

TVÄTTSTUGAN

Nya miljötips
och färre bråk




BOSTADSRÄTTERNAS JURIST

Så undviker du
att bli uppsagd

OLYCKSRISKER

Så skadar vi
oss i hemmet

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #4 • 2015



**HÄR
SKER FLEST
INBROTT**

DECEMBER VÄRST
UNIK LISTA - KOMMUN
FÖR KOMMUN

STOPPPA TJUUVEN

FÖRE DETTA INBROTTSTJUUVENS BÄSTA TIPS

LEDAREN: "Vem ska betala alla de nya bostäder som så väl behövs i Sverige?"

Reducera dina driftskostnader med 77%

Från tidigare decennier ...



Total driftskostnad 47 694 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.

...till idag och Framtidens Textilvårdsrum™



Electrolux Line 5000

Designed by experts.

Inspired by you

Med Electrolux Line 5000 och dess innovationer vågar vi påstå att vi har marknadens mest effektiva lösningar för Framtidens Textilvårdsrum™. Våra lösningar reducerar den totala livscykelkostnaden markant där både miljön och du som kund står som vinnare.

Total driftskostnad 10 977 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.



Thinking of you
Electrolux



Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagen är cirka 260 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 17 mars.

ADRESS:

Bostadsrätterna
Luntmakargatan 146
111 37 Stockholm

KONTAKT:

08-58 00 10 00

ANSVARIG UTGIVARE:

Ulrika Blomqvist
REDAKTIONSRÅD:
Kenny Fredman,
Kerstin Frykberg
Andersson,
Peder Halling,
Elisabeth Kalderén
och Mats Lindbäck

REDAKTÖR:

Nils Sundström

ART DIRECTOR:

Sanna Norlin

PRODUKTION:

OTW Communication

OMSLAGSBILD:

Shutterstock

REPRO:

Done

TRYCK:

Roto Smeets

ANNONSFÖRSÄLJNING:

Funktioner på Gotland, Mats Lindén
0708-99 17 60,
mats@funktioner.se

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehåll? Vänd er till redaktionen på info@bostadsrätterna.se.

Därför berör bostadsbristen alla

Ni som brukar läsa den här ledaren och tidningen vet att både jag och Bostadsrätterna är engagerade i frågan om nya bostäder och om hur dessa ska finansieras. Priserna på bostäder har stigit under senare år, vilket i mångt och mycket kan förklaras med den bostadsbrist som vi har men även att fastighetsskatten ersatts med en lägre fastighetsavgift och att vi har låga räntor.

För några veckor sedan var jag på ett seminarium där bland annat riksbankschef Stefan Ingves medverkade. Han är orolig för att hushållens skulder kan få allvarliga konsekvenser för hela den svenska ekonomin om och när vi skulle hamna i en situation med högre räntor. Därför diskuteras olika åtgärder för att minska efterfrågan på bolån. Exempel på detta är amorteringskrav, ny fastighets-skatt, sänkt eller avskaffat ränteavdrag, reglering av hushållens kvar-att-leva-på-kalkyler, och ett lägre bolånetak.

Nu vill jag inte tro att alla dessa

åtgärder införs samtidigt. Men det som var extra intressant var att riksbankschefen konstaterade att hans ansvar är att skydda Sveriges makroekonomi, inte att hantera bostadskrisen.

Vad innebär det? Jo, han inser att åtgärderna är kraftiga och kommer att påverka hushållens möjlighet att skaffa bostad och flytta men att det inte ligger i hans uppdrag att ta hänsyn till det. Frågan är då vem som ska betala alla de nya bostäder som så väl behövs i Sverige. Staten? Nja, där finns inga större pengar för att bygga de nästan 500 000 bostäder som kommer att behövas under de närmaste åren. Byggföretagen? Nja, de bygger ju inte bostäder för den goda sakens skull, de har sina krav på avkastning. Hushållen? Ja, det är ju de som förväntas ta stora lån och betala för sig. Och då är min stilla undran hur det hela ska lösa sig.

Ulrika Blomqvist

ULRIKA BLOMQVIST, VD,
BOSTADSRÄTTERNA

”
Frågan är då vem som ska betala alla de nya bostäder som så väl behövs i Sverige.



Hon ger råd för att skapa trygga miljöer 10



Susanne Klint, arkitekt på Tyréns.

FÄRRE HYR UT I ANDRA HAND - MEN INTE I STOCKHOLM
SIDAN 4

TESTA OM DU KLARAR ETT AMORTERINGSKRAV
SIDAN 5

DOKUMENT: DECEMBER ÄR HÖGTID FÖR INBROTT
SIDAN 6

DÄRFÖR SKRIVER VI ARGA LAPPAR I TVÄTTSTUGAN
SIDAN 14

JURISTEN OM HUR DU UNDVIKER ATT BLI UPPSAGD
SIDAN 18

FRÅGOR OCH SVAR OM BOSTADSRÄTT
SIDAN 24

RENÄSSANS FÖR DEN GEMENSAMMA TVÄTTSTUGAN 14



SÅ GÖR DU OM DÖRRLÅSET BÖRJAR KÄRVA I VINTER 22



Hot om amortering minskar uthyrningen i andra hand

Färre lägenheter i landet hyrs ut i andra hand – **men i Stockholm ökar antalet.** Det visar en genomgång av utannonserade andrahandsboenden på Blocket under tredje kvartalet 2015.

TOTALT UTANNONSERADES cirka 15 400 andrahandsboenden i landet på Blocket under tredje kvartalet 2015. Det är en minskning med cirka 11 procent jämfört med samma period i fjol. Det är bara i Stockholm som utannonserade andrahandsboenden fortsätter att öka. Även hyrorna ökar.

Enligt Linnéa Aguero, pressansvarig på Blocket Bostad, är den minskade andrahandsuthyrningen i landet kopplad till hotet om amorteringkrav.

– Många säljer sina bostäder nu i stället för att hyra ut, innan eventuella amorteringskrav. Det trissar upp slutpriserna på bostadsmarknaden. Men Stockholm har landets längsta bostadskö med stor inflyttning, vilket ger stort tryck på bostäder som hyrs ut. Det gör att folk hyr ut i stället för att sälja, säger hon.

UNDER 2013 OCH 2014 kom lagändringar som gjorde det enklare att hyra ut sin bostad i andra hand. Det innebar ett uppsving för andrahandsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö under 2013 och därefter främst i Stockholm.

Lagändringarna ger bostadsrättshavare som hyr ut rätt att ta mer betalt och schablonavdraget vid uthyrning av privatbostäder är höjt från 21 000 till 40 000 kronor. Tidigare har det även

krävts att en bostadsrättshavare ska ha beaktansvärda skäl för att få hyra ut i andrahand, vilket nu har mjukats upp.

Trots lagändringen går det inte att helt fritt sätta hyran. Den ska motsvara bostadsrättshavarens beräknade kapital- och driftskostnader för lägenheten. Är den möblerad kan du ta ut ersättning för slitage på möbler.

– Så länge bostadsrättspriserna stiger så kommer även andrahandshyrorna att göra det. Har man köpt en lägenhet för 3 miljoner så vill man täcka boendekostnaderna och räntan när man hyr ut, säger Linnéa Aguero.

Boverket visar i en rapport att lägenheterna inte hyrs ut till överpris, utan följer marknadsvärdet som styr andrahandshyrorna.

DEN SOM VILL HYRA UT sin bostadsrätt behöver fortfarande ange ett godtagbart skäl och söka tillstånd från styrelsen för att kunna hyra ut. Om styrelsen inte accepterar andrahandsuthyrningen kan bostadsrättshavaren ta frågan till Hyresnämnden.

TEXT: EVELINA JÖRHÖV



FÖRENINGEN FÅR TA UT EN AVGIFT

Bostadsrättsföreningen kan ta ut en avgift från bostadsrättshavaren under den tid som andrahandsuthyrningen pågår. Avgiften är högst 10 procent av ett basbelopp, för närvarande 4 450 kronor, under ett år. Förutsättningen är dock att det framgår i föreningens stadgar.

Snabb uthyrning. Av bostadsrätterna som hyrs ut i andrahand på Blocket hyrs 4 av 10 ut inom 2-3 dagar.

HAR DU NÅGON GÅNG SATT UPP ELLER FÅTT EN KLAGOLAPP I TVÄTTSTUGAN?



Kalle Heilborn, 35, student, Göteborg
– Ja, jag har fått lappor några gånger. Jag är glömsk och kommer inte alltid ner i tid. Då blir en del upprörda, men de flesta är väldigt snälla.



Josephine Garmelius, 25, student, Stockholm
– Jag har fått en klagolapp och skrev då en ursäkt. Jag hade börjat min tvättid men tagit bort bokningsnyckeln för att boka en ny tid, vilket förvillade en granne.



Gustavo Adourian, 48, cykelreparatör, Göteborg
– Nej, jag brukar prata med grannarna i stället. Jag skulle kunna sätta upp en lapp om det inte är städad. Det ska vara rent i tvättstugan.



Vid årsskiftet blir det dyrare för föreningar som har mest kommersiella lokaler i fastigheten.

Ändrad skatt 2016 för oäkta föreningar

Den som bor i en oäkta bostadsrättsförening får en **ekonomisk kallusch nästa år**. Då blir det skattehöjningar på i genomsnitt nästan 5 000 kronor per medlem och år, i vissa föreningar upp till 20 000 kronor.

VID ÅRSSKIFTET försvinner tidigare skattelättnader för oäkta bostadsföreningar, eller oäkta bostadsföretag som det formellt heter. I Sverige bor flera tusen personer i sådana föreningar. Det är föreningar där intäkterna från kommersiella lokaler är höga i relation till bostäderna.

Ofta kan föreningen leva gott på hyresinkomster från lokaler och månadsavgiften för medlemmarna är därför låg. Men det är en bostadsförmån och lättnadsreglerna försvinner från inkomståret 2015.

Föreningarna ses som företag och ska betala skatt därefter.

Tidigare har det funnits en tillfällig avdragsrätt som minskat förmånsvärdet, det vill säga skillnaden mellan den låga avgiften och vad det kostar att hyra en motsvarande hyreslägenhet.

Bostadsrätterna anser att reglerna är svårbegripliga och har i stället föreslagit att samma skatteregler ska gälla för äkta och oäkta bostadsrättsföreningar. Så blir det nu inte.

TEXT: NILS SUNDSTRÖM

Få koll på amortering

Har du råd att flytta? Nu finns en räknesnurra som visar vad du måste amortera i månaden om Finansinspektionens förslag blir verklighet.

SAMTLIGA RIKSDAGSPARTIER vill införa ett obligatoriskt amorteringskrav på bolånen. I princip alla nya lån som överstiger 50 procent av bostadens marknadsvärde måste amorteras.

Nu kan var och en räkna ut vad förslaget innebär i praktiken för den egna ekonomin. Bostadsrätterna har tagit fram en räknesnurra på nätet, som uppmärksammas i en Facebook-kampanj.

Den som köper en bostad för 3 miljoner kronor, och betalar 15 procent i kontantinsats som reglerna kräver, måste amortera 4 250 kronor i månaden.

– Det är bra att amortera på sitt bolån. Men ett generellt amorteringskrav gör det svårt för många som vill flytta eller är på väg in på bostadsmarknaden, säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

Amorteringskravet borde i stället utformas så att hänsyn tas till varje persons förutsättningar, anser Bostadsrätterna.

– Det behövs politiska krafttag som ser över hur människor ska ha råd att skaffa sig en bostad, säger Kenny Fredman.

46%

Så många procent av fastighetsmäklarna är nu kvinnor, enligt Fastighetsmäklarinspektionen. Sammanlagt fanns i slutet av oktober 6 832 registrerade fastighetsmäklare i Sverige. Det är den högsta siffran någonsin enligt myndigheten som startade 1995.



**Vilken fastighetsservice vill du ha?
Ge oss 6 månader att visa vad vi går för.
Vi tänker göra dig nöjd.**

Ring 08-744 44 33 nu!



LÄGENHETSINBROTT LÄN FÖR LÄN:

Förändring antalet anmälda lägenhetsinbrott i snitt åren 2001-2003 jämfört med snittet 2012-2014.

HÄR ÖKAR INBROTTE

LÄN	PROCENT
Uppsala län	154
Stockholms län	125
Örebro län	49
Skåne län	36
Östergötlands län	32
Blekinge län	31
Kalmar län	31
Västmanlands län	31
Norrbottnens län	29
Södermanlands län	28
Värmlands län	22
Jönköpings län	16
Västerbottnens län	15
Dalarnas län	14
Kronobergs län	12
Jämtlands län	0

HÄR MINSKAR INBROTTE

LÄN	PROCENT
Gävleborgslän	-11
Västra Götalands län	-15
Västernorrlands län	-25
Hallands län	-3
Gotlands län	-6

Under vinterperioden november-mars (åren 2012-2014) inträffade det i Sverige i genomsnitt 18 polisanmälda lägenhetsinbrott per dag, under sommarmånaderna 16. Flest lägenhetsinbrott inträffade under december månad, i genomsnitt 19 per dag.



HÄR GÖRS DET FLEST LÄGENHETSINBROTT I SVERIGE

Kommunernas tio i topp

Anmälda lägenhetsinbrott per 100 000 invånare, genomsnitt för åren 2012-2014 - samt (listan till höger) alla Sveriges kommuner.

1. Malmö	173	6. Helsingborg	102
2. Sundbyberg	170	7. Upplands-Bro	94
3. Stockholm	155	8. Solna	92
4. Lund	133	9. Göteborg	91
5. Landskrona	132	10. Klippan	88

Hela listan: från Ale till Övertorneå kommun

Stöldlikor som härjar kan få stor effekt på inbrottsstatistiken i en kommun under ett visst år. Därför har Din Bostadsrätt gjort ett genomsnitt för tre år, 2012-2014, och beräknat antalet inbrott per 100 000 invånare.

Ale kommun	31	Arvidsjaur kommun	10	Bjurholm kommun	14
Alingsås kommun	24	Arvika kommun	27	Bjuv kommun	69
Alvesta kommun	57	Askersund kommun	18	Boden kommun	20
Aneby kommun	16	Avesta kommun	49	Bollebygd kommun	8
Arboga kommun	52	Bengtstors kommun	28	Bollnäs kommun	22
Arjeplog kommun	44	Berg kommun	14	Borgholm kommun	3

Bostadsinbrotten blir allt fler.

December är den månad då det begås flest lägenhetsinbrott under hela året.

Mest utsatta för inbrott är stockholmare och skåningar, visar en granskning av Din Bostadsrätt.

TEXT: MIKAEL BERGLING

STÖRST RISK FÖR INBROTT PÅ VINTERN

DIN BOSTADSRÄTT har gått igenom de senaste årens polisanmälningar gällande bostadsinbrott. Granskningen visar bland annat:

- **Lägenhetsinbrotten ökar**, allra mest i Stockholms, Uppsala och Örebro län.
- **Antalet lägenhetsinbrott** varierar kraftigt mellan olika delar av Sverige.
- **Flest lägenhetsinbrott** i förhållande till antalet invånare inträffar i Stockholms och Skåne län.
- **De kommuner som** är mest drabbade av lägenhetsinbrott – i förhållande till antalet invånare – är Malmö, Stockholm och Sundbyberg.

Till skillnad mot vad många tror är inte sommaren, då många är borta på semester, den tid på året då inbrottstjuvarna är som mest aktiva.

Din Bostadsrätts genomgång av Brottsförebyggande rådets (Brå) statistik över polisanmälda lägenhetsinbrott för åren 2010–2014 visar att vintermånaderna är betydligt mer inbrottsdrabbade än vår- och sommarmånaderna.

UNDER PERIODEN november–mars inträffade det i Sverige i genomsnitt 18 polisanmälda lägenhetsinbrott per dag, under sommarmånaderna 16.

Flest lägenhetsinbrott inträffade under december månad, i genomsnitt 19 per dag.

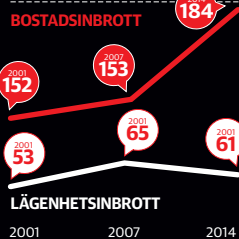
Statistiken för villor och radhus ser ut på ungefär samma sätt.

– Att bostadsinbrotten ökar under den mörka tiden på året har att göra med att det då är enklast för tjuvarna att röra sig osedda, säger utredaren Jonas Öberg på Brå.

Var tredje svensk oroar sig för inbrott

Ungefär var åttonde person i Sverige har någon gång haft inbrott i sin bostad. Var tredje oroar sig, enligt en undersökning av försäkringsbolaget If, för att råka ut för inbrott när de är bortresta.

Förutom de materiella skadorna och förlusterna som inbrott ofta leder till, vittnar många om en stark känsla av kränkthet och otrygghet efter att någon olovligt har tagit sig in i deras hem. Endast tre av hundra bostadsinbrott klaras upp av polisen.



Anmälda bostadsinbrott och lägenhetsinbrott i hela landet per 100 000/invånare.

Till skillnad mot när det gäller brott som miss-handel och rån, möts ofta inte tjuven och den som drabbats av inbrott. Det gör att uppgifter i polis-anmälan om när brotten begicks, kanske främst speglar tidpunkten när de upptäcktes än den verkliga brottstidpunkten.

– De flesta inbrott sker på dagtid då folk inte är hemma i sina bostäder. Det beror på att tjuvarna vill minska risken för att träffa på någon, säger Jonas Öberg.

ENLIGT KRIMINALSTATISTIKEN drabbas olika typer av fastigheter av inbrott vid olika tidpunkter, både på året och dygnet.

- **Lägenheter, villor** och radhus tycks dock drabbas av inbrott vid ungefär samma tidpunkt, även om villor och radhus är mer utsatta för inbrott.
- **Anmälning om inbrott** i fritidshus sker framfört allt i samband med helger, till exempel skärtorsdagen, alla helgons dag och Kristi himmelsfärdsdag. Förmodligen beror det framfört allt på att det är då många kommer till sina fritidshus och upptäcker att det varit inbrott.
- **Inbrott i lägenheter, villor** och radhus polisanmäls ofta vid 17-tiden på kvällen, det vill säga då många kommer hem från skola och arbete. Under helger görs polisanmälningar i allmänhet senare under kvällen.
- **Anmälning om inbrott** i fritidshus görs betydligt tidigare under dagen. 12 procent anmäls mitt på dagen, det vill säga vid den tidpunkt då många kommer till sina sommarstugor och liknande. ➤

Borlänge kommun	50	Dorotea kommun	0	Falköping kommun	24	Gotland kommun	20	Hallstahammar kommun	39
Borås kommun	44	Eda kommun	12	Falun kommun	24	Grums kommun	30	Halmstad kommun	68
Botkyrka kommun	72	Ekerö kommun	12	Filipstad kommun	66	Grästorp kommun	6	Hammarö kommun	13
Boxholm kommun	13	Eksjö kommun	32	Finspång kommun	32	Gullspång kommun	6	Haninge kommun	51
Bromölla kommun	46	Emmaboda kommun	26	Flen kommun	66	Gällivare kommun	33	Haparanda kommun	27
Bräcke kommun	5	Enköpings kommun	29	Forshaga kommun	32	Gävle kommun	40	Heby kommun	17
Burlöv kommun	84	Eskilstuna kommun	50	Färgelanda kommun	41	Göteborg kommun	91	Hedemora kommun	29
Båstad kommun	72	Eslöv kommun	79	Gagnef kommun	7	Götene kommun	15	Helsingborg kommun	102
Dals-Ed kommun	49	Essunga kommun	12	Gislaved kommun	32	Habo kommun	3	Herrljunga kommun	29
Danderyd kommun	64	Fagersta kommun	31	Gnesta kommun	19	Hagfors kommun	19	Hjo kommun	34
Degerfors kommun	18	Falkenberg kommun	37	Gnosjö kommun	18	Hallsberg kommun	48	Hofors kommun	21

Christer Karlsson, före detta inbrottstjuv:

"FÖRSÖK ALDRIG ATT GRIPA TJUVEN SJÄLV"

Han har gjort fler än 5 000 inbrott och suttit 30 år i fängelse.

– De flesta lägenheter är det lätt att bryta sig in i. Ofta tar det bara 20 sekunder, säger den före detta inbrottstjuven Christer Karlsson, 64.

SEDAN 18 ÅR TILLBAKA är han på rätt sida om lagen. Han är dessutom ordförande i Kriminellas revansch i samhället (Kris) – en organisation som han var med att grunda – och hjälper före detta kriminella att komma in i samhället.

Christer Karlsson berättar att han under sin tid som kriminell flyttade runt i Sverige och begick brott.

– När polisen blev för jobbig på ett ställe, flyttade jag till ett annat. Men framför allt var jag aktiv i Stockholm.

Till skillnad mot vad många tror sker de flesta bostadsinbrotten under dagtid.

– Då är folk ofta inte hemma, utan på jobbet eller i skolan. Jag gjorde sällan inbrott på nätterna. Risken att stöta på någon som var hemma var alldeles för stor.

Det kanske vanligaste sättet för en inbrottstjuv att ta sig in i en lägenhet, framför allt om den är i markplanet eller på första våningen, är att bryta upp en balkongdörr eller ett fönster.

– Högre upp i fastigheten tar tjuvarna sig in via ytterdörren, vilket i allmänhet är ganska enkelt om det inte är en säkerhetsdörr. Att bryta upp eller sparka igenom en vanlig lägenhetsdörr går fort. Märker inte grannarna om någon försöker bryta upp en dörr?

– Nej. Under dagtid borrar och repareras det ofta i flerfamiljshus. Lite extra oljud märks inte, åtminstone inte så mycket att folk reagerar.

CHRISTER KARLSSON berättar att han, innan han bröt sig in i en lägenhet, försökte ta reda på om någon var hemma, till exempel genom att titta in genom ett fönster. Därefter ringde han på.

– Var det någon som öppnade, bad jag bara om ursäkt och sa att jag måste ha kommit fel och gick därifrån.

Vilka vångsplan är enklast att göra inbrott på?

– Bottenplanet, första våningen eller överst. Jag försökte alltid undvika våningsplanen däremellan för att minska risken för att någon skulle komma förbi i trappan medan jag höll på att bryta mig in i eller var inne i en lägenhet.

En del inbrottstjuvar arbetar ensam, andra i lag.

Människor har ofta en övertro på att de kan gömma stöldbegärliga saker hemma. Tjuvarna vet var de ska leta.

– Är de flera, kan en eller ett par vakta utanför medan de övriga gör själva inbrottet. För att minska risken för upptäckt gäller det att jobba snabbt. Ett inbrott får inte ta mer än en kvart, om inget larm går. Då måste det så klart gå ännu snabbare.

Hinner en tjuv leta igenom en lägenhet på den tiden?

– Absolut. Människor har ofta en övertro på att de kan gömma stöldbegärliga saker hemma. Tjuvarna vet var de ska leta – i tvättkorg, frysack, strumplådor, innerfickor på kavajer etc – och gör det snabbt. Bäst är därför att ha värdesaker i bankfack.

– Men det viktigaste av allt är att inte låta dyra saker ligga framme så att de syns utifrån. Då minskar man risken för inbrotten. Har tjuven väl kommit in är det svårt att skydda sig.

Vad ska den göra som kommer hem under pågående inbrott?

– Ringa polisen. Försök inte själv gripa tjuven. Det här är stressade, rädda och ganska farliga människor. Många av dem är drogpåverkade. Känner de sig trängda kan de, ungefär som en råtta som blir inträngd i ett hörn, få panik och gå till attack. Har de en kofot i handen kan det få mycket allvarliga konsekvenser. •

Fyra tips på hur du undviker inbrott

1 Låsen. Ha en bra dörr och godkända lås. Mest effektivt är en säkerhetsdörr. Många tjuvar tar sig in via balkong- och altandörrar. Även dessa dörrar behöver bra lås. Och glöm inte att även fönster bör ha lås. Använd kåpa över låsvredet på ytterdörrens insida. Byt lås när du flyttar in.

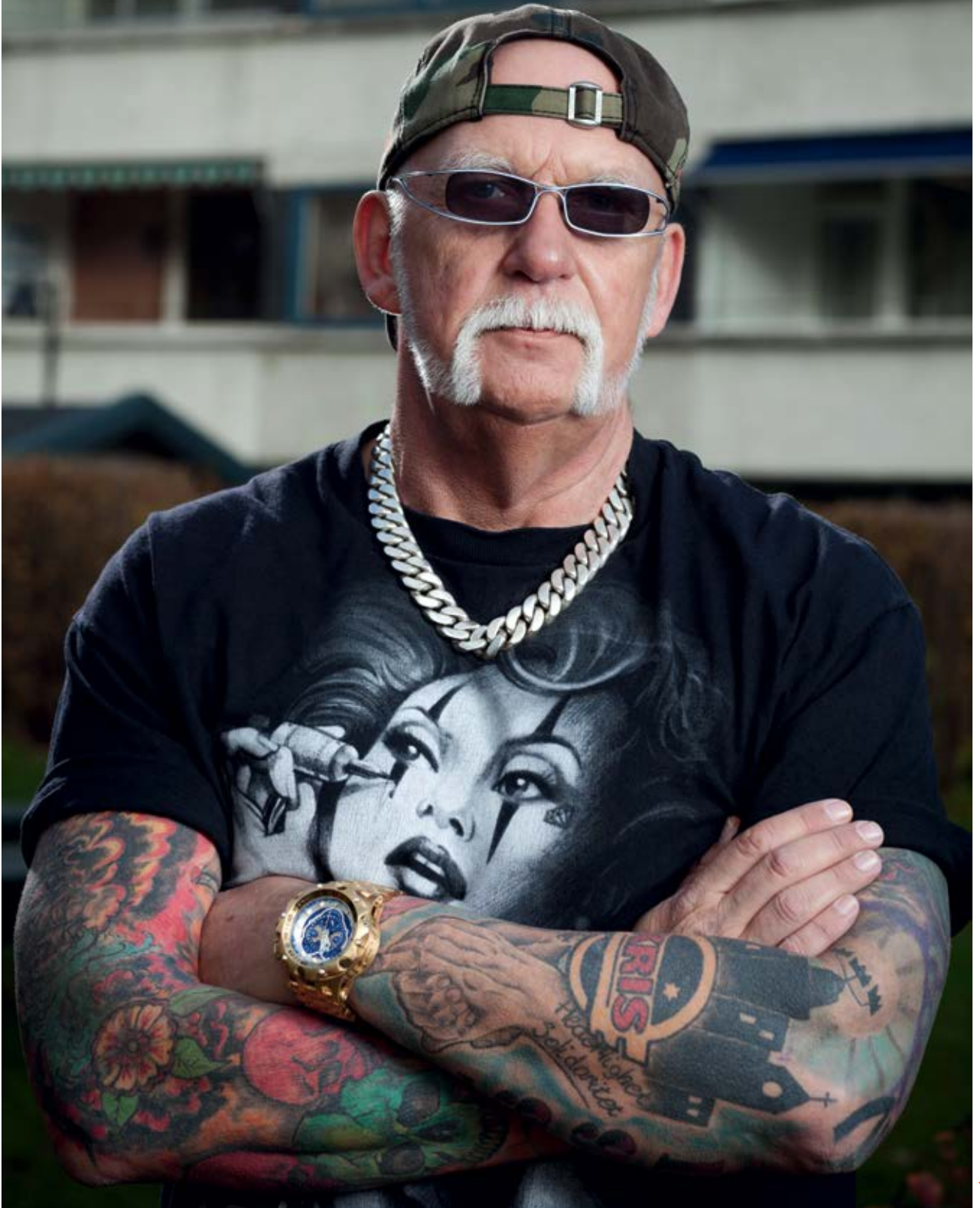
2 Visa att du är hemma. Reser du bort en längre tid, avboka tidningsprenumerationer och lagra post. Ha timer på radion och lampor. Se till att de tänds och släcks vid olika tidpunkter. Berätta inte på telefonsvararen eller i sociala medier att du är bortrest.

3 Värdesakerna. Förvara dem inte i hallen eller ställen där de direkt syns. Förvara värdesaker i bankfack, framför allt om du ska vara borta en längre tid.

4 Grannarna. Grannar som känner varandra, är uppmärksamma och vet vilka som "ska" röra sig i fastigheten är ett bra inbrottskydd. Be gärna en granne att vattna blommor eller hålla lite koll på lägenheten om du reser bort.

Christer Karlsson, 64, är en före detta inbrottstjuv. I dag är han ordförande i Kriminellas revansch i samhället (Kris), och hjälper före detta kriminella att komma in i samhället.

FOTO: MAGNUS JÖNSSON



"Grannsamverkan är viktigast"

Med ganska enkla metoder går det att öka tryggheten i en bostadsrättsförening.

- Grannsamverkan är kanske det allra viktigaste. Lär känna och hjälp din granne, säger Anders Österlund på Bostadsrätterna.

INBROTT, STÖLDER OCH skadegörelse sker ofta i skydd av anonymitet. Med bra gemenskap och social kontroll är det precis tvärtom - det minskar kriminaliteten, enligt Brottsförebyggandet rådet (Brå).

Grannsamverkan i en bostadsrättsförening handlar inte bara om åtgärder för att slippa inbrott och skadegörelser, utan också om att exempelvis skaffa sig rutiner för att välkomna nya medlemmar och hur man ska agera vid elavbrott, översvämning eller om något annat allvarligt skulle inträffa.

- Många föreningar bör fundera över hur deras skalskydd ser ut, till exempel vad man har för låsanordningar i entréportarna. Nycklar, koder eller taggar, säger Anders Österlund.

- Koder till exempel, har en förmåga att

Koder har en förmåga att sprida sig och bör därför bytas ut ofta.

sprida sig. De bör därför bytas ut minst en gång per år, gärna en gång i kvartalet.

Enligt Anders Österlund är det viktigt att med jämna mellanrum även kontrollera att entrédörrarna verkligen stänger, det gäller inte minst vintertid då risken är större att de kärvar.

- Går inte dörren igen ordentligt spelar det ingen roll hur bra lås eller kodsyste man har.

Galler för källarfönster kan vara en god idé om de ligger dolt till eller på baksidan. •



Med öppna cykelställ, placerade väl synligt för de boende, har man i Västra hamnen i Malmö byggt bort de dolda cykelförvaringarna på otrygga bakgårdar. Belysningen är också viktig. "Ingen ska i skydd av mörkret kunna stå gömd några meter bort", berättar Susanne Klint som är arkitekt på konsultbolaget Tyréns.

HELA LISTAN ...

Huddinge kommun	42	Högsby kommun	17	Karlskrona kommun	25	Krokom kommun	7	Leksand kommun	15
Hudiksvall kommun	16	Hörby kommun	76	Karlstad kommun	43	Kumla kommun	21	Lerum kommun	17
Hultsfred kommun	44	Höör kommun	15	Katrineholm kommun	46	Kungsbacka kommun	21	Lessebo kommun	33
Hylte kommun	30	Jokkmokk kommun	7	Kil kommun	14	Kungsör kommun	20	Lidingö kommun	56
Håbo kommun	23	Järfälla kommun	68	Kinda kommun	0	Kungälv kommun	24	Lidköping kommun	16
Hällefors kommun	19	Jönköping kommun	42	Kiruna kommun	20	Kävlinge kommun	47	Lilla Edet kommun	34
Härjedalen kommun	10	Kalix kommun	20	Klippan kommun	88	Köping kommun	60	Lindesberg kommun	27
Härnösand kommun	41	Kalmar kommun	85	Knivsta kommun	11	Laholm kommun	38	Linköping kommun	39
Härryda kommun	15	Karlsborg kommun	10	Kramfors kommun	29	Landskrona kommun	132	Ljungby kommun	47
Hässleholm kommun	41	Karlshamn kommun	21	Kristianstad kommun	37	Laxå kommun	18	Ljusdal kommun	28
Höganäs kommun	27	Karlskoga kommun	39	Kristinehamn kommun	49	Lekeberg kommun	5	Ljusnarsberg kommun	41



SMART DESIGN ÖKAR TRYGGHETEN

Otrygga miljöer går att bygga bort.

- Men det krävs rätt åtgärder och god planering för att skapa trygga boendemiljöer, säger Susanne Klint som är arkitekt på konsultbolaget Tyréns.

VAD SOM UPPLEVS som otryggt kan skilja mycket mellan människor. Det finns heller inget objektivt samband mellan den upplevda och faktiska otryggheten på en plats.

- Det inträffar en hel del brott, till exempel väskryckningar och stölder, på gator och torg där många människor rör sig. Ändå känner vi oss inte speciellt otrygga när vi rör oss i de miljöerna. Däremot känner vi oss ofta väldigt otrygga på mörka och obefolkade platser, trots att de kanske inte är speciellt brottsutsatta.

SUSANNE KLINT berättar att Tyréns har tagit fram en metod för att mäta den upplevda otryggheten i ett område.

- Vi börjar med att be människor markera på en karta de platser som de känner sig otrygga på. De får också gradera känslan av otrygghet och ange när på dygnet de upplever otrygghet. Svaren analyseras innan vi går vidare med kvalitativa intervjuer.

- Det är viktigt att arbeta metodiskt för att få en förståelse för vad det är som upplevs som otryggt och om det varierar beroende på exempelvis personernas ålder och kön. Det är även viktigt att kunna prioritera behovet av åtgärder så att rätt saker görs i rätt ordning.

Är graden av otrygghet beroende av kön och ålder?

- Det vi har sett är att det finns en överrepresentation hos medelålders kvinnor, men alla kan känna sig otrygga.

För en del människor leder otrygghetskänslan inte till några stora konsekvenser. För andra innebär den att de helt tvingas välja bort att vistas på vissa platser, vilket innebär begränsningar i deras liv.

Men det går att öka trygghetskänslan i ett bostadsområde utan större insatser. Bland annat genom att hålla rent och snyggt, anser Susanne Klint:

- Förutom att förbättra belysningen och se till att till exempel gården är upplyst, kanske man också behöver beskära träd och buskar för att skapa bättre sikt. •

Fyra sätt att öka tryggheten i området

- 1 En plats ska** vara lätt att förstå och orientera sig i. Entréer ska vara tydliga och upplysta.
- 2 God sikt.** Att kunna se vart man är på väg är viktigt för att kunna undvika oönskade överraskningar. Tukka träd och buskar så att de inte begränsar sikten.

- 3 Undvik mörka partier** utomhus. Belysningen måste anpassas till platsen.
- 4 Skötsel och underhåll.** Skräpiga och misskött miljöer signalerar att ingen bryr sig eller tar ansvar för området.



Lomma kommun	27	Markaryd kommun	28	Nacka kommun	53	Nynäshamn kommun	18	Partille kommun	39
Ludvika kommun	49	Mellerud kommun	30	Nora kommun	16	Nässjö kommun	42	Perstorp kommun	51
Luleå kommun	29	Mjölby kommun	24	Norberg kommun	65	Ockelbo kommun	6	Piteå kommun	15
Lund kommun	133	Mora kommun	17	Nordanstig kommun	11	Olofström kommun	28	Ragunda kommun	18
Lycksele kommun	38	Motala kommun	34	Nordmaling kommun	14	Orsa kommun	49	Robertsfors kommun	5
Lysekil kommun	44	Mullsjö kommun	19	Norrköping kommun	36	Orust kommun	9	Ronneby kommun	32
Malmö kommun	173	Munkedal kommun	55	Norrtälje kommun	19	Osby kommun	47	Rättvik kommun	9
Malung-Sälén kommun	33	Munkfors kommun	9	Norsjö kommun	0	Oskarshamn kommun	36	Sala kommun	41
Malå kommun	0	Mölnadal kommun	48	Nybro kommun	26	Ovanåker kommun	6	Salem kommun	36
Mariestad kommun	25	Mönsterås kommun	36	Nykvarn kommun	17	Oxelösund kommun	38	Sandviken kommun	36
Mark kommun	33	Mörbylånga kommun	9	Nyköping kommun	38	Pajala kommun	11	Sigtuna kommun	66

NÄR TJUVEN VARIT FRAMME – GÄLLER HEMFÖRSÄKRINGEN?

Har du glömt att stänga balkongdörren när du ska gå och lägga dig? Då får du inte ut något på hemförsäkringen om det skulle bli inbrott.

Samma sak gäller om tjuven slår till i samband med en lägenhetsvisning.

– Grundregeln är att tjuven ska ha brutit sig in för att hemförsäkringen ska gälla, säger försäkringsmäklare Åke Arén på Söderberg & Partners, där Allians Försäkringsmäklare numera ingår.

UNDER SENARE ÅR HAR DET kommit allt fler rapporter om att tjuvar går på lägenhetsvisningar och då passar på att plocka med sig värdesaker.

Inte minst i storstäderna kan det komma mycket folk på en lägenhetsvisning, så många att det kan vara svårt att hålla reda på alla.

För att åtminstone inte locka till sig tjuvar, kan det därför vara bra att redan när lägenheten ska fotograferas till annonsen, plocka undan tavlor, dyra prydnadssaker och andra stöldbegärliga föremål.

– Skulle det stjälas saker i samband med en lägenhetsvisning får man normalt inte ut ersättning från hemförsäkringen, om man inte har ett extra tillägg med så kallat allriskskydd, säger Åke Arén.

Samma sak gäller om ett barn glömt att låsa dörren eller om balkongdörren står öppen.

– Grundregeln är att det ska vara ett inbrott, det vill säga att någon olovligen ska ha tagit sig in i bostaden, och att bostaden ska vara låst med ett godkänt lås, för att det ska utgå ersättning från hemförsäkringen.

När det gäller allriskförsäkringar, det som i folkmun kallas drulletillägg, har försäkringsbolagen olika aktsamhetsregler. Därför är det viktigt att kontrollera allriskskyddet med sitt försäkringsbolag. •



Tänk på detta - innan du drabbas av inbrott

- Dokumentera vad du äger. Om du kräver ersättning för stulna saker bör du kunna visa försäkringsbolaget att du ägt dem.
- Alla försäkringsbolag ersätter stölder genom inbrott i hemmet. För att försäkringsbolaget ska anse att det

är fråga om ett inbrott krävs som regel fysiska spår efter inbrottet. • Försäkringskyddet är inte lika starkt i förråd som i den egna bostaden. En vanlig hemförsäkring täcker inte stöldbegärlig egendom, till exempel konst och smycken, om de förvaras i förrådet.

HELA LISTAN ...

Simrishamn kommun	39	Sorsele kommun	25	Sundsvall kommun	29	Södertälje kommun	54	Torsås kommun	29
Sjöbo kommun	25	Sotenäs kommun	19	Sunne kommun	23	Sölvesborg kommun	22	Tranemo kommun	34
Skara kommun	52	Staffanstorp kommun	31	Surahammar kommun	41	Tanum kommun	16	Tranås kommun	62
Skellefteå kommun	23	Stenungsund kommun	31	Svalöv kommun	68	Tibro kommun	35	Trelleborg kommun	64
Skinnskatteberg kommun	15	Stockholm kommun	155	Svedala kommun	17	Tidaholm kommun	24	Trollhättan kommun	45
Skurup kommun	27	Storfors kommun	16	Svenljunga kommun	20	Tierp kommun	25	Trosa kommun	14
Skövde kommun	24	Storuman kommun	6	Säfte kommun	57	Timrå kommun	22	Tyresö kommun	41
Smedjebacken kommun	9	Strängnäs kommun	29	Säter kommun	28	Tingsryd kommun	44	Täby kommun	35
Sollefteå kommun	32	Strömstad kommun	19	Sävsjö kommun	21	Tjörn kommun	9	Töreboda kommun	26
Sollentuna kommun	47	Strömsund kommun	14	Söderhamn kommun	47	Tomelilla kommun	18	Uddevalla kommun	43
Solna kommun	92	Sundbyberg kommun	170	Söderköping kommun	14	Torsby kommun	19	Ulricehamn kommun	39



TÄNK PÅ DETTA

- Skaffa brandvarnare. Röken stiger uppåt. Brandvarnaren ska därför placeras högt, gärna i taket, och med minst 50 centimeters fritt utrymme runt om.
- Byt brandvarnarens batteri en gång per år, till exempel när du tar fram adventsljusstaken.
- Använd halkskydd under mattor. Se även till att badrumsgolvet är halkfritt, till exempel genom att använda halkmatta.
- Med en timer för spis, kaffebryggare och strykjärn minskar du risken för brand.
- Rök aldrig i sängen.

Bostaden upplevs som en trygg plats för de flesta av oss. Men ingen annanstans inträffar det så många olyckor.

SÅ SLÅR OLYCKAN TILL HEMMA

ÅRLIGEN MÅSTE DRYGT 140 000 människor besöka akuten efter att ha skadats i hemmet.

Till det ska läggas nästan 100 000 som har skadats i anslutning till hemmet, till exempel på gården, i trappuppgången eller på bostadsområdets lekplats, visar statistik från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Fler kvinnor skadar sig i hemmet än män. Den vanligaste olycksorsaken är fall. Därefter följer klämning, skärning eller stick och kollisioner med andra människor, djur eller olika föremål.

Nästan nio av tio brännskador orsakas av heta vätskor och andra varma föremål. Dessa skador drabbar framför allt barn.

De flesta som omkommer i samband med brand i hemmet saknar en fungerande brandvarnare.

Skador till följd av elektrisk ström drabbar i första hand barn och män. De senare oftast under ”hemmafixande”.

Kvinnor skadar sig oftare än män vid hushållsarbete, särskilt i samband med matlagning.

En mycket stor del av dem som skadar sig i hemmet är äldre. Inget talar för att det förhållandet kommer att ändras med tanke på andelen äldre bli allt större.

De flesta som omkommer i samband med brand gör det i hemmet, ofta på grund av att det saknas en fungerande brandvarnare. Redan ett par minuter efter att en brand har uppstått kan den vara livsfarlig. •

Umeå kommun	19	Varberg kommun	42	Värmdö kommun	23	Åsele kommun	0	Örkelljunga kommun	28
Upplands Väsby kommun	75	Vaxholm kommun	21	Värnamo kommun	31	Åstorp kommun	67	Örnsköldsvik kommun	12
Upplands-Bro kommun	94	Vellinge kommun	17	Västervik kommun	22	Åtvidaberg kommun	9	Östersund kommun	15
Uppsala kommun	27	Vetlanda kommun	25	Västerås kommun	48	Älmhult kommun	40	Österåker kommun	26
Uppvidinge kommun	14	Vilhelmina kommun	19	Växjö kommun	39	Älvdalen kommun	5	Östhammar kommun	14
Vadstena kommun	14	Vimmerby kommun	20	Ydre kommun	0	Älvkarleby kommun	40	Östra Göinge kommun	36
Vaggeryd kommun	18	Vindeln kommun	13	Ystad kommun	40	Älvsbyn kommun	8	Överkalix kommun	10
Valdemarsvik kommun	17	Vingåker kommun	30	Åmål kommun	22	Ängelholm kommun	53	Övertorneå kommun	70
Vallentuna kommun	16	Vårgårda kommun	33	Ånge kommun	14	Öckerö kommun	5		
Vansbro kommun	30	Vänersborg kommun	29	Åre kommun	19	Ödeshög kommun	13		
Vara kommun	21	Vännäs kommun	12	Årjäng kommun	23	Örebro kommun	77		

KÄLLA: BRÅ OCH EGNA BERÄKNINGAR.

DET VÅRAS FÖR tvättstugan

Tvättstugan är en svensk institution med rötter i folkhemmet. I många nyproduktioner har den spelat ut sin roll, men mycket talar för att tvättstugan går mot en renässans.

– Folk blir alltmer medvetna om att vi behöver dela på resurserna, säger etnologen Kristina Lund.

TEXT: LINNEA BOLTER

DET BÖRJADE SOM en rättvise- och hygienfråga i folkhemsbygget – alla skulle kunna hålla sig rena och tvätta sina kläder. Tidigare hade det visserligen funnits vedeldade eller gasdrivna tvättmaskiner i källaren till en del flerbostadshus, men eftersom byken hängdes på tork uppe på vinden var tvättandet ett stort ståhej.

– De som hade råd skickade iväg sin tvätt till särskilda inrättningar. Om man tillhörde arbetarklassen hade man så klart inte den möjligheten. Då kunde det ta flera dagar att tvätta, berättar Kristina Lund, etnolog vid Nordiska museet, som har skrivit boken "Tvättstugan – en svensk historia".

TVÄTTSTUGAN ÄR EN RELATIVT unik företeelse för Sverige. Liknande lösningar finns i Schweiz och på vissa håll i USA, men i övrigt är vi ganska ensamma om våra gemensamma tvätttrum. På senare år har emellertid tvättstugan ibland fått stryka på foten i nyproducerade bostadshus. I stället har tvättmaskinerna och torktumlarna flyttat in i badrummen. Men parallellt finns en trend som talar för att tvättstugans framtid faktiskt inte är hotad. I den nya delningsekonomin där vi samåker, byter tjänster och lånar grejer av varandra finns en medvetenhet om resursanvändningen. Där kommer också tvättstugorna in som

”När det är möjligt förlägger man tvättstugan på markplan, så att den blir en tryggare plats. Det är tydligt att man försöker göra den trevligare genom att satsa på en ljus och tilltalande miljö.



en miljösamt investering med effektivare energiförbrukning.

– Det är en utveckling som hänger ihop med miljötankandet om att det är bättre att dela på maskiner, säger Kristina Lund.

Om den förr gömdes undan i källaren, har den moderna tvättstugan en mer central placering i huset. Framtidens tvättstugor ligger i rum med fönster och insyn.

– När det är möjligt förlägger man tvättstugan på markplan, så att den blir en tryggare plats. Det är tydligt att man försöker göra den trevligare genom att satsa på en ljus och tilltalande miljö, menar hon.

DE NYA TVÄTTSTUGORNA handlar också om smartare maskiner som förbrukar mindre mängd vatten och har automatisk dosering av tvättmedel för att göra dem mer hållbara för miljön, enligt Kristina Lund. Även digitala lösningar, som bokningssystem på webben, börjar ersätta analoga varianter.

– Den nya tekniken har letat sig in i tvättstugan. I större föreningar är det vanligt med kodbrickor som kopplas till de timmar man bokar tvättid. Fördelen är att man inte kan inskränka på varandras tider, men om man råkar hämta sin tvätt fem minuter för sent är den inlåst. Då får man vänta tills grannen öppnar dörren till tvättstugan, konstaterar Kristina Lund. •

Från hygienpolitik till klimatsmart innovation

1910: Industrialiseringen tar fart och det uppstår en marknad för tvätterier. För dem som inte har råd att lämna bort tvätten finns kvarters-tvättstugor och särskilda tvätthus.

1925: Stockholm får sin första maskinella tvättstuga. Pionjären HSB visade vägen med

elektriska tvättmaskiner och ångtorkar. Nymodigheterna väcker först misstänksamhet bland husmödrarna.

1950: Tvättstugeboom! Alla nya flerbostadshus ska ha en egen tvättstuga. Rent och funktionellt är ledorden i folkhemsidealet, där tvättstugan är en hygienfaktor i bostadsbyggandet.

1990: Konflikterna eskalerar och på vissa håll stängs tvättstugorna på grund av bråk mellan grannarna i huset.

2000: Nya lägenheter utrustas ofta med en egen tvättmaskin. De allmänna tvättstugorna får datoriserade tvättmaskiner och digitala bokningssystem.

2015: Delningsekonomin har slagit igenom på allvar. Allt fler förespråkar en hållbar användning av resurserna. Tvättstugan går mot en ny vår.

KÄLLA: TVÄTTSTUGAN – EN SVENSK HISTORIA, NORDISKA MUSEETS FÖRLAG.



Rang 20 dl
Det rena tvål-tvättmedlet

Därför är tvättstugan en krigszon

Få platser är så laddade som tvättstugan. Den är en central träffpunkt och inte sällan en källa till konflikter mellan grannarna. Din Bostadsrätt guidar dig inom de vanligaste tvättstugebråken.

TEXT: LINNEA BOLTER

VEM HAR INTE STÖTT på en arg lapp om kvarglömd tvätt eller ett slarvigt rengjort torktumlarfilt? Tvättstugelapparna är ett så välbekant fenomen att komikern David Batra samlade de mest rasande meddelanden han kunde hitta i boken "Den som inte tar bort luddet ska dö" – som han sedan skrev en uppföljare till. Även Nordiska museet fick in mängder av exempel på upprörda lappar till sin utställning om tvättstugor.

– I många flerfamiljshus är grannarna ganska anonyma för varandra, då har man små marginaler för om någon glömmet att städa efter sig eller lämnar tvättmedel kvar i facket, säger Kristina Lund, etnolog.

EN DEL KONFLIKTER spårar ur i rena slagsmål. Sedan januari 2014 har polisen i Stockholm fått in 55 anmälningar om våldsbrott i tvättstugor. Och på 1990-talet var tvättstugebråken ett så pass stort problem på sina håll att vissa tvättstugor bomrades igen. En av de vanligaste orsakerna bakom konflikterna är städning.

– Alla använder utrymmet men få tar tag i städningen, eftersom tvättstugan är allas och på samma gång ingens ansvar, konstaterar Kristina Lund.

Tvättiderna och tidsbokningen är ett annat klassiskt irritationsmoment.

– Vi lever i ett tidseffektivt samhälle, där vi ska hinna jobba, träna och ta hand om barnen och hemmet. Om grannen då tar tiden som man har bokad, är acceptansen för misstaget kanske liten. Ibland faller hela planeringen om man inte kan tvätta när det är tänkt. Speciellt om det är svårt att få en ny tid, säger Kristina Lund.

I TVÄTTSTUGAN KROCKAR också det gemensamma med det privata, menar hon.

– Det är lite speciellt att tvätta sina mest intima kläder i ett allmänt utrymme som tvättstugan. Folk har olika uppfattningar om smuts, hygien och renlighet.

De oskrivna reglerna är lika viktiga att förhålla sig till som de skrivna. Men alla har förstås inte samma åsikt om vilka beteenden som är accepterade.

– Den personliga integriteten är en riktig mina. Är det till exempel okej att vara i tvättstugan under grannens tid?

Kristina Lund tror att många konflikter skulle undvikas om grannarna blev mindre anonyma för varandra.

– När man känner sina grannar blir man inte så irriterad. Vet man att det är "Kalle

som är så trevlig" blir man inte lika arg över kläder som ligger kvar i maskinen. Men i vissa hus hälsar folk inte ens på varandra. Att säga "hej" har stor betydelse för grannsamjan. •





I dag fick jag min vittvävt färgad av en färgad strumpa som låg kvar i maskinen! Inte kul!! (Jag ser ju på listan vem som tvättade före mig)

Ge fan i att stjäla tvätttider! En bokad tid på hela dagen (min) och den måste du ta?

KÄLLA: TVÄTTSTUGAN - EN SVENSK HISTORIA

Tvätta som ett klimatproffs

Bara 7 procent av kläderna som hamnar i tvättmaskinen är smutsiga. Energi- och klimatrådgivaren ger dig bästa tipsen för miljösmart tvättning.

TEXT: LINNEA BOLTER

VI TVÄTTAR MER ÄN någonsin tidigare. Men de flesta plagg vi betraktar som smutsiga skulle egentligen inte behöva tvättas. Många fläckar försvinner enkelt med hjälp av lite vatten. Ett annat underskattat knep är att vädra kläderna på balkongen.

Energi- och klimatrådgivaren Madeleine Karlsson menar att många också överdoserar tvättmedel.

- Ta gärna reda på hur hårt vattnet är där du bor - det brukar stå på tvättmaskinen. I Stockholm till exempel, där vattnet är mjukt, behöver man inte använda lika mycket tvättmedel som i en region med hårt vatten.

En vanlig energibov är annars att man låter maskinerna gå halvtomma eller att torkskåpet står och brummar, fast kläderna redan är torra.

- Torkskåp och torktumlare drar mycket energi, om man kan hängtorka är det bättre för miljön. Har man inte den möjligheten är en torktumlare generellt sett mer effektiv än ett torkskåp, säger Madeleine Karlsson.

I många fall tvättar vi också i onödigt varmt vatten, anser hon.

- Ju högre värme vi tvättar i, desto mer energi går det åt. I dag är tvättmedlen så pass bra att det skulle räcka att tvätta det mesta i 40 grader.

Gamla tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare är sämre än nya energimässigt sett. Många tvättmaskiner har numera automatisk dosering av tvättmedel och torkutrustningen känner av när tvätten är torr. Ännu en anledning till att investera i moderna maskiner är att en del av energin ofta kan återvinnas.

- Det finns varianter på torkutrustning med en värmepump, så att man bättre kan ta vara på värmen som produceras, säger Madeleine Karlsson.

Framtiden: Mindre maskiner

Många fastigheter har för stora maskiner i tvättstugan. - Trenden går mot mindre maskiner som är energisnåla, säger Joakim Danielsson, produktchef på vitvarujätten Miele.

TVÄTTMASKINER MED EN tvättkapacitet på 8 kg är vanliga i bostadsrättsföreningar. De är optimerade för mycket tvätt - 16 underlakan eller 32 skjortor. Ofta för stora maskiner, anser Joakim Danielsson: - De drar energi och vatten och kostar onödigt mycket i inköp. Han ser en ökad efterfrågan på mindre maskiner. Mest energi går åt

vid torkningen och här märks en kraftig ökning av maskiner med värmepumpsteknik. De halverar energiförbrukningen jämfört med konventionella torktumlare eller torkskåp. Torkskåp är för övrigt ett svenskt fenomen, säger Joakim Danielsson: - I Sverige finns en fördom att en tumlare krymper tvätten mer, än vid hängtorkning, vilket är fel. •

UPPSÄGNING

– SÅ GÅR DET TILL

Betala avgiften till din bostadsrättsförening – och gör det i tid! Upprepade förseningar kan i värsta fall leda till uppsägning och tvångsförsäljning.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG

JANUARI ÄR EN MÅNAD då det kan vara extra svårt att få pengarna att räckta till. För bostadsrättshavare gäller det ändå att prioritera avgiften till föreningen.

– Ja, den som inte betalar månadsavgiften riskerar att behöva flytta, säger Tove Lindau, jurist på Bostadsrätterna.

Många bostadsrättsföreningar skickar betalningspåminnelser, men det har de ingen formell skyldighet att göra.

– Nej, de kan faktiskt gå direkt på uppsägning, även om säkert många föreningar skickar en påminnelse. Men efter en delgivning om uppsägning följer en tre veckor lång återvinningsfrist. Betalar bostadsrättshavaren innan tiden löpt ut faller uppsägningen, förklarar Tove Lindau.

UPPSÄGNINGEN BLIR även ogiltig om föreningen missat att underrätta kommunens socialförvaltning.

Om de tre veckorna passerat utan att avgiften betalats, och innehavaren inte flyttat frivilligt, kan föreningen ansöka om att Kronofogden genomför en tvångsförsäljning av bostadsrätten. Det kan också ske vid upprepade sena betalningar och då går rätten till återvinning förlorad.

Bostadsrättshavaren anses då inte ha gjort rätt för sig gentemot föreningen och kan därför bli av med sin bostadsrätt, eller ha "förverkat nyttjanderätten" som det heter juridiskt.

– Vi ska bedöma om det finns



Tove Lindau

” Ibland finns det till och med så goda skäl till en försening att medlemmen inte ska förlora sin bostad.

skäl att bifalla ansökan eller om den ska avslås. Bifall innebär att bostaden tvångsförsäljs på en auktion. Men föreningen kan återkalla sin begäran ända fram till klubbslaget på auktionen, säger kronofogde Peter Stigefelt.

Både han och Tove Lindau råder därför alla som hamnat i ekono-

misk knipa att alltid prata med sin förening.

– Man kanske kan dela upp betalningen eller hitta en annan lösning. Ibland finns det till och med så goda skäl till en försening att medlemmen inte ska förlora sin bostad, säger Tove Lindau som också uppmanar föreningarna att kontakta medlemmen innan en process inleds.

FÖR FÖRENINGARNA är månadsavgifterna oftast den enda inkomstkällan. Därför finns en så kallad legal panträtt som ger föreningen förtur till pengar vid tvångsförsäljning.

– En förutsättning för förturen är dock att man underrättar alla panthavare så fort en medlem kommer efter med sin avgift, säger Peter Stigefelt. •

Många bostadsrättsföreningar skickar betalningspåminnelser om avgiften inte blivit betald i tid, men det har de ingen formell skyldighet att göra.

TVÅNGSFÖRSÄLJNING – STEG FÖR STEG

- I Sverige säljs årligen uppskattningsvis 150–200 bostadsrätter genom tvångsförsäljningar.
- När ärendet nått Kronofog-

- den hjälper inte sen betalning (som vid exekutiv auktion).
- Det tar normalt minst fyra månader att genomföra.
- Kronofogden ansvarar för

- värdering och visning.
- Om inte bostadsrätten säljs på tre försök får föreningen ta över lägenheten fri från pant utan att betala något.



Välkommen till Sodexo Meetings - Stockholm City

Arrangera din nästa årsstämma hos oss!

Mitt i city nära Centralen erbjuder vi mycket fräscha möteslokaler på Klara Konferens och Drottninggatan 89 och i Hammabry Sjöstad driver vi Luma Restaurang & Konferens. Prisexempel för årsstämma klockan 18-21:

- Lokal, kaffe/te, bulle - 20-40 personer 291kr/person eller 40-80 personer 184 kr/person.
 - Lokal, kaffe/te, räksmörgås, mineralvatten - 20-40 personer 376 kr /person, 40-80 personer 278 kr/person.
- Ni kan också hyra endast lokal för 6500 kr. Läs mer på www.sodexomeetings.se

Ring Jakob på 08-5788 3429 eller maila till jakob.axelnilsson@sodexo.com

sodexo
QUALITY OF LIFE SERVICES

LÅT DET SNÖA!

Carpeting
ENTRÉMATTOR

Torr och välkomnande entré oavsett väder
Vi har servat bostadsrättsföreningar sedan 1979

www.carpeting.se - info@carpeting.se - tel: 08- 448 31 80

Julkampanj

Oväsen:

Hur kan vi stoppa festandet?

Nu är vi förbaskat trötta på grannen som festar i tid och otid! Senast i går natt när vi började tro att halva hans skola var i lägenheten. Ett himla liv, oväsen, utspilld öl, fimpar och ungdomar som var otrevliga när vi bad dem dämpa musiken. Denna fest var droppen för vår del, nu måste ni i styrelsen göra något åt detta.

SVAR: Styrelsen förstår att du talade med ungdomarna men att det inte hjälpte. För att vi ska kunna gå vidare ber vi dig därför att dokumentera störningarna med datum, klockslag, vad som hänt och vad ni själva eventuellt har gjort. Vi bifogar en sådan

blankett. Det är viktigt att styrelsen får en samlad bild över eventuella störningar för att hantera ärenden på rätt sätt.

**Vem ansvarar för låset?**

Vårt lås i ytterdörren krånglar, det är svårt att få in nyckeln helt, och vi undrar om det är föreningen eller vi själva som ska fixa detta?

SVAR: Enligt stadgarna i den här föreningen ansvarar vi var och en själva för lås och nycklar i ytterdörren. Alltså får ni själva ordna låset.

Tillstånd:

Får vi bygga ut badrummet?

Hej styrelsen! Vi vill gärna bygga ut vårt badrum och ta den intelligande klädkammaren i anspråk. Självklart tänker vi anlita en seriös firma med alla intyg som krävs. Men först vill vi höra med er att det är ok?

SVAR: Välkommen att lämna in en ansökan till oss där det framgår vilka ingrepp det är fråga om. Vi anar att ni kommer att behöva förlänga och

kanske flytta rör för vatten och avlopp som ligger i golvet. Dessa rör som ligger utanför tät- och ytskikt, det vill säga nere i golv eller inne i vägg, är föreningens ansvar och vi behöver avgöra så att ingreppen inte kommer innebära några nackdelar för huset eller kringboende. Därför behöver ni vänta med att sätta igång med ombyggnationen tills vi har sett ansökan och gett er besked.

FRÅGOR OM
BOENDETSÅ SVARAR
STYRELSEN

Skötsel:

Lyssnar ni inte på mina förslag?

Jag har mejlat massor av förslag till er i styrelsen om vad vi kan göra bättre i föreningen. Det gäller allt från trädgårdsskötseln till trappstädning och ekonomi. Men jag får bara "Tack för dina synpunkter" från er. Det känns jättetråkigt att ni inte tar tillvara mina kunskaper, för jag kan ju massor som skulle gagna alla. Tacksam för mer än ett opersonligt svar.

SVAR: Vi har tagit upp dina synpunkter och förslag inom styrelsen. På vår föreningsmail finns ett standard svar inlagt som egentligen är till för att avsändaren ska få en bekräftelse på att mejlet kommit fram. Du har många bra idéer, en del arbetar vi redan med och andra får tas upp i annan ordning. Vi föreslår att du skriver motion till årsstämman så får grannarna ta ställning till dina förslag.



 Bostadsrätterna
Styrelsen svarar

Här kan du läsa om vanliga frågor som ställs till styrelser i bostadsrättsföreningar. Styrelserna i sin tur vänder sig till Bostadsrätterna för rådgivning. Bostadsrätterna har alltså ingen rådgivning direkt till enskilda bostadsrättshavare.

Försäljning: Vad såldes grannens lägenhet för?

Min granne har sålt sin lägenhet. Den är lika stor som min lägenhet och jag skulle vilja veta vad den såldes för. Visst kan ni upplysa mig om detta?

SVAR: Vi får inte upplysa om vad en lägenhet sålts för. Summan



är en sak mellan köpare och säljare. Visserligen kan sådana uppgifter ibland hittas på webben men en bostadsrättsförening ska inte lämna ut dessa uppgifter.

Ekonomi: Hur delar vi på lägenheten?

Fråga: Jag och min pojkvän har bott ihop i flera år nu och jag vill att han ska dela ägandet med mig. Hur ska vi göra? Måste jag ta kontakt med en jurist och banken? Kan ni hjälpa mig?

SVAR: Du ska skriva en överlåtelsehandling. Där ska det framgå till vem, hur stor andel av lä-

genheten du vill överlåta och till vilket pris. Du ska också ta kontakt med din bank där du har lånen och din pojkvän ska lämna in en ansökan om medlemskap till oss. Både blankett för överlåtelse och ansökan om medlemskap finns på vår webb.



Ekonomi: Kan styrelsen avsätta revisorn?

Revisorn i föreningen gör inte sitt jobb och jag är mycket missnöjd. Nu tycker jag att styrelsen ska avsätta henne och utse en annan.

SVAR: Styrelsen kan inte göra detta. Revisorn är vald av medlemmarna på en föreningsstämma-

ma och hennes uppdrag är att granska styrelsens arbete. Det är bara en ny stämma som kan välja en ny revisor. Antingen får du ta upp saken vid nästa ordinarie stämma, eller så samlar du tio procent av medlemmarna i föreningen och begär en extra-stämma i detta ärende.



Avgifter: Får stämman ta beslut om avgifterna?

Jag har fått en lapp om att styrelsen beslutat att höja våra månadsavgifter. Detta påverkar min ekonomi. Varför får inte föreningsstämman besluta om avgifter?

SVAR: Stämman har utsett en styrelse som ska ta hand om den löpande skötseln av huset och föreningen under verksamhetsåret. I detta ingår att styrelsen planerar verksamheten, ser vad

som behöver göras och lägger en budget. Som en följd av uppdraget är det också styrelsen som beslutar om avgifterna.

Säkerhet: Vem betalar för brandvarnare?

Jag är nyinflyttad och tänker sätta upp brandvarnare i min lägenhet. Min fråga är om det inte är föreningens ansvar att utrusta huset med detta, eller om det är jag som ska betala för det?

SVAR: När det gäller frågan om ansvaret är det varje bostadsrättshavare som får utrusta sin lägenhet med brandvarnare. Men självklart är styrelsen angelägen om att det finns ett bra brandskydd i bostadsrättsföreningen. Därför har styrelsen beslutat att köpa in ett antal brandvarnare i julkapp till föreningens medlemmar och dessa delas snart ut.

Försäljning: Vem accepteras som köpare?

Jag ska snart sälja min lägenhet och undrar vem som accepteras som köpare. Det går ju att sälja till en juridisk person, vilket brukar vara ett företag av något slag. Är det ok med föreningen?

SVAR: Enligt föreningens stadgar accepteras inte juridisk person. Grunden i en bostadsrättsförening är att vi hjälps åt. Med en juridisk person kan företaget låta sina anställda bo i lägenheten och föreningen kan inte ha några synpunkter på det. Med det följer också att den som bor där inte är delaktig i föreningsarbetet.

Renovering: Står föreningen för målningen?

Färgen har börjat flagna på insidan av fönstret i mitt vardagsrum och behöver målas. Kan föreningen skicka hit en hantverkare som fixar detta?

SVAR: Ansvaret för fönster finns angivet i föreningens stadgar och det kan se annorlunda ut hos andra. Hos oss ansvarar bostadsrättshavaren för målning av insidan av fönster, medan föreningen står för målning av utsidan.

NÄR LÅSET KÄRVAR

Vinter kan innebära svällande ytterdörrar och kärvande lås. Men det finns enkla sätt att minska risken för att bli utelåst.

ÄVEN OM LÅSPROBLEM är vanligare på dörrar som hänger utomhus så kan det fuktiga vädret också påverka dörrar och lås inne i trappuppgångar.

Här tipsar Fernando Oliviera, låstekniker på Nokas låsteknik i Göteborg, om hur du kan undvika problemen. Vi börjar med cylinderlås/patentlås.

- Det är bra att då och då spruta in låssprej i cylindern. Spruta rakt in i nyckelhålet och sätt i och dra ur nyckeln, säger Fernando Oliviera.

Bra är också att ett par gånger om året smörja med låsfett på och runt kolvarna på sidan av dörren. Använd transparent fett för mekanik. Finns att köpa på tub.

- Använd inga andra smörjmedel. Den som sprutar in matolja i cylindern kan få nya problem, säger Fernando Oliviera.

Om låset redan kärvar och åtgärderna ovan inte hjälper kan det vara bra att skruva loss cylindern och smörja den.

En annan orsak till att ett lås är svårt att låsa kan vara nyckeln. Kontrollera om du har en originalnyckel eller en kopia från en klackbar. Originalnycklar görs hos låsfirmor med tillgång till ett låsregister. Kopior görs genom att "härma" utseendet på en annan nyckel.

Tillhållarlås ska man enligt Fernando Oliviera inte smörja alls. Fett kan göra att låset klibbar ihop:

- Om låset kärvar ska du plocka av det och låta en låssmed göra rent tillhållarskivorna. Använd inget våld! Då kan låset gå i baklås och låssmeden måste borra upp det. •



CYLINDERLÅS



TILLHÅLLARLÅS

SÅ SKÖTER DU LÅSEN

OM DU HAR CYLINDERLÅS ELLER PATENTLÅS

1. Låssprej i cylindern en gång per månad.
2. Smörj kolvar med låsfett två gånger per år.

Om det fortfarande kärvar:

3. Skruva loss cylindern och smörj den.
4. Testa med originalnycklar.
5. Fungerar låset i öppet läge men inte när dörren är stängd? Låt en låssmed titta på vad som kärvar.
6. En ny cylinder kan vara ett billigare alternativ till helt nytt lås.

VARNING!

Använd inga smörjmedel om du har tillhållarlås eller polislås. Lämna i stället låset till en låssmed för rengöring.

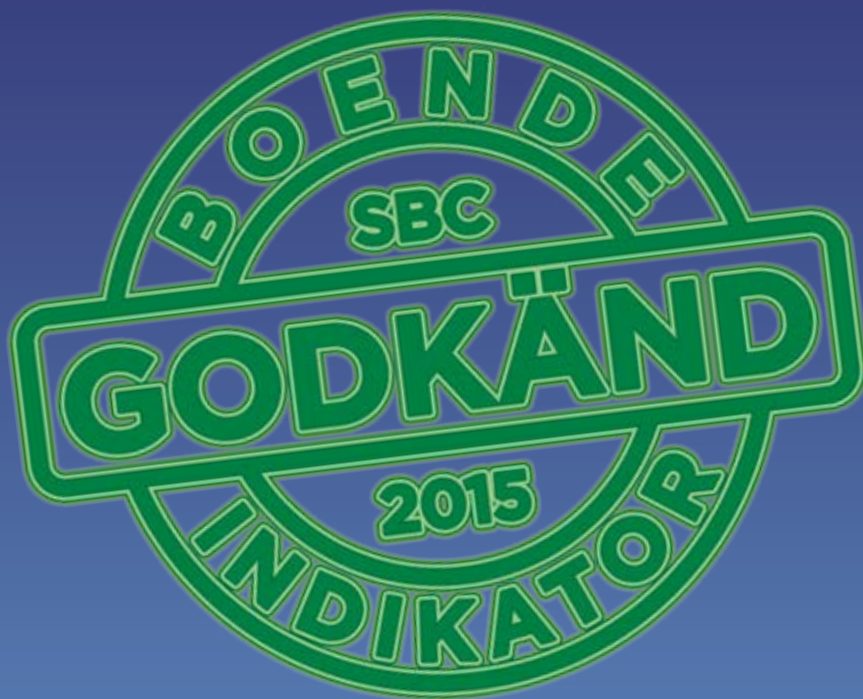


Satsa på en **energisnål** och **miljösmart** tvättstuga!



Sänkta kostnader med värmepumpsteknik

Mieles kompakta värmepumpstorktumlare PT 7137WP har upp till 53 % lägre energiförbrukning än konventionella torktumlare. Det gör den både mer ekonomisk och miljövänlig. Den är dessutom enkel att installera jämfört med en frånluftstorktumlare som kräver en evakueringskanal, eller en kondensstorktumlare som förutsätter en mycket god allmänventilation.



Vi är vad vi heter: Sveriges BostadsrättsCentrum. När vi för ett år sedan lanserade SBC Boendeindikator bestämde vi oss för att tjänsten skulle vara till för alla föreningar i Sverige – inte bara våra kunder. Ett beslut som gjort att många kunnat dra nytta av fördelarna, och att fler och fler upptäcker dem.

SBC Boendeindikator är kvalitetsmätaren för bostadsrättsföreningar. De som fyller kriterierna kan använda sig av kvalitetsstämpeln "SBC Godkänd", och alla får med sig effektiva redskap för att fortsätta att öka värdet på föreningens fastighet, effektivisera förvaltningen och öka boendenyttan.

Tack alla ni som bidragit med feedback under året! Vi fortsätter vårt arbete med att stärka svenska bostadsrättsföreningar och hälsar alla välkomna med på resan.

Få lönsamma svar du också med SBC Boendeindikator. Läs mer på www.sbc.se eller ring oss på 0771-722 722 så hjälper vi dig vidare.

**Välkommen till Sveriges BostadsrättsCentrum:
Tillsammans ökar vi värdet på hela fastigheten!**

**TJÄNA PÅ ATT
SAMORDNA FÖRVALTNINGEN**

Att samla dina tjänster förenklar och ger samordningsfördelar både vad gäller tid och pengar. Vi erbjuder teknisk och ekonomisk förvaltning samt juridiska tjänster – allt under ett tak. Hör av dig så hjälper vi dig att räkna på fördelarna för din förening.

 **sbcc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum