett barnvagnsförråd i anslutning till entrén, så även om du är i behov av rullator eller rullstol. Det kan också kännas tryggt att förvara din cykel eller barnvagn i ett låst utrymme.

### 19. Gården har möjlighet till storvuxna träd genom ordentlig växtbädd

Ja  Nej  Ej aktuellt

Ett högvuxet träd med en stor vacker trädkrona kan många gånger ge glädje till din utsikt och samtidigt motverka insyn från grannar. Tyvärr har många nybyggnadsprojekt ett garage i källarplan och en upphöjd bostadsgård direkt ovan garaget. Det innebär att gården saknar växtbädd för stora träd.

## RISKKONSTRUKTIONER

### 20. Enstegstätade putsfasader

Ja  Nej

Om huset byggs med enstegstätade putsfasader bör du se upp! Enstegstätade putsfasader innebär en byggnadsteknisk lösning där fasadputsen fästs direkt på isoleringen utan luftspalt bakom. Metoden är känslig för fukt och mögel och förbjöds därför år 2007. Sedan dess har byggbranschen tagit fram en modifierad variant av enstegstätad fasad som några bostadsutvecklare fortfarande använder i sin produktion. Denna vägg innehåller en plastfolie men om denna skulle skadas finns stor risk för fuktskador. Bostadsutvecklaren lämnar 10 år i garanti för byggfel men många gånger upptäcks fuktproblem först senare vilket innebär mycket stora kostnader i renovering för bostadsrättsföreningen. Säljmaterialet berättar sällan om fasadens byggnadstekniska lösning så detta måste du fråga mäklaren.

## MILJÖPÅVERKAN

### 21. Återbruk

Ja  Nej  Ej aktuellt

Den bästa "nyproduktionen" är återbruk av redan befintliga byggnader. Det kan vara ett tidigare kontors- eller industrihus som omvandlas till bostäder. Det som är bra med återbruk är att det blir en dubbel miljöbesparing, både den att slippa riva ett fungerande hus och kassera värdefullt byggmaterial och den att slippa de ytterligare miljökostnader det skulle innebära att bygga ett nytt hus.

22. Rivning  Ja  Nej Av vad \_\_\_\_\_

Ett bra hus har en livslängd på minst 100 år. Därför är det ett misslyckande varje gång en fungerande byggnad rivs. Själva rivningen innebär en förlust av stora mängder byggnadsmaterial, material som krävt stora energimängder för framställning, transport och uppförande. Även om det nya huset byggs med höga miljökrav kan det ta över 100 år innan man kan räkna hem utsläppen av koldioxid.

23. Tidigare markanvändning  Jordbruksmark  Annan

I och med pågående klimatförändringar har vikten av inhemsk matförsörjning aktualiserats. Enligt miljöbalken får jordbruksmark i Sverige endast bebyggas i undantagsfall. Ändå händer det att nya bostadsområden byggs på åkermark.

24. Miljömärkning - energianvändning och inomhusmiljö

Svanen  Miljöbyggnad - \_\_\_\_\_ Annan \_\_\_\_\_

Flera av de mest etablerade miljömärkningarna fokuserar främst på energianvändning och på en hälsosam inomhusmiljö. Det är viktiga aspekter men tyvärr saknas fortfarande en bedömning av klimatpåverkan under själva uppförandet. Därför är det positivt att Boverket håller på att arbeta fram en klimatdeklaration som beräknas träda ikraft från den 1 januari 2022 och som kommer bli obligatorisk för allt byggande.

25. Miljömärkning - inomhusmiljö  Sunda hus

Basta  Byggvarubedömningen Annan \_\_\_\_\_

Somliga miljömärkningar fokuserar på enbart inomhusmiljö. Då är det förbjudet att använda kemikalier eller material som ger upphov till hälsofarliga emissioner.

26. Byggnadsmaterial Material stomme \_\_\_\_\_

Bygg- och fastighetssektorn står för 21% av växthusgasutsläppen i Sverige. Att bygga ett vanligt hus släpper ut motsvarande samma mängd koldioxid som de första 50 åren av drift. Detta visar på nyproduktionens stora klimatpåverkan och vikten av att minska utsläppen i byggskedet. Trä är ett av de bättre materialen eftersom det under sin uppväxttid absorberar koldioxid från atmosfären och sedan binder denna i stommen under hela husets livslängd. Betong däremot släpper ut enorma mängder koldioxid under produktion. Svenska Cementa stod år 2019 för hela 11 % av den svenska industrins totala koldioxidutsläpp. Träbyggandet ökar i Sverige men betong har ett antal byggnadstekniska fördelar och dominerar därför starkt.

27. Energikrav Energiklass \_\_\_\_\_ Kommentar \_\_\_\_\_

Husets volym, isolationsförmåga och val av ventilationssystem avgör byggnadens energibehov för uppvärmning. Lägsta krav i nyproduktion enligt Boverket är energiklass C (skala A-G) men bostadsutvecklaren kan givetvis ha högre ambitioner än så. Det finns hus som är så pass energisnåla att de inte har behov av uppvärmning överhuvudtaget eller som kan leverera ett överskott på energi med hjälp av solceller. Dessa kallas passivhus eller plusenergihus. Att bygga för låg energiförbrukning är en god investering eftersom det ger sänker bostadsrättsföreningens driftkostnader för lång tid framöver.

28. Erbjudande om mobilitetstjänster  Ja  Nej

Kommentar \_\_\_\_\_

Kommuner har en praxis att kräva ett visst antal p-platser per hushåll vid nybyggnation. Det kallas p-norm. På senare år har detta börjat ifrågasättas eftersom parkering bland annat är kostnadsdrivande. Att bygga garage under ett bostads kvarter kräver stora markarbeten och kostar mellan 200.000 och 400.000 kr per p-plats, en kostnad som betalas av bostadsrättsföreningen. Flera kommuner väljer numer en lägre p-norm och ställer istället krav på mobilitetstjänster. Som mobilitetstjänst räknas kollektivtrafik, bilpool, cykelpool med elcyklar, lastcyklar och annat. I mobilitetstjänster kan också ingå skåp för matleveranser och stora hissar för cyklar.

29. Särskild överenskommelse gällande tillval  Möjligt  Ej möjligt  Eventuellt

Den som köper en bostadsrätt i nyproduktion kommer förmodligen få ta ställning till ett antal tillval av produkter som bostadsutvecklaren erbjuder. Det är tyvärr vanligt att konsumenten inte vill ha någon av dessa tillval för exempelvis kök och badrum och därför byter ut dem direkt efter inflyttning. För att undvika ett sådant resursslöseri kan köparen försöka få till en separat överenskommelse för avsteg. Det kan hända att bostadsutvecklaren säger nej men det finns också de som är mer tillmötesgående.

