

Bo bättre

TIDNINGEN FÖR DIG SOM BOR I BOSTADSRÄTT

PRIS 39:50

Detta material
är ett särtryck
ur bostadsrätts-
tidningen
Bo bättre

HISS SPECIAL

► Att installera hiss i befintliga trapphus är ett sätt att göra tillvaron lättare för många människor. Hissen kan vara en förutsättning för att såväl äldre, handikappade och barnfamiljer ska kunna bo kvar i huset.

I samband med inredning av vindar praktiseras grundkravet i lagstiftningen som säger att bostadshus med tre eller flera våningar måste ha hiss, även om det kan ges dispens från regeln.

Det finns flera sätt och olika typer av hissar att installera. Och för de bostadsrättsföreningar som redan har hiss kan det vara dags att renovera eller se över hur hissen sköts.

Åhmans Åhus



Mer modern stil är det i trapphusen och hissarna hos Brf Potatisåkern i Malmö. Foto: Åhmans i Åhus.



Sekelskiftesatmosfären sitter i väggarna, fast hissen är ny och i modern standard. Det är en exakt kopia av den gamla hissen från 1907. HSB genomförde denna tidsenliga renovering för Brf Lorens Bager i Malmö.

Låt hissfärden bli en njutning

Hissen är en del av entrén. Här får besökare det första intrycket av dem som bor i fastigheten. En hissfärd blir bäst om den upplevs som trygg och behaglig.

Att välja trapporna framför hissen, kan kanske vara rätt ur konditionssynpunkt. Men en del väljer bort hissen av andra skäl, till exempel cellskräck. En skamfylad hisskorg i en för övrigt väl fungerande hiss skapar en osäkerhetskänsla hos den åkande. Och visst finns det många trista själlösa hissar, laminatklädda utan fönsterglugg eller spegel och utan tanke att behaga, bara vara praktisk.

Att ta stegen in i en fräsch hiss som nästan doftar bonvax från svunnen tid eller andas modern design eller ger konstnärliga upplevelser, är klart inspirerande för en resa i huset, för såväl daglig pendling som tillfälligt besök. Och för den som inte vill känna sig instängd i en hiss, kan hissönstret vara det som gör att han eller hon väljer hissen istället för de sega trapporna.

– Inredningen i hisskorgen på en vacker, designad hiss kostar oftast inte mer än cirka tio procent av den totala hisskostnaden, säger Henning Beyer, vd på Åhmans i Åhus AB och pratar i egen sak. Företaget tillverkar och renoverar hisskorgar som levereras till i stort sett samtliga hissleverantörer i landet.

DET BEHÖVS INTE mycket för att höja skönhetsupplevelsen i hissen, men ger desto mer, resonerar han och fortsätter: – Om man höjer utseendet i hisskorgen, höjer det med automatik vandaliseringströskeln.

Detta är något som större byggföretag och bostadsbolag är medvetna om. Är det fint vill man vara rädd om det, men så fort förfallet sätter in går det snabbt utför.

Vare sig det gäller renovering av en vacker gammal men sliten trähiss eller att fräscha upp en vanlig standardhiss är det viktigt att se den i sitt sammanhang, att den smälter in i till den totala miljön.

TITTI THORSELL



Hisnande hissinstallation

Föreningen sålde råvinden för ombyggnad till bostad och med det kom också tillgänglighetskravet. Styrelsen var noggrann i sitt val av hiss och leverantör, ändå blev det oväntade kostnader.

Det fem våningar höga huset i gult tegel från 1910 är ovanligt vackert i sin fasad som vetter ut mot staden. Det ligger högt på en bergsplåt och är ett signum för stadsdelen.

För fyra år sedan köpte de boende fastigheten av en privat hyresvärd och upprustningen inleddes med stamrening och fortsatte med försäljning av vinden vilket medförde att man var tvungen att installera en hiss. Frågan var hur den lösningen skulle se ut.

– Med ett runt trapphus hade vi inte så mycket att välja på. Det fanns inte

plats för en hiss och ingen ville göra ingrepp i sina lägenheter. Alternativet blev en standardlösning med en hiss på utsidan av huset och med det fick vi en halvtrappa upp eller ned till våningsplanen, säger Mikael Sandström, ordförande i brf Arsenalsgatan 12.

FÖRENINGEN GJORDE EN upphandling och kontaktade fem olika hissleverantörer. De fick in anbud från 1,2 miljoner till 2,5 miljoner kronor och de valde det billigaste. Uppdraget var att sköta allt från att söka bygglov till färdigställande.

– Vi kontaktade en konsult på hissar som gjorde en bedömning av vårt val och vi besökte även en bostadsrättsförening som gjort en liknande hisslösning, säger Mikael Sandström.

Att bygga ett hisschakt på framsidan av huset var det aldrig tal om, dels skul-

le det estetiskt blivit ett kulturmord, dels saknades utrymme mot gatan. Fasadens mot gården är till skillnad från framsidan, inklädd i plåt och ser trist ut. Här gjordes ett hisschakt där två av de tre sidorna är i glas för att ljus ska nå de lägenheter som har fönster ut mot gården. Däremot fick hisskorgen täckta sidor för att de som åker hiss inte ska kunna se in i lägenheterna.

– Hiss är lyx! Nu slipper vi bära matkassar och ungar upp till femte våningen. Att två rum, köket och ett av barnens rum, nu fått utsikt över en hiss, uppvägs av den nya bekvämligheten. Viktigast är att vi får in ljuset och de får vi, säger trebarnspappan Mikael Erlandsson.

INSIDAN AV HISSKORGEN är klädd i träfaner och har en stor spegel på en av väggarna. Bottenytan är 1100x1400 mm stor, vilket är det minsta korgmåtten som är standard vid nybyggnation och avser att ge god plats åt en rullstolsburen person med medhjälpare. Hissen klarar en maxbelastning på 630 kg, motsvarande åtta personer. Men att på- och avstigning inte kan ske på våningsplanen, utan mitt i trapploppet, mötte motstånd i byggnadsnämnden.

– Vi fick bygglov, mot att föreningen tar på sig kostnaden för att vid behov installera en uppfällbar trapphiss på halvtrappan upp till vindsplanet, säger Mikael Sandström och medger att det varit mycket diskussioner om utformningen.

I OKTOBER 2003 påbörjades arbetet och i slutet av januari i år då Bo Bättre besökte föreningen återstod några småarbeten och en diskussion om kostnaden.

– Det visade sig att grundmuren lutade utåt så hisschaktet fick flyttas ut en halvmeter. När vi skulle säga ut ingången höll trapphuset på att rasa ihop.

– Plattformen mellan hissdörren och trappstegen blev djupare på grund av att grundmuren lutade utåt.

Hisschaktet fick flyttas ut en halvmeter, istället för att ligga i klack med fasaden, förklarar Kjell Cederlund för Totte Weber, en av de boende.

Foto: Bror Augustsson, Kamerareportage.





Två av tre sidor på hisschaktet är glasade för att lägenheterna intill ska få in ljus.
Foto: Bror Augustsson, Kamerareportage.

Teglet och betongen var söndervittrad och trapphuset fick förstärkas. Vi var också tvungna att göra andra merarbeten, säger Kjell Cederlund, ALT Hiss AB.

Trots att både bostadsrättsföreningen och leverantören varit måna om att gardera sig, dök det upp komplikationer. Enligt standardavtalet AB92 som används vid upphandlingar av det här slaget så får beställaren betala kostnaderna för tillägg- och ändringsarbeten, vilka här uppgick till strax över 200 000 kronor.

Att ALT:s anbud låg 800 000 kronor under de närmsta budet, förklarar Kjell Cederlund så här:

– Vårt företag är mindre och har inte samma organisations- och overheadkostnader. Maskineriet, hissorg och övriga komponenter är nästan samma grejer och många delar köps från samma komponentfabriker.

TITTI THORSELL

Fotnot: AB92 = Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader.

En miljardmarknad i Sverige

▶ 42 000 trapphus saknar hiss, enligt officiella siffror, men det uppskattas finnas nästan dubbelt så många hisslösa trappuppgångar, cirka 70 000.

▶ Den totala marknaden för nyinstallation, ombyggnad samt service av personhissar i flerbostadshus i Sverige uppskattas till 2 miljarder kronor/år.

▶ Det rör sig om cirka 1 400 nyinstallationer och 2 200 ombyggnader och moderniseringar av hissar årligen.

▶ Det finns ett tiotal leverantörer av personhissar för flerbostadshus, med fyra större företag som dominerar marknaden. Under de senaste tio åren har det skett en rad uppköp och fusioner – främst små leverantörer som köps upp av stora. I dag svarar de fyra största aktörerna Kone (Finland), Otis (USA), Schindler (Schweiz) och Thyssen (Tyskland) för uppskattningsvis 80–85 procent av marknads installationsvolym. De mindre leverantörerna är oftast svenskägda och lokalt förankrade.

▶ Kone Hissar AB är störst med närmare 45 procent i marknadsandel, övriga Otis AB har 15–20 procent, Schindler Hiss AB 10–15 procent, Thyssen Hiss AB 5–10 procent samt övriga 15–20 procent.

▶ Det finns ett litet antal tillverkare och leverantörer av hissorgar för persontransporter, dessa levererar delar eller hela hissorgar till samtliga aktörer, också de fyra största.

KÄLLA: BOVERKET

(Med reservation för att det senaste året kan ha skett någon förändring procentuellt upp eller ned.)

Kontroll och service kan se ut så här

- lyssnar så att maskin och hiss går som den ska
- dörrarna fungerar bra, hänger rätt och stänger rätt
- hissen är planinställd och stannar i rätt nivå
- fullgod belysning
- fungerande signallampor
- fungerande larmsystem
- smörjning och rengörning
- reparation och byte av komponenter på grund av slitage.

Prisskillnader

- varierar kraftigt på specialhissar
- beror på tekniska aspekter, som krav på hastighet mm
- är avhängigt typ av hiss och maskinrummets placering
- större företag tenderar att ha högre prisnivå
- det är ibland svårt att förstå vad som ligger bakom prisskillnaderna
- det är ofta svårt att jämföra olika tekniska lösningar och konstruktioner.

KÄLLA BOVERKET

Upphandling av hissar

Upphandling av personhissar sker vanligen genom anbudsfordran. Många kan tycka att det är svårt att bedöma innehåll och rimlighet i anbud. Och det är komplicerat att värdera kvalitetsaspekter, jämföra fabrikat, olika tekniska lösningar och konstruktioner.

Enligt en undersökning av marknadssituationen för personhissar som Boverket genomfört fann man att öppenheten och viljan att lämna ut information varierade en hel del mellan olika leverantörer. Detta menar man gör det ännu krångligare för beställaren att överblicka utbudet, jämföra priser, tekniska lösningar, serviceerbjudande etcetera. Dessutom följer inte alltid hissleverantörerna handlingarna i anbudsfordran.

Vidare framkom att hissleverantörer inte alltid svarade på förfrågan. Om en förfrågan gick ut till ett större antal leverantörer, visade det sig att en fjärdedel av dem inte lämnade något anbud.

Installation och inredning ingår normalt vid alla anbud, vilket ofta är en förutsättning för att leverantören ska lämna fullständig garanti.

Leveranstiden för personhissar är ofta 4 till 5 månader.

Fullt upp för hisskonsulanten

Efterfrågan på opartiska konsultor med specialistkompetens av hissar ökar.

– Det beror på att det ställs större krav på fastighetsägaren i säkerhetsfrågor, besiktning och service, säger Lars-Erik Carlsson, på företaget Hisskompetens.

Han är en av cirka tio konsultor i landet som specialiserat sig på hissar och granskar allt från serviceavtal och hur det följs upp, till att vara bollplank vid anbudsupphandlingar och värdera tekniska lösningar.

– Det finns ett behov av kontrollanter, att se till att service efterlevs. Själva företaget behöver det inte vara fel på, kompetensnivån kan dock skilja mellan olika hissmontörer, säger Lars-Erik Carlsson och ger exempel på vikten av enkel rengöring. Ibland stoppas reklamblad ned i springan mellan hisskorgen och schaktet.

En glödande fimp kan få förödande konsekvenser.

ANDRA FALL DÄR han kan göra nytta är vid val av serviceavtal, varianterna på avtal är många och prisskillnaden mellan dem stor. Och i ett tidigt planeringsskede för hissinstallation kan det handla om att bedöma fabrikat och maskinens kapacitet.

– Storlek på maskinen beror på vilken maxvikt den avser att lyfta. Överdimeras maskinen blir livslängden längre. Det är bättre att lägga till 10 000 kronor och få en kraftfullare maskin, resonerar han.

HYDRAULHISS, SKRUVHISS eller linhiss, undrar jag och får till svar: Pris, antal våningar, bekvämlighet, utrymme och placering är några hänsynstagande som avgörs från fall till fall. Till exempel är det olämpligt att ha en hydraulhiss utomhusplacerad, då hydrauloljan på-

verkas av kyla och värme vilket kan ge driftstopp.

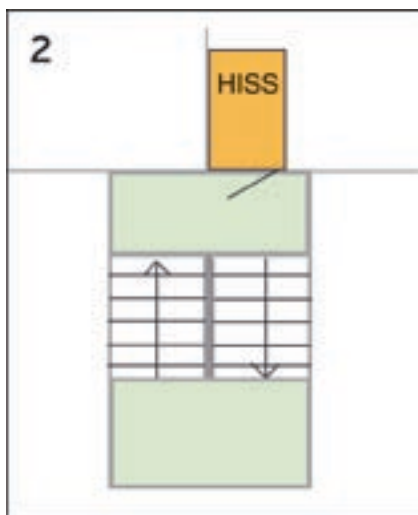
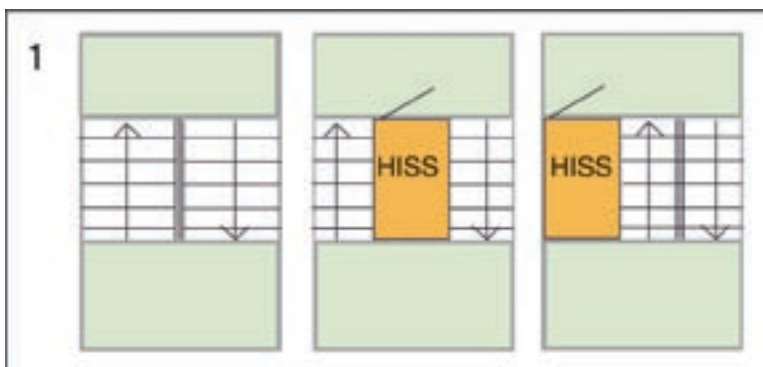
– Ljudnivån, kvaliteten på komponenter och vilka dörrar man tänkt montera är andra saker att ta ställning till. Kvalitet är inte billigt i inköp, men blir det ofta på sikt.

TITTI THORSELL

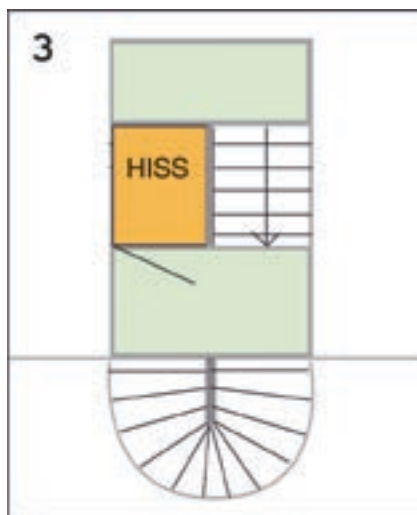
Hissinstallation i befintliga trapphus

Hisslösningarna som presenteras här är tänkta för bostadshus i 3-4 plan och alltså inte höghus, med hänsyn till utrymning och hisshastighet.

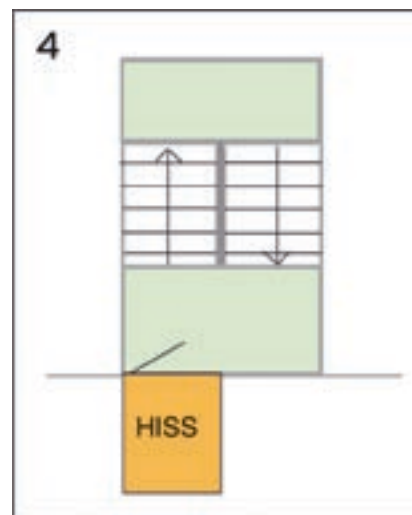
1. Trapphus med raka trappor i form av ett eller två trapplopp. En så kallad smalhiss kan placeras antingen vid sidan eller i mitten av trapphuset genom att man tar en bit av trappans bredd. Är en vanlig lösning i 50-tals hus.
 - (+) En enkel och prisvärd lösning.
 - (+) Hiss på våningsplanet.
 - (-) Både hiss och trappa blir extremt smal.
 - (-) Fördärvar trapphusets interiör.



2. Ta en bit av lägenheterna.
 - (+) Trapphuset är intakt.
 - (+) Hiss på våningsplanet.
 - (-) Minskad lägenhetsyta.
 - (-) Risk för stomljud.



3. Att bygga ett nytt trapphus med svängd trappa på utsidan intill den gamla och installera en hiss i ett av trapploppen i det gamla trapphuset.
 - (+) Hiss på våningsplanet.
 - (-) Är en omfattande renovering som påverkar exteriören.
 - (-) Kan påverka ljusinsläppet i lägenheter och kan ge skugga.



4. Hiss på utsidan av fasad.
 - (+) Trapphuset är intakt.
 - (+) En lösning som kan kombineras med loftgångar och betjäna flera trapphus.
 - (-) Hiss stannar mitt i trappan, halvtrappa till våningsplan.
 - (-) Påverkar exteriören.
 - (-) Kan påverka ljusinsläppet i lägenheten och kan ge skugga.
 - (-) Ökad energikostnad för värme eller kyla.

HISSFAKTA

Minsta mått

Minsta måttet på en hisskorg vid nybyggnad är 900 x 2 100 mm – ger plats åt en bår eller 1 100 x 1 400 mm ger plats åt rullstolsburen person med medhjälpare.

Minsta mått vid ombyggnad av befintligt trapphus som godtas är så kallad smalhiss som rymmer en bår 800 x 1 900 mm och en minihiss som rymmer en rullstol 800 x 1 250 mm.

Olika drivtekniker

för hissar i trånga utrymmen:

- Indirekt hydrauldrift – Skruvdrift och kedjadrift.
- Linhisar med motvikt.

Driftskostnad, bekvämlighet, utrymme samt hur stort slitaget hissen kommer att utsättas för avgör valet av drivteknik.

Tumregel för hisspris

En hydraulhiss för tre våningar kostar cirka 250 000 kronor plus 20 000–25 000 kronor per ytterligare våning.

En linhiss för tre våningar kostar cirka 350 000 kronor plus 20 000–25 000 kronor per ytterligare våning.

Ett gjutet hisschakt i betong kostar lika mycket som själva hissen. Ett schakt med glasade sidor blir cirka 30 000–40 000 kronor dyrare.

Nya strängare regler tvingar hissägare se över rutiner

Tusentals hissar i Sverige besiktas aldrig. Nu skärps kraven på skötsel och underhåll.

– En struntanmärkning kan ge körförbud på hissen, säger Sören Juhlin, certifieringsingenjör och en landets främsta på detta område.

– Låt inte snålheten bedra visheten! Uppmanar Sören Juhlin och beklagar att bostadsrättsföreningar är så ekonomiskt känsliga att de gör allt så billigt som möjligt.

Konkurrensen från olika serviceföretag som vill svara för hissarnas skötsel är stor, med dumpade priser och erbjudande kan det vara frestande att välja det billigaste alternativet.

– Att serva hissen fyra gånger per år är ganska lågt. I många fall behövs det upp mot åtta gånger. Tyvärr finns det serviceföretag som säger att det räcker med två gånger.

Boverket har i september 2003 skärpt kravet på det förebyggande underhållet (BFS 2003:10), till exempel att den person som sköter service har rätt kompetens.

– Nytt är också att de ska finnas underhållsplan och skötselinstruktion för varje hiss. Saknas en sådan får hissen inte köras. Vidare ska det föras driftsjournal vid åtgärd, anteckna datum, åtgärdens omfattning och vem som utfört jobbet. Om det inte görs blir det en anmärkning och hissen får körförbud, säger Sören Juhlin.

I MYNDIGHETENS SKRIFT står uttryckligen, att ägaren eller den som annars ansvarar för anordningen ska se till att hissen drivs, fortlöpande tillses, sköts och underhålls på ett föreskrivet sätt. Det innebär att fastighetsägaren kan teckna avtal med ett serviceföretag som sköter anläggningen, men ansvaret för hissens standard och att den fungerar enligt reglementet vilar fortfarande på

fastighetsägaren.

– Om det skulle hända en olycka, någon människa blir klämd eller hissen fastnar och någon blir instängd, är det fastighetsägarens ansvar. Det finns fall där styrelseordförande i föreningar ställts inför rätta, säger Sören Juhlin.

FASTIGHETSÄGAREN ÄR OCKSÅ skadeståndsskyldig gentemot den drabbade, även om olyckstillbudet orsakats på grund av att serviceföretagets försumelse. Fastighetsägaren kan å sin sida få ersättning av serviceföretaget. Denne bör dock ha ansvarsförsäkring.

Ytterligare skyldigheter som fastighetsägaren har, är att rapportera olyckor och olyckstillbud till kommunens byggnadsnämnd, att stänga av hissen om den inte klarat den årliga besiktningen och att se till att det genomförs en årlig säkerhetsbesiktning av ett ackrediterat företag.

Vilka företag som är ackrediterade kan man se på myndigheten Swedacs hemsidan www.swedac.se

OM INTE BESIKTNING sker får hissen inte användas. Och det ska också rapporteras till kommunens byggnadsnämnd. Besiktningssstatistiken visar att 10–17 procent av alla personhissar aldrig genomgår återkommande besiktning.

– I Sverige gäller frihet under ansvar, säger Sören Juhlin och pekar på att som tidigare krävs att det finns en besiktningsskylt på hissskorgen eller i dess närhet som visar på att hissen är besiktad samt månad och år när nästa besiktning ska vara utförd. Finns det ingen skylt kan boende eller åkande kontakta byggnadsnämnden i kommunen som då kan ingripa mot ägaren av hissen. Vidare ska det finnas en skylt som upplyser om vem som sköter hissen och vart man skall vända sig om fel uppstår.

TITTI THORSELL

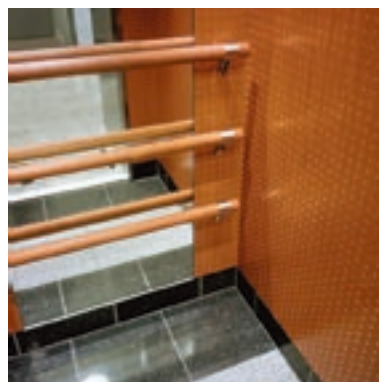
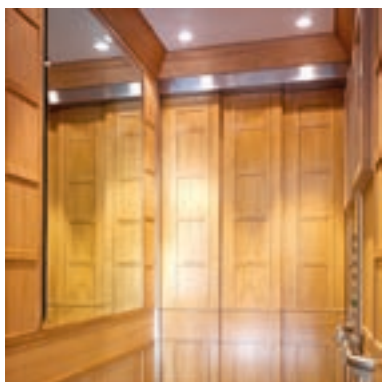
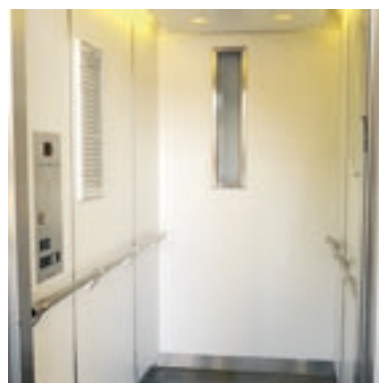
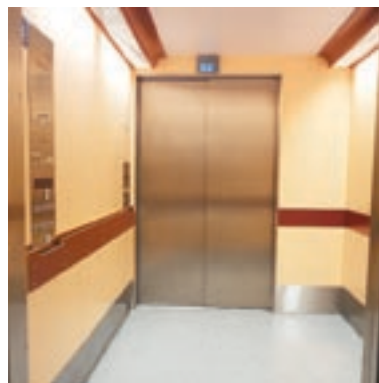
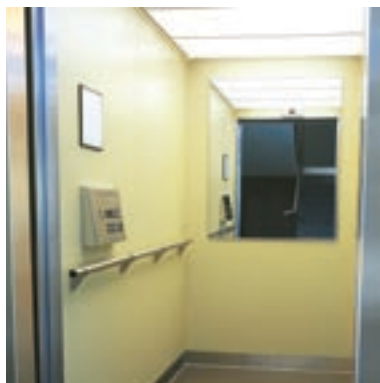
Lag om höjd säkerhet i äldre hissar dröjer

Nyinstallerade hissar i Sverige är mycket säkra för de följer de nya EU-direktiven för säkerhetskrav som kom sommaren 1995, däremot har man bibehållit lägre säkerhet på äldre hissar, till exempel beräknas cirka 40 000 sakna korgdörr, alltså en oskyddad hissorgsöppning med risk att passagerare eller föremål kan fastna eller klämmas mellan schaktväggen och hissorggen. Olyckor där personer kläms ihjäl i hissar som saknat korgdörr har uppmärksammas den senaste tiden.

EU har också gett ut rekommendationer för att uppgradera äldre hissar, alltså på frivillig basis. Boverket har utrett frågan om det går att göra rekommendationen till en lag i Sverige och lämnat underlag för beslut till Miljödepartementet där ärendet nu vilat i två år.

Många i branschen tror att det kommer att förbli en rekommendation. Skälet, menar man, är att regeringen vill vara mån om att inte höja boendekostnaden, då en sådan lagändring med retroaktiva åtgärder på gamla hissar skulle bli omfattande och dyr för fastighetsägaren.

snyggare hissar...



Enklare än Du tror att få en snygg hisskorg

Själva hisskorgen står ofta för mindre än för 10% av hissens kostnad. För en i sammanhanget liten merkostnad kan du få en mycket snyggare hisskorg som ger glädje under många år. Gäller både nya hissars och modernisering av befintliga hissars. Anpassas till alla hissfabrikat och hisstyper.

Lär mer om snyggare hissars på www.ahmans.se. Där hittar du även fotografier på olika typer av hisskorgar och komponenter samt skötselanvisningar och beställningsrutiner för materialprov och mycket mer.

Prova även vårt digitala Hissdesignprogram som du kan ladda ner utan kostnad. Där kan du själv designa din egen personliga hiss.

All försäljning sker via etablerade hissentreprenörer.