

Mönsterås kommunstyrelses köp av Blomstermåla Folkets Hus – Drömkåken 2.0

1	BAKGRUND	2
2	BLOMSTERMÅLA FOLKETS HUS – FASTIGHETENS SKICK	2
2.1	Tillsyn enligt lagen om skydd mot olyckor, Räddningstjänsten i Mönsterås	2
2.2	Blomstermåla Folkets Hus byggtekniska status	3
2.3	Blomstermåla Folkets Hus OVK-status	5
2.3.1	Fakta om OVK-kontroll	5
2.3.2	Blomstermåla Folkets Hus OVK-status	5
2.4	Blomstermåla Folkets Hus VVS-tekniska status	6
2.5	Blomstermåla Folkets Hus EI-tekniska status	7
2.5.1	Fakta om el-besiktning av en fastighet	7
2.5.2	Blomstermåla Folkets Hus el-tekniska status	8
2.6	Brandskyddskontroll, Räddningstjänsten Sydost i Kalmar	8
3	SPECIFIKA FRÅGESTÄLLNINGAR	8
3.1	Kritiska konstruktioner	8
3.1.1	Fakta	8
3.1.2	Kommunstyrelsens hantering av frågeställningen	9
3.2	Svåråtkomliga utrymmen	9
3.2.1	Fakta	9
3.2.2	Kommunstyrelsens hantering av frågeställningen	10
3.3	Fukt och mögel	10
3.3.1	Fakta om fukt och mögel	10
3.3.2	Kommunstyrelsens hantering av frågeställningen	10
3.4	Asbest	11
3.4.1	Fakta om asbest	11
3.4.2	Fakta om asbestsanering	11
3.4.3	Fakta om svartlim	12
3.4.4	Fakta om sanering av svartlim	12
3.4.5	Kommunstyrelsens hantering av frågeställningen	13
3.5	Radon	13
3.5.1	Fakta om gasbetong/lättbetong	13
3.5.2	Fakta om radonsanering	14
3.5.3	Kommunstyrelsens hantering av frågeställningen	14
4	SAMMANFATTNING	14

1 Bakgrund

Den 27 juni 2023 beslutade Mönsterås kommunstyrelses arbetsutskott¹ (KSAU) att föreslå kommunstyrelsen att köpa Blomstermåla Folkets Hus. Den 4 juli 2023 beslutade kommunstyrelsen enhälligt att köpa Blomstermåla Folkets Hus. Förslag till köpekontrakt presenterades där det stod följande: "Köparen har haft möjlighet att besikta egendomen..." vilket kommunstyrelsen inte lät göra.

Köpehandlingen undertecknades den 11 augusti 2023 av kommunalrådet Anders Johansson (C) och kommunchefen Fredrik Johansson.

Mellan den 27 juni 2023 då KSAU beslutade att föreslå kommunstyrelsen att köpa Blomstermåla Folkets Hus och fram till den 11 augusti 2023 är det 45 dagar som kommunstyrelsen underlät att undersöka Blomstermåla Folkets Hus tekniska status!

Detta är fullständigt oförlåtligt!

2 Blomstermåla Folkets Hus – Fastighetens skick

2.1 Tillsyn enligt lagen om skydd mot olyckor, Räddningstjänsten i Mönsterås

Den 23 september 2022 författade Räddningstjänsten i Mönsterås ett föreläggande som utlöste en fullständig panik hos den ideella föreningen Blomstermåla Folkets Hus och som sedan resulterade i försäljning och konkurs.

Räddningstjänstens föreläggande finns tillgängligt på isaksson.se.

Ur den inledande texten:

Beslut

Med stöd av 2 kap. 2 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor, nedan LSO, beslutar räddningstjänsten att förelägga Blomstermåla folkets hus (732800-0265) att, såsom fastighetsägare på, Storgatan 83 Blomstermåla, senast den 31 december 2023 tillse att nedanstående åtgärd 2 - 13 vidtagits (förutom punkt 14 och 15 som ska åtgärdas omedelbart). Beslut 1 gäller omedelbart, fram till 31 december 2023, och ska även gälla om det överklagas.

1. Räddningstjänsten beslutar att byggnadens totala personantal begränsas till 150 st, inklusive ronderande brandvakt. Efter ytskiktbehandling av dansrotunda: 500 st, inklusive ronderande brandvakt. Trapphus och kapprumsoföjé ska fortfarande vara avstängt. Samtidigt får inte balkongerna användas då det är verksamhet i dansrotundan. Dock ska skivdörrarna från balkongerna ut mot dansrotundan stå öppna så att brandgaser kan ansamlas uppe på balkongerna och därmed ge de utrymmande i markplan mer tid att ta sig ut. Beslutet är giltigt från 23 september 2022 till 31 december, 2023, även om det överklagas.

¹ Anders Johansson (C), Robert Rapakko (S), Erik Jonsson (S), Åsa Ottosson (M) och Anni Juhl Nielsen (SD)

Att åtgärda dessa brister kommer att kosta miljoner kronor något som den ideella föreningen Blomstermåla Folkets Hus inte hade.

2.2 Blomstermåla Folkets Hus byggtekniska status

I november 2025 får Mönsterås kommun en offert från Harryssons Golv & Måleri. **Omfattningen bekräftar bilden av att löpande underhåll hade varit undermåligt under många år.**

Vid tillträdet av fastigheten är följande skador kända:

- Garagetaket läcker
- Taket över biosalongen läcker
- Taket över pizzerian läcker

2025-11-24
Sida 2 av 4



ANBUD

Renovering av Blomstermåla folketshus

UNDERLAG

Platsbesök av Ted och Hampus, tillsammans med Gunnar och Pelle

OMFATTNING OCH UTFÖRANDE

Puben

- Måla tak + trädetaljer i taket i ljus kulör

2 Hallar intill puben

- Måla tak
- Måla väggar

2 toaletter intill puben

Rivning av befintligt kakel och klinker utförs av beställare

- Igengjutning av golvbrunn 1st
- Tunnflytspackning av golv
- Klinker på golv, klinker ingår med värde 400kr/kvm
- Kakel på väggar 2 m upp likt tidigare, kakel ingår med 300kr/kvm
- Målning av väggar över kakel
- Målning tak
- Målning av dörrkarm

Pentry puben

- Målning av tak
- Målning väggar
- Inläggning av vinylclick från Tarkett, läggs på befintligt golv

Scen

- Grovslipning av golv
- Inläggning av textilplattor typ kjellbergs tiles

Stora salen

- Utrivning av gummiplattor (ej asbestsanering om det skulle förekomma)
- Inläggning av nya gummiplattor 3.2mm leverantör Nora
- Ommålning av tak
- Ommålning av väggar, som är målade idag
- Ommålning av räcke på balkonger på ovanvåning
- Ommålning av stolpar
- Ommålning av räcke till 3 st trappor
- Slipning av steg 3 st trappor
- Oljning av steg 3 st trappor

Toaletter en våning upp 2 st

Rivning av befintligt kakel utförs av beställare, ingen åtgärd på golv

- Uppsättning av kakel på väggar till 2 m, kakel ingår med 300kr/kvm
- Målning väggar över 2m
- Målning av tak
- Målning av dörrkarm

Toaletter två våningar upp 2st

- Målning av väggar
- Målning av kakel
- Målning av dörrkarm

2025-11-24
Sida 3 av 4



Toalett bakom scen som blir dusch

- Sanering av asbest matta
- Tunnflytspackling av golv
- Flexning av väggar
- Tätskikt på golv och vägg
- Inläggning av klinker på golv, klinker ingår till ett värde av 400kr/kvm
- Uppsättning av kakel, kakel ingår med 300 kr/kvm
- Målning av dörrkarm

Toalett bakom scen

- Sanering av asbest matta
- Tunnflytspackling av golv
- Flexning av väggar
- Målning av väggar
- Inläggning av klinker, klinker ingår till ett värde av 400kr/kvm
- Målning av dörrkarm

Loge

- Måla väggar
- Laga väv
- Måla tak
- Inläggning av vinyldick
- Inläggning av vinyldick i trappa
- Nya skenor i trappa

Fotorum

- Inläggning av vinyldick

Toaletter bredvid scenen dam och herrar

Rivning av befintligt kakel och klinker utförs av beställare

- Tunnflytspackling av golv
- Klinker på golv, klinker ingår med värde 400kr/kvm
- Kakel på väggar 2 m upp likt tidigare, kakel ingår med 300kr/kvm
- Målning av väggar över kakel
- Målning tak
- Målning av dörrkarmar 6 st

Arbetet utförs till ett pris av 1 450 000 kronor exklusive moms

Herrar stora toaletten

- Gjutning av ränna
- Rivning av kakel och klinker
- Måla 4 dörrkarmar
- Tunnflytspackling av golv
- Tätskikt golv
- Klinker på golv, klinker ingår med värde 400kr/kvm
- Kakel på väggar 2 m upp likt tidigare, kakel ingår med 300kr/kvm
- Målning av väggar över kakel
- Målning tak

2025-11-24
Sida 4 av 4



Damer stora toaletten

- Rivning av plastmatta
- Rivning av kakel
- kakling likt tidigare
- Inläggning av plastmatta
- Målning av väggar
- Målning av tak

Arbetet utförs till ett pris av 280 000 kronor exklusive moms

Några uppgifter är uppseendeväckande:

Scen	
• Grovslipning av golv	
• Inläggning av textiplattor typ kjellbergs tiles	
Stora salen	
• Utrivning av gummiplattor (ej asbestsanering om det skulle förekomma)	
• Inläggning av nya gummiplattor 3,2mm leverantör Nora	
• Ommålning av tak	
• Ommålning av väggar, som är målade idag	
• Ommålning av räcke på balkonger på ovanvåning	

Toalett bakom scen som blir dusch	
• Sanering av asbest matta	
• Tunnflytspackling av golv	
• Flexning av väggar	
• Tätskikt på golv och vägg	

• Uppsättning av kakel, kakel ingår med 300 kr/kvm	
• Målning av dörrkarm	
Toalett bakom scen	
• Sanering av asbest matta	
• Tunnflytspackling av golv	
• Flexning av väggar	
• Målning av väggar	

Se vidare avsnitt 3.4.

2.3 Blomstermåla Folkets Hus OVK-status

2.3.1 Fakta om OVK-kontroll

OVK står för obligatorisk ventilationskontroll och är en lagstadgad besiktning av en byggnads ventilationssystem.

Vad innebär en OVK-besiktning?

- Syfte: Att garantera en hälsosam och bra inomhusmiljö och förhindra byggnadsskador som fukt och mögel.
- Ansvar: Det är byggnadens ägare som har det lagstadgade ansvaret för att besiktningen blir utförd.
- Utförare: Kontrollen måste göras av en certifierad sakkunnig funktionskontrollant.
- Vad som kollas: Att ventilationssystemet fungerar som det ska, att luftflödena är tillräckliga och att luften går åt rätt håll.

2.3.2 Blomstermåla Folkets Hus OVK-status

Den 15 mars 2023 kontrolleras Blomstermåla Folkets Hus.

Protokollet redovisar följande:

Antalet anmärkning klass 0, upplysning/notering: 44 stycken

Kräver ingen åtgärd för att OVK-besiktningen ska bli godkänd. Det kan handla om tips, skötselråd eller bra att veta inför framtiden.

Thomas Isaksson
Nyebo 103
384 91 Blomstermåla

2026-10-15

Antalet anmärkning klass 1, mindre brist: 18 stycken

Påverkar oftast inte det totala godkännandet direkt på egen hand (eller så blir OVK godkänd med anmärkning). Ska åtgärdas innan nästa ordinarie OVK-besiktning (vilket vanligen är om 3 eller 6 år beroende på byggnadstyp).

Antalet anmärkning 2, allvarlig brist: 12 stycken

Gör att OVK-besiktningen blir ej godkänd (underkänd). Måste åtgärdas skyndsamt (oftast inom 6 månader), och därefter måste en ombesiktning göras för att verifiera att felet är rättat.

2.4 Blomstermåla Folkets Hus VVS-tekniska status

Från: gunnar.berlevik@gmail.com <gunnar.berlevik@gmail.com>

Skickat: den 24 november 2025 11:42

Till: Anders Johansson <Anders.Johansson@monsteras.se>

Ämne: Fwd: Pris folkets hus

VAR FÖRSIKTIG! Detta e-postmeddelande kommer från en extern organisation. Klicka inte på länkar eller öppna bilagor om du inte är säker på vem avsändaren är och vet att innehållet är säkert.

Hej Anders!

Här kommer en kopia på offerten från Bravida

Mvh

Gunnar Berlevik

Samhällsföreningen Blomstergruppen

Obs. Kan du återkoppla att maillet
kommit fram

Vidarebefordrat mejl:

Från: "Bratt Daniel (Bravida)" <daniel.bratt@bravida.se>

Datum: 24 november 2025 07:25:40 WET

Till: gunnar.berlevik@gmail.com

Kopia: lasseasa@hotmail.com

Ämne: Pris folkets hus

Hej

Här kommer ungefärligt pris på vs arbetet vi tittade på i folkets hus

Pris 1 på delar ni hyr idag:

Leverans och montering av:

11st tvättställspaket

11st WC stolar

3st urinaler inkl spolning

2st köksblandare

Byte golvbrunn i duschutrymme

Budgetpris: 180 000 KR exkl mervärdesskatt

Pris 2 extra i utrymmen ni inte hyr idag:
Leverans och montering av:
9st wc stolar
10st tvättställspaket
4st urinaler inkl spolning
Byte av 3 st golvbrunnar
Demontering och återmontering av 2 st radiatorer

Budgetpris: 170 000 KR exkl mervärdesskatt

Det intressanta med ovanstående mail är att det ger bilden av att Samhällsföreningen Blomstergruppen begär offert från Bravida i Mönsterås (som alltså inte äger Blomstermåla Folkets Hus sedan mer än två år tillbaka!), får denna och skickar den vidare direkt till kommunalrådet Anders Johansson (C)!

Det är alltså inte Mönsterås kommun som tar in flera (!) offerter och granskar dessa utan låter Blomstergruppen sköta upphandlingen!

Sedan skickas alltså offerten direkt till kommunalrådet och inte till tekniska förvaltningen vilket borde vara det naturliga.

2.5 Blomstermåla Folkets Hus El-tekniska status

2.5.1 Fakta om el-besiktning av en fastighet

En el-besiktning av en fastighet innan köp är en teknisk genomgång av hela elanläggningen utförd av en behörig elektriker eller el-besiktningsman.

Vad som ingår i kontrollen

- El-central: Kontroll av säkringar eller dvärgbrytare, huvudsäkringar, kapslingsklass, märkning av grupper och överspänningsskydd.
- Jordfelsbrytare: Funktionstest och kontroll av att den finns och fungerar som den ska.
- Kablage och ledningar: Visuellt kontroll av skicket på synliga kablar, rör och kopplingsdosor.
- Uttag och strömbrytare: Kontroll av fasta uttag, väggströmbrytare och armaturer, inklusive skyddszoner för våtutrymmen (badrum och kök).
- Jordning och skydd: Kontroll av att skyddsjordning är korrekt utförd, särskilt i äldre hus med ojordade uttag i vissa rum.
- Dokumentation: Genomgång av tillgängliga handlingar, el-ritningar och information om tidigare utförda elarbeten.
- Termografi (i vissa fall): Värmeameraanvändning för att upptäcka överhettning, dålig kontakt eller överbelastning i el-centraler.

Varför den behövs

Elfel syns sällan för blotta ögat men kan innebära både brandrisk och stora kostnader efter tillträdet. Eftersom köparen har en långtgående undersökningsplikt enligt jordabalken är en separat el-besiktning ett viktigt underlag för både säkerhet och eventuell prispförhandling.

2.5.2 Blomstermåla Folkets Hus el-tekniska status

Av översända dokument framgår att Mönsterås kommun inte har utrett fastighetens el-tekniska status.

2.6 Brandskyddskontroll, Räddningstjänsten Sydost i Kalmar

Pizzerians metallfilter visade sig dock vara välskött!

Utförare Räddningstjänsten Sydost Enheten för sotning och brandskyddskontroll Kulturgatan 20 572 74 Påskallavik 010-357 32 00		Adressat Mönsterås Kommun. Box 54 383 22 MÖNSTERÅS	
Fastighet		Ägare	Brandskyddshuvud
Fastighetsbeteckning Folkets Hus Pizzeria		Mönsterås Kommun.	Mönsterås Kommun.
Fastighetsadress Pizza Folkets Hus		Box 54 383 22 MÖNSTERÅS	Box 54 383 22 MÖNSTERÅS
Kontrolldatum 2026-05-28			
Kontrollobjekt			
Imkanal			
Verksamhet Matlagning	Systemtyp Separat	Våning Bottenvåning	Utrymme Kök
Kanaltyp Plåt	Felavskiljare Metallfilter	Kontrollrist 104 veckor	Sensat solid 2025-05-22
Kontrollmetod/er			
Kontrollmetod * ☒ Okulär kontroll ☐ Täthetsprovning ☐ Temperaturmätning ☐ Tryckmätning ☐ Annat			
Enbart okulär kontroll i köket pga ej åtkomst till takfläkten.			
Utlåtande Brandskyddskontrollen är utförd utan noteringar som föranleder vidare utredning.			

3 Specifika frågeställningar

3.1 Kritiska konstruktioner

3.1.1 Fakta

Besiktning av kritiska konstruktioner (ofta benämnda som *riskkonstruktioner*) görs för att säkerställa en byggnads eller anordnings bärförmåga, säkerhet och livslängd. Syftet är att upptäcka dolda fel, fuktskador, strukturella svagheter eller materialfel innan de leder till allvarliga skador eller kollapser.

Hur besiktningen går till och vad som granskas beror helt på sammanhanget:

1. Vid fastighetsköp (Överlåtelsebesiktning)

Här fokuserar besiktningsmannen på byggnadsdelar som erfarenhetsmässigt ofta drabbas av skador (fukt, mögel och röta):

- Källare och krypgrunder: Särskilt riskfyllda för fuktvandring och mikrobiell tillväxt.

- Tak och vindar: Kontroll av otäta genomföringar, takavvattning och ventilation för att förhindra fuktskador.
- Enstegstätade fasader: En känd riskkonstruktion där fukt kan stängas in i väggen.

3.1.2 Kommunstyrelsens hantering av frågeställningen

Kommunstyrelsen lät inte undersöka detta innan kommunalrådet Anders Johansson (C) och kommunchefen Fredrik Johansson undertecknade köpekontraktet.

3.2 Svåråtkomliga utrymmen

3.2.1 Fakta

Det är extremt viktigt att undersöka svåråtkomliga utrymmen före ett fastighetsköp. Som köpare har du en omfattande undersökningsplikt enligt jordabalken, vilket innebär att du i efterhand inte kan få ersättning för fel som du borde ha upptäckt vid en noggrann besiktning.

Svåråtkomliga utrymmen som krypgrunder, vindsutrymmen, dolda rörspår och utrymmen bakom fast inredning är ofta de platser där de mest kostsamma problemen gömmer sig.

Risker i svåråtkomliga utrymmen

- Krypgrunder: Här drabbas fastigheter ofta av fukt, mögel, hussvamp eller skadedjur som har fått utvecklas ostört under lång tid.
- Vind och takstolar: Bristfällig ventilation eller ett läckande yttertak kan leda till dolda fuktskador, röta och mögelangrepp.
- Bakom dolda paneler: Felaktigt utförda renoveringar eller dolda rörläckage kan orsaka omfattande skador på bärande konstruktioner.

Hur du bör hantera detta

1. Anlita en certifierad besiktningsman: En professionell besiktning är grunden, men tänk på att standardbesiktningar ofta undantar utrymmen som kräver verktyg eller som är helt stängda.
2. Gör utrymmena tillgängliga: Be säljaren att öppna upp inspektionsluckor, rensa fulla förråd eller ta upp håll om det finns misstanke om skador.
3. Utöka besiktningen vid behov: Om besiktningsmannen noterar en risk (en så kallad riskanalys) bör du gå vidare med en fördjupad undersökning, till exempel en fuktmätning i konstruktionen.

Att hoppa över dessa utrymmen kan leda till en ekonomisk mardröm, eftersom renovering av fukt- och rötskador i husets stomme ofta kostar hundratals tusen kronor.

3.2.2 Kommunstyrelsens hantering av frågeställningen

Kommunstyrelsen lät inte undersöka detta innan kommunalrådet Anders Johansson (C) och kommunchefen Fredrik Johansson undertecknade köpekontraktet.

3.3 Fukt och mögel

3.3.1 Fakta om fukt och mögel

Ja, det är extremt viktigt att undersöka förekomst av fukt och mögel innan du köper en fastighet. Som köpare har du en omfattande undersökningsplikt enligt jordabalken, vilket innebär att du inte kan få ersättning för fel som du borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning innan köpet.

Fukt- och mögelskador räknas sällan som "dolda fel" om det fanns tecken på dem vid visningen, till exempel en svag källarlukt eller fläckar på en vägg.

Varför undersökningen är avgörande

- Ekonomiska konsekvenser: Att åtgärda omfattande fuktskador eller hussvamp i till exempel en grund eller ett tak kan kosta hundratusentals kronor.
- Hälsoriskerna: Mögel och fukt i inomhusmiljön kan orsaka eller förvärra hälsoproblem som astma, allergi, luftvägsbesvär och ihållande trötthet.
- Undersökningsplikten: Om du upptäcker mögel efter köpet som en besiktningsman enkelt hade kunnat hitta, får du stå för hela reparationskostnaden själv.

Hur du bör gå tillväga

1. Anlita en oberoende besiktningsman: Lita inte enbart på säljarens förbesiktning. Anlita en egen, certifierad besiktningsman som gör en överlåtelsebesiktning.
2. Gör en utökad fuktmätning: En standardbesiktning är ofta visuell. Om huset har riskkonstruktioner (som inredda källare, kryppgrund eller platta på mark med ovanliggande isolering) bör du beställa en specifik fuktmätning.
3. Använd dina egna sinnen: Lukta aktivt i källare, vindsutrymmen och badrum under visningen. Titta efter missfärgningar, tapeter som släpper eller bubblor i mattor.

3.3.2 Kommunstyrelsens hantering av frågeställningen

Kommunstyrelsen lät inte undersöka detta innan kommunalrådet Anders Johansson (C) och kommunchefen Fredrik Johansson undertecknade köpekontraktet.

3.4 Asbest

3.4.1 Fakta om asbest

Det är mycket vanligt med asbest i rörisolering i fastigheter som är byggda på 1960-talet.

Under 1950- och 1960-talen nådde den svenska importen och användningen av asbest en kraftig topp, och materialet användes flitigt på grund av sin höga motståndskraft mot värme.

Var finns asbesten oftast?

- Rörböjar och kopplingar: Även om raka rörsträckor kan ha isolerats med andra material, är det mycket vanligt att rörböjar, ventiler, flänsar och anslutningar har klätts med asbesthaltig isolermassa eller spackel.
- Värme- och varmvattenledningar: Sitter främst i källare, pannrum, ventilationsschakt samt bakom väggar i kök och badrum.
- Utseende: Asbesthaltig rörisolering kan vara vit eller grå till färg och ha en vävd, lindad eller flätad yta (ofta liknande glasfiberväv), men det går inte att avgöra säkert med blotta ögat.

Vad du bör tänka på

- Hälsofara vid rivning: Asbest är i regel inte farligt så länge det är intakt och sitter stilla, men när det bearbetas, borras i eller rivs kan hälsofarliga fibrer spridas i luften.
- Regler: Det är olagligt att själv som privatperson sanera eller riva asbest i Sverige. Arbetet måste utföras av en certifierad saneringsfirma med tillstånd från Arbetsmiljöverket.
- Provtagning: Om du planerar en renovering eller ett stambyte bör du alltid låta ta ett materialprov som analyseras av ett ackrediterat laboratorium innan du rör isoleringen

3.4.2 Fakta om asbestsanering

Asbest i rörisolering (ofta i hus byggda mellan 1950 och 1976) är ett högriskmaterial som är sprött och lätt dammar vid beröring. Yrkesmässig sanering kräver särskilda metoder och tillstånd från Arbetsmiljöverket.

Professionell saneringsprocess

- Provtagning och inventering: En certifierad sanerare tar prover av isoleringen (ofta i böjar och T-kopplingar där asbesten är vanligast) och skickar till laboratorium för analys.
- Avskärmning (Inneslutning): Arbetsområdet plastas in tätt för att förhindra att fibrer sprids till resten av huset.
- Undertryck: En fläkt med HEPA-filter skapar undertryck i det inneslutna utrymmet så att luften renas och inte läcker ut.

- Våtmetoder: Isoleringen fuktas kontinuerligt under arbetet för att binda damm och förhindra att asbestfibrer flyger runt i luften.
- Personlig skyddsutrustning: Sanerare använder helmask med extern luftförsörjning eller P3-filter, heltäckande engångsoveraller och handskar.
- Emballering och bortforsling: Det riven isoleringsmaterialet läggs i tätt förseglade plastsäckar som märks och lämnas till en godkänd återvinningscentral som farligt avfall.
- Efterventilation: När arbetet är klart körs fläktarna med HEPA-filter i ytterligare 4 till 12 timmar innan platen monteras ned.

3.4.3 Fakta om svartlim

Svartlim är ett mörkt, tjär- eller asfaltsbaserat (bitumenbaserat) golvlím som användes flitigt mellan 1950 och 1979 för att fästa linoleum-, plast- och parkettgolv mot betong.

Vad du behöver veta om svartlim

- Utseende: Det är svart eller mörkbrunt och ser ofta tjär- eller klisterliknande ut på betongunderlaget när golvet rivs upp.
- Innehåll av asbest: Under perioden ca 1950–1980 blandades asbestfibrer (ofta krysofil) in i vissa typer av svartlim för att öka hållfastheten och värmebeständigheten.
- Hälsorisk: Intakt lim som ligger stilla under ett golv är inte farligt eftersom fibrerna är inbäddade. Risken uppstår först när limmet bearbetas genom slipning, hackning, bilning eller mejsling, då asbestdamm kan frigöras och andas in.
- Visuellt bedömning är omöjlig: Det går inte att se på limmet om det innehåller asbest eller inte; det krävs ett prov som skickas till ett ackrediterat laboratorium.

Vad du bör göra vid renovering

- Pausa vid misstanke: Om du river ett golv i ett hus från 1950–1970-talet och hittar svartlim, stoppa arbetet och låt analysera en provbit som inkluderar både lim och underlag. Läs mer om diskussioner och erfarenheter i Byggahus.se Forum.
- Följ lagar och regler: Sanering av asbesthaltigt material kräver enligt Arbetsmiljöverket särskilda tillstånd, skyddsutrustning och utbildning för att undvika höga sanktionsavgifter och hälsorisker. Du kan läsa mer om säkra rutiner hos Asbestguiden.

3.4.4 Fakta om sanering av svartlim

Sanering av svartlim krävs om limmet innehåller asbest, vilket var vanligt i golvkonstruktioner (under plastmattor, vinyl- och linoleumgolv) från 1950-talet fram till tidigt 1980-tal. Eftersom asbest förbjöds i Sverige 1982 bör man alltid utgå från att äldre svartlim kan innehålla asbest tills motsatsen bevisats via ett materialprov.

1. Provtagning och identifiering

Innan du påbörjar någon form av rivning eller slipning ska ett **asbestprov** skickas till ett ackrediterat laboratorium.

- Negativt svar: Om limmet inte innehåller asbest kan du ta bort det med vanliga metoder.
- Positivt svar: Om provet visar asbest måste specifika säkerhetsåtgärder följas för att hindra att farliga asbestfibrer sprids i luften.

2. Regler för sanering

- Yrkesmässig sanering: För företag gäller stränga regler enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2023:13). Det krävs särskilt tillstånd från Arbetsmiljöverket, utbildad personal samt medicinska kontroller. Att sanera yrkesmässigt utan tillstånd kan leda till sanktionsavgifter på mellan 40 000 och 400 000 kronor.

3. Arbetsmetod vid sanering

När asbesthaltigt svartlim ska avlägsnas används specialanpassade metoder för att minimera dammspridning:

- Avskärmning och undertryck: Arbetsområdet byggs in med skyddsplast och luftslussar. Undertrycksventilation med HEPA-filtrerade luftrenare används för att förhindra att fibrer sprids till angränsande rum.
- Våtmetoder: Limmet skrapas eller fräses bort under fuktiga förhållanden (våtrivning). Betongunderlaget får aldrig torrslipas, då detta frigör enorma mängder asbestdamm.
- Skyddsutrustning: Sanerare bär heltäckande skyddsdräkter och andningsskydd (halv- eller helmask) med P3-filter.
- Avfallshantering: Allt rivet material, inklusive skyddskläder, ska dubbelpackas i tät plast, märkas tydligt som asbestavfall och transporteras till en godkänd deponi för farligt avfall.

3.4.5 Kommunstyrelsens hantering av frågeställningen

Kommunstyrelsen lät inte undersöka detta innan kommunalrådet Anders Johansson (C) och kommunchefen Fredrik Johansson undertecknade köpekontraktet.

3.5 Radon

3.5.1 Fakta om gasbetong/lättbetong

Radon kan komma från gasbetong (även kallat lättbetong), men det beror helt på när materialet tillverkades.

Alla stenbaserade byggnadsmaterial avger mycket små mängder radon, men det är en specifik typ av äldre lättbetong som är det stora problemet:

- Äldre alunskeerbaserad lättbetong (Blåbetong): Detta material tillverkades i Sverige mellan 1929 och 1975 och användes fram till 1980-talet. Blåbetong² innehåller höga halter av radium, vilket sönderfaller och avger stora mängder radongas samt gammastrålning. Det är den enskilt största källan till radon från byggnadsmaterial i svenska hem.

3.5.2 Fakta om radonsanering

Sanering av fastigheter med blåbetong syftar till att sänka förhöjda halter av radongas som materialet avger. Strålsäkerhetsmyndighetens riktvärde för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³.

Vanliga åtgärder mot blåbetong

- Förbättrad ventilation: Att öka luftomsättningen, till exempel genom att installera FTX-ventilation, är ofta den mest effektiva metoden för att späda ut radonet.
- Tätning och kapsling: Väggar kan kläs in, putsas eller målas med särskild radontapet och radonfärg för att förhindra att gasen tränger ut i rummen (förutsätter hela ytskikt).
- Utbyte av material: I vissa fall kan det bli aktuellt att fysiskt riva och byta ut icke-bärande väggar som innehåller blåbetong, särskilt i samband med större renoveringar.
- Radonsug: Fungerar främst mot markradon och har generellt begränsad effekt om radonet kommer direkt från väggar av blåbetong

3.5.3 Kommunstyrelsens hantering av frågeställningen

Kommunstyrelsen lät inte undersöka detta innan kommunalrådet Anders Johansson (C) och kommunchefen Fredrik Johansson undertecknade köpekontraktet.

4 Sammanfattning

Med hänvisning till ovanstående är det även i detta fall enkelt att sammanfatta vad Mönsterås kommunstyrelse agerande:

1. Köpet skulle aldrig ha gjorts.

² Blåbetong användes i Sverige huvudsakligen mellan 1929 och 1975, men restlager användes även en bit in på 1980-talet. Materialet användes som mest under storhetstiden på 1960- och 1970-talen i samband med det så kallade miljonprogrammet. Fakta om blåbetong: En typ av lättbetong tillverkad av radioaktiv alunskeer. Var det användes: I ytterväggar, innerväggar och bjälklag i villor, radhus och flerbostadshus. Varför det är en risk: Det innehåller radium-226 som avger hälsofarlig radongas och gammastrålning.

2. En liknande affär skulle aldrig ha kunnat genomföras i grannkommunerna Oskarshamn eller Kalmar. Fullständigt uteslutet!
3. Kommunstyrelseledamöterna hade aldrig genomfört ett sådant köp om de skulle ha betalat med egna pengar.

Slutligen:

Med tanke på att taket läckte redan innan köpehandlingen undertecknades så är följande förhållande intressant att reflektera över:

Det som i vardagligt tal beskrivs som att "självriskén blir 100 %" handlar juridiskt och försäkringstekniskt om att ett åldersavdrag har nått 100 %. **Detta innebär att den skadade byggnadsdelen har uppnått eller passerat sin tekniska livslängd och är helt avskriven. Vid en skada lämnar försäkringsbolaget ingen ersättning alls för just den delen, vilket gör att du själv får stå för hela kostnaden.**

Vilka byggnadsdelar som drabbas och när det sker styrs av försäkringsbolagens tabeller. Generellt är det rörliga maskiner, installationer samt ytskikt och tätskikt som skrivs av helt, medan husets bärande stomme (reglar, isolering etc.) i regel skyddas från att någonsin skrivas av till 100 %.

Här är de byggnadsdelar som oftast kan nå 100 % åldersavdrag (eller det maximala taket för avdrag):

1. Våtutrymmen

Detta är den vanligaste kategorin där åldersavdraget tillåts slå i taket. Eftersom ett badrum har en begränsad teknisk livslängd nekas ofta ersättning helt för material och arbete när det blivit för gammalt.

- Ytskikt och tätskikt: Kakel, klinker, plastmatta och bakomliggande tätskikt (skrivs ofta av till 100 % efter 20–30 år beroende på bolag).
- Golvbrunnar och sanitetsporslin: Äldre installationer som nått sin slutålder.

2. Maskiner och teknisk utrustning

Vitvaror och maskiner tappar i värde mycket snabbt och når 100 % avskrivning (eller minsta restvärde, beroende på villkor) efter relativt kort tid.

- Vitvaror: Diskmaskiner, tvättmaskiner, kyl och frys (ofta helt avskrivna efter 10–12 år).
- Värmeanläggningar: Värmepumpar (luft/luft, bergvärme), varmvattenberedare och pannor (skrivs ofta av helt eller till ett fast minimum efter 15–20 år).

3. Utvändiga ytskikt och installationer

Delar av fastigheten som är direkt utsatta för väder och vind har fasta avskrivningsperioder. [\[1\]](#)

- Yttertak: Takbeklädnad som takpapp, plåt eller takpannor (underlagspapp och äldre ytskikt kan nå maximalt avdrag efter 30–40 år).
- Dränering och yttre rörledningar: Markförlagda rör som uppnått hög ålder (ofta 40–50 år).

Thomas Isaksson
Nyebo 103
384 91 Blomstermåla

2026-10-15

Sammanfattningsvis: Blomstermåla Folkets Hus var i behov av en totalrenovering! Men kommunstyrelsens samtliga ledamöter hade inte en susning om vad detta skulle omfatta eller kosta!