

din

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

bostadsrätt

SNART GÅR
FLYTTLASSET

- ✓ TIDPLAN
- ✓ EKONOMISK KALKYL
- ✓ GARANTIER

Tema **Våga köpa nyproduktion**

Försäljningen av nyproducerade bostadsrätter går trögt. Det rådande marknadsläget gör att många tvekar. Men det behöver inte innebära att det är dåligt köpläge. Däremot är det viktigt att vara påläst och ha marginalerna på sin sida. Din Bostadsrätt guidar dig till ett tryggt köp.

Därför ska du engagera dig i styrelsen

Grannarna hittade hem i en byggemenskap

SBAB!

Sparande för er som bryr sig om gårdsstädningen

Sparande för brf:er med schysst
ränta, fria uttag och inga avgifter.*

**Ha ett bra
föreningsliv!**

*Kontot omfattas av den statliga insättningsgarantin enligt beslut av Riksgälden. Insättningsgarantin innebär att om SBAB försätts i konkurs eller om Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in, garanteras varje kund ersättning för sin sammanlagda behållning i SBAB med ett belopp om högst 1 050 000 kronor. Utöver detta belopp kan kunden få ersättning för insättningar från vissa särskilt angivna händelser t.ex. försäkringsersättning samt ersättning för skada till följd av brott, felaktig dom eller fel eller försummelse vid myndighetsutövning med högst 5 miljoner kronor. Ersättningen betalas ut av den myndighet som hanterar garantin inom sju arbetsdagar från den dag SBAB försätts i konkurs eller från Finansinspektionens beslut enligt ovan. Garantimyndigheten har rätt att i vissa fall skjuta upp utbetalningen. För ytterligare information, se www.riksghalden.se/sv/insattningsgarantin/ Följande kontohavare kan inte få ersättning enligt garantin: En bank, ett kreditmarknadsföretag, ett värdepappersbolag, ett försäkringsföretag, ett återförsäkringsföretag, en understödsförening, ett finansiellt institut enligt lag (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, en värdepappersfond eller en alternativ investeringsfond, en pensionsfond, en region, en kommun eller en statlig myndighet.

Plötsligt händer det

När jag skrev min förra ledartext såg det ganska mörkt ut för ekonomin, men jag hade gott hopp om en vändning. Och nog har det hänt en del sedan dess. Inflationen har gått ner och enligt Riksbanken är det möjligt att styrräntan sänks under våren.

Visserligen finns det orosmoln på bostadsmarknaden, i ekonomin och världsläget. Men om vi ska se till det som är positivt så finns det besked från regeringen som påverkar i rätt riktning: Kravet på 15 procent i kontantinsats vid köp av bostad är tänkt att sänkas till 10 procent. Det är goda nyheter för unga som ska köpa sin första bostad – och för andra som behöver flytta och inte har haft möjlighet att spara ihop till hela kontantinsatsen. Finansinspektionen motsätter sig dock regeringens förslag och det återstår att se vad det blir för ändring.

Regeringen har också aviserat att de vill ändra skatten på investerings-sparkonton, ISK, så att sparande på upp till 300 000 kronor blir skattefritt. Även det kan underlätta för förstagångsköpare eftersom det blir mer kvar i plånboken för den som sparar. Visserligen anser jag att det behövs ett särskilt skattegynnade bosparande och startlån för unga, men detta är ett steg i rätt riktning. I oktober kommer även en utredning som ser över amorteringskraven och jag hoppas på att det leder till att fler bostäder byggs samtidigt som den finansiella stabiliteten värnas.

///
Därmed öppnas bostadsmarknaden för fler.

En annan viktig fråga är bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Både styrelser och bostadsrätthavare undrar hur det blir framöver. Men snart är det dags för årsmöten i de flesta bostadsföreningar. Inför stämman får du ta del av styrelsens årsredovisning där du kan läsa om det gångna räkenskapsåret. Passa på att gå på stämman och ställ frågor till styrelsen. Eller varför inte själv kandidera till styrelsen och få ännu större inblick i föreningen?

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

Innehåll



Foto: Magnus Glans



Foto: Ida Sjöo



4 > Intro: Hänt sen sist
Ändrad ränteskillnadsersättning
ingen hjälp för ekonomiskt svaga

6 > Intro: Aktuellt
Konjunkturinstitutet spår
nyttändning på bostadsmarknaden

7 > Intro: Aktuellt
Dilemmat: Få ensamstående
har råd att köpa en trea

8 > Tema: Våga köpa nyproduktion
När är det åter köpläge och hur
går det till? Din Bostadsrätt guidar

16 > Fixartipset
Så skördar du grönt inne

17 > Årsstämma
Höj engagemanget med öppen
dialog om svåra frågor på stämman

22 > Reportage
Grannarna byggde sin
egen bostadsrättsförening

25 > Frågor & svar
Allt om livet i en
bostadsrättsförening

26 > Hemmets mysterier
Hur ska återvinningen sorteras?

din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening.

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Chefredaktör: Kenny Fredman
Produktion: OTW
Redaktör: Frida Henke
Art director: Maria Lindén
Omslag: Magnus Glans
Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Repro: Jens Jörgensen
Tryck: Aller

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

Bostadsrätterna

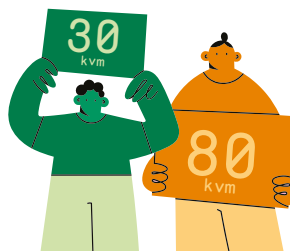
Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 9800 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 350 000 exemplar.

Adress: Bostadsrätterna
Drottninggatan 25
111 51 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00

intro



40 kvadratmeter boyta har varje person i genomsnitt i Sverige enligt Statistiska centralbyrån. Men det skiljer sig också mycket åt beroende på hushållstyp och ålder. Ensamstående personer över 65 har runt 80 kvadratmeter till sitt förfogande, medan exempelvis sammanboende med två barn bara 30 kvadratmeter för sig själva.

Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till flera förmåner. Här kommer en kort sammanställning. Besök bostadsratterna.se/medlemskap-formaner för mer information.

> Säkerhetsdörrar

Genom avtal mellan Bostadsrätterna och Secor erbjuds ni som medlemsförening, eller du som boende i en medlemsförening, hela 15 procents rabatt på din beställning av Daloc säkerhetsdörrar inklusive installation av dörren.

> Familjejuridisk hjälp

Genom Bostadsrätternas medlemsförmån erbjuder Fenix Family dig 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning. Dessutom får du upp till 25 procents rabatt på familjejuridiska avtal och tjänster.

> Webbinarium om bostadsrätt

En inspelad utbildning på vår webbplats för dig som bor i en bostadsrättsförening men inte sitter styrelsen. Gå in på bostadsratterna.se och sök på "Att bo i bostadsrätt".

> Tidningen Din Bostadsrätt

Tidning som distribueras fyra gånger per år till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.



Tandlös justering minskar inte utsatthet

För att minska utsattheten för de med en svagare ekonomi föreslår regeringen att det ska bli billigare att lösa bundna bolån i förtid. Men det är inte något som kommer uppnås genom en förändrad ränteskillnadsersättning, enligt Bostadsrätterna.

Text: Frida Henke

E

fter en utredning föreslår regeringen en lagändring som innebär att det ska bli billigare för bolånekunder att avbryta lån med bunden ränta i förtid. Det vill säga att

banker och andra kreditgivare ska få ett nytt sätt att räkna ut ränteskillnadsersättning på. Förslaget syftar till att stärka konsumentskyddet eftersom den nuvarande regeln leder till att berörda hushåll får betala omotiverat mycket. Utredningen menar också att det slår särskilt hårt mot hushåll med sämre och mer osäkra ekonomiska förhållanden.

– Det ska inte vara onödigt dyrt och krångligt för den som föredrar att ha bunden bolåneränta, sa finansmarknadsminister Niklas Wykman (M) när utredningen presenterades i höstas.

Beräkningssättet som föreslås kommer begränsa kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning till sådana kostnader som har direkt koppling till förtidsbetalningen och den ränterisk som ett bundet bolån är förknippat med. Bostadsrätterna tycker att det i grunden är bra att det blir mindre kostsamt att lösa lånen i förtid. Men att det, som utredningen menar,



Illustration: Shutterstock



Kenny Fredman

skulle minska utsattheten genom att justera ränteskillnadsersättningen tror inte Bostadsrätternas samhällspolitiska chef Kenny Fredman på.

– Genom åren har det visat sig att det bara under mycket korta perioder har lönat sig att binda sina lån, här är hushållen rationella. Och det är snarare positivt rent samhällsekonomiskt med lägre andel bundna lån eftersom Riksbanken då får snabbare genomslag när de höjer eller sänker styrräntan, säger han. ◦



Har ni en säker starkströms- anläggning i er förening?

Som fastighetsägare kan du enkelt leva upp till ert ansvar genom att teckna ett serviceavtal, IN Elkontroll, med oss.

Avtalet går ut på att våra elektriker systematiskt ser över anläggningen så att den svarar upp mot kraven om "nödvändig säkerhet för personer och egendom"

Kontakta oss så hjälper vi gärna till!



Vi kan el, se mer på <https://www.driftia.se/varatjanster/elektriker/>

Mats Forsén, elektriker- och elprojektör Driftia El AB
Mats.forsen@driftia.se

Välkommen att kontakta oss även gällande: Fastighetsskötsel | Driftteknik | Jourtjänst | Teknisk Förvaltning | Brandskydd & SBA | Tvätt- och vitvaruservice

<https://www.driftia.se/kontaktaoss/> eller info@driftia.se

Vi sänker din fastighets energikostnader och klimatpåverkan



Tillsammans med fonden SEB Nordic Energy erbjuder Bengt Dahlgren Greenergy fastighetsägare att finansiera, bygga och drifva lokal bergvärme och solkraft i direkt anslutning till era fastigheter.

Energianläggningarna ägs av SEB Nordic Energy, och ert enda åtagande är att köpa lokalproducerad, förnybar energi av fonden som en tjänst till en fast månadskostnad som inkluderar drift och reinvestering. Ni förbättrar er fastighets driftnetto och fastighetsvärde med minimal ekonomisk risk utan att behöva hantera driften. Samtidigt bidrar ni till klimat- och energiomställningen.

Vill ni få ett kostnadsfritt kostnadsförslag för er förening för att jämföra med vad ni betalar idag? Kontakta oss på nils.grunditz@bengtdahlgren.se.

Mer info på vår hemsida www.greenergy.se

Uppåt i höst för bopriserna

Bostadsrättspriserna fortsätter sin kräftgång från förra året, visar januari­siffrorna som landade på en nedgång på 0,8 procent för bostadsrätter. Helt olikt andra halvan av 2024 då räntorna tros gå ner och åter ger fart åt bostadsmarknaden, enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos.

Text: Frida Henke



Foto: Shutterstock

Det blev svagt uppåt med plus 1 procent för bostadsrätts­priser under 2023 när året summerades av Svensk mäklarstatistik. Sammantaget ligger priserna i riket nu på samma nivå som i augusti 2020.

Under 2023 såldes det betydligt färre bostadsrätter än föregående år, med en minskning på 14 procent.

– För andra året i rad sjönk antalet affärer. De affärer som gjordes tog dessutom längre tid, säger Oskar Öholm, vd Mäklarsamfundet i ett pressmeddelande.

Även årets första månad började på minus med en nedgång på 0,8 procent för bostadsrätter i riket. Men trots fortsatt sjunkande priser tror många analytiker



Oskar Öholm



Josefin Kilman

att en vändning nu är på väg.

– Det finns ett stort uppdämt flyttbehov, och vi står sannolikt på rätetoppen, säger Oskar Öholm.

Gällande räntan öppnade Riksbanken i februari för att det inte är uteslutet att styrräntan sänks redan under första halvåret i år. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos kommer den lämnas orörd till juli då Riksbanken förutspås komma med den första i en rad sänkningar.

– Vi tror att den första räntesänkningen är på 0,25 procentenheter, ner till 3,75, och att den sedan följs av ytterligare två sänkningar med 0,25 procentenheter vardera under hösten. Det innebär att vi bedömer att räntan i slutet av 2024 ligger på 3,25 procent, säger Josefin Kilman, ekonom på Konjunkturinstitutet.

Hon påpekar att det på grund av det osäkra läget i ekonomin just nu gör det extra svårt att ställa prognoser, men säger att sänkningarna ser ut att fortsätta ända in i tredje kvartalet 2025 och att styrräntan sedan planar ut på 2,25 procent.

– Anledningen är framför allt att vi tror att inflationen kommer att sjunka kraftigt under 2024 samt att ekonomin fortsätter att vara dämpad, främst på grund av en fortsatt avmattning på arbetsmarknaden. Det båd­dar för räntesänkningar, säger Josefin Kilman.

Den ekonomiska vändningen tror Konjunkturinstitutet inte kommer komma förrän 2025, men spår däremot att det redan i höst kommer ske en för­­siktig uppgång på bostadsmarknaden.

– I slutet av 2024 kommer sedan den stora vändningen tack vare att inflationen och räntorna går ner. Det är då det tar fart. ◦

Vanligare med rörlig ränta bland bostadsrättsföreningar

På mindre än två år har den genomsnittliga räntan för bostadsrättsföreningars lån mer än fördubblats. Samtidigt visar en sammanställning från Statistiska centralbyrån, SCB, att allt fler svenska bostadsrättsföreningar väljer rörlig ränta för sina lån.

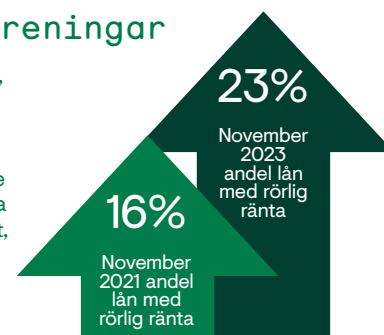
I november 2023 var andelen lån med rörlig ränta 23 procent, jämfört med 16 procent i januari 2021.

– Rörligt är den räntebindningstid som har ökat mest bland bostadsrättsföreningarna jämfört med

andra bindningstider, säger Johannes Andersson, nationalekonom på SCB i en kommentar till statistiken.

Mest räntekänsliga är yngre bostadsrättsföreningar, eftersom det har en högre belåning än äldre föreningar. Föreningar som är upp till fem år gamla har en genomsnittlig belåningsgrad på 38 procent, medan föreningar som är 40 år eller äldre har en belåningsgrad på i genomsnitt 15 procent.

Statistiken visar också att det är de yngre föreningarna som har högst räntor.



Få ensamstående klarar tröskeln in på bostadsmarknaden

Höga bostadspriser och tuffa amorteringskrav gör att många har svårt att skaffa sig en ny lägenhet efter till exempel en skilsmässa.

– Det gäller även personer med goda inkomster, säger boendeekonom Claudia Wörmann på Hypoteket.

Text: **Mikael Bergling**

Boendeekonom Claudia Wörmann har på Din Bostadsrätts uppdrag beräknat vilken månadsinkomst som krävs för att en person med dagens regler ska kunna köpa en trerumslägenhet i några av Sveriges större städer.

Beräkningarna visar bland annat:

• I Stockholm krävs det en månadsinkomst på 89 000 kronor vilket är cirka 50 000 kronor mer än medianinkomsten för kvinnor – i Stockholm – och 46 000 kronor mer än medianinkomsten för män.

• I Göteborg skiljer det, enligt beräkningarna, cirka 19 500 för män respektive 26 000 kronor för kvinnor och i Eskilstuna cirka 8 500 respektive 17 000 kronor.

• I Örebro behöver den som vill köpa en trerumslägenhet ha en månadsinkomst på 42 500 kronor. Samtidigt stannar medianinkomsten i kommunen på cirka 32 000 kronor för kvinnor och 37 500 kronor för män.

Och skillnaderna ser liknande ut var man än bor i landet.

– Beräkningarna utgår ifrån vad genomsnittspriset på bostadsrättslägenheter var i november i fjol. Att personerna inte behöver låna till kontantinsatsen på 15 procent, men till övriga delar, att de inte har några andra skulder och att avgiften till föreningen är 6 000 kronor i månaden, säger Claudia Wörmann.

– Jag tänker mig att lägenheten är på 75 kvadratmeter, att personen som ska köpa den håller på att skilja sig och ska ha sina två minderåriga barn boende hos sig varannan vecka.

Beräkningarna visar att de allra flesta inte klarar att köpa en sådan lägenhet.

– Har man i samband med separationen sålt något, och därför kan betala en större kontantinsats, blir resultatet så klart ett annat, säger Claudia Wörmann.

– Jag har räknat på genomsnittspriser i respektive kommun. Genom att köpa en lägenhet i mindre attraktiva områden går det att minska lånedelen en del. Men för många blir det mycket tufft.

Går det att förbättra sin utgångspunkt?

– Förbered dig. Även om relationen du är i känns bra tycker jag att alla partners bör ha en diskussion om hur båda ska klara sig vid en eventuell separation och ta hänsyn till det när det gäller till exempel sparandet. Man bör också ställa sig i bostadskön.

– Samhället bör också se över reglerna kring amortering och kontantinsats. De är alldeles för tuffa i dag och gör det svårt för många att skaffa en ny bostad. Det är en viktig politisk fråga och handlar om att människor ska kunna leva rimliga liv.

Claudia Wörmann har i sina beräkningar utgått ifrån en så kallad kalkylränta på 6 procent.

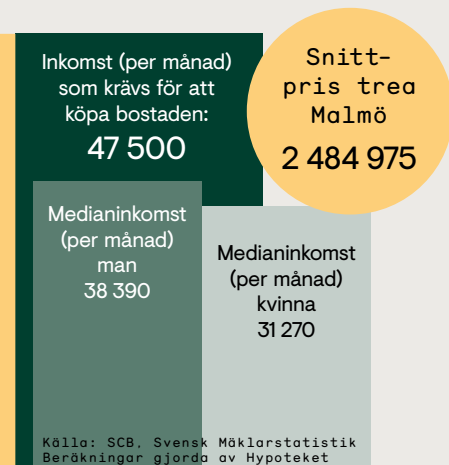
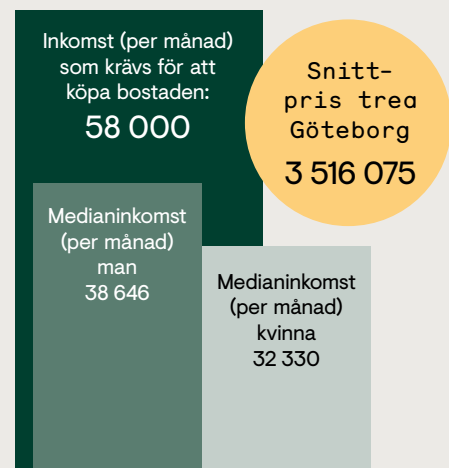
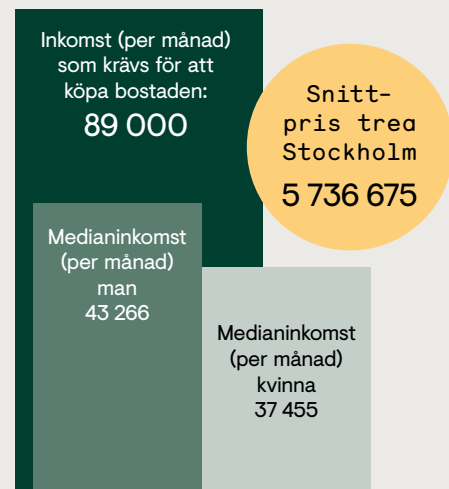
– Nu ser räntorna ut att vara på väg ner vilket kan underlätta för många.

Är det då dumt att binda räntan?

– Det beror på. Lever du på små marginaler, och dessutom är orolig över din ekonomi, kan det vara bra att binda på ett år. Skillnaden mot rörlig – tre-månaders – ränta är inte så stor samtidigt som det ger ökad trygghet. ◦

Dessa regler är en viktig politisk fråga och handlar om att människor ska kunna leva rimliga liv.

Köpa bostad på egen hand – kostnad kontra inkomst



tema

Vågar du köpa nyproduktion?

Kraftig inflation, snabbt uppdrivna boräntor och historiskt höga byggkostnader har lett till en tvärnit för bostadsbyggandet och stiltje på marknaden för nyproduktion. Hur ser prognosen ut framåt? Vad behöver göras för att få fart på marknaden igen? Och när är det läge att våga satsa?

Text: Malin Letser Foto: Magnus Glans

Byggtakten har minskat kraftigt i Sverige. Första halvåret 2023 påbörjades endast 15 500 bostäder vilket är 58 procent färre än motsvarande period året innan. Parallellt går försäljningen av nyproducerade bostadsrätter trögt. Enligt SBAB tar det ungefär dubbelt så lång tid att förmedla nya bostäder nu jämfört med de senaste åren.

Ted Lindqvist som är vd på Evidens, som jobbar med analyser och strategisk rådgivning inom fastighetsbranschen,

förklarar att det finns två grundläggande orsaker till att marknaden har tvärstannat. Det ena är att efterfrågan har fallit kraftigt till följd av inflation, höjda räntor och att aktiekurserna har gått ner. Det i sin tur påverkar köpkraften hos bostadsköparna.

– När vi pratar om köp av bostadsrätter, särskilt i storstäderna, finansierar vi inte vårt köp enbart med vår lön, utan med ett spar-kapital. Svenskar är generellt sett duktiga på att spara, även i aktier och i fonder, så när aktiekurserna går ner påverkar det givetvis, säger han.



58

procent färre
lägenheter byggdes
under 2023

Fallande byggtakt även 2024

Antalet påbörjade nyproducerade bostäder föll kraftigt under 2023 och beräknas falla ytterligare under 2024. Under första halvåret 2023 påbörjades cirka 15 500 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det var 58 procent färre än motsvarande period ett år tidigare. Boverket gör bedömningen att byggtakten i år kommer att falla ytterligare, med omkring 19 500 påbörjade bostäder, varav 17 500 genom nybyggnad. Vidare uppskattar myndigheten att byggtakten på lite längre sikt kommer att bli lägre än vad de bedömer skulle behövas – det vill säga cirka 67 000 bostäder per år fram till 2030.

Källa: SCB och Boverket.

Har du ett långt perspektiv spelar nuvarande situation mindre roll.

Den andra viktiga förklaringen till att marknaden för nyproduktion har stannat av är de historiskt snabba och höga kostnadsökningarna inom byggsektorn. Ted Lindqvist berättar att liknande kostnadsökningar som under 2022 endast har skett två gånger tidigare i Sverige. Förra gången var i samband med den senaste energi- och oljekrisen 1973 och dessförinnan måste vi gå tillbaka så långt som till 1950 och utbrottet av Koreakriget.

– Den snabba prisökningstakt som vi har haft nu beror på krigsutbrottet i Ukraina och det energikrig som Ryssland har fört mot övriga Europa. Eftersom byggmaterial är väldigt energikrävande i sin framställning får det här stor påverkan. Sedan beror det på räntan som steg väldigt snabbt vilket innebär både höga finansieringskostnader och höga byggkostnader. Allting skedde samtidigt och väldigt fort, vilket har lett till att kalkylerna inte längre går ihop, säger han.

Nu jobbar branschen på flera fronter för att få fart på byggandet igen. I närtid handlar det till stora delar om att byggföretagen måste ha ett stort kostnadsfokus, berättar Ted Lindqvist.

– Byggföretagen försöker så gott de kan. Det handlar om att slimma sin produktion och sortera bland projekten – vilka har bäst förutsättningar och

vilka får hamna i väntelådan? Vid pågående projekt ser vi att många jobbar med rabatter och i vissa fall bjuder på några månadsavgifter, allt för att hålla i gång maskineriet.

Från politiskt håll är det många i bygg- och fastighetsbranschen, inklusive Ted Lindqvist, som önskar se vissa regelförenklingar och sänkta amorteringskrav för att underlätta för köparna. Det finns även en debatt om rena produktionsstöd för att stödja byggarna.

– Vi ser många olika förslag och alla har givetvis sina för- och nackdelar. Men man ska komma ihåg att den nuvarande krisen har eskalerat otroligt snabbt så det har varit svårt att parera från politiskt håll, säger han.

Med en brasklapp om att det råder stor geopolitisk oro och att det därmed är svårt att göra

prognoser för framtiden tror ändå Ted Lindqvist på en långsam återhämtning framöver.

– Det ser ut som att inflationen ger med sig ganska snabbt, och vi kommer antagligen att få se lite lägre räntor under

2024. Det kommer att mildra effekterna och ge lite mer pengar i plånboken, då stärks köpkraften igen. Men eftersom vi tappat så pass mycket på väldigt kort tid kommer det att ta flera år innan vi är tillbaka.

Till de som funderar på att köpa nyproduktion, men som tvekar på grund av marknadsläget, råder Ted Lindqvist att det är viktigt att lyfta blicken och att inte stirra sig blind på nuläget.

– Har du ett långt perspektiv spelar nuvarande situation mindre roll. Då är det viktigare att agera på frågan om hur du vill leva ditt liv, och givetvis se till att det finns marginaler i din ekonomi så att du har råd med bostaden här och nu. Krisen kommer att ge med sig förr eller senare, och ekonomin kommer att förbättras successivt. ◦



Ted Lindqvist



Alla knep för en flytt till nytt

Går du i tankar om att köpa en nyproducerad bostad men är osäker på hur det går till? Och om det är köpläge? Vi guidar dig längs vägen och reder ut vad som är viktigt att ha koll på för att göra ett tryggt köp.

Text: Malin Letser

För inte många år sedan sålde nyproducerade bostäder som smör, men nu är läget annorlunda. Höga räntor och en osäker marknad, med risk för att byggprojekt drar ut på tiden, gör att många ställer sig avvaktande. Det här betyder inte betydligt att det är dåligt köpläge. Däremot är det viktigt att vara ordentligt påläst och att ha marginaler i sin ekonomi. Först behöver du gå igenom din ekonomi och utgå

de:



från nuvarande kostnader, till exempel räntor och amorteringar. Finansinspektionen har nyligen sett över hur undantaget från amorteringskrav vid köp av nyproduktion kan bli mer verkningsfullt (se faktaruta). Men innan något beslut fattas kring detta är det även viktigt att räkna på nuvarande amorteringskrav.

När du har sett över din ekonomi är det viktigt att vara påläst om det objekt du är intresserad av. Ett köp av en nyproduktion är en investering i en helt nystartad förening. Till skillnad från ett köp på andrahandsmarknaden, där du kan utgå från föreningens årsredovisning, bör du i stället gå igenom den ekonomiska planen för föreningen. Här rekommenderas att du bland annat tittar på hur höga lån föreningen har per kvadratmeter och jämför det med andra föreningar. Titta även på bindningstiden på lånen och ta reda på om föreningen äger marken eller om det är en tomt rätt, vilket i så fall kan innebära betydande kostnadsökningar på sikt. Är föreningen en del i en samfällighet? Kommer det att

För- och nackdelar med köp av nyproduktion istället för befintlig bostad:

- + Du slipper budgivning och köper bostaden till ett fast pris.
- + Du får flytta in i en ny och fräsch bostad som du kan sätta din egen prägel på.
- + Du behöver inte tänka på renoveringar och underhåll inom en överskådlig tid.
- + Du kan ha möjlighet att få ett amorteringsfritt lån de första åren.
- Du får förmodligen vänta länge på att flytta in
 - ibland flera år.
 - Du har inte samma möjlighet att bilda dig en uppfattning om bostaden då den inte är färdigställd när du köper den.
 - Om du ska sälja din nuvarande bostad för att finansiera ditt köp finns en större ekonomisk osäkerhet eftersom köpet ligger långt fram i tiden och marknaden kan förändras.
- Du köper någonting som ännu inte finns – det kan skapa otrygghet.

finnas lokaler och hyresrätter i föreningen? Ta reda på så mycket som möjligt så att du vet vad du har att förhålla dig till. Läs också tidsplanen noggrant och ta reda på vad som händer om bygget drar ut på tiden.

I nästa steg är det bra att läsa på om byggföretaget – är det etablerat? Vilka tidigare projekt har det gjort och har företaget hållit sina tidsplaner? Ta reda på om projektet har kvalitetsmärkning- en Trygg BRF (läs mer på sidan 15) vilket ger dig som köpare vissa garantier.

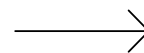
Planen för bostadsområdet är också bra att känna till. Kommer det att byggas mer på platsen och kommer det i så fall att påverka ljusinsläppet eller utsikten? Du kan ofta ta reda på mer genom att gå in på kommunens webb och läsa detaljplanen för projektet.

När du har bestämt dig för att gå vidare skriver du först på ett boknings- eller reservationsavtal med byggaren, vilket oftast inte är bindande. Däremot kan det innebära en administrativ avgift om du sedan väljer att hoppa av, det är bra att känna till. I nästa steg tecknar du ofta ett så kallat förhandsavtal och därefter ett upplåtelseavtal. De här avtalen tecknas mellan dig och bostadsrättsföreningen och är bindande. Kom ihåg att det är bostadsrättsföreningen som är din avtalspart – inte byggföretaget.

Innan du skriver på förhands- och upplåtelseavtalet är det viktigt att ha ett beviljat lånelöfte på plats och, om det blir förseningar i projektet, känna till vad som händer om lånelöftet inte längre gäller då. Ta reda på vilka möjligheter det finns att kliva av förhandsavtalet, till exempel om det visar sig att du inte får ett lån eller att din nuvarande bostad inte går att sälja. ◦

Amorteringsfrihet vid köp av nyproduktion

Sedan amorteringskravet infördes har bolånetagare haft möjlighet att ansöka om ett undantag vid köp av en nyproducerad bostad. Undantaget ska beviljas av banken och kunna ges i upp till fem år. Nu har regeringen gett Finansinspektionen i uppdrag att se över hur undantaget fungerar i praktiken och om det går att göra det mer verkningsfullt. Uppdraget redovisades av Finansinspektionen i slutet av februari, dock efter pressläggning av denna tidning. Sök på regeringen.se och läs mer om vad myndigheten föreslår.





Om allt känns bra
tycker jag att man
ska våga satsa.

”Det ska bli skönt att flytta in i något helt nytt”

Redan på första dejten pratade de om framtida boenden. Knappt två år senare har Kristin Hedman och Patrik Wiss köpt en nyproducerad fyrarummare på Lidingö.

– Magkänslan var helt rätt, säger Kristin Hedman.

Text: Malin Letser Foto: Magnus Glans

Kristin Hedman och Patrik Wiss träffades via en dejtingsajt sommaren 2022. Redan vid första träffen kändes allting rätt och samtalet flöt på som om de känt varandra hela livet.

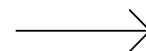
– Jag minns att jag sa till Patrik att om jag träffar den rätte och det känns bra vill jag sälja mitt hus och köpa någonting gemensamt, berättar Kristin Hedman.

Det har gått knappt två år sedan den där första dejten och nu är hon mitt uppe i försäljningen av sitt hus i Viksjö, norr om Stockholm, där hon bor tillsammans med sin 16-åriga dotter. När de har flyttat ut ur huset blir Patrik Wiss lägenhet en mellanlandning, innan det i november är dags att flytta in i den gemensamma och nyproducerade lägenhet i Rudboda på norra Lidingö. Dessförinnan ska även Patrik Wiss hinna sälja sin bostadsrätt – en trea i en annan del av Lidingö.

– Jag har haft kontakt med mäklaren länge och ska lägga ut den till försäljning nu, men jag känner ingen stress över det. Det är en fördel med att köpa nyproduktion – att man har lång tid på sig till inflytt, säger han.

Beslutet att köpa en nyproducerad lägenhet var aldrig någonting som paret tvekade kring. Båda var överens om att det vore roligt att få flytta in i någonting helt nytt och fräscht, och att det fanns fördelar med ett långt tidsspann eftersom båda skulle behöva sälja sina befintliga bostäder. Men den främsta anledningen till beslutet var att lägenheten uppfyllde alla kriterier som paret sökte. De ville ha fyra rum eftersom Kristin Hedmans dotter ska bo hos dem också, och de ville gärna ha nära till naturen och bo på Lidingö. Dessutom ville de gärna bo på bottenplan med en stor altan – detta för att få samma fördelar som att bo i hus.

– Jag känner mig väldigt klar med Viksjö, jag har bott där





Kristin Hedman och Patrik Wiss ser båda fram emot att få flytta in i den nya lägenheten. Att marknaden är avvaktande är inget de oroar sig för.

///
Ta hjälp av andra och läs på så mycket det går. Sedan går det ju aldrig att veta helt säkert hur det blir med räntor och annat, så det är bra att ha lite marginal.

länge och är redo för något nytt, berättar Kristin Hedman.

Mot slutet av sommaren 2023 skrev paret på en intresseanmälan för bostaden. För att vara säkra inför köpet tog de sedan hjälp av sin omgivning för att titta på projektets ekonomiska kalkyl. Både Kristin Hedman och Patrik Wiss har vänner med erfarenhet av att köpa nyproduktion.

– Släkt och vänner har varit till stor hjälp. De har även varit väldigt uppmuntrande och berättat om alla fördelar med nyproduktion. Själv har jag känt mig ganska trött på att det första som ska göras är att sätta i gång och renovera när du precis köpt en bostad. Det ska bli skönt att flytta in i något helt nytt och fräscht och att få sätta sin egen prägel, säger hon.

Att marknaden för nyproduktion har stannat av den senaste tiden och att många köpare avvaktar är ingenting de har känt



Om boendet

Bostaden som Kristin och Patrik har köpt byggs av Peab och ligger i området Rudboda på Lidingös norra del. Totalt byggs här 108 bostäder som är fördelade i fem huskroppar. Kristin Hedmans och Patrik Wiss lägenhet är en fyrarummare på 94 kvadrat med en stor altan ut mot grönskan.

sig berörda av. Deras upplevelse av processen har varit lustfylld och båda är överens om att det har varit skönt att slippa budgivningsprocessen. Dessutom har allting hittills gått enligt plan.

– Som det ser ut nu kommer vi till och med få flytta in tidigare än vi först trodde. Till en början hade vi räknat med inflytt i januari 2025, men i vårt upplåtelseavtal står det den 12 november i år, säger Patrik Wiss.

Till andra som funderar på att köpa nyproduktion tycker de att det viktigaste är att gå på magkänslan – och att givetvis ha koll på sin ekonomi och ha allting klart med banken, även om flytt ligger långt fram i tiden.

– Ta hjälp av andra och läs på så mycket det går. Sedan går det ju aldrig att veta helt säkert hur det blir med räntor och annat, så det är bra att ha lite marginal. Men om allt känns bra tycker jag att man ska våga satsa, säger Kristin Hedman. ◦

Märkning ger bostadsköpare ökad trygghet

För att öka tryggheten för dig som vill köpa nyproduktion har flera ledande branschaktörer gått ihop och startat föreningen Trygg bostadsrättsmarknad och certifieringen Trygg BRF. Lotta Niland på Besqab, ett av bolagen bakom initiativet, berättar vad ett tryggt köp bygger på.

Text: Malin Letser

Att köpa nyproduktion skiljer sig på många sätt från att köpa en redan befintlig bostad.

En avgörande skillnad är att bostadsrättsföreningen du ska köpa in dig i är helt nystartad och att bostaden ännu inte finns på plats. Det här medför ett stort ansvar för dig som konsument att sätta dig in i tidsplanen, det ekonomiska underlaget och försäkringsgarantier. För att öka tryggheten och skapa en hållbar marknad har några av bostadsmarknadens aktörer gått ihop och startat föreningen Trygg bostadsrättsmarknad och certifieringen Trygg BRF.

– Som kund är det alltid viktigt att vara



Lotta Niland

ordentligt påläst. Med vår certifiering blir det lättare att vara det och att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar för att fatta beslut, och det är en trygghet för kunden där vi ställer oss som bostadsgaranter, säger hon.

För att en nyproduktion ska kunna få certifieringen Trygg BRF behöver projektet uppfylla högt ställda krav inom tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Här finns bland annat krav på att kunna visa nyckeltal som underlättar för köparen att kunna jämföra ekonomin i olika föreningar. Här ingår även krav på riktlinjer för hur underhållsplaner, entreprenadavtal och styrelsefrågor ska hanteras samt riktlinjer som rör avtal och åter-

köpsgarantier.

– I många delar ställer certifieringen högre krav än vad lagen och myndigheternas regelverk kräver, säger Lotta Niland.

Vad gäller lagar och regler infördes nyligen ett stärkt konsumentskydd vid köp av nyproduktion. Bland annat krävs tydligare information till köparen om vad förhandsavtalet innebär. Till



skillnad från tidigare måste det nu också finnas ett bestämt tillträdesdatum i upplåtelseavtalet.

– Ett stärkt konsumentskydd är något som vi på Trygg bostadsrättsmarknad har gått i bräsch för. Men om köpare ska våga satsa på nyproduktion behövs dock fler regleringar beaktas, säger hon.

Över lag är finansiering något som Lotta Niland, med många andra i branschen, tycker borde förenklas för att få fart på marknaden igen. Anna Broman som är näringspolitisk expert på bransch- och arbetsgivarorganisationen Byggförbundet berättar att de bland annat har räknat på ett antal reformer som skulle gå att vidta snabbt och som skulle få stor effekt.

– Regeringen har tydligt aviserat att den inte kommer vidta åtgärder som riskerar att inflationen tar fart igen. Utifrån den premissen har vi tittat på ett antal åtgärder som inte påverkar inflationen särskilt mycket, säger hon.

Ett av förslagen de har räknat på är att mildra kraven på amorteringstakten med 1 procent.

– Det skulle öka efterfrågan med cirka 30 procent redan i år vilket visar vilken potential det finns i detta, säger Anna Broman. o

3

åtgärder för att sparka i gång byggandet

För att få i gång bostadsbyggandet och få fler att våga köpa nyproduktion igen ser Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna, flera viktiga åtgärder som bör vidtas. En av dem är att se över amorteringskravet.

– Det skulle öka efterfrågan och i sin tur leda till att det byggs mer. Det är givetvis alltid bra att amortera, men det är inte rimligt att de som är nya på bostadsmarknaden och oftast är i början av sina karriärer ska amortera mest. Då är det bättre att amortera senare när man har byggt upp sin ekonomi och har en högre inkomst, säger hon.

Startlån är en annan reform som Ulrika Blomqvist anser bör sjösättas.

– Det finns redan ett färdigt förslag, säger hon.

På byggsidan anser Ulrika Blomqvist att kommunerna måste bli bättre på att planlägga mark så att det går snabbt att komma i gång när marknaden vänder.

– Alla konjunkturen går upp och ner, även den här kommer att vända. Därför är det ett utmärkt läge för kommunerna att nu planera för framtiden. När det väl vänder ska det bara vara att trycka på startknappen!

Som kund är det alltid viktigt att vara ordentligt påläst.

Så skördar du grönt hela vintern



Sara Bäckmo

Med några enkla knep kan alla odla grönsaker hemma i lägenheten, berättar Sara Bäckmo, trädgårdsexpert och bloggare:

– Det är så himla enkelt. Till exempel går det att bli självförsörjande på bladgrönsaker till smörgåsar – och börja skörda redan några dagar efter första sådden.

Text: Petra Olander Foto: Ida Sjö

Bladgrönsaker som sallat och olika kålsorter, kryddväxter och tomater. Trädgårdsinfluencern Sara Bäckmo odlar grönsaker inomhus hela vintern, på en enkel bordsodling om cirka två kvadratmeter med vattentäta bricker under krukorna.

– Det är roligt att odla hemma och grönsakerna smakar så mycket mer. Men, om du vill driva fram hyfsat kraftiga planter så krävs växtbelysning. Den behöver inte vara dyr, men den ska vara ämnad för växtodling. Ha den tänd 14–16 timmar per dygn, för ljuset är växternas energi, säger hon.

Smartast är att odla flera olika grönsaker och olika sorter. På så vis finns alltid något att skörda.

– Skott från bockhornsklöver är skördeklara efter 5–7 dagar, ärtskott efter 10 dagar och tomater skördas efter 4–5 månader.

Och för den som vill slippa pilla med jord inne, funkar hydroponisk odling utmärkt.

– Då odlar du i en vattenbehållare med näringslösning, utan jord. Där kan du ha bladgrönsaker, kryddor, tomater och gurka – med växtlampa.

I odlingsjorden är näringen förbrukad 4–5 veckor efter plantering. Då behöver du fylla på med näring. Eller så ordnar du det själv:

– Något som är i ropet och gratis är kiss utspätt i vatten. Vår urin innehåller samma näring som vi vanligtvis köper på flaska importerad kanske från andra sidan jorden. Det är ju helt galet egentligen! Att

5 goda grönsaker att odla hemma

> **Groddar:** Det finns en stor mängd olika groddar som kan odlas utan jord och ljus och som är färdiga att sköras efter cirka en vecka. Används till exempel på smörgås och i sallad.

> **Basilika:** Supergod kryddväxt som du kan skörda blad av efter hand.

> **Pak choi:** Asiatisk kålsort med mild smak och mjuka gröna blad. Skördas efter 1–2 månader.

> **Plocksallat:** Finns flera sorter som kan odlas inomhus och sköras blad för blad från cirka fyra veckor.

> **Tomater:** Satsa på kruktomater, låga sorter som blir max 40 cm. Skördas efter 1–5 månader.

gödsla med kiss är toppen, det ger växterna näring och blir ett bra kretslopp. Och det luktar inte, som kanske många tror.

För inomhusodling är rekommendationen att späda 1 del kiss med 20 delar vatten. En kisskanna, eller så kallad pimpinette, kan du köpa på till exempel apotek, tipsar Sara Bäckmo. ◦

Engagemang som ger resultat

Höga räntor och ökande kostnader sätter press på många bostadsrättsföreningar ute i landet. Något som lett till avgiftshöjningar och prat om uppskjutet underhåll. Men vilka blir konsekvenserna av det och var går medlemmarnas ekonomiska smärtgräns? Att ha en öppen dialog på stämman har kanske aldrig varit viktigare än nu. Dags att visa engagemang!





Uppskjutet underhåll: Dyrköpt vågspel eller smart utväg?

Den bistra ekonomiska verkligheten som uppstått till följd av stigande räntor och hög inflation leder till att en del bostadsrättsföreningar överväger att lägga planerade renoveringar på is för att hålla nere avgifterna. Men vilka blir konsekvenserna om föreningen skjuter på underhållet?

Text: Philip Stockenhed

När budgeten är tajt och lånen är dyra riskerar underhållsarbetet att bli lidande i en bostadsrättsförening. Ekonomin har som bekant varit tuff den senaste tiden och det har tvingat många föreningar att ompröva sina prioriteringar.

Att ge ett tydligt svar på frågan kring vilket underhåll som kan skjutas på är dock inte lätt. Att vänta tills ränteläget blir ett annat kan medföra risker. Men det finns några sätt att resonera kring frågan berättar David Sjöqvist, styrelserådgivare inom miljö och teknik på Bostadsrätterna.

– Ett typexempel är ommålning av träfönster där små reparationer behövs. Skjuts det på med



David Sjöqvist

tre eller fyra år riskerar rötskador uppstå och det kan bli väsentligt mycket dyrare än om arbetet hade gjorts direkt, säger han.

Vikten av en tydlig och uppdaterad underhållsplan kan inte nog understrykas i svåra ekonomiska lägen. Det ger en överblick kring vad som behöver göras och det som kan vänta.

– Finns det områden med säkerhetsaspekter som kan få konsekvenser om åtgärder skjuts på? Om värmesystemet går sönder under vintern kan det innebära att varmvatten eller värme uteblir. Då kanske estetiska renoveringar i exempelvis trapphuset får vänta, säger David Sjöqvist.

För att göra en prioriteringsordning kring underhållet kan det vara klokt att styrelsen anlitar en konsult.

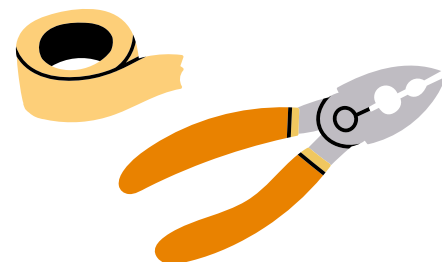
– Har föreningen en underhållsplan med några år på nacken kan styrelsen låta en konsult göra en statusbesiktning av fastigheten och ge en bild av det reella underhållsbehovet. Kanske visar det sig att vissa planerade åtgärder inte är så akuta som planen

har antytt och därmed kan vänta ett par år utan att det ger negativa konsekvenser, säger han.

För föreningar med knaper budget och som dessutom inte beviljas lån från banken kan ett uppskjutet underhåll ibland ses som enda lösningen.

– Jag har full förståelse för att alla föreningar inte har råd. I en sådan situation kan kapitaltillskott vara något som kanske ska övervägas, säger David Sjöqvist. ◦

Finns det områden med säkerhetsaspekter som kan få konsekvenser?



Är månadsavgiften rimlig? Så får du koll

Att månadsavgiften är tänkt att täcka föreningens löpande kostnader vet de flesta om. Men vilka är dessa kostnader och hur kan du som medlem ta reda på om avgiften ligger på rätt nivå? Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare på Bostadsrätterna reder ut vad som gäller.

Text: Philip Stockenhed

Rubriker om chockhöjningar av månadsavgiften fanns det gott om i nyhetsflödet under 2023. Höjda räntor och kraftig inflation ledde till oro hos många bostadsrättsföreningar. Hur det kommer att utvecklas framåt är svårt att sja om, men en sak är säker: månadsavgifter har blivit ett hett diskussionsämne. Och att få en heltäckande bild av föreningens ekonomi som boende är inte helt enkelt. I regel är det först när årsredovisningen presenteras inför stämman som redovisningen blir tillgänglig. Men det finns några knep för att få bättre koll.

- Det du kan göra är att titta på förra årets redovisning och se efter när räntan på lånen ska om-

förhandlas. Skulle den öka med några procent för en förening med några miljoner i lån innebär det förmodligen en ökad månadsavgift, säger Gunilla Litzull.

Utöver lån brukar också förvaltningsberättelsen innehålla information om planerat underhåll.

En omfattande renovering eller ombyggnad kan innebära en dramatisk ökning, i synnerhet vid hög inflation.

En rekommendation är att styrelsen informerar medlemmarna i god tid inför en höjning.

- Det finns ingen lag som säger att styrelsen måste informera om av-

giftshöjningar, men det är en god idé att göra det i tid för att undvika onödigt missnöje. Om det är möjligt kan styrelsen höja avgiften lite åt gången för att inte behöva chockhöja, säger Gunilla Litzull.

Nu ska det också bli enklare att tyda årsredovisningar. Från och med räkenskapsåret 2023 måste nämligen fem nya nyckeltal finnas med, däribland skuldsättning per kvadratmeter, räntekänslighet och sparande per kvadratmeter samt kassaflödesanalys.

- Kraven är bra för det kommer att bli tydligare vad det kostar. Nyckeltalen ska spegla räkenskapsåret och är tänkt som en jämförelse till andra föreningar, men även årsvis för den egna föreningen, säger hon.

Till den som vill få riktigt bra insyn i föreningens ekonomi och dessutom ha möjlighet att påverka har Gunilla Litzull ett tips.

- Vill du engagera dig och på riktigt förstå föreningens ekonomi ska du gå med i styrelsen. ○



Gunilla Litzull



Håkan Wallén

Håkan Wallén är ordförande i Bf Flygterrassen i Täby norr om Stockholm och har varit ledamot i styrelsen sedan 2013. Han berättar att en stor fördel med styrelsearbetet är att det är lärorikt.

- Med all säkerhet får man kunskap inom nya områden och man kan dela med sig av sina egna erfarenheter, säger han.

Att gå med i styrelsen är också det absolut bästa sättet att kunna påverka ditt och dina grannars boende. Din tid och energi behövs - men framför allt är det tänkt att vara ett lagarbete där styrelsemedlemmarna hjälps åt för att nå målen.

- Det krävs lite mer tid när exempelvis årsredovisningen ska tas fram eller vid ett byggprojekt. Men sedan finns det perioder då det är lite lugnare. Om du är intresserad av att påverka din boendemiljö och ekonomi, på både kort och lång sikt, då ska du gå med i styrelsen. ○

Anledningarna till varför du ska engagera dig

I brist på kunskap kring vad uppdraget innebär ryggar många tillbaka när frågan om att sitta i styrelsen dyker upp. Men det är inget som ska ses som ett nödvändigt ont - utan som en chans att skapa förändring.

Text: Philip Stockenhed

Visst är det jobbigt när hissen krånglar eller när sophanteringen i föreningen inte fungerar? Men att bli en del av lösningen och engagera sig i styrelsen kan för många tyckas vara ännu jobbigare. Att bli styrelseledamot kräver dock inga formella förkunskaper och inkluderar också fördelar som att det är lärorikt och givande. Uppdraget ska ses som ett samarbete där alla hjälps åt för föreningens bästa.

Så vad förväntas av dig som ledamot? Uppdraget kräver engagemang, men det mesta görs i grupp under sammanträden. En del uppgifter, som att samla in offerter inför omförhandling av ett avtal, kan tilldelas dig som styrelsemedlem. Tanken är dock att du sedan tar det vidare vid ett av styrelsens möten. Många som suttit i en styrelse tycker oftast att det är ett

roligt och allmänbildande uppdrag. Genom att vara en del av styrelsen får du inte bara en viktig roll i att vara med och förändra och förbättra utan också möjligheten att lära dig mer om exempelvis ekonomi, juridik och den demokratiska processen.

Håkan Wallén är ordförande i Bf Flygterrassen i Täby norr om Stockholm och har varit ledamot i styrelsen sedan 2013. Han berättar att en stor fördel med styrelsearbetet är att det är lärorikt.

- Med all säkerhet får man kunskap inom nya områden och man kan dela med sig av sina egna erfarenheter, säger han.

Att gå med i styrelsen är också det absolut bästa sättet att kunna påverka ditt och dina grannars boende. Din tid och energi behövs - men framför allt är det tänkt att vara ett lagarbete där styrelsemedlemmarna hjälps åt för att nå målen.

- Det krävs lite mer tid när exempelvis årsredovisningen ska tas fram eller vid ett byggprojekt. Men sedan finns det perioder då det är lite lugnare. Om du är intresserad av att påverka din boendemiljö och ekonomi, på både kort och lång sikt, då ska du gå med i styrelsen. ○

Tänk vilken betydelse en dörr kan ha.

Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara tjuvar från att komma åt dina värdefullaste ägodelar. Den hejdar även oväsen, matos och eldsvådor. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.

Läs mer om Daloc Säkerhetsdörr på daloc.se

DALOC
Doors with purpose.





**Installerat
& Klart**



Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

Kontakta oss på Secor så hjälper vi dig hela vägen fram till att säkerhetsdörrarna sitter på plats. Läs mer på [secor.se](https://www.secor.se)

SECOR

Vilket hundliv! På Brf Gården bor också fem hundar. Här hälsar Capri på en granne.



Grannarna Martin Wohlin, Ylva Liljeholm och Katja Jahn värmer sig framför brasan i föreningens gemensamma allrum.

Byggemenskap med grundmurad sammanhållning

Från småprat på gården till gemensamt husbygge.

Möt grannarna i Uppsala som hittat hem – i huset de byggt och skapat tillsammans.

Text: Karin Herou Foto: Andreas Renlund

Det knäpper och sprakar när veden fattar eld och lågorna dansar bakom glaset. Hettan strålar från braskaminen och värmen sprider sig i rummet.

Grannarna Martin Wohlin, Ylva Liljeholm och Katja Jahn sjunker ner i soffan framför brasan.

Och faktum är att allt började vid elden, på en grillplats för tio år sedan.

– Vi var ett gäng som bodde i samma bostadsrättsförening och gillade varandra. På somrarna sågs vi mycket, grillade ihop och barnen lekte på gården. Men på vintrarna stängde alla in sig och vi träffades knappt. Det var som att alla gick i ide, säger Martin Wohlin.

– Då föddes drömmen om ett gemensamt hus, säger Katja Jahn.

Men det är inte lätt att hitta ett hus där privata lägenheter kombineras med stora sociala ytor. Katja Jahn är uppvuxen i Tyskland och där är byggemenskaper vanliga, ett koncept som fortfarande är sällsynt i Sverige.

– En byggemenskap är en grupp människor som tillsammans planerar, bygger och sedan bor tillsammans, förklarar hon och slår ut med armarna. För nu står huset klart. Brf Gården i Rosendal i Uppsala rymmer 34 lägenheter och här bor 50 människor. Huset är rakt igenom

byggt i trä och husets hjärta är allrummet på entréplan. Här finns pingisbord, ett torn av sällskapsspel och ett påbörjat tusenbitarspussel. Ovanför soffan hänger foton på glada grannar.

– Alla känner varandra och det är så vi vill ha det. Mina vuxna barn bor bredvid oss, säger Martin Wohlin.

– Min syster och hennes man bor i lägenheten över vår, fyller Ylva Liljeholm i.

– Och min mamma som fyller 84 bor granne med mig. På andra sidan bor min exman och min ena son, och min andra son har en liten lägenhet i huset. Det skapar sammanhållning och sammanhang, säger Katja Jahn.



Brf Gården i siffror

- > Medelålder 44 år.
- > Yngsta boende 2 år, äldsta 84 år.
- > 34 lägenheter, varav 6 är hyreslägenheter, resten bostadsrätter.
- > 1 braskamin.
- > 1 stort allrum för matlag, yoga och samvaro.

Men vägen hit har varit lång, och bitvis svår. Gruppen har fått avslag på banklån och mötts av skepsis och okunskap.

– Det har varit en lång process och visst undrade vi om vi skulle ro det i land, säger Martin Wohlin.

Men så fick vännerna lite medvind. Av en händelse åkte Uppsala kommun på studiebesök till Tyskland för att undersöka hur byggemenskaper fungerar i praktiken och ställde sig därefter positiva till projektet. Vännerna fick option på en tomt och bildade en ideell förening och en ekonomisk förening. Därefter anlätade de både projektlots och arkitekt – och var ett steg närmare drömmen om att bo tillsammans. →



Katja Jahn och hunden Sigge bor inte bara granne med mamma Marja Jahn, i huset bor även hennes exman. "När vi separerade beslöt vi båda att bo kvar. Det har varit väldigt bra för våra söner", säger hon.

Det ska vara kul att bo här. Jag trivs väldigt bra. Jag har flyttat för sista gången.

På väggen i köket hänger fotografier och bilder av grusgröpar, grävmaskiner och byggnadsställningar som berättar om gruppens resa.

Det första spadtaget togs 2020 och ett år senare flyttade grannarna in i Brf Gården. Nu kan de varje vrå av huset. De har skissat ritningar med arkitekten, funderat kring ljusinsläpp och diskuterat materialval.

– Vår grundvision var att bygga ett miljövänligt hus för gemenskap, och vi lyckades, säger Katja Jahn.

Nu bor bland annat en präst, ett par läkare, sjuksköterskor och kommunikatörer i huset och grannarna hjälper varandra med stort som smått.

– Hundvakt, barnvakt eller blombvakt är inga problem att få, säger Ylva Liljeholm.
– Och det händer alltid något, som drejning, matlag eller yoga, säger Katja Jahn.
– Vi är ett gäng som yogar varje dag och jag har nog aldrig varit lika vältränad som nu, flickar Martin Wohlin in.

Katja Jahns mamma, 84-åriga Marja Jahn, kikar in genom dörren med jackan på. Hon ska strax ut på sin dagliga promenad.

– Boendet passar mig perfekt, säger hon och rättar till ett par tidningar. Ylva Liljeholm ler åt gesten.

– Det är fint att se att alla bryr sig. Jag tror att det beror på att vi skapat huset ur ingenting och känner ett stort gemensamt ansvar. I vintras hade vi till exempel mycket snö på taket och det engagerade alla, säger hon.

Brf Gården har satsat på guldkanter som bastu, braskamin och trivselgrupper som fixar fester och utflykter.

– Det ska vara kul att bo här. Jag trivs väldigt bra. Jag har flyttat för sista gången – och det var hit, säger Martin Wohlin och lutar sig tillbaka. Elden har falnat, men värmen dröjer sig kvar i rummet – och den tycks spridd över hela huset. ◦

Vill ni också bygga gemensamt? Brf Gården tipsar:

- > Fundera: Vill ni utgå från ett gammalt hus eller bygga nytt?
- > Dröm: Vad är viktigt för er?
- > Flexibla lägenheter blir dyra, standardiserade billigare – ha det i åtanke.
- > Låt lägenheterna vara ganska små och satsa i stället på stora gemensamma utrymmen.
- > Anlita projektlots och arkitekt.
- > Bilda en ideell förening och en ekonomisk förening.
- > Att bygga hus kostar. Var ekonomiskt medveten.
- > Glöm inte guldkanterna. Vill ni ha bastu, växthus eller yogastudio? Se också till att ha trivselgrupper som fixar fester och middagar.
- > Läs mer på byggemenskap.se och byggemenskapsgården.com

frågor/svar

Här kan du läsa om vanliga frågor från boende i bostadsrättsföreningar. Styrelserna i sin tur vänder sig till Bostadsrätterna för rådgivning. Bostadsrätterna har alltså ingen rådgivning direkt till enskilda bostadsrättshavare.

Foto: Shutterstock



Vad händer om vi inte får ihop en styrelse?

Fråga: Under några år har det varit svårt att få medlemmarna att ställa upp och bli invalda i styrelsen och det är först på stämman som vi till slut har löst det. Men vad skulle hända om vi inte lyckas få ihop en styrelse?

Svar: Det är tråkigt när det är svårt att välja en styrelse eftersom det handlar om att ta hand om ert gemensamma på bästa sätt. En bostadsrättsförening måste ha en styrelse och en ordförande. Om ni inte skulle lyckas med detta blir konsekvenserna dramatiska eftersom er verksamhet måste avslutas och föreningen likvideras. Fastigheten säljs då som en hyresfastighet och era bostadsrätter

upphör. Även om ni kan bo kvar som hyresgäster kommer banker och kreditgivare att höra av sig och säga upp lånen alternativt kräva annan säkerhet. Med denna vetskap brukar föreningar få ihop sina styrelser och vi känner inte till att någon förening skulle ha likviderats av just denna anledning.



Har jag rätt till ersättning när hissarna fixas?

Fråga: Hissarna ska renoveras i min förening och kommer att vara avstängda under två veckor. Har jag rätt att få ersättning när hissarna inte är i bruk? Och vad händer med dem som inte kan gå i trappor?

Svar: En hissrenovering är påfrestande för många. I den mån en förening har två hissar i samma uppgång är det smart att inte renovera dem samtidigt. När föreningar genomför den här typen av nödvändiga arbeten finns ingen skyldighet gentemot medlemmarna att till exempel sänka månadsavgiften. Men det är viktigt att föreningen informerar i god tid så att de som är beroende av hiss får

chans att hitta alternativt boende. Föreningen måste också planera arbetet så att det kan utföras så snabbt som möjligt.

Foto: Shutterstock



Hur fungerar besittningsskyddet?

Fråga: Jag har fått arbete ganska långt från min hemstad och ska därför hyra ut min lägenhet. Styrelsen godkänner detta ett år i taget. Men jag undrar hur det fungerar med besittningsskydd. Har min hyresgäst rätt att bo kvar i min lägenhet efter två år?

Svar: Eftersom du hyr ut en enda bostadsrätt gäller reglerna i privatuthyrningslagen och då har din hyresgäst inget besittningsskydd. Alltså får denne inte bo kvar i lägenhet när ert hyresavtal löper ut.

Skulle du sedan tidigare hyra ut ytterligare en bostadsrätt gäller reglerna i hyreslagen för den andra lägenheten och då kan hyresgästen få bo kvar efter två år om ni inte avtalar bort besittningsskyddet.



Får jag ut på försäkringen i händelse av krig?

Fråga: En sak jag funderat på är vad som händer med min bostad vid krig. Om lägenheten eller huset skadas på något sätt, gäller försäkringarna då?

Svar: Nej, försäkringarna kommer sannolikt inte att gälla vid krig. Försäkringsbolag har det som kallas force majeure, undantag, i sina villkor som bland annat omfattar krig.

Foto: Shutterstock



Vilka regler ska valberedarna följa?

Fråga: På stämman förra året hamnade jag i valberedningen. Nu ska vi sätta i gång vårt arbete och jag undrar om det finns några formella regler för valberedningen att följa?

Svar: Det finns inga lagar eller regler för hur en valbered-

ning ska arbeta och ganska sällan står det något om detta i stadgarna, men det kan göra det. Se ert uppdrag som att ni ska hjälpa era grannar på stämman att välja vilka som ska ha förtroendeuppdrag i föreningen. Visserligen behöver stämman inte följa ert förslag men det är till stor hjälp att ni vaskat fram personer som ni tror passar för uppdragen. Ibland ska även valberedningen föreslå arvoden, till exempel för styrelsen. På bostadsrätterna.se

under Kurser finns en utbildning för just valberedningen att se.



Valberedarens uppgift är att lämna förslag på lämpliga kandidater till olika förtroendeuppdrag.

Foto: Shutterstock

Du står med en grej i handen redo att återvinna, men vad sjutton ska den sorteras som?

Här är din guide till de klurigaste soporna.

Text: Petra Olander Foto: Andreas Offesson

Så sorterar du återvinningen rätt

Det kommer att bli lättare att återvinna förpackningsavfall från och med nu. Från årsskiftet tog kommunerna över insamlingen och senast 2027 ska alla kunna erbjuda fastighetsnära insamling.

– I dagsläget har cirka 85 kommuner redan infört detta och där blir sorteringen både bättre och större mängder återvunnet. Det blir lättare att göra rätt, helt enkelt, säger Anna-Carin Gripwall, kommunikationschef på Avfall Sverige.

Men ansvaret för hur det ska sorteras ligger alltså på privatpersonen. Så vad ska egentligen var? ◦



Anna-Carin Gripwall

Ännu viktigare än återvinning är att tänka på hur man konsumerar, så det blir så lite avfall som möjligt.

Oftast blir det fel

Mer än hälften av alla plastförpackningar i vårt land sorteras fel eller sorteras inte alls och bränns upp i stället för att bli till nya plastförpackningar, har Svensk plaståtervinning räknat ut.

Värmeljus

Värmeljus räknas inte som förpackning och sorteras därför som metallskrot, enligt Miva. Men det kan skilja sig mellan kommuner. Pilla loss vekeshållaren innan du lämnar båda delarna till återvinning, så att både järn och aluminium kan återvinnas.

Dricksglas & porslin

För att förpackningsglas som burkar och flaskor ska kunna återvinnas får de inte blandas med keramik, porslin och härdat glas som dricksglas, eftersom detta förstör smältprocessen och försämrar glaskvaliteten, enligt Nordicpac. Dessa lämnas i stället på återvinningscentralen.

Svart plast

Svart plast kan ännu inte återvinnas. Men ny teknik är på gång som löser detta. Sortera tills vidare som restavfall, enligt Ramboll.

Krutor i plast

Sorteras som restavfall.

Metall eller plast?

Chipspåsar är metallfärgade på insidan men är plast. Ett knep för att lista ut om en förpackning är metall eller plast är att knyckla ihop den. Vecklar den ut sig är det plast, tipsar Avfall Sverige.

Pillet som är värt det!

Blandad förpackning? Ta isär plast, papp och metall-delar i förpackningar så gott det går och sortera. På mjölkpaket ska du till exempel gärna ta av plastkorkarna och lägga dem bland plastförpackningar. – Det är bättre att sortera än att kasta allt i soppsäsen. Går det inte helt, så sortera den som det material det är mest av, för då blir förpackningarna återvunna. Målet är att lägga så lite som möjligt osorterat så att så mycket som möjligt kan återvinnas, säger Anna-Carin Gripwall, kommunikationschef på Avfall Sverige.

Utländska aluminiumburkar

Pantautomater tar oftast emot även utländska aluminiumburkar så att de kan återvinnas. Det är viktigt att streckkoden är oskadad. Dock får du ingen pant för dem, konstaterar Pantamera.



Kulturfönster i trä med utvändig aluminium i klassisk stil

- 1 Unik spröjskonstruktion i samma utseende som ett gammalt fönster, möjlighet till olika kulörer in/utvändigt.
- 2 Infästning av fönsterbleck mot aluminium vilket ger en säker sammansättning.
- 3 Droppnäsa på ytterbågen utvändigt.
- 4 Helt underhållsfri glaskant utformad likt en kittfals.
- 5 Utvändiga beslag med förhöjd kvalitet på ytbehandling.

Även fönster helt i trä tillverkar vi i samma stil.



Nytt kök - utan att riva ut allt



**Just nu!
Montering
på köpet**

Värde upp till
20 000 kr*



Det är enklare än du tror att förverkliga köksdrömmarna du har för din bostadsrätt. Med Härjedalsmetoden® bestämmer du själv hur mycket du vill ändra eller byta ut, och den fungerar på alla befintliga kök och stommar.

Just nu bjuder vi på monteringen av ditt nya kök om du bokar ett gratis hembesök senast 31 mars.

Vi kommer hem till dig! Ring oss så bokar vi ett gratis möte.

010-884 83 85

Läs mer om vår kampanj!
Gå in på härjedalskok.se
eller skanna koden.

