

Namn:

# TEKNIKBOKEN

## BOSTÄDER



Teknik  
2025

Provdatum:

# Mål

## Material

- Detta häfte.
- Dina anteckningar.

## Mål

Efter att gjort klart arbetsområdet **Bostäder** bör du kunna:

1. vilka är de tre vanligaste boendeformerna i Sverige.
2. vem som äger fastigheten i dessa tre boendeformerna.
3. vem ansvarar för underhållet om t ex en kyl eller frys går sönder.
4. vad du får ändra och renovera vid de olika boendeformerna. För vad måste du ansöka tillstånd och hos vem måste du ansöka hos.
5. vilken boendeform är dyrast och vilken är billigast om man tittar på månadskostnad.
6. vilka fördelar är det med de olika boendeformerna.
7. vilken är populär bland unga och varför.
8. vad menas med arrende.
9. vilka fyra anledningar till varför riksdag har stiftat lagar om bygglov.
10. när man behöver ansöka om bygglov och hos vem man ansöker hos.
11. vad som menas med Friggebod och Attefalls hus.
12. vad som menas med planritning.
13. vilken skala ska planritningen vara ritad i.
14. vad som menas med skalstock och varför den ska vara utritad på planritningen.
15. rita yttervägg, innervägg, fönster och dörrar.
16. rita spis, diskbänk, kyl, frys, skafferi, städskåp, garderob, klädkammare, toalettstol, handfat/tvättställ, dusch, badkar, tvättmaskin, torktumlare, varmvattenberedare och värmepanna.
17. vad som menas med kokvrå.
18. ungefär hur stora en etta, en tvåa och en trea med kök är.
19. hur breda är vanligen spis, kyl, frys, tvättmaskin och torktumlare.

# Förkunskaper

## 1. Vad jag tror och vet idag

- Vad är det för skillnad på hyresrätt, bostadsrätt och villa?
- Vad menas med Friggebod?
- Vad är Attefalls hus?
- När behöver man ansöka om bygglov?
- Finns det någon som får bygga utan bygglov?
- Hur man ritat kyl, frys, spis, tvättmaskin, torktumlare mm i en lägenhetsritning?

Ej Färdig!

## Olika typer av boenden

Det finns olika typer av boenden i Sverige. De vanligaste är hyresrätter, bostadsrätter och villor.

### Hyresrätt

En hyresrätt är en bostad som du hyr av en hyresvärd, alltså någon som äger huset eller lägenheten. Du betalar hyra varje månad för att få bo där. Ofta ingår både uppvärmning och el i hyran, men inte alltid.

Hyresrätt är populärt i alla åldersgrupper, men speciellt hos unga vuxna. Det beror på att man inte behöver betala någon kontantinsats för att flytta in. Hyresvärderna ansvarar för reparationer och underhåll, som trasiga element eller läckande kranar. Hyresvärderna byter även ut kyl och frys om de skulle gå sönder.

Det enda du som hyresgäst behöver betala är månadshyran och kostnaden om du skulle skada något i lägenheten.

Har man ett förstahandskontrakt är detta oftast inte tidsbegränsat, utan du kan bo där så länge du vill, under förutsättning att du sköter dig och inte skadar lägenheten eller stör grannarna. Om du vill flytta har du ofta tre månaders uppsägningstid. Du kan inte sälja lägenheten till någon annan.

Om du börjar arbeta på en annan ort, eller om du flyttar ihop med någon, kanske du vill hyra ut lägenheten till någon annan under en

begränsad tid. Då måste du ansöka om tillstånd hos hyresvärderna, som har rätt att neka.

Du får måla och tapetsera om lägenheten så länge det görs på ett snyggt och fackmannamässigt sätt. Om hyresvärderna inte godkänner ändringen, kan hen kräva ersättning för att återställa lägenheten. Det är därför lämpligt att få godkännande av hyresvärderna innan man gör något.

För större förändringar, som att riva väggar eller renovera badrum, måste du ha tillstånd från hyresvärderna.

**TIPS!** Läs artikeln:

[Bytte golv och målade om – nu krävs hyresgästen på 105 000 kronor.](#)

(SDS 250423)

### Bostadsrätt

En bostadsrätt innebär att du äger rätten att bo i en viss lägenhet i ett hus som ägs av en bostadsrättsförening. Du betalar en månadsavgift till föreningen för underhåll av huset och gemensamma utrymmen. Ofta ingår inte el i månadsavgiften och ibland inte heller uppvärmning.

Oftast är denna månadsavgift lägre än om du hade hyrt lägenheten. Det för att personen som första gången köpte bostadsrätten betalade rätten att bo i lägenheten till

bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen valde då att betala av delar av dess lån och har därför ofta ett mindre banklån än vad ägare av ett hyreshus har.

Formellt äger du inte lägenheten utan bostadsrättsföreningen äger lägenheten. När du bestämmer dig för att flytta kan du sälja rätten att bo i lägenheten. Vilket pris du kan sälja den för beror på marknadspriset. Om många vill köpa lägenheten, kan du kanske få ett högre pris än du betalade. Om ett stort företag på orten går i konkurs, så kanske många vill flytta från orten. Då kan priset gå ned och i värsta fall får du inget för lägenheten.

Du får måla, tapetsera och renovera i lägenheten, till exempel byta kök eller lägga nytt golv. Men för större förändringar som att renovera badrum eller dra nya ledningar för el och vatten måste du få tillstånd från bostadsrättsföreningen. Vill du bygga en inglasad balkong måste både bostadsrättsföreningen och kommunen ge tillstånd.

Om du vill hyra ut lägenheten måste du få tillstånd från bostadsrättsföreningen.

De som äger bostadsrätter är medlemmar i bostadsrättsföreningen. Du kan bli tillfrågad att vara med i föreningsstyrelsen. Styrelsen bestämmer om månadsavgiften och vilket

underhåll som ska göras. De skriver avtal med banken om vilka lån föreningen ska ha.

## **Villa**

En villa är ett fristående hus som du äger själv. Du äger oftast tomten som också tillhör huset.

Arrende är när man hyr tomten av en ägare. Ofta är hyrestiden 5–25 år och den förlängs oftast om ingen säger upp avtalet. Eftersom det finns en risk att avtalet sägs upp är det inte populärt att bygga åretrunthus på arrendetomt. Däremot är det vanligt att fritidshus byggs på arrendetomter. Dessa hus säljs ofta till ett lägre pris eftersom det finns en risk att avtalet sägs upp.

Kommunen kan ta ut avgifter för vatten, avlopp och sophämtning.

De flesta lånar pengar från banken för att köpa sitt hus och måste därför betala ränta på lånet varje månad. För att få lånet måste man betala minst 15 % av priset på huset själv. Banken kräver oftast att man amorterar, alltså betalar av delar av lånet varje månad. Banken kommer också kräva att du har en försäkring på huset.

Du måste själv betala för uppvärmning och el.

Du bestämmer själv när huset ska underhållas, hur ofta du vill måla om och om du vill göra det själv eller betala någon för

att göra det. Du har rätt att tapetsera och måla om inomhus som du vill. Du kan sätta upp och ta bort väggar som inte är bärande.

Vill du bygga till en ny del på huset, bygga ett garage eller ändra fasaden kan du behöva bygglov från kommunen.

Kostnaden för planerat underhåll varierar från år till år. Till exempel kanske du målar om huset vart femte år, vilket blir en hög kostnad det året. Under de andra åren är underhållskostnaden låg. Det kan också komma oplanerade kostnader som när ett kylskåp eller takpannor går sönder. Därför behöver man lägga undan pengar för både planerat och oplanerat underhåll. Om du äger en villa måste du ta större ansvar för underhållet och de kostnaderna. Dock är oftast kostnaderna över tid lägre per kvadratmeter jämför med en hyresrätt och en bostadsrätt.

Priset på villan bestäms av marknaden, alltså vad andra är villiga att betala. Prissättningen är ofta olika i närheten av storstäder, som Stockholm, Göteborg och Malmö, jämför med mindre orter.

På mindre orter kostar ett nybyggt hus ofta mer än ett äldre hus. I takt med att ett hus blir äldre och slits, så sjunker värdet på huset.

I storstäderna har priserna på villor stigit mycket de senaste 20 åren. Där är det ofta brist på lägenheter och villor. Eftersom

många flyttar dit när de får jobb, så är de beredda på att betala mer och mer. Det finns dock ingen garanti att så är fallet i framtiden.

## **Sammanfattning**

Vilken boendeform som är bäst beror på vad du vill ha och var du är i livet. Om du vill kunna bygga om och bestämma själv över din bostad kan en villa vara rätt för dig. Vill du ha mindre ansvar men ändå äga din bostad kan bostadsrätt vara ett bra val. Vill du slippa ansvar för reparationer och kunna flytta enkelt passar hyresrätt bättre.

Unga har kanske inte tillräckligt med pengar för att betala insatsen för att köpa ett hus eller en bostadsrätt. De vill kunna flytta lätt om de hittar en partner och flyttar ihop. Om de vill plugga på universitet, så behöver de en bostad på den orten för några år för att sedan flytta dit de får jobb. Då kan en hyresrätt vara lämpligt alternativ.

Har man jobb och barn kanske man vill bo lite större och då kan en villa vara intressant.

När man blir pensionär och inte orkar ta hand om villa med en trädgård. Då kan en bostadsrätt eller hyresrätt vara intressant. Det är inte ovanligt att pensionärer som har låg pension väljer att sälja sin villa eller bostadsrätt, få att få loss pengar som de kan använda för att leva på.

## Frågor

2. Vad är den största skillnaden mellan att bo i en hyresrätt och en bostadsrätt?
3. Vilka fördelar finns det med att bo i en villa jämfört med en bostadsrätt?
4. Vad behöver du göra om du vill renovera ett badrum i en bostadsrätt?
5. Vad menas med arrende?
6. Vilka förändringar får du göra i en hyresrätt?
7. Vem ansvarar för reparationer i en hyresrätt?
8. Varför kan det vara dyrt att bo i en villa?
9. Vad behöver du göra om du vill bygga ett nytt badrum eller nytt kök när du bor i en villa?
10. Vilka kostnader betalar du om du bor i en hyresrätt respektive en villa?
11. Vilka fördelar och nackdelar tycker du verkar viktigast när du väljer en boendeform?

## Bygglov

Det finns flera fall där städer mer eller mindre har brunnit upp:

- Centrala Stockholm (1625, 1751)
- Göteborg (1802)
- Växjö (1838)
- Karlstad (1865)
- Umeå (1888)
- Sundsvall (1888)

På den tiden var många av husen gjorda av trä. De låg tätt, och när det började brinna i ett hus spred sig elden lätt om det blåste. Då kunde hela eller delar av en stad brinna ner. Efteråt beslutade man att ofta att bygga hus av sten och anlägga bredare gator. Till exempel i Umeå gjorde man bredare gator med björkalléer. Därför kallas idag Umeå för Björkarnas stad och deras ishockeylag heter Björklöven.

I Göteborg bestämde man att husen skulle vara byggda av sten. Särskilt myndighetsbyggnader, som tingshus vara byggda av sten.

Den 28 december 2024 brann det i ett gammalt hotell i centrala Helsingborg. Hotellet var under renovering och ingen person skadades.

Huset och grannhusen var byggda för mer än hundra år sedan och följde de byggnormer som man hade då, bland annat med brandmurar mellan byggnaderna. Detta

**TIPS!** Du kan titta på filmerna:

- [Brand i hotell i centrala Helsingborg, 28 december 2024, SVT](#)
- [Rasrisk ..., 29 december, SVT](#)

gjorde att branden inte spred sig till grannfastigheterna.

## Varför krävs bygglov?

Det finns flera orsaker till varför riksdagen har beslutat att man måste ha bygglov om man ska bygga ett hus.

### Trygghet och säkerhet

För att minska risken för brand och förhindra att eld sprider sig från hus till hus.

Det finns krav på hur elledningar och elinstallationer ska utföras – för att minska risken för elolyckor och brand.

Står husen nära varandra finns krav på hur tjocka väggarna ska vara, så att en brand i inte sprider sig till grannhuset.

Det finns krav på skorstenar och ventilation, så att det inte börja brinna där.

Det finns krav på byggnadens konstruktion, så att de inte ska falla omkull.

### Detaljplaner

Kommunerna planerar hur städer och områden ska byggas, så att t.ex. industrier och bostäder inte blandas på ett olämpligt

sätt. Du vill till exempel inte ha familjer med små barn nära stora lastbilar eller nära fabriker som bullrar och släpper ut föroreningar.

### **Kulturmiljö och estetik**

Kommunen ska ta hänsyn till hur ett område ser ut, så att nya byggnader passar in. Det kan också handla om att bevara natur, parker och lekplatser.

### **Demokrati**

Äger du en villa kanske du inte vill att någon bygger ett höghus bredvid, som skymmer solen för dig och gör att grannarna kan se rakt in på din tomt. Därför har grannar rätt att tycka till när någon vill bygga nytt eller ändra något.

## **När krävs bygglov?**

Det krävs bygglov av kommunen:

- Om du vill bygga ett nytt hus eller bygga ut utsidan av ett befintligt hus.
- Om du vill bygga ut huset eller skapa ett uterum som sitter ihop med huset – oavsett om det är ett åretrunthus, fritidshus eller garage.
- Om fastigheten är inom detaljplanerat område.
- Om du vill byta material eller utseende på fasad eller tak, eller ändra fönstrens utformning.
- Om du vill ändra användningen av en byggnad, t.ex. göra om en butik till bostad – eller tvärtom.
- Mur, plank och altan kan också kräva bygglov – beroende på höjd och placering.

Om man bygger något innan man fått bygglov kan kommunen kräva att man river det.

## **När krävs inte bygglov?**

Det finns undantag från att behovet att ansöka om bygglov:

- På landsbygden och områden utanför detaljplan kan reglerna vara mer generösa – kontrollera med din kommun.
- Mindre förråd och friggebodar är ofta bygglovsbefriade, så länge de följer reglerna, se nedan.

## **Friggebod**

År 1979 bestämde Riksdagen att man skulle få bygga ett litet hus på sin tomt utan bygglov. Det lilla huset fick heta friggebod, efter dåvarande bostadsministern Birgit Friggebo.

Syftet var att göra det enklare för människor att bygga ett extra förråd, gäststuga eller hobbyrum utan att behöva göra en krånglig bygglovsansökan.

### **Regler för friggebod**

Du får bygga en eller flera friggebodar, men det finns några regler:

- Max 15 kvadratmeter (sammanlagt).
- Max 3 meter hög (från mark till taknock).
- Måste ligga på din egen tomt, där det redan finns ett bostadshus.
- Får inte ligga närmare än 4,5 meter från tomtgränsen – om du inte får ja från grannen.

- Får inte byggas på särskilt känsliga områden, som nära vatten eller i vissa naturreservat.

En friggebod får användas som:

- Förråd
- Gästrum
- Lekstuga
- Arbetsrum

Men inte som en permanent bostad med kök och badrum där någon bor hela tiden.

## Attefallshus

År 2014 bestämde Riksdagen att man skulle få bygga ett lite större hus på tomten utan bygglov. Det lilla huset kallas för attefallshus, efter dåvarande bostadsministern Stefan Attefall.

Tanken var att det skulle bli lättare att bygga små bostäder, t.ex. gästrum, ungdomsbostäder eller något att hyra ut – för att hjälpa till med bostadsbristen i Sverige.

### Regler för attefallshus

Här är reglerna:

- Max 30 kvadratmeter stort.
- Max 4 meter högt (till takets högsta punkt).
- Får användas som bostad förråd eller gästrum.
- Måste ligga på samma tomt som ett bostadshus.
- Får inte byggas närmare än 4,5 meter från tomtgränsen utan grannens medgivande.
- Får inte byggas på vissa områden, t.ex. nära strand eller i känsliga kulturmiljöer.

**Viktigt:** Du måste göra en anmälan till kommunen innan du börjar bygga.

### Vad kan man använda attefallshus till?

- Ett litet bostadshus med kök och badrum.
- Ett förråd, arbetsrum eller gästrum.
- En uthyrningsdel för att få extra pengar.

## Frågor:

12. Varför spreds bränder så lätt förr i tiden?
13. Vad gjorde man efter bränderna för att minska risken för nya bränder?
14. Varför finns bygglov?
15. Vad betyder ordet detaljplan?
16. Varför får grannar säga vad de tycker innan någon får bygglov?
17. Ge ett exempel på något som kan kräva bygglov men som inte är ett hus.
18. Ge två exempel på när man inte behöver bygglov.
19. Vad bör man alltid göra om man är osäker på om bygglov krävs?
20. Hur stor får en friggebod vara?
21. Får man bo i en friggebod med kök och badrum?
22. Vad är ett attefallshus?
23. Hur stor får ett attefallshus vara?
24. Vad krävs innan man får börja bygga ett attefallshus?

## Rita lägenhet

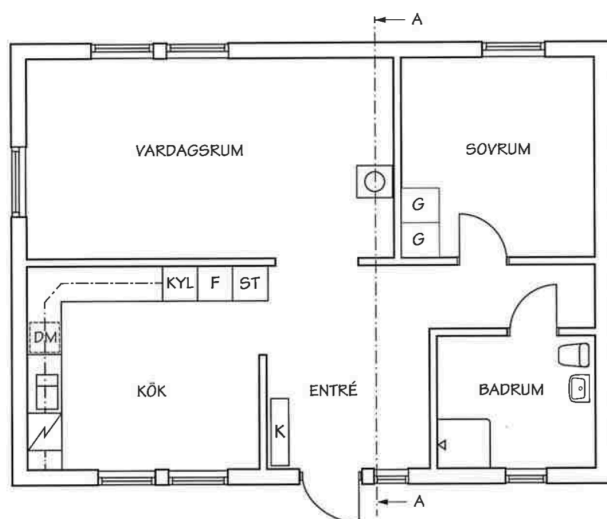
1. Ditta på filmen bredvid.
2. Ta reda på svaren nedan.
3. Rita en lägenhet med kök, använd dig av rätt skala och rita in skalstock. Kvaliteten på ritningen kommer bedömas vid betygsättningen.

### Frågor:

12. Vilken skala ska en planritning vara ritad i?
13. Var använder man just denna skala?
14. Vad är skalstock och varför är det viktigt att den är med på ritningen?
15. Vad menas med varmvattenberedare och värmepanna?
16. Hur ritas man yttervägg, innenvägg, fönster och dörrar?

### Husritningar

När man ritas hus använder man sig av olika typer av ritningar. Planritningen visar husets planlösning. Man kan tänka sig att man lyfter av taket och tittar uppifrån. I den vyn kan man se rummen, fönster, dörrar med mera. Planritningar görs ofta i skala 1:100. Det betyder att en vägg som är fem meter lång i verkligheten blir fem centimeter på ritningen.



**TIPS!** Du kan titta på filmen om att ansöka om bygglov i Lerums kommun. Fokus ska ligga på om Planritning 3.30-4.19.

17. Hur ritas man:

Spis	Toalettstol
Diskbänk	Handfat/tvättställ
Kyl	Dusch
Frys	Badkar
Skafferi	Tvättmaskin
Städska	Torktumlare
Garderob	Varmvattenberedare
Klädkammare	Värmepanna

18. Läxa: Hur bred är en dörr, en spis, en skafferi/städska/garderob?
19. Läxa: Hur stort är ert badrum, ett toaletterum, ett kök och ett sovrum?
20. Ungefär hur stora är en etta, en två och en trea med kök?
21. Vad är det för skillnad på "ett rum med kök" och "ett rum med kokvrå"?

Exempel på planritning i skala 1:100 samt förklaring av ett antal symboler som används.

	Spis		Tvättmaskin
	Diskbänk		Klädkammare
	Diskmaskin		Badkar
	Kylskåp		Tvättställ
	Kyl/Frys		Toalettstol
	Frys		Dusch
	Skafferi		Kapphylla
	Garderob		Dörr
	Städska		Fönster
	Väggska över bänk		

Bild från Teknik Direkt (2018)