

HOT OCH VÅLD I HEMMET

Din insats
kan rädda liv

DEBATT - HETA BOFÅGOR

”Då stannar
allt byggande”



RIKTIG HEMKUNSKAP

”Lär unga mer
om boende”

Din **Bostadsrätt**

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #3 • 2014



KERSTIN FRYKBERG ANDERSSON,
BOSTADSRÄTTERNAS EXPERT

EXPERTEN:
SÅ SKYDDAR DU DIG MOT
**VATTEN-
SKADOR**

LEDAREN: ”Därför är ansvarsfrågan problematisk vid vattensador?”

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 marknads 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 boparar 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. Upplagan är cirka 250 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 18 december.

ANSVARIG UTGIVARE: Ulrika Blomqvist
 REDAKTIONSRÅD: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén och Mats Lindbäck
 REDAKTÖR: Rikard Samuelsson
 ART DIRECTOR: Lars Eriksson
 PRODUKTION: OTW Communication
 OMSLAGSBILD: Rickard Kilstrom
 REPRO: Done
 ANNONSFÖRSÄLJNING: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
 TRYCK: Roto Smeets
 ADRESS: Bostadsrätterna Luntmakargatan 46 111 37 Stockholm
 KONTAKT: 08-58 00 10 00

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

Vem ansvarar för vad?

DET UPPSTÅR EN vattenläcka hos grannen ovanför din bostad och det droppar vatten genom taket in i din lägenhet. En mardröm för de flesta, i synnerhet om läckan pågått ett tag för att slutligen synas hos dig.

Efter att skadan upptäckts ska grannen, föreningen och försäkringsbolaget informeras. Därefter ska skadereglering genomföras och skadorna åtgärdas. Då blir det också tydligt vem som ansvarar för vad i en bostadsrättsförening och vems försäkringsbolag som hanterar de olika delarna. Under förutsättning att din granne inte varit vårdslös och därmed orsakat skadan får var och en stå för sina skador. Grannen för skadorna i sin lägenhet, föreningen för skadorna i själva konstruktionen och du för de skador som uppstått i din lägenhet.

Många upplever detta som svårt att förstå och undrar om det verkligen stämmer. Jag och mina kollegor får ofta frågor om detta i vår styrelseråd-

givning. Längre fram i tidningen tar vi därför upp vad du som bostadsrättshavare kan göra för att förebygga vattenskador och hur du ska agera om du blir drabbad.

ETT TIPS SOM jag vill skicka med är att se till att du har ett bostadsrättstillägg som täcker ditt utökade underhållsansvar som bostadsrättshavare. Ibland har föreningen tecknat ett sådant för alla medlemmar som ett tillägg till fastighetsförsäkringen, ibland tecknar du det som ett tillägg till din hemförsäkring. Kontrollera därför vad som gäller i din förening.

För om du inte har ett bostadsrättstillägg finns risk för att du drabbas av en högre kostnad vid en vattenskada.



ULRIKA BLOMQVIST, VD, BOSTADSRÄTTERNA

”
Glöm inte bostadsrättstillägget.”

"Så förebygger du vattenskador" 6

Kerstin Frykberg Andersson, Bostadsrätternas expert, ger sina bästa tips.

VÅLD OCH HOT I HEMMET 16
 DIN INSATS KAN RÄDDA LIV

BLÅ! DET LUKTAR ILLA... 26
 VARFÖR STINKER GOLVBRUNNEN?

MISSA INTE!
 KURS FÖR DIG
 SOM BOR
 I BOSTADSRÄTT
SIDAN 4

AKTUELLT:
 SKATTEGYNNAT
 BOSPAR KAN
 HJÄLPA UNGA
SIDAN 4

NU ÄR DET DAGS
 FÖR "RIKTIG
 HEMKUNSKAP"
 I SKOLAN!
SIDAN 12

DEBATT:
 VAD HÄNDER VID
 ETT PRISFALL PÅ
 20 PROCENT?
SIDAN 20

BOSTADSRÄTTS-
 MÅSSA I GÖTE-
 BORG - FRIBILJETT
 I TIDNINGEN
SIDAN 23

VÅRA EXPERTER
 SVARAR
 - HÄR ÄR DERAS
 BÄSTA TIPS
SIDAN 24

Kurs: Om att bo i bostadsrätt

Nu är det dags igen för den populära kursen "Livet som bostadsrättshavare".

Du som bostadsrättshavare kan boka din plats kostnadsfritt.

VAD GÅR ÅRSVAGIFTEN TILL? När får man hyra ut i andra hand? Hur agerar du på föreningsstämman? Får du bygga om lägenheten? Vad gör du om grannarna stör?

Dessa – och många fler – frågor besvaras under kursen "Livet som bostadsrättshavare", som arrangeras av Bostadsrätterna.

Kursen är till för de som inte är styrelseledamot, suppleant eller revisor. Den ger dig alla kunskaper du behöver ha för ditt boende.

Kursen ges på fyra ställen i landet:

- Stockholm, 3 november
- Helsingborg, 12 november
- Göteborg, 13 november



Läs mer på: www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan.



Skattegynnade bosparande

Ett skattegynnade bosparande skulle ge **unga en större chans att få in en fot på bostadsmarknaden**. Sympatisörer till samtliga riksdagspartier är positiva till en sådan lösning, visar Bostadsrätternas undersökning.

HUR SKA UNGA komma in på bostadsmarknaden? I dag är det bostadsbrist i hälften av Sveriges kommuner, köerna är långa och bankerna ställer höga krav på den som vill låna pengar.

Ett långsiktigt sätt att hjälpa unga är ett skattegynnade bosparande för att kunna spara ihop till kontantinsatsen, till exempel i likhet med det norska Boligspare for unge (BsU) där staten i över 20 år har stöttat ungdomar på detta sätt.

– Den norska modellen är väletablerad och utökningen av BsU var en stor fråga i senaste norska valet, säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

I riksdagen är en majoritet positiv till ett liknande upplägg, men det hela stoppas av Moderaterna och Vänsterpartiet, som är emot.

– I den tidigare Alliansregeringen var Moderaterna motståndare till förslaget. Nu har det skett förändringar i riksdagen som gör att det kan finnas större möjlighet för detta att gå igenom, säger Kenny Fredman.

För det finns ett stort folkligt stöd för idén. Det visar en undersökning som Bostadsrätterna genomfört i samarbete med analysföretaget United Minds.

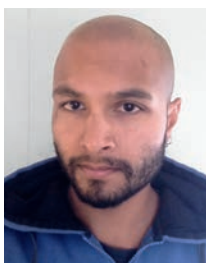
74 procent som tillfrågats är mycket eller ganska positiva till ett skattegynnade bosparande för unga.

Till och med Moderaternas och Vänsterpartiets sympatisörer är klart positiva.

– Det är en viktig signal från väljarna till de här två partierna, säger Kenny Fredman. •

TEXT: GUSTAV KARLSSON

VILKET ÄR DITT FAVORITRUM I LÄGENHETEN?



Oscar Lindhagen, Örebro

– Tv-rummet! Där känner jag mig avslappnad och trygg. Vissa rum i lägenheten kan ibland kännas som att det inte är "ens eget", men just detta rum är verkligen det bästa.



Christina Luoma, Stockholm

– Mitt favoritrum i lägenheten är köket. Det är lagom stort för oss att äta i och så vetter det ut mot en balkong där vi odlar tomater med ett fantastiskt resultat!



Martin Karlsson, Göteborg

– Köket, får jag nog säga. Jag är föräldraledig just nu, och vi hänger mycket där. Jag lagar mat eller dricker kaffe och mitt barn sorterar slevor och bunkar.

Enklare regler för vatten och värme

Individuell mätning och debitering av värme och vatten ska vara frivillig och rimlig. Det blev resultatet av diskussionerna kring EU:s energieffektiviseringsdirektiv.

I MÅNGA HUS vinner både miljön och ekonomin på att var och en betalar själv för förbrukningen av värme och varmvatten. Det gör det också möjligt för den som vill betala för att få det extra varmt i sin lägenhet. Det krävs dock att huset är byggt så att det går att genomföra, vilket det sällan är i gamla hus i Sverige. På andra håll i Europa ser det ofta annorlunda ut. Därför var det inte förvånande när EU formulerade det så kallade energieffektiviseringsdirektivet.

Från början var förslaget till den svenska anpassningen till denna EU-lag betydligt hårdare. Då skulle alla tvingas införa individuell mätning och debitering. Men efter skarpa protester, från bland annat Bostadsrätterna, har nu reglerna förändrats.

– Tolkningen blev i stället att föreningen prövar den här frågan, om inte annat när de gör större ombyggnationer eller bygger nya hus. Då ska de kolla om det här är ekonomiskt effektivt, säger Mats Lindbäck, informationschef på Bostadsrätterna.

Han är glad att kraven lättats.

– Det allvarliga ur vårt perspektiv var att det kunde tolkas som att alla skulle bli tvungna att bygga om sina hus. Efter remissomgångar har riksdag och regering ändrat sig, och inser att det ofta skulle bli ineffektivt och oekonomiskt.

Det står dock varje förening eller med-



lem fritt att ta upp ärendet, om de tror att det skulle passa dem.

– Om det skulle bli aktuellt får föreningen kolla om det stämmer med det som står i stadgarna, i annat fall går det att ändra i stadgarna, säger Mats Lindbäck.

Ett exempel på problem som kan dyka upp i och med individuell mätning och debitering är att det kan skilja väldigt mycket i kostnad för att värma upp olika lägenheter, beroende på var i fastigheten de ligger. •

TEXT: GUSTAV KARLSSON



”Håll koll på saldöt”

En man i Malmö misstänks ha stulit nästan 13 miljoner från bostadsrättsföreningens konto.

– Det är viktigt att den ekonomiansvarige håller koll på kontot, säger Mats Lindbäck på Bostadsrätterna.

MANNEN, SOM VARIT ordförande i tio år, jobbar på Handelsbanken. Det är via sin arbetsgivare som han nu misstänks ha försvunnit föreningens pengar.

Det hela uppdagades när HSB Malmö, som sköter bokföringen åt föreningen, inte fick de uppgifter de behövde om två av föreningens bankkonton.

När uppgifterna till slut dök upp saknades totalt 12,7 miljoner kronor.

Mats Lindbäck på Bostadsrätterna om hur din förening kan skydda sig:

– Nu är ju det här ett extremt exempel, styrelsen ska se till att det alltid är två som attesterar alla räkningar och utbetalningar. Men det allra viktigaste är att den ekonomiansvarige håller koll på saldöt. •

TEXT: GUSTAV KARLSSON

100 000 kronor

Minst så mycket kostar den genomsnittliga vattenskadan.

KÄLLA: BOSTADSRÄTTERNA

SMÅTT & GOTT

BOTTEN

Bankerna trixar med bolåneräntorna. Swedbank hade fler räntedagar jämfört med andra banker, och SEB hade ändrat sin beräkningsgrund och därmed smyghöjt för vissa kunder med ränterabatt.

KOLL

Vad är en lägenhet värd i ditt område? En indikation är försäljningspriset som bostadsrätterna har gått för. På hemnet.se eller slutpris.se kan du hitta den typen av information och du kan söka via karta eller adress.

SÖK

Skriver du uppsats på kandidat- eller magisternivå om bostadsrätt? I så fall kan du söka ett stipendium och belönas med 10 000 kronor. Läs mer på bostadsratterna.se.

GÅ

Missa inte att gå på Bostadsrättsmässan i Göteborg 21–22 november, där du kan träffa oss på Bostadsrätterna. Vi bjuder dessutom på inträdet och du hittar fribiljetten på sidan 23 i denna tidning. Ses!

Årligen inträffar det vattenskador i svenska fastigheter för mer än **sex miljarder kronor**. Bara under de senaste åren har antalet vattenskador i lägenheter ökat med 50 procent och kostnader med 66 procent, enligt statistik från försäkringsbolaget If.

TEXT: MIKAEL BERGLING

VATTENSKADOR FÖR MILJARDER

ÖKAR MED 50 PROCENT – SÅ KAN DU DRABBAS

PÅ DIN BOSTADSRÄTTS uppdrag har If tagit fram ny statistik över hur antalet, till bolaget, anmälda vattenskador i lägenheter har utvecklats.

Statistiken visar på en dramatisk förändring:

- Mellan åren 2007 och 2013 ökade antalet med 50 procent.
- Kostnaderna för skadorna ökade under samma period med 66 procent.

Mattias Schutt, besiktningsman på If, säger att det kan finnas flera orsaker till att vattenskadorna ökar.

– I badrum handlar det ofta om tätskiktsskador. Sådana kan till exempel uppstå när lägenhetsinnehavaren själv renoverar badrummet och gör det felaktigt eller när hantverkare gjort ett dåligt jobb.

– Ibland kan man i bostadsrättsföreningar hamna i otakt mellan när det är dags för föreningen att göra stambyten och när medlemmarna renoverar sina badrum. Försöker man i samband med till exempel stambyten göra egna lösningar för att slippa riva ut det fina och nyrenoverade badrummet kan det uppstå problem.

ENLIGT STATISTIK FRÅN Vattenskadecentrum inträffar ungefär en tredjedel av vattenskadorna i bad- eller duschutrymmen. Många av problemen beror på att man väntat för länge med att renovera.

– En del gör inget förrän grannen under

knackar på och säger att ”det droppar från mitt tak”, berättar Ken Westin, som är chef för egendom- och byggskador på Moderna Försäkringar.

– Kakel och klinker åldras inte, det gör däremot tätskiktet bakom. Efter ett antal år börjar det att läcka. Därför behöver badrum renoveras med jämna mellanrum även om de ser fräscha ut på ytan.

I genomsnitt duschar vi i dag betydligt oftare än på exempelvis 1960-talet. Många har dessutom ersatt badkaret med en duschhörna, vilket ökar kraven ytterligare på bra tätskikt.

– På 1960-talet satt vi i badkaret och duschade och badade. Sedan stod vi upp i badkaret och duschade. Numera står vi ofta på badrumsgolvet när vi duschar med resultat att vattnet sprutar direkt mot kakel och klinker.

UNGEFÄR EN FEMTEDEL av vattenskadorna beror, enligt Vattenskadecentrums statistik, på läckage från olika typer av apparater, till exempel diskmaskiner, ismaskiner, kyl och fryser.

Just andelen kyl- och fryserrelaterade skador ökar dessutom.

– Många har under senare år skaffat kyl och fryser med

inbyggda kolsyre- och ismaskiner som kräver tillgång till vatten. Tyvärr

är inte kopplingarna alltid fackmannamässigt utförda, vilket orsakar en del skador, säger Ken Westin.

– Har man dragit in vatten i kylan och frysen är det dessutom mycket viktigt att de alltid står på samma typ av läckageskydd som till exempel diskmaskiner ska göra.

För att minska risken för skador, men också för att minska risken för att du som beställare ska bli ersättningsskyldig för eventuella skador som kan uppstå, ska renoveringar utföras fackmannamässigt.

– Anlitar du en firma för att göra jobbet ska du kontrollera att den har de behörigheter som krävs. Glöm inte att kontrollera att det även finns en ansvarsförsäkring som täcker eventuella skador som kan uppstå. Ibland kan saker och ting gå fel även för dem som har alla behörigheter, säger Mattias Schutt.

– Glöm inte att kontrollera vilka krav din bostadsrättsförening har. Ofta vill de informeras om att badrummet ska renoveras och vem som ska göra det.



Ken Westin



+50%

Kan man bli skadeståndsansvarig om exempelvis diskmaskinen har läckt och orsakat skador i huset?

– Lägenhetsinnehavarens bostadsrättstillägg omfattar i allmänhet skador på maskiner och på ytskiktet som du är underhållsansvarig för enligt stadgarna, medan skador i stommen hamnar på föreningens försäkring även om det är medlemmens utrustning som har läckt. För att du

som privatperson ska bli skadestånds-skyldig måste du ha agerat vårdslöst, säger Ken Westin.

Hur då?

– Om du vet att något är kopplat felaktigt, men chansar och hoppas att det ska fungera, kan du bli skadeståndsansvarig.

Vad ska man inte göra?

– Köp inte en begagnad diskmaskin. Packningar i diskmaskiner som stått oanvända under längre perioder har en förmåga att torka och då kan det uppstå problem.



PÅ NÄSTA UPPSLAG!

Så kan du undvika att drabbas av vattenskador i din lägenhet. Kerstin Frykberg Andersson, Bostadsrätternas expert, förklarar hur.



SÅ UNDVIKER DU

Många vattenskador skulle aldrig behöva inträffa. Genom att förebygga och agera snabbt om något händer kan du minimera riskerna för allvarliga skador i fastigheten.

- Varje bostadsrättsinnehavare kan göra mycket med små medel, säger Kerstin Frykberg Andersson, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

TEXT: FREDRIK NEJMAN FOTO: RIKARD KILSTRÖM

DISKMASKINER SOM PUMPAR ut hundratals liter vatten på golvet, golvbrunnar som läcker som säll och felinstallerade kylar/frysar med ismaskin.

Det finns knappast någon vattenskada som Kerstin Frykberg Andersson inte känner till. Som rådgivare på Bostadsrätterna pratar hon dagligen med styrelser i hela Sverige.

Ofta får hon samtalen när skadan redan skett.

Det vill hon försöka ändra på genom att få bostadsrättsinnehavarna att bli bättre på att förebygga vattenskador.

Steg ett är att visa Din Bostadsrätts läsare vad de kan göra.

- Diskmaskinen är kökets svagaste punkt, säger Kerstin Frykberg Andersson, och hukar sig ner för att titta under maskinen.

Hon reagerar blixtnabbt.

- Här finns inget droppskydd, vilket är ett otroligt billigt sätt att säkra köket på.

Kerstin Frykberg Andersson fortsätter att systematiskt gå igenom både köket och badrummet. Hon berättar och pekar.

Men kastar också en blick ut över takåsarna.

- Taket är ett problem i sig. Läcker det in via tak, stuprör eller genom ett öppet fönster så gäller som regel inte försäkringen. Vare sig din eller föreningens, säger hon.

Gränsdragningen vad som är föreningens ansvar och den enskilde medlemmens är annars ganska klar, menar hon.

- Lite förenklat kan man säga att alla rör och ledningar som du kan se är medlemmens ansvar. I badrummet är inte bara ytskikten utan även fuktspärren medlemmens ansvar, säger hon.

Är det så i alla föreningar?

- I just denna fråga svarar jag tveklöst ja. Men det kan skilja en del gällande annat underhållsansvar i lägenheten och därför är det viktigt att gå igenom stadgarna ordentligt, säger hon.



FÖNSTER/ELEMENT

Fönster brukar hålla tätt om de inte är öppna. Men öppna fönster vid regnoväder kan få allvarliga konsekvenser. Element är i de allra flesta fall föreningens ansvarsområde så flytta inte det utan att styrelsen har gett sitt samtycke.

KERSTINS TIPS:

- Ha aldrig fönster öppet om du inte är hemma.
- Säg till någon i styrelsen så fort ditt element läcker.

Termostat

DYRA SKADOR

INNERTAKET

Några av de värsta vattenskadorna brukar komma från grannar eller rör i tak och golv. Håll därför koll på missfärgningar i taket.

KERSTINS TIPS:

- Reagera direkt om du ser några fläckar i taket som du tror kan vara fuktfläckar. Kontakta styrelsen.

DISKBÄNKEN

Lite av kökets motor. Ha inte för mycket prylar under diskhon så att du har svårt att nå och se de olika rören. Viktigt att du snabbt kan komma åt kranen (ballofix-ventil) och stänga av.

KERSTINS TIPS:

- Känn på rören under diskhon när du tar ut soporna så det inte är fuktigt och droppar.
- Droppande kranar ska tätas direkt eller bytas ut om de är för gamla.

DISKMASKINEN

Det här är den största faran i ett kök, eftersom det är stora vattenvolymer som pumpas när maskinen är igång. Se därför till att vara hemma när maskinen går.

KERSTINS TIPS:

- Se till att du vet var kranen (ballofix-ventil) finns så du snabbt kan stänga av vattentillflödet om det händer något. Har du ingen kan du installera en.
- Droppskydd under maskinen är ett måste. Då ser du snabbt om maskinen läcker.



Ballofix-ventil

KYL/FRYS

Strömavbrott kan ställa till det för den som är bortrest. Men på senare tid har också kylskåp och frysar med ismaskin orsakat stora vattenskador för att det läckt i vattenröret som ibland anslutits felaktigt.

KERSTINS TIPS:

- Frosta av frysen regelbundet. Den enda is som ska finnas är den i iskuberna.
- Droppskydd på golvet. Lika viktigt här som under diskmaskinen.



KAKEL

Kakel/klinker kan se nytt ut men tätskiktet kan vara gammalt.

KERSTINS TIPS:

- Var försiktig om du borrar i kaklet eller våtrumstapeten för att sätta upp krokar och annat. Använd rikligt med silikon så att fuktspärren fungerar.

Vid minsta lilla misstanke om läckage eller vattenskada ska du prata med styrelsen.

TOALETSTOL/HANDFAT

Droppande kranar är lika illa i badrummet som i köket. Täta direkt eller byt ut om de är för gamla.

KERSTINS TIPS:

- Ha alltid ordentligt med silikon runt toalettstolens fäste i golvet.

TRÖSKEL

Ett bra badrum ska ha en tröskel så att vattnet håller sig i badrummet.

Extra viktigt om det är dåligt eller felaktigt fall på badrumsgolvet.

Förebygg vattenskador i ditt hem**10 TIPS SOM
MINSKAR
RISKERNA****DUSCH/
BADKAR**

Badkar är säkrare än dusch eftersom vattnet rinner ner i ett rör och inte på väggar och golv. Har du inte ett riktigt tätskikt kan det bli problem med fukt som tränger igenom in i väggen.

KERSTINS TIPS:
• Undersök om ditt badrum är våtrumscertifierat.

TVÄTTMASKIN

Allt fler har tvättmaskin i badrummet. Bäst är om den kan installeras i en redan förberedd röranslutning.

KERSTINS TIPS:
• Var hemma när tvättmaskinen är igång.

GOLVBRUNN/GOLV

Brunnen är badrummets svagaste punkt, speciellt om du har plastgolv. Ett första tecken på vattenskada är om en plastmatta runt brunnen börjar bukta.

KERSTINS TIPS:
• Se till att vattnet alltid rinner ner snabbt i golvbrunnen. Rensa regelbundet.

1 RÄTT FÖRSÄKRING. Det räcker inte med bara en hemförsäkring. Se till att komplettera/uppgradera med ett bostadsrättstillägg, som ger rätt skydd. Om du inte har ett bostadsrättstillägg kommer en vattenskada att bli mycket dyr för dig. Hör med ditt försäkringsbolag och förening. I en del föreningar ingår det.

2 VÅTRUMSINTYG. När du köper en bostadsrätt kan du begära att få ett våtrumsintyg så att du är säker på att badrummet har gjorts på rätt sätt.

3 ANVÄND PROFFS. När du bygger om i kök och badrum är det mycket som bör göras av fackman. I badrum ska både rördragning, fuktspärr och kakel fixas av proffs. I köket bör rörmokare installera diskmaskinen och dra nya vattenledningar. Är du osäker på din hantverkare, begär att få se papper så att personen som utför arbetet är certifierad för våtrumsarbeten.

4 LÄR DIG STÅNGA AV. Både i köket och i badrummet finns kranar som du snabbt kan stänga av om något springer läck. Se också till att du vet var huvudvattenkranen i huset finns.

5 KÖP ETT DROPP-STOP. För några hundralappar kan du köpa ett larm som börjar tjuta om du drabbas av en vattenskada. Perfekt att lägga under diskbänken. Denna finns att köpa till medlemspris hos Bostadsrätternas samarbetspartner, se mer på bostadsratterna.se under Medlemsförmåner.

6 TÖM FRYSEN. Vid långsemestrar är det bättre att tömma frysen och stänga av den. Då slipper du vara orolig för att den går sönder och läcker.

7 RENSA GOLVBRUNNEN. Onödigt många vattenskador beror på att golvbrunnen i badrummet svämmar över. Se till att rensa den från hår och annat med jämna mellanrum. På samma sätt ska du se till att vattenlåsen under diskhon och handfatet rensas.

8 VATTENFELSBRYTARE. Skulle det vara lika vanligt med vattenfelsbrytare som jordfelsbrytare skulle antalet vattenskador minska. Vattenfelsbrytaren fungerar ungefär på samma sätt och stoppar vattentillförseln vid läckor. Räkna med minst 5 000 kronor om du vill installera en.

9 LÄR DIG DITT HUS. I stället för att gissa när ledningarna drogs om och när eller om handdukstorken är din eller föreningens ansvar - fråga. En välordnad förening har dokumenterat det mesta som har hänt i huset genom åren.

10 AGERA DIREKT. Vid minsta lilla misstanke om läckage eller vattenskada ska du prata med styrelsen. Bestäm sedan vem som gör vad i kontakt med hantverkare och försäkringsbolag.



”*Precis på samma sätt som man ska ha grundläggande kunskap om andra ämnen borde alla elever få grundläggande kunskap i hur det funkar med boende.*”

Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna

FOTO: MAGNUS JÖNSSON

Mer hem

I dag finns ingen garanti för att elever lär sig om boende i skolan.

Bostadsrätterna vill se en förändring.

– Alla måste bo, så det är viktigt att förstå hur det fungerar, säger vd Ulrika Blomqvist.

DET BORDE VARA mer undervisning om boende och olika upplåtelseformer i den svenska skolan.

Det tycker Bostadsrätterna, som nu gör ett upprop för ”Riktig hemkunskap”.

– Man har hem- och konsumentkunskap för att förberedas på vuxenlivet, men det borde också ingå boendekunskap i det – mycket mer än vad det gör i dag, säger Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna.

Varför är det viktigt att lära sig tidigt?

– Precis på samma sätt som man ska ha grundläggande kunskap om andra ämnen borde alla elever få grundläggande kunskap i hur det funkar med boende.

JUST NU ÄR det oklart hur mycket elever i den svenska skolan faktiskt lär sig om de olika boendeformerna. Det finns utrymme för lärare, speciellt i grundskolan, att ta upp ämnet, enligt Lars Åke Bäckman, undervisningsråd på Skolverket.

Enligt honom går det att koppla innehållet i flera kursplaner till olika boendefrågor så som upplåtelseformer, sparupplägg och att räkna på räntan.

Hem- och konsumentkunskap är ett sådant ämne, men det finns även möjligheter i exempelvis matematik eller samhällskunskap. Det förutsätter emellertid att den enskilde läraren



driftia.se
– modern fastighetsservice
Ventilation OVK VVS
Vitvaror Tvättstugservice

i hemkunskapen!

väljer att ta upp just dessa frågor, vilket gör att många elever riskerar att gå genom skolan utan att utbildas i boendefrågor.

Anledningen till att kursplanerna är så löst formulerade är att undervisningen ska kunna formas utifrån elevernas intressen och behov.

FÖR MÅNGA UNGA innebär studenten startskottet för vuxenlivet och inte sällan en flytt hemifrån. I dag har unga många gånger svårt att skaffa sig en första bostad, oavsett vilken boendeform det handlar om. Köerna för att få en hyresrätt är långa i flera svenska städer, för att inte tala om vilka kontantinsatser som krävs för att köpa en bostad i storstadsregionerna.

– Har man då fått mer information om de olika boendeformerna och vad som krävs är det lättare att göra ett aktivt val, säger Ulrika Blomqvist.

Lars Åke Bäckman håller med henne om att boendefrågan blivit allt viktigare för unga att lära sig om.

– Vi går mot ett ökat eget ansvar för den personliga ekonomin och välfärdssystemet urholkas. Då ingår till exempel bospårande och den egna pensionen i de saker man behöver ha koll på.

FÖR ATT DET skulle bli obligatoriskt med undervisning om boende i skolan behöver det skrivas in i kurs- eller läroplaner, vilket görs av regeringen.

Bostadsrätterna vill helt enkelt att det ska pratas mer om boende än vad det gör i skolan i dag.

– Hur det sedan skulle läggas upp, det lägger vi oss inte riktigt i. Huvudsaken är att kunskapen kommer eleverna till gagn helt enkelt, säger Ulrika Blomqvist. •

TEXT: GUSTAV KARLSSON

Snabbguide upplåtelseformer

Klipp ut och lämna till din tonåring

BOSTADSRÄTT

Du är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har sin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan i normalfallet säljas på den öppna bostadsmarknaden, men köparen måste godkännas av föreningen.

HYRESRÄTT

Innebär typiskt sett att du hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. Du kan också hyra någon annans privata bostad helt eller delvis, oavsett om denna är en hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

KOOPERATIV HYRESRÄTT

En boendeform där du betalar en insats för lägenheten, som du sedan får tillbaka när du flyttar ut. En förening äger – eller hyr – en fastighet och enskilda föreningsmedlemmar hyr sina lägenheter av föreningen. Du kan inte sälja din lägenhet, den lämnas tillbaka till föreningen när du flyttar.

ÄGANDERÄTT

Här äger du fastigheten, som kan vara en villa, radhus eller ägarlägenhet. Du kan hyra ut utan att begära tillstånd. En ägarlägenhet kan liknas radhus på höjden, där du äger väggar, golv och tak. Det gemensamma sköts via en samfällighet där du är medlem, som omfattar yttertak, fasader, trapphus, förråd och gemensamma anordningar. För villa, radhus och ägarlägenhet gäller att du betalar för pantbrev och lagfart.



Specialisten på andrahandsuthyrning



HYR UT DIN BOSTAD*

Hitta snabbt ett företag eller en privatperson som vill hyra din bostad. **Vår service är trygg och kostnadsfri.**

* Du behöver tillstånd från din bostadsrättsförenings styrelse för att få hyra ut din bostad.

HYR PRIVATBOSTAD

Ordna ditt nya boende via vår stora hyresmarknad. Registrera dig enkelt och hyr ett rum, en lägenhet eller kanske en villa.

HYR FÖRETAGSBOSTAD

Unik företagservice med personlig hyresmäklare, exklusiva visningar, bostadsförmedling och kontraktsservice. **Endast hyra – inga arvoden eller avgifter!**

bostaddirekt.com
Kontakta oss för personlig service: 0771-28 28 20

Bostad Direkt är specialist på uthyrning och Sveriges ledande förmedlare av andrahandsbostäder.

BOSTAD DIREKT

”Gymnasiet är en bra

Mauritz Apelman tror att han kommer att ha nytta av det han har lärt sig om lokalhyror på företagsekonomin, när det är dags att flytta. Men överlag tycker han att skolan borde lägga betydligt större vikt vid boende i undervisningen.

TEXT: LINNEA BOLTER FOTO: MAGNUS JÖNSSON

MAURITZ APELMAN TROR att han kommer att ha nytta av det han har lärt sig om lokalhyror på företagsekonomin, när det är dags att flytta. Men överlag tycker han att skolan borde lägga betydligt större vikt vid boende i undervisningen.

Våren 2016 går Mauritz Apelman, 18, ut ekonomiprogrammet på Bromma gymnasium. Därefter planerar han att bo hemma ett par, tre år till, innan han flyttar till ett eget boende.

– Efter gymnasiet vill jag jobba och spara pengar för att ha råd att flytta hemifrån. Jag gissar att det blir när jag är ungefär 21 år.

Flyttplanerna känns än så länge ganska avlägsna, men han har så smått börjat fundera på hur han vill bo och vad boendet kan få kosta.

– Drömmen vore en trea på Kungsholmen, Östermalm eller i Vasastan i Stockholm, men det är väl inte så realistiskt. Det blir nog snarare en liten etta någonstans som jag bor tillsammans med en kompis i. Om man delar på kostnaderna, blir det ju inte lika dyrt.

Inom företagsekonomin har Mauritz läst en del om lån och om kostnaden för att hyra en lokal.

– Det är definitivt relevanta kunskaper, men förutom det har vi inte fått lära oss någonting om bostäder och bostadsmarknaden.

FRAMTIDEN OCH EGET boende har han hittills bara diskuterat med sina föräldrar. Han tycker att skolan borde ta ett större ansvar när det gäller att ge eleverna en bild av livet efter studenten.

– Ska man läsa om politik och hur man ska rösta, borde man också få lära sig om hur man ska bo. Jag skulle vilja veta hur bostadsmarknaden fungerar, vilka krav bankerna ställer och vad som är rimligt att lägga på en lägenhet utifrån hur mycket pengar man har och vad man tjänar.

Mauritz bospaspar och står i kön till Bostadsförmedlingen i Stockholm.

– Det kan nog bli rätt svårt att hitta den första bostaden – det finns ju betydligt fler som vill köpa än antalet lägenheter som ligger ute på marknaden. Så det gäller nog att ha lite tur för att hitta en lägenhet till ett rimligt pris och med en månadskostnad som jag klarar av.



MAURITZ APELMAN

Ålder: 18

Studerar: Ekonomiprogrammet med inriktningen ekonomi på Bromma gymnasium i Stockholm.

Bor: Med familjen i Bromma.

Tankar om det framtida boendet: "Det gäller nog att ha lite tur för att hitta en lägenhet till ett rimligt pris och med en månads-kostnad som jag klarar av."

tid för boendefrågor”



JULIA WINDBORNE-BROWN

Ålder: 18

Studerar: Tredje året på samhällsvetenskapliga programmet med inriktningen samhällsvetenskap på Norra Real i Stockholm.
Bor: Med familjen på Östermalm.

Tankar om det framtida boendet: "Idealet skulle vara att bo ensam till att börja med. Det är en större frihet än att dela bostad, även om ekonomin blir tuffare."

Skolan borde lära ut skillnaden mellan olika boendeformer, vad det innebär att ta lån eller hur länge man behöver köa till en hyresrätt. Det tycker Julia Windborne-Brown, som tror att många unga känner sig oförberedda inför steget mot ett eget boende.

JULIA WINDBORNE-BROWN, 18, går sista året i gymnasiet på Norra Real i Stockholm och tar studenten från samhällsvetenskapsprogrammet till våren. Tankarna på att så småningom flytta hemifrån har på sistone dykt upp allt oftare, men hon tror att det dröjer ett tag innan hon har nycklarna till den första egna bostaden i handen.

- Jag kommer nog flytta ett par, tre år efter studenten. Innan dess vill jag ha pluggat klart, veta vad jag ska göra och hunnit skaffa mig ett jobb. Det känns viktigt att ha en inkomst, så att jag kan vara säker på att ekonomin går ihop innan jag drar på mig höga bostadskostnader.

Hittills har lärarna inte tagit upp boende i undervisningen. Julia tror att många unga skulle känna sig mer förberedda på vuxenlivet om skolan lade mer krut på att göra "boendekunskap" till ett inslag inom exempelvis samhällskunskapen.

- Det är nog lite väl tidigt att börja läsa om bostäder i hemkunskapen, när man går på högskolan. Däremot skulle det vara väldigt bra om man under det sista eller det näst sista året på gymnasiet fick lära sig mer om köer, hyror och hur ekonomin ser ut när man inte längre bor hemma, tycker Julia.

GENOM FÖRÄLDRARNA har hon fått en viss inblick i vad eget boende innebär. När Julia fyllde 18 år, ställde hon sig i kön till Bostadsförmedlingen i Stockholm. Hon har också haft ett möte på banken, där hon lade upp sparande och fick information om lån, räntor och kontantinsats.

- Min mamma och pappa har förklarat skillnaden mellan att hyra en lägenhet och att köpa en bostadsrätt. Sedan har jag flyttat åtta gånger under uppväxten, så visst har jag lite koll på hur allt fungerar. Men jag skulle definitivt behöva veta mer.

Om Julia får drömma skulle hon helst av allt bo kvar i stan när det är dags att flytta.

- Jag vill bo nära min familj. Men jag vet att det är svårt att få ihop till en kontantinsats, så även om det är långa köer är det nog lättare att hyra till en början, säger Julia.

MISSHANDEL OCH HOT I HEMMET

"Mörkertalet är enormt"

2013 polisanmälades nästan **36 000 fall av misshandel** som skett inomhus, där offret var bekant med gärningspersonen.

Mörkertalet är stort, men klart är att flera hundra tusen svenska barn växer upp i hem där de får bevittna våld och hot.

Din Bostadsrätt har undersökt hur du skulle kunna agera och reagera om du märker att någon far illa, exempelvis i din förening.

TEXT: SOFIA STRIDSMAN

EN KARTLÄGGNING GJORD av Brottsförebyggande rådet, Brå, visar att bara fyra procent av personerna som utsattes för ett brott i en nära relation under 2012 anmälde det till polisen. En stor del av den misshandel som sker i hemmen blir alltså aldrig utredd.

– Cirka sju procent av både kvinnor och män uppger att de utsattes för brott i en nära relation under 2012. Det handlar om såväl psykiskt som fysiskt våld. Däremot ser vi att det är betydligt vanligare att kvinnor utsätts för upprepat våld. Sett över en livstid så uppger drygt 25 procent av kvinnor att de någon gång utsatts för brott i nära relation. Motsvarande siffra för män är knappt 17 procent, säger Anna Frenzel, utredare på Brå.

UNGEFÄR TIO PROCENT av alla barn i Sverige har upplevt våld i hemmet någon gång och hälften av dem gör det ofta. Det handlar inte bara om våld riktat direkt mot barnet självt – traumat kan även bestå i att se en förälder bli slagen.

Olga Persson, förbundssekreterare på Sveriges kvinno- och tjejjourers riksförbund, SKR, säger att anhöriga, arbetsgivare och även grannar kan spela en viktig roll för den som lever i en våldsam relation och vill lämna den.

– Det här är mängdärenden hos socialtjänsten och polisen och mörkertalet är enormt. Det ligger i sakens natur att det är svårt att polisanmäla någon som man har en relation till, säger Olga Persson.

HÄR KAN DU SLÅ LARM

- Gör en orosanmälan hos socialtjänsten om du misstänker att ett barn far illa. Du kan vara anonym.
- Upplever du att en situation är akut ska du alltid ringa 112.
- För att försöka avbryta en pågående misshandel eller annan typ av våld hos grannar kan du ringa på dörren, råder Olga Persson på SKR. Ta med en annan granne om situationen är obehaglig.



Olga Persson

Hon välkomnar ett initiativ som Huskurage (se artikel på nästa uppslag), som uppmuntrar omgivningen att våga agera och reagera. Ju mer synligt våldet blir, desto svårare blir det för gärningspersonen att fortsätta, konstaterar hon.

– Förövarens makt bygger på att ingen annan ska veta, se eller höra. Om våldet blir offentligt får förövaren väldigt mycket svårare att fortsätta med sitt beteende, säger Olga Persson, som samtidigt har stor förståelse för att grannar tycker att det är svårt och jobbigt att ingripa, även om repressalier gentemot en tredje part är ytterst ovanligt.

– **JAG TROR ATT** man måste vara väldigt medveten om att våld skrämmer människor. Inte bara den som utsätts direkt, utan även dem i närheten. Människor blir rädda av våld och är rädda för att säga eller göra något. Bor du nära kan det vara obehagligt att träffa den våldsutövande parten i trappuppgången efter att du agerat. Men om du ser något som du blir orolig över och inte agerar så är det också ett val. •



”Förövarens makt bygger på att ingen annan ska veta, se eller höra.

Våld inom familjen – ett av våra vanligaste brott

- Sju procent av alla kvinnor och lika många män uppger att de under 2012 utsattes för brott i en nära relation, enligt en kartläggning från Brottsförebyggande rådet, Brå. Kvinnor utsätts oftare för grovre upprepat våld, och är oftare i behov av att söka vård på grund av grov misshandel.
- Sett över en livstid uppger 25 procent av kvinnorna och knappt 17 procent av männen att de någon gång utsatts för brott i en nära relation.
- Enligt Kommittén mot barnmiss-handel lever mellan 100 000 och 200 000 svenska barn i en miljö där våld eller hot om våld ofta förekommer.
- Studien "Våldsamt lika och olika" är gjord bland drygt 2 000 medlemmar i RFSL. En fjärdedel av de svarande hade någon gång upplevt psykologiskt, sexuellt eller fysiskt våld. Av dem som var utsatta för våld i en nuvarande relation var 33 procent homosexuella kvinnor och 46 procent homosexuella män.
- 2013 polisanmälades nära 36 000 fall av misshandel inomhus mot kvinnor, män och barn, där gärningspersonen var bekant med offret. Majoriteten av offren är kvinnor över 18 år och gärningspersonen är oftast en person som kvinnan har eller har haft en nära relation med. Våldet utövas till största del inom hemmets fyra väggar.
- Varje år dödas i genomsnitt 17 svenska kvinnor av en nuvarande eller före detta make, pojkvän eller sambo.

Våld i nära relationer

Omfattar psykiskt, fysiskt och sexuellt våld – eller hot om våld. Och det kan förekomma inom alla former av nära relationer, ofta i hemmet.

Brottsförebyggande rådets Nationella Trygghetsundersökning från 2013 visar att risken att utsättas för våld av närstående i olikkönade relationer är störst för kvinnor. Vid en dryg tredjedel av misshandelsbrotten mot kvinnor var gärningspersonen en närstående.

Män står för den stora majoriteten av våldet i olikkönade relationer, men det finns även kvinnliga förövare. Våld förekommer också i samkönade relationer.

I övrigt är det svårt att identifiera särskilda riskgrupper i samhället för våld i nära relationer, och det förebyggande arbetet handlar om att minska upprepat utsatthet och återfall i brott.

KÄLLOR: BRÅ OCH RFSL

FOTO: SHUTTERSTOCK

SÅ GJORDE DE EN POLICY I SIN FÖRENING – VÄND OCH LÄS



Din insats kan rädda liv



SÅ KAN DU AGERA

1. Ring på och hör efter hur det är.
2. Hör av dig till en styrelseledamot eller annan granne för stöd eller hjälp.
3. Ring polisen. Detta ska alltid göras vid situationer som upplevs som akuta eller hotfulla.

FOTO: SHUTTERSTOCK

Skrik, bråk, blåmärken och andra svårförklarliga skador.

Grannar har ofta redan anat att något inte står rätt till när det handlar om våld i hemmet.

Med initiativet Huskurage vill Peter Svensson och Nina Rung få de kringboende att våga agera.

PETER SVENSSON arbetar med våldsprevention inom organisationen Män för jämställdhet och sambon Nina Rung är utredare på Söderortspolisens familjevårdsenhet i Stockholm. Via sina yrken har de stor inblick i hur svåra konsekvenser våld inom hemmets fyra väggar kan få – och hur liten insats som ofta krävs för att hejda det.

– Inför årsmötet i vår bostadsrättsförening i april fick jag en idé om att införa en handlingsplan om hur grannar kan agera om de känner oro för något som händer i huset. Nina och jag bollade vidare och kände snabbt att det här är något som alla borde ha, men som inte har funnits tidigare. Det är alldeles för sällan man jobbar preventivt, säger Peter Svensson.

Nu har flera andra bostadsrättsföreningar och även bostadsbolag anslutit sig till parets frivilliga policy, kallad Huskurage.

– En effekt av initiativet är att vi kan få grannar att agera så att vi får bättre utredningar hos oss på polisen. Vi förhör ofta grannar och de har ofta sett och hört något. De kan säga ”det skriks alltid där”, men de har inte agerat. Det är väldigt frustrerande

RUTINER FÖR DIG OCH DIN FÖRENING

Huskurage är ett frivilligt initiativ framtaget av Stockholmsparet Nina Rung och Peter Svensson. De har formulerat rutiner för hur grannar kan agera vid misstanke om hot och våld. Ett flertal bostadsrättsföreningar och bostadsbolag har anslutit sig till policyn, som finns att ladda hem på huskurage.se.



Peter Svensson



Nina Rung

eftersom det viktigaste polisen har i sina utredningar är vittnesuppgifter, säger Nina Rung.

I POLICYN FINNS tre enkla råd om hur grannar kan agera vid farhågor om hot eller våld:

1. Ring på och hör efter hur det är.
2. Hör av dig till en styrelseledamot eller annan granne för stöd eller hjälp.

3. Ring polisen. Detta ska alltid göras vid situationer som upplevs som akuta eller hotfulla.

– Många förknippar ett ingripande med att rusa in i affekt. Så behöver det inte alls vara. Jag har ringt på dörrar och även frågat på stan när jag sett något som inte verkar okej. Det behöver inte vara svårare än att fråga ”hur är det – du verkar ledsen?”, säger Peter och fortsätter:

– Det handlar om att öka medvetenheten om hur enkel insatsen är och hur högt priset är för att inte ingripa. Det dör i snitt 25 personer om året i våld i nära relationer. 17 av dem är kvinnor, fem är barn och tre är män. Det är ett högt pris för att folk inte vågar lägga näsan i blöt. Att ha en policy i ryggen kan göra det enklare att knacka på och säga hej och kolla att allt är okej.

Peter Svensson och Nina Rung ser Huskurage som ett konkret sätt att tillsammans stoppa våldet.

– Det finns en massa saker som går att göra för att öka tryggheten i sitt boende, som att ha säkerhetsdörrar. Det här är också ett sätt att öka tryggheten – att veta att om något händer dig så kommer dina grannar att agera, säger Nina. •

TEXT: SOFIA STRIDSMAN



Kåbe Original

Svensk originalprodukt i mer än 60 år!

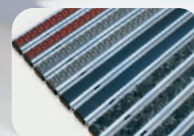
Kåbe Originalmatta är en kombination av skrapgaller och torkmatta i ett för inom- och utomhusbruk. De vågformade gummikurvorna böjs lätt från trycket av foten när man passerar mattan och fjädrar tillbaka med kraft när trycket minskar igen vilket gör att grus, sand, smuts och väta sveps bort från skorna bara genom att man går över mattan.

Stoppa smutsen i entrén...

...vi har lösningarna!



Sågverksvägen 10A • SE-716 93 Fjögesta
Tel. 0585-255 50 • Fax. 0585-255 59
mail@kabe-mattan.se • www.kabe-mattan.se



Kåbe Kombi

Perfekt där trafik från tyngre vagnar ej kan undvikas!

Kåbe Kombi är den damklacksvänliga, slitstarka och rullbara entrémattan som är ett bra alternativ till Kåbe Originalmatta. Kåbe Kombi förses med inlägg av borst, textil eller gummi. Dessa kan även kombineras med varandra i samma matta.



RM Snickerier i Vimmerby tillverkar...

Energieffektiva klassiska träfönster och ytterdörrar i tidsenlig design med smäckra profiler och äkta kittad spröjs. Energi och ljudkrav är något vi utvecklar löpande i våra produkter. Vi använder noga utvalt stamvirke från Norrland.

Vi producerar era fönster efter beställning för att nå era önskemål om utförande. Våra fönster och dörrar är anpassade för K-märkta hus där man vill bevara husets utsprungliga karaktär.

Allt tillverkas efter kundens beställning **till pris som tål att jämföras.**

RM SNICKERIER AB

Vimmerby | Tel. 0492-797 00 | www.rm.se | info@rm.se



Nyhet!
Egenutvecklat
barngodkänt vridnings-
beslag. Se mer på
www.rm.se

Sanning & k

EXPERTEN FÖRKLARAR



Stigande bostadsrättspriser, minskade räntebidrag och sänkt bolånetak. Bostadsrätternas informationschef **Mats Lindbäck** om höstens heta debattfrågor.

BERÄTTAT FÖR: MIKAEL BERGLING

Vad händer om: Det blir ett prisfall på 20 procent?

"Hur allvarliga konsekvenser fallande bostadspriser får beror inte bara på priset i sig, utan också på orsaken och under vilken tidsperiod det handlar om. Beror fallande bostadspriser till exempel på att börsen går ner, och att det sker under en utdragen tidsperiod, kommer människor att anpassa sig och då blir inte konsekvenserna särskilt stora.

Det är de snabba förändringarna som är farliga.

Ett plötsligt kraftigt prisfall leder till att många människor tvingas lämna sina hem. En del får väsentligt svårare att klara ekonomin, vilket i sin tur framkallar mycket allvarliga kedjereaktioner i samhället. Bland annat skulle bostadsbyggandet tvärstanna.

Alla som vill bygga

bostäder behöver ta banklån. Vi som kan betala våra låneräntor bor kvar, men de som måste flytta eller håller på att bygga riskerar att förlora mycket. Faller priserna får de svårt att få fram pengar och blivande bostadsköpare blir mycket tveksamma till att skriva på några nya kontrakt, och många av dem som har skrivit på försöker dra sig ur.

Då blir byggarna rädda. Deras byggkalkyler spricker om de inte kan fylla husen i den takt de har tänkt sig. Då blir det mycket mer lönsamt för dem att stoppa pågående projekt, förskjuta starten på planerade byggen och hoppas på att det kommer bättre tider.

Resultatet blir att nybyggnationen, den som ska lösa den grundläggande bostadsbristen, tvärstoppas."

konsekvens

Vad händer om:

Priserna på bostadsrätter fortsätter att stiga?

"Priserna på bostadsrätter har utan tvekan stigit under de senaste åren. Men det är inte så att priserna har ökat dramatiskt överallt, som en del tycks tro. I de allra hetaste områdena har de ökat mycket, medan det varit lugnare utveckling i andra områden. Prisutvecklingen är inte heller jämt fördelad över landet.

Dessutom – börserna gick upp 25 procent förra året.

Andra år står den helt still. Det är samma sak med priserna på bostäder. De varierar.

Kraftigt stigande priser kan så klart kan vara ett bekymmer för den som vill bo i de allra hetaste områdena.

Risken är stor att politiker och andra gör mer skada än nytta genom att gå in och försöka påverka hur marknaden fungerar. Det är för

övrigt den lärdom som alla borde ha lärt sig av utvecklingen sedan andra världskriget.

De senaste årens prisutveckling har dessutom lett till att i heta områden slåss byggare om att få bygga bostäder vilket så klart är mycket bra. Vi behöver fler bostäder. Dessvärre är inte intresset lika stort att bygga i alla områden, trots dagens stora bostadsbrist."

Vad händer om:

Ränteavdragen sänks?

"Jag undrar om de som vill minska ränteavdragen verkligen är medvetna om vad en sådan åtgärd skulle få för konsekvenser. Drar man ner på avdragsmöjligheterna rubbas mängas bostadsförutsättningar högst väsentligt.

Människor har sedan årtionden tillbaka byggt sina ekonomiska kalkyler när det gäller boendet på vissa förutsättningar. Minskas avdragsmöjligheterna får det väldigt påtagliga konsekvenser.

En del familjer kommer utan tvekan att tvingas från hus och hem. När man diskuterar ekonomisk politik i andra sammanhang är fördelningseffekter något man funderar allvarligt på. Tänk vilka fördelningseffekter minskade ränteavdrag skulle få.

Som jag ser det handlar det här också om svenska

folkets förtroende för politikerna, att de behåller de spelregler som de en gång i tiden satt upp och som människor anpassat sina liv efter.

Även små minskningar kommer att få stora konsekvenser. Minskas ränteavdragen med exempelvis en procentenhet, tänker du och jag att nu har de gett sig på ränteavdragen. Det här är bara början och så utbryter det en väldig stor osäkerhet.

Till syvende och sist handlar det här om förtroende frågan som är oerhört viktig för oss alla. Att ändra spelreglerna vore förödande.

Minskade ränteavdrag, men även sänkt bolånetak, leder som sagt till sjunkande priser på bostäder vilket i sin tur kommer att leda till minskat byggande, trots bostadsbristen."

Med licensierade taksrottare kan du känna dig trygg!



www.skottasakert.se

Med licensieringsprojektet Skotta säkert ställer försäkringsbolag, fastighetsägare och takentreprenörer nu hårdare krav på taksrottningen. Med Skotta säkert fortsätter vi arbetet med att öka säkerheten, rädda liv och minska skador på byggnader och annan egendom.

På www.skottasakert.se hittar du alla företag med licensierade taksrottare.



ENTREPRENÖRFÖRETAGEN

Skotta säkert genomförs av Entreprenörföretagen

TRYCK PÅ STOPPKNAPPEN NU, INNAN DET ÄR FÖRSENT!



BYT INTE UT FINA ARMATURER SOM INTE ÄR AVSKRIVNA, BARA FÖR ATT ANVÄNDA LED TEKNIK! VI HAR FLERA LÖSNINGAR FÖR LJUSKÄLLA BYTE TILL LED, MED 3 OCH 5 ÅRS GARANTI ETC.
KONTAKTA OSS NU



LEDIA SWEDEN AB | www.ledia.se | info@ledia.se | Tel: 018 - 24 47 24

Missade inte mässan

Bostadsrättsmässan på Svenska Mässan i Göteborg går i år av stapeln den 21-22 november. För dig som bor i bostadsrätt är detta ett utmärkt tillfälle att ta del av kunskap och erfarenheter från nyckelpersoner inom bostadsrätt.

DAGS FÖR ÅRETS stora mässhändelse i Göteborg – Bostadsrättsmässan! Bostadsrätterna är som vanligt på plats med monter, och du är hjärtligt välkommen till monter B01:26 för att ta del av allt som Bostadsrätterna har att erbjuda.

– Ett perfekt forum för både bostadsrättshavare och styrelsen. Här hittar du inte bara produkter och tjänster som en förening och dess medlemmar behöver utan även intressant information och de regelverk som bostadsrätten vilar på, säger Thomas Lagerqvist på Bostadsrätterna.

Läs mer på bostadsrattsmassan.se •

TEXT: RIKARD SAMUELSSON



MÄSSFAKTA

Bostadsrättsmässan arrangeras vartannat år i Stockholm och vartannat år i Göteborg samt Malmö. Nästa gång blir 20-21 november 2015 på Kistamässan i Stockholm. Du hittar mer info på bostadsrattsmassan.se.

Kostnadsfritt seminarium för styrelsen

Tre vanliga problem i en bostadsrättsförening – om dåliga betalare, otillåten andrahandsuthyrning och störning.

Vad säger lagen när en medlem inte har betalat avgiften, och hur hanterar styrelsen en eventuell uppsägning? Hur ser de nya reglerna ut för andrahandsuthyrning? Vad måste föreningen göra om någon stör?

– Ett matnyttigt seminarium som behandlar något som de allra flesta föreningar råkar ut för, konstaterar Thomas Lagerqvist på Bostadsrätterna.

När: Lördagen 22 november klockan 12.30-14.00.

Var: Bostadsrättsmässan på Svenska Mässan, lokal G4 (1 trappa upp).

Bonus: Vi bjuder på en lunchmacka och mineralvatten från klockan 11.30 utanför konferensdelen. Deltagandet är gratis men föranmälan krävs och då för högst tre styrelsekollegor i din förening. Detta ordnar du enklast på bostadsrattsmassan.se/ bostadsrattsskolan. Dessutom behöver du en fribiljett för att komma in. Den hittar du här till och på bostadsrattsmassan.se.



Svenska Mässan, Göteborg, 21-22 november 2014

BostadsrättsMässan

Besök oss i monter B01:26



Bostadsrätterna

Välkommen till Sveriges viktigaste mötesplats för bostadsrätt!

TVÅ DAGAR SOM FÖRENKLAR OCH FÖRSTÄRKER!

- Möjlighet att jämföra och utvärdera bland branschens största leverantörer
- Direktkontakt med nyckelpersoner inom bostadsrätt
- Inspiration av intressanta case
- Träffa andra BRF:er och dra lärdom av varandra
- Juridisk rådgivning som gör att du blir stärkt och säkrare i din roll
- Uppdatering om aktuella lagar och regler

FRIBILJETT

Värde 180:-

Registrera dig redan nu på goteborg.bostadsrattsmassan.se – så går det snabbare på plats!

Läs mer om mässan på www.bostadsrattsmassan.se

Medarrangörer:



Sponsor:



Öppettider:

Fredag 21 november 10-18
Lördag 22 november 10-17

organised by **artexis**

Elfel

Ansvarar vi för elen?

FRÅGA: Elen i vår lägenhet fungerar inte som den ska. Är det föreningens ansvar att utreda problemet eller är det något som vi själva får ordna med?

SVAR: Här får ni själva anlita en elektriker som gör en utredning om vad problemet kan bero på. Är det så att felet finns inne i lägenheten är ni själva ansvariga för att åtgärda och bekosta detta. Om problemet ligger utanför lägenheten är det föreningen som tar hand om det.



Min ringklocka är trasig Vem ska betala?

FRÅGA: Ringklockan i min dörr har gått sönder och mina vänner börjar bli irriterade över att behöva banka på dörren. Visst ska föreningen betala för reparationen?

SVAR: Det finns inget generellt svar på denna fråga. Här är det nödvändigt att läsa vad som står i just din bostadsrättsförenings stadgar. Står det där att medlemmarna har underhållsansvaret för klockan, då får du betala reparation. Sitter klockan i själva dörren och stadgarna säger att medlemmen har ansvar för dörren inkluderar det även klockan, då är det återigen du som får betala. Om det inte skulle stå något i stadgarna alls om medlemmens ansvar blir det föreningens sak att stå för detta.

FOTO: MOSTPHOTOS

Varmt i lägenheten Kan styrelsen neka luftkonditionering?

FRÅGA: Sommaren har varit så varm och jag står inte ut med tanken att behöva svettas lika mycket under kommande år. Jag vill därför sätta upp en luftkonditionering på

utsidan av huset och dra ett rör genom väggen. Kan styrelsen neka detta?

SVAR: Du gör rätt som söker styrelsens tillstånd för detta då det

handlar om ändringar utanför lägenheten. Faktum är att styrelsen kan säga nej och behöver inte heller motivera detta. Men sannolikt ökar risken för vattenskador i och med att

det handlar om att göra hål i husets fasad. Om styrelsen säger nej kan du då kanske i stället använda dig av en luftkonditionering inne i din lägenhet som inte behöver montering?



Bostadsrätterna

Experterna svarar

Våra experter svarar på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra

Styrelserådgivningens expertpanel, från vänster: Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist, Åsa Peltomaa, Ulrika Blomqvist, Mats Lindbäck, Elisabeth Kalderén, Kenny Fredman, Martina Itté-Muro (slutat), Kerstin Frykberg Andersson och Peder Halling.



Jag vill vara delägare - går det?

FRÅGA: Min dotter ska flytta hemifrån och jag hjälper henne med att bidra till konstantinsatsen och är även medsökande på bolånet. Då vill jag också stå som delägare till hennes lägenhet, även om jag inte ska bo där. Går ett sådant upplägg bra?

SVAR: Juridiskt sett har bara makar och sambor rätt att äga en bostadsrättslägenhet gemensamt. En förening kan alltså säga nej till konstellationen föräldrar och barn

som äger gemensamt om föreningen så vill, såvida inte annat mot förmodan står i stadgarna. Men det är inte ovanligt att föreningar godtar deläggande eftersom det inte finns några nackdelar. Från föreningens sida är det en fördel att både barnet och föräldern kan betala månadsavgiften. Själva ägandet kan förälder och barn fördela som de önskar, men vanligt är att föräldern äger 90 och barnet 10 procent av lägenheten.



Kan inte vara med på städdag Kan styrelsen ta ut avgift?

FRÅGA: I min förening har vi två städdagar per år. Jag har fullt upp med mina barn och arbetet och kan verkligen inte vara med på dessa säkert behjärtansvärda dagar. Föreningen menar att vi som inte är med ska betala en avgift för att vi inte deltar i detta, och min fråga är om

föreningen får ta ut en sådan?

SVAR: Nej, föreningen kan bara ta ut de avgifter som finns nämnda i bostadsrättslagen och sedan upptagna i föreningens stadgar. Denna avgift är med andra ord inget som du är skyldig att betala.

Föreningsekonomi Vem bestämmer månadsavgiften?

FRÅGA: Styrelsen har meddelat att månadsavgiften kommer att höjas om tre månader. Måste inte medlemmarna via en stämma besluta om avgifterna?

SVAR: Nej, det är styrelsen som bestämmer om avgifter-

na. Medlemmarna väljer på föreningsstämman en styrelse som under verksamhetsåret ska ta hand om det löpande arbetet. Då kan ni förvänta att de ska ta fram en budget och utifrån den också kunna avgöra vilken nivå som månadsavgifterna ska vara på.



Dörrar som skyddar dig mot oljud

Secor säljer och monterar snygga, klassade säkerhetsdörrar från Daloc. Dörrar som även skyddar mot inbrott och brand.



Professionell montering

Secor är en erfaren och rikstäckande montage- och säljkedja för Dalocs klassade säkerhetsdörrar. Vi utför professionella dörrbyten och utgår från dina behov oavsett om du vill ha en dörr eller ett enhetligt och snyggt trapphus. Våra certifierade montörer garanterar att dörren blir korrekt monterad. Att våra kunder blir nöjda är viktigt för oss.

Trygga och
trivsamma trapphus

SECOR

www.secor.se 020-440 450



FOTO: MAGNUS JONSSON

DET LUKTAR ILLA ur golvbrunnen - varför?

Du kommer hem från några dagars resa och möts av dålig lukt från golvbrunnen i badrummet. Risken är stor att **vattnet i vattenlåset har torkat ut**. Eller som avloppsexperten Rolf Kling kallar det: Luktlåset.

TEXT: THOMAS ARNROTH

ROLF KLING ÄR teknisk chef på VVS-företagen och har skrivit Sveriges enda handbok i hur man byter golvbrunnar. Han ger en klar bild över orsaken till att det ibland luktar ur just avloppsbrunnen i badrummet.

– Den absolut vanligaste orsaken är att vattnet i vattenlåset har torkat ut. Vattenlåset fungerar ju i praktiken som ett luktlås mellan lägenheten och avloppssystemet, förklarar han.

– I normala fall är det undertryck i badrummet och fukten sugas ut antingen med hjälp av ventilation eller självdrag. Men om vattenlåset torkar ut, sugas i stället lukt från avloppssystemet in i badrummet.

I den här sommarens extrema värme behövde man inte lämna lägenheten många dagar innan vattnet dunstade bort. Med risk för ovälkommen doftexplosion alltså.



Rolf Kling

– Att det händer i just golvbrunnen beror på att den är så stor och att vattnet ligger exponerat på ett annat sätt än i handfatets vattenlås.

SAMMA FENOMEN KAN uppstå i princip när som helst, med den skillnaden att lägenheter med självdrag klarar sig bättre när det är varmt; då är det som lägst skillnad mellan ute- och innetemperatur, vilket får som effekt att självdraget är litet. På vintern råder motsatt förhållande. Om då vattenlåset töms kommer självdraget suga in betydligt mer avloppslukt än på sommaren. Finns det någon bra lösning?

– Ett bra sätt är ju att be grannen fylla golvbrunnen samtidigt som denne vattnar blomorna. Annars är det bara att fylla på vatten när man kommer igen, säger Rolf Kling.

Och kanske vädra. •



EXTREM FALL VID EXTREMKYLA

Om det blir extremt kallt ute kan avloppens ventilationssystem frysa. De varma ångorna från systemet stiger och släpps ut på taket ur ett rör. Vattenångan kan bilda kristaller och så småningom bildas is som proppar igen röret. Då uppstår ett tryck i systemet som gör att vattnet i vattenlåsen sugas ut och luktlåset försvinner, varpå ventilationen suger in dålig luft från avloppssystemet.

KOLLA OCKSÅ ...

Vissa äldre golvbrunnar i plast kan ha en yta som bakterier kan fästa vid, och lukt kan uppstå. I vissa golvbrunnar finns en rensöppning som ska vara tillsluten med en propp. Glömmer man sätta tillbaka den upphör vattenlåset att fungera.

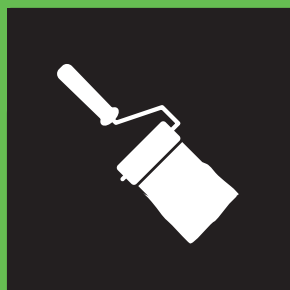
Investera i hemmet?

Funderar du på att bygga ett nytt kök, renovera badrummet eller göra om något annat hemma?

Med Enkla lånet kan du låna 20 000 - 350 000 kronor till vad du vill.

Gör så här för att ansöka

- Gå in på seb.se/enklalanet
- Ring 0771-ENKLALANET (0771-365 525)
- Kom in på närmaste kontor
– du får besked och hjälp medan du väntar!



* Vi tillämpar individuell prissättning (ränta för närvarande 4,38 % - 12,48 %) och en sedvanlig kreditprövning görs alltid. Det får inte finnas några betalningsanmärkningar och lägsta årsinkomst är 180.000 kronor.

Om den rörliga årsräntan är 5,18 %, blir den effektiva räntan 5,43 % för ett annuitetslån på 100.000 kronor upplagt på 5 år, med uppläggningsavgift 300 kronor, samt under förutsättning att betalning sker via autogiro. Det totala beloppet att betala, under förutsättning att räntan är oförändrad, blir 114.023 kronor och din månadskostnad blir 1 895 kronor. Årsränta per 2014-09-01.

Välkommen till:
**SVERIGES
BOSTADSRÄTTSS
CENTRUM**

**BLI EN ÄNNU
PROFFSIGARE
STYRELSE
MED RÄTT
FÖRVALTARE!**

Budgetar, besiktningar, omförhandlingar – känns styrelseuppdraget utmanande?

Med oss som partner får du tillgång till kunskapen du behöver för både trygghet och lönsamhet. Vi är en av marknadens ledande aktörer och har hjälpt föreningar till framgång sedan 1921. Vi är vad vi heter: Sveriges BostadsrättsCentrum, och vi har kompetensen din bostadsrättsförening behöver inom juridik samt ekonomisk och teknisk förvaltning. Läs mer om vad vi kan göra för dig på www.sbc.se eller ring oss på 0771-722 722 så svarar vi på dina frågor!

 **sbc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum