

KLIMATSMARTA HUS

”Enorm spar-
potential”




ENERGISPARA

Åtgärderna
som gör skillnad

MINSKA FÖRBRUKNINGEN

Så kommer
du igång

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #2 • 2014

MILJÖ- KLIPPET

”VI SPARAR NÄRA 2 MILJONER
KRONOR VARJE ÅR”



LEDAREN: ”Vi måste acceptera olika beteenden i föreningen.”

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 bosparrar 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 17 okt.

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:

Magnus Jönsson

REPRO:

Done

ANNONSFÖRSÄLJNING:

Funktioner på Got-

land, 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. Har ni

frågor om innehål-

let? Vänd er till re-

daktionen på info@

bostadsratterna.se.

Livet i en bostadsrättsförening

EN GRUND FÖR bostadsrätten är att vi kan samsas med och respektera varandra. Villaägaren, som köper sin fastighet, styr och ställer efter eget huvud. Det innebär att ägaren måste ta hand om husets inre och yttre, givetvis med hänsyn till de regleringar som gäller.

Bostadsrättshavaren köper sin bostadsrätt och blir därmed medlem i en förening. Det inre underhållet av lägenheten ligger på bostadsrättshavaren, som har stor frihet att påverka hur det ser ut där. Föreningen har det övergripande ansvaret och tar hand om allt utanför lägenheterna och ser till den långsiktiga förvaltningen av huset.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN är en demokrati där medlemmarna via majoritetsbeslut väljer vilka som ska ha förtroendet att förvalta den gemensamma egendomen. I den bästa av världar kommer vi överens med våra grannar, både när det gäller hur huset tas hand om och i våra mellanmänniska grann-

relationer. Men så ser det självklart inte alltid ut. Vi stör oss på grannar emellanåt.

Jag tänker också att det inte är så konstigt att det blir slitningar grannar emellan. Oftast består bostadsrättsföreningar av flerfamiljshus där vi bor ganska tätt och då uppmärksammar vi oftare vad grannen håller på med. Det krävs helt enkelt att vi måste acceptera olika beteenden: att grannen festar lite väl sent någon kväll, eller att det osar från grillarna några gånger under sommaren.

Kort sagt livet blir lite enklare och även trevligare om vi inser att vi alla inte är likadana. Och att det faktiskt inte gör något.

PS. Det här numret ser lite annorlunda ut jämfört med tidigare.

Vi har passat på att fräscha upp färg och form.

ULRIKA BLOMQVIST, VD,
BOSTADSRÄTTERNA



”
Vi måste acceptera olika beteenden.”

”Vi sparar 1 000 ton koldioxid”

12

Per Fähræus, ordförande i Brf Bellman i Uppsala, har all anledning att vara nöjd med föreningens energisatsning.



3 TIPS:
SEMESTERSÄKRA
DITT KÖK MOT
VATTENSKADOR
SIDAN 4

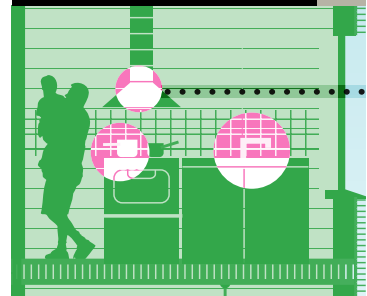
AKTUELLT:
STOPP FÖR
PROGRESSIVA
AVSKRIVNINGAR
SIDAN 5

BOSTADSRÄTT
VIDGAR KONCEPTET FÖR STÖRSTA
BOMÄSSAN
SIDAN 6

NU BLIR DET
ENKLARE ATT
HYRA UT
I ANDRA HAND
SIDAN 16

SÄNK ENERGI FÖRBRUKNINGEN SÅ HÄR GÅR DET TILL!

10



DAMMRÅTTOR VARFÖR UPPSTÅR DE?

22



FRÅGA VÅRA
EXPERTER
- HÄR ÄR DERAS
BÄSTA TIPS
SIDAN 18

VARFÖR ÄR DE
POLITISKA
PARTIERNA
SÅ LIKA?
SIDAN 20

3 VATTENTÄTA TIPS

Så säkrar du ditt kök

Vattenskador drabbar årligen många bostadsrättsföreningar. Skadorna blir ofta omfattande och därför mycket kostsamma, i snitt över 100 000 kronor. I ditt kök finns några kritiska områden som du bör hålla ett extra öga på.

Så här minimerar du risken för otureliga överraskningar när du är på semester.

1. FÖRST OCH FRÄMST ska du se över ditt försäkringsskydd. Kontrollera att du har ett bostadsrättsstillägg i din hemförsäkring, tecknat individuellt eller gemensamt för alla i föreningen. Ersättningen motsvarar den del av reparationskostnaden som avser din lägenhet och som du har ansvar för enligt stadgarna.

2. I KÖKET FINNS DET några kritiska ställen att kontrollera särskilt noga, och det gäller de ställen där vatten är inkopplat. Vid diskbänken bör du kontrollera att vattenkranen inte läcker, eller ens droppar, vilket kan vara ett tecken på att något inte står rätt till. Ta också för vana att kontrollera slangarnas kvalitet med jämna mellanrum.

3. HAR DU EN DISKMASKIN ska du se till att den är kopplad till en diskbänksblandare med avstängningskran. Saknas den så bör du byta blandare. Reser du bort en längre period är det en god idé att stänga av vattnet till diskmaskinen. Se också till att maskinen är placerad på ett särskilt diskmaskinsunderlägg som leder ut vattnet framför diskmaskinen om den börjar läcka. •

TEXT: RIKARD SAMUELSSON



KAN DU TÄNKA DIG ATT AMORTERA MER PÅ DINA BOLÅN?



Evelina Stucki, 36, projektledare, Stockholm
- Nej, vi amorterar drygt 3 000 kronor i månaden, vilket jag tycker är tillräckligt. Min man är föräldraledig och just nu skulle det vara svårt för oss att amortera mer.



Johan Sâthe, 44, chefredaktör, Stockholm
- Jag kan absolut tänka mig att amortera mer på lånen om ekonomin tillåter. Jag gillar idén att lånen blir lägre varje månad, men en familj med två småbarn har många utgifter.



Sofia Zetterman, 42, journalist, Täby
- Jag amorterar inget i dag, men jag ska börja göra det. Det känns som ett bra läge nu när räntan är så låg. Jag ser det som en form av pensionssparande.



Stopp för progressiva avskrivningar

Bokföringsnämnden har stoppat progressiva avskrivningar för bostadsrättsföreningar. Det **riskerar att öka kostnaderna** och göra årsredovisningarna ännu krångligare.

– Konsekvensen kan bli att bostadsbyggandet bromsar in, säger vd:n Ulrika Blomqvist på Bostadsrätterna.

BOKFÖRINGSNÄMNDENS beslut kommer efter en lång diskussion om de progressiva avskrivningarna. För bostadsrättsföreningar innebär det att man till en början skriver av lite, för att sedan öka summan succesivt framöver. Alternativet är linjär avskrivning, som innebär att summan är den samma varje år.

Kritikerna menar att progressiva avskrivningar ger en missvisande bild av kostnaderna för både bostadsrättsköpare och boende medlemmar.

Bostadsrätterna befarar dock att de ändrade reglerna bland annat kan innebära än mer svårförståeliga årsredovisningar och ökade kostnader för både köpare och redan befintliga medlemmar. Det har man också framfört till Bokföringsnämnden.

– Osäkerheten för köpare och säljare av bostadsrätter är stor och jag vill därför se gemensamma regler som undanröjer hotet för bostadsbyggandet, säger Ulrika Blomqvist på Bostadsrätterna.

I en skrivelse föreslår Bostadsrätterna tillsammans med HSB, Riksbyggen och Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC, att man inte ändrar praxis innan det är säkerställt att förändringen leder till en förbättring. De föreslår också att det ska tas fram en ”vägledning för tilläggsupplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning avseende avskrivningar och underhållsfondering”.

De vill även se en översyn av reglerna på längre sikt. •

TEXT: GUSTAV KARLSSON

Ökade krav på amortering

Bankföreningen ökar kravet på amortering av bostadslån.

Tidigare har lån som överstiger 75 procent av marknadsvärdet varit föremål för amorteringskrav hos de flesta banker.

Nu säger Bankföreningen att amorteringarna måste ner till 70 procent av värdet.

UNDERSÖKNINGAR VISAR ATT många bolånetagare förespråkar amorteringar, åtminstone att andra ska amortera. Viljan är inte lika stor när det gäller de egna lånen.

I praktiken blir detta nya amorteringskrav ytterligare en tröskel för unga som behöver komma in på bostadsmarknaden. Redan i dag krävs ett rejält kapital för att köpa en lägenhet, och till detta kommer stora krav på amorteringar under en tid i livet då kapitalet inte är stort.

– Min stilla undran är hur unga, som inte har föräldrar som kan låna ut pengar, ska kunna skaffa sig en bostad i dag, säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

– Alla kan inte spara ihop till en så pass stor kontantinsats, eller ha råd med de extra höga krav som de unga möts av från bankerna. Vi har en bostadssituation där de som är inne på marknaden kan skatta sig lyckliga, och de som står utanför har mycket svårt att komma in. •

90%

Så stor andel av alla hushåll amorterar på bolån under 75 procents belåningsgrad.

KÄLLA: FINANSINSPEKTIONENS BOLÅNEUNDERSÖKNING, 2013

SMÅTT & GOTT

ÄNTLIGEN ✨

Bostadsbyggandet ökar. Statistik från SCB visar att 12 procent fler lägenheter färdigställdes under 2013 jämfört med året innan. Men behovet är större än så.

STÖRNINGAR ✓

Rökning på balkongen och att grannen inte städar efter sig i tvättstugan är de två saker som vi stör oss allra mest på. Det visar en undersökning från Sveriges BostadsrättsCentrum AB, SBC.

UPPLEV 🏠

Förflyttas 100 år tillbaka i tiden och besök en värld som var få förunnade. Hallwylska museet på Hamngatan 4 i Stockholm är ett magnifikt hem som numera är öppet för alla.

GILLA 👍

Har du Facebook? I så fall kan du gilla Bostadsrätterna och få regelbundna uppdateringar: facebook.com/bostadsratterna. Eller följ oss på twitter.com/bostadsratterna.

Bostadsrätt nytt på största bomässan

Nordens största boendemässa, **Hem & Villa-mässan** i Stockholm, utökas ytterligare. Från och med i höst omfattar den även bostadsrätt, då Bostadsrätterna går in som samarbetspartner. Utöver trender och inredning kommer besökarna också få värdefulla råd och information om andrahandsuthyrning, renovering, värdeutveckling och mycket mer.

TEXT: SOFIA STRIDSMAN

NÄRA 43 000 PERSONER besökte Hem & Villa-mässan på Stockholmsmässan i fjol. Av dem bor över en fjärdedel i bostadsrätt och därför känns det naturligt att bredda mässan med fler utställare, nya föreläsningar och programaktiviteter inriktade mot bostadsrättsinnehavarnas behov, menar Chris Hammar, konsult till Stockholmsmässan.

– Det behövs mycket kunskap när man bor i bostadsrätt. Som bostadsrättsinnehavare finns regelverk att anpassa sig till vad gäller till exempel vad man får göra och inte i sin bostadsrätt. Därför försöker vi få in en ny typ av utställare, som komplement till de som redan finns. Vi kommer också att arrangera ett flertal angelägna seminarier för bostadsrättsinnehavare. Nytt för mässan i år är satsningen på en Kunskapsscen med seminarier och olika expertföreläsningar kring ämnen för alla boendeformer, säger hon.

BLAND ÄMNENA som tas upp på Kunskapsscenen finns:

- Köpa bostadsrätt – hur funkar det.
- Renovera och bygga om – vad får jag göra?
- Vad gäller vid ombyggnad av våtutrymmen?
- Vattenskador.
- Andrahandsuthyrning.
- Prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

– Bland 43 000 besökare finns många som går i tankar på att förändra sin boendesituation. Därför har vi också flera programpunkter kring ”köpa och sälja”, som att tolka en årsredovisning, finansiera köp och fördela ägande. Besökarna har också chans att träffa mäklare, byggbolag och banker på mässgolvet, berättar Chris Hammar.

BOSTADSRÄTTERNA ÄR NY samarbetspartner för Hem & Villa-mässans område bostadsrätt.

– Det har fattats representation från bostads-

HEM & VILLA-MÄSSAN I STOCKHOLM:

Är Nordens största boendemässa och äger i år rum **2-5 oktober** på Stockholmsmässan i Älvsjö. I fjol besökte nära 43 000 personer Hem & Villa-mässan och av dem bor 27 procent i bostadsrätt. I år är första gången som mässan har ett särskilt temaområde inriktat mot bostadsrätt.

FRÅN TRENDER TILL JURIDIK:

Hem & Villa-mässan har som uttalat mål att vara Skandinaviens mest inspirerande bo- och livsstils-event.

De hundratals utställarna på mässgolvet representerar en rad olika områden, som inredning, belysning, kök, bad, hemelektronik, säkerhet och mycket mer.

Nytt för i år är att mässan kommer att ha två scener, en mer lättillgänglig inriktad mot trender och inredning och en kunskapsscen. På den sistnämnda kommer en rad seminarier, föreläsningar och frågestunder av särskilt intresse för bostadsrättsinnehavare att äga rum.

Bostadsrätterna kommer att medverka med egen monter och i ett stort antal programpunkter på Kunskapsscenen.

rättssidan vad gäller det ägda boendet. Vi utgör ett bra komplement till de utställare som redan finns. Som samarbetspartner kan vi tillgodose den fjärdedel av besökarna som bor i bostadsrätt, säger Thomas Lagerqvist, ansvarig för marknadsföring på Bostadsrätterna, och fortsätter:

– Småhusägande är ganska okomplicerat, medan bostadsrättsföreningar är mer komplicerade eftersom det är ett gemensamt ägande. Vi vill bredda kunskapen bland besökarna. De juridiska frågor som finns kring bostadsrätt kommer att kunna besvaras på mässan, som vilka regler som styr och vad förening och styrelse får besluta om.

Att Bostadsrätterna är ny samarbetspartner till Hem & Villa-mässan välkomnas av Stockholmsmässans affärsområdeschef Chicie Lindgren:

– Med Bostadsrätterna som partner kan vi garantera att besökarna får både kvalitet och aktualitet i budskapen, säger hon.

I FJOL FANNS nära 400 utställare på Hem & Villa-mässan och ett liknande antal väntas i år. I barnsatsningen ”Miniinredarna” får de yngsta besökarna testa att snickra, inreda och skapa.

Kända namn som bakkrottningen Leila Lindholm, ”arga snickaren” Anders Öfvergård och bokaktuella inredaren Isabelle McAllister kommer att finnas på plats.

I speciellt uppbyggda miljöer visas produktnyheter och inredningstrender.

– Det är bland annat därför det är så intressant att gå på mässan, för att få tips och råd till sitt boende. Det går att både få idéer och inspiration och klarhet i vad som gäller kring förutsättningar och regelverk för olika åtgärder, säger Chris Hammar. •



Chris Hammar



Trend- och design-
experten Stefan Nilsson
ska prata trender på
Hem & Villa-mässan.



Tv-bekanta inredaren Isabelle
McAllister, aktuell med boken
"Rum för kidsen", är en annan
inspiratör som deltar på mässan.



Nära 400 utställare
kommer finnas på
plats på Nordens
största boendemässa.



MILJÖV

Rädda plånboken och miljön!

Genom att göra svenska flerfamiljshus mer energieffektiva går det att spara energi motsvarande två kärnkraftsreaktorer. Varje år.

- Det finns en enorm besparingspotential i bostadssektorn. Det gäller inte minst hus som är byggda före energikrisen på 1970-talet.

Det säger Thomas Olofsson, professor i byggnadsteknik vid institutionen för tillämpad fysik och elektronik, vid Umeå universitet.

TEXT: MIKAEL BERGLING OCH FREDRIK NEJMAN ILLUSTRATION: MATS JERND AHL

DEN SVENSKA bostadssektorn gör årligen av med cirka 145 terawattimmar energi, vilket är ungefär lika mycket som industrin använder.

- I bostadssektorn används cirka 60 procent till uppvärmning och varmvatten, säger Thomas Olofsson.

Hur mycket kan man minska energianvändningen i de svenska flerfamiljshusen?

- Det beror helt på vad vi gör och vilken tidshorisont vi har. Inom en inte alltför avlägsen framtid bör vi kunna minska energianvändningen med åtminstone 12-15 terawattimmar per år, förutom hushållselen.

Riksdagens mål att energianvändningen i bostäderna ska minska med 20 procent till 2020 och 50 procent till 2050.

Är en halvering ett rimligt mål?

- Man kan se ett hus som en termos som läcker ut energi. Att halvera hela läckaget, inklusive den energi som kommer från exempelvis solen eller husets omgivning, är en stor uppgift. Däremot är det möjligt att halvera den köpta energin. Det gäller framför allt hus som är byggda före 1970-talets energikris, säger Thomas Olofsson som menar att det behövs ett helt annat systemperspektiv på energianvändningen än vad som är gängse.

- Vi kan i dag bygga hus som är extremt

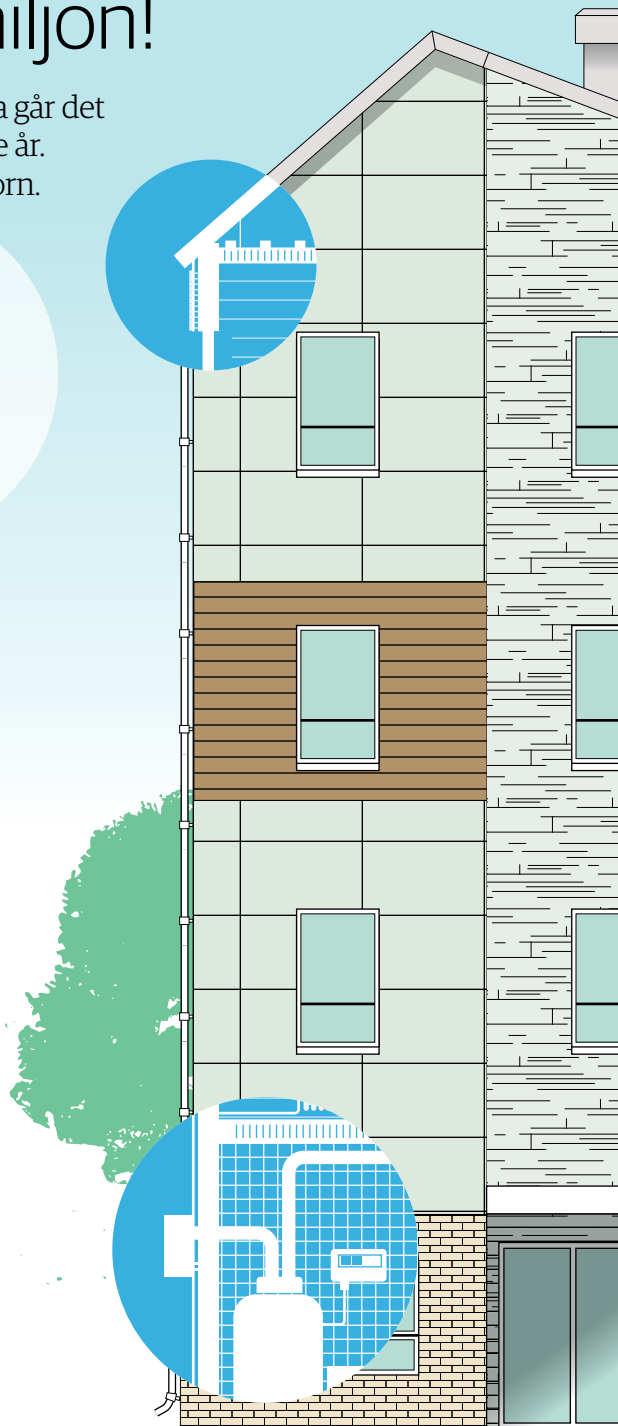


Thomas Olofsson

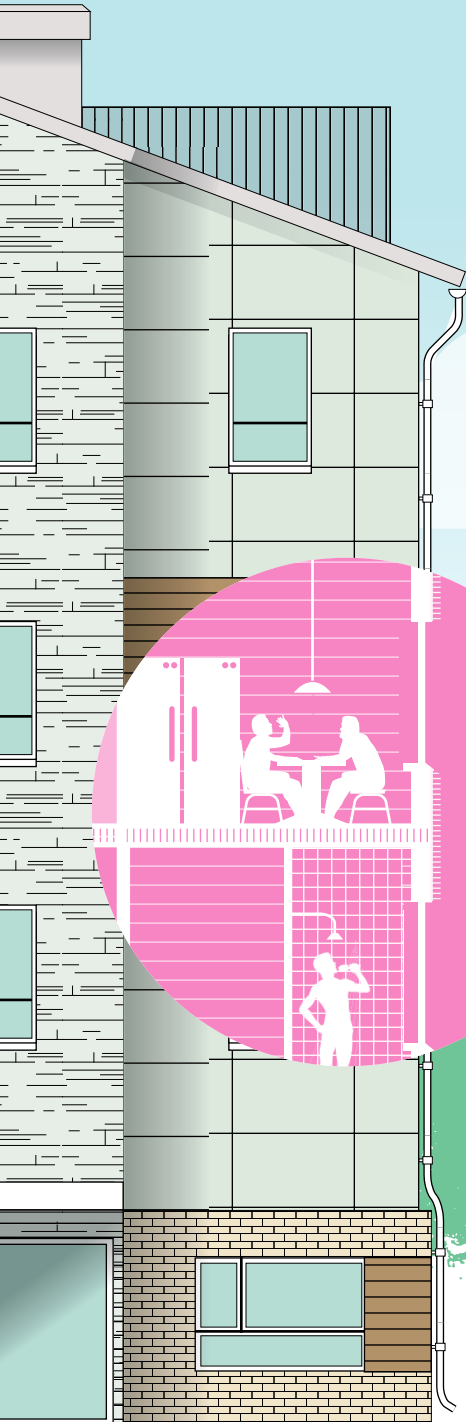
VISSTE DU ATT ...

- ... åtgärder i byggnadernas så kallade klimatskal, till exempel tilläggsisolering och tätning, sänker byggnadens effektbehov när det är som kallast ute.
- ... 75 procent av Sveriges lägenheter är byggda före 1975. Under rekordåren 1960-1975 byggdes nästan 1 miljon bostäder.
- ... fjärrvärme är det dominerande uppvärmnings sättet i flerbostadshus. På andra plats kommer el.
- ... år 2012 fanns drygt 186 miljoner kvadratmeter uppvärmd yta i de svenska flerbostadshusen. 158 miljoner av dessa kvadratmeter värmdes med fjärrvärme, vilket motsvarar 85 procent av den totala uppvärmda arean.
- ... under år 2012 användes 27 800 värmepumpar i de svenska flerbostadshusen. Mer än hälften av dessa var berg-, jord- eller sjövärmepumpar.
- ... äldre hus har en genomsnittligt högre energianvändning än hus som är byggda senare.

KÄLLA: ENERGIMYNDIGHETEN OCH BOVERKET



INSTEN



energieffektiva. Men de kräver isoleringsmaterial som det går åt väldigt mycket energi att producera. Om det ur ett samhällsperspektiv är rationellt att bygga sådana hus eller inte är en komplicerad ekvation. Ska vi få till stånd verkliga effektiviseringar tror jag att vi behöver göra hela systemet bättre och inte bara fokusera på enskildheter.

I dag är energipriset så lågt att det är svårt att "räkna hem" större investeringar som i och för sig sparar energi.

– Jag har i min forskning framför allt studerat energianvändningen i de hus som byggdes under miljonprogrammets tid, alltså innan det fanns en tanke på energisparande. I de husen är det inga problem att tekniskt halvera energianvändningen. Däremot är det frågan om det rent ekonomiskt är vettigt för exempelvis en bostadsrättsförening att göra det, säger Lovisa Högberg som är doktorand på skolan för Arkitektur och samhällsbyggnad vid Kungliga tekniska högskolan, KTH, i Stockholm.

Varför inte?

– Det gäller till exempel tilläggsisolering av fasader och byte av fönster. Det är åtgärder som kan spara mycket energi, men som samtidigt är ganska dyra att genomföra och som kanske inte betalar sig förrän efter 25 eller 30 år.

Ska man inte göra något?

– Jo, men jämför investeringskostnaden med de framtida kostnadsbesparingarna först. Större åtgärder är ofta mest ekonomiskt rationella när man ändå ska renovera. Det innebär till exempel att man inte bör riva ner en väl fungerande fasad enbart för att tilläggsisolera, utan passa på när det ändå ska renoveras. Då blir marginalkostnaden lägre.

– Det finns dessutom nästan alltid ett antal så kallade hängande frukter att ta hand om.

Som?

– Se till att värme- och ventilationssystemen är korrekt inställda. •

FAKTORER SOM PÅVERKAR ENERGI-ANVÄNDNINGEN

- Var i Sverige huset är beläget.
- Hur utsatt huset är för vind.
- Hur mycket solinstrålning som man kan ta till vara (husets orientering).
- Om huset är friliggande eller hopbyggt med annat hus.
- Hur många våningar huset har.
- Hur många lägenheter huset har och storleken på dessa.
- Byggnadskonstruktion.
- Typ av ventilation.
- Genomförda energieffektiviseringsåtgärder.
- Inomhustemperatur.
- Styrsystem.
- Typ av duschmunstycken och blandare.
- De boendes vanor.

KÄLLA: ENERGIKONTORET, REGION STOCKHOLM

Större åtgärder är ofta mest ekonomiskt rationella när man ändå ska renovera.

ENERGI

Åtgärder som gör skillnad i din förening

FÖRENINGEN

Byte av fönster, tilläggsisolering av fasader och vindar är exempel på stora investeringar som leder till lägre energikostnader. Men även betydligt mindre åtgärder kan ge goda resultat.

ISOLERA VINDEN. Bra isolering på vinden har ofta en kort återbetalningstid. Efter att huset har tilläggsisolerats bör man göra en ny injustering av värmesystemet.

TILLÄGGSISOLERA FASADEN. Är oftast bara lönsamt i samband med att fasaden behöver renoveras. Tänk på att det kan finnas restriktioner i kommunens detaljplan kring fasadändringar.



GÖR EN PLAN.

Ta reda på hur ni kan förändra energianvändningen. Gör en plan på åtgärder både på kort och lång sikt.

JUSTERA VENTILATIONEN.

Ungefär 30 procent av värmen kan lämna huset via ventilationen. Undersök om ni kan använda frånluften.

FÖNSTERBYTE. Byt ut dåliga fönster och dörrar. Välj hellre fönster med låga energiförluster även om de är något dyrare än standardfönster.

SÄNK TEMPERATUREN. Ett enkelt sätt att minska energianvändningen är att dra ner temperaturen i trapphus, källare, garage och liknande utrymmen till 15-16 grader. I lägenheterna bör normaltemperaturen vara cirka 21 grader. Varje grads sänkning av temperaturen minskar energiåtgången med cirka 5 procent.



MODERNISERA TVÄTTSTUGAN.

Tvättmaskiner och torktumlare blir allt mer energieffektiva. Utrustningen bör bytas var 10-12 år. Efter byte av maskinparken kan det vara möjligt att minska byggnadens elsäkring och därmed sänka kostnaden.

KARTLÄGG ENERGI-ANVÄNDNINGEN.

Förbrukar fastigheten ovanligt mycket energi? Går det att välja billigare och miljövänligare energislag? Se över föreningens energiavtal.



KONTROLLERA TEMPERATUREN

på varmvattnet. Här brukar varmvattnet svara för cirka 25 procent av husets energibehov. En lagom varm temperatur ut från värmecentralen är 55 grader.

STÄNG AV VÄRMESYSTEMET. När det är varmt ute kan det vara läge att stänga av värmesystemet. Tänk bara på att läckande ventiler kan göra att varmt vatten cirkulerar även när det ska vara avstängt.

TÄTA FÖNSTER OCH DÖRRAR.

Ett enkelt sätt att minska värmen som läcker ut genom fastigheten är att byta ut gamla tätningslister.

RÄTT TEMPERATUR i hela huset.

SPARA

DU SJÄLV

Genom att korta tiden i duschen med ett par minuter per dag och skaffa moderna vitvaror går det att spara pengar. Det är inte ovanligt att en omodern kyl och frys svarar för 20 procent av ett hushålls energiförbrukning.

VÄDRA SMART. Ett snabbt tvärdrag är mycket effektivare än att låta fönster stå på glänt.

SNÅL DUSCH. Byt till snålspolande duschmunstycke och blandare med energisparfunktion.

SNABBT REN. Om du kortar ned dina duschtider från 10 minuter till 5 minuter halverar du också energiförbrukningen.

FYLL MASKINEN. Tvättmaskinen förbrukar nästan lika mycket energi halvfull som full. Tvätta i lägre temperatur om det är möjligt. 40 grader i stället för 60 grader kan nästan halvera energianvändningen.

STÄNG AV PÅ RIKTIGT. Apparater som inte är avstängda med strömbrytaren förbrukar energi. Det gäller även när de står i standby-läge. Koppla gärna in apparaterna till ett gemensamt grenuttag. Då kan du enkelt stänga av flera samtidigt.

ANVÄND KASTRULLER och stekpannor med plana botten som passar till plattans eller zonens storlek. En ojämnhet på 0,5 mm kan öka energiförbrukningen med 25 procent. Om plattan är 1 cm större i diameter än kastrullen ökar energiförbrukningen med 20 procent.

SÄTT LOCK PÅ KASTRULLEN. Vid koking minskar energiförbrukningen med 30 procent om du använder lock.

VATTENKOKARE. Använd vattenkokare när du ska koka upp vatten. Det spar både energi och tid.

RÄTT TEMPERATUR. Ställ in rätt temperatur i både kyl och frys. I kylan rekommenderas +6 grader och i frysen -18 grader. Varje extra grad kallare ökar energianvändningen med cirka 5 procent.

ENERGISMARTA APPARATER. Nya kylar, frysar och andra vitvaror drar betydligt mindre energi än äldre. Ofta går det att sänka energikostnaderna med en tusenlapp per år genom att byta utrustningen i köket. Kylar och frysar i energiklass A+++ är effektivast.

TINA FRYST MAT I KYLEN. Då drar kylskåpet mindre energi.

HÅLL RENT. Dammsug baksidan av kylan och frysen. Damm på kondensorn/gallret på baksidan av kylan och frysen kan öka energiförbrukningen med 25 procent.

AVFROSTNING. Frosta av kyl och frys minst en gång per år. Det minskar energiförbrukningen.

KONTROLLERA VATTENKRANAR och byt packning och blandare. Droppande kranar kan leda till stor vattenförbrukning. Är det dessutom varmvatten som droppar är det en helt onödig energianvändning. Byt vid behov till modernare och effektivare blandare.

SLÄCK. Ha som vana att släcka lampor när du lämnar ett rum för en längre stund. Byt ut dina vanliga glödlampor till lågenergilampor. Använd dimmer. När du drar ned ljusstyrkan sparar du energi.

KONTROLLERA ENERGIANVÄNDNINGEN. Nya tv-apparater har ofta energisparlägen som automatiskt kan anpassa bilden efter ljuset i rummet med hjälp av en ljussensor. Energiförbrukningen kan minska med omkring 50 procent om det är mörkt i rummet.

RÄTT ELAVTAL. Över tid lönar det sig nästan alltid med rörligt pris. Det absolut viktigaste är dock att du gör ett aktivt val och inte hamnar i ett så kallat tillsvidare-avtal. Det är alltid dyrast.

"VI SPARAR MILJÖN - OCH 1,5 MILJONER"

De har satsat stenhårt på att spara energi i 30 år. Och det har både miljön och plånboken vunnit på. Välkommen till bostadsrättsföreningen Bellman i Uppsala.

FOTO: MAGNUS JÖNSSON

VID LUCIATID I FJOL kröntes många års jobb med att kapa energikostnaderna i Brf Bellman. Äntligen kunde föreningen trycka på startknappen för sin bergvärme och säga adjö till skenande fjärrvärmekostnader – närmare fyra miljoner kronor om året – och välkommen till mer miljöanpassad värme.

– Vi sparar 1 000 ton koldioxid på det här. Tänk om alla bostadsrättsföreningar kunde göra det i hela landet, säger Per Fåhraeus, ordförande i Brf Bellman.

Investeringen är inte bara miljömässigt bra. Den håller också tillbaka framtida avgiftshöjningar.

Föreningen har dock fått kämpa för sin bergvärme. Längre var Uppsala kommun emot projektet.

– I många kommuner uppmantras bostadsrättsföreningar att satsa på bergvärme. Här har det varit tvärtom. Men till slut fick vi tillstånd, säger Per Fåhraeus.

NÄR TILLSTÅNDET VÄL var i hamn gjorde Brf Bellman tvärt emot vad många föreningar skulle ha gjort. Bellman anlätade ingen konsult för att leda arbetet från offertförfrågningar till slutbesiktning.

– Vi gick i stället till tre–fyra företag som kan det här med bergvärme och frågade dem. Ge oss ett förslag på hur ni skulle lösa det här och en prislapp.

Företaget de valde satte prislappen till 45 miljoner kronor för att borra ett 70-tal hål, installera bergvärme och ett system med värmepumpar där man tar tillvara frånluften.

– Det är ungefär 50–50. 50 procent av värmen kommer från bergvärmerna, resten från frånluften. Med dagens priser på energi kommer vi att spara cirka 1,5 miljoner om året på att ha installerat bergvärmerna/frånluftsystemet. Så på åtta år räknar vi hem våra investeringar. Efter det faller våra kostnader brant, säger Per Fåhraeus.

Bergvärmerna är en i raden av energisatsningar som Brf Bellman gjort sedan några styrelsemed-

SÅ HAR DE HALVERAT SIN FÖRBRUKNING

Brf Bellman har halverat sin energiförbrukning sedan 1978 genom att ha:

- Minskat antalet elabonnemang från 25 till 11 genom att dra om elen.
- Glasat in balkongerna.
- Åtgärdat element som inte gett någon värme och bytt till större element där det behövdes.
- Bytt alla fönster mot moderna energibesparande.
- Installerat datoriserat styr- och övervakningssystem för värme och varmvattenproduktion.
- Nya dörrar, som håller kylan ute bättre, i samtliga portar.
- Byte av vattenkranar i samtliga lägenheter.
- Tilläggsisolerat gavelväggar.
- Tätat fönster och installerat invändig 3-glasruta.
- Byta ut papptak mot betongtak och isolerat vindarna.
- Installerat bergvärme.

BRF BELLMAN I UPPSALA

Var: Löten, 2,5 km från Uppsala centrum.
Antal lägenheter: 396 bostadsrätter, en hyresrätt.
Antal hus: 17.
Byggår: 1967–69.

lemmar för ungefär 30 år sedan upptäckte att elementen var varma mitt i sommaren.

Oavsett vilka som suttit i styrelsen har föreningen arbetat målmedvetet med energieffektiviseringar. I stort och smått.

FÖRENINGEN HAR SPARAT ungefär 1,5 miljoner kronor per år på sina många energiinvesteringar. Och det innan bergvärmerna installerades.

En av de åtgärder som uppskattats mest av medlemmarna är inglasningen av balkongerna som gjordes för tio år sedan. Inte nog med att det minskade föreningens totala värmeförbrukning med 8–10 procent och höjde innetemperaturen med en grad. Det gjorde också att alla balkonglägenheter blev ”större”.

– Ja, det blev ju som ett rum till. Dessutom har det ökat värdet både på husen och på lägenheterna när de säljs, säger Per Fåhraeus, som menar att det är viktigt att få med sig hela föreningen på energibesparingar.

Han menar att det inte bara får bli en sak för styrelsen, utan det gäller att alla hänger på. Därför är föreningen noga med att redogöra alla förbrukningssiffror i årsredovisningar och på föreningens hemsida. I föreningens medlemsblad ges också energispartips till medlemmarna. Snart hoppas föreningen ha fixat ett avtal så att de som vill kan köpa energisnåla kranar och köksmaskiner till rabatterade priser.

– När vi diskuterade och bestämde oss för att satsa på bergvärme hade vi flera medlemsmöten för att förklara och förankra. Alla var positiva.

Vad är nästa projekt?

– Jag hoppas att vi kan satsa på solceller på sikt. Men än är det inte lönsamt. Man borde göra som i Tyskland där man har 3–1-modellen för att främja miljövänliga alternativ. Man säljer överskottselen på sommaren för tre och köper tillbaka för en. Så borde det vara här också, tycker Per Fåhraeus. •



Investeringen i nya bergvärmepumpar är inte bara miljömässigt bra. Den håller också tillbaka framtida avgiftshöjningar.



KOM IGA

“DÄRFÖR ÄNDRADE VI VÅRT BETEENDE I HUSET”

På fyra år har Bostadsrättsföreningen Floret minskat sin energiförbrukning med över 30 procent. Nu ska medlemmarna se till att minska den ännu mer genom att duscha och diska på nya sätt.

STAMBYTE, NYA VATTENKRANAR, nya undercentraler och radiatorventiler. Det är något av det som har hjälpt Brf Floret i Fruängen att få ner energiförbrukningen med en tredjedel sedan föreningen bildades 2010.

Nu kommer nästa steg. Att få medlemmarna att spara ännu mer.

– Det finns mycket man kan göra, berättar Maud Larsson, ordförande i Brf Floret.

Eftersom 33 av de 48 lägenheterna är ettor eller tvåor är det en majoritet som inte har diskmaskin.

– Många är inte så noga med disken utan sköljer under rinnande vatten.

Gör inte det, är Maud Larssons budskap. Ett budskap hon inte för fram via lappar i brevlådan. Hon tror inte det funkar.

– Nej, då tror säkert några att det är reklam och risken stor att det slängs.

I stället blir det en energisparpunkt på årsstämman. Då kan Maud Larsson förklara, svara på frågor och medlemmarna kan diskutera med varandra.

– Men de som inte kommer får naturligtvis tipsen i brevlådan, säger hon.

Maud Larsson tror inte på en ”quick fix” som sparar 20 procent på ett bräde, som när föreningen gjort stora investeringar. För varje enskild medlem handlar det snarare om många bäckar små.

Några av tipsen handlar om att få medlemmarna att ändra sitt beteende. Att duscha i stället för att bada och också duscha kortare. Det är också viktigt att få medlemmarna att förstå hur mycket man kan spara på att hålla nere värmen i huset och inte

höja temperaturen för att någon känner sig lite frusen.

– En grad lägre inomhustemperatur sparar minst fem procent. Vi vill också få medlemmarna att tätta bättre i fönstren, säger Maud.



Maud Larsson

Florets medvetna energistrategi har gjort att de hamnat högt upp i energijätten Fortums Värmetävling för bostadsrättsföreningar flera år i rad.

Arbetet med att få medlemmarna att ändra sitt beteende kanske är det som gör att föreningen hamnar i topp.

Är det lätt att få med sig medlemmarna?

– Ja, det tycker jag. Det är väldigt lite gnäll. •

3 FAKTUM - DÅ MINSKAR ENERGI FÖRBRUKNINGEN

- Vädra smart. Vädra kort och med korsdrag. Dra ner elementen till noll innan du gör det.
- Möblera smart. Ställ inte vardagsrumssoffan eller andra stora saker framför elementen. Undvik att hänga gardiner framför också. Det tar mycket energi.
- Duscha. En normal dusch drar ungefär en tredjedel av den energi som krävs för ett bad.

BRF FLORET

Namn: Brf Floret, bildades 2010.

Var: Ellen Keys väg i Fruängens centrum i sydvästra Stockholm.

Antal lägenheter: 48, varav 8 är hyresrätter. Finns också tre lokaler som hyrs ut.

Antal trappuppgångar: 7.

Byggår: 1956.



Spara energi genom att duscha i stället för att bada, och duscha kortare.

ÅNG NU



9 TIPS TILL DIN FÖRENING

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist ger sina bästa råd.

1 GÅ GRATISKURS. På kursen "Fungerande fastigheter" får du lära dig hur föreningen kan göra med sin uppvärmning, ventilation och annat. Kursen är en kväll och ges i flera städer. Gratis för medlemsföreningar och 2 500 kronor för andra. Gå in på www.bostadsratterna.se och anmäl dig. I första hand för styrelsemedlemmar.

2 KARTLÄGG ENERGIANVÄNDNINGEN. Sök svar på tre frågor: Förbrukar fastigheten ovanligt mycket energi? Påverkar energislagen miljön extra mycket? Finns det billigare eller miljövänligare energislag? Vänd dig till den kommunala energirådgivaren. Det kostar inget.

3 GÖR EN PLAN. Ta reda på hur ni kan förändra energianvändningen. Gör sedan en plan på åtgärder både på kort och lång sikt.

4 KARTLÄGG ENERGIKUNSKAP- ERNA. Det kan finnas medlemmar i föreningen som jobbar professionellt med energifrågor. Se till att engagera dem i föreningsarbetet.

5 SÄNK TEMPERATUREN EN GRAD. Genom att sänka temperaturen i föreningen med en grad sparas 5-7 procent av uppvärmningskostnaderna. Anlita professionell hjälp för att justera värmen.

6 SE ÖVER FÖRENINGENS ENERGIAVTAL. Hur ser elavtalet ut? Och avtalet för fjärrvärme, olja, gas eller det ni värmer huset med? Ta för vana att se över avtalen regelbundet. Det kan finnas stora pengar att spara på att byta eller förbättra avtalen.

7 INSPEKTERA VENTILATIONEN. Ungefär 30 procent av all värme lämnar huset via ventilationen ut i skorstenen. Anlita någon expert

som kan se om ni kan använda frånluften eller kapa kostnader på annat sätt.

8 BYT LAMPOR OCH MASKINER. Se till att föreningens lampor, tvättutrustning och andra maskiner är så energisnåla som möjlig.

9 HJÄLP MEDLEMMARNA SPARA ENERGI. Ju mer medlemmarna vet om hur de kan minska både sin och föreningens energianvändning desto lättare är det att få dem att ändra sitt beteende. Ge tips och råd via informationsblad, möten eller webbplats.



Ulrika Blomqvist, vd
Bostadsrätternas.

HYRA UT I

andra hand

SÅ HÄR FUNGERAR DET

Från den 1 juli ändras reglerna kring privatuthyrning av bostadsrätt igen.

Då kan föreningen ta ut en avgift av den som hyr ut - men bara om man ändrar i sina stadgar.

TEXT: GUSTAV KARLSSON

FÖR NÅGRA ÅR SEDAN försökte regeringen göra förändringar när det gäller lagarna kring privat uthyrning av bostadsrätter. Syftet var att få fram fler bostadstillfällen.

En utredning gav förslaget att bostadsrättshavare skulle kunna hyra ut i stort sett helt fritt, bortsett från vissa begränsningsregler.

Men utredningen fick kritik från Bostadsrätterna, HSB och Riksbyggen, som inte tillåts komma med sina synpunkter.

REGERINGEN VALDE ATT gå vidare med bara några av förslagen i utredningen; att

föreningen inte skulle behöva tillfrågas samt att hyran skulle få sättas friare.

Men när ärendet kom till riksdagen visade det sig att regeringen inte hade tillräckligt stöd för sina förslag. Den av ändringarna som röstades igenom var den friare hyran.

NU ÄR NÄSTA FÖRÄNDRING på väg att bli verklighet. Från och med 1 juli 2014 kan föreningen debitera bostadsrättshavaren en avgift i samband med uthyrningen. Avgiften får som mest uppgå till 10 procent av ett prisbasbelopp årligen. Då prisbasbeloppet 2014 ligger på 44 400 kronor kan alltså den högsta avgiften vara 4 440

kronor per år, men det är alltså upp till varje förening att bestämma om avgiften ska tas ut och hur den beräknas.

SYFTET MED AVGIFTEN är att ersätta den potentiella arbetskraft som försvinner ur föreningen när medlemmar flyttar ut. Ansökan om andrahandsuthyrning innebär ofta också en arbetsinsats från styrelsens sida.

Men för att kunna ta ut avgiften måste föreningen genomföra en stadgeändring. Stadgeändringar är en förändring av grunden för bostadsrättsföreningen och det kräver därför ofta två stämmor för att ändra stadgarna. På den första stämman måste fler än hälften av de röstande medlemmarna rösta ja till en förändring av stadgarna. På den andra måste minst två tredjedelar av stämmans röstande rösta ja.

Om stadgeändringarna röstas igenom skickas de nya stadgarna och protokoll från stämmorna till Bolagsverket. De påbörjar registreringar 1 juli då lagen träder



De nya reglerna kommer att göra det enklare att hyra ut i andra hand.

i kraft, och föreningen kan inte börja ta ut avgiften förrän den fått klartecken från Bolagsverket att registrering är klar.

DE NYA REGLERNA innebär också att det blir lättare att hyra ut. I dag brukar anges att bostadsrättshavaren ska ha "beaktansvärda skäl" för att hyra ut. Det har i praktiken bland annat inneburit arbete eller studier på annan ort och provsammansboende.

Lagändringen som nu träder i kraft säger att den boende ska ange "skäl", men att skälen nu utvidgas. Det kan vara tillfällna då det är svårt att sälja lägenheten, eller uthyrning till en närstående som behöver bostad. Även i fortsättningen behöver man styrelsens tillstånd för att få hyra ut, och om du som bostadsinnehavare inte är nöjd med styrelsens beslut går det att få ärendet prövat i Hyresnämnden. Den förening som väljer att vara mer generös än vad lagen säger kan givetvis vara det även i fortsättningen. •

SÅ HAR REGLERNA ÄNDRATS

ÄNDRINGAR 2013*

- Andrahandshyra som motsvarar ägarens kostnader.
- Hyran går att få prövat i Hyresnämnden men hyresgästen får inte tillbaka någon retroaktiv hyra.
- Hyresgästen har en månads uppsägningstid, medan bostadsrättshavaren har tre månader.
- Schablonbeloppet höjs till 40 000, därutöver behöver bostadsrättshavaren skatta för hyresintäkterna.
- Fortfarande behöver bostadsrättshavaren styrelsens tillstånd och "beaktansvärda skäl" för att hyra ut.

ÄNDRINGAR 2014*

- Bostadsrättsföreningen kan ta ut en avgift under uthyrningen.
- Bostadsrättshavaren behöver fortfarande styrelsens tillstånd för att hyra ut.
- Bostadsrättshavaren ska kunna ange "skäl" för uthyrningen.
- Skälen utvidgas till att handla om svårt försäljningsläge eller uthyrning till närstående.

**Detta gäller endast uthyrning av bostadsrätt. För en bostad som är hyresrätt har inga ändringar skett.*

HYRANS STORLEK

Det är upp till bostadsrättsägaren och hyresgästen att komma överens om hyrans storlek, men den kostnadsbaserade hyran får inte vara påtagligt högre än summan av uthyrens kapitalkostnad och driftskostnad.

Det innebär att bostadsrättshavaren som hyr ut behöver uppskatta marknadsvärdet på sin bostad för att sedan utifrån denna räkna ut hyran. Här talar lagen om en avkastningsränta som bestämmer hyran. Grunden för denna är Riksbankens referensränta, för närvarande 1 procent, som man sedan plussar på med ett par procent. Andrahandshyran tar alltså inte hänsyn till hur mycket lån bostadsrättshavaren själv har.

RÄKNEEXEMPEL:

En bostadsrättslägenhet är värd tre miljoner kronor. Avgiften till föreningen är 1 900 kronor i månaden. Med skälig avkastningsränta på 3,5 procent innebär det följande månadskostnad för uthyren:

(3 000 000 x 0,035) / 12 + 1 900 = 10 650 kronor

Utöver denna summa kan bostadsrättshavaren som hyr ut lägga på föreningens avgift för andrahandsuthyrning, driftskostnader så som el och bredband om det ingår. Om lägenheten hyrs ut möblerad, är det tillåtet ta ut ersättning för möbelslitage.

KÄLLA: REGERINGEN, BOSTADSRÄTTERNA

Toalett ska bli tvättstuga Hur gör vi?



FRÅGA: Vi skulle vilja göra om en av våra två toaletter till en tvättstuga, vilket innebär att

man bilar upp vid avloppet och ersätter med golvbrunn samt tar bort handfatet. Vad ska vi tänka på? Måste vi ha föreningens godkännande?

SVAR: I och med att det ska ske ingrepp i golvet samt ändrade ledningsdragningar krävs styrelsens tillstånd. Formellt sett är det två olika beslut. Golvet är en ändring utanför lägenheten. Säger styrelsen ja kan den ställa villkor om hur arbetet ska ske, och att fackman ska anlitas. Då det gäller ledningar sker det arbetet inne i lägenheten. Då kan styrelsen säga nej endast om det finns sakliga skäl för det. Styrelsen kan inte kräva att fackman ska anlitas, lika litet som om en medlem tänker tapetsera om eftersom en medlem ju i princip har rätt att göra ändringar i sin lägenhet.

Måste jag lämna nyckeln?

FRÅGA: Vår förening har precis installerat säkerhetsdörrar. Styrelsen ber alla medlemmar att lämna ifrån sig en nyckel. Jag vill inte lämna ifrån mig nyckel till mitt hem. Måste jag det? Till själva säkerhetsläset finns en huvudnyckel.

SVAR: En förening eller styrelse har ingen automatisk rätt att inneha nycklar till lägenheter. Vill inte en medlem lämna nyckel till föreningen finns ingen möjlighet att tvinga fram detta.

Varför tvekar styrelsen om studsmattan?



FRÅGA: Vi har tänkt köpa en studsmatta till vår dotter och sätta ut i trädgården. Andra barn i huset får också använda den. Jag har frågat styrelsen om det är okej men de tvekar och har inte lämnat något svar. Finns det någon hake?

SVAR: Det finns regler för så kallade fasta lekredskap, till exempel en lekplats med gungor och klätterställningar. Du hittar en folder om detta på www.konsumentverket.se och sök på just lekplats.

En studsmatta är ju inte fast på det viset men det kan nog vara klokt att agera som om

den vore det. Då ska det finnas mjukt underlag. Vidare finns ett allmänt ansvar för fastighetsägaren, till exempel en bostadsrättsförening, att ha löpande tillsyn så att det inte finns något fel på studsmattan. Om en olycka inträffar på grund av en brist och föreningen inte kan styrka att den regelbundet kontrollerat mattan kan skadeståndsskyldighet nog komma ifråga, men även den medlem som satt upp mattan kan bli ansvarig. Ansvaret gäller inte alla typer av olyckor. Att barn kan skadas under lek vet ju alla och därför har föräldrar ett tillsynsansvar.

Husdjur Kan de hindra oss att ha hund och katt?

FRÅGA: Vår styrelse har ifrågasatt att vi har fyra hundar och två katter i vår lägenhet, en trea. De menar att det dels finns grannar som kan vara allergiska, dels att vår lägenhet är för liten för så många djur. Har föreningen verkligen med det att göra?

SVAR: I princip finns rätt att ha husdjur i en egen lägenhet. Men uppkommer störningar från ständigt skällande hundar så behandlas det som vanliga störningsärenden. Är det risk för skador på huset kan föreningen ingripa. Ett exempel är att någon har 15 katter som urinerar överallt vilket kan tränga ner i golv med mera och skapa stank i trapphuset. Men att man har flera hundar och katter är inte i sig något föreningen kan ingripa mot.



De sågade ner trädet Får man göra så?

FRÅGA: Jag har satt ett träd på föreningens gemensamma gård i överenskommelse med dåvarande ordförande. På städdagen beslutade någon i styrelsen att såga ner trädet utan att informera mig i förväg. Jag är upprörd och vill ha ekonomisk kompensation för

trädet men styrelsen har sagt nej. Får det verkligen gå till så här?

SVAR: Om ett träd planteras av en medlem på föreningens mark får man utgå från att avsikten var att det skulle förbli stående där. Då får trädet anses ha blivit en

del av marken och alltså automatiskt genom planteringen ha blivit fastighetsägarens egendom. Du som satte trädet kan alltså inte anses vara ägare av det. Därmed finns inte heller någon formell grund för att ge dig ekonomisk kompensation.

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.



TILL VISBY
FRÅN 100 KR*

Barnen först!

Boka VIP JR-biljett!

Vi har reserverat en hel salong till barnfamiljerna! Längst fram har vi en familjelounge med roliga inslag under resan. Dessutom går fem kr per bokad biljett till stiftelsen *Min Stora Dag!*



Ska du till Visby? Åk till Västervik!

I sommar kan du äntligen resa billigare till Gotland! Njut av sol, hav, god mat, unik natur, historia, nöjesliv och allt annat som Gotland är bäst på i sommarsverige. Båten går från Västervik, idyllen innanför Tjusts skärgård. Här är din semester. Välkommen ombord!



TIPS: Åk till Gotland över dagen!

Vi kör varje dag mellan 16/6 och 17/8. Åker du på morgonen så är du i Visby innan lunch! Båten tillbaka går på kvällen. Båtturen tar 3 timmar och 20 minuter.

Njut av Sveriges bästa stränder, världsarvstaden Visby, leklandet Kneippbyn, shoppa, spela golf, gå på after beach, eller besök de majestätiska Lummelundagrottorna.

Upplev sommarens bästa dag, helt enkelt!

Dagskryssning inkl. frukost 495 kr/vuxen



Gotlandsbåten!

www.gotlandsbaten.se

*Begränsat antal platser eller med särskilda förbehåll.

Hyr ut per dygn eller månad

SMART BOENDE

Vi har gjort det enkelt för dig att tjäna extra genom att hyra ut. Att bli medlem är gratis och det kostar inte heller något att annonsera ut en eller flera bostäder för uthyrning*! Skanna koden och se en av våra värdar berätta om att hyra ut.

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



 **BOSTAD DIREKT**



För smartare boende
bostaddirekt.com



drifttia.se

– modern fastighetsservice

Ventilation OVK VVS

Vitvaror Tvättstugeservice



Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

Valet 2014

Varför är de politiska partierna så lika?

Det råder valyra i hela landet.

Men när det gäller bostadsfrågor skiljer det sig egentligen inte så mycket mellan partierna, även om det skulle vara det första intrycket.

- I och med att de stora idéerna saknas tittar partierna i stället på andra välfärdsfrågor, säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

SNART GÅR VI in i slutskedet av valrörelsen 2014 och vallöften kommer flyga, heta debatter hållas och kampanjaffischerna att klistras upp längs gatorna.

Men bostadsfrågor kommer inte att hamna i strålkastarljuset, tror Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

Anledningen? Idéerna saknas och partierna tycker för lika.

- Partierna vill ge oss intrycket av att skillnaderna är avgrunds djupa men när det handlar om bostäder skiljer det lite mellan blocken. Jag önskar att den här frågan vore mycket större. Den bostadspolitik som har bedrivits i Sverige under många år, och av olika regeringar, har gjort att det bara blir svårare och svårare för den yngre generationen att komma in på bostadsmarknaden, säger han.

HAN FÖRKLARAR HUR den yngre generationen stängts ute från bostadsmarknaden på grund av olika faktorer. Dels är kraven på den som vill köpa bostad första

FOTO: MAGNUS JONSSON

RM Fönster
VIMMERBY

25

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 nogga 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
bargodkänt vädrings-
beslag. Se mer på
www.rm.se

”Den bostadspolitik som har bedrivits i Sverige under många år, och av olika regeringar, har gjort att det bara blir svårare och svårare för den yngre generationen att komma in på bostadsmarknaden.

gången extremt höga, med hög kontantinsats, amorteringskrav och högre ränta än tidigare.

Dels sitter många äldre kvar i för stora hus och lägenheter på grund av den höga reavinstskatten – och blockerar på så sätt de bostäder som barnfamiljerna gärna skulle flytta in i. Barnfamiljerna i sin tur blir kvar i för små lägenheter, som hade passat utmärkt för den yngre generationen. Men några politiska förslag som ändrar på denna situation finns inte.

OM MAN JÄMFÖR ALLIANSENS senaste budget med oppositionspartierna går det inte att se några större skillnader.

– Det skiljer dryga miljarden mellan Al-

liansens och Socialdemokraternas budgetförslag. Vänsterpartiet anslår ytterligare en eller två miljarder, vilket inte heller är några pengar i det här sammanhanget. Miljöpartiet vill se vissa miljösubventioner, men inte heller det kommer lösa problemen.

REGERINGEN HAR VISSERLIGEN sänkt fastighetsskatten men det har i sig inte lett till fler bostäder, enligt Kenny Fredman.

– Bostadsminister Stefan Attefall har inte haft några pengar, så han har gjort ett ambitiöst arbete med att se över lagarna. Det kan ingen ta ifrån honom. Regeringen har försökt göra det lättare att bygga

bostäder, och det är bra.

I riksdagen finns en majoritet bland partierna som föreslår ett skattegynnade bosparande, något som Kenny Fredman välkomnar.

– Men tyvärr är Moderaterna och Vänsterpartiet emot det förslaget.

Kenny Fredman avslutar:

– Med anledning av att samhället har satt den yngre generationen i den här situationen så tycker jag att det borde bli en valfråga. Det berör väldigt många, och det skulle kunna dra till sig röster från de unga väljarna. Men i och med att idéerna saknas blir det andra välfärdsfrågor som hamnar i fokus.

TEXT: GUSTAV KARLSSON



Kåbe Skrapgaller

Effektiva halkskyddslister av pressat stål eller gummi

Normalt ligger skrapgallret utanför entrédörren. Om möjligt över en djupare försänkning där smutsen kan samlas under lång tid utan att gallret behöver lyftas för rengöring. En bra hjälp speciellt vintertid då människor som går in i en byggnad är mer medvetna om väderleken och redan här kan börja stampa av sig smutsen. Skrapgaller finns i flera olika utföranden.

Stoppa smutsen i entrén...



Kåbe Original Kulör

Samma goda funktion med andra möjligheter!

Kåbe Originalmatta Kulör med gummi i grått eller rött alternativt i kombination med Kåbe Originalmatta med svart gummi. Den primära funktionen att stoppa smuts och fukt från att dras in på golven, är fortfarande lika god. Skillnaden är att det finns möjlighet till ett annat färgval eller enkel mönsterläggning när storleken på entrén tillåter det.

...vi har lösningarna!



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



Därför bildas

DAMMRÅTTOR

Varför bildas det dammråttor, varför ligger de alltid på samma plats och vad är egentligen damm? Vi frågade **Marie-Louise Danielsson-Tham**, professor i livsmedelshygien och aktuell i höstens SVT-satsning Sveriges städvärdare.

TEXT: THOMAS ARNROTH

- **DAMM ÄR RESTER** av allt som finns runt oss, från oss själva och våra husdjur. Allting släpper ifrån sig partiklar, till exempel släpper kläder och möbler ifrån sig fibrer och huden döda celler. Matrester, sot, pollen, allt finns i dammet, säger hon.

När vi rör oss i hemmet rörs också dessa partiklar upp. De fastnar i varandra i allt större mängd, och binds samman både av större partiklar, som exempelvis hårstrån, samt den elektriska laddning partiklarna har. Till slut har dammet bildat större ansamlingar som sitter ihop, det vi kallar dammråttor.

Men varför tycks dessa alltid hamna på samma plats?

- Dammet söker sig till de lugna platserna som hörn, under sängar och stolar, platser där dammet kan ligga ifred.

Motmedlet är både enkelt och nödvändigt:



Marie-Louise Danielsson-Tham

Städa ofta och ordentligt. Hur ofta beror på hur många som bor i hemmet, om man har barn, husdjur och så vidare. Allt mellan varje dag och en gång i veckan kan fungera beroende på hushållets storlek och sammansättning med andra ord. Det handlar inte bara om att hålla det snyggt hemma, utan även om människornas och husdjurens hälsa.

- Dammet lockar till sig huskvalster, och det är deras avföring som samlas i dammet som kan ge allergiska reaktioner. Mycket damm kan även locka in pälsångrar i bostaden. När de inte hittar mat i det näringsfattiga dammet går de vidare till kläderna.

Så fram med dammsugaren och skurborsten och börja kampen mot "råttorna", kvalstren och ångrarna. •

HUR VET DU ATT DU HAR PÄLSÅNGRAR?

Du hittar randiga, ungefär en centimeter långa skal som larverna lämnar efter sig. Men pälsångrar är naturens "renhållningshjon" och gör massa nytta där. Dessvärre dras de även till smuts och damm, och kan lockas in i bostaden för att lägga sina ägg. Äggen kläcks och blir larver och det är dessa som gärna äter textilier som ylle, dun, skinn och fjäder. Det hela kan bli ett problem eftersom larvstadiet kan pågå från sex månader till tre år. Enklaste sättet att åtgärda är enligt Marie-Louise Danielsson-Tham att städa ofta.

Källa: Anticimex

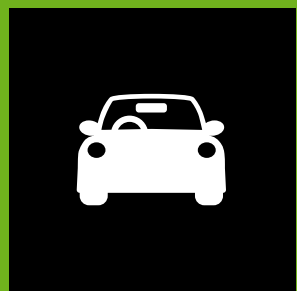
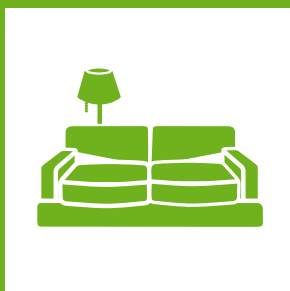
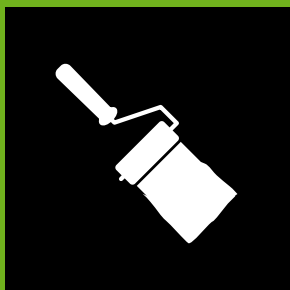
Investerera i hemmet?

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 4,75 % - 12,86 %) och en sedvanlig kreditprövning görs alltid. Det får inte finnas några betalningsanmärkningar och lägsta årsinkomst är 180.000 kr.

Om den rörliga årsräntan är 5,64 %, blir den effektiva räntan 5,92 % 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 115.295 kronor och din månadskostnad blir 1 916 kronor. Årsränta per 2014-01-08.

Välkommen till:
**SVERIGES
BOSTADSRÄTTSS
CENTRUM**

DET ÄR ENKELT
ATT BYTA TILL
BÄTTRE
FÖRVALTNING!

Kanske består er styrelse av experter på bostadsrättsekonomi, -teknik och -juridik?

Om inte: varmt välkommen till oss! Vi gör det enkelt att byta upp sig, och lika enkelt att få personlig och professionell hjälp med allt från juridik till ekonomisk och teknisk förvaltning. Vi är vad vi heter: Sveriges BostadsrättsCentrum, och vi har helt enkelt kompetensen som din bostadsrättsförening behöver. 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