

OBEROENDE • INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB  
**Ansvarig utgivare** Gunnar Wesslén

**Produktion** Mediabolaget AB  
Swedenborgsgatan 7  
118 48 Stockholm  
red@bobattre.se  
08-556 963 10

**Chefredaktör** Ulrica Ambjörn  
ulrica@bobattre.se

**Redaktör** Erik Hörnkvist  
08-556 963 14, erik@bobattre.se

**Layout & grafisk formgivning** Danielle Dahlström,  
danielle@mediabolaget.nu, Nils Wennberg,  
nils@mediabolaget.nu

**Fasta medarbetare**  
Göran Olsson, goran.olsson@sbc.se  
Jörn Liljeström, red@bobattre.se

**Tryck** Acta Print

**Annonser**  
Advertise AB, Box 7240,  
103 89 Stockholm  
www.advertise.se

**Säljare** Mikael Andersson: 08-22 44 80  
mikael.andersson@advertise.se

**Prenumeration** Helår (4 nr), 139 kronor.

**Prenumerationsärenden** Titeldata AB, Kundtjänst,  
112 86 Stockholm  
0770-457 119, info@titeldata.se  
www.prenservice.se

Bo bättre, som trycks i 26 500 ex,  
har en TS-kontrollerad upplaga på 24 900 ex.  
De övriga tidningarna delas ut bland annat  
på Byggcentrum i Göteborg, olika mässor, Marknads-  
respons fastighetsseminarier runt om i landet samt  
hos ett flertal mäklarföretag.

#### Bo bättnes affärsidé

Att göra en oberoende, informativ och aktuell tidning  
till nytta och nöje för styrelseledamöter och boende i  
landets bostadsrätter.

Allt redaktionellt material lagras digitalt. Materialet lagras  
och används också av vår samarbetspartner, hittabrf, på  
vår gemensamma hemsida. Materialet kan komma att  
publiceras i digitala medier, t ex på Internet. Den som  
sänder material till tidningen anses medge digital lagring  
och publicering.

OMSLAGSBILD: MALMBERG BORRNING

## Innehåll Nr 2



### UTEMILJÖ Trendspaning på gården

Nya material, ny belysning och  
nya produkter – hitta inspiration  
till er nya gård.

sid 20

### TEMA: SOPOR

**Det ska vara lätt att göra rätt**  
Om soporna tas om hand på rätt sätt  
utgör de en fantastisk resurs. Ska det  
fungera måste det vara smidigt för  
medlemmarna – så har ett par före-  
ningar löst frågan.

sid 26



### STAMBYTE

Ibland finns det inga alternativ. Här  
är tips hur ni klarar er helskinnade  
genom stambytet.

sid 14

### Bergvärme

Fler och fler bostadsrättsföreningar vill göra sig oberoende av stegrande energipriser och satsar på bergvärme. Numera borras det även mitt inne i stadskvarteren. **10**

### Friare val med öppet nät

Motiverar de billiga bredbandstjänsterna verkligen den dyra investeringen? Läs om öppna nät. **23**

### Gemenskap som underlättar

Snacka om föreningsliv! Besök kollektivhusföreningen Tullstugan. **36**

### Hissregler

Snåriga regler för hiss. Bli inte lurad av offerten. **38**

### Tvätta miljösamt

Spara pengar på att tvätta miljösamt. **44**

### SWAP-ränta

Vi reder ut begreppen. **53**

# Möt utmaningen från sop



**R**ätt sak på rätt plats. Det gäller i högsta grad våra hushållssopor. En stor utmaning är också att minska sopberget även i nästa högkonjunktur.

Sverige är bland de bästa länderna i världen på sophantering enligt branschorganisationen Avfall Sverige. Vi återvinner cirka 96 procent av vårt hushållsavfall som material eller energi. Men då får man ta med i beräkningen att vi samtidigt tillhör världens storkonsumenter, som därmed också producerar stora mängder sopor.

Avfall Sveriges statistik visar att mängden hushållsavfall ökade med 23,8 procent (till 4,7 miljoner ton) från 1998 till 2007. Samtidigt har återvinningen av avfall ökat ännu mer.

Det övergripande målet i EU och Sverige är att minska sopmängden, och i lågkonjunkturs spår har nu trenden med ständigt ökande sopmängd brutits. Färsta siffror visar att hushållsavfallet (kärll och säckar) minskat med sju procent mellan januari 2008 och januari 2009. Under samma period har mängden grovavfall (sopor som körs till kommunens återvinningscentraler och det som hämtas vid fastigheten) minskat ännu mer – med hela 18 procent.

**DEN EKONOMISKA KRISEN** påverkar alltså även sopbranschen, och frågan är hur kostnaderna för sophantering och återvinning ska lösas. Under lång tid har kostnaderna för återvinningen finansierats med ökade intäkter för det insamlade materialet. När produktionen nu minskar sjunker även efterfrågan på återvunnet material som råvara för industrin. Ett aktuellt exempel är Nordvästra Skånes Renhållning i Helsingborg, där hälften av tjänstemännen sägs upp på grund av att allt mindre avfall kommer in, samtidigt som priserna är rekordlåga (SKTF-tidningen nr 7/09). På sikt riskerar denna situation att leda

*“Det övergripande målet i EU och Sverige är att minska sopmängden, och i lågkonjunkturs spår har nu trenden med ständigt ökande sopmängd brutits.”*

till att återvinningsföretagen kompenserar sig genom att höja sina hämtningstaxor, vilket drabbar fastighetsägarna och därmed de bostadsrättsföreningar som valt fastighetsnära sortering.

För miljön är tveklöst en effektiv sophantering lönsam. I ena änden har vi producenter av produkter, förpackningar och returpapper. De har ett mycket stort ansvar, inte bara för att se till att tillhandahålla lämpliga insamlingssystem för hushållen, utan även moraliskt när det gäller hur enskilda produkter tillverkas, förpackas och marknadsförs, med hänsyn till miljöresurser, transporter etcetera. I andra änden finns vi konsumenter som har ett stort ansvar för vilka produkter vi efterfrågar och konsumerar, och vilka krav vi ställer på miljöhänsyn, men också på vad vi slutligen slänger – och var någonstans vi slänger det. Det finns en del övrigt att önska och utveckla vad gäller kunskapsluckor och behov av konkret och praktisk information. Här kan den enskilda och miljömedvetna bostadsrättsföreningen göra en viktig insats genom att hålla medlemmar informerade om vad som slängs var och varför.

Information och tillgänglighet är a och o för att undvika att fel sak hamnar på fel plats! Använd tiden fram till nästa högkonjunktur, och förebygg en ny kanske mångdubblad sopvåg genom att intensifiera information och utvecklandet av ny miljövänlig teknik och insamlings- och återvinningsmetoder. Arbetskraft finns ju.

*Fotnot: Avfall Sverige är en branschorganisation för avfallshantering och återvinning. De nära 400 medlemmarna är främst kommuner, kommunalförbund och kommunala bolag, men även företag.*

Ulrica Ambjörn,  
chefredaktör

# berget



## AVFALLS- HIERARKIN

### Sträva efter att – i nämnd ordning:

1. Minimera mängden sopor. Handla resurssmart vad gäller val av produkter, förpackningar, transporter etcetera.
2. Återanvända produkter. Lämna in till secondhand, fixa prylbytar-dag, reparera.
3. Återvinna avfall som material eller energi. Rätt sak på rätt plats – sortera dina sopor. Extra noga att sortera ut farligt avfall och elavfall – det vill vi inte ha in i kretsloppet.
4. Lägga på deponi.

## Åk på ett bananskal!

Genom rätt hantering av avfallet kan vi stävja klimatförändringarna. Minskad användning av fossila bränslen och ökad materialåtervinning minskar koldioxidutsläppen. Avfall är en resurs, här är några exempel:

- Det producerades lika mycket el från avfall under 2007 som från vindkraften.
- Ur tusen blöjor får man ut 59 kWh, vilket kan hålla en lågenergilampa tänd i 5 900 timmar.
- Tusen gympaskor kan ge 2 079 kWh el, vilket är värmebehovet för ett hushåll under en dryg månad.
- En bil som körs på biogas undviker koldioxidutsläpp på 320 kg per år jämfört med en bensindriven bil.
- Av det utsorterade matavfallet från ett hushåll med fyra personer kan man producera gas som räcker för att köra bil 7,2 km per vecka.
- På tusen bananskal kan man köra bil nästan tio mil.

(Källa: Avfall Sverige)



# Tävla och vinn!

Tävlar gör du på **bobattre.se** – tävlingen pågår till och med söndag 7 juni och i prispotten ligger en ny luftrenare för hemmet.

Lycka till!



## Ny luftrenare för hemmet

SÅ HÄR I POLLENSÄSONEN drömmer många allergiker om att slippa besvären åtminstone i det egna hemmet. Den nya luftrenaren Oxygen från Electrolux är en snyggt designad, effektiv och nära nog ljudlös luftrenare som tar bort 99,97 procent av alla luftburna partiklar i inomhusluften: pollen, allergener från husdjur, mögelsporer, luftföroreningar från trafik mm. Reningen sker med hjälp av ett sköljbart filter kombinerat med ett kolfilter som tar bort t ex lösningsmedelsrester och parfym i luften. Oxygen har också en luktsensor som känner av olika dofter och gaser och som då ökar luftflödet automatiskt.

Electrolux Oxygen Air Cleaner finns i vitt och svart. Tävlingspris är den svarta som har ett rekommenderat cirkapris på 3995 kr.



## ROT-avdrag – det här får man göra

”Arbetskostnad för tillbyggnad av balkong till småhus ger rätt till skattereduktion”, skriver Skatteverket om ROT-avdraget på sin hemsida. Men det gäller inte bostadsrättsinnehavare i småhus, eftersom det är föreningen och inte den enskilde medlemmen som äger fastigheten.

På SBC har man den senaste tiden fått många frågor om avdraget. Frågorna berör ofta gränsdragningsproblematiken.

– Egentligen är det inget problem. Propositionen om ROT-avdrag är osedvanligt klar om vad som gäller. Grundidén är att avdraget är individuellt, säger Mats Lindbäck på SBC.

Ett exempel på gränsdragningsproblem skulle kunna vara en medlem som renoverar sitt badrum. Tätskitken är medlemmens ansvarsområde, men passar man samtidigt på att byta hela grodan (golvsbrunn och förgreningsrör) är man egentligen inne på föreningens ansvarsområde. Här skulle möjligen någon övernitisk taxeringsintendent tänkas ha åsikter. Något rättsfall finns ännu inte, och Mats Lindbäck tror inte att det kommer att uppstå dylika problem.

– Många föreningar frågar om det är möjligt att ändra i stadgarna så att exempelvis balkonger ingår i det inre underhållet, så att medlemmarna kan göra avdrag för underhållskostnader, berättar Mats Lindbäck.

I princip går det inte att skriva över det yttre underhållet på medlemmarna. Mats Lindbäck menar att arbetskostnaderna oftast är så små att det inte ens är lönt att försöka.

På **bobattre.se** har vi gjort en genomgång av vad som gäller för bostadsrätter och vilken sorts arbeten som berättigar respektive inte berättigar till ROT-avdrag. Tipsa gärna medlemmarna!

## Räntesänkning – så påverkas ni

Riksbanken har sänkt reporäntan till rekordlåg nivå. Men det är tveksamt om det ger några större effekter. Så gör inga glädjekalkyler baserade på lägre räntekostnader för föreningen.

– Vårt råd till bostadsrättsföreningarna är att hålla koll på räntesituationen och begära in offerter från annat håll om man inte är nöjd, säger Mats Lindbäck, informationschef på bostadsrättsorganisationen SBC.

Men föreningar med rörliga lån bör väl kunna räkna med sänkningar?

– Nja, tyvärr är det inte så att det sker automatiskt. Det är inte så som många tror att bankerna hänger med i räntesänkningarna. I grunden handlar det om vilka lånevillkor man har, vilket ofta blir en bitter erfarenhet för många. Vanliga låneavtal är inte konstruerade så att de sänks i takt med reporäntan.

Om föreningen trots allt får en sänkt ränta, hur bör man agera?  
– I första hand bör man använda det ekonomiska utrymme till att amortera på lånen. Det är det absolut mest lönsamma man kan göra.

Bör man tidigarelägga investeringar i underhåll?

– Investeringar bör man göra för att man behöver åtgärderna i sig.

Är experterna överens? På **bobattre.se** hittar du fler experters tips och rekommendationer. Här håller du också koll på bankernas bolåneräntor.

# Ett lyft för BERGVÄ

## Nu borras det även i stadskvarteren

Intresset för geoenergi är superhett bland landets bostadsrättsföreningar. Numera hör det inte till ovanligheterna att det borras mitt inne i stadskvarteren.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

**TRENDEN ÄR TYDLIG.** Fler och fler bostadsrättsföreningar borras efter värme. I Stockholm gavs förra året tillstånd till 91 stora anläggningar (värmepump med en kyleffekt överstigande 10 kWh) och fler står på tur. Intresset ser lite olika ut i landets största städer. I Göteborg gavs tillstånd till 10 stora anläggningar, i Malmö bara 3. Det ljumma intresset i Malmö beror framförallt på mindre intresse hos leverantörerna, men faktum är att Malmö kan stoltsera med fler större geoenergianläggningar än många andra städer. Men även här börjar fler och fler bostadsrättsföreningar att visa intresse för geoenergin.

Geoenergi är ett samlingsnamn för olika tekniker att utnyttja den lagrade solenergin som finns i de översta 300 m av jordskorpan. De flesta känner till geoenergi i form av bergvärme, men begreppet innefattar även jordvärme, sjövärme, grundvattenvärme och energilagring i berg med akviferlager och borrhålslager.

Just i skrivande stund börjar borringarna för ett riktigt stort projekt. Bostadsrättsföreningen Planeten 234, som nästan utgörs av ett helt kvarter i Vasastan i Stockholm, borras 18 hål, vardera 267 meter djupt. Föreningen gör idag av med drygt 1 500 000 kronor i uppvärmningskostnader, enligt kalkylen kommer denna kostnad mer än halveras med geoenergi.

**PÅ BILDEN INTILL** ser ni hur det borras alldeles utanför porten hos Brf Bojan 7 på Kungsholmen. Fem hål på vardera 260 meter ska klara att försörja hela huset och värmekostnaden beräknas sjunka med minst hälften.

– Föreningen använder fjärrvärme som spets. Då får man betala efter en betydligt högre taxa, men vi försöker alltid att dimensionera anläggningen så att man nästan aldrig

*”Jag har absolut inget emot fjärrvärme. Men det ska vara konkurrens på lika villkor.”*

JOHAN BARTH, VD, BRANSCHORGANISATIONEN GEOTEC

ska behöva använda fjärrvärmerna, berättar Lena Olofsson från entreprenören Allklimat.

Hon fortsätter:

– Nackdelen med geoenergi är att det är höga investeringskostnader som det kanske tar tio år att räkna hem. Men å andra sidan tjänar man på betydligt billigare värmekostnader redan från dag ett.

Det gäller alltså att sätta sig ner och börja räkna. Är den höga investeringskostnaden motiverad? Kommer vi att kunna göra andra mer lönande investeringar för pengarna? Men den kanske viktigaste faktorn bakom ett flertal beslut är att man till stor del blir självförsörjande och slipper oroa sig för höjda värmesatser.



Att i en villa byta ut direktverkande el mot geoenergi är från ren miljösynpunkt alltid ett bra val. Att ersätta fjärrvärme med geoenergi är en mer problematisk ekvation, eftersom man då ökar sitt elbehov. Å andra sidan produceras inte fjärrvärmerna alltid med miljövänliga metoder (Naturskyddsföreningens märkning Bra miljöval för fjärrvärme ger en fingervisning). Men fakta är att geoenergi numera klassas som förnyelsebar energi av både Energimyndigheten och EU. Tidigare kunde en geoenergiansättning stoppas av kommuner med hänvisning till att den använde sig av ”smutsig marginalet från kolkraftverk”. Argumentet faller bland annat på att Sverige har en nettoexport av el.

I slutet av mars föll en prejudicerande dom i Miljööverdomstolen. Domen handlar om en fastighetsägare i Värnamo som 2006 planerade att kasta ut den gamla oljepannan och investera i geoenergi. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden sa nej, med motiveringen att kommunens egna fjärrvärme var ett mer miljövänligt alternativ.

Fastighetsägaren fick rätt i Växjö tingsrätt och nu har även sista instans, Miljööverdomstolen, gett fastighetsägaren rätt att installera geoenergipump. Domstolen underkänner alltså kommunens argument. Det finns inga miljömässiga motiv att förbjuda geoenergi till fjärrvärmens förmån.

Enligt Johan Barth, vd för branschorganisationen Geotec, finns det dock fortfarande många exempel på att kommuner försöker styra valet mot fjärrvärme.

– Jag har absolut inget emot fjärrvärme. Men det ska vara konkurrens på lika villkor. Och kommunerna som äger marken är ju också ofta delägare i det lokala fjärrvärmebolaget, vilket gör att de kommer i en konkurrenshämmande situation. ➤

# RME

*Borrigen lyfts in på gården till Brf Laxöringen. Läs mer på sid 14. >*

## Tips på vägen

- Ta in minst tre offerter.
- För en bostadsrättsförening är en totalentreprenad oftast den bästa lösningen.
- Använd enbart certifierad personal, både när det gäller borrar och installatörer.
- Överväg värmeåtervinning från ventilationen. I kombination med geoenergi kan det ge stora besparingar.
- Kolla först om det går att göra ytterligare kostnadseffektiva energibesparingar.

Kanske kan ni då projektera för en mindre anläggning. Den billigaste energin är den som aldrig används.

- Värmepumpar dimensioneras vanligen inte efter husets högsta energibehov, då detta skulle innebära en allt för stor installerad effekt och djupa borrhål. I stället väljer man att använda någon form av spetsenergi som går in de kallaste dagarna. Många ligger därför kvar med en fjärrvärmeanslutning, men då får man

dock vara beredd att betala efter en högre taxa. Alternativ kan vara elkasset eller kanske pelletspanna.

- För att undvika många starter och stopp kan flera samverkande pumpar vara smartare än en stor. Då kan en pump vila när värmebehovet minskar.
- Värmepumpar drivs med el. Kalkylera utifrån realistiska elpriser. Förhandla er fram till ett bra elavtal, vindkraftsandelar är ett intressant alternativ.

FOTO: BJÖRN TILLY/BILDBYRÅN

**Fler föreningar som bytt till geoenergi – lista på [bobattre.se](http://bobattre.se)**

# Så resonerar fjärrvärme

**DET FAKTUM ATT** bostadsrättsföreningar väljer bort fjärrvärmen och installerar alternativ är intressant även för dem som har kvar fjärrvärmen. Fjärrvärmeleverantörerna utlovar ett pris som ska vara konkurrensmässigt gentemot övriga värmeslag. Att föreningarna kalkylerar med en rejäl besparing bör då rimligen fungera som ett argument för sänkta fjärrvärmekostnader.

Jens Björn, informationschef på Fortum Värme, säger att det faktum att fler och fler väljer att byta fjärrvärmen mot geoenergilösningar visserligen visar att det finns en verklig konkurrens till fjärrvärmen. I takt med att elpriset sjunkit har geoenergi pumparna kortsiktigt ökat sin konkurrenskraft i förhållande till fjärrvärmen, menar han. Men i det stora hållet sig fjärrvärmepriset på en konkurrensmässig nivå.

Per Forsling, energispecialist på Fastighetsägarna Stockholm, är även han en varm förrespråkare för fjärrvärme. Men priset tycker han har snedvridits. Så här resonerar de:

## Jens Björn, informationschef, Fortum Värme:

"Under 2007 sålde vi mer fjärrvärme till nya kunder än någonsin, cirka 330 GWh, vilket motsvarar uppvärmningsbehovet i en stad av Kalmars storlek. Försäljningen 2008 låg på samma nivå. Denna försäljning skedde i direkt konkurrens med andra uppvärmningsalternativ. Jag tror inte att vi hade kunnat sälja dessa volymer om priset inte varit konkurrenskraftigt.

Vi följer hela tiden kostnadsutvecklingen på alternativ som bergvärme. Det som kom-

mit fram vid mätning av data visar att våra kalkyler ligger nära verkligheten. Det som hittills varit svårt att fånga är dynamiken i utvecklingen och effektiviseringen av bergvärmeanläggningar. Därför är det viktigt för oss att få fram data från nybyggda anläggningar, vilket vi nu satsar på.

När kunderna jämför olika uppvärmningsalternativ är det viktigt att väga in alla kostnader. Vi har tyvärr sett exempel där kunderna inte räknat med kapitalkostnader och kostnader för löpande drift och underhåll. Vi



# Säker dörr.

En säkerhetsdörr från Daloc håller inte bara inbrottstjuven borta. Redan från första dagen tystnar oljuden från trappan och vid brand kan dörren rädda liv och egendom. Den solida känslan och det vackra dörrbladet är resultatet av många års erfarenhet och modern teknik.

**DALOC**

Ståldörrar är säkra dörrar

12 BO BÄTTRE • NR 2/2009

[www.daloc.se](http://www.daloc.se)

020-244 244

# meleverantören

kommer även i framtiden att arbeta med en alternativprissättning som bygger på att fjärrvärmen över tid ska vara konkurrenskraftig."

## Per Forsling, energiexpert, Fastighesägarna Stockholm:

"Fortum Värme anför den betydande nyförsäljningen av fjärrvärme som ett bevis för att fjärrvärmepriset är konkurrenskraftigt. Detta eftersom fjärrvärmen i dessa fall ansluts i konkurrens med andra uppvärmningsalternativ.

Jag ifrågasätter inte att Fortum Vär-

me har en betydande nyförsäljning. Den omfattande bostadsproduktionen i Stockholm ger ett tillkommande värmebehov varje år. När nya bostäder byggs är det intressant att hålla nere investeringskostnader, vilket gynnar teknikval med låg investering i jämförelse med teknikval med hög investering och låg rörlig kostnad. Detta ger konkurrensfördel för fjärrvärme relativt exempelvis värmepumpar.

Fortum Värme tillämpar i allmänhet ingen anslutningskostnad för nya kunder. Enligt min uppfattning kan man därmed hävda att Fortum Värme subventionerar nyanslutningar med intäkter från kunder som saknar alternativ. Den stora nyförsäljningsvolymen kan därför inte återopas som stöd för ett konkurrenskraftigt pris på fjärrvärme." ■



FOTO: MALMBERG BORRNING

# Säker monterning.

I äldre fastigheter är ofta karmen en svag länk. Dalocs säkerhetsdörrar levereras alltid med en karm av stål. Secor säljer och monterar säkerhetsdörrar i flerfamiljshus, och åtar sig också renoveringar i trapphuset. Lägre energikostnader, säkert låssystem och anpassning till ny posthantering är andra fördelar med ett dörrbyte.



# BERGVÄRME mitt i stan

Brf Laxöringen 16 i Stockholm utnyttjar gratisenergin i berget under huset. Projektet är spännande eftersom man samtidigt levererar kyla till restaurangen i huset.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: JOHNNY STAMMING

**DET HÄR ÄR** ett utmärkt exempel på att det går att borra även mitt i centrala stan. Vet man inte om det så är det nog få som anar att det under betongplattorna på Laxöringens gård döljer sig nio borrhål på 220 meter som försörjer föreningen med billig energi.

Det finns mycket tunnlar, va-ledningar och inte minst tunnelbana i Stockholms innerstad, men oftast går det ändå att borra efter geoenergi. Är det bara tekniskt möjligt så har Stockholms stad inga synpunkter om föreningen vill byta från fjärrvärme till geoenergi.

Brf Laxöringen är ett ganska typiskt exempel på en förening som bestämt sig för att investera i geoenergi. För det är en rejäl investering som görs, i Laxöringens fall hamnade notan på 2 miljoner.

Men enligt kalkylerna kommer investeringen att vara betald på sju år. Givetvis förutsatt att fjärrvärmepriserna plötsligt inte rasar drastiskt, men det finns det inte mycket som talar för.

De resterande åren kommer anläggningen att vara mycket lönsam. Endast utbyte av rörliga delar och kompressorer efter cirka 15 år krävs, vilket motsvarar cirka en femtedel av hela grundinvesteringen.

– Om vi hade lånat mer pengar och köpt in vindkraftsandelar hade vi gjort ännu större besparingar. Kalkylen visar att det skulle vara lönsamt i relation till de elpriser vi idag betalar. Men vi vågade inte vara så offensiva, kanske blir det nästa steg, säger föreningens ordförande Anders Personne.

**BEROENDET AV** fjärrvärmeleverantören är minimerat. Fjärrvärmens stöttar endast när det är som kallast. Om nästa steg blir vindkraft eller om man köper miljömärkt el kan föreningen miljömärka hela sin anläggning. Detta dock under förutsättning att fjärrvärmeleverantören kan leva upp till kraven.

Här hittar vi också ett utmärkt exempel på



## BRF LAXÖRINGEN 16

**Ort:** Stockholm

**Storlek:** 31 lägenheter

**Byggår:** 1864

**Bildad:** 2004

**Uthyrning:** Två lokaler; restaurang och guldsmed

*Tack vare Laxöringens geoenergianläggning kan Mattias Ljungberg glädjas åt billig kyla.*

att det ofta går att hitta mervärden i ett geoenergiprojekt. I Laxöringens fastighet ligger Rue du Pont Nouveau (Nybrogatan på franska). Mästerkocken Mattias Ljungberg kan glädja sig åt att få kyla till kyldiskar och frysar till betydligt lägre kostnad än tidigare. Detta tack vare Laxöringens geoenergianläggning.

Jan Enegård, vd i företaget Enstar som levererat systemet förklarar:

– Det handlar helt enkelt om att flytta energi. I Laxöringen hämtar anläggningen gratisenergi från frånluften (mekanisk ventilation), restaurangens kylmaskiner och inte minst från berget. Tillsammans skapar det här en väldigt bra verkkningsgrad i systemet, och mängden köpt energi kan minskas till ett minimum.

I konventionella system för kyla i restauranger använder man ofta stadsvatten från ledningssystemet som går rakt ut i avloppet när det värmts i kylarna.

– Det stadsvatten som restaurangen slipper använda är att betrakta som en ytterligare bonus i och med att vi tänkt till och utnyttjat



**Anders Personne tillsammans med Pia Winblad-Högfors från miljöförvaltningen.**

förutsättningarna för att göra en så effektiv anläggning som möjligt, också med hänsyn till att systemet ska ha rätt energibalans, säger Jan Enegård.

Här passerar restvärmen istället en värmväxlare som är en del av geoenergianläggningen. Överskottsvärmen leds ner i energibrunnarna så att det så kallade COP-talet ökar. (Coefficient Of Performance, COP, är ett begrepp som berättar hur effektiv en värmepump är. En siffra som säger hur mycket mer energi man får ut än man stoppar in.) ■

I det gamla vattentornet i Ystad planeras ägarlägenheter.



Läs mer i broschyren "Ägarlägenheter – kortfattad information om de nya reglerna", laddas ner på [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)

## Trögt för ägarlägenheter

**Intresset för att bygga ägarlägenheter har hittills varit ljust. Men å andra sidan har den nya boendeformen bara funnits sedan den 1 maj.**

**AGNETA ERICSSON, MARKNADSCHEF** för divisionen fastighetsbildning vid Lantmäteriet, kan redogöra för åtta projekt. Bland annat vill man i Ystad göra om stadens gamla vattentorn till ägarlägenheter, i Karlstad finns det planer på att göra om en skola på liknande sätt.

– Det kan bli lite trögt i starten på grund av finanskrisen, men det här kommer mer och mer, spår Agneta Ericsson.

Dagens Industri redogör för en c-uppsats om ägarlägenheter författad av Kalle Stenberg och Mattias Johnsson, studerande vid Handelshögskolan i Göteborg. De har undersökt hur ägarlägenhetssystemet fungerar i Norge. Några av slutsatserna:

Försäljningspriset skiljer sig inte så stort mellan ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter i samma område. Ägarlägenheter är dock överlag dyrare beroende på att dessa återfinns i exklusiva bostadsområden.

Månadsavgifterna antas bli lägre än i en bostadsrättslägenhet eftersom man inte betalar några gemensamma lånekostnader. Avgiften går enbart till skötsel och underhåll.

Uppsattskribenterna har också observerat att många norrmän trots allt föredrar bostadsrätten. Att en ägarlägenhet kan överlåtas till vem som helst, utan någon prövning från en styrelse, har i Norge inneburit att personer med skuldproblematik flyttar in och sedan inte betalar sina avgifter. Då de egentliga ägarna inte vistas i huset uppstår inte sällan mycket "spring" och slitage på fastigheten.

Regeringen säger sig ha för avsikt att återkomma med förslag om ägarlägenheter i befintliga hus.

**Det första medlingsärendet i Fjärrvärmenämnden blev tämligen resultatlöst. Fortum sa blankt nej till sänkt fjärrvärmesaxa för Brf Hugin 20. Lika stora förlovarare är alla föreningar med fjärrvärme i Stockholm.**

I **DETTA AV MÅNGA** efterlängttade pilotmål krävde bostadsrättsföreningen Hugin 20 sänkt fjärrvärmesaxa med cirka 20 procent. Under medlingsmötet den 24 april radade Hugin 20 upp argumenten för att Fortum

## Resultatlöst avgörande i Fjärrvärmenämnden

ska sänka sitt pris. Det tyngsta kanske är att kunder i Sollentuna köper samma fjärrvärme för ett pris som är 25 procent lägre. Sollentuna har ingen egen fjärrvärmeproduktion utan får sin värme från Fortum.

Fortum var dock inte intresserade av att diskutera prisnivån och därmed var saken avgjord.

– Fjärrvärmenämnden är fullständigt tandlös, jag har haft det på känn, nu är det

bekräftat. Kundens ställning i relation till monopolisten är fortfarande mycket svag, kommenterar Per Forsling på Fastighetsägarna Stockholm, som företrädde föreningen.

Med en annan utgång hade målet kunnat få stor principiell betydelse för taxan i hela Stockholm eftersom fler föreningar och privata fastighetsägare förmodligen hade krävt en prissänkning i samma nivå.



TOTALENTREPRENAD



SPARA ENERGI



## BALKONGSYSTEM & INGLASNINGAR



**BALCO**

[www.balco.se](http://www.balco.se)

# BYTE AV STAMMAR när genvägarna inte håller

Att byta stammar eller inte byta stammar, det är frågan. Brf Geten 31 insåg att det inte fanns några genvägar för deras del och stålsatte sig för det oundvikliga.

Nej, det går inte att göra någon solskenshistoria av ett stambyte.

**TEXT OCH FOTO:** ERIK HÖRNKVIST

**FÖRENINGEN HAR SJÄLVA** satt rubriken i sitt informationsblad.

*”Stambyte – ett helvete”.*

– Hur noga man än förbereder sig så går inte allt på räls, konstaterar Lars Garpås, som är föreningens informations- och teknikan-svarige.

I tuffa situationer, som ett stambyte troligen upplevs av de flesta, så blir det tydligt hur vi människor fungerar.

Han menar att många har svårt att förstå att man faktiskt inte äger sin bostad. Vissa skriker högt om standardsänkning när det inmurade badkaret försvinner, men att koppla krav på badkar till höjda årsavgifter är det inte alla som gör.

– Det är ett väldigt samtalande... man får stålsätta sig.

Men givetvis finns det grader i helvetet. Det bästa tipset är nog att ta hjälp. Även om föreningen själva besitter relevant kunskap är mycket vunnet med konsulthjälp. Byggaren som missköter sig gentemot en ensam förening riskerar bara en referens mindre. Är en konsult inblandad riskerar byggaren istället att hamna utanför många framtida anbud.

Att istället relina stammarna är ett lockande alternativ när man står mitt i byggdammet. Men i detta fall var det aldrig aktuellt. Bland annat beroende på att fuktspärrarna i badrummen var utslitna. Går man till vattenskaderapporten 2008 kan man konstatera att vattenskador beroende på läckage från avloppsledningar har en stigande trend. Detta kan bero på att huvuddelen av dessa skador



## Läs på inför stambytet:

- Se filmsnuttar med de värsta och de vanligaste avloppsproblemen
- Klargör ansvar för våtutrymmen med tydliga stadgar
- Stambytet blev en dyrköpt katastrof

Detta är bara några av de artiklar om stambyte du hittar på [bobattre.se](http://bobattre.se)

är korrosionsskador och att antalet avloppssystem, vars tekniska livslängd är slut snabbt ökar. Men det är långt ifrån den främsta orsaken.

Nyligen renoverade badrum av lägenhetsinnehavare är för det mesta något som kommer upp till diskussion.

– I alla fastigheter dyker det upp lägenheter som de säger är renoverade och lokalt stambytt, och som man därför inte vill riva. Så också här, säger Ronnie Kilman (Frakka AB), den konsult som Geten 31 anlitar.

Men för att det ska fungera måste bland annat rören vara bytta ända ner till lägenheten under. Annars är det inte möjligt att ansluta till de nya stammarna.

Som så ofta visade det sig när man väl börjat riva att så inte var fallet, vilket ställer föreningen i dilemmat huruvida man ska tvinga medlemmen att riva ut sitt nya fina badrum eller inte. Här löste man det genom att relina en meter rör i två lägenheter där det inte var bytt.

– Då tycker jag att det är viktigt att det skrivs in i årsredovisningen eller liknande. Dels för att den boende får ta på sig ansvaret, dels för att den som eventuellt flyttar in i lägenheten inte ska tro att det är stambytt när de i sin tur ska renovera samt för att styrelsen ska känna sig trygga.

**RONNIE KILMAN** är inte mycket för genvägar överhuvudtaget.

Det finns alternativ till ett traditionellt stambyte, allt från relining till att bygga ett



## Fönster för generationer

H-Fönstret i Lysekil tillverkar aluminiumfönster med träklädd rumssida och överlägsen livslängd. Skräddarsydda för fönsterbyten samt prisvinnande nyproduktion.

H-Fönstret AB | Gåseberg 420 | 453 91 Lysekil | Tel 0523-66 54 50 | Fax 0523-478 74

**H FÖNSTRET**  
LYSEKIL



## BRF GETEN 3

**Ort:** Stockholm

**Storlek:** 83 lägenheter

**Byggår:** 1963

**Bildad:** 2007

**Uthyrning:** 9 hyresrätter,  
8 kommersiella lokaler

nytt våtrum i det gamla. Alternativen är billigare men minskar inte risken för kommande fuktskador i den omfattning som ett traditionellt stambyte gör.

– Det är först när man börja riva som man egentligen vet hur det ser ut bakom tätskikt, i bjälklag med mera.

Och när det rivs i huset – räkna med överraskningar. Ofta handlar det om rent bygghusk som inbyggda badkar utan fuktspärr, avsaknad av klämringar kring golvbrunnar. I många äldre fastigheter saknas ofta ritningsunderlag, och om det finns är det inte alltid överensstämmande med verkligheten. I Brf Geten 31 hittade man exempelvis ett vattenlås från avrinningen på en balkong som murats in. Inget annat att göra än att meddela den boende att han får leva med en större inspektionsslucka i köket.

Några tips på hur man kan förbereda sig inför den här typen av problem?

– Man kan förbereda sig på att det blir

***”Det är först när man börja riva som man egentligen vet hur det ser ut bakom tätskikt, i bjälklag med mera.”***

frågetecken att reda ut, säger Ronnie Kilman lakoniskt.

Även om en del problem måste hanteras allteftersom de dyker upp är mycket vunnet med ordentlig information, planering och ett genomtänkt förfrågningsunderlag till anbudsgivarna.

– Jag tycker att man ska ha ordentlig tid mellan upphandlingen och projektstart. Många föreningar vill sätta igång på direkten. Men stressar man är det stor risk att man missar en massa småsaker. ■

## Mer om stambyte:

Entreprenörer ska vara behöriga enligt BKR (Bygggeramikrådet) eller GVK (Golvbranschens Vårutskott).

Företaget ska kunna visa att de är Säker Vatten-auktoreriserade

Det ska också finnas behöriga elektriker.

[www.vattenskadecentrum.se](http://www.vattenskadecentrum.se), här finns vattenskaderapporter och andra nyttigheter.

Låt inte enbart priset styra, gör en ekonomisk kontroll av entreprenören.

► Ett bra tips är att göra så kallade uppställningsritningar över varje enskilt badrum. På så vis undviks segdragna konflikter huruvida saker monterats på fel plats.

► Överväg om föreningen ska passa på att få mer utfört när det ändå är byggare på plats. Individuell mätning av värme och vatten är exempel på en investering som betalar sig relativt snabbt.

Får vi vara med på er gårdsfest?  
Läs mer på [www.rentatent.se](http://www.rentatent.se)...



# RELINING – regler

Eftersom det ännu inte finns några branschregler att hänvisa till om man väljer att relina sina avloppsstammar är det svårt att veta vad man egentligen betalar för. Se till att få ett fullgott svar på ERA frågor innan ni släpper in entreprenören.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

**VID ETT TRADITIONELLT** stambyte finns det mycket tydliga regler, certifieringar och auktoriseringar som styr en entreprenad. Samma sak gäller vilken entreprenör som än utför jobbet – givetvis förutsatt att anbudshandlingarna är rätt skrivna.

Den som i nuläget istället väljer att relina sina stammar hittar inga liknande branschregler. Självklart kan resultatet bli lika bra för det – men det gör det svårt för kunden att ställa riktiga krav på det man vill ha utfört.

Förhoppningsvis är detta något som den nya branschorganisationen för reliningföretag snart kan precisera. Men i väntan på det presenterar vi några av de viktigaste frågor ni bör ställa till entreprenören.

På Bo bättre får vi en hel del samtal från föreningar som känner sig osäkra inför en kommande relining. Vi menar att det krävs ett större engagemang från myndigheter och organisationer.

Så här säger Tony Bodin, vd för fastighetsförvaltaren ADEX, som just nu genomför en mycket tuff upphandling där kraven är hårt specificerade:

– Branschen får inte definiera sig själv. I en branschorganisation måste det finnas insyn från både beställare och kontrollanter. Det finns för mycket samhällsnytta i relining för att lämna detta till branschen själv. ■



## Skarvar

Skarvar är troligen det mest kritiska stället. Bo bättre har fått vetskap om projekt där entreprenören av något skäl under processens gång ändrat material till beläggningen i grenrör. Då uppstår situationen med två plaster utan vidhäftning till varandra. Entreprenörer har också skarvat strumpa mot strumpa utan överlappning.

## Strumpa eller beläggning med plast i stående stam?

En del konsulter menar att de metoder där man sprutar ut en plastbeläggning på rörens insida inte lämpar sig i stående stammar. Att det är oundvikligt att den färg man sprutar på kommer att rinna mer eller mindre. Materialet blir då på sina ställen så tunt att risken för fuktgenomträngning är överhängande. Eftersom man vid denna typ av metod inte får ett självbärande rör kan genomträngning leda till att hela röret kollapsar.

Med strumpmetoden vet man att det nya "röret i röret" blir just så tjockt som den strumpa man för in. Nackdelarna är att det tar längre tid och kostar mer. Flera av de entreprenörer som i huvudsak jobbar med att spruta på plast erbjuder nu också strumpmetoden.

*Det kan finnas  
kvicksilver i era rör!*

LÄS MER PÅ  
**bobättre.se**

# behövs!

## Tätskikt

Men får inte glömma att det oftast inte är stammarna i sig som orsakar vattenskador. Tätskikt och rörgenomfogningar i väggar är de kritiska områdena, och dessa problem kommer man inte åt med relining. Styrelsen måste alltså ha koll på standarden i medlemmarnas våtutrymmen. Detta kan vara problematiskt eftersom medlemmen ansvarar för tätskikten. Styrelsen saknar egentliga påtryckningsmedel. När badrummen renoveras ska golvbrunnen bytas – se till att anslutningen till det relinade röret utförs korrekt.

## Kvalité på plasten

Än så länge finns inga tydliga kriterier för vad plasten egentligen ska hålla för.

Ett typgodkännande som några av entreprenörerna kan uppvisa är onekligen en kvalitetsstämpel. Men eftersom det inte finns någon vedertagen standard för relining kan typgodkännandet vara olika utformat beroende på vilken metod det gäller. Som kund måste man alltså sätta sig in i vad som i detalj gäller.

Tills nyligen kunde man på ett av reliningföretagens hemsida ta del av både typgodkännandebevis och testprotokoll. Det senare har dock tagits bort. Där kunde man läsa att materialet deformeras och löses upp om det utsätts för höga temperaturer. På certifieringsorganet SITAC menar man dock att det i verkligheten inte uppstår så höga temperaturer i rören. Som lekman är det svårt att veta, men visst undrar man hur det egentligen är när alla håller ut potatisvattnet vid sextiden.

## AVFALLSKVARN TESTPILOT SÖKES



Vi behöver hjälp med att testa vår nya Waste Maid Avfallskvarn. I BRF Lägenheter Vill du veta mer? Maila ditt namn och kontaktuppgifter! [info@outdoors.se](mailto:info@outdoors.se) så hör vi av oss med vidare information.  
Tel: 0346 16020. [WWW.CYKLONAVFALLSKVARN.SE](http://WWW.CYKLONAVFALLSKVARN.SE)



## TRENDSPANING

# UTEMILJÖ

# Tips till inspiration på gården

**Ta vara på våren – gör i ordning gården. Här är några nya idéer och produkter att inspireras av. Bo Bättre har gjort en trendspaning tillsammans med trädgårdsdesigner Hillevi Liljeström.**

TEXT: LINNEA EKLUND

**VAD SER DU** när du tittar ut genom fönstret? Grå och trist asfalt eller prunkande växter och inbjudande utemöbler? Trenden är tydlig: Allt fler bostadsrättsföreningar satsar på gårdsmiljön. Med lite tålamod och god planering kan alla innergårdar bli fantastiska



utrymmen för gemenskap och avkoppling.

– Utemiljön är jätteviktig för de boende och har verkligen hamnat i fokus under senare år, berättar

Hillevi Liljeström, trädgårdsdesigner på Stocksund Garden Design. Kanske beror det på en global miljökänsla och att man vill visa uppskattning för det man har. Sen är det nog ett sätt för föreningarna att behålla sina medlemmar och locka till sig nya.

Det är känslan av grön oas och svensk sommar som efterfrågas mest. Dessutom ska miljön vara lättskött, lummig och skyddad mot insyn. Men det är viktigt att lägga tid på planeringen. Ta reda på den faktiska kostnaden innan arbetet sätter igång, annars finns risk för ständiga omförhandlingar i föreningen och processen blir längre än nödvändigt.

– Hyr in ett par konsulter som kan titta på vilka möjligheter just er innergård har, tipsar Hillevi Liljeström. Ibland kan inte gården bli mysig hur många blomsterlådor man än placerar ut. Då krävs kanske ett större arbete, där man skapar mindre rumsligheter på gården genom att sätta upp olika väggar och tak. När man ändå har en utemiljö bör man ju göra det bästa av den!



FOTO: VEG TECH AB

*Ett grönt alternativ som förnyar tråkiga ytor är sedummattor. Mattan består av ett par centimeter jord och växter som mossor och används på taken till exempelvis cykelstall. Den är underhållsfri och skyddar dessutom taket, som därmed håller längre.*

**“Hyr in ett par konsulter som kan titta på vilka möjligheter just er innergård har.”**

HILLEVI LILJESTRÖM, TRÄDGÅRDSDESIGNER

## Hur håller man det gröna grönt?

► Satsa på blad, snarare än blommor. Bladväxter är lättskötta och håller dessutom längre in på höst och vinter. En blomsterrabatt blir till slut ofta ett kaos.

► Skaffa ett bevattningssystem. Numera finns mycket enkla system som passar mindre gröna ytor som på innergårdar. Men se till att inte vattna mer än det behövs.

► Anpassa växterna till innergårdens klimat. Torrt klimat kräver andra

typer av växter än om gården har mycket skugga. Generellt har dock innergårdar en mer gynnsam miljö än villaträdgårdar, då husväggarna skyddar mot bland annat blåst.

► Om det saknas gröna fingrar kan stenar vara ett alternativ. Det händer massor på stensidan just nu, bland annat finns stenar av betong i roliga formationer. Vanliga stenpartier är dock inte att rekommendera, då de riskerar att ruttna bort på grund av vattenansamlingar på gården.



FOTO: ANNA LAGERMAN

# SKAPA RUMSKÄNSLA

De flesta innergårdar har mycket rymd på grund av höga husväggar. Med hjälp av ett enkelt pergolatak över exempelvis samlingsplatsen skapas en intimare och tryggare atmosfär. Klä gärna in med klängande växter för att få en känsla av grön skogsoas.



Växtskärm med murgröna i innergårdsmiljö på Södermalm, Stockholm.

## BELYSNING

Flera ljuskällor är a och o. Många gårdar har dåligt ljus och ofta bara ett enda. Infälld belysning i stenbeläggningar och rabatter är ett smart sätt att skapa stämningsfull belysning. Eller varför inte lysa upp ett speciellt träd eller en skulptur?



En upplyst bländfri fasad skänker perspektiv åt en i övrigt mörk innergård.

FOTO: ERIC DESMEULES/BRIGHTSIDE

FOTO: VEG TECH AB

## < SAMLINGSPLATSER

En mysig grillplats inbjuder till gemenskap. Stora grillar som många får plats runt blir allt mer populära. Ser man dessutom till att dela in gården i flera mindre samlingspunkter kan många olika sällskap umgås samtidigt. En lösning om gårdsytan är trång är väggfasta och nerfällbara bänkar. Dessa kan också utnyttjas under längre tid på året än vanliga utemöbler.



Gjutjärnsgrillen Hilde från Lappset.

## MATERIAL >

En nykomling inom gårdsmiljö är ekoytor, vilka används istället för stenbeläggning. Materialet består av bland annat stenkross, är dammfritt och liknar en gammaldags landsväg. Dessutom går allt vatten rakt igenom. Allt fler efterfrågar också mjukare material, exempelvis trä. Trävarianterna är otaliga och väldigt enkla att underhålla.

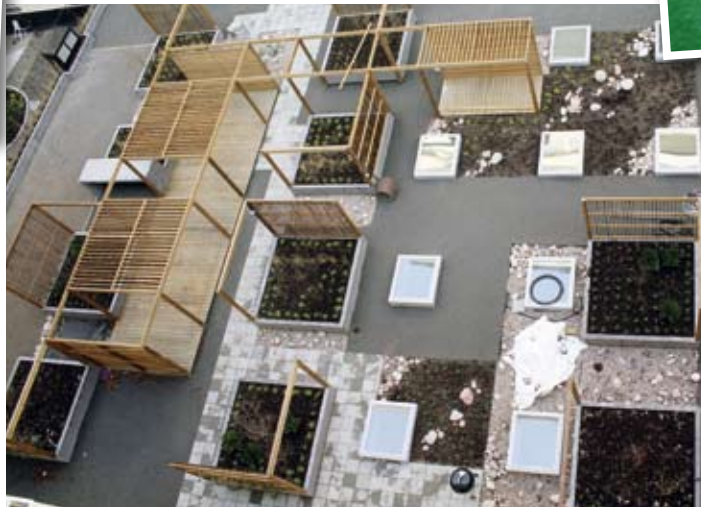


FOTO: KONSTGRÄSBEREYEN

## KONSTGJORT GRÄS

Gamla tiders onaturliga och hårda konstgräs är ett minne blott. Idag finns ett enormt utbud av mjuka och vackra konstgräsmattor som knappt går att skilja från den äkta varan. Gräset kräver nästan ingen skötsel och kan i kombination med ett mjukt underlag även användas på lekplatser som alternativ till matta.



# FRIARE VAL med öppet nät



**Ett operatörsstyrt nät ger begränsad handlingsfrihet. Det märktes senast när Com Hem höjde kortavgiften till många kunders förtret. Det handlade till stor del om att betala och gilla läget. Betydligt större frihet erbjuder de öppna näten. Men till vilket pris?**

TEXT: PETER STREIJFFERT FOTO: COLOURBOX

**DE OPERATÖRSNEUTRALA** näten kan erbjuda betydligt större flexibilitet än de traditionella slutna näten. Inget tv-bolag, ingen operatör eller nätägare bestämmer vad du ska få tillgång till. Men hur fungerar det egentligen?

– Öppenhetsbegreppet kan verka såväl mot operatörer som mot slutkund, säger Ulf Borbos, vd Svenska Stadsnätets förening.

– Ur operatörsperspektiv innebär öppenheten att nätet eller kapaciteten i nätet hyrs ut till en operatör som levererar fram till kund. Öppenhet ur ett slutkundsperspektiv innebär att kunden kan välja bland flera tjänsteleverantörer. Dessa villkor uppfylls av de flesta av våra stadsnät idag.

Så här beskriver OpenNets vd Robert Kjellberg det hela:

– Ett öppet nät innebär att fastighetsägaren investerar i en anslutning, en garageuppfart kan vi kalla det, så att de boende fritt kan välja tjänster. Vi kan likna tjänsterna vid olika taxibolag som verkar på vägarna.

**OPENNET ÄR NORDENS** ledande kommunikationsoperatör av öppna nät och har etablerat öppna stadsnät i flera kommuner. I Stockholm samarbetar OpenNet med allmännyttan. Robert var tidigare ansvarig för Västerås öppna nät, det största i Sverige.

– Ja, Västerås har kommit längst. Där är ►

## Operatörsstyrt nät

- + Bra utbud på tjänster
- + Finns på många orter
- Kan vara dyrt för enskilda tjänster
- Man är låst till samma företag

## Öppet nät

- + Bra utbud på tjänster
- + Större val av olika företag
- Finns ej på många orter
- Dyr investering

## Riktiga stambyten har grenrör!

Läs mer på [www.sacpipe.se](http://www.sacpipe.se)

 **SACPIPE**  
Connection System

många tjänster hälften så dyra som i låsta nät.

Öppna nät har betydligt svårare att växa sig starka i storstäderna. I Stockholm finns Stokabs bredbandsnät som är världens största öppna och operatörsneutrala nät. Men öppna nät har hittills inte fungerat lika bra i storstäderna, menar Robert Kjellberg.

– Man kan säga att fastighetsägaren köper en garageuppfart som inga taxibilar kan köra upp på.

I Stockholm beror det här på att stadens nät – till skillnad från i andra städer – inte samarbetar med någon specifik operatör för att se till att det finns färdiga tjänster på nätet.

**ATT DET KAN VARA SVÅRT** att som kund beräkna kostnaderna för exempelvis tv visar inte minst exemplet med Com Hem och kortavgifterna. Men det kan vara svårt att få kostnaderna klara för sig när det handlar om öppna nät också.

– Vi menar att det på sikt lönar sig med öppna nät och att det är tydligare för kunden, som inte betalar för infrastrukturen utan enbart för tjänsterna. Eftersom det råder konkurrens i de öppna

näten pressas priserna.

Kan man säga att det blir lönsamt för den som köper många tjänster genom till exempel Triple Play men inte lika lönsamt för den som nöjer sig med mindre?

– Nej, det är snarare så att genom att det finns ett öppet nät så kommer det vara konkurrens och prispress alldeles oavsett vad du köper. Du betalar ju inte för det du inte köper.

Ulf Borbos menar att du som kund ska ta reda på vilka möjligheter som finns:

– Vi rekommenderar att varje enskild individ kontaktar respektive kommuns informationsavdelning och frågar om det finns ett stadsnät i kommunen som erbjuder anslutningar för marknaden. Man kan också gå in på kommunens hemsida och söka på ordet stadsnät. ■



## Mest bredband för pengarna?

För ett år sedan gjorde Bo Bättre en kalkyl över olika bredbandslösningar. Denna visade att en öppen lösning innebär en hög investeringskostnad som dock snabbt tjänas in tack vare billigare tjänster. För den som nöjer sig med ett grundutbud är det dock betydligt lönsammare att behålla kabel-tv och ADSL-uppkoppling. Föreningar har alltså att hantera att några måste vara med och betala för något de inte utnyttjar. Å andra sidan går samma resonemang igen vid de flesta investeringsbeslut – det är ju inte alla som utnyttjar tvättstugan, de nya möblerna på gården etc.

## Öppna nät för tv

SSNf har tillsammans med Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO bildat en samverkansgrupp som arbetar för öppna tv-nät. Målet är att bredbands-tv, på samma sätt som övriga bredbandstjänster, ska erbjudas som en öppen tjänst och att det ska råda fri konkurrens, ökat utbud och valfrihet för konsumenterna.  
[www.openchoice.tv](http://www.openchoice.tv)

## SSNf

Svenska Stadsnätetsföreningen, SSNf, är en oberoende branschorganisation för nätägare med öppna och neutrala kommunikationsnät liksom för operatörer, tjänsteleverantörer och andra aktörer inom bredbandsområdet. Medlemmar är kommuner och företag som äger eller driver kommunikationsnät som är tillgängliga för alla.  
[www.ssnf.org](http://www.ssnf.org)

## Triple Play

Triple Play är ett uttryck för de tre mest efterfrågade tjänsterna i bredbandsnätet: Internet, tv och telefoni.

## Bredbandskollen

Har du rätt hastighet? Provkör din uppkoppling med Bredbandskollen. Bara ett knapptryck så får du besked.  
[www.bredbandskollen.se](http://www.bredbandskollen.se)

## Fler aktörer

[www.zitius.se](http://www.zitius.se)  
[www.teracom.se](http://www.teracom.se)  
[www.svenskastadsnat.se](http://www.svenskastadsnat.se)

**WeF Consulting AB.**

e-mail [wef.consulting@telia.com](mailto:wef.consulting@telia.com)

**Projektledning - Projektering - Kvalitetsansvarig**

Tel. 08 36 26 10 Fax 08 27 83 59 Lars tel. 076 13 88 481 Jan tel. 076 55 88 481

**Stambyten - Takterrasser - Våtrums auktoriserad enl. GVK**



Läs mer om föreningen som fick ordning på sopsorteringen på nästa uppslag.

## SOPOR – inte bara skräp

Miljöengagemang eller rent ekonomiskt tänkande? Det finns all anledning att se över hur föreningen hanterar sitt avfall. **TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST**

**SOPHANTERINGEN ÄR FÖRMODLIGEN** den tris-taste posten i föreningens budget. Det är inte kul att betala för något man bara vill bli av med.

Men era sopor kan också göra stor nytta. Två exempel:

► Energiinnehållet i ett kilo plastavfall är lika stort som i ett kilo olja.

► Av det utsorterade matavfallet från ett hushåll med fyra personer kan man producera gas som räcker för att köra bil 7,2 km per vecka.

Ofta krävs det engagemang för att få återvinningen att fungera. Läs om hur engagerade medlemmar fick ordning på sopsorteringen i Brf Äpplet.

ibland går det också att hitta smarta lösningar så att föreningen kan tjäna en hacka – exempelvis Brf Gästrikegatan som numera har 60 kvadratmeter att hyra ut istället för att fylla dem med sopor.

**GENERELLA TIPS OM** sophantering är svåra att ge eftersom förutsättningarna varierar från

kommun till kommun.

Weine Wiqvist, vd Avfall Sverige, menar att en viktig faktor att känna till är att allt fler kommuner kommer att införa separat insamling av matavfall.

– Det innebär stora logistiska problem som måste lösas, alltifrån kärl som man måste finna plats för till lösningar i de enskilda lägenheterna med separata påsar för matrester och så vidare.

Bakgrunden är att man vill kunna dra nytta av matresterna, som står för en stor del av avfallet, genom att producera biogas och gödningsmedel. Hur detta ska ske kommer att se olika ut från kommun till kommun.

Räkna också med att det kan komma önskemål/krav från kommunen att hitta sätt att underlätta för hushållen att lättare bli av med el- och farligt avfall.

– Jag tycker att det viktigaste är att de boende vet vad de ska göra med sina batterier, glödlampor och annat farligt avfall. Från ren miljösynpunkt är det absolut viktigast, säger Weine Wiqvist.

**DEN EKONOMISKA KRISEN** påverkar även sophantering.

– Frågan är hur man ska hantera kostnaderna i framtiden. Under lång tid har man kunnat finansiera kostnaderna för återvinning med ökande intäkter för det insamlade materialet, säger Weine Wiqvist.

När produktionen minskar, minskar även efterfrågan på återvunnet material som råvara för industrin.

Kanske går det jämnt upp, då lågkonjunkturen för med sig minskad konsumtion och därmed förmodligen även minskade sopp mängder. Men Weine Wiqvist ser det inte som osannolikt att återvinningsföretagen kan komma att höja sina hämtningstaxor som kompensation.

Dessutom försvinner förbränningskatten för avfall nästa år, vilket innebär att kostnaden för hushållsavfall kan bli lägre, eller åtminstone konstant.

Räkna med att den relativa lönsamheten kommer att sjunka för den bostadsrättsförening som väljer fastighetsnära sortering. ■

# SORTERA enkelt med luckan

**Ryktet om sopnedkastets död är betydligt överdrivet. Med en i grunden mycket enkel uppfinning kan du källsortera via sopnedkastet.**

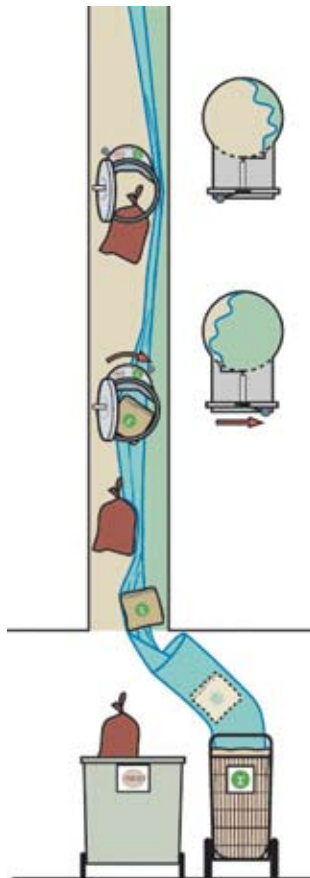
**PÅ DE STÄLLEN** i landet där kommunerna satsar på insamling av komposterbart avfall börjar SopHia bli en vanlig syn. Med en mycket enkel lösning kan sopnedkasteten användas för att skilja på restavfall och komposterbart.

Längs med hela sopnedkastet löper en följsam skiljevägg i ett starkt syntetmaterial. Sopluckorna byts ut. Ovanför varje lucka sitter en spak som ställa på rätt avfallstyp. De flesta använder SopHia till att skilja på restavfall och komposterbart, men de finns även de som valt lösningen för sortering av papper. Soporna åker på rätt sida av väven hela vägen ner och hamnar i rätt behållare i soprummet.

Brf Otterhällan har haft systemet under flera års tid.

– Det fungerar utomordentligt bra. De boende är nöjda med att kunna kompostera utan att egentligen utföra några ytterligare ansträngningar, säger ordförande Berne Carlsson.

Han berättar att de boende verkligen tagit till sig möjligheten att sortera, vilket märks i en lägre kostnad för sopherteringen. ■



**Sopsortering sker via sopnedkastet; med en enkel skiljevägg kan du sortera soporna från varandra.**



## MERA SOPOR

Under 2007 producerades 4 717 000 ton hushållsavfall i Sverige. Räknet per person är det 514 kg. Det är en ökning med nästan 5 procent jämfört med 2006. Jämfört med övriga EU-länder producerar svenskarna mindre sopor per person.

Mängden avfall som återvinns på något vis har de senaste tio åren ökat från knappt 70 procent till 96 procent. Andelen materialåtervinning har ökat från 25 till 37 procent. Biologisk behandling har ökat från 7 till 12 procent. Förbränning med energiutvinning har ökat från 36 till 46 procent. Deponering, där varken material eller energi återvinns, har minskat från 31 till 4 procent. En viktig anledning till det

goda resultatet är att hushållen i allt högre grad sorterar sina sopor.

Fastighetsägaren ansvarar för att ordna hämtställe för fastighetens avfall. Sedan 1994 gäller producentansvar för förpackningar, returpapper, elavfall, bilar, däck och batterier. Detta har man löst genom att hänvisa till återvinningsstationer som man tillhandahåller.

Det är upp till varje bostadsrättsförening att bestämma vilken servicenivå man vill lägga sig på.



Fastighetsnära sortering innebär att föreningen tar på sig en del av producentansvaret – även om det i praktiken kan innebära en besparing.

**Här finns det bra information att hämta:** Avfall Sverige har uppdaterat sin handbok för avfallsutrymmen med råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall. Finns för nedladdning på [www.avfallsverige.sopor.nu](http://www.avfallsverige.sopor.nu) och är ett samarbetsprojekt mellan Naturvårdsverket, El-Kretsen, Förpacknings- och tidningsinsamlingen och Avfall Sverige. Mycket nyttigt om sopor och återvinning, bland annat länkar till lagar och förordningar.

## MED KOLL PÅ ÅTERVINNING

**Brf Äpplet tröttnade på överfulla och stökiga soprum. Den drastiska lösningen blev begränsade öppettider och särskilda sorteringsguider. Det hela visade sig bli ett populärt inslag i föreningslivet.**

– **DET DÄR ÄR** glaserat porslin, det ska inte vara i glasavfallet. Släng det i restavfallet där borta.

– Mattor? I andra baljan där borta.

Det är torsdagkväll och Ove Abbemo avverkar ännu ett pass i det ena av Brf Äpplets sorteringsrum.

I tre års tid har föreningen kört med öppethållande under särskilda tider. Arvode-rade sorteringsguider finns då alltid på plats för att hjälpa till.

– Vi hade väldiga problem innan. Det var en enda stor röra i soprummen, berättar Ove Abbemo.

Visst hördes det lite grymtningar här och där i början, men enligt den enkät som föreningen låtit genomföra är medlemmarna nöjda med nyordningen.

Nöjdst är kanske sogubbarna som fått en betydligt bättre arbetsmiljö.

Detta är i första hand en ren trivselåtgärd, som i sig har ett stort egenvärde. Men styrelsen bedömer också att åtgärderna lönar sig rent ekonomiskt. Järva fastighetsägarförening, som brf Äpplet är medlem i, gjorde en jämförelse av kostnaderna för sophantering; där låg föreningen mycket bra till. Dels tjänar man på minskade kostnader för hämtning av hushållsavfall, dels på att sorteringen sker noggrant – ordentligt packade kärl innebär färre hämtningstillfällen.

För att denna variant ska fungera krävs det

eldsjälar, vilket ofta är en bristvara. Men visst går det att få ordning på återvinningsarbetet ändå. Lena Molin är säljare på återvinningsföretaget IL Recykling, hennes bästa tips är att börja i liten skala. Om det är miljöargumenten som väger tyngst så ska man börja med att underlätta omhändertagandet av farligt avfall. I en mindre förening kan det räcka med en back för glödlampor och en back för lågenergilampor. Det är ett lagbrott att slänga el-avfall, men trots det hamnar alltför ofta lampor i hushållssoporna, med utsläpp av kvicksilver och andra tungmetaller som följd. Det blir faktiskt en hel del slängda glödlampor, men inte mer än att någon kan ta med det till återvinningsstationen när man ändå ska dit.

Om argumentet är att spara pengar så ska man i första hand se till att tidningar och glas sorteras ut ur hushållssoporna.

– Det minskar mängden hushållsavfall drastiskt, säger Lena Molin.

Men hon betonar att det gäller att själv ha koll på fakturorna.

– Det är inte så att kommunen ringer upp och påpekar att de inte längre hämtar lika många kärl.

En viktig faktor för att den fastighetsnära sorteringen ska löna sig är att det finns tillräckliga utrymmen. Mindre utrymme innebär frekventare hämtningar och därmed högre kostnader.

– Om det visar sig bli dyrare än de nuvarande sopkostnaderna kanske man bara ska ha kärl för glas och tidningar istället för att försöka få plats för alla återvinningsfraktioner.

Kanske är det för att Bo bättre är på besök, men när vi lämnar Brf Äpplets återvinningsrum



**“Vi hade väldiga problem innan. Det var en enda stor röra i soprummen.”**

OVE ABBEMO, FÖRENINGEN ÄPPLET

har Ove Abbemo plockat fram skruvmejseln för att skilja metall från plast på ett dammsugarmunstycke. Sveriges bästa sopsortering? Någon som antar utmaningen? ■

**Är kvarterslokalen för liten?  
Läs mer på [www.rentatent.se...](http://www.rentatent.se...)**



# HYR UT det gamla soprummet

Att fylla attraktiva lokaler i gatuplan med sopor är såklart inte ekonomiskt försvarbart. Tur då att det finns smarta lösningar. Tack vare den nya sopsugen kunde Brf Gästrikegatan 6 flytta ner soprummet i källaren.

**I ETT GAMMALT** sekelskifteshus är det inte alltid det lättaste att hitta en lämplig plats för sophantering. Bostadsrättsföreningen Gästrikegatan 6 hade sitt soprum i en lokal ut mot gatan. Men 60 kvadratmeter med egen entré direkt in från gatan med attraktivt läge mitt inne i centrala Stockholm – borde det inte gå att utnyttja lite bättre? Jo visst, men var skulle man göra av soporna?

Nere i källaren fanns det dock utrymme som utnyttjades dåligt. Men det går inte att släpa sopsäckar uppför de smala trapporna. Därför installerades ett sopsugssystem.

– Tack vare att leverantören Eleiko kunde måttanpassa anläggningen krävdes det inte särskilt mycket plats, säger Fredrik Bengtsson, föreningens ordförande.

Det var såklart ingen billig lösning. Anläggningen kostar i runda slängar 400 000 kronor. Men eftersom lokalen inbringrar en hel del i hyra så räknar föreningen hem investeringen ganska snabbt ändå.

– Vi tjänar också in en hel del på att vi numera bara behöver betala för tömning varannan vecka, jämfört med varje vecka tidigare, säger Fredrik Bengtsson.

Dessutom räknar den energiexpert som utfört föreningens energideklaration att man kommer att spara en del på att den gamla sopkarusellen inte längre står och drar ström.

**I ETT MOBILT** sopsystem lagras avfallet i en behållare som töms med en sugbil via ett rörssystem och en dockningspunkt.

Sugbilar för mobila system finns i Stock-



Under luckan, nere i källaren, finns husets sopsugningsmaskin.

**BRF  
GÄSTRIKEGATAN 6**

**Ort:** Stockholm

**Storlek:** 21 lägenheter

**Byggår:** 1898

**Bildad:** 1999

**Uthyrning:** 2 lokaler



holm, Göteborg, Malmö och Linköping/Norrköping.

I en relativt liten fastighet som denna är sopsugen framförallt en lösning för att kunna utnyttja utrymmena mer effektivt. Men det går också att bygga upp mer storskaliga lösningar för sortering av sopor. Det har man exempelvis gjort i Hammarby sjöstad. Där finns såväl ett mobilt som ett stationärt sopsugssystem. I det stationära samlas

avfallet i nedkastets rör för att sedan sugas till en uppsamlingsanläggning utanför bostadsområdet. Detta system hanterar i dagens läge matavfall, restavfall och tidningar.

– I Stockholm vill man mer och mer gå över till maskinell hämtning. Ett mobilt sopsugssystem är ett bra system exempelvis där man inte kan få plats med nedgrävda silor. Fördelarna är att hämtningskostnaderna blir lägre, dels tack vare längre taxa för sopsugstömning, dels tack vare lägre tömningsintervall. En annan fördel är att man i vissa fall även kan behålla de gamla sopnedkasten, säger Hans-Olov Tylegård på Eleiko AB. ■

## El-avfall hamnar fortfarande fel

**DET SLÄNGS FORTFARANDE** för mycket el-avfall i hushållssoporna. Det konstaterar Avfall Sverige i en utredning från förra året. I denna har man låtit utföra ett stort antal plockanalyser av hushållens avfall. Dessa visar att hushållens restavfall i genomsnitt innehåller cirka 0,6% el-avfall.

Nu anses Sverige visserligen ha ett av världens mest välfungerande system för hantering av el-avfall. År 2007 omhändertogs 159 000 ton el-avfall, över 17 kg per invånare, vilket är högre än i något annat land.

Beräknat utifrån plockanalyserna hamnar cirka 12 000 ton el-avfall per år, eller ca 1,3 kg per invånare, fel.

De mest frekvent förekommande el-avfallet i hushållens säck- och kärlavfall är batterier och

glödlampor. Små belysningsarmaturer, ficklampor, klockor och leksaker är också vanliga. Även små hushållsprodukter som handmixer, rakapparat, el-tandborste, hårtork, miniräknare, tangentbord till dator, hårddisk, kretskort, radio, cd-spelare förekommer. Mobiltelefoner och kameror är sällsynta, liksom kvicksilverinnehållande lysrör och lågenergilampor.

Det finns en lagstiftning som säger att allt el-avfall ska samlas in och tas om hand på ett säkert och miljörätt sätt. El-avfall innehåller miljö- och hälsoskadliga ämnen som kadmium, kvicksilver, bly och PCB.

I rapporten konstateras att dagens insamlingsystem är otillräckligt för små el-produkter.

Avfall Sverige menar att det inte är realistiskt att kräva att samtliga hushåll ska vara beredda att bege sig till en återvinningscentral för att bli av med smått el-avfall. Därför är det önskvärt att den källsorteringen i fastigheter byggs ut. ■

## FRAMTIDENS LÖSNING – konservera soporna

Konserverade sopor? Det kanske blir lösningen för att vi ska kunna återvinna mer matavfall i framtiden. Tekniken för torrkonservering finns ännu inte på marknaden, men det storskaliga test som genomförs i Göteborg visar på goda resultat.

**HÄLFTEN AV DET** vi slänger är matavfall. I framtiden kommer det att vara en viktig resurs för energiframställning. För många bostadsrättsföreningar är det svårt att hitta lämpliga system för återvinning av matavfallet. Det finns inte plats för en komposteringsanläggning och sortering i särskilda kärl innebär många och tunga transporter.

På Guldheden i Göteborg testas nu en anläggning för torrkonservering av matavfall.

– Det vi sysslar med är det omvända gentemot kompostering, säger Lars Smedlund på Smedlund Miljöteknik.

Istället för att som vid kompostering bryta ner matresterna, finfördelas här avfallet för att därefter torkas. Det som kommer ut ur systemet har 75 procent mindre vikt och volym.

Det finns stora fördelar jämfört med kommunal hämtning och kompostering. Transporterna minskar avsevärt, dels som en effekt av volymminskningen, dels på grund av att det torkade materialet är luktfritt och kan lagras under lång tid.

Allt det torkade materialet behöver inte



BILD: STEFAN EDETOFT

heller hämtas utan kan användas direkt som jordförbättringsmedel inom området. Resten körs iväg till en biogasanläggning.

– Vid traditionell hämtning börjar nedbrytningsprocessen av avfallet redan i soprummet, vilket gör att en stor del av energiinnehållet försvinner. Genom att vi stoppar nedbrytningsprocessen i och med torkningen får vi ett högre energiinnehåll än i vanligt matavfall, säger Lars Smedlund.

Torkprocessen förbrukar såklart också energi. Den anläggning som nu servar 200 hushåll drar cirka 6000-7000 kWh/år. Slår man ut det på varje hushåll motsvarar det vad en tv drar i standby-läge. Självklart finns det planer på att förse anläggningarna med

solceller eller annan elproduktion i framtiden, avslöjar Lars Smedlund. Elkonsumtionen ska också ställas mot att biogasen som genereras från avfallet beräknas motsvara runt 45 000 kWh. Kostnadsmässigt ska man så klart också väga in de drastiskt minskade hämtkostnaderna.

Uppfinningen har fått sitt namn efter romarnas Somnus, sömnens gud.

Torkmaskinen lämpar sig för 150 till 200 hushåll och placeras i antingen ett fristående hus eller i ett soprum.

Lars Smedlund berättar att man snart kommer att lansera en mindre variant där torkningen sker i varje hushåll. ■

### SOMNUS TORRKONSERVERING – så funkar det

I varje hushåll samlas matavfallet i särskilda papperspåsar.

De fulla påsarna slängs ner i konserveringsmaskinen där långsamt roterande armar rör om materialet, samtidigt som en rumstempererad luftström för bort fukten. Maskinen har flera fack där torrare och fuktigare material blandas. Efter ett par dagar matas det färdiga materialet ut.



BILD: STEFAN EDETOFT

## EKONOMISK FÖRVALTNING

Lika bra eller bättre än idag  
- men alltid billigare

Boka ett möte - gratis

[www.brfgkonsult.se](http://www.brfgkonsult.se)

**BO  
BÄTTRE  
TESTAR**

## KOMPOSTERA på nytt sätt

För den som själv kan ordna avsättning för sitt matavfall kan kökskompostering vara ett alternativ. Bo bättre har testat en ny variant för kompostering – Bokashi.

Bokashi är japanska och betyder "jäst organiskt material". Vilket beskriver just vad som sker i hinken.

Det hela är mycket enkelt. Ös ner det organiska avfallet i hinken och varva med Bokashi-strö. När hinken blir full ställer du den åt sidan för att efterjäsa ett par veckor eller längre. Under tiden börjar du fylla den andra hinken.

Vid vanlig kompostering bryts matrester ner och ruttar och det bildas koldioxid och metan. På hemsidan förklarar man att Bokashi är baserad på en annan process:

"Det är inte alls fråga om jäsning/rötning utan om jäsning/syrning. Skillnaden är att vid rötning går nedbrytningen ytterligare flera steg längre, nämligen ända till proteinernas upplösning och som frisätter bland annat metan och flera kolväten (den stinkande doften). Vid jäsning/syrning däremot sker nedbrytningen bara till en viss grad och avbryts när pH har sjunkit till en viss nivå och där det organiska materialet konserveras."

Då och då tömmer man vätska ur kranen i botten av hinken. Vätskan kan användas som gödning och sägs också motverka sedimentering och fettansamling i avlopp.

När innehållet i hinken är färdigjäst kan det grävas ner direkt i trädgården. I vårt kallare klimat kan man dock behöva mellanlagra i en varmkompost.

Att få in den nya rutinen var inget större problem. Vad som framförallt märktes var hur mycket färre soppåsar som åkte ner i sopnedkastet. Helt luktfritt var det inte i vår hink, men det var absolut inget som inte gick att stå ut med. En lätt lite syrlig doft kunde anas när man öppnade hinken. Med locket stängt märktes inget alls. Faktum är att köket kändes fräschare när det inte längre låg matrester i soppåsen.

Visst krävs det en ansträngning. Tömningen av hinken innebär en del stök. Detta är knappast en lösning för hela bostadsrättsföreningen, snarare för entusiasten som vill ha gratis jordförbättringsmedel. För bostadsrättsinnehavaren med sommarstuga, kolonilott eller en god vän i villa kan det vara ett kul alternativ.

Ett startkit, innehållande två plasthinkar, en ströare och en påse Bokashi kostar 750 kronor. [www.bokashi.se](http://www.bokashi.se)



## Släng inte – bevara istället

Det bästa är såklart att inte slänga alls. Örtgömmen bevarar kryddörter fräscha upp till tre gånger längre än vid vanlig förvaring i kylskåp. I botten ett påfyllningsbart vattenkärl och en huv med en perforerad plåt som låter luft cirkulera runt örterna. 295 kronor på [www.smartasaker.se](http://www.smartasaker.se)



## Sortera med design



Stalas källsorteringsserie har fått en ny design med färger inspirerade från naturen. Hinkarna finns i genomskinligt vitt och lysande grönt.

För den med ont om utrymme finns EkoLines källsorteringsvagnar i både ett och två plan. Den variant som ryms på ett plan passar utmärkt i samma skåp som diskbänkens hoar. I tvåplansmodellerna, som är de riktiga utrymmesspararna, finns fyra olika 10 liters sopkärl som på bredden fordrar ett utrymme på endast 20 cm.

Det finns flera praktiska tillbehör, bland annat biolocket som är ett kolfilter som suger upp oangenäma lukter från sopkärlet.

Har man gott om plats finns EkoCombo som installeras i skåpens sidor och passar för 80, 60, och 50 cm skåp. Den största modellen har fyra stora sopkärl för exempelvis plast, burkar, batterier och papper. [www.stala.com](http://www.stala.com)



# GEMENSKAP som underlättar vardagen

Att få komma hem efter jobbet och slå sig ner vid dukat bord förblir en dröm för de flesta av oss. I kollektivet Tullstugan hör det till vardagen.

TEXT: ULRICA AMBJÖRN FOTO: ERIK HÖRNKVIST ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM

**TISDAG TILL OCH MED FREDAG** serveras hemlagad mat i kollektivets gemensamma matsal. På fredagarna är menyn extra festlig, en och annan vinflaska dukas fram på bordet, och det är extra populärt att bjuda med sig gäster.

– Middagstiden är anpassad till tv:s barnprogram Bolibompa efter barnfamiljernas önskemål, avslöjar familjen Bertoft-Sörngård, som består av Heléne, Jan och åttaåriga Clara.

När barnen ätit slinker de helt enkelt in i det intilliggande tv-rummet, eller till lekrummet med sina fantasifulla väggdekorationer som en tidigare boende målat.

Heléne och Jan flyttade in när huset byggdes av Familjebostäder 1994 och var med vid ombildningen till bostadsrättsförening för åtta år sedan. Ombildningen röstades igenom av en knapp majoritet, och hos de boende i kollektivet fanns en oro för att matlagningen skulle få sämre förutsättningar att fungera. I hyreskontrakten stod inskrivet att man som boende i kollektivet åtog sig att delta i den gemensamma matlagningen, vilket de som förespråkade ombildning till bostadsrätt inte ville skulle gälla framöver. Argumentet var att en sådan regel skulle påverka priset vid en eventuell försäljning negativt. Kompromissen blev att man istället införde bestämmelsen att alla som bor i de två trappuppgångar som dittills tillhört kollektivet delar på kostnaden för de gemensamma utrymmena, vare sig de deltar i middagsbestyren eller ej. Och så fungerar det fortfarande.

– En överväldigande majoritet är med i matlagen och äter här. Även om några varit lite avvaktande till en början har de kommit med efter ett tag när de ser hur smidigt det fungerar, säger Jan.



**Vuxna betalar endast 20 kronor per middag på vardagar och 30 kronor för fredagsmiddagen.**

Familjen Bertoft-Sörngård och deras grannar rabblar snabbt upp fördelarna: Det är bekvämt och underlättar vardagen. Det är prisvärt och effektivt. Man väljer själv när man äter i matsalen och behöver inte anmäla sig i förväg. Vill man äta i sin egen lägenhet går det bra att hämta en matlåda och gäster är välkomna. Det är avslappnat och trevligt.

– Clara som inte har några syskon har kompisar här. När barnen ätit kan de titta

**KOLLEKTIVHUSFÖRENINGEN  
BRF TULLSTUGAN**

**Ort:** Södermalm, Stockholm

**Storlek:** 263 lgh, varav 25 i kollektivet

**Byggår:** 1994

**Bildad:** 1998, fastigheten förvärvad 2001

**Uthyrning:** Sju kommersiella lokaler hyrs ut

**Energideklarationstips!**  
Spara tusentals kWh/år och lägenhet  
Vi tillverkar marknadens mest energi- och kostnadseffektiva sparstrålsamlare och sparduschar. Monteras på befintliga armaturer!

**ELLESS**  
WATER SAVING SYSTEM

**LUNDBERG & SON**  
VVS-PRODUKTER AB

Kaggeholmsvägen 45, 122 60 Enskede  
Ordertel: 08-600 50 02 • Fax 08-600 50 07  
E-post: info@elless.com  
Försäljningskontor Halmstad:  
Tel 035-21 22 60 • Fax 035-21 24 60

[www.elless.com](http://www.elless.com)



”Det är bekvämt och underlättar vardagen. Det är prisvärt och effektivt. Man väljer själv när man äter i matsalen och behöver inte anmäla sig i förväg.”



NÅGRA AV MATGÄSTERNA I KOLLEKTIVHUSFÖRENINGEN TULLSTUGAN.

på barnprogram tillsammans eller leka i lekrummet. Vi vuxna kan sitta kvar och fika och prata och få pusta ut lite. Matlaget tar ju hand om disken!

Kollektivets medlemmar är indelade i fem matlag som är självstyrande i den mening att de var femte vecka svarar för att planera menyn utifrån en bestämd budget, handla råvaror, laga mat, servera, diska och städa.

– I mitt matlag är vi åtta stycken, vilket innebär att jag i praktiken är med och handlar vid ett tillfälle och deltar i matlagningen en av dagarna, förklarar Heléne. Alla övriga dagar i månaden som matsalen är öppen kan jag bara slå mig ner och äta. Men visst kan det köra ihop sig ibland... var femte vecka infaller ju ändå rätt ofta och ibland krockar det med jobb och annat.

**EN VANLIG VARDAG** brukar cirka 25–30 personer delta i middagen. På fredagarna blir det fler.

– Det är ju så enkelt och bekvämt när man är lite trött efter arbetsveckan att äta fredagsmiddagen här och gärna bjuda in någon gäst. Och sedan är det bara att ta hissen hem, säger Jan.

För maten betalar alla vuxna en månatlig grundavgift på etthundra kronor. Till detta betalar vuxna 20 kronor per middag på vardagar och 30 kronor för fredagsmiddag med förrätt och dessert (vinet får man ta med själv). Barn upp till tolv år betalar tio kronor och för barn under sex år är maten gratis.

– Det är flera i bostadsområdet som insett fördelarna och som står i kö för att få vara med i matkollektivet, berättar Jan och visar upp den specialbyggda altanen där man kan sitta ute och äta med utsikt över Hammarbykanalen när årstiden och vädret tillåter.



För familjen Bertoft-Sörngard ger kollektivet intrycket av att erbjuda den nära nog perfekta balansen mellan att delta i en gemenskap och att bevara privatlivet i den egna bostaden. De gemensamma middagarna utgör navet, men har också öppnat upp för andra gemensamma och mer eller mindre planerade aktiviteter. Här finns en bokcirkel, man samordnar dagishämtningar, det tittas på fotbollsmatcher i tv-rummet och medlemmarna arrangerar fester. På frågan om vad som är bra med att bo i ett kollektiv ser Clara undrande ut. Hon har aldrig bott på något annat sätt. På frågan om hon har någon favoriträtt som brukar serveras i matsalen svarar hon däremot utan att tveka:

– Lasagne!

Besök föreningens webbplats:

[www.tullstugan.org](http://www.tullstugan.org)

## Fakta kollektivhus

I Sverige finns drygt 40 kollektivhus, eller "gemenskapsboenden" som de också kallas. Ett fåtal av dessa är bostadsrätter.

De flesta av de kollektivhus som finns i landet växte fram under 1980-talet och återfinns i första hand i de större städerna. 1981 bildades riksorganisationen Kollektivhus Nu ([www.kollektivhus.nu](http://www.kollektivhus.nu)) som stöd för existerande kollektivhus och för grupper som arbetar för att skapa nya kollektivhus. Föreningen informerar allmänheten om kollektivt boende, bl a om förutsättningarna i olika upplåtelseformer, och arbetar med att påverka myndigheter och bostadsföretag att bidra till att skapa konkreta möjligheter för kollektivboende i bostadsproduktionen.

Enligt föreningen ökar intresset för boendegemenskap. Sex nya kollektivhus har byggts de senaste åren och fler är på väg. Kollektivhus Nu samarbetar med SABO (paraplyorganisation för allmännyttiga bostadsföretag) och de har tillsammans gett ut skriften "Gemenskap och samarbete – att planera och bo i kollektivhus".

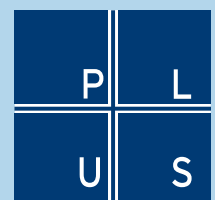
Ett kollektivhus med bostadsrätt som upplåtelseform är Tullstugan i Stockholm, som ombildades från hyresrätt till bostadsrättsförening i början av 2000-talet (se artikel här intill). En annan bostadsrättsförening i kollektivform är EKBO/Gebers vid Drevviken i Stockholm (med HSB som byggherre) som funnits i tio år. I föreningen pågår sedan en tid en konflikt då man satt ett pristak vid försäljning som medlemmar nu vill avskaffa.



Ny kurskatalog ute nu!

## UTBILDNINGAR FÖR FASTIGHETSBRANSCHEN

Se vårt kursutbud på [www.plus.se](http://www.plus.se)



*”Ett avskräckande exempel är en förening som inredde vinden så att hissrummet blev granne med köket i en lägenhet. Man kom inte åt maskinrummet utan att gå igenom bostaden.”*

## Fakta: Beslut och kostnadsfördelning

I de allra flesta fall är nyinstallation av hiss ett så stort ingrepp att det krävs beslut med kvalificerad majoritet (2/3 av de avgivna rösterna) på stämma. Om någon av medlemmarna motsätter sig beslutet går ärendet vidare till hyresnämnden för godkännande av beslut.

Även om det är bostadsrättsföreningen som gör en investering med den nya hissen så måste det ofta till en kostnadsfördelning för att realisera projektet. Av lätt förståeliga skäl är den boende på nedre botten inte lika angelägen som medlemmen längst upp i huset.

Finansieringen kan alltså sägas bestå av två delar. Pengar till själva bygget skjuts till antingen genom att föreningen tar ett lån, eller genom ett kapitaltillskott. Därefter går det att på olika vis ”stuva om” i årsavgifterna. En möjlig variant är att låta en mäklare beräkna värdeökningen av lägenheterna och sedan låta det utgöra grund för kostnadsfördelningen.

# SE UPP!



# Snåriga regler kan lura föreningen

Det nya regelverket för hissar är snårigt. Flera bostadsrättsföreningar kan vittna om offerter på nya korgdörrar – offerter utformade som om det vore ett lagkrav. Så är dock inte fallet. Det finns all anledning att sätta sig in i reglerna innan beställningen skrivs på.

TEXT: IA RÖHL

**DET FINNS OMKRING** 120 000 hissar i bostadshus i Sverige. Många av dem skulle behöva ganska omfattande renoveringar för att leva upp till de nya säkerhets- och tillgänglighetskrav som ställs på hissar.

För en tid sedan kom nya regler som ska göra hissarna säkrare och dessutom lättare att använda för den som har ett funktionshinder. Reglerna baseras på ett EU-direktiv från 90-talets mitt. Den kanske största förändringen gäller kravet på innerdörr; att det inte bara ska finnas en dörr från trapphuset utan också en i hisskorgen. Bakgrunden är att ett antal personer har klämts till döds när de fraktat saker som fastnat i glipan mellan hisschaktet och korgen.

**MENINGARNA OM HUR** reglerna ska tolkas går dock isär. Ett antal hiss företag ger uttryck för att alla hissar omfattas av kravet på innerdörr. Så är alltså inte fallet – den som inte ser upp kan luras att betala för en dyrare lösning än lagen kräver.

Bostadsrättsföreningar som Bo bättre varit i kontakt med känner sig osäkra på vad som gäller. Det är risk att man i det längsta väntar med underhållsåtgärder, eftersom relativt små åtgärder befaras leda till stora ombyggnadskrav.

Nya regler sägs vara på gång och förhoppningsvis blir det lättare att tolka de reglerna.



Detta är i alla fall klart:

- I hus med arbetslokaler måste alla hissar förses med korgdörr innan 2012 års utgång.

- För bostadshus är reglerna inte lika stränga, men ganska omständliga och svåra att tolka. Principen är att hissarna ska förses med korgdörr när fastighetsägaren gör en åtgärd som förlänger livet på hissen, till exempel byte av styrsystem eller inredning. Och när man gör en så pass stor renovering måste man enligt reglerna samtidigt se över tillgängligheten, så att rullstolsburna när knapparna och att det finns talsyntes som talar om vilken våning man är på med mera.

**DET FÖRSTA SOM MÅSTE** redas ut är alltså vad som menas med ”livsförlängande åtgärder”. För att påskynda ombyggnaden av hissarna till en högre säkerhet och tillgänglighet har man definierat ett antal rena underhållsåtgärder som ”livsförlängande”. När dessa åtgärder behöver göras så uppstår krav på ett antal tillkommande åtgärder.

Vilka åtgärder är det då som ger hissen ett sådant lyft att den nästan blir som ny och ska ha samma krav på sig som nya hissar?

Peter Bondesson är ansvarig för frågorna som har med hissdirektivet att göra på Inspecta.

”Ändring eller byte av hissens styrsystem, apparatställe eller maskineri och vid byte av hisskorgens inredning eller hela hisskorgen”, läser han ur regelverket och jag ber honom förklara den första delen.

– Det kanske går att åskådliggöra genom att jämföra med den mänskliga kroppen. Styrsystemet är hissens hjärna, apparatstället är elektroniken som kan jämföras med nervbanorna och maskineriet är hissens muskler. De är vitala delar som har betydelse för hissens livslängd, säger Peter Bondesson.

Exempel på åtgärder som kan bli aktuella är – förutom installation av korgdörr – förbättrat alarmsystem och nödbelysning samt att knapparna görs om så att de passar personer med funktionsnedsättning.

– Det finns dessutom regler för att öka säkerheten för montör och besiktningsman – tidigare accepterades till exempel ett mindre räddningsutrymme. Enligt reglerna ska det också gå snabbare att få ut folk ur en hiss som fastnat, berättar Peter Bondesson.

**MAN BÖR ÄVEN KÄNNA TILL** att det finns alternativ till att installera en helt ny korgdörr. I gamla innerstadshus går den ofta i trappspindeln med ett stål nätverk som hissvägg. Så länge hissarna fungerar vill man gärna behålla dem som de är, av ekonomiska skäl och för att bevara husets karaktär.

Ett alternativ till korgdörr är en ljusriddå (fotocell kategori 2) i öppningen som stoppar hissen direkt om ljusstrålen bryts. Men det är en teknik som kanske behöver utvecklas mer. Hissen kan i vissa fall bli lite osäker av fotocellen, så att det blir en liten nivåskillnad mellan trapphusets golv och hissens, med snubbelrisk som följd.

En fastighetsägare som vill använda den här lösningen istället måste kunna visa att ►

# TEMA Hissar

det är en säker lösning och dokumentera att alternativet korgdörr inte fungerar för att det skulle resultera i "oskäligen" kostnader, drabba tillgängligheten negativt eller inte visa tillräcklig "varsamhet" från kulturminnessynpunkt.

**BESIKTNINGSFÖRETAGEN HAR** regelbundna möten med Boverket och för en dialog med verket. Reglerna har då bland annat kritiserats för att de är luddiga och svåra att tolka.

Ronny Bergens på Fastighetsägarna Stockholm är kritisk till att de ackrediterade besiktningensorganen i många fall tolkar reglerna i samarbete med Hissförbundet. Ett slags ohelig allians mellan granskare och utförare med andra ord.

– Man kan tycka att dialogen även bör föras med beställaren, säger Ronny Bergens.

Alla hissar ska besiktigas en gång om året och vid nyinstallation. Det sköts av ackrediterade företag. Eftersom besiktningarna ska vara opartiska får företagen inte bedriva konsultverksamhet parallellt. Men flera av

besiktningensföretagen har andra avdelningar som jobbar med hissar som konsulter. Det är separata företag men samma ägare.

**FÖRENINGAR SOM SKA** göra livsförlängande åtgärder eller installera nya hissar bör anlita någon form av konsult, en person som kan vara samordnare, rådgivare och kontrollant.

– Det finns alltför många exempel där man inte haft hisskonsult med i ett tidigt skede och därför sedan fått stora problem. Ett avskräckande exempel är en förening

som inredde vinden så att hissrummet blev granne med köket i en lägenhet. Man kom inte åt maskinrummet utan att gå igenom bostaden. Sådana saker får inte inträffa, säger Ronny Bergens.

Konsulten bör vara med tidigt i processen och kan ta reda på relevanta fakta och hitta lösningar som ligger på rätt nivå, så att det varken blir för stora eller för små åtgärder.

– Den nya lagstiftningen gör det extra viktigt att anlita konsult med hisskompetens, menar Ronny Bergens. ■

## Byte/ombyggnad

På [www.swetic.org](http://www.swetic.org) under Dokument/Rekommandationer finns ett par pdf-filer som kan vara värda att titta på. De vänder sig visserligen till branschfolk men är åtminstone delvis hyfsat begripliga för vanliga amatörer i en bostadsrättsförenings styrelse. Dokumenten heter "Erfarenhetsdokument gällande ombyggnad av hissar" och "Riktlinjer för ombyggnad, ändring

och utbyte av delar på hissinstallering".

## Reglerna

Du hittar hissreglerna i sin helhet på Boverkets webbplats. Sök på BFS 2006:26 H 10 på [www.boverket.se](http://www.boverket.se). Det kan också beställas genom Boverkets publikationsservice på tel 0455-35 30 50 eller e-post [publikationsservice@boverket.se](mailto:publikationsservice@boverket.se).

## CYKELGARAGE VÄDERSKYDD CYKELSTÄLL MATTPISKSTÄLL M.M.



AB BLIDSBERGS MEKANISKA 520 24 BLIDSBERG TEL 0321-31660 Fax 0321-31512  
[www.blidsbergs.se](http://www.blidsbergs.se)



## GVKs Branschregler för tätskikt i våtrum.

Läs mer om GVK på [www.gvk.se](http://www.gvk.se) där kan du ladda ner eller beställa "Säkra Våtrum" och aktuell förteckning över GVK-aktiverade företag.

AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | 08-702 30 90 | [info@gvk.se](mailto:info@gvk.se) | [www.gvk.se](http://www.gvk.se)



I GVK INGÅR:



# STÖKIGT – men ett riktigt lyft

Att få in en hiss i ett hus från förra sekelskiftet är inte helt lätt. Men visst går det. Nu är det slut på kånkandet i trapporna hos Brf Ingemar 3.

TEXT: IA RÖHL FOTO: ERIK HÖRNKVIST

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN** Ingemar 3, som har ett äldre hus i Vasastan i Stockholm, har nyligen installerat nya hissar. Det är många regler och annat att ta hänsyn till så de ville inte försöka driva projektet själva. De anlätade i stället en hisskonsult – och det visade sig vara ett lyckokast.

– Det kostar pengar, men det hade vi igen. I slutförhandlingen om priser kunde konsulten påpeka när något var utöver avtal och skulle ingå eller tvärtom osv. Konsulten gick igenom fakturan och kunde motivera om det var något man inte skulle betala för, berättar Jonas Sandefeldt i föreningens styrelse

Det tog nästan ett år från det att de började projektera tills hissarna stod klara, besiktigade och godkända. Kostnaden blev cirka 2,4 milj kronor plus moms för båda hissarna.

Det ena trapphuset är ganska stort så där var det inget problem att få plats. Det andra däremot är mindre så där fick de göra hissen lite smalare än de tänkt. För att kompensera det valde de en hög hiss så att det gick att komma in med en säng stående på hökant.



**Mycket stök och buller – men hissarna blev ett lyft. Nu slipper Jonas Sandefeldt kånka på barn och matkassar i trapporna.**

*Det finns regler för hur mycket utrymme som måste vara kvar till trappan. Hur tog ni reda på vad som gäller?*

– Genom konsulten, han kom in på ett tidigt stadium och det var jättebra.

Konsulten hjälpte till med att ta in anbud, först från byggare, sedan från underliggande leverantörer. När man valt byggare tog man in offerter och valde med konsultens hjälp.

Det var väldigt stökigt när hela trappspindeln, den bärande delen av trapphuset, skulle tas ner. Med stålbalkar i mitten hölls allt uppe så att det gick att ta bort trappspindeln.

– Det var dammigt och bullrade hela da-

garna i början. I ungefär två månader var det riktigt stökigt. Själva installationen av hissen var inte så stökigt.

*Vad tycker folk i huset nu när det är färdigt?*

– Vi är några barnfamiljer och vi tycker naturligtvis att det är superskönt. Förut var vi tvungna att bära upp barn och matkassar samtidigt, vi ville inte lämna sovande barn i vagnen på gården. Nu kan vi köra in vagnen i hissen, berättar Jonas Sandefeldt.

Föreningen har sökt ett hissbidrag som gick att söka när projektet påbörjades, men som inte finns idag. Så de hoppas få tillbaka ca 100 000 kr per hiss.

## Olika lösningar

Att få in en ny hiss i befintlig bebyggelse går, men det är inte alltid så lätt. Finns det tomma lägenheter som ligger bra till, kan man göra hisschakt i dem, men det är inte så vanligt. Det finns också exempel när man kan lösa det genom att sätta ett nytt trapphus utanför det gamla. Men den kanske vanligaste lösningen är ta ut utrymmet i trapphuset om man klarar de mått som gäller för trappbredd och hiss.

Tillverkarna testar hållbarhet på sina hissar, hur många cykler de klarar, så det är något man ska kolla när man skaffar en ny hiss. Annars är det ofta praktiska faktorer som avgör vilken hiss man väljer, om man ska ha en linhiss eller hydraulhiss beror till exempel på var det finns plats för maskinutrymme.

### BRF INGEMAR 3

**Ort:** Stockholm

**Storlek:** 25 lägenheter

**Byggår:** 1884

**Bildad:** 1983

**Uthyrning:** 3 lokaler

Hur många kommer på gårdsfesten?  
Läs mer på [www.rentatent.se...](http://www.rentatent.se...)



# Är er tvättstuga en

**Många föreningar tycker att tvättmaskinerna kan gå så länge de fungerar – varför ska man byta ut gamla trotjänare som gör sitt jobb klanderfritt? Svaret är att gamla maskiner drar mycket mer energi än nya.**

**Inte bara valet av tvättmaskin utan också dina tvättvanor har stor betydelse för hur stor post i årsbudgeten tvättstugan kommer att utgöra. Och än viktigare – hur stort avtrycket på miljön blir.**

**TEXT:** INGER EVERTSON **FOTO:** ANDERS CALLERTUN  
**ILLUSTRATION:** DANIELLE DAHLSTRÖM

– **DET ÄR ABSOLUT** lönsamt att byta ut utrustning i äldre tvättstugor, säger Karin Fant, energi- och klimatrådgivare på Energirådgivningen i Stockholm.

Hon menar att bostadsrättsföreningen snabbt minskar sina kostnader genom att nya maskiner är både el- och vattensnåla. Gamla maskiner från 80-talet förbrukade 175 liter vatten för en 7-kilosmaskin. Idag förbrukar en lika stor maskin endast 70 liter.

– Är maskinerna mer än 15 år gamla bör de bytas ut. Det går åt mycket energi för att värma vatten, vilket gör att man snabbt kan räkna hem inköpet av nya maskiner, säger Patrik Wedberg, tekniskt ansvarig på tvättutrustningsföretaget Podab.



**Är maskinerna mer än 15 år gamla bör de bytas ut, enligt Karin Fant, energi- och klimatrådgivare på Energirådgivningen i Stockholm.**

Karin Fant menar att man ska gå ännu snabbare fram nu när den tekniska utvecklingen går så fort. Vart tionde år bör utrustningen bytas, menar hon.

– Det är ofta bättre att välja flera små maskiner istället för stora, eftersom dessa för det

mesta endast går halvfulla. Det behövs bara en stor tvättmaskin för exempelvis mattvätt, säger hon.

Att torka tvätten är väldigt energikrävande.

– Därför bör man välja maskiner med så högt varvtal som möjligt på centrifugeringen,

## Tvätta miljövänligt och spara pengar >

Enligt en studie från Cambridge Universitys Institute of Manufacturing är så mycket som 60 procent av den energi som ett klädesplagg gör av med under sin livstid kopplat till tvätt och torkning. Under sin livstid kan en t-shirt därmed släppa ut hela 4 kg koldioxid i luften.

Genom att följa råden här intill kan du minska energiåtgången under ett plaggs livstid rejält.

**TVÄTTA INTE I ONÖDAN!**  
Ofta tvättar vi våra kläder utan att de är riktigt smutsiga. För en uppfräschning räcker det ofta med att borsta av dem och hänga ut dem i friska luften. När det är fuktigt i badrummet kan man hänga dem där.

**40 ELLER 30 GRADER**  
räcker i de flesta fall för att tvättmedlet ska fungera. Energi slösas i onödan genom att man tvättar i högre temperatur. Går det att slopa förtvätten så gör det. Sparprogrammen bör utnyttjas om det finns sådana.

# ENERGITJUV?

Effektiviseringen av tvättstugan kan bli lönsam, se kalkylen på nästa uppslag. >

eftersom torktiden då blir kortare, säger Karin Fant.

Men det finns förtjänster även i att byta torktumlare.

– När det gäller torktumlare kan man idag få tvätten torr genom lägre effekt och lägre temperatur. Tumlarna har helt enkelt blivit mer effektiva, säger Patrik Wedberg.

Det finns uträkningar på hur mycket el och fjärrvärme man kan spara på att byta ut maskinerna i tvättstugan. Genom olika kalkyler är det möjligt att se hur lång tid det tar innan man gör vinst på maskinbytet i föreningen.

– Dessa uträkningar kan säljare av tvättmaskiner göra, men kan också göras av personal på de servicebolag som servar utrustningen i tvättstugorna, säger Patrik Wedberg.

Effektivisering av tvättstugan kan alltså bli riktigt lönsam. I ett flerfamiljshus kan tvätt och torkning utgöra en tredjedel av elförbrukningen. Vattenförbrukningen är som nämnts stor i gamla tvättmaskiner; här finns alltså en vinst att göra.

Det är oftast bättre att satsa på fler mindre maskiner än en stor. Beakta energiklasserna vid val av tvättmaskin. Mest energisnål är klass A.

– Tvättmaskiner idag har nivåkontroll och är högcentrifugerande, säger Patrik Wedberg.

Torkrum, torkskåp och torktumlare måste ibland väljas efter de förutsättningar som

finns i tvättstugan.

– I torkrummen bör det inte finnas en värmefläkt som går hela tiden utan det är bättre att satsa på en avfuktare med ett antal hjälpläktar som går igång när det behövs, förklarar han.

**AUTOMATISK DOSERING**, som har funnits i några år, har enligt Patrik Wedberg inte blivit



någon succé i flerfamiljshus. Men han menar att bostadsrättsinnehavare bör upplysas

om att dagens tvättmedel är så effektiva att man absolut inte behöver överdosera.

– Tvätten blir inte renare för att man håller i för mycket tvättmedel. Tvärt om kan det ge vita ränder på mörka plagg och svarta ränder på ljusa plagg, säger han.

Patrik Wedberg berättar att det idag finns tvättmedel som kan tvätta rent redan vid 20 grader. Dessa tvättmedel innehåller bakteriedödande ämnen.

De flesta plagg som tvättas är inte speciellt smutsiga, vilket gör att de blir rena med ett kortare tvättprogram. Ibland vill man också fräscha upp kläder som egentligen inte är smutsiga. Då är det bättre att hänga ut dem på vädring än att lägga dem i tvättmaskinen.

Om man tycker att tvättmaskinen förbru-

kar mycket energi så förbrukar de facto torktummlaren tre gånger mer energi. Att samtidigt kunna torktumla två maskiners tvätt är därför en bra regel, vilket gör att tumlaren bör vara dimensionerad för detta. Tvättummlaren bör inte packas helt full.

Underhållet av en evakueringstumlare är litet, men det kräver utluftning av fukt. Utluftning behöver däremot inte användas för en kondensummlare, eftersom den enbart avger uppvärmd luft. Mest energieffektiv är torktumlare med värmepump. Strykningsarbetet underlättas med den nya generationens tumlare som ångar kläderna.

Sedan har vi torkskåpen, som har blivit betydligt mer energieffektiva de senaste tio åren. Avfuktningsslaggregat och dubbla fläktar finns på nya torkskåp.

En energisnål kallmangel av trä med belysning och fingerskydd är en bra och uppskattad investering i tvättstugan.

Karin Fant slår också ett slag för handboken BRF Energieffektiv som kan beställas genom Energirådgivningen. Den finns också att ladda ner på Energirådgivningens hemsida ([energiradgivningen.se](http://energiradgivningen.se)).

– I boken finns många råd om hur bostadsrättsföreningen kan bli energismart och spara både pengar och resurser. ■

**90-GRADERSTVÄTTEN** kan med gott resultat köras i 60 grader med de flesta moderna tvättmedel. Energianvändningen minskar med 30 procent om man konsekvent sänker temperaturen.

**MILJÖTIPS:**  
Lufttorka gärna tvätten och spara energi.

**TVÄTTMEDEL, ENERGI OCH VATTEN** sparar du om du fyller maskinen ordentligt. Flytande tvättmedel och handtvätt är bättre om du bara ska tvätta enstaka plagg. Det ger minimal belastning på miljön. Det går åt nästan fyra gånger mer energi för att värma upp vattnet under en tvätt än vad som krävs för att tillverka och transportera tvättmedlet. En halvfull maskin drar nästan lika mycket energi som en helt fylld.

**ÄR TVÄTTEN MYCKET** smutsigt behövs mer tvättmedel än om den är endast lite smutsig. Doseringsinstruktioner finns på tvättmedelsförpackningen.

**SVANEN OCH BRA MILJÖVAL** är två av de officiella miljömärkningarna som finns. Använd miljömärkta produkter. Avfallet blir mindre om man köper refillförpackningar. Transporterna blir färre med lägre utsläpp som följd om man väljer koncentrerat tvättmedel istället för standardpulver.



## Fler miljövänliga tvätt-tips >

### FÖRE TVÄTTEN

● Färger som är olika ska sorteras i olika högar. Tvättemperaturen är nästa kriterium, som de olika högarna ska delas upp i. Rationalisera om du tycker att det blir onödigt många högar. Temperaturhögarna går att blanda, däremot inte de olika färgerna. Tvättprogrammet ska styras av de känsligaste plaggen.

● Miljön mår bra av att man bara tvättar fulla maskiner. Skador på maskinerna kan man dock få om man matar maskinen alltför full, dessutom kan kläderna skadas. Tvätten ska packas så löst att det går att få in en doseringsboll ovanpå. När det gäller ylleplagg kan man endast tvätta högst tre plagg samtidigt.

### DOSERING

● Vattnet hos två tredjedelar av Sveriges befolkning är mjukt, så därför talas det inte så mycket om vattenhårdhet. På tvättmedelsförpackningen står hur mycket man skall dosera vid olika hårdheter.



FOTO: COLOURBOX

● Man kan sänka doseringen med 10–20 ml om tvätten inte är speciellt smutsig. Öka doseringen med 20–30 ml om tvätten är väldigt fläckig.

● Rätt dosering är A och O. Tvätten blir inte ren om du tar för lite tvättmedel, men inte heller om du tar för mycket. Vid för lite tvättmedel kan tvättmaskinen skadas av smuts och kalk. Vid för mycket tvättmedel blir inte tvätten ordentligt sköljd, och det blir alldeles för mycket lödder.

### TVÄTTMEDEL

● Ytaktiva ämnen är de vanligaste i tvättmedel. De gör att textilt fibrerna lättare släpper igenom vattnet eftersom ytspänning minskar. Ett ämne som är ytaktivt är tvål. Åter-

smutsning förhindras, smuts lösgörs och feta fläckar försvinner när de ytaktiva ämnena kombineras med andra ämnen.

### SKÖLJMEDEL

● För fibrerna i tyget fungerar sköljmedlet som balsam. Det minskar slitage på utsatta ställen som kragar, knän och armbågar. Längre hållbarhet av färgerna är en annan effekt av sköljmedel.

● Snabbare torktid är faktiskt också en effekt av sköljmedlet; man kan sänka energiförbrukningen med upp till 10 procent.

● Tvätteffekten kan störas av vissa mineraler som finns i hårt vatten,

## Energisnåla tvättmaskiner blev lönsam investering

**KALKYL**

Läs kalkylerna och förvånas över hur mycket man kan tjäna på att investera i nya maskiner i tvättstugan. Utvecklingen i tvättbranschen har gått fort. Det allmänna miljömedvetandet och höjda energipriser har fått tillverkarna att producera allt mer energisnåla maskiner.

Man räknar med att varje person i en bostadsrättsfastighet tvättar 5 kilo tvätt var 10:e dag.

När man dimensionerar en tvättstuga i en bostadsrättsfastighet är det viktigt att göra en kalkyl över de boendes tvättvanor. Barnfamiljer

tvättar mycket, liksom studenter. Medelålders och äldre tvättar mindre. Man bör också räkna med lite överkapacitet. Det händer ju ibland att någon maskin inte fungerar och då måste det finnas någon maskin "i reserv".

Lägre förbrukning av el och vatten kan göra att energibesparingen kan bli upp till 70 procent om man byter ut sina gamla tvättmaskiner.

### Exempel:

Maskinerna i en tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp moderniseras efter 15 år.

### Innan:

**Elförbrukning** (60° tvätt, 7 kilos maskin): 2,20 kWh (1,98 kr)

**Vattenförbrukning:** 138 l (2,76 kr)

**Kostnad per tvättomgång:** 4,74 kr

**Antal tvättar per år:** 2 900 per maskin

**De två gamla tvättmaskinerna kostade i drift per år:** 27 490 kr (13 745 per maskin)

### Efter:

**Elförbrukning** (40° tvätt, 5,5 kilos maskin): 0,75 kWh (0,68 kr)

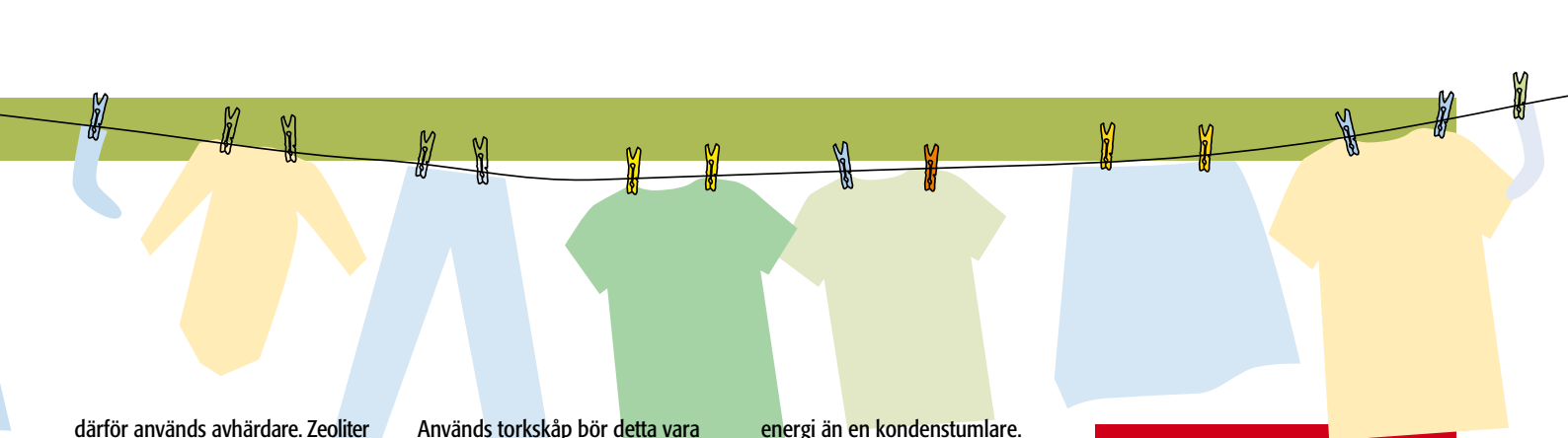
**Vattenförbrukning:** 60 l ((1,20 kr)

**Kostnad per tvättomgång:** 1,88 kr

**Antal tvättar per år:** 2 900 per maskin

**De två nya maskinerna kostar i drift per år:** 10 900 kr (5 450 kr per maskin)

Cirka 65 000 kronor kostade det att ersätta alla maskinerna i tvättstugan. Ungefär 16 600 kronor per



därför används avhårdare. Zeoliter och fosfater är två vanliga avhårdare.

● Konserveringsmedel används i de flytande produkterna och dessutom finns återfärgningsskydd, skumdämpare, blekmedel och parfym i de flesta tvättmedel. Enzymer finns också i många tvättmedel. Fläckar och smuts bryts ner av enzymer, som är ett protein.

#### TORK

● Tumlarens hastighet bör vara minst 1000 varv per minut. Torkningen drar annars för mycket energi, eftersom det är så mycket vatten som måste avdunsta. Torkskåp är sämre att använda än torktumlare från energisynpunkt.

Används torkskåp bör detta vara välfyllt och tvätten bör vara ordentligt centrifugerad. Tvätten torkar också – även om det tar längre tid – om torkskåpet inte sätts igång.

● Frånluftstumlare drar mer



FOTO: LASSE HEIDENBERG

energi än en kondentumlare. Huset värms till en liten del upp av kondentumlaren. Fyll inte torktum-laren för mycket. Energianvändningen ökar eftersom för mycket tvätt förlänger torktiden.

● I tumlaren bör man inte över-torka tvätten. Det sliter på tvätten och drar dessutom onödigt med energi. På sommaren är det allra bästa att torka utomhus.

#### KÄNSLIG HUD

● Nästan en tredjedel av Sveriges befolkning har problem med känslig hud. Astma- och Allergiförbundet rekommenderar tvätt- och sköljmedel som är fritt från parfym och färgämnen.

år blir energibesparingen enbart på de båda tvättmaskinerna. Om tvätten torkas i nya energisnåla tumlare kan ytterligare el sparas. Detta gör sammantaget att investeringen får en pay-off-tid på mindre än 4 år.

Investeringen i tvättstugan kan också leda till en annan positiv effekt. I vissa fall är det möjligt att säkra ner elabonnemanget, eftersom just tvättstugan står för en stor del av elförbrukningen.

**Så här räknade vi:** Kubikmeterpriset på vattnet har vi beräknat till 20 kronor och kalkylen har baserats på en elkostnad på 90 öre per kilowatt-timme (kWh).



FOTO: LASSE HEIDENBERG

## FAKTA

**Det finns idag ny teknik som hjälper oss att spara i tvättstugan.**

► En sådan hjälp är en brytare för torkskåp. Den används i skåp där användaren själv bestämmer effekt och torktid. Ibland sätter man tiden lite längre än vad som egentligen behövs, eftersom man vill ha tvätten riktigt torr. Men när tvätten de facto är torr bryts strömmen av den speciella brytaren.

Det har visat sig att elanvändning för torkning i torkskåp har kunnat halveras genom denna metod. Den kan beskådas på Energimyndighetens beställargrupps hemsida ([bebostad.se](http://bebostad.se)) under fliken Goda exempel.

► Det finns också idag maskiner med automatisk dosering av tvättmedel. Det har visat sig att många håller på lite extra för att tvätten verkligen ska bli ren. Detta kan dock ha motsatt effekt. Vinsten med automatisk dosering är att tvättmedelsförbrukningen sjunker. Dessutom sjunker också kostnaderna för emballage. Städningen blir också lättare genom att man inte behöver torka tvättmedel på golv och i tvättmedelsfacken. Den automatiska doseringen kan stängas av för den som behöver ett speciellt tvättmedel på grund av allergi.

**Hos oss får alla i föreningen plats!  
Läs mer på [www.rentatent.se](http://www.rentatent.se)...**





**Jörn Liljeström** är advokat på LEX advokatbyrå. Han har arbetat med bostadsrättsfrågor i femton år.

Juristen reder ut

# Tystnadsplikt viktig del av

**Inte sällan kräver medlemmar att föreningsstyrelse ska informera ingående om bakgrunden till olika beslut som fattas. I många fall är det varken möjligt eller önskvärt, ibland till och med rent skadligt. Eftersom det inte finns klara bestämmelser i lag att hänvisa till kan det som styrelseledamot vara svårt att förklara varför det i vissa fall inte går att informera om vad som händer på styrelsemöten.**

**HÄNVISAR MAN TILL** tystnadsplikten som skäl så kan det ifrågasättas; ”i vilken paragraf står det?”. Enskild medlem hänvisar vidare ofta till ”offentlighetsprincipen” eller påstår att det skulle finnas någon annan allmän rätt att få veta allt och som skulle vara starkare än tystnadsplikten.

Motivet bakom kraven kan skifta mellan en ambition att samla underlag för kritik av styrelsen i syfte att vinna en eller annan förningspolitisk poäng, eller en vilja att kontrollera att styrelsen gör ett bra jobb enligt den aktuella medlemmens bedömning.

Då är en pedagogisk förklaring till varför styrelseledamöter i vissa fall inte får sprida information vidare på sin plats.

Tystnadsplikten behövs inte bara för att undvika att enskilda medlemmars eller föreningsintressen skadas, utan även för att styrelseledamöterna sinsemellan ska våga yttra sig öppet och därmed kunna genomlysa

frågor på ett bra sätt. Om styrelseledamöter behövde befara att det som sägs i styrelserummet sprids så försämras kvalitén på besluten då styrelsen inte kan eller törs belysa alla vinklar (inte de känsligaste i alla fall), vilket leder till att beslutet fattas på sämre underlag än vad som annars vore möjligt.

Vid spridning av information från styrelserummet riskerar styrelsen att bli ett forum för olika intressen som lobbar för sin sak. Den person utanför styrelsen som kräver insyn kräver ofta i nästa steg även inflytande – utan att behöva bära ansvaret för de beslut som fattas. Det finns då risk för att styrelsen påverkas av annat än uppdraget som gavs vid årsstämman. Det finns risk att för styrelsen påverkas av enskilda särintressen och får svårare att i allt agera endast med föreningens bästa för ögonen. Tystnadsplikten är alltså en viktig del av de demokratiska spelreglerna. Styrelsen väljs för att hantera föreningens löpande angelägenheter. Enskild medlem utövar sitt inflytande vid årsmöte, inte genom löpande kontakter med styrelsen.

**DE BESLUT SOM** styrelsen fattar under året kan granskas från varje vinkel vid den årliga föreningsstämman, bl a inom ramen för frågerätten inför beslut om godkännande av årsredovisning. Om stämman skulle finna att styrelseledamöterna kan ha skadat föreningen kan stämman välja att inte bevilja ansvarsfrihet, vilket innebär att föreningen

förbehåller sig rätten att kräva ersättning för ekonomisk skada från enskilda styrelseledamöter. Även om styrelseledamöter inte fattat beslut till skada för föreningen kan det av annan anledning vara så att stämman inte längre har förtroende, och då kan stämman välja nya ledamöter till styrelsen. Under tiden mellan stämmorna kan en minoritet, det räcker med en tiondel, av medlemmarna kalla till extrastämma i viss fråga. Det kan röra sig om granskning genom extern granskningsman, utseende av ny styrelse eller bara ett önskemål om att beslut ska fattas i viss fråga.

Föreningens revisor har kontinuerligt funktionen som ”vakthund” och kan slå larm om konstiga beslut fattas.

Jag har ovan nämnt några av de kontrollfunktioner som existerar för att visa att det finns tillräcklig kontroll av styrelsens arbete trots att medlemmarna inte har rätt till annan information än vad gäller de styrelsebeslut som berör dem själva.

Om vi istället för rådande ordning med tystnadsplikt skulle ha fri informationsspridning, som någon form av kontrollmedel, skulle en mängd negativa bieffekter inträda. Exempelvis att enskilda medlemmar söker ”köra från baksätet” och fortlöpande skaffar sig kontroll över vad som avhandlas i styrelserummet samt även med olika medel söker påverka de beslut som fattas. Vidare skulle en minoritet som sett sig besegrad vid årsstämman ändå kunna utöva makt (den makt

*”Vid spridning av information från styrelserummet riskerar styrelsen att bli ett forum för olika intressen som lobbar för sin sak.”*

# föreningsdemokratien

föreningsstämman vägrat dem) genom att påverka styrelsen direkt. En sådan ordning skulle helt undergräva föreningsdemokratien.

Tystnadsplikten är ett effektivt skydd mot att styrelsen förvandlas från en effektiv beslutsfattare med föreningens bästa för ögonen till ett forum där olika intressenter försöker få gehör för sina särintressen. De styrelseledamöter som inte förstår vikten av tystnadsplikten bör avträda förtroendeuppdraget, och om de ej gör det frivilligt bör extrastämman inkallas för deras entledigande.

**TYSTNADSPLIKTEN FÖLJER AV** styrelsens ansvar att väl vårda föreningens angelägenheter (till exempel vad avser upphandling, framtidsplaner eller överväganden för problemlösning vid tvist) och därutöver även vårda enskilda medlemmars intresse av att inte få för dem känslig information spridd (till exempel information om bristande betalning, bristande skötsamhet eller rentav avhysning). Tystnadsplikten följer av allmänna föreningsrättsliga principer och har samma innebörd som tystnadsplikten inom övriga delar av associationsrätten; även bolagsstyrelser har tystnadsplikt.

Bland det som finns reglerat finns vissa ”spår” till tystnadsplikten i andra paragrafer. Som exempel kan nämnas att enskild styrelseledamot är personligt ansvarig för den skada han/hon vållar föreningen vid fullgörande av uppdrag, till exempel genom att bryta mot sin

tystnadsplikt på sätt som leder till skada (jfr 13 kap 1 § Lag om ekonomiska föreningar). För att bedöma omfattningen av tystnadsplikten i en bostadsrättsförening kan vi inte enbart titta på situationer som leder till skadestånd eller straff (till exempel trolöshet mot huvudman), utan vi måste ”vända på steken” och fråga oss vilken information medlem eller annan kan kräva att föreningens styrelse lämnar ut. Medlem har rätt att ta del av beslut som berör medlemmen. Vidare finns rätt för medlem att erhålla utdrag ur lägenhetsförteckningen (9 kap 11 § Bostadsrättslagen). Vem som helst, även annan än medlem, kan begära att få ta del av medlemsförteckningen (9 kap 9 §). Denna behöver då ej skickas utan endast hållas tillgänglig genom att personen får läsa ”från pärmen” på föreningens kontor. I samband med årsstämma finns även rätt att få frågor beträffande styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter besvarade och även rätt att få ett fullständigt beslutsunderlag i de frågor som ska avgöras av stämman.

Bostadsrättsföreningar omfattas inte av offentlighetsprincipen. Endast det allmänna (staten inklusive olika statliga organ och myndigheter, landstingskommun, kommun) är skyldig att tillhandahålla all information som inte är belagd med sekretess. Av det skälet saknas rätt att ta del av något annat än de exempel som angivits ovan. En rekommendation är att bostadsrättsföreningar ständigt arbetar med att sprida för-

ståelse för hur föreningen bäst arbetar.

Tystnadsplikten kan ställas på sin spets om föreningen hamnat i rättsprocess. Det finns då ofta medlemmar som ifrågasätter och vill ha detaljerad information om hur styrelsen avser driva frågan med mera. Ibland kan sådan intresserad medlem ha blivit kontaktad av motparten och ombedd att ”luska lite”. Hur bör då styrelsen svara? Sådär kanske: ”Vi har blivit stämnda och vi kan inte röja något angående handläggningen på grund av tystnadsplikt. Det är viktigt att inte sprida information eftersom läckor ibland finns och allt som kommer till motpartens kännedom sedan kan användas för att skada föreningen. Styrelsen lämnar rapport när tvisten är avslutad. Intill dess får ni lita på att styrelsen gör sitt bästa.”

Trots att styrelsen saknar skyldighet att ge allmän information är det naturligtvis lämpligt att så ändå sker i form av infoblad, hemsida eller på annat sätt som inte är alltför tidskrävande eller betungande för styrelsen. I regel kan föreningen informera om alla beslut som inte kan vara till skada för föreningen eller någon annan, och som inte heller innebär att man röjer vad som förevarit i styrelserummet. Man kan även informera allmänt om vad som är 'på gång' och vad som annars planeras. Det är viktigt att ha en informationspolicy som innebär att ingen information läcker förrän det är klart att den kan spridas till alla. ■

# Ränteswapar – risker och möjligheter

**Under senare år har så kallade ränteswapar blivit alltmer vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Rätt använt kan swapar innebära besparingar. Det finns också exempel där swapavtal medfört stora kostnader och riskerat att äventyra ekonomin i enskilda föreningar.**

**RÄNTESWAP PASSAR DEN** som vill minska ränterisken i ett lån eller en placering genom att ändra rörlig ränta till fast eller tvärtom och därmed anpassa bindningstiden till ändrade marknadsförutsättningar. Swap är engelska och betyder byta eller byte/bytesaffär.

Förfarandet är komplext, för att till fullo förstå alla turer måste man vara insatt i vad som sker på börserna. Fördelen med systemet är att när kunden tjänar på avtalet gör också banken det. Det är alltså ett incitament för banken att hålla nere kundens kostnader.

**EN RÄNTESWAP ÄR ETT AVTAL** om byte av ränteflöde. Med en ränteswap enas två parter om att byta sina betalningsflöden under en viss löptid, utan att byta de underliggande tillgångarna eller skulderna. Lånet eller placeringen behöver inte finnas hos nuvarande bank, vilket innebär att företaget inte behöver byta kreditgivare.

En ränteswap kräver två låntagare med olika låneförutsättningar. De kan till exempel ha olika kreditvärdighet och därmed olika villkor för fast ränta respektive rörlig ränta, vilket gör att båda tjänar på att göra ett byte av räntebetalningar istället för att teckna sig direkt för lån till fast respektive rörlig ränta.

**RÄNTESWAPAR HANDLAS PÅ** den så kallade OTC-marknaden. Vanligtvis fungerar en bank som mellanhand. Räntebetalningarna baseras på ett förutbestämt nominellt lånebelopp. I swapkontraktet specificeras den fasta räntan medan den rörliga räntan följer ett räntindex, till exempel STIBOR (Stockholm interbank offered rate, den ränta som svenska banker lånar till av andra svenska banker). Ränteswapen är fristående från underliggande lån och det belopp som parterna i kontraktet byter är endast nettot mellan de båda räntorna och alltså inte hela räntebetalningarna.

Antag att en låntagare har ett lån med rörlig ränta och önskar byta till fast ränta för att bättre hantera ränterisken. Alternativet till att ta upp en ny kredit till fast ränta kan vara att ingå en ränteswap. Ofta kan finansieringen bli billigare än ett traditionellt lån med fast ränta. Anledningen till att swapräntan ofta är billigare är att den handlas på en öppen marknad med fler aktörer.

**ETT EXEMPEL KAN VARA EN** bostadsrättsförening som förväntar sig höjda räntenivåer och därför vill byta sin rörliga ränta mot fast ränta. Föreningen ingår ett avtal med banken om ett byte av räntor, ett swapavtal. Det som händer är att föreningen fortsätter att betala sin rörliga ränta till banken. I enlighet med swapkontraktet kommer banken att erlägga en rörliga ränta till bostadsrättsföreningen som i sin tur erlägger den avtalade fasta räntan till banken. Noteras bör att den erhållna rörliga räntan kan vara lägre än den erlagda på grund av bankens marginal. Det som för-



Det lönar sig att ta hjälp av revisorn. På denna plats kommer BoRevisions revisorer att dela med sig av kunskap och tips, i detta nummer **NICLAS WÄRENFELDT**. BoRevision har 24 anställda som verkar som revisorer och rådgivare till mer än 4000 bostadsrättsföreningar.

eningen totalt kommer att erlägga till banken under avtalsperioden är den ursprungliga rörliga räntan plus nettot enligt swapkontraktet (kan även vara inkomst).

Om en bostadsrättsförening önskar avveckla sin ränteswap före förfallodagen kan banken under normala marknadsförhållanden erbjuda möjligheten att helt eller delvis stänga ränteswapen genom avräkning mot dagsaktuell marknadsränta.

**AVSIKTEN MED EN** ränteswap är att reducera ränterisken. Olika aktörer har olika preferenser och uppfattning om framtiden. Vissa vill öka sin risk för att kunna tjäna/spara pengar, andra vill reducera sin risk för att undvika att förlora pengar. Genom att använda sig av en ränteswap kan en förening enklare uppnå en ►

**"Att använda sig av ett finansiellt instrument som en ränteswap kan innebära fördelar för en bostadsrättsförening i form av bättre ränteriskhanteringen och flexibilitet."**

förändrad räntebindningsstruktur. Vid traditionell upplåning binds räntan efter kundens önskemål, vanligtvis på 3 månader upp till 10 år. Genom att använda sig av ett lämpligt antal swapavtal till respektive lån kan kunden erhålla önskad riskprofil. Det bör dock noteras att bankens räntemarginal på lån med rörlig ränta varierar och föreningen därmed kan få en räntekostnad som är högre än beräknat.

**ATT ANVÄNDA SIG AV** ett finansiellt instrument som en ränteswap kan innebära fördelar för en bostadsrättsförening i form av bättre ränteriskhantering och flexibilitet. Men att använda sig av ett instrument som handlas på en öppen marknad och som styrs mot ett underliggande index innebär alltid en risk. Om den underliggande rörliga räntan skulle stiga i förhållande till den avtalade fasta räntan kommer föreningen att tjäna pengar på sin ränteswap. Men om marknaden går i andra riktningen och den rörliga räntan sjunker i förhållande till den avtalade fasta räntan kommer föreningen att få ökade räntekostnader för sina lån. Styrelsen måste vara medveten om aktuella risker när de ingår ett swapavtal med banken.

För att undvika att det framstår som att styrelsen spekulerar med föreningens pengar genom att ingå i swapavtal, är det viktigt att vara tydlig med att endast teckna swapavtal till underliggande lån. En ränteswap är ett finansiellt instrument som även kan handlas utan underliggande lån. För att ytterligare säkerställa att ingen spekulation förekommer bör styrelsen upprätta en finanspolicy där klara riktlinjer framgår för handel av finansiella instrument.

## **"Många aktörer inom bostadsrättsföreningssektorn anser att nuvarande beskattning är felaktig. Under det senaste året har bl a ett flertal banker utövat påtryckningar mot Skatteverket."**

**REGLERNA FÖR HUR** privatbostadsföretag beskattas har ändrats och de nya reglerna ska tillämpas från och med 2008 års taxering. Genom lagändring har reglerna för schablonbeskattning avskaffats. Ändringen innebär bl a att ett privatbostadsföretag vid inkomstberäkningen inte ska ta upp inkomster eller dra av utgifter som är hänförliga till fastigheten enligt 39 kap 25 § inkomstskattelagen (1999:1229), IL.

Skatteverkets uppfattning är att en ränteswap ska behandlas som ett fristående finansiellt instrument. På samma sätt som gäller för transaktioner med andra finansiella instrument ska inkomster (vinster) och utgifter (förluster) som kan hänföras till en ränteswap inte anses hänförliga till fastigheten. Att syftet med transaktionerna kan ha varit att säkra företagets räntekostnader för lån i fastigheten föranleder ingen annan bedömning.

**SAMMANFATTNINGSVIS INNEBÄR** detta att inkomst (vinst) och utgift (förlust) på grund av transaktioner med swapavtal ska tas upp respektive dras av vid beskattningen av ett privatbostadsföretag. Det som är viktigt att komma ihåg är att det är nettot över swapens avtalstid som är avgörande om någon beskattning kommer att utgå.

Betalning avseende ränteswapar redovisas som vanliga räntebetalningar, men man bör särskilja vanliga räntor och swapränta på olika konton i bokföringen. Därmed underlättas särredovisning enligt dagens regler, det vill säga ränteswapen beskattas om nettot av betalningsflödena är positivt, och om nettot är negativt erhålls ett underskott. Med ett positivt netto i swapen menas att den erhållna rörliga räntan är större än den avtalade fasta räntan. Motsvarande gäller om nettot är negativt, vilket betyder att den rörliga räntan är lägre än den fasta räntan.

Utvecklingen under 2009 och fram till stängning av en swap kan medföra förändringar av nettot i swapen, vilket kan leda till att ingen skatt eller lägre skatt kommer belastas föreningen.

**MÅNGA AKTÖRER INOM** bostadsrättsföreningssektorn anser att nuvarande beskattning är felaktig. Under det senaste året har bl a ett flertal banker utövat påtryckningar mot Skatteverket. Enligt uppgift har det resulterat i en grundlig utredning från Skatteverkets sida, vilket kan betyda att Skatteverket med tiden kan komma med en annan bedömning vad gäller swapar som matchas mot skulder i en bostadsrättsförening. ■



**"Var hittar jag bästa boräntan?"**

**SVARET FINNS PÅ**

**bobattre.se**



**Göran Olsson** är vd för bostadsrättsorganisationen SBC. Med sina dryga 20 år inom SBC har han stor erfarenhet av bostadsrättsjuridik.

## Styrelseskolan

# Rätt stadgar – livsviktigt för

**Varje bostadsrättsförening måste ha stadgar. Stadgar är ett av regelsystemen kring bostadsrätter. Det andra är givetvis lagar. Även ordningsregler kan i någon mån sägas tillhöra regelsystemet.**

**ALLT DET HÄR LÅTER TRÅKIGT.** I diskussionen kring ägarlägenheter får man intrycket att dessa är helt befriade från regler och att man kan göra som man vill. Detta är inte sant – även här finns lagregler och stadgar i den samfällighetsförening som sköter gemensamma delar precis som i bostadsrätt.

Stadgarna kan ses som ett avtal mellan medlemmarna om vilka regler man ska leva efter. När jag köper en bostadsrätt träder jag in i regelsystemet och blir en del av avtalet. Tyvärr är det få som innan ett köp läser stadgarna och förvissas sig om vilket innehåll avtalet har i föreningen. Det kan förefalla överflödigt eftersom alla stadgar vid en snabb blick ser ut att vara desamma. Fastighetsmäklare delar regelmässigt ut stadgar och i de kommande ändringarna i fastighetsmäklarlagen införs det en skyldighet att delge en köpare stadgarna. Jag undervisar ganska mycket för mäklare. När jag frågar dem om de läser stadgarna får jag ofta ett ärligt nej till svar. Man har oftast ingen aning om vad stadgarna har för innehåll.

**MÅNGA FÖRENINGAR HAR INTE** ändrat sina stadgar och följt med lagstiftningsförändringarna. Ett exempel: Det har länge funnits möjligheter att ha pantsättnings- och överlåtelseavgifter. Men fortfarande har många föreningar missat

att skriva in detta i stadgarna, trots att detta är en förutsättning för att kunna ta ut avgifterna.

**STADGAR KAN GÖRAS KORTA** och stadgar kan göras långa. Många goda ansträngningar har gjorts för att förkorta och göra stadgar läsbara och lättillgängliga. Många är ambitiösa och lägger ner mycket arbete på att hitta bra formuleringar. Men om man bara tar upp lagens föreskrifter som minimum och i övrigt hänvisar till lagen kan ett A4-ark räcka för stadgarna. Detta innebär att man endast måste bestämma sådana saker som föreningens namn och var styrelsen ska ha sitt säte samt ange ändamålet med föreningen.. Tämligen självklara och allmängiltiga saker som sällan förändras under föreningens livstid.

Andra obligatoriska bestämmelser är hur man ska fördela årsavgiften mellan medlemmarna, om man har sk priskontroll (vilket är ovanligt) och hur man säkerställer det framtida underhållet av föreningens hus. Sedan kommer man till frågor om hur stor styrelsen ska vara, när föreningsstämma ska hållas, hur stämmans dagordning ska utformas, vilken tid räkenskapsåret omfattar samt slutligen fördelningen av eventuell årsvinst och hur tillgångarna ska fördelas om föreningen likvideras.

**OM MAN FÖRSÖKER SAMMANFATTA** lagens krav på stadgarna ser man att det mesta handlar om föreningen som företag. Regler som saknas fylls ut av bostadsrättslagen, som till stor del handlar om boendespecifika frågor.

Frågan om vilken filosofi man ska ha vid författande av stadgar infinder sig. Ska de vara som en lärobok eller ska de vara kortfattade och lättlästa och med krav på att ha lagtexten vid sidan om? Det ger i vart fall en bild av att stadgar kan variera mycket mellan olika föreningar – något som varken allmänhet eller mäklare förstått eller bryr sig om.

**LÅT MIG TA ETT BRA EXEMPEL.** Frågan om vem som svarar för vad när det gäller inre underhållet är inte lättbesvarad, inte ens med bra stadgar. Lagstiftaren har bestämt att bostadsrättshavaren på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick, om inte stadgarna säger något annat. Det är allt. Ingenting om var gränsen går mellan medlemmens och föreningens ansvar. Det enda som sägs är att man inte kan ålägga medlemmar ansvar för ledningar som betjänar mer än en lägenhet. Upplägget är att föreningen äger huset. Föreningen är som ägare primärt underhållsansvarig men har oftast delegerat bort en hel del av ansvaret. Hur mycket som är delegerat är efter bästa förmåga bestämt i stadgarna.

Vad händer om kylan går sönder eller tapeterna börjar flagna? Ja, då är det ganska säkert att det är medlemmens ansvar. Man anses vara ansvarig för både det periodiska och löpande underhållet för ytskikt och inredning i kök och badrum. Men vad händer om ringklockan i dörren slutar fungera? Eller om ytterdörren börjar bli dålig? Inte ens med mer kvalificerade stadgeskrivningar är det alltid glasklart.

*”Utan tydliga stadgar och vid tolkningssvårigheter förutsätts att föreningen tar ansvaret för underhållet av svårbedömda detaljer. Tydliga, utförliga stadgeskrivningar är således mycket viktiga.”*

# föreningens verksamhet

Utan tydliga stadgar och vid tolkningssvårigheter förutsätts att föreningen tar ansvaret för underhållet av svårbedömda detaljer. Tydliga, utförliga stadgeskrivningar är således mycket viktiga. Mycket löser sig självt därför att man uppfattar det som självklart från medlemmens sida att allt inre tillhör bostadsrätts-havaren. Men ibland kräver medlemmar att andra ska betala och då är diskussionen igång.

**MYCKET AV ANSVARET FALLER** på dem som skrivit stadgarna från början. Ofta är det en intresseorganisation, en ombildare eller ett byggföretag. De använder sig av allmän-giltiga mönsterstadgar som – vilket ofta visar sig – är dåligt anpassade till föreningens verklighet. Detta kan man leva med eftersom stadgar alltid går att justera med hänsyn till verkligheten eller till ändrade förhållanden. Mönsterstadgarna försöker fånga upp alla väsentligheter i ett och samma dokument så att det ska passa alla. Detta görs till priset av bristande anpassning till en viss bostadsrätts-förenings behov.

Vad kan mer finnas som är olika från förening till förening och som gör det viktigt att läsa igenom stadgarna innan ett köp? Hur är det med föreningens självständighet? Finns någon utomstående som har inflytande över föreningen genom vetorätt eller genom att sätta sig själv i styrelsen? Har föreningen insällningsklausuler som innebär begränsningar i vem som kan bli medlem, exempelvis ålder?

En mycket viktig sak är hur årsavgifterna

fördelas mellan medlemmarna. Är det så att några lägenheter bär stora kostnader i förhållande till lägenhetens storlek (ett inte ovanligt fenomen särskilt i nyproducerade vindar)? Varje höjning av avgifterna innebär då ett större åtagande än för de vanliga lägenheterna. Ett sådant förhållande vill man få reda på innan köp eftersom det är mer eller mindre omöjligt att rätta till.

**STADGAR BÖR VARA LEVANDE** och ändras för att följa med i tiden och lagstiftningen. Det är inte bra att ha stadgar vars innehåll delvis blivit obsolet på grund av lagändringar. Sådana stadgar kan visserligen inte tillämpas, men det är inte bra att olagliga stadgebestämmelser står kvar. Det ger fel signaler till dem som inte känner till vad som är rätt och fel.

SBC har nyligen kommit ut med nya mönsterstadgar. De innehåller inte så mycket nytt i sak men språket är moderniserat. Ett par ändringar kan vara av intresse. Grundregeln att man som medlem endast kan ta en fullmakt på stämman har justerats till att man kan ta två fullmakter. Kretsen valbara till styrelsen har ändrats för att ge möjlighet att välja in en person som inte är medlem i föreningen. Det finns nämligen ett allt större behov till att kunna ta in andra, professionella ledamöter. Kretsen som kan företräda på stämman har utvidgats med föräldrar och barn.

**STADGAR KAN ÄNDRAS** men inte hur enkelt som helst. Alla ändringar måste beslutas av medlemmarna på föreningsstämma. Huvudregeln

är att om alla medlemmar är ense och är närvarande på stämman fysiskt eller genom fullmakt kan man fatta beslutet på en stämman. Tyvärr inträffar detta sällan. I stället kan ändringsbeslut tas på två på varandra följande stämmor. På den första stämman ska man då ha absolut majoritet, dvs mer än hälften av de avgivna rösterna ska vara för ändringen. På andra stämman gäller kvalificerad majoritet. I det flesta frågor betyder det att 2/3 av de avgivna rösterna ska vara för stadgeändringen. I några frågor gäller en ännu högre majoritet. Man får inte ändra stadgetexten mellan stämman ett och två.

Kallelsen till stämman är viktig. Det enda säkra sättet att göra rätt är att bifoga den fullständiga lydelsen av stadgeförslaget, både till stämman nr 1 och 2. Stadgeändringen börjar inte gälla förrän stadgarna registretats hos Bolagsverket, som gör en noggrann granskning av både stadgeinnehåll och formalia kring stämman.

**MAN SKA VARA FÖRSIKTIG** med att laborera med stadgeändringar. Det kan lätt gå fel om man inte riktigt tänkt igenom konsekvenserna av olika ändringar. En del ändringar kräver följdändringar för att bli begripliga och tillämpbara. Varje förslag till ändring kräver noggranna överväganden och avstämning av lagligheten samt att alla medlemmar – även de som inte deltar i stämman – har beretts möjlighet att känna till ändringarna. Ett bra sätt är att i förväg stämman av ändringarna med Bolagsverket eller någon kunnig jurist. ■



# Nästa nummer av Bo bättre



## TEMA: Energi

Massor av energipartips. Hitta det som passar just din förening. Eller ska ni kanske börja producera er egen energi?

### Gransamverkan på nytt sätt:

Nybakt bröd bytes mot kattvakt. Eller kanske en hylla för utlästa pocketböcker. Massor av smarta tips till nytta och gagn för medlemmarna.

### Tema Upphandling:

Så mycket tjänar ni på att köpa in varor och tjänster gemensamt.

### Kaos i cykelrummet?

Så får ni ordning och underlättar för den klimatsmarte medlemmen.

### Juristen reder ut

### Styrelsekolan

## Prenumeration

Helårsprenumeration, fyra nummer,  
139 kronor per år.

Ring eller faxa in din prenumeration.

**TITELDATA**  
info@titeldata.se  
Fax 08-652 03 00  
Tel 0770-457 119

Postadress:  
**TITELDATA**  
Kundtjänst  
112 86 Stockholm



## Nr 3 ute

## 25 september



## Inlåst eller valfrihet? Ett enkelt val.

Bli med i  
valfrihetens  
folkrörelse

Vi släpper fångarna loss och låter användarna bli kungar i nätet med full valfrihet att välja och vraka. Tvärtemot de flesta andra operatörer.

www.opennet.se

**OpenNet**  
Valfrihetens bredband

# På bobattre.se finns svaren

Hur kan styrelsearbetet bli effektivare?

Vilka fler bostadsrättsföreningar finns på vår gata?

Hur går det till att energi-deklarerera?

Vilka regler gäller för andrahandsuthyrning?

Var hittar jag bästa boräntan?

Vilka företag kan tänkas lämna offert på en fasadrenovering?

**Nu har du läst tidningen – gå vidare till bobattre.se**

**Bobattre.se** är den mest heltäckande webbplatsen för dig som är intresserad av bostadsrätt. Säkert var det något i detta nummer som inspirerade dig, bobattre.se hjälper dig att komma vidare.

● Blev du fundersam på om ni ska köra med traditionellt stambyte eller relining. Läs vad vi skrivit i ämnet tidigare.

● Kanske är bergvärme ett alternativ även för er? På bobattre.se hittar du listan med föreningar som redan gjort valet. Tycker du att ni är för små för att ta investeringen? Kör bergvärmens tillsammans med grannarna. Här hittar du kontaktuppgifter till grannföreningarna.

● Insåg du att ni måste ta tag i föreningen sophertering? Du hittar leverantörer till olika system på bobattre.se. Bara att börja skicka ut offertförfrågningar.

● Visst vore det toppen om alla grannar fick ta del av de energibesparande tvätt-tipsen? Numera hittar du tidningen som PDF på bobattre.se. Enkelt att skriva ut och sätta upp i tvättstugan.

● Äntligen en fördjupning i varför tystnadsplikten är så viktig i en brf-styrelse. Läs Jörn Liljeströms tidigare krönikor. Så klart finns även Göran Olssons styrelseskola här. Tipsa de nya styrelsemedlemmarna!

● Något som saknades? Energispartips? Hur får vi ventilationssystemet att fungera? Vad är viktigt att tänka på om vi ska installera bredband? Vad gäller för andrahandsuthyrning?

Du kan läsa fler artiklar på **bo battre.se!**  
**Dessutom:** länkar till 2 200 bostadsrättsföreningars hemsidor, daglig uppdatering av viktiga brf-nyheter, guider som underlättar styrelsens vardag.

**Har ni uppdaterat er egen sida? Fördelarna är flera:**

- ▶ Samtal styrs till rätt mottagare.
- ▶ Intresserade länkas vidare till föreningens hemsida.
- ▶ Styrelsen kan dela med sig av årsredovisning och stadgar.

# Bo bättre

UPPTÄCK  
LÄCKAGE  
I TID!

## PRENUMERERA NU!

Du får en smart läckagevarnare på köpet!

Teckna en prenumeration på Bo bättre före den 1 juni och få en vattenläckagevarnare värd 55 kronor i premie.

### Välj erbjudande

**Enkel prenumeration, 139 kr/år**

Helårsprenumeration om 4 nummer.

**Lilla styrelsepaketet, 350 kr/år**

Tre utvalda styrelsemedlemmar får var sin årsprenumeration om 4 nummer. Alla får premien.

**Stora styrelsepaketet, 550 kr/år**

Fem utvalda styrelsemedlemmar får var sin årsprenumeration om 4 nummer. Alla får premien.



- ▶ upptäcker läckage från kyl, frys, disk- och tvättmaskin m m
  - ▶ larmar när det kommer ut vatten
  - ▶ är en billig extra försäkring
- [www.smartasaker.se](http://www.smartasaker.se)

## Ja, tack!

Jag beställer min prenumeration nu och får premien värd 55 kr.

- Enkel prenumeration, **139 kr/år.**
- Lilla styrelsepaketet, **350 kr/år.**
- Stora styrelsepaketet, **550 kr/år.**

*(Bifoga separata uppgifter om namn och adress för lilla och stora styrelsepaketet)*

Brf: \_\_\_\_\_

Namn: \_\_\_\_\_

Adress: \_\_\_\_\_

Postadress: \_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_



PORTO

Fyll i och skicka in talongen till:

TITELDATA  
Kundtjänst  
112 86 Stockholm

Det går även bra att faxa:  
**08-652 03 00**

Kundservice:  
**0770-457 119**

Eller att gå in på  
[www.prensenservice.se](http://www.prensenservice.se)  
– klicka på "beställ pren."