

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna # 4 2012



13

angelägna sidor
med miljöfokus

Rätt att bo tätt

Därför är bostadsrätten klimatsmart

ODLA I STAN

Gröna oaser gör
oss gladare

GLÖDLAMPANS DÖD

Vilka lampor ska jag
välja nu?

EXPERTERNA

Du frågar
– Vi svarar

Electrolux Professional



Det har hänt en hel del sedan Electrolux allra första tvättmaskin såg dagens ljus 1902 i Ljungby, Småland – 110 år sedan!

Idag leder vi utvecklingen av kundanpassade textilvårdsprodukter – och vi finns fortfarande i Ljungby, Småland!



Nu firar vi våra 110 år med en riktig smålänning!

Med vår jubileumsmaskin W475H/LE får du hela 10 liter extra trumvolym!

- **Compass™**
- **Automatic Saving System™**

Dessa unika funktioner är några utmärkta exempel på vårt 110-åriga utvecklingsarbete, som idag ger våra kunder stora besparingar i sin textilvård.

- ▶ 38% reduktion av vattenförbrukningen
- ▶ 50% reduktion av energiförbrukningen

Tillsammans med den riktigt stora trumman hos vår jubileumsmaskin W475H/LE, får du en mycket flexibel maskin som klarar **all typ av tvätt** från 1 till 7,5 kilo med bibehållen låg förbrukning!

Spara tid och pengar med W475H/LE – en riktig smålänning med 110 år av utveckling och innovationer!



Thinking of you
Electrolux

Mot en friare andrahandsuthyrning?

Det här året har regeringsförslaget om friare andrahandsuthyrning i bostadsrätt varit en stor fråga. Som intresseorganisation får vi förstås flitigt diskutera förslaget.

När helst vi är ute och pratar på kurser och i andra sammanhang så spelar det ingen roll vad ämnet är. Förr eller senare kommer det alltid upp frågor om andrahandsuthyrning. Förslagen orsakade en debatt där det finns klara skillnader i hur boende i föreningarna ser på rätten att hyra ut. Medlemmar tyckte förslagen var bra, medan styrelserna i bostadsrättsföreningarna var klart negativa.

Frågan handlar om äganderätt, men olika äganderätter: nämligen föreningens äganderätt till fastigheten och medlemmens äganderätt till sin bostadsrätt. Föreningen och dess styrelse tycker ofta att lagstiftningen inte ska sätta sig över föreningens självbestämmande och att föreningen i valt fall ska ha lite kontroll över huset. Medlemmar vill förfoga över sin egendom och upplever att de äger sina lägenheter.

Klart är bostadsrättens utveckling allt mer går mot stärkt individuellt ägande, vilket också avspeglar sig i lagstiftningen. Nu ser det ut som att riksdagens behandling kommer att sluta med att det inte blir fritt att hyra ut sin lägenhet men att bostadsrättshavaren kan ta ut väsentligt mer i hyra vid uthyrningen. Vårt förslag att föreningarna via stämmor själva skulle få bestämma om vad som skulle gälla i frågan. Detta skulle leda till att en del föreningar öppnar upp för friare andrahandsuthyrning, medan andra vill fortsätta som förut. Jag är övertygad om att frågan kommer upp igen. ●



Göran Olsson
GÖRAN OLSSON, VD,
BOSTADSRÄTTERNA

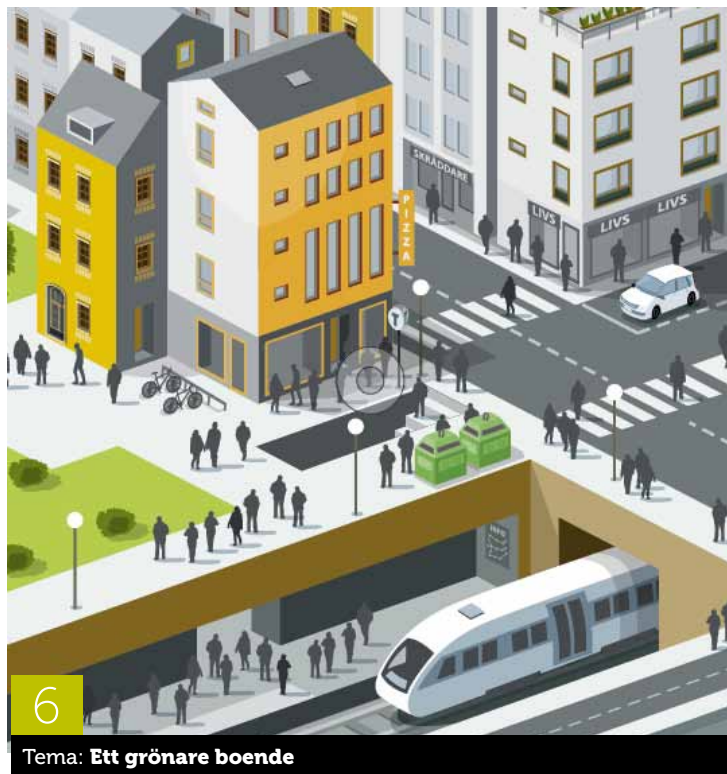
Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan!

Välkommen till Din Bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna.

Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor – frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 235 000 exemplar.



Nästa nummer kommer den 20 mars



6
Tema: **Ett grönare boende**

SIDAN 4
AKTUELLT

SIDAN 8
STADSODLING
– ETT VÄXANDE FENOMEN

SIDAN 14
SPAR ENERGI – OCH PENGAR

SIDAN 16
HITTA RÄTT I LAMPDJUNGELN

SIDAN 18
SMARTA PRYLAR HEMMA

SIDAN 19
SÅ BOR JAG: LUND

SIDAN 21
GODA GRANNAR I FÖRENINGEN

SIDAN 22
EXPERTERNA SVARAR



12

Avfallskvamen **fixar biffen**

600
kronor

Så mycket kan du spara per år i elkostnad genom att byta ut de tio lampor du oftast har tända hemma mot lågenergilampor.

REDAKTION

Ansvarig utgivare: Göran Olsson

Redaktionsråd: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén och Mats Lindbäck

Redaktör: Rikard Samuelsson

Art director: Kristian Strand

Produktion: OTW Communication

Omslagsbild: Kjell Thorsson

Repro: Done

Annonsförsäljning:

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

Tryck: Roto Smeets

Adress: Bostadsrätterna,
Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm

Kontakt: 08-58 00 10 00

För insätt ej beställt material ansvaras ej.
Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på info@bostadsratterna.se.

Bostadsrätterna är intresseorganisationen för bostadsrättsföreningar och bosparare. Vi utvecklar boendet genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. Bostadsrätterna har drygt 6 000 medlemsföreningar och cirka 15 000 bosparare.

**Andrahandsuthyrning:
Läs senaste nytt
på vår webbplats**

Regeringens mål har varit att de nya reglerna för andrahandsuthyrning ska börja gälla 1 januari 2013, men oppositionen har motsatt sig det förslag som presenterats. På bostadsrätterna.se så hittar du alltid senaste nytt i frågan: <http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/notiser/senaste-nytt-om-andrahandsuthyrning>

**Glöm inte att nominera:
Bostadsrätternas
fullmäktige**

Alla medlemsföreningar och bosparare är välkomna att lämna förslag på lämpliga personer som kan väljas till Bostadsrätternas fullmäktige. Förslag ska lämnas senast den 15 december 2012 till Bostadsrätternas valkommitté.

Enklast lämnas förslaget till valkommitténs sekreterare via e-postadress: goran.olsson@bostadsratterna.se eller på postadress: Göran Olsson Bostadsrätterna Luntmakargatan 46 111 37 Stockholm

**Tävla
och vinn**

Skicka in bilder och motivering till varför just din förenings tvättstuga är landets bästa. Skicka senast den 15 december till: tvattstuga2012@bostadsratterna.se eller på postadress: Tvättstuga 2012, Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm

En jury från Bostadsrätterna kommer därefter att utse en vinnare. Vinnande tvättstuga presenteras i det första numret av Din Bostadsrätt 2013.



Hur ska granen skötas om?

Snart är det jul. Vi tog reda på vad man ska välja för typ av gran om man vill slippa barr på golvet – och hur du sköter det taggiga trädet på bästa sätt.

Vilken typ av gran håller längst?

– Kungsgran eller nordmannagrän är de som håller längst och inte barrar. De är dyrare än den svenska vanliga rödgranen, men de saknar den där härliga doften av skog, barr och kåda som många förknippar med julen. Kungsgran doftar lite citrus.

Hur ska man sköta en julgran för att den inte ska barra?

– Köp en färsk gran. Känn på barren i skottens toppar, de ska sitta fast ordentligt och inte lossna lätt. Låt granen gradvis vänja sig vid inomhustemperaturen, låt den mellanlanda i exempelvis garaget. Granen behöver mycket vatten, så köp en rymlig fot. Och använd bara vanligt vatten, blanda inte med magnecyl, socker, whisky eller annat – det är bara skrock



Tipsen kommer från Helena Rosenlöf, trädgårdsarkitekt som driver företaget AddGreen i Stockholm. Hon syns varje vecka i Gomorron Sverige i Sveriges Television, där hon ger tittarna sina bästa trädgårds- och odlingstips.

att den mår bra av det. Såga en ny snittyta på granens fot och skär eventuellt skårer i barken, för att granen ska kunna suga upp vatten.

Finns det någon mindre gran, för de som har ont om utrymme?

– Det brukar finnas mindre så kallade bordsgranar av vanlig rödgran och olika ädelgranar hos välsorterade handlare. Det finns också små granar i kruka att köpa i trädgårdshandeln, det kan vara ett fint alternativ, de torkar och barrar inte lika lätt heller.

Finns det någon gran, förutom plast, som är bättre för allergiker?

– Det sägs att kungsgran kan vara bättre då den doftar mindre.

TEXT: ULRIKA NYBÄCK

Vad sopsorterar du?



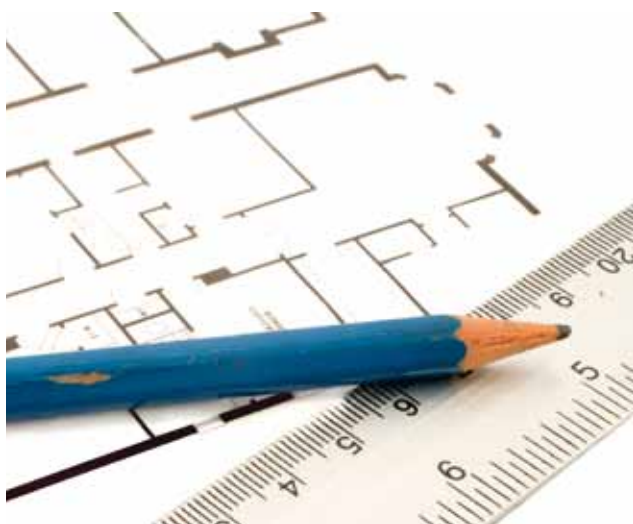
Petra Lindberg, 39 år, Södermalm i Stockholm. Biståndshandläggare på Sida.
– Jag sorterar batterier, plast, metall, tidningar och allt som man kan lägga i containrarna på miljöstationerna.



Ismail Unver, 34 år, Spånga. Taxichaufför.
– Jag sorterar plast och papper och så pantar jag plastflaskor. Jag tänker på miljön så mycket jag kan och kör en biogasdriven miljöbil i mitt arbete.



Helene Källgården, 37 år, Enskededalen. Föräldraledig.
– Hårdpapp, tidningar, metall, glas, plast och batterier. Vi komposterar också matrester, och har avtal med kommunen som hämtar komposten.



Köparens ansvar att mäta boytan

Reglerna för hur en bostad ska mätas har förändrats genom åren, *därför händer det ganska ofta att antalet kvadratmeter som anges vid försäljning inte stämmer.*

– Om köparen känner sig osäker bör hon eller han kontrollera att uppgifterna stämmer. Men det är köparens ansvar att det blir gjort, säger Peder Halling, utbildningschef och jurist på Bostadsrätterna.

Alla som har köpt en bostadsrätt i en storstad i Sverige vet att antalet kvadratmeter på boytan är en viktig fråga då kvadratmeterpriserna är relativt höga. Som stöd till både köpare och säljare finns nu en broschyr som förklarar hur arean ska mätas enligt gällande lagar och regler. Syftet med skriften är att minska antalet tvister i frågan, men i situationer där säljare och köpare hamnar i konflikt om ytan har bostadsrättsföreningen ingen skyldighet att lägga sig i.

– Som köpare är det ditt ansvar att ta reda på hur stor bostaden är, bostadsrättsföreningen behöver enligt lag endast ange antalet rum i bostaden. Är du tveksam ska du ta in någon som kontroll-

mäter enligt de nya reglerna, förklarar Peder Halling.

Han ger också ett råd till säljaren:

– För att undvika obehagliga överraskningar några år framåt i tiden ska du kontrollera att mäklaren har en friskrivningsklausul som anger att det är köparens ansvar att undersöka boytans storlek, så hon eller han inte kan ta upp frågan flera år senare. Många mäklare har numer lagt in en klausul om detta, eftersom antalet tvister har ökat.

Broschyren "Så mäter du din bostad" ges ut av SIS, Swedish Standards Institute. Bostadsrätterna är en av flera parter som varit med i arbetet med att ta fram den.

På bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt finns broschyren att ladda ned som pdf. ● **TEXT: ULRIKA NYBÄCK**



Peder Halling



Med licensierade taks kattare kan du känna dig trygg

Varje vinter orsakar taks kottning, eller bristen på skotning, skador för omkring 1 miljard kronor!

Genom licensieringsprojektet **Skotta säkert** ställer nu försäkringsbolag, fastighetsägare och takentreprenörer hårdare krav på taks kottningen. Vi ska öka säkerheten, rädda liv samt minska omfattningen av skador på byggnader och annan egendom.

Ni skottar väl säkert?

www.skottasakert.se

Bo i bostadsrätt – klimatsmart start

Jordens resurser är inte oändliga och vår höga energiförbrukning påverkar miljön. *Men den som bor i bostadsrätt ligger bra till för framtiden.*

TEXT: THOMAS ARNROTH ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

Sedan fyra år tillbaka bor fler av jordens människor i städer än på landsbygden. Det gäller även Sverige. 85 procent av Sveriges befolkning bor i dag i en tätort.

Eller ett annat sätt att säga det på: 85 procent bor på 1,3 procent av Sveriges landareal. – Det är inte bara att folk drar sig till städerna, i många kommuner vill man dessutom bygga nya flerbostadshus så centralt som möjligt. Det är i princip motsatsen mot 1960- och 1970-talets trend med att bygga villaförorter, säger Göran Cars, professor i urban utveckling på Kungliga tekniska högskolan, KTH, i Stockholm.

– Det handlar om att man kan spara pengar genom att utnyttja de investeringar som redan har gjorts i exempelvis infrastruktur och kollektivtrafik. Men det handlar också om att förbereda sig för en framtid där bensinen kanske kostar 25 kronor litern. Hur ska folk ha råd att ta sig till jobbet då om de bor långt bort och måste ta bilen?

På köpet får man mindre miljöpåverkan från trafiken. Ju tätare vi bor, desto enklare att bygga effektiv kollektivtrafik. Och ju fler som kan ställa bilen för att i stället välja att åka buss eller andra kollektiva färdmedel, desto mindre utsläpp totalt.

Att bo tätt tillsammans i flerbostadshus är dessutom klimatsmart i sig.

– Bättre grund för ett energieffektivt boende finns inte. Eftersom man bor nära och golv, väggar och tak gränsar mot andra bostäder blir värmespillet minimalt. Det handlar om naturlagar. Värme från en lägenhet kan värma den intill i stället för att bara gå rakt ut genom ytterväggar och yttertak, säger Lars Estlander på Boverket.

– I en bostadsrätt borde det dessutom finnas extra incitament att vara energieffektiv eftersom det påverkar föreningens ekonomi och den egna plånboken.

Det finns dock andra, mer subtila miljöfördelar med flerbostadshus. Som att sophantering blir effektivare och kräver färre transporter, att

det krävs minimala investeringar (och därmed minimal miljöpåverkan) i anläggandet av nya vägar och för att ansluta till vatten-, avlopps- och värmesystem.

Drygt hälften av alla svenskar bor i flerbostadshus – 35 procent bor i hyresrätt, 17 procent bor i bostadsrätt. Det är bra för miljön eftersom lägenheter är mindre än villor och därför förbrukar betydligt mindre energi: Drygt 10 000 kilowattimmar per år och lägenhet jämfört med villans dryga 17 000 kilowattimmar per år för uppvärmning och varmvatten enligt statistik från Energimyndigheten. En del siffror kan dock verka förvir-



Göran Cars

rande. En villa som är uppvärmd med fjärrvärme gör exempelvis i snitt åt 131 kilowattimmar per kvadratmeter och år medan motsvarande lägenhet ligger på 143 kilowattimmar för uppvärmning och varmvatten.

” Det är i princip motsatsen mot 1960- och 1970-talets trend med att bygga villaförorter.

Men eftersom villorna i genomsnitt är större blir ändå slutresultatet en betydligt större energiförbrukning.

– Man kan tänka sig att en villaägare är mer sparsam eftersom alla energikostnader drabbar denne rakt av, säger Lars Nilsson, statistikansvarig på Energimyndigheten.

– Om villaägaren sänker värmen eller duschar snabbare så får denne lägre kostnader. Om en person som bor i en lägenhet gör samma sak så blir det i princip ingen lägre kostnad eftersom energin för uppvärmning och varmvatten i regel ingår i avgiften och fördelas över samtliga boende i flerbostadshuset.

Det finns med andra ord viss förbättringspotential. Att det är klimatsmart att bo i flerbostadshus är bara början. ●

FAKTA

Energiförbrukning för uppvärmning och varmvatten.

Lägenhet: Drygt 10 000 kilowattimmar per år.

Villa: Drygt 17 000 kilowattimmar per år.

Källa: Energimyndigheten

17%
av Sveriges befolkning
bor i bostadsrätt



Att bo tätt tillsammans i flerbostadshus är klimatsmart i sig. Värmspelet, exempelvis, blir minimalt eftersom golv, väggar och tak gränsar mot andra bostäder i stor utsträckning.



Stadsodling

– en pusselbit i energiomställningen

Odla i stan. *En livsstil som har kommit för att stanna enligt experterna.* Forskaren Björn Forsberg i Umeå går ett steg längre. Han menar att stadsodlingar kommer att ingå i vår omställning till ett lågenergisamhälle och ge oss en säkrare livsmedelsproduktion.

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM FOTO: ANDREAS NILSSON

Vi svenskar odlar för fullt. Det är drömmen om ett lantliv i storstan med närodlad på tak, bakgårdar, kolonilotter, balkonger eller i pallkragar på grönytorna utanför bostadshuset.

Att odla sina egna grönsaker, frukt och bär utan miljöpåverkan. Helst bli självförsörjande och bidra till ett resurssnålare samhälle. Det är den nya storstadstrenden. Men statsvetaren Björn Forsberg tror inte att det är en fluga, utan menar att dagens växande odlingsintresse speglar de förändringar vi står inför.

– Som det ser ut i dag finns det olika impulser till varför stadsodlingar börjar växa upp. För många är det en hobbyverksamhet och ett sätt att odla potatis, morötter och bär till husbehov. För andra är det ett sätt att undvika att köpa importerade grönsaker och frukter som fraktats långt och ibland odlats med bekämpnings- och gödningsmedel.

Däremot finns det enligt Björn Forsberg en mer långsiktig, större omställning av samhället, vilken många redan deltar i utan att de känner att de gör någon uppoffring. Som att använda

lågenergilampor, källsortera eller odla grönsaker på bostadsrättsföreningens grönytor. I sin bok Omställningens tid beskriver han stadsodling som en viktig pusselbit när vi ställer om till ett resurssnålare samhälle.

– I en nära framtid står vi inför en brist av resurser, framför allt av fossil energi. Det tvingar oss till en övergång, från ett högenergisamhälle till ett lågenergisamhälle. Dagens energikrävande jordbruk har ingen framtid. Transporter av varor kors och tvärs över världen kommer också att minska.

– I ett större sammanhang handlar det även om livsmedelssäkerhet. Klimatet destabiliseras och många platser i världen utsätts för vattenstress, samtidigt som vi nu balanserar på oljetoppen – då behöver vi tänka om för hur och var vi producerar vår mat, säger Björn Forsberg.

Utvecklingen går mer och mer mot att vi måste producera vår mat lokalt, förklarar han. Då är inte stadsodlingar universallösningen, men de kommer att bli allt viktigare för vår livsmedelsförsörjning och minska vår sårbarhet.

Stadsodlingar minskar inte bara resursbelastningen i form av mindre bekämpningsmedel,



BJÖRN FORSBERG

Bor: I Vindeln utanför Umeå.

Har skrivit: Boken Omställningens tid (Karneval förlag), där han hävdar att vi nått tillväxtepokens slut, orsakat av brist på olja och andra naturresurser. Men omställningen till en värld bortom tillväxten kan ändå leda till ett bättre samhälle med starkt solidaritet och ökad livskvalitet.

Föreläser om: Tillväxtens kris och omställningens möjligheter.

Odlar: Odlar i mindre skala, bland annat mangold, grönkål, flera sorter sallad och spännande asiatiska bladgrönsaker som kan skördas långt in på hösten.



Björn Forsberg menar att myndigheterna bör ha en tillåtande attityd till människor som vill odla på offentliga grönytor.

” En strategiskt placerad pallkrage i city kan ha en större attitydpåverkan på människor än en miljardsatsning i en kommunal pelletsplan som får gör sig besväret att besöka.

gödsel och färre resor till affären, utan de har också ett stort symbolvärde, säger Björn Forsberg.

– Man ska inte underskatta symbolvärdet av en pallkrage, för den sår tankefrön kring vår livsmedelsproduktion: varifrån maten kommer och hur vi kan ställa om till ett resurssnåla samhälle. En strategiskt placerad pallkrage i city kan ha en större attitydpåverkan på människor än en miljardsatsning i en kommunal pelletsplan som får gör sig besväret att besöka.

Dessutom får odlingarna oss att må bättre. Man sår, skördar och har själv kontakt med jorden. Det är lustfyllt att stoppa det man själv har odlat i munnen. Just därför spirar stadsodlingsgrupper i städerna. Och allt fler bostadsrättsföreningar bildar odlargrupper. Björn Forsberg menar att just dessa föreningar har en viktig roll när det gäller att flytta fram tankestrukturen kring stadsodling.

– Bostadsrättsföreningar kan lättare skrida till handling, så länge de odlar på egen mark och inte behöver tillstånd av myndigheter. På köpet ökar bostadsområdets attraktivitet när där finns välskött odlingar som folk samlas kring.

Vad tycker du bör göras för att ännu fler ska kunna odla i stan?

– Möjligheterna är enorma. Men myndigheterna behöver ha en tillåtande attityd till människor som vill odla på offentliga grönytor. Man behöver också planera in odlingsytor på samma självklara sätt som man gör med detaljhandel och bilvägar. En attitydförändring verkar vara på gång. Myndigheterna ser stadsodlingar som något trivselskapande – det är jättebra – men det är däremot ett stort steg till att vi får ett strategiskt tänkande kring stadsodlingar som bygger på livsmedelssäkerhet och resurshushållning. ●

Stadsodling på politiska agendan



HALLÅ DÄR ...

... **Christina Leifman**, chef för sektionen för strategisk planering på Stadsbyggnadskontoret i Stockholm.

Vad gör kommunen för att ta vara på odlartrenden?

– I Stockholm finns en ny översiktsplan med sikte på hållbar tillväxt. I denna plan ingår det att ta fram en strategi för utvecklingen av Stockholms parker och natur, "Den gröna promenadstaden". Här tas det fasta på stockholmarnas ökande intresse för stadsodling. Det finns exempel på platser där stockholmarna har tagit egna initiativ till gemensamma odlingar, till exempel "Trädgård på spåret" vid Skanstull. I budget för Stockholm 2013 finns även ett uppdrag som innebär att staden ska jobba i dialog med stockholmarna, om stadsodling på exempelvis oanvända gräsytor mellan fastigheter.

Varför blir stadsodlingar allt viktigare för stadsbon?

– Det är en tydlig trend med stadsodling och att äta närproducerat är att aktivt bidra till en grönare och trivsammare stad. En tätare stad kan upplevas stressigare och tillgången till gröna oaser och tillgängliga offentliga platser med kvalitet blir viktigare ju snabbare en stad växer. Odlingar och inbjudande oaser i staden bidrar inte bara till lugn och ro utan kan också fylla ett socialt syfte, attraktiva mötesplatser är rum för integration och nya upplevelser och intryck.



”Odling gemenskapen”

Bostadsrättsföreningen Krönet i Malmö renoverade fasaden. *Då började tankarna gro.* I dag har föreningen en egen trädgård som har blivit medlemmarnas mötespunkt.

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM FOTO: MARTIN OLSON

Vi hade problem med fukt i källaren och var tvungna att dränera. Efteråt passade vi på att göra något åt grönyrtorna som inte var så fräscha, säger George Bica, som ingår i bostadsrättsföreningens odlargrupp.

I dag har de två plättarna, 50 kvadratmeter på framsidan och 70 kvadratmeter på baksidan, fått ett grönt lyft.

– Vi har planterat japanska körsbärsträd, plommonträd, bärbuskar och vi har också flera kryddkrukor. Vi odlar även tomater och jordgubbar i pallkragar, säger George.

Förutom de estetiska och känslomässiga värdena tycker George att odlingen fungerar som ett socialt kitt i föreningen.

– Odlingen skapar en social gemenskap. Vi träffas oftare och jag tror också att vi får en ökad medvetenhet om vad vi odlar och stoppar i oss.

Vilka andra positiva effekter har odlingen?

– För fastigheten blir det kanske en liten besparing. Vi i föreningen ser till att det blir fint och snyggt. Vi får lite grönsaker, frukt, bär och kryddor som vi annars skulle ha köpt i butiken. Jag tror också att den fina trädgården påverkar värdet på bostäderna. ●

TIPS FÖR FÖRENING I ODLARTANKAR

- **Börja enkelt och i mindre skala.** Se över befintliga möjligheter, som att piffa upp en tråkig rabatt med ny jord och starta ett grönsaksland. Har föreningen mycket asfalt eller stenbeläggning, skapa en odling i pallkragar, gärna 2-3 stycken på varandra för att få höjd.
- **Snåla aldrig på jorden,** köp Krav-märkt jord. Det lönar sig alltid i längden.
- **Engagera grannarna.** Ju fler som vill vara med desto roligare och enklare med bevattning och skötsel under semestertider.

Källa: Linnea Wettermark, www.odlaistan.nu



” Jag tror också att den fina trädgården påverkar värdet på bostäderna.



Energisnål eller vattensnål?
 Effektiv eller skonsam?
 Driftsäker eller ergonomisk?
 Nu finns det äntligen en tvättmaskin som har allt. Nya ProLine™ HX 65 från PODAB tvättar med extra omtanke om ekonomin, miljön, tvätten och användaren. Samtidigt.

För mer information om våra produkter och riktigt bra erbjudanden till alla medlemmar i Bostadsrätterna, besök vår kampanjsida www.podab.se/bostadsratterna.

AB PODAB Ekonomivägen 9 436 33 Askim
 Tel: 031-752 01 00 Fax: 031-752 01 50



Specialister på professionell tvättstugeutrustning sedan 1945



Dörrar som skyddar dig mot oljud

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



Professionell montering

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

Trygga och trivsamma trapphus



www.secor.se 020-440 450



Det är skönt att slippa blöta och illaluktande sopor menar Jeanette och Magnus Höglund.

Kvarnen fixar köksjobben

Matavfallskvarnen blir allt vanligare i de svenska hemmen. Flera användare ser den som ett bekvämt och miljövänligt alternativ. Familjen Höglund i Stockholm ger tummen upp för sin matavfallskvarn som maler ner det mesta i matväg.

– Vi har fått *mindre sopor, slipper kladd i soppåsarna och behöver inte tömma ur diskhon*, säger Jeanette Höglund.

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM FOTO: KALLE ASSBRING ILLUSTRATION: KRISTIAN STRAND

Det ser ut som en helt vanlig diskho. Skillnaden är att resterna från middagen mals sönder till ett tunt matslam som skickas ut i avloppsnätet. Både smidigt och miljövänligt, tycker Jeanette Höglund. Det enda hon behöver göra är att först fylla på matavfallskvarnen, skölja ner och sätta på ett skyddslock - sedan kör den i gång.

– För en relativt stor barnfamilj - som vi är - blir det ganska mycket avfall, och då är det be-

kvämt med mindre sopor. Dessutom är det skönt att slippa blöta soppåsar, säger Jeanette.

Hon öppnar luckorna under diskbänken och visar själva matavfallskvarnen. Den är varken skrymmande eller misspyrdande. Bara en vit behållare som är monterad direkt under diskbänken.

Familjen, som förutom Jeanette består av maken Magnus och tre döttrar, har haft matavfallskvarnen

4 000

Så många kronor (och uppåt) kostar en avfallskvarn.

i sitt hem i drygt ett år. Den maler på och fungerar problemfritt. Det är ingen tvekan om att de är nöjda med kvarnen som maler ner i stort sett allt man har på tallriken, som Magnus uttrycker det.

– Den klarar av att mala ner i princip allt matavfall, förutom stora ben av fisk, kött och fågel. Hummer- och ostronskal ska man inte heller stoppa ner eftersom det är svårt att mala ner, säger han.

– Dessutom får man vara lite försiktig och se till att det inte kommer med plast- och metallföremål. Viktigt är också att ha rinnande vatten så att knivarna i kvarnen inte går sönder, tillägger Jeanette, som berättar att hon brukar lyfta på locket för att kolla att inga matrester ligger kvar och börjar lukta illa.

Förutom trivselseffektorna med att slippa kladdiga sopor, illaluktande matrester i vasken och att få en ren och snygg diskho, ger matavfallskvarnen enligt Jeanette och Magnus en miljövänlig avfallshandling.

– Genom att minska hushållssoporna och antalet soptransporter bidrar vi med en miljömässig avfallshandling. Fast det är möjligt att det blir avlagringar på avloppsledningarna, men den informationen vi har fått av reningsverket är att flödet inte ska bli sämre, säger Magnus.



AVFALLSKVARNAR

- **I Stockholm** är det sedan slutet av 2008 tillåtet för enskilda hushåll att installera avfallskvarn. Någon anmälan, registrering av innehav eller tillstånd behövs inte för att installera en matavfallskvarn. Kontrollera vad som gäller i din kommun innan du köper en matavfallskvarn.
- **I ett flertal** kommuner är det ännu inte tillåtet med matavfallskvarnar. I Malmö godkänns inte matavfallskvarnar på grund av det platta landskapet som gör att avloppssystemet har en liten lutning – detta i sin tur försvårar avrinningen. I Göteborg tillåts inte heller matavfallskvarnar då beslutsfattarna anser att det finns en ökad risk för stopp i avloppsledningarna.
- **Trots bekvämligheten** för hushållen finns det kritik mot matavfallskvarnarna. Enligt Naturvårdsverket blir det hälften så mycket biogas av matavfallet om det går via avloppet än om det skulle samlas in och rötas separat.
- **På avloppsbranschens** organisation Svenskt vatten oroas man över att stoppen ökar i avloppsledningarna om kommunerna öppnar för fler matavfallskvarnar, men i exempelvis Surahammar har man inte haft några problem trots att drygt 50 procent av hushållen i kommunen har avfallskvarn.
- **Prisintervallet** för en matavfallskvarn är cirka 4 000–9 000 kronor. Installationen kostar runt 2 000 kronor.

” Genom att minska hushållssoporna och antalet soptransporter bidrar vi med en miljömässig avfallshandling.

Är matavfallskvarnar tillåtet i kommunen man bor i får vem som helst installera en i sin lägenhet. För den händige är det inte svårt, men det rekommenderas att en behörig fackman installerar kvarnen eftersom det då ingår en installationsgaranti. Om bostadsrättsföreningen upphandlar tjänsten blir det ännu bekvämare. Så gjorde föreningen i huset som familjen Höglund bor i.

Linda Ekblom sitter i bostadsrättsföreningens styrelse och hon berättar att matavfallskvarn och installation kostade ungefär 8 000 kronor per hushåll, fast den totala kostnaden stod föreningen för. Det fanns enligt Linda Ekblom främst tre skäl till att installera matavfallskvarnar i lägenheterna: få ordning på sophandlingen, hantera matavfallet miljösmygare och förbereda föreningen inför en omläggning av sophämtningsavgiften.

– Det började med att blöta sopor fastnade i sopnedkastet och vi hade problem med ett illaluktande och ohygieniskt soprum som drog rättor till sig. Dessutom framgick det att kommunen planerade att ta ett kilopris för soporna, i stället för i liter. Då skulle det bli avsevärt dyrare för föreningen, eftersom blötare sopor väger mer. Dessutom är matavfallskvarnen ett bra miljöalternativ, för vi har inte plats för kärl av matavfallsinsamling, förklarar Linda Ekblom.

– Det är en miljösmygare och ekonomisk lösning för vår förening, och de föreningsmedlemmar som jag har pratat med tycker att det är skönt att slippa springa med illaluktande och droppande soppsåsar. ●



En installation av en matavfallskvarn är relativt enkel, men bör göras av en fackman.



Använd energin när den är som billigast

Även om man bor klimatsmart finns det bra skäl att fortsätta minska energiförbrukningen. På vintern och i rusningtid används mest energi.

Mest effektivt är då att i princip försöka göra tvärtmot alla andra.

TEXT: THOMAS ARNROTH

Mats Lindbäck, informationschef på Bostadsrätterna, har ett tips för hur man ska leva ännu mer klimatsmart: använd energin när ingen annan gör det.

– På sommaren och nattetid är el- och värmeförbrukningen i samhället som lägst. Det gör att priset på energin går i botten då – värmen och elektriciteten produceras helt enkelt med de mest effektiva och minst miljöskadliga anläggningarna, säger han.

– Då går det att slösa ordentligt utan att behöva känna dåligt samvete om man samtidigt försöker snåla då energin är som mest eftertraktad och dyr, det vill säga i rusningtid och framför allt under de kallaste januaridagarna. Det är så vi gör något verkligt för miljön. Därför är det jättebra om vi får smarta energimätare som visar hur och när vi förbrukar energi.



Mats Lindbäck

Det är inget fel på att regelmässigt försöka duscha kortare tid eller släcka lamporna när man lämnar rummet. Där finns pengar att spara för den enskilde.

– Den stora energislukaren är uppvärmningen. Kan föreningen ställa in den så att man förbrukar mindre får det stor betydelse. Att sänka värmen en grad minskar energikostnaden med mellan fem och sju procent. Det blir snabbt stora summor.

Här behöver man ofta anlita professionell hjälp för att ställa in värmen rätt.

Det handlar helt enkelt om att se till att fjärrvärmen – som de allra flesta bostadsrättsföreningar har – är rätt justerad, så att rätt värme sprids på rätt sätt i fastigheten.

Man ska också se över sina energiavtal med jämna mellanrum. Prenumererar föreningen på rätt effekt, har man bästa avtalen?



Betalar du grannens varmvatten?

Allt fler bostadsrättsföreningar mäter och debiterar i dag varmvatten på lägenhetsnivå. Utredningar visar att förbrukningen minskar med i snitt 30% när var och en betalar för sin egen förbrukning.

Infometric är i dag ledande inom IMD (Individuell Mätning och Debitering). Vi har sedan 1995 levererat system för mätning av el, vatten och värme till Sveriges bostadsrättsföreningar.



Infometric.se

08-594 775 40 - marknad@infometric.se



Det behövs professionell hjälp för att ställa in värmen på rätt sätt.

Ventilationen är en nödvändig värmetsjuv, men det gäller att även där se till att den inte stjäl för mycket. Ungefär 30 procent av den totala värmen som används i föreningen skickas genom ventilationen ut i luften genom skorstenen.

– Man ska självfallet se till att man inte eldar mer för kråkorna än nödvändigt. Kan man dra ner ventilationen under vintern sparar det pengar för föreningen.

Även här behöver man anlita proffs.

– När det gäller ventilationen bör styrelsen vara med och ställa krav på installatörer och tekniker. Det är inte säkert att de justerar ventilationen med tanken att minimera värmeförlusterna.

Som alltid när det gäller energibesparingar handlar det om att påverka attityd och beteenden.

– Man kanske inte alltid ska anpassa värmenivån i föreningen efter den som klagar mest. I stället är det bättre att först besöka den som upplever problemen, mäta och kolla temperaturen, kanske ge tips om att inte ställa möbler precis framför elementen i lägenheten.

– Vi måste helt enkelt lära oss att det är okej att hålla 19-20 grader i stället för 23 under vintern. Man kanske också kan acceptera att ventilationen är lägre under vintern. Det här är rätt svåra frågor att arbeta med för styrelsen, men nödvändigt.

Ett sätt att påverka attityderna hos föreningsmedlemmarna är att försöka göra alla medvetna om vad energi kostar när det är extremt kallt, eftersom energikostnaden är mångdubbelt högre under dessa perioder.

– Just dessa dagar finns extra mycket pengar att spara genom att exempelvis inte tvätta eller genom att minska vädringen. Att bo i bostadsrätt är energieffektivt, och genom att arbeta med energibesparingar kan man göra insatser både för plånbok och miljö. ●



En lämplig inomhus-temperatur vintertid.



Med licensierade takskottare kan du känna dig trygg

Varje vinter orsakar takskottning, eller bristen på skottning, skador för omkring 1 miljard kronor! Via licensieringsprojektet Skotta säkert ska vi öka säkerheten, rädda liv samt minska omfattningen av skador på byggnader och annan egendom. Ni skottar väl säkert?

www.skottasakert.se

En ljusare tid är här

Nu är glödlampans tid officiellt slut i Sverige. Det är goda nyheter. De nya lamporna håller längre, är mångfalt mer energieffektiva, och rena spargrisen på siket.

TEXT: THOMAS ARNROTH

Glödlampans tid är slut, åtminstone på pappret och inom EU. Sedan 1 september 2012 får inte affärer köpa in några glödlampor alls. De som finns i lager får säljas och du får använda de glödlampor du har. Men sedan är det slut.

Det skapar viss förvirring eftersom vi vant oss vid att räkna ljussken efter de klassiska siffrorna 15 watt, 25 watt, 40 watt och så vidare. Vi måste lära om och lära nytt, men det finns goda skäl att inte sörja det som har varit.

– Glödlampor är väldigt ineffektiva ljuskällor. Bara tio procent av energin omvandlas till ljus, säger Helena Ahlkvist Johansson på Energimyndighetens testlab.

Alltså är det dags för smartare, mer energieffektiva och hållbara lampor. Det finns tre sorter: Lågenergilampor, halogenlampor och ledlampor. Lågenergilampor är än så länge vanligast.

– Den bygger på en helt annan teknik, man kan säga att lågenergilampor är ett lysrör i miniatyr. De första lamporna som kom var rätt stora och klumpiga, och många såg ut som just hopvikta lysrör, säger Helena Ahlkvist Johansson.

– Nu har lamporna blivit mindre och finns i samma former som glödlamporna, men de bygger fortfarande på samma teknik. Man har fått glödlampans form genom att sätta en glob runt det hopvikta lysröret.

En orsak till att lågenergilamporna håller längre

2
miljarder

När alla glödlampor en dag är ersatta av lågenergilampor beräknas det minska elanvändningen i Sverige med 2 miljarder kilowattimmar per år. Det motsvarar energianvändningen i 100 000 eluppvärmda villor.

Lägg på minnet

lm Lumen
(förkortas lm)

Det är måttet på lampans ljusflöde, alltså den mängd ljus lampan ger.



W Watt
(förkortas W)

Måttet på energi. Ju fler watt, desto mer energi drar lamporna. I en glödlampa omvandlas bara tio procent av energin till ljus, resten blir värme. I lågenergi- och ledlampor omvandlas mer av energin till ljus, vilket är orsaken till att man kan ersätta exempelvis en glödlampa på 60 watt med en lågenergilampa på 11–13 watt och ändå få samma ljus. När du ska välja lampa är det bättre att titta på ljusflödet, lumen, i stället.

K Kelvin
(förkortas K)

Det mäter lampans temperatur på färgen. Ju högre färgtemperatur, desto kallare sken. Högre färgtemperatur upplevs ofta ge bättre synskärpa och färgåtergivning.



Ra Färgåtergivning
(förkortas Ra)

Kommer från engelskans rendering average. Det är måttet på hur väl färger återges av en lampa. Det högsta värdet en lampa kan få är Ra 100. Alla lampor som säljs måste ha minst Ra 80.





Det finns tre olika sorter av energieffektiva lampor: Lågenergilampor, halogenlampor och ledlampor. Lågenergilamporna är än så länge vanligast.

är att det inte finns någon känslig glödtråd i dem. De är därför inte lika känsliga för stötar, det finns ingen tunn tråd som kan gå av i transporter eller om man hanterar dem lite oförsiktigt.

Lågenergilamporna är 75 procent effektivare än glödlamporna. Ledlamporna är ännu bättre med 80 procent och för halogenlamporna är siffran mellan 30 och 50 procent.

De här lamporna är dyrare än glödlampor, ibland mycket dyrare. Å andra sidan håller de också längre. Halogenlampor kan hålla upp till 3 000 timmar, lågenergilampor och ledlampor mellan 6 000 och 15 000 timmar. Det ska jämföras med glödlamporna som i bästa fall håller 1 000 timmar.

APPEN SOM HAR KOLL

Energimyndigheten har tagit fram en app för Iphone och Androidmobiler som heter Lampguiden. Där står det hur de nya miljölamporna fungerar, omräkningstabeller och tips. Du kan även se vilken lampa som ska väljas för olika rum och situationer. Appen är gratis.



– Glödlampor är en förbrukningsvara som man inte får byta i butiken, men lågenergilampor och ledlampor spelar i en annan division. Har du köpt en lampa som du inte är nöjd med ska du begära att få byta, de ska hålla länge.

Helena Ahlkvist Johansson tycker dock inte att man ska stressa med att byta ut alla glödlampor man har.

– Mitt tips är att byta allt eftersom de går sönder, men att börja med de ljus som oftast är tända. Om du däremot har en armatur med flera lampor ska alla bytas samtidigt. Byter du i de tio lampor som oftast är tända kan du spara 600 kronor per år i elkostnad. ●

Så räknar du

Vi har vant oss vid att avgöra glödlampornas ljus efter hur många watt (W) den är på, medan lågenergi-, halogen- och ledlampors ljus mäts i lumen (lm). Watt är egentligen mättet på effekt, eller energi, medan lumen är mättenheten för ljus. Så även om det är ovant att använda lumen är det alltså mer logiskt.

Ett visst antal watt motsvaras inte av ett exakt antal lumen, utan ett intervall. Skillnaden i ljus mellan den högsta och lägsta siffran i intervallet uppfattas dock inte av ögat.

* Watt → Lumen

15 W	→	120-135 lm
25 W	→	220-250 lm
40 W	→	410-470 lm
60 W	→	700-805 lm
75 W	→	920-1055 lm
100 W	→	1 330-1 520 lm
150 W	→	2 140-2 450 lm
200 W	→	3 010-3 450 lm

* Dina gamla glödlampor gav det här ljuset. När du köper nytt – titta efter lampor som ger ungefär samma lumental. De nya drar de ungefär en femtedel så mycket el.

Se upp med kvicksilvret

Lågenergilampor innehåller små mängder kvicksilver, från och med nästa år högst 2,5 milligram.

Om lampan går sönder

Sopa upp den noga och lägg skräpet i en burk. Dammsug inte eftersom kvicksilvret kan spridas via utsuget. Burken lämnar man sedan på en miljöstation, vilket för övrigt gäller alla lampor, både nya miljölampor och glödlampor.

Om lampan går sönder medan den är tänd?

Kvicksilvret är då i gasform. Öppna fönstret och vädra i 20–30 minuter.





Tipi är formgiven av Märten och Gustav Cyrén. Stommen är i rostfritt stål och träribborna i värmebehandlad ask. Den finns i två färger, vitt och mörk ask, och kostar 7 495 kronor på styleinhome.se.

Lösningar för framtiden

Utvecklingen på belysningsområdet går med rekordfart och nya tekniska lösningar för att släcka, tända, belysa och dimra dyker ständigt upp. *Här får du tips på hur du navigerar rätt i djungeln.*

AV: KARIN STRÖM

Ledtekniken har gjort våra lampor både mindre och miljövänligare. Men alla ledlampor ger inte korrekt färgåtergivning. Anton Lundkvist, belysningsplanerare på ingenjörfirman Rejlers i Stockholm, varnar för att ledlampor av sämre standard ofta får förvrängd färgåtergivning.

– Ofta blir det blå eller gröna ljuset för dominerande i förhållande till det röda ljuset, så att det blir ett solarieliknande ljus.

Anton tycker att formgivare alltför ofta ersätter den gamla tekniken



Anton Lundkvist

med den nya utan att dra fördel av nya möjligheter, som att man inte längre behöver förhålla sig storleken av ljusrör eller glödlampor.

– Det finns företag, bland andra Ateljé Lyktan, som tänker i lite annorlunda banor kring hur en lampa kan se ut och placeras. En personlig favorit är lampan Tipi, som funkar lika bra inomhus som utomhus och ger ett behagligt sken. Jag skulle rekommendera en ledljuskälla med E27-sockel på 9 watt till den här lampan, eller 7 watt för utomhusbruk. ●



5 HETA PRYLAR

1 TÄNT VAR DET HÄR

Vill du att lampan i fars-tun tänds när du öppnar ytterdörren? Testa då det trådlösa fjärrströmbrytarpaketet från Kjell & Co. Ingen elinstallation behövs.

kjell.com artnr:50219
Pris: 99 kronor *

2 DIMMA LUGNT

Denna dimbara lågenergilampa från Govenas kan du sätta in i din befintliga anläggning och styra med hjälp av en fjärrkontroll. Mottagaren sitter inbyggd i ljuskällan.

eldirekt.se artnr:8384183
Pris: 848 kronor **

3 WATT-FNATT

Designa din egen lampskärm utifrån 75 olika mönster i regnbågens alla färger. Det finns över 50 olika sorters skärmar att välja mellan, samt matchande väggkonst.

lampsplus.com/design-it
Pris: Från 469 kronor ***

4 SLÄCKHJÄLP

Vill du att skrivbordslampan ska släckas varje gång du stänger av datorn? Det här är ett grenuttag där apparaten som kopplas till huvuduttaget styr de övriga uttagen.

clasohlson.com artnr:36-3388
Pris: 129 kronor

5 LEDDEN OCH TVÄREN

LED-lampor för tjugis och energisnål hyllbelysning. Den här tejen ger ett behagligt varmvitt sken och går att klippa var femte centimeter för att anpassa till önskad längd.

xcen.se artnr:LS144IP
Pris: 310 kronor/meter

Mitt i naturen men nära till stan

TEXT: GABRIEL ÖMAN FOTO: MARTIN OLSON

Bostadsrättsföreningen Tre Högars lägenheter ligger inbäddade i lummig grönska på Linero strax utanför Lund. Trots gatunamn som Bårsärkargränd och Holmgången i grannskapet är det tyst och fridfullt.

Lugnet och naturen är viktigt för författaren Ulla Rööser, liksom för hennes rödstrimmiga katt Pelle, som sover sött på soffan i vardagsrummet i fyrrumslägenheten.

– Det känns som jag bara har bott här några år, men det är faktiskt drygt tjugo år sedan som jag flyttade hit till en trea i samma hus, säger Ulla. Det är läget som gör att jag trivs så bra. Jag bor granne med naturen, och det är härligt att vakna av fågelsång. Och det tar faktiskt bara cirka tio minuter att cykla eller 40 minuter att gå in till stan.

Flytten från ovanvåning till bottenvåning innebär att en liten täppa tillkom där rosor samsas med en kryddträdgård. Bortanför täppan finns en nyklippt äng och en skogsdunge där de brukar ha valborgsmässobålet. Trädgårdsintresset slutar dock inte vid tomtgränsen utan sedan i somras ansvarar Ulla för bostadsrättsföreningens parkgrupp.

– Jag brinner verkligen för det här med trädgård och det var ju därför jag engagerade mig i parkgruppen. I somras röjde vi upp och gjorde fint bland annat runt lekplatsen. Rabatterna runt om hade hunnit bli rejält överväxta med åren. Så vi gallrade och planterade bland annat fjärilsbuskar. Det var fantastiskt roligt att arbeta med de duktiga ungdomarna som slet i både sol och regn, säger Ulla, som växte upp i en trädgårdsmästarfamilj.

Ibland faller äpplet inte långt från trädet. ●



” Jag brinner verkligen för det här med trädgård och det var ju därför jag engagerade mig i parkgruppen.

FAKTA

Namn: Ulla Rööser.

Bostad: Fyra rum och kök på Linero utanför Lund.

Boyta: 93,9 m² med egen täppa.

Avgift: 4 999 kronor inklusive bredband och garage.

Byggår: 1982.

Bostadsrättsförening: Tre Högar.

Roll i föreningen: Ansvarig för parkgruppen.

Favoritväxt: Min otroliga hortensia utanför ytterdörren.

Växter som jag ogärna ser: Brännässlor!



Serviceavtal

Ryds Glas är ett ledande glasmästeri lokaliserat på ett 50 tal orter. Våra glasexperter är oavsett väderlek och tidpunkt alltid på plats och löser dina problem.

Skaffa serviceavtal

- Jour
- Bättre pris
- Snabbare åtgärd
- Rätt glas rätt monterat

Dörrportar

Alltid beredd

Kontor

Säkerhet

Butiksfönster

RYDS
GLAS

Vill du också teckna ett fördelaktigt serviceavtal?
Kontakta oss!

020-355 355
www.rydsglas.se

Energispar- åtgärder inför vintern!

RENOVERA MED ENERGIGLAS. DET TJÄNAR DU PÅ!

Alternativ 1: Kopplat 2-glasfönster, komplettera med energiglas på insidan.

Alternativ 2: Kopplat 2-glas + energiglas samt isolerruta.

Vi utför även reparation av rötskadade fönster, justering av fönsterbågar, smörjning av beslag och byte av tätninglist vid behov. Även sedvanligt byggarbete med specialinriktning på energisparande åtgärder. Dessutom tillverkning och montering av entréportar i ek samt fönster. Läs mer på energimyndigheten www.stem.se

Ring eller maila för kostnadsförslag: 070-531 32 77, birgerekstrom@telia.com

Birger Ekströms Bygg AB

HYR ELLER HYR UT I 2:A HAND

TRYGGT &
ENKELT

Vi hjälper de som vill hyra och de som vill hyra ut att på ett tryggt sätt finna varandra.

WWW.BOSTADDIREKT.COM

0771-28 28 20

ISAMARBETE MED
HusmanHagberg



BOSTAD DIREKT
Specialisten på andrahandsuthyrning

Lär känna dina grannar

Olika arbetstider och olika livsfaser gör att vi kan springa i samma trappor i flera år utan att egentligen träffas. Synd tycker många, för *det finns en trygghet i att vi känner varandra*. Här är listan på aktiviteter som bryter isen och som gör livet i bostadsrättsföreningen lite lättare – och mycket trevligare.

AV: SUSANNA LINDGREN

Gå på årsstämman

Tips: Om styrelsen ordnar med mat eller fika till mötet finns det möjlighet att inleda stämman under lite mer avslappnade former. Det kan också locka fler till att komma vilket ökar kontaktytorna i föreningen.

Höst- och vårstädning

Tips: Låt alltid grillen komma fram även om det blåser svala vindar, eller om regnet öser ner. Tricket är att alla vill samlas i värmen, och av städning blir aptiten stor.

Tipspromenad i omgivningen

Tips: Sätt upp frågelapparna ett par dagar innan, det ökar intresset också i närområdet. Kanske vill rentav grannföreningen vara med?

Ny i huset?

Tips: Bjud en granne på en inflyttningsfika. Eller ring helt sonika på och presentera dig kort – det kommer att upplevas som trevligt. Dessutom kommer det att kännas lättare att fråga eller be om något längre fram om man har ett ansikte på sina närmaste grannar.

Gårdsloppis

Tips: Töm skåp på prylar som inte används och bjud in grannföreningar och närboende på loppis. Överskottet kan gå till andra sociala aktiviteter i föreningen.

Klädbyttardag

Tips: Dags för ny vinteroverall till barnen, kanske har grannen en urväxt som passar. Fixa klädbyttardag, eller prylbyttardag, i barnvagnsförrådet och lär känna andra småbarnsföräldrar.



Bäste granne!

Jag är nyinflyttad och kommer att ha fest lördagen 12 januari. Kika gärna förbi och äg hej!

Jonsson
94

Förvarna vid hög ljudnivå

Tips: Förbättra grannsämjan genom att knacka på hos grannarna och berätta om du tänker ha en fest eller är rädd att störa av någon annan anledning. Alla uppskattar att bli förvarnade i god tid, det vill säga inte samma dag ...

Bli hundvakt

Tips: Erbjud dig att gå ut med grannens hund. Nästa gång kan han eller hon ta hand om din.

Fest för alla

Tips: Ordna husfest för alla. Börja med att fördrinken fixas av dem högst upp, sluta med dessert längst ner. Avsluta med dans eller kaffe i gemensamhetslokalen.

Matlag

Tips: Trött på att laga mat eller äta själv? Bilda matlag och turas om i köken och med inköpen.

Sitt barnvakt

Tips: Ställ upp som barnvakt och ge grannen en ledig kväll. Det är samma program på grannens tv.

Kulturklubb

Tips: Utnyttja kunskapsreserven i huset eller bjud in externa föreläsare. Det finns föreningar som ordnat allt från snabbkurs i kalligrafi, vinprovning och fotografering till bok- och konstcirklar.

Eller gör det riktigt enkelt. Börja presentera dig för dem du möter i trappan!

Tema

Ekonomi



Oscar Liljencrantz

Oscar Liljencrantz är en av Bostadsrätternas styrelserådgivare. Det är honom som många föreningar får tala med när de kontaktar Bostadsrätternas för att få svar på sina frågor.



Riskerar föreningen konkurs?

Fråga: I min förening är jag alltid noga med att läsa årsredovisningen och gå på stämman. Men en sak som jag inte riktigt förstår är att föreningen är efter år går med underskott. Riskerar vi att gå i konkurs?

Svar: Du kan säkert vara helt lugn, en modern förening går inte i konkurs. Så länge ni kan betala föreningens räkningar så går föreningen inte i konkurs - oavsett vad det står i årsredovisningen. Men det här är en vanlig situation, många föreningar redovisar underskott. Underskotten kan visst vara en varningssignal om att ni lever på tillgångar som tidigare boende sparat ihop.

Men det kan lika gärna bero på redovisningen. Kanske gör ni stora avskrivningar på husets värde, trots att ni inte planerar bygga ett nytt hus. Det kan också handla om att ni tar upp kostnader för inköp, som inte skrivs av, trots att ni drar nytta av dem framöver. Ofta görs boksluten efter principer som är gjorda för kommersiella fastigheter, men blir missvisande i bostadsrättsföreningar. Så vill du hålla koll; börja att syna föreningens intäkter och jämför med vad ni har betalat räkningar för, det vill säga kostnaderna minus avskrivningar, då ser du om pengarna räcker.

Oäkta eller äkta?

Fråga: Vad är skillnaden mellan en oäkta respektive en äkta bostadsrättsförening?

Svar: En oäkta bostadsrättsförening, eller bostadsföretag, innebär att föreningens inkomster till betydande del kommer från annat än medlemmarnas årsavgifter. Konsekvensen är att medlemmarna har en låg avgift och att de måste ta upp sitt lägenhetsinnehav som en förmån i deklarationen. Därutöver måste hela vinsten vid försäljning tas upp till beskattning och det går inte att få uppskov med reavinstbeskattningen.



Hur fungerar insatshöjning?

Fråga: Jag har en vän vars bostadsrättsförening har höjt insatserna. Vännen har fått ta nya lån men får ändå lägre boendekostnad. Hur fungerar det egentligen?

Svar: Som bostadsrättshavare har du rätt att dra av för dina räntekostnader. Det kan

däremot inte en bostadsrättsförening göra, och det är därför dyrare för en förening att ha lån än vad det är för dig. Genom att föra över föreningslån på bostadsrättshavaren kan avgiften sänkas. Insatshöjningen beslutas på en föreningsstämma då minst 2/3 av rösterna

på stämman måste vara för höjningen. Om någon är emot beslutet måste också Hyresnämnden pröva frågan och se till så att beslutet inte är "otillbörligt" för någon medlem. Efter ett godkännande måste



samtliga medlemmar fullfölja insatshöjningen. Bostadsrätts-havarna betalar sedan pengarna till föreningen, och avgifterna sänks. Du kan läsa mer på Bostadsrätternas webb.

Experterna svarar

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

Några i styrelserådgivningens expertpanel, från vänster: Thomas Lagerqvist, Christer Högbeck, Oscar Liljencrantz, Peder Halling, Marianne Mählkvist, Göran Olsson, Mats Lindbäck, Elise Segefalk, Kenny Fredman, Elisabeth Kalderén och Kerstin Frykberg Andersson.



Ska föreningen bekosta handtaget?

Fråga: Handtaget till balkongen sitter löst och behöver bytas ut. Är det något som föreningen ska stå för eller får jag som boende betala?

Svar: Här gäller det att du tittar i föreningens stadgar. Ansvaret för detta kan nämligen variera från förening till förening. Det som är vanligt är att medlemmarna står för underhåll och reparationer av dörrar. Står det i stadgarna att medlemmarna enbart ansvarar för dörrar får det anses omfatta även handtag. Men det förekommer även att medlem ansvarar just för till exempel handtag medan föreningen har ansvar för dörren i sig. Står det ingenting alls i stadgarna om dörrar ligger ansvaret sannolikt på föreningen.

Kan jag fråga om priset?

Fråga: Jag undrar vad min lägenhet är värd. En granne har sålt sin likvärdiga lägenhet men jag vill inte fråga henne om priset. Kan jag fråga styrelsen om priset?

Svar: Styrelsen har kännedom om priset men inte rätt att lämna ut uppgifterna. Vid en försäljning får föreningen köpeavtalet som sedan läggs till lägenhetsförteckningen. Detta är ett beslutsunderlag till köparens ansökan om medlemskap i föreningen. Men det råder sekretess för styrelsen angående ärenden som styrelsen behandlat. Däremot har du som medlem rätt att se uppgifter om din egen lägenhet. Tipset är att du kontaktar mäklare för värdering eftersom de i regel har en uppfattning om värdet.

Båda kan inte vara medlemmar. Är det rätt?

Fråga: Min dotter ska flytta hemifrån. Jag har hjälpt henne ekonomiskt genom att stå som medsökande när hon lånar pengar av banken. Därefter har hon vunnit budgivning på en lägenhet och vi stöter på problem. Föreningen vägrar nämligen att godkänna oss båda som medlemmar, då jag ju vill stå som delägare i lägenheten. De hänvisar till att jag inte ska bo där. Få de göra så?

Svar: En förening kan ha krav på att den som köper en lägenhet

också ska bo i huset. Svaret är alltså ett ja på din fråga, de kan säga nej. Samtidigt blir det vanligare att föräldrar hjälper sina barn att köpa den första lägenheten och det är en naturlig utveckling med tanke på att priserna på många håll är höga. Då borde en bostadsrättsförening vara mer benägen att acceptera ett delat ägande. Föreningen får ju ändå en potentiellt aktiv ny medlem i form av den unge som flyttar in, men till syvende och sist är det styrelsen som beslutar.



Visst kan ansvaret för en stor vara krävande för en -spelare, en professor i och en -handlare.

Få bostadsrättsföreningar har experter på förvaltning och fastighetsjuridik i styrelsen. Det är där vi kommer in.

Vi på Sveriges BostadsrättsCentrum är specialister på att underlätta och trygga arbetet för bostadsrättsföreningar landet runt. Vi erbjuder flexibla tjänster inom teknik, ekonomi och juridik som kan utformas efter föreningens behov. Tiden du sparar kanske dessutom innebär en vinst inom ditt eget expertområde?

Planera för ett gott nytt år. Årsskifte är en chans till nystart, och ett tillfälle att sammanfatta året som gått. Hur kan 2013 bli ett ännu bättre år för din bostadsrättsförening? Hur ser kostnaderna

ut framöver? Vad måste åtgärdas i fastigheten och vad kan göras för att stärka ekonomin? Med rätt kompetens och rätt verktyg kan vi hjälpa till att göra ditt styrelseuppdrag både enklare och tryggare, och det nya året riktigt gott.

Det är enkelt att byta till SBC förvaltning. Kontakta vår kundtjänst på 0771-722 722 eller kundtjanst@sbc.se så berättar vi mer om vad vi kan göra för din förening.



Sveriges
BostadsrättsCentrum