

FRAMTIDENS BOENDE

Hållbarhet och smart teknik




TRÅNGT FÖR PLANTOR?

Nu kan du odla hos grannen

HEMMETS URTIDSDJUR

”De är samtida med dinosaurier”

Din **Bostadsrätt**

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #2 • 2017



SOLKRAFT SÄKLART!

SÅ KAN SOLCELLSPANELER BLI LÖNSAMT
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

LEDAREN: ”**Njut av sommarsäsongen med trivselregler i föreningen**”

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



Sänkta kostnader med värmepumpsteknik

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



Därför får du tidningen

Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bospapar i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagen är cirka 280 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 16 oktober.

ANSVARIG UTGIVARE:

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

REDAKTÖR:

Nils Sundström

ART DIRECTOR:

Maria Lindén

PRODUKTION:

OTW Communication

OMSLAGSBILD:

Anna Rehnberg

REPRO:

Done

ANNONSFÖRSÄLJNING:

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

TRYCK:

Roto Smeets

ADRESS:

Bostadsrätterna
Drottninggatan 2
111 51 Stockholm
KONTAKT:
08-58 00 10 00

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

Bättre trivsel med ökad hänsyn

Sommaren är här! För många innebär det ledighet och att vi umgås mer med vänner och bekanta. Det innebär även att vi använder oss av balkonger, uteplatser och gårdar när vi är hemma. Därmed ser vi även grannarna mer än vad vi kanske gör under resten året. I bästa fall är grannsämjan god, vilket kräver att vi visar hänsyn men också har överseende med varandras små egenheter som kan visa sig när det är vackert väder. Men ibland går grannars och kanske vårt eget(?) beteende överstyr.

DEN SOM BOR I flerfamiljshus behöver tåla en hel del och det kan inte vara helt tyst där vi bor. Under sommarsäsongen ser jag några orsaker till varför det blir osämja och jag har förslag på lösningar. En vanlig osämja är grillning och då främst på balkonger. Visst är det mysigt att kunna grilla, men med risken att grannen ovanför får in osen i sin lägenhet. Kolgrillning är en säkerhetsfråga med de risker för gnistbildning som förekom-

mer. En del föreningar beslutar på en stäm- ma om vad som gäller: en del tillåter bara användning av el-grill, andra att det inte tillåtet att grilla alls, och några vill att grillning sker på bestämda platser.

STUDSMATTOR HAR BLIVIT vanligare. Här kan faktiskt bostadsrättsföreningen bli ansvarig för om barn skulle skada sig på studsmattan, oavsett om den står på föreningens eller bostadsrättens mark. Graden av ansvar beror på vem marken tillhör. En stäm- ma kan besluta om trivselregler vad gäller användning av studsmattor. Men vi måste också acceptera att barn låter lite nu och då.

Trivselregler och att visa hänsyn till varandra är bra sätt att komma överens om hur det ska fungera just i din förening. Då kan vi alla njuta mer av vad sommaren har att erbjuda.

ULRIKA BLOMQVIST, VD,
BOSTADS RÄTTERNA

”
Trivsel-
regler och
att visa
hänsyn till
varandra
är bra sätt
att komma
överens.



Smarta hemmet bra för plånbok och miljö

8



AKTUELLT:
LÅGE ATT GÖRA
TILLÄGGSKÖP
INNAN NYÅR
SIDAN 5

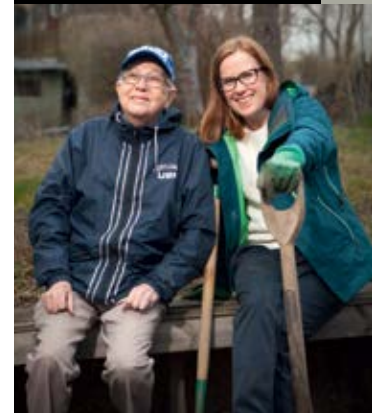
BOMÄSSA:
INSPIRATION OCH
KUNSKAP KRING
DITT BOENDE
SIDAN 6

SOLENERGI:
GUIDE FÖR ATT
INSTALLERA SOL-
CELLSPANELER
SIDAN 8

DOKUMENTET:
FRAMTIDENS
BOENDE
ÄR HÄR
SIDAN 12

SÅ ODLAR DU HOS GRANNEN BO OCH HANNA ÄR CO-GROWERS

4



HYRA UT I ANDRAHAND? HÄR ÄR REGLERNA

17



OHYRA:
OBJUDNA GÄSTER
MED LÅNG
HISTORIA
SIDAN 18

FRÅGOR
OCH SVAR
OM
BOSTADS RÄTT
SIDAN 20

Odla grönsaker hos grannen



Är du bostadsrättsägare med kliande gröna fingrar?

På Co-grow.se matchas odlingsugna utan trädgård med villaägare som välkomnar hjälp i rabatterna.

Nu lanseras sajten nationellt och medlemsantalet växer.

I 90-ÅRIGE BO HAEFFNERS villa-trädgård i Aspudden, strax söder om Stockholms innerstad, gräver 33-åriga Hanna Sjölund i den fuktiga jorden. Här ska det i sommar växa tomat, pumpor, paprika, lök, bönor och morötter.

Hannas och Bos vägar korsades genom hemsidan Co-Grow, tack vare att de är grannar med ett ömsidigt behov. Bo med bristande engagemang för sin villaträdgård och Hanna med ett odlingsintresse större än sin egen balkong i närområdet Örnberg.

På köpet har de båda blivit en bekantskap rikare i grannskapet.

– Jag har inte bara fått en egen köksträdgård, utan också en ny vän i Bo, säger Hanna Sjölund.

NÄR, VAR OCH HUR odlingen ska ske är överenskommet enligt ett kontrakt. Här står också att de ska dela på skörden, något Bo är mindre intresserad av.

– Nej, själva resultatet av odlingen är inte så viktig för mig. Men jag är jätteglad att jag fått möjligheten att

låna ut trädgården till någon som har intresset och orken jag saknar. Att Hanna kommer hit är verkligen ett trevligt inslag i vardagen, säger Bo.

IDÉN MED Co-Grow uppkom våren 2016 när då föräldralediga Rebecka Hagman gick barnvagnspromenader bland villaträdgårdar i Älvsjö med drömmen om att få odla mat där.

– Alla dessa outnyttjade trädgårdar var ett resursslöseri i ett samhälle där odlingsintresset blir allt större. Det måste gå att ta tillvara på ett bättre sätt. Så jag satte igång ett pilotprojekt. Och intresset visade sig var stort, säger Rebecka Hagman.

Fem personer driver nu rörelsen ideellt och sedan i maj matchas Co-Growers över hela landet.

– Co-Grow är en delningsekonomiskt smart tjänst som möjliggör för oss att återta köksträdgården till det den var förr i tiden. Hemmaodling är inte bara gott utan även socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart, säger Rebecka Hagman.

PHILIPPA MAGNUSSON



Den sociala aspekten ska inte underskattas.



Bo Haeffner och Hanna Sjölund är så kallade Co-Growers. Genom fenomenet trädgårdsdelning får Hanna odla fritt i Bos rabatter, medan Bo får en prunkande köksträdgård i utbyte.

FOTO: KALLE ASSBRING

ODLAR DU NÅGOT?



Deborah Höglund, 30, student, Hagsätra.

– Jag har tyvärr inte tid, jag har bara orkidé och hyacint hemma. Jag kommer från Brasilien, där bodde min mormor i hus och hon hade allt möjligt. Här i Sverige lever man ett annorlunda liv.



Siv Jarevång, 74, pensionär, Helsingborg.

– Ja, både blommor och örter. Vi bodde tidigare i villa och hade trädgård. Nu bor vi i bostadsrätt och har en stor balkong med som mest ett hundratal krukor.



Jimmy Kuselberg, 32, kökschef, Uppsala.

– Jag har krukväxter men jag odlar inget som jag har i syfte att konsumera. I vår förra lägenhet hade vi en uteplats med en liten örtagård. Nu ligger vår balkong helt i skuggläge.

88%

Av landets 290 kommuner bedömer 255, eller 88 procent, att det är underskott på bostäder i kommunen. Det är en ökning med 72 kommuner på 2 år, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Samtidigt räknar Boverket med att bostadsbyggandet fortsätter att öka i år och nästa år.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Från årsskiftet gäller nya skatteregler för bostadsrättshavare som gör tilläggsköp av till exempel en parkeringsplats. Reavinstskatt måste då betalas på hela bostadsrätten även om den inte sålts.

Så slår nya skatteregeln mot tilläggsköp efter nyår

Det blir ingen omedelbar skattesmäll för bostadsrättsägare som förändrat sin bostadsyta.

Den nya tolkningen börjar tillämpas först januari 2018 - vilket innebär att det kan vara läge att agera nu för den som vill köpa parkeringsplats eller annan yta i föreningen.

SKATTEVERKET HAR tidigare gått ut med att bostadsrättshavare som väsentligt förändrat sitt upplåtelseavtal ska betala reavinstskatt på hela bostadsrätten - även om de bor kvar i lägenheten. Tanken var att det nya synsättet på reglerna skulle tillämpas retroaktivt fem år tillbaka.

Det innebär att bostadsrättshavare skulle kunna få en skattesmäll om bostadsrätten exempelvis utvidgades med rätten att disponera ett extra rum, en uteplats eller garageplats som väsentligt ökat bostadsrättens marknadsvärde.

EFTER SKATTEVERKETS uttalande blev finansminister Magdalena Andersson (S)

kontaktad av förtvivlade småbarnsfamiljer som vara oroliga över att de inte kunde bo kvar i sina bostäder. Nu skjuts den nya vägledningen upp till 1 januari 2018.

- Det är bra att skatteverket inte kommer att tillämpa reglerna retroaktivt eftersom de som står inför ett beslut måste få en möjlighet att fundera över om det är värt att göra en förändring eller inte, säger Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna.

HON ÄR DOCK fortfarande kritisk till den nya tillämpningen och tycker att den är oklar.

Skatteverkets rättslige expert Olof Wallin säger att Skatteverket kommer att ge ett tydligare ställningstagande före sommaren.

Bostadsrättshavare som vill förändra sin bostadsrätt genom att utvidga den med en garageplats eller uteplats bör därmed passa på att göra det nu, enligt Bostadsrätterna, som får medhåll av Olof Wallin.

- Det klart att det är bra att göra det under 2017, säger han.

NILS SUNDSTRÖM

"Skapa fler bostäder med påbyggnader"

TVÅ AV TRE SVENSKA kommunpolitiker, 64 procent, tycker att byggtakten i deras kommun är för låg idag. Samtidigt vill hälften av politikerna att deras kommun ska arbeta mer med att skapa nya bostäder inom det befintliga beståndet, genom exempelvis påbyggnader och omvandling av gamla industrilokaler. Det visar en undersökning från Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

- Det råder fortfarande bostadsbrist i stora delar av landet. Samtidigt saknar både bygg- och fastighetsbranschen arbetskraft med rätt kompetens. Nu måste vi tänka innovativt kring hur vi snabbt kan få fram bra bostäder till fler människor, säger Mona Finnström, vd på Fastigo.

Hon anser att fastighetsbranschen behöver rekrytera 11 000 personer de närmaste tio åren för att lösa kompetensbristen.

Avslutat samarbete kring hemförsäkring

BOSTADSRÄTTERNA HAR TIDIGARE haft ett samarbete vad gäller hemförsäkring med försäkringsbolaget Vardia. Samarbetet är nu avslutat. Trots detta har Vardia skickat ut brev där det kan uppfattas som att samarbetet fortfarande kvarstår, men det är alltså felaktigt.

Bostadsrätterna har i tydliga former påpekat och begärt att Bostadsrätterna ska tas bort som samarbetspartner för försäkringen.



Kurs om reglerna som styr ditt boende

VEM BLIR ANSVARIG om det läcker vatten från lägenheten? Och när krävs det tillstånd för ombyggnad av lägenheten?

Som medlem i en bostadsrättsförening är det viktigt att känna till vilka regler som styr boendet i föreningen.

Bostadsrätterna håller kursen "Livet i en bostadsrättsförening" för bostadsrättshavare som inte sitter i styrelsen. Här kan du som medlem i Bostadsrätterna kostnadsfritt få kunskap som ger ökad trygghet i kontakterna med grannar och bostadsrättsföreningens styrelse.

Kurstillfällen i höst:

Malmö 6 november, **Göteborg** 7 november och **Stockholm** 9 november.

Läs mer och anmäl deltagande: www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan

Snart dags för årets största bostadsmässa



Björn Christiernsson som leder programmet "Kan vi hjälpa till?"

Kunskap, inspiration och handfasta tips. **Nordens största bostadsmässa** – Hem, villa & Bostadsrätt – laddar med ett brett program som passar både boende och bostadsrättsföreningar.

TEXT: NILS SUNDSTRÖM

Förra året lockade Hem, villa & bostadsrätt 45 000 besökare i Stockholm och lika många besökare väntas i oktober då det är dags för årets mässa. Mer än var tredje besökare bor i bostadsrätt.

– Vi vill erbjuda något för alla, både boende och bostadsrättsföreningar. I år satsar vi ännu mer på rådgivning och kan till exempel ge kunskap inför ett stambyte, att byta tak eller fönster, säger Göran Ekberg, projektledare för Hem, villa & bostadsrätt på Stockholmsmässan.

Sammanlagt kommer 315 utställare att finnas på plats och förutom mängder av produkter och massa inspiration finns också expertrådgivning om allt från att renovera och bygga om till svåra juridiska frågor kring boendet och att sälja och köpa en bostad.

– Vårt mål är att besökaren inte bara ska komma hit och lösa ett problem, utan bli inspirerad och få en upplevelse. Bland annat kommer vi att presentera lösningar för det smarta hemmet och visa hur du kan styra apparater och elförbrukningen i hemmet, säger Göran Ekberg.

Från två scener bjuds det på en lång rad seminarier och kunskap. Medverkar gör bland andra hantverkarna Pirre & Mackan – kända från bland annat "Nya

arga snickaren" – samt TV3-snickaren Björn Christiernsson som leder programmet "Kan vi hjälpa till?" tillsammans med Laila Bagge. Dessutom kommer inredaren och tv-profilen Isabel MacAllister för att tillsammans med ideella Rättviseförmedlingen dela ut Isabelle Stipendiet till en kvinnlig hantverkare.

Bostadsrätterna medverkar med en rad seminarier och flera handlar om säkerhet.

– Lägenhetsinbrotten ökar och allt fler bostadsrättshavare skaffar larm. I vårt program tar vi upp allt som en enskild bostadsrättshavare behöver veta för att värna värdet av bostadsrätten, säger Thomas Lagerqvist, marknadschef på Bostadsrätterna.

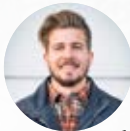
För tredje året i rad arrangerar Bostadsrätterna "Bostadsrättsdag". Lördagen den 14 oktober startar med en paneldebatt om hur unga ska ha råd att köpa sin bostad.

– Oavsett boendeform har en hel generation drabbats av svårighet att skaffa sig en bostad. Det är det stora bostadspolitiska problemet idag i Sverige, säger Thomas Lagerqvist.

Läs mer om programmet här intill och besök Bostadsrätternas monter A09:31 under mässan för individuell rådgivning från jurister, tekniker och ekonomer.



Pirre



Mackan

Paneldebatt: Hur ska unga ha råd att köpa bostad?

Några av deltagarna



Ingrid Eiken,
vd Mäklarsamfundet



Lennart Weiss,
Veidekke



Ulrika Blomqvist,
vd Bostadsrätterna

Hem, villa & bostadsrätt ...

...arrangeras 12-15 oktober på Stockholmsmässan i Älvsjö (27-29 oktober i Göteborg).

ÅRETS NYHETER

- Fokus på badrum och kök. Tips och råd.
- Smarta hemmet – lösningar som spar energi och underlättar vardagen.
- Säkerhet i hemmet. Seminarier med bland andra Sector Alarm, Secor Dörrar och Säker Vatten.

BOSTADSRÄTTENS DAG I STOCKHOLM

Lördag 14 oktober

Seminarium på Kunskaps-scenen, A-hallens västra kortsida.

11.00-11.50 Hur ska unga ha råd att köpa bostad?

Paneldiskussion med Alf Karlsson, statssekreterare hos bostadsminister Peter Eriksson (MP), Caroline Szyber, bostadspolitisk talesperson (KD), Lennart Weiss, kommersiell direktör Veidekke, Ingrid Eiken, vd Mäklar-samfundet, Ted Lindqvist, vd Evidensgruppen samt Ulrika Blomqvist, vd Bostadsrätterna. Moderator: journalisten Viktor Barth-Kron, Dagens Nyheter.

12:00 Köpa och sälja bostadsrätt. Vad ska jag tänka på?

12:45 Vad ska jag tänka på när jag skall låna pengar för lägenhetsköp?

13:30 Prisutvecklingen på bostadsrätter.

14:15 Rättigheter och skyldigheter som bostadsrätts-havare.

15:00 Andrahandsuthyrning – vad är det som gäller?

15:45 Ombyggnad av lägenhetens våtutrymmen.

Läs mer om punkterna här: www.bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag

Övriga dagars kortseminarie-program hittar du här: www.bostadsratterna.se/kunskaps-scenen

Ingen anmälan behövs till kortseminarierna. Reservation för programändringar.



Bostadsrättens dag

Arrangeras av Bostadsrätterna



Välkommen till Hem, villa & bostadsrätt

Nordens största boendemässa med inspiration och expertrådgivning för hela hemmet.

HVBR1710

Denna kupong ger dig 40 kr rabatt, ord. pris 180 kr i kassan eller 160 kr på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra erbjudanden.

Registrera din kod vid biljettköp på: stockholm.hemochvilla.se

Samarbetspartner:

 Bostadsrätterna

 Bostadsrättens dag
www.bostadsratterna.se

Spar tid & pengar
– köp din biljett på nätet!

ÖPPETTIDER

Torsdag kl 11.00-19.00

Fredag kl 10.00-18.00

Lördag kl 10.00-18.00

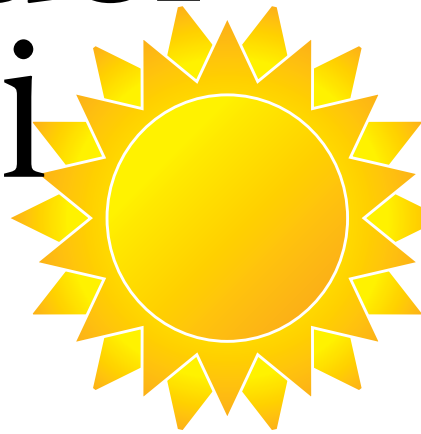
Söndag kl 10.00-17.00

**HEM·VILLA
& BOSTADSRÄTT**
Mässan för ditt hem
12-15 okt 2017



Stockholmsmässan
75 YEARS | CREATING MEETINGS SINCE 1942

Strålande tider för solenergi



Solcellspaneler har länge dragits med ett stort problem: de har varit för dyra. Men de senaste åren har priserna sjunkit rejält samtidigt som verkningsgraden ökat. För bostadsrättsföreningar som vill börja producera egen el finns det en del att tänka på.

FÖR TIO ÅR SEDAN kostade solcellspaneler cirka 30 000 kronor per kilowatt. Idag är de nere i under halva det priset.

– Dagens priser gör det fullt möjligt för en bostadsrättsförening att investera i solceller, konstaterar Mats Lindbäck, informationschef på Bostadsrätterna.

Ett första steg för en bostadsrättsförening som funderar på att köpa solcellspaneler är att ta reda på hur mycket sol som strålar mot fastigheten på ett år. Allt fler kommuner erbjuder solkartor eller solcellskartor där man ner på husnivå kan ta reda på hur mycket el det går att utvinna med solceller på taket.

NÄSTA SAK ATT fundera på är hur produktion och konsumtion stämmer överens. Generellt är den matchningen dålig. Solcellerna producerar mest el under vår och sommar när elanvändningen i en fastighet normalt är lägre än på vintern.

– Det är viktigt att ta reda på hur elanvändningen ser ut över året och försöka att dimensionera sin solcell-

sanläggning efter föreningens behov. Även om det går att sälja förnybar el till elbolag så kan det vara dumt med för stor överproduktion, säger Birgitta Govén, energi- och klimatrådgivare på Aton och ordförande för Energirådgivarna.

NÄR FÖRENINGEN VET hur stor anläggning man vill ha är det dags att göra en ritning och söka bygglov eller göra en bygglovsanmälan. Reglerna för vad som krävs varierar från kommun till kommun. Faktorer som påverkar är bland annat typ av hus, panelernas storlek, deras vinkel i relation till taket och hur mycket de påverkar husets utseende.

Man bör också så tidigt som möjligt skicka in en ansökan till länsstyrelsen om statligt investeringsstöd. Staten avsätter en begränsad summa varje år och pengarna tar snabbt

slut. Stödet är på 30 procent av investeringskostnaden.

– Men jag tycker inte att man ska räkna in de pengarna i sin kalkyl. Det är bättre att se dem som en

CHECKLISTA

- 35 graders lutning och söderläge ger bäst effekt. Riktningarna sydväst och sydost går också bra och ger cirka 94 procent av maximal produktion.
- Placera panelerna så att de får så mycket ljus som möjligt. Inga hus eller träd som skuggar.
- Sök investeringsstöd så fort som möjligt (pengarna tar snabbt slut). Sök även elcertifikat och momsregistrera om ni ska sälja el.
- Solceller ger i medeltal 150 watt per kvadratmeter.
- Enligt ett räknexempel från Råd & Rön tar det drygt 20 år innan investeringen betalat sig. Föreningen Anno 1905 i Göteborg räknar med att ha fått tillbaka pengarna på tio år.

Källa Råd & Rön

bonus om de kommer, säger Mats Lindbäck.

Han tycker att det är viktigt att ha med miljöaspekten i sin verksamhet, men man får aldrig glömma att föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen:

– I slutändan handlar det alltid om pengar. Men idén med föreningen är också att dra nytta av att medlemmarna gör saker tillsammans och utnyttjar resurserna på bästa sätt. Solcellspaneler kan vara ett bra exempel på det.

Investeringen är också ett sätt att skydda sig mot framtida prishöjningar.

– Många tror ju att elpriset så småningom kommer att stiga. Att producera sin egen el blir då ett sätt att veta hur mycket man ska betala, säger Birgitta Govén.

THOMAS ÖSTBERG

Dagens elpriser gör det fullt möjligt för en bostadsrättsförening att investera i solceller.

Miljöarbete på hög nivå

Bostadsrättsföreningen Anno 1905 gillar hållbart och miljövänligt. Sommaren 2016 satte de upp 300 kvadratmeter solcellspaneler på sina tak. Om ungefär tio år har investeringen på 650 000 kronor betalat sig.

För ett par år sedan upptäckte föreningens ordförande, Staffan Backman, att huset han bor i på Övre Husargatan i Göteborg hade bra potential för solceller. Göteborg Energis solkarta visade att fastighetens tak fick riktigt bra instrålning.

– Och vi andra i styrelsen tyckte direkt att solceller var en bra idé. Att producera egen hållbar el lät intressant, framför allt miljömässigt. Men när vi räknade på det verkade det väldigt vettigt även ekonomiskt, säger styrelseledamoten Thomas Åkesson.

I NÄSTA STEG tog Anno 1905 in offerter från två leverantörer. Den de valde fick göra ritningar som användes vid bygglovsansökan.

– Först fick vi nej. Vissa paneler skulle synas från gatan och det gillade inte stadsarkitekten. Vi fick

Först fick vi nej. Vissa solpaneler skulle synas från gatan och det gillade inte stadsarkitekten.



BRF ANNO 1905

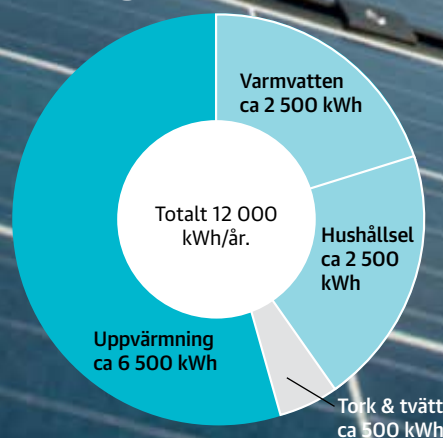
Här är andra miljöåtgärder i bostadsrättsföreningen:

- Sopsortering med elva olika fraktioner.
- Temperaturstyrd ventilation (lägre fläkthastighet vid låg yttertemperatur).
- LED-belysning i alla gemensamma utrymmen.
- Förbättrad värmestyrning och balansering av stammar (pågående).
- Kompost som föreningen vunnit pris för.

Styrelseledamöterna Malin Johansson och Thomas Åkesson på taket på föreningens hus på Övre Husargatan i Göteborg.

FOTO: ANNA REHNBERG

Genomsnittlig elförbrukning per lägenhet och år



KÄLLA: EON



Stefan Jansson, Thomas Åkesson och Malin Johansson är nöjda med föreningens investering i solcells-paneler.

FOTO: ANNA REHNBERG

TEKNIKEN

- Solceller förvandlar ljus till el utan att rörliga delar används. Cellerna består av en halvledare (ofta kisel) som bäddas in mellan skikt av polymerfilm och glas. Panelen monteras i en metallram.

rita om och flytta upp panelerna från den nedre delen av det brutna taket, förklarar Thomas Åkesson.

Annars har projektet gått som på räls. Anläggningen på 51 kilowatt monterades i etapper under två vårmånader och togs i drift i juli 2016.

Anno 1905 säljer merparten av den producerade elen till Falkenberg Energi eftersom den produceras dagtid och på sommaren, medan konsumtionen är större på kvällar och under den mörka vintern. Skat-

telättnaden på 60 öre per kilowattimme kvittas mot kostnaden för att köpa tillbaka el för konsumtion.

THOMAS ÅKESSON väntar med spänning på att få veta hur mycket el man producerat det första året. Anläggningen beräknas ge 45 000 kilowattimmar eller 70 procent av föreningens elbehov, men väldigt mycket hänger på hur solig sommaren blir.

Den tekniska livslängden på anläggningen är cirka 25 år. Om

föreningen får det statliga investeringsstöd man sökt tror Thomas Åkesson att den ska vara betald på tio till tolv år.

Han uppmanar alla intresserade föreningar att investera i solceller: – Absolut. Men räkna på det själva först och nöj er inte med offerterna ni får in. Mälardalens högskola har tagit fram ett bra excelark där man kan lägga in värden och göra sin egen kalkyl, både med och utan investeringsstöd.

THOMAS ÖSTBERG

- Varje gång solcellernas kapacitet fördubblas sjunker priset med ungefär en femtedel. Sambandet kallas Swansons lag. En watt från solceller som på 1970-talet kostade 100 dollar, kostar i dag mindre än en dollar.

- Marknaden erbjuder idag många typer av solcellspaneler: extra tåliga som man kan gå på, vikbara, väggkonsoler där vinkeln kan justeras, med mera. Tesla lanserar i sommar paneler som ser ut som tegelstenar och takpannor.

Källa: Dagens Industri, Vattenfall

1 kW

Så mäts energimängd och förbrukning

Kilowatt (kW) är energieffekten mätt i antal tusen watt. Multipliserat med tiden blir det ett mångdmått på energi, kilowattimme (kWh).

Om en solcell med effekten 1 kW tar emot maximal mängd energi

under en timme producerar den 1 kWh. En gammal glödlampa med effekten 40W förbrukar 1 kWh om den används i cirka ett dygn (kWh = Watt/1000 x timmar).

Läs mer: www.energikunskap.se



Så ska bostadsrättslagen bli modernare och tydlig

Bostadsrättslagen är dåligt anpassad till dagens verklighet anser Bostadsrätterna. Nu föreslår en statlig utredning hur lagen ska uppdateras. Bland annat ska konsumentskyddet stärkas - men också kraven på bostadsrättshavarna vid olika ingrepp i bostaden.

2014 BEGÄRDE BOVERKET och bostadsrättsorganisationerna att regeringen skulle låta utreda bostadsrättslagen eftersom bostadsmarknadens villkor har förändrats över tid. Nyligen presenterades den statliga utredningen "Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden", där bland andra Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist har ingått.

Stort fokus i utredningens förslag ligger på att stärka konsumentskyddet för den som köper en bostadsrätt. För köparen är det mycket att hålla koll på och det måste bli enklare för bostadsrättsköpare att jämföra bostadsrättsföreningars ekonomi.

Bland annat föreslås att

bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar bör innehålla ett antal nyckeltal som årsavgift per kvadratmeter, skuldsättning per kvadratmeter och räntekänslighet.

Alla bostadsrättsföreningar ska också använda samma redovisningsprinciper med komponentavskrivning, enligt förslaget.

UTREDNINGEN FÖRESLÅR också utökade skyldigheter för bostadsrättshavarna. Det är bostadsrättshavaren som ska bevisa att förändringarna vid renovering och ombyggnationer inte innebär skada för föreningen.

– Utredningen föreslår bra och tydliga regler för vad medlemmar får och inte får göra utan tillstånd från föreningen, till exempel vid ombyggnationer, och vem som ansvarar för att visa att förändringarna inte innebär skada för huset, säger Ulrika Blomqvist på Bostadsrätterna.

Lagändringen föreslås gälla från 1 januari 2019.

NILS SUNDSTRÖM

Läs mer på:

www.bostadsratterna.se



EN SÄKER DÖRR ÄR EN RÄTT MONTERAD DÖRR.

Det finns två delar som måste samverka för att en säkerhetsdörr ska hålla vad den lovar. Det ena är dörren i sig, dess funktion och konstruktion, och det andra är monteringen. Köper du din dörr från Secor kan du vara helt lugn. På några timmar får du en ny Daloc-dörr, monterad på ett korrekt sätt med inbrottskydd och alla andra funktioner säkerställda. Dessutom tar vi hand om och forslar bort din gamla dörr till återvinning.

Läs mer på daloc.com

DALOC

SECOR

Secor säljer och monterar Daloc säkerhetsdörrar i hela landet. För mer information och beställning kontakta Secor på 020-440 450 eller läs mer på secor.se

VÄLKOMMEN TILL SMARTA HEMMET

Runt om i Sverige byggs hus med fokus på hållbarhet och smarta lösningar.

Med hjälp av en läsplatta kan Joakim Norderfeldt och hans familj i realtid följa hur mycket energi de gör av med.

– Det är jättebra. Nu ser vi hur mycket el vi kan spara genom att exempelvis stänga av en lampa då och då. Det är bra både för ekonomin och miljön, säger han.

TEXTER: MIKAEL BERGLING FOTO: JENNIFER GLANS

I OKTOBER I FJOL flyttade Joakim Norderfeldt tillsammans med hustrun Edit Norderfeldt och sönerna Pelle och Nisse in i en så kallad klimatsmart lägenhet i kvarteret Stora Sjöfallet i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden i Stockholm.

Lägenheterna är utrustade med teknik som gör att det är enkelt för de boende att få överblick över och styra hur mycket energi de använder, till exempel smarta eluttag som kan stänga av maskiner i standby-läge eller släcka lampor när de inte används. Med hjälp av smarta termostater går det att enkelt sänka temperaturen när familjen inte är hemma och höja den när den är på väg hem igen.

Tvättmaskiner, torktumlare och laddstolpar för elbilar kan ställas in så att de går igång när elen är som billigast eller när den är som renast.

Vi styr tekniken med hjälp av en läsplatta eller en app i mobiltelefonen.



SÅ FUNKAR AKTIVA Huset

• Från en läsplatta kan de boende i ett så kallat aktivt hus – som är en del av smarta elnät – se hur mycket el de använder, elkostnaden och framöver hur mycket koldioxid elen genererar.

• Med läsplattan kan de boende styra sin elanvändning och i realtid följa hur mycket el som solpanelerna på taket producerar.

• Köken är utrustade med en matavfallskvarn som maler organiskt köksavfall som sedan blir biogas.

• Värmen i vattnet som spolas ner från lägenheterna tas om hand för att förvärma kallvattnet som ska bli tappvarmvatten. Det sparar energi.

• På en del av taken finns mikromiljöer med växtlighet.

– Vi styr tekniken med hjälp av en läsplatta eller en app i mobiltelefonen, berättar Joakim Norderfeldt. **Hur går det?**

– Jag tycker att det funkar bra, framför allt att man kan välja hur mycket man vill använda systemet. **Tvättar ni nu bara när elen är som billigast?**

– Nja, vi styr inte tvättandet efter priset ännu. Däremot har vi fått bra koll på hur mycket energi olika saker drar. När jag till exempel släcker en lampa, ser jag direkt hur förbrukningen går ner.

Samtidigt som de flyttade in i sin lägenhet blev familjen Norderfeldt, tillsammans med 149 andra familjer i området, en del av forskningsprogrammet ”Smart Energy City” som bland annat vill undersöka om det med hjälp av information går att flytta elanvändningen till tider med låg belastning i elnätet och när det är en hög andel energi från förnybara energikällor.

– Jag tycker att detta är super-spännande, men jag skulle vilja ha ännu mer detaljerad information och till exempel kunna se exakt vilken strömbrytare som just nu drar ström och hur mycket, säger Joakim Norderfeldt.

– Jag skulle också vilja ha en topp-

lista i trapphuset över vilka lägenheter som gör av med minst energi. Det tror jag skulle sporra oss att bli ännu effektivare. Men det går kanske inte av integritetsskäl.

MATS NILSLING ÄR PROJEKTCHEF på byggbolaget Bonava som byggt några av husen i Norra Djurgårdsstaden som ingår i forskningsprojektet:

– Det ska bli mycket intressant att se hur möjligheterna till bland annat realtidsavläsning påverkar energianvändningen. Jag tror också att systemet kommer att utvecklas med fler funktioner. Idag kan man bland annat sitta i soffan och styra belysningen och temperaturen i lägenhetens olika rum med hjälp av sin läsplatta. I framtiden kommer man säkert kunna göra ännu mer.

NORRA DJURGÅRDSSTADEN

- Norra Djurgårdsstaden är Europas största stadsutvecklingsprojekt med 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser.
- Bakom forskningsprogrammet Smart Energy City står KTH, Energimyndigheten, ABB, Electrolux, Ellevio, Ericsson, Fortum och byggbolagen Bonava, Heba och Erik Wallin.



Joakim Norderfeldt och hans familj bor i det som kallas aktiva huset i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm. Tack vare bland annat smarta eluttag och en läsplatta kan familjen i realtid se och styra hur mycket energi de använder.



Lund satsar på hållbarhet och innovativ miljö i Brunnsnög

HÄR BYGGS FRAMTIDSSTADEN



Strax norr om Lunds stadskärna, mitt ute på den skånska leråkern, byggs framtidsstadsdelen Brunnsnög.

– Målet är en världsledande livs-, forsknings- och innovationsmiljö, säger Eva Dalman som är Lunds kommuns projektchef för området.

DEN NYA STADSDELEN växer fram kring de båda forskningsanläggningarna MAX IV och ESS och ska bli en tät, hög och grön del av den gamla universitetsstaden.

– Även om stadsdelen var planerad sedan tidigare, är det självklart att området kommer att präglas av att ha två av världens främsta forskningsanläggningar som grannar, säger Eva Dalman.

Inom några decennier ska det bo och arbeta 40 000 personer i området. De första bostadshusen väntas börja byggas i höst.

Även om de flesta husen i området kommer att vara flerfamiljshus – varav några sju eller åtta våningar höga – planeras det också för stadsradhus med egna små tomter. Hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter ska ligga sida vid sida.

– Ska vi skapa en innovativ miljö där människor möts, utbyter idéer och skapar framtidslösningar måste vi blanda bostäder med arbetsplatser, forskare med andra yrkesgrupper, gamla med unga. Det måste bli till en

brett sammansatt mosaik av både händelser och människor, berättar Eva Dalman.

– Byggrätterna säljs därför med kravet att byggarna levererar smart-city-lösningar och framtidsinnovationer.

Minst två tredjedelar av trafiken till och från Brunnsnög är tänkt att ske med cykel eller kollektivtrafik. 2019 väntas en ny spårvagnslinje från Lunds centralstation till området vara klar.

I HÖST PÅBÖRJAS bygget av ett lågtemperaturnät för fjärrvärme, det hittills största i världen.

I stället för att kylas bort och gå till spillo ska spillvärmerna från forskningsanläggningarna Max IV och ESS värma upp området.

Det planeras också för affärer, restauranger, gym, skolor, apotek, solceller på hustaken, småskaliga vindkraftverk och trädplanteringar som minskar kylbehovet och dämpar blåsten. Extremregn kan tas om hand på översvämningsbara torgytor, gårdar



Eva Dalman

och parker medan hustaken får ekologiska odlingar i växthus eller gröna tak som fördröjer dagvatten och ger kyla vid värmeböljor. Lägenheter byggs flexibla utan fasta innerväggar som enkelt kan anpassas till de boendes individuella behov och till detta bil- och cykelpooler och mycket annat.

MYCKET ÄR DOCK ännu på idé- och planeringsstadiet.

– Vi ser också framför oss nya och mer effektiva sätt att använda husen. Idag har vi i samhället stora kontorshus som är tomma på nätterna samtidigt som många



Vi måste bygga på ett mer klimatsmart och hållbart sätt.

PETER ERIKSSON (MP)
BOSTADSMINISTER



SÅ PLANERAS BRUNNSHÖG

När Brunnsjön är fullt utbyggt väntas det bo och arbeta 40 000 människor i området. Förutom bostäder planeras det för universitets- och högskolefilialer, forskarhotell, gym, restauranger, caféer, skolor, bibliotek, affärer, vårdcentral, kontor och apotek.

Visionen för området bygger på tre delar:

- Världens främsta forskningsanläggningar.
- Europeiskt föredöme för hållbart stadsbyggande.
- Internationellt utflyktsmål för vetenskap, kultur och rekreation.

En del av spillvärmern från bland annat Max IV kan komma att användas till att värma upp cykelbanor och busskurer i området.



Maria Pleiborn

Nya lägenheter blir mindre och effektivare

Framtidens lägenheter blir mindre, effektivare och miljövänligare.

– Vi kommer att bo trängre av ekonomiska skäl, men också för att vi behöver hushålla mer med våra resurser, säger Maria Pleiborn, rådgivare på teknikkonsultföretaget WSP.

HON BERÄTTAR ATT bland annat ökade kvalitetskrav, nya typer av installationer och högre krav på utformningen av fasader har drivit på kostnaderna för nya bostäder.

– Vi ser nu en utveckling där man går tillbaka till lite enklare material och utformningar. Även storleken på genomsnittslägenheten minskar. Ett rum mindre har stor betydelse på priset.

På samma sätt som finrummet en gång försvann håller vardagsrummet på att fasas ut, eller åtminstone få en mindre central roll i takt med att allt fler väljer laptops och läsplattor framför traditionellt tv-tittande.

Istället har köket blivit en allt viktigare samlingspunkt. Där lagar vi mat, äter, umgås, gör läxor, arbetar och tittar på Netflix på laptoppen.

– Vi lägger ner otroligt mycket pengar på kök och köksinredning samtidigt som vi lagar mindre och mindre mat hemma. Det är en paradox, säger Maria Pleiborn.

Många saknar tillräckligt med förvaringsutrymmen i sina lägenheter. Skåp, garderober och lådor räcker inte till, visar fler undersökningar.

– Jag tror att vi i allt större omfattning kommer att dela, leasa, hyra och poola saker och ting. Samtidigt finns det en hel del som vi inte vill dela med andra. Det innebär att det kommer att behövas bra förvaringsmöjligheter även i framtiden. Just bristen på bra förvaringsmöjligheter klagar många på.

bostadshus är tomma på dagarna. Det borde gå att korsbefrukta dessa på ett klokt sätt, säger Eva Dalman.

Nyligen berättade bostadsminister Peter Eriksson på ett frukostseminarium att regeringen gett Boverket i uppdrag att ta fram nya regler och styrmedel för det framtida byggandet.

– Vi måste bygga på ett mer klimatsmart och hållbart sätt. Det är bland annat viktigt att vi tittar på utsläpp, energieffektivitet och liknande i ett livscykelperspektiv. Vi måste också bygga mer socialt hållbart, det vill säga bostäder som folk har råd att bo i, säger Peter Eriksson.

FORSKNINGSCENTER I VÄRLDSKLASS

• European Spallation Source (ESS) är en internationellt finansierad forskningsanläggning baserad på världens mest kraftfulla neutronkälla. ESS är ett av de största forskningsinfrastrukturprojekten i Europa någonsin. Anläggningen gör det möjligt att studera olika material och dess egenskaper på molekyl- och atomnivå och öppnar för ny forskning inom många områden, till exempel nanoteknologi, life science, läkemedels-



forskning, materialvetenskap och experimentell fysik. ESS planerar att producera de första neutronerna i slutet av 2019, öppna för externa forskare 2023 och vara i full drift 2025.

• MAX IV laboratoriet är en ny synkrotronforskningsanläggning som invigdes i juni 2016. Forskningen görs inom bland annat materialvetenskap, strukturbiologi, kemi och nanoteknologi. Laboratoriet väntas vara fullt utbyggt 2025.

HEMMETS VÄG TILL FRAMTIDEN

När får vi se flygande bilar och kylskåp som själv handlar maten?

Sett över tid har många häpnadsväckande innovationer faktiskt blivit verklighet. Här är en kort återblick på teknik som förändrat hemmet och vardagslivet under de drygt 100 senaste åren.

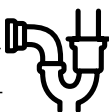


1870-TALET

De första vattenklosettterna i porslin importerades till Sverige från England.

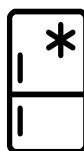
1906

Det blir i Göteborg till-låtet att koppla in toaletter på stadens avloppsnät. Stockholm följer efter 1909.



1925

KTH-studenterna Baltzar von Platen och Carl Munters konstruerar ett funktionellt kylskåp för hemmet. Electrolux köper rättigheterna till kylskåpet som blir en succé.



1929

De första sopnedkasten tas i drift. I samband med invigning av ett nytt husprojekt på Kungsholmen i Stockholm presenterades innovationen som i pressen benämns som "en mystisk glugg i väggen med lock på" men som synnerligen hygienisk och praktisk. I dag är många sopnedkast igenpluggade.

1940-TALET

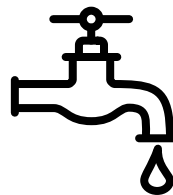
Under 1930- och 1940-talen blir det allt vanligare i Sverige med tvättstugor i nya flerfamiljshus. På 1950-talet kom den verkliga tvättstugeexplosionen. På 1970-talet hade nästan alla flerfamiljshus tillgång till en gemensam tvättstuga. Den gemensamma tvättstugan finns nästan bara i Sverige.

1935

Sveriges första kompletta kollektivhus - Markeliushuset på Kungsholmen i Stockholm - är inflyttningsklart. I huset finns det bland annat barnstuga, tvätter, städcentral, restaurang med mathissor till de flesta lägenheterna, interntelefonanläggning och matbutiker.

1930-TALET

Cirka 20 procent av de svenska bostäderna har rinnande vatten och avlopp.



1950-TALET

Först på 1940- och 1950-talen blir badrum med varmvatten standard i nya lägenheter. Inför fotbolls-VM 1958 börjar tv-apparaten bli vanlig i de svenska hemmen och en given samlingspunkt i vardagsrummet.



1960-TALET

Hemmet fylls av allt mer teknik, men kortare livslängd på hushållsapparater enligt filosofin köp-slit-släng.

1971

Försök med självkörande bilar på testbanor i bland annat Storbritannien. Enligt entusiasterna ska fordonsparken senast år 2000 vara självkörande.

1990-TALET

I slutet av 1990-talet pratas det mycket om det intelligenta kylskåpet som ska underlätta vardagen och själv berätta om vad som behöver köpas in. År 2000 lanserade Electrolux och Ericsson prototypen "Screen Fridge", ett kylskåp med internetuppkoppling och olika tjänster för det smarta hemmet. It-kraschen 2001 tog död på planerna, men elektronikjätten LG lanserade en liknande produkt 2003.

1982

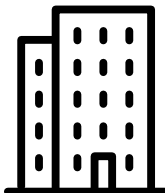
Det franska postverket lanserar Minitel som en slags föregångare till internet. Via Minitel går det bland annat att boka tågbiljetter, göra aktieaffärer, kontakta myndigheter och chatta. Systemet lades ner 2012, utkonkurrerat av internet.

2000-TALET

Fjärrstyrning av belysning, värme, larm och enskilda apparater blir allt vanligare.

2010-TALET

Hållbarhet blir en viktig del i lanseringen av nya smarta lösningar för hemmet. Hållbart byggande och teknik för energibesparing blir starkare försäljningsargument.



2017

Biljättar över hela världen storsatsar på självkörande bilar. E-handeln hoppas på drönare för att leverera varor till hushåll. Både 7-Eleven och Amazon.com har genomfört sådana drönarleveranser. Flygplanstillverkaren Airbus går ett steg längre och hoppas under året få upp ett billiknande fordon i luften som kan användas i stadsmiljö.



Den som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand kan ta betalt för det, men hyran måste vara skäligen. Hyresintäkter upp till 40 000 kronor per år är skattefritt.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Har du koll på reglerna?

Hyr ut – på rätt sätt

Tidigare krävdes beaktansvärda skäl för att hyra ut sin lägenhet i andra hand. I dag räcker det med skäl, men du måste ändå ansöka om tillstånd hos styrelsen.

Tove Lindau, jurist på Bostadsrätterna, reder ut vad som gäller för andrahandsuthyrning.

FÖR ATT ÖKA RÖRLIGHETEN på bostadsmarknaden ändrades bostadsrättslagen 2014. Förändringen innebär också att bostadsrättsföreningarna fick rätt att ta ut en administrativ avgift från medlemmar som hyr ut sina lägenheter.

Vad krävs för att få hyra ut?

– När du hyr ut din lägenhet krävs tillstånd från föreningen. Därutöver måste du ha skäl för att hyra ut. Säger föreningen nej kan du vända dig till hyresnämnden för en överprövning, säger Tove Lindau.

Kan en förening tillämpa andra regler än vad som finns i lag och praxis?

– En förening måste alltid åtminstone följa det som står i lagen, men en förening kan välja att vara mer tillåtande.

Vilka skäl räcker för att hyra ut?

– Att provbo som sambo, likaså arbete eller studier på annan ort är några skäl som finns. År 2014 lades närståendes behov av bostad till som ett godtagbart skäl.

Har man rätt att prova ett annat slags boende på samma ort?

– Nej, inte enligt lag och praxis. ”Jag bygger hus och vill prova på det” är en ganska vanlig förklaring, men ett sådant skäl har aldrig tagits upp för prövning i hyresnämnden.

Kan en förening säga nej om många medlemmar vill hyra ut sina bostäder samtidigt?

– I princip kan en förening faktiskt göra det, och då handlar det om väldigt små föreningar. Anled-

ningen är att föreningen kan anses bli lidande om alltför många medlemmar inte bor i huset.

Kan en medlem bli av med bostadsrätten om denne hyr ut utan tillstånd?

– Ja. Om en förening upptäcker det har föreningen först en skyldighet att skicka en anmodan om rättelse, alltså en varningskrivelse, inom två månader. Den som inte följer uppmaningen riskerar en uppsägning, och medlemmen måste då flytta.

Kan en förening säga nej till inneboende?

– Generellt sett nej. Du har rätt att ha inneboende men inte om föreningen eller andra medlemmar lider skada av det. Indirekt kan du alltså inte bedriva en hotellverksamhet i lägenheten. •

LARS ÖHMAN



Tove Lindau.

Läs mer om andrahandsuthyrning i *Bostadsrätternas faktablad* på: www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/faktablad/

HYRA UT I ANDRA HAND

GODTAGBARA SKÄL

- Arbete/studier/vård av anhörig på annan ort
- Sjukdom
- Uthyrning till barn som ska studera
- Provoende i samboförhållande

NYA SKÄL FRÅN 2014

- Om bostaden är svårsåld på grund av marknadsläget
- Uthyrning till närstående (inte enbart egna barn)

URTIDSDJUR I HEMMET

Du kan träffa på dem när du tänder lampan i badrummet. De objudna gästerna. Kanske löper det en kall kår längs ryggraden när du ser något litet pila iväg över golvet. Men var inte orolig, silverfiskar är helt ofarliga såvida du inte är gjord av papper. Och de har en fascinerande historia.

TEXT: AMANDA HJELM FOTO: JOHN HALLMÉN



Didrik Vanhoenacker

HÅR TRIVS SILVERFISKEN

Ofta finns två olika silverfiskarter i hemmet. Den ena sortens silverfisk kallas för vanlig silverfisk och trivs i fuktiga utrymmen som badrum och källare. Den andra sorten, den långsprötade silverfisken, tycker om torrare utrymmen och den hittar du därför oftast i sovrum och vardagsrum.

FÖR 500 MILJONER ÅR SEDAN krälade sig, de troligtvis ganska silverfisklika, sexfotingarna från vattnet upp på land. Idag finns dessa små urdjur i vart och vartannat badrum.

– Man kan anta att de första insekterna var ganska lika dagens silverfiskar. Den äldsta insektsfossil som man känner till är 412 miljoner år gammal och man tror att den kommer från en insekt med vingar. Gruppen silverfiskar har funnits i ungefär 420 miljoner år. Den äldsta fossil som ser ut som dagens silverfiskar är drygt 100 miljoner år gammal, säger Didrik Vanhoenacker, biolog på Naturhistoriska riksmuseet.

Det betyder att ättlingar till dagens silverfiskar var samtida med både jättelika dinosaurier och flygödlor under kritaerioden.

SILVERFISKEN KAN uppfattas som obehaglig men är inget djur att frukta. Den sprider inga smittor, sticks inte och bits inte. Dess kost består av stärkelserik föda, som papper, hår, naglar, hudflagor och damm. Du behöver bara oroa dig

för silverfiskar om du har äldre och dyra böcker eller tidningar som du är rädd om.

Tar du bort deras mat kommer du bli av med dem. Det gör du genom att städa ofta och hålla rent längs med lister och i skrymslen. Dock kan de leva länge utan mat och bo nästan överallt i ditt hus. Faktum är att de kan bli upp till åtta år gamla.

Silverfiskens väg från vattnet in i våra badrum har tagit nästan en halv miljard år.

– Silverfiskarnas förfäder har säkert levt i markskiktet, bland lövförna och i jorden samt bland stenar och skrymslen på stränder. Men med hjälp av människan har den spridit sig över hela världen, berättar han.

När och hur det gick till när silverfisken flyttade in med oss människor vet vi inte.

– Det har dock knappast skett före yngre stenåldern för cirka 10 000 år sedan. Kanske dröjde det ända till vi började bygga mer omfattande städer och badrum för några tusen år sedan, säger Didrik Vanhoenacker.



Tre andra objudna gäster i hemmet

PÄLSÄNGER

Samtliga pälsängerarter är duktiga flygare och sprids därför lätt inomhus.

I naturen har de en viktig funktion för att hålla rent och bryta ned päls, dun och fjädrar från döda djur. I hemmet kan de förstöra textil av exempelvis ylle samt päls och skinn. Du kan stoppa dem med röd ceder eller genom att lägga angräpningsplagg i frysen.

MJÖLBAGGE

Mjölbaggar kan komma in i hemmet via livsmedel och angriper torra mjöl- och grynprodukter, som efter angreppet får en gråaktig färg och har en tendens att mögla. Mjölbaggar lever hela sin livscykel inomhus i uppvärmda lokaler. Släng angripna mat och städa noga. Förvara mjöl, spagetti och gryner i tättslutande kärl eller burkar.

BANANFLUGA

Bananflugan – som också kallas fruktflugan – frodas i värme och älskar övermogen, skadad frukt och sopor. Bananflugan förökar sig snabbt så se till att bära ut soporna ofta. Ett knep för att bli av med dem är att blanda några droppar diskmedel i ett glas med 1 dl vatten, 1 dl vinäger och två matskedar honung. Flugorna drunknar i blandningen.

Källa: Anticimex, Nomor



Vem ansvarar för att få bort ohyran?

Har du koll på dina skyldigheter och rättigheter när det kommer till ohyra och skadedjur i ditt hem?

Problem med skadedjur och ohyra blir allt vanligare. Störst problem är det i storstäderna där människor bor trängre och åker utomlands i större utsträckning.

– Rättor är den vanligaste saneringsorsaken följt av getingar. Men saneringar av vägglöss har också ökat markant de senaste åren, berättar Åke Arén, försäkringsmäklare på Allians.

Skadedjur kan innebära skada på egendom eller en hälsorisk för människor,

men i lagstiftningen finns ingen exakt definition av vilka djur som räknas som skadedjur eller ohyra.

Enligt miljöbalken ska fastighetsägaren – det vill säga bostadsrättsföreningen eller hyresvärden – ansvara för att bostaden är fri från skadedjur eller ohyra.

– Skadedjur sprider sig ofta snabbt. De boende har en skyldighet att anmäla och sanering av skadedjur ligger juridiskt på föreningen, säger Åke Arén.

Om man inte anmäler kan skadedjuren sprida sig, vilket gör att även om de försvinner från en lägenhet så kan de komma tillbaka.

– Det är viktigt att anmäla direkt vid upptäckt. Jag kan förstå att det kan kännas pinsamt, men djuren

behöver verkligen inte komma från den som anmäler. Om man inte anmäler så kan man anses vållande till skadan. Detta är dock svårt att bevisa, berättar Åke Arén.

Det är föreningen som ska stå för utrotandet av ohyran. Att själv försöka sanera är inte något som Åke Arén rekommenderar.

– Fullserviceavtal mot skadedjur ingår inte i hemförsäkringen. Att beställa sanering på eget bevåg blir därför väldigt kostsamt. Medlemmarna i en bostadsrättsförening är dessutom de som äger fastigheten gemensamt, och därför ligger det förstärkt i styrelsens intresse att få vetskap om skadedjur, berättar han.

AMANDA HJELM

SKYDDA DINA SAKER

• Om du har dyrbara mattor eller pälsverk och bor i ett äldre hus ska du vara uppmärksam på pälsängrar och klädesmal. Dessa kan göra skador som är svåra att reparera. Kolla dina ägodelar ofta efter kala fläckar eller hål.

• Ylleunderställ som inte tvättas ordentligt och läggs upp på vinden blir en buffé för malar. Dessa ger sig gärna på din vinterjacka som du lägger bort efter vintern. Förvara på ett bra sätt. Lägg inte dina saker på hög, tvätta allt ordentligt och vakuumpacka gärna i plastpåsar.

• Var noga med att sätta på lock på burkar och behållare i skafferiet annars erbjuder du mat till flera objudna gäster.

Underhåll:

Vems ansvar är det att ta bort mögel?

FRÅGA: Jag har upptäckt mögel i min garderob och jag har ingen aning om vad som orsakat detta. Efter kontakt med styrelsen säger de att det är mitt ansvar att åtgärda problemet, eftersom bostadsrättstillägget i min hemförsäkring ska täcka sådana skador. De menar även att det är bostadsrättshavarens skyldighet att åtgärda skador i den egna lägenheten oberoende av hur skadan uppstått. Om föreningen varit oaktsam kan medlemmen kräva att föreningen betalar självriskan för reparationen. Har de rätt?

SVAR: Det är i princip såsom styrelsen säger. Finns skadan inne i lägenheten, och det kan antas att det inte till exempel gått in djupt i väggar eller ner i bjälklag, ska medlemmen utreda och åtgärda detta. Endast om medlemmen kan visa att skadan uppkommit på grund av att föreningen har varit vårdslös, ska föreningen stå för åtgärderna.

Kan ordföranden bli revisor?

FRÅGA: I min förening avgick ordföranden ur styrelsen på stämman och blev sedan vald till revisor. Innebär inte det att ordföranden därmed granskar sig själv? Hur ser ni på saken?

SVAR: Du har rätt, det medför att ordföranden skulle granska delar av sitt verksamhetsår i styrelsen och det innebär att denne inte är valbar. Därför måste er före detta ordförande avgå som revisor och ni behöver välja en ny, vilket görs på en föreningsstämma.



Kan vi rösta via e-post?

FRÅGA: Visst borde det finnas enklare sätt att hålla en extra-stämma? Jag menar att det lättaste är om vi röstar i frågorna via e-post. Eller måste vi träffas fysiskt?

SVAR: Någon möjlighet att rösta via e-post finns inte i lagen och ni måste därför mötas på klassiskt sätt, det vill säga fysiskt.

 Bostadsrätternas

Vanliga frågor om bostadsrätt

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



Till Er som planerar eller ska utföra utvändigt markarbete i er utemiljö!

Rådgivning

Ledning

Projektering



En god vän på vägen

Ni får mer än 50 år av erfarenhet inom

Planering och projektering

Konsultation: Visar vägen till en bra upphandling/bygg

Planering: Hjälper dig med att ta fram långsiktig planering

Projektering: Åskådliggör era idéer så att det går att bygga

Vi kan åta oss totalentreprenad. Ni får jobbet gjort från ax till limpa. Ring för konsultation!

Ledning och Produktion

Byggleddning: Se till att Ni får produkten med rätt kvalitet och budget

Projekteringsledning: Se till att produktbeskrivningen blir bra.

Oförutsedda fördröningar undanröjs.

Kontakta oss kostnadsfritt för rådgivning
Hamid Ghasedi och Sven Erik Torneus
Tel: 08-7150002



Kan en stämma besluta om bygge?

FRÅGA: Styrelsen vill att det byggs barnvagnsförråd på gården och en stämma ska tydligt besluta om det. Min fundering här avser om ett beslut i denna fråga kräver enkel eller kvalificerad majoritet på stämman samt om det är en fråga som behöver tas upp på en eller två efterföljande stämmor?

SVAR: Styrelsen måste fråga de medlemmar som kan tänkas få nackdel av barnvagnsförrådet, till exempel att medlemmar påverkas av en försämrad utsikt. Säger de berörda medlemmarna ja kan stämman besluta med enkel majoritet. Säger någon nej krävs 2/3 majoritet samt hyresnämndens tillstånd.

Finns det krav på dörröppnare?

FRÅGA: Finns det någon lag som säger att en bostadsrättsförening måste installera en elektrisk dörrstängare/öppnare i porten? Är styrelsen skyldig att sätta in det om det efterfrågas? Eller är styrelsen endast skyldig att göra det om det finns medlemmar med funktionsnedsättning? Om ja, kan föreningen ansöka om bidrag från kommunen för detta?

SVAR: Föreningen är inte skyldig att göra sådan installation, men styrelsen eller en föreningsstämma kan besluta att göra det. Den medlem som behöver en dörröppnare kan ansöka om bidrag från kommunen och det krävs föreningens medgivande för installationen.



Vem ska ordna ersättningsboende?

FRÅGA: Det ska bli stambyte i föreningen och vi kan därför inte använda kök och badrum under en tid. Vilken skyldighet har styrelse och förening att ordna annat boende till de som är äldre och inte har någon annanstans att bo på?

SVAR: Är det fråga om bostadsrätter har normalt sett medlemmar inte rätt till ersättningsboende på föreningens bekostnad. De får vända sig till sina försäkringsbolag. Annat gäller för hyresrätter eftersom det är en annan lagstiftning gällande dem.

Kan jag få se avtalen?

FRÅGA: Jag har mailat styrelsen och begärt om att få ta del av entreprenadavtal som styrelsen tecknat. Styrelsen menar att jag inte har rätt till det. Visserligen har de informerat om ombyggnationer och trädgårds-skötsel men jag vill se avtalen i sin helhet. Har jag inte rätt till det?



SVAR: En medlem har inte rätt att ta del av sådana avtal. De kan ses som material som är föremål för styrelsebeslut, och då ska styrelsen inte lämna ut sådana. Medlemmarnas insyn i styrelsearbetet består av revisorn som ni valde på årsstämman och denna har bland annat i uppgift att granska avtal.

Vad krävs för nya stadgar?

FRÅGA: Visst kan medlemmarna besluta om reviderade stadgar på ordinarie föreningsstämma om alla medlemmar är eniga i omröstning eller genom fullmakt? Utan krav på ytterligare stämma?

SVAR: Ja, om samtliga medlemmar deltar på stämman, själva eller genom ombud, och alla är eniga då räcker det med en stämma.

Vem ansvarar för trasigt element?

FRÅGA: Mitt element läcker och jag har anmält detta till styrelsen. Antagligen är elementet så gammalt att det behöver bytas. Vem ska stå för kostnaden av det nya?

SVAR: Det anges med största sannolikhet i era stadgar att en medlem endast ska stå för målning av radiatorer. Det innebär att föreningen har underhållsansvar i övrigt för radiatorer. Går sådana sönder ska föreningen stå för reparationen eller bytet.

Gör rätt från början!

När du ska bygga om eller renovera är det bra att prata med någon som har full kontroll på Plan- och bygglagen (PBL). Vi har 40 års erfarenhet i byggbranschen och är dessutom kontrollansvariga enligt PBL, vilket gör det enklare för dig.

Vi blir din bästa rådgivare inom all typ av ombyggnad och renovering. Hör av dig!

LARS FRIBERG CONSULTING TEAM SOLNA

Kontrollansvarig, PBL (Plan- och bygglagen), behörighetsnivå K, Certifikat nr 3627

Lars 076-138 84 81
lars.friberg@radgivarebygg.se
Kerry 073-878 78 59

Centrumslingan 49, 171 45 Solna

www.radgivarebygg.se

HÅLL KOLL PÅ AVLOPPET



Stamspolning kan hindra vattenskador

Rinner vattnet sakta ur diskhon eller badkaret? Håll koll på avloppsledningarna. Det är viktigt att bostadsrättsföreningen stamspolar fastigheten med jämna intervaller – annars finns risk för vattenskador.

TEXT: LARS ÖHMAN

DET ÄR HELT KLART SÅ att stamspolning minskar risken för igensättning och vattenskador, säger Per Lilliehorn, styrelse- rådgivare på Bostadsrätterna.

Stamspolningsföretagen rekommenderar spolning vart tredje till femte år, men Per Lilliehorn tror att det är ganska sällsynt att föreningarna gör det så ofta. Skicket på avloppsledningarna är också avgörande.

– Vart tionde år tror jag kan vara en bra tumregel för hur ofta en förening bör stamspola. Det handlar om att förebygga översvämningar och fuktskador i lägenheterna. Att göra en stamspolning är en förhållandevis liten kostnad jämfört med vad en vattenskada kostar, säger Per Lilliehorn.

– I min egen förening ska vi stamspola

nu, sju år efter stambytet. Håll koll på hur avrinningen fungerar!

Vems är ansvaret om det blir stopp?

– Svårigheten är att visa om det beror på ett stopp i stammen eller stopp inne i lägenheten. Gränsen går i princip där rören kommer ut ur väggen. Är det stopp i stamledningen så kan man inte ställa en enskild medlem till ansvar. •

”Att göra en stamspolning är en förhållandevis liten kostnad jämfört med vad en vattenskada kostar.

STAMSPOLNING

– SÅ GÅR DET TILL

En stamspolning inleds med att källarrören spolas med hett högtrycksvatten ända ut till huvudledningen. För ett lyckat resultat behöver man oftast gå fram och tillbaka flera gånger med rens-slangen. Därefter spolas lägenhetsrören. Vanligtvis börjar arbetet på våningen längst ned där det finns mest avlagringar, för att sedan fortsätta uppåt i fastigheten. Till sist spolas fastighetens avluftning igenom, ända ner till källaren.

VINSTER MED STAMSPOLNING

- Rörens livslängd förlängs.
- Risken med stopp i avloppen minskar när fettbeläggningar spolas bort.
- Främmande föremål som blockerar flödet avlägsnas.

KÄLLOR: TITANIA OCH AVLOPPSSERVICE

Röken dödar!

Hittar ni vägen ut från tvättstugan eller vinden i en nödsituation?

Har ni fungerande rökluckor i era trapphus?

Finns det brandvarnare i alla lägenheter?

Är brandcellerna täta?



Tillsammans med oss
får ni koll på ert
Systematiska
BrandskyddsArbete!

Vi är specialiserade på byggnadstekniskt brandskydd

Vi byter, servar och reparerar rökluckor, brandtätar och upprättar brandskyddsdocumentation

Kontakta mig!

joakim.runesson@cupola.se 070-600 15 97





Bli styrelseproffs i din Bostadsrättsförening

Vi på SBC vill höja kunskapsnivån i styrelsen och hjälpa dig som ledamot att effektivisera ditt arbete och fokusera på rätt saker.

Att ansvara för en bostadsrättsförenings långsiktiga beslut om ekonomi och fastighetens underhåll är ett förtroende som kräver en hel del kunskap. Därför har vi på SBC tillsammans med StyrelseAkademien skapat en digital utbildning för styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar.

SBC erbjuder bostadsrättsföreningar ett komplett utbud av tjänster som både effektiviserar och underlättar styrelsens arbete. Ekonomisk och teknisk förvaltning samt juridiska tjänster. Läs mer och anmäl dig på www.sbc.se/styrelsecertifiering. Tillsammans ökar vi värdet på din fastighet!

SBC är specialiserade på att hjälpa bostadsrättsföreningar med ekonomisk och teknisk förvaltning, juridiska tjänster, projektledning och mer därtill. För mer information www.sbc.se eller ring oss på 0771-722 722.