



din
Bostadsrätt

 **sbc**

För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC.

Nummer 2 • juni 2009 • www.sbc.se

**DAGS FÖR
NYTT KÖK?**

Undvik trassel med
hantverkare och leverantörer

PÅ ÅLDERNS HÖST

Hur är det att flytta som gammal?

**BO GRATIS PÅ
SEMESTERN**

Smarta tips för bostadsbyten

**SÄSONG FÖR
BALKONG!**

Trädgårdsmästaren Victoria Skoglund:

"Så skapar du en grön oas"



VI SÄLJER OCH TILLVERKAR HUS.
MASSOR AV HUS. **MEST I SVERIGE.***



*enligt Byggfakta 2008

Husgrunden ingår och på den ställer vi ditt Älvsbyhus till marknadens lägsta pris. Naturligtvis med en inbjudande veranda vid entrén. I hus med förberedd övervakning är trappan monterad och gavelfönster insatta. Och dessutom får du veta exakt vad huset kostar. När ska vi tillverka ditt?

BESTÄLL PRISLISTA OCH KATALOG DYGNET RUNT
PÅ ALVSBYHUS.SE ELLER 0929-162 00



LÄGRE KOSTNAD - RIKARE LIV

ÄR DET FEL ATT FÅ ÄGA SIN LÄGENHET?

VÄRDERINGAR. Jag funderade på vilka värderingar vi har i världen, samhället och i våra relationer till varandra. Vi är alla präglade av den omgivning vi verkar i. Vad skolan och våra föräldrar lär oss är någonting som vi ofta tar med oss i livet utan ifrågasättande. Men visst finns det normer och värderingar som verkligen borde ifrågasättas, som ofta överlevt sig själva. Jag tänker på alla konstiga uppfattningar som florerar kring våra bostäder.

HYRESGÄSTFÖRENINGENS smygpropaganda om att det är fult att äga sitt boende är exempel på detta. De tycker att det är "osolidariskt" att tänka tanken att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Deras ordförande i Stockholm skriver till exempel en blogg där han ofta refererar ombildningar till negativa ord såsom tokeri, tokfel, utbildningsproblematik och kallar vissa, naturligtvis osympatiska människor för utbildningsivrare. Hyresgästföreningens grundinställning verkar vara att inget ska ändras. Villaägande accepteras därför att faktiskt alla villor ägs privat, men om någon flyttat in i en hyresrätt så betyder det att personen alltid och endast vill ha den upplåtelseformen i sitt hus. Att drömma om att faktiskt få ta över ansvaret för det flerfamiljshus man bor i anses som "osolidariskt".

VI SKA STÄLLA krav på att ombildningar sköts så ingen kommer i kläm, det är inget snack om saken. Självt har jag ingenting emot hyresrätten

men vågar faktiskt tro på människors förmåga att själva kunna bestämma över sitt boende. Därför är jag inte rädd för en bostadspolitik som bygger på vad folk faktiskt vill ha. Hyresgästföreningen beskriver också, ofta helt korrekt, hur det går "tokfel" för boende i hyreshus som inte får sina bostäder upprustade och när det väl sker så blir det med en kraftig hyreshöjning. Men det är så sällan jag hör talas om bostadsrättsföreningar som missköter sina fastigheter på det sättet. För där handlar det om något man äger tillsammans, och det värdar man.

PÅ TAL OM vård och skötsel. Jag vet att många kämpar med att få sina balkongväxter att överleva hela säsongen och i vårt sommarnummer av Din Bostadsrätt får vi tips från en trädgårdsmästare. Nu hoppas vi på bättre balkonglycka.

Självt har jag ingenting emot hyresrätten men vågar faktiskt tro på människors förmåga att själva kunna bestämma över sitt boende.



GÖRAN OLSSON, vd,
bostadsrättsorganisationen SBC

DÄRFÖR FÅR DU TIDNINGEN DIN BOSTADSRÄTT I BREVLÅDAN!



Välkommen till **SBC Din Bostadsrätt** – tidningen för dig som bor i en SBC-bostadsrättsförening.

Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor – frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från SBC. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 200 000 exemplar.

Ansvärlig utgivare **Göran Olsson** Redaktionsråd **Mats Lindbäck, Chris Hammar, Peder Halling, Kenny Fredman** och **Elisabeth Kalderén** Redaktör **Rikard Samuelsson** Grafisk form **Mats Wester** Produktion **OTW Publishing** Omslagsbild **Adam Haglund** Annonsförsäljning och information **Funktioner på Gotland, Mats Lindén** Tel 0708-99 17 60 mats@funktioner.se Repro **Done Tryck Intra-Print** Adress **SBC, Luntmakargatan 46, Box 1353, 111 83 Stockholm** Telefon **08-50115000**

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på red@sbc.se.

SBC Ekonomisk Förening är intresseorganisation för bostadsrättsföreningar och bosparrare. Vi utvecklar bostadsrätter genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. SBC har drygt 5 900 medlemmar och cirka 20 000 bosparrare.

HUR SER DITT DRÖMKÖK UT?

Alexis Larsson, säkerhetsansvarig



– Efter givna förutsättningar i min nuvarande lägenhet tycker jag att jag har skapat mitt drömkök.

Det är stilrent, modernt och trots sin ringa storlek har köket stora arbetsytor och gott om förvaringsutrymmen. Dessutom ugn, håll och mikro i bra arbetshöjd!

Karin Anding, butiksägare



– Köket ska ha en stor ekskiva. Jag vill också ha en köksö i mitten, stora arbetsytor och snyggt kakel runtom. Jag skulle också vilja testa att ha gasspis.

Mikaeyel Altinkaya, tobakshandlare



– Jag skulle vilja ha ett kök med en bar i mitten, där man kan sitta och titta på tv samtidigt som man äter. Då slipper

man sitta i vardagsrummet om det är något program man gillar.



Lekplatser som är dåligt underhållna kan öka olycksrisken.

FOTO: FLORESENCE/JOHNER

SE ÖVER LEKPLATSERNA!

LEKPLATSEN BESÖKS OFTA av barn och ger dem utlopp för sin nyfikenhet och äventyrlusta. Därför är det kanske inte så konstigt att också många olyckor inträffar där. Olyckor som inte behöver ske, om man tänker efter före.

– En lekplats som är dåligt underhållen kan vara en farlig plats för barnet att vara på. Därför är det viktigt att en lekplats inte tillåts förfalla, säger Mats Lindbäck, informationschef på SBC.

FÖRENINGEN HAR ETT generellt ansvar för skicket på alla ytor och utrustning, både i trapphus och utanför

huset, men lekplatsen är särskilt känslig. Rutschbanorna och karusellerna får ofta en omild behandling – därför måste man följa upp hur de fungerar. Behöver föreningen hjälp av ett tränat öga som kan förutse riskerna eller lämna rekommendation om nya säkra lekredskap finns det konsulter inom detta område.

– Om du ser något som är trasigt eller som verkar vara felaktigt ska du berätta det för styrelsen, de har ansvar för att åtgärda detta. Lekplatserna ska kunna användas utan att någon ska behöva oroa sig, säger Mats Lindbäck.

HÅKAN ÅRBLÖM

HJÄLP TILL MED VÅRT OPINIONSARBETE: SÄG DIN MENING I PANELEN!

Nu startar SBC en panel där de som bor i bostadsrättsföreningarna får möjlighet att tycka till inom olika ämnen.

SBC ÄR EN VIKTIG RÖST i debatten om bostadsrätter. Därför vill bostadsrättsorganisationen fördjupa engagemang och dialog med medlemmarna, om vad de tycker kring bostadsrättsfrågor. Liknande undersökningar har gjorts tidigare, men genom att använda sig av ett webbaserat verktyg blir det lättare

att nå medlemmarna och få reda på exakt vad de tycker.

– Vi kommer att göra tre till fyra undersökningar per år och flera av dessa kommer att vara till stor användning för att få fram fakta om vad boende i bostadsrätt tycker. För oss är det ett ytterligare sätt att sätta fokus på bostadsrättsfrågorna. Ämnena kommer att vara varierande, och beröra både dagsaktuella och långsiktiga frågor, säger Kenny Fredman, informatör på bostadsrättsorganisationen SBC.

Medverkan i panelen bygger på frivillighet och alla som har internetuppkoppling kan delta. Du får ett mejl med en länk som du klickar på. Då kommer du till webbplatsen med frågorna där du sedan klickar för dina svar. Till vissa frågor går det även att lämna skriftliga synpunkter.

Vill du delta i SBC-panelen? E-posta då dina kontaktuppgifter till [sbkpanelen@sbk.se](mailto:sbcpanelen@sbk.se). Skriv namn, adress samt bostadsrättsföreningens namn.

HÅKAN ÅRBLÖM

BYT BOSTAD OCH BO GRATIS PÅ SEMESTERN

Tänk dig att semestra i ett riktigt hem, med tillgång till bil och cyklar. Det är möjligt, om du är villig att låna ut ditt hem till en främmande familj under några veckor per år.

FÖRDELARNA ÄR MÅNGA. Det är billigt. Du bor personligt, bekvämt och anpassat till din livssituation. Du får möjligheten att se ett land från insidan genom att träffa grannar och handla i den lokala butiken. Kanske ingår också en vacker trädgård, ett husdjur eller en bil i bytet. Samtidigt innebär ett byte vissa risker.

– I och med att nycklar lämnas ut så finns inget skydd om saker och ting försvinner. Det beror på att hemförsäkringen inte gäller för stöld utan samband med inbrott. Skadegörelse och försäkring ersätts inte heller då en bostad lånas ut på det här sättet, säger Åke E-son Arén, försäkringsmäklare på Allians Försäkringsmäklare.

Det är också viktigt att komma ihåg att en bostadsrättshavare i alla

lägen är ansvarig för eventuellt störande beteende och att hålla lägenheten och fastigheten i gott skick. Det kan vara klokt att meddela sin bostadsrättsförening och grannar om att ett semesterbyte sker.

Arne Haukeland, manager för Homelink, menar att det oftast är de ovana bostadsbytarna som känner sig osäkra. Eftersom hela konceptet baseras på ett ömsidigt förtroende mellan medlemmarna förekommer inte många klagomål. Hos Homelink ligger de på cirka 0,5 procent och rör oftast problem med städning och liknande.

– Jag har aldrig råkat ut för någon skada trots att jag bytt bostad mer än tolv gånger, förklarar Arne Haukeland.

MALIN HALLARE



SNABBA FAKTA

- ▶ Vid ett bostadsbyte byter två familjer från olika delar av ett land (eller i världen) bostäder under semestern. Inga pengar byter ägare.
- ▶ Förmedlingarnas ansvar sträcker sig endast till annonsering av bostäderna.
- ▶ Förmedlingarna tillhandahåller checklistor och goda råd i samband med byte.

BRA SAJTER ATT SPANA IN!

- ▶ www.intervac.com
- ▶ www.homelink.com
- ▶ www.bostadsbyte.com



Äntligen är balkongsäsongen här. Med lite planering kan detta extrarum bli en prunkande oas där man kan njuta av morgonkaffet och umgås med vännerna under ljumma sommarkvällar.

"GÅ PÅ KÄNSLA"

– **DET FÖRSTA** man ska fundera på är vilket läge balkongen har. Är det soligt söderläge, eller skuggigare norr-läge? Blåser det mycket på balkongen? Allt detta avgör valet av växter och hur de ska trivas, säger Victoria Skoglund, trädgårdsmästaren, som ger oss gröna råd i TV4 och driver framgångsrika Zetas Trädgård i södra Stockholm.

Om din balkong ligger i stekande söderläge, se till att krukorna är rejält tilltagna så att växterna kan ta upp näring och vatten. Skugga dem gärna under de värsta soltimmarna. Växter som trivs bra i solen är bland annat rabatteternel-ler, sirliga sommarljus och ampeldrömmen Million bells.

– Det finns mängder med fina blommor som trivs bra i soligt läge så mitt bästa råd är att gå till plantskolan flera gånger för att botanisera och fråga personalen om råd. Skissa gärna ner på papper hur du vill ha det så att du har en plan över dina odlingar, säger Victoria.

HAR DU DÄREMOT lite skuggigare och blåsigare läge så passar tåliga bladväxter som murgröna och silvernjurvinda fint. De står sig dessutom vackra långt in på höstkanten. Vitblommande snöflinga och vitbrokig funkia tål också skuggläge.

Gå på känslan. Trender är ingenting för Victoria, som tycker att man ska gå på känsla när det gäller trädgård och balkong. Några tips på vägen har hon ändå:

– Utgå gärna från en färgskala och variera hellre bladverket på växterna. Det blir ofta mer harmoniskt än att blanda alltför många färger, vilket lätt blir plottrigt. Blanda strama växter med lite mer sirliga och småblommigt med storblommigt. Själv brukar jag ha ett färgtema varje år, nu senast var det purpur och vitt.

Men det är inte bara blommor som är vackra på balkongen. Victoria vill även slå ett slag för kryddväxterna.

– Jag är helt frälst i kryddor. Det finns så många som både är vackra att se på och som smakar

ljuvligt. Tänk att gå och nypa lite basilika eller rosmarin till middagen på sin egen balkong.

Även vanliga grönsaker som rädisa, sallad, morot och till och med potatis går att odla i lådor och hinkar på balkongen.

– Våga prova! Var inte rädd att misslyckas, det är då man lär sig, uppmanar Victoria. ▶

Jag är helt frälst i kryddor. Det finns så många som både är vackra att se på och som smakar ljuvligt.



– Utgå gärna från en färgskala och variera hellre bladverket på växterna. Det blir ofta mer harmoniskt än att blanda alltför många färger, vilket lätt blir plottrigt, säger Victoria Skoglund.



Våga prova! Var inte rädd att misslyckas, det är då man lär sig.

- ▶ Vatten skänker ro. Balkongen är inte bara prunkande blommor och vackra bladväxter. Det finns mängder av roliga tillbehör att bona om sin lilla oas med. En solcellslampa nedstucken i en kruka eller en ljusslinga som hänger i en spaljé blir effektivt under mörka augustikvällar. Och glöm inte vattnets rogivande effekt.

– Skapa gärna en liten myshörna på balkongen med en skål med porlande vatten och några stenar i. Eller lägg i en dvärgnäckros i ett litet ekfat så får du en egen minidamm. Det finns även flytväxter som renar vattnet och som är perfekta om man inte vill ha för mycket jobb med rengöring, säger Victoria.

TEXT KARIN CEDRONIUS
FOTO MAGNUS GLANS

VICTORIAS TIO BALKONGTIPS

1. VATTNA PÅ MORGONEN



Vattna dina krukor och lådor på morgonen. Undvik att vattna på kvällen eftersom känsliga växter kan utveckla mjöldagg om de står fuktigt nattetid. Håll på rejält med vatten, då söker sig rötterna djupt ner i jorden i stället för att lägga sig på ytan och torka ut.

2. SKAFFA BRA JORD



Lägg gärna en slant extra på bra jord så får du glädjas av prunkande växtlighet hela säsongen. Den allra billigaste jorden innehåller alldeles för mycket torv för att vara näringsrik. Bra jord behöver dessutom inte bytas ut varje år. Det räcker att du gödslar den med lite kogödsel på våren när du planterar.

3. LJUVLIGA DOFTER



Färger och former i all ära, men glöm inte doften! Plantera en väldoftande narcissstobak, en viol eller varför inte en basilika som både doftar härligt och smakar gott. Bland de fleråriga växterna är luktolvon eller häxalen bra balkongval.

4. LÅT VÄXTEN STYRA KRUKVALET



Variera höjd och form på dina krukor, men låt framför allt växten styra krukans storlek. Med för liten kruka riskerar växten att torka ut. Tänk också på att välja en kruka som är symmetrisk med växten så att den inte dominerar eller ser för liten ut.



Trender är ingenting för Victoria, som tycker att man ska gå på känsla när det gäller trädgård och balkong.

5. VATTEN SKAPAR LUGN OCH RO



Få saker är så roligande som porlande vatten. Det behöver inte vara komplicerat. En skål med porlande vatten, några stenar och en liten pump eller kanske ett vackert fat med vatten som lockar till sig fåglar som vill bada.

6. VIKTIGT MED RÄTT GÖDSEL



Gödsla ettåriga balkongblommor med flytande växtgödsel en gång i veckan. Ska du resa bort? Då finns det långtidsverkande näringskuler som trycks ner i jorden och släpper näring varje gång man vattnar. Då slipper blomvakten tänka på gödslingen.

7. GLÖM INTE DETALJERNA



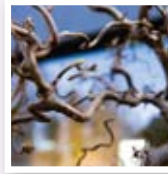
Låt en keramikfjäril göra sällskap med de äkta fjärilarna i blomlådan. Det finns mängder med roliga och inspirerande prylar att pryda dina lädor och krukor med. Silverkular, lyktor, fjärilar och blommor på stickor.

8. UTNYTTJA KLÄNGVÄXTER



Skapa olika rum på din balkong genom att skärma av med en spalje där klängväxter som blåregn, clematis och kaprifol får klättra. I skyddade lägen kan till och med en vinranka klara sig på våra breddgrader.

9. TRÄD KLARAR VINTERN



Vill du ha ett litet träd på balkongen? Ormhassel och dvärgsyren trivs bra i kruka och övervintrar med lite omsorg. Dvärgsyrenen blommar dessutom vid två tillfällen, först till midsommar och sedan åter i augusti.

10. SKYDDA VÄXTERNAS RÖTTER



Många fleråriga växter trivs bra i kruka. Se till att du har en som tål att stå ute året om. Järn, glasfiber och trä är bra material. Skydda växternas rötter på vintern genom att linda in dem med säckväv eller en gammal filt och ställ krukorna på en bit frigolit. Täck över jorden med säckväv eller träull när det är kallt ute.

Baseline™



Streamline™

ProLine™

Kanonpriser på tvättutrustning

SBC har valt PODAB som sin enda samarbetspartner för professionell tvättutrustning. Därför får alla SBCs medlemmar riktigt bra priser. PODAB har det bredaste sortimentet på marknaden samt kompetensen att ta fram den bästa lösningen för just ditt behov. Det lovar vi!

För mer information besök vår kampanjsida, www.podab.se/SBC09. Kom ihåg att du måste vara SBC-medlem för att ta del av våra fina erbjudanden.

För mer information kontakta PODAB på 031-752 01 00



AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim
Tel 031-752 01 00, Fax 031-752 01 50 E-post: sales@podab.se, www.podab.se



RENOVERINGSDAGS: PLANERA DITT KÖKSBYGGE

Vill du passa på att utnyttja rotavdraget med en köksrenovering? Då finns det några checkpunkter och idéer att hålla i minnet när du planerar ditt nya kök.

GEMENSAMT FÖR ALLA KÖK är att det är hemmets hjärta. Det är här vi vistas mycket – därför är det naturligt att köket fort blir slitet. Och har köket 10–15 år på nacken bör det bytas ut helt eller delvis. Men i vilken ände börjar man?

Inredaren Mija Kinning, från "Bygglov" på TV4, anser att innan man river ut det gamla köket, beställer ny köksinredning och bokar hantverkare, bör man ta sig en funderare över hur det nya köket ska fungera och se ut.

– Först och främst ska man ställa sig några frågor: Vad är bra och dåligt med det nuvarande köket? Hur kommer vi att använda köket? Vad gör vi i köket i dag och hur vill vi använda det i framtiden? Glöm inte att behoven växlar i en familj, berättar Mija.

ÄR NI OFTA FLERA som arbetar i köket måste det finnas gott om utrymme och flera arbetsytor. Då gäller det att hitta flexibla lösningar, kanske genom att göra ingrepp i planlösningen, säger Mija.

– Vill man flytta väggar, stänga eller dra om ventilationen måste du ha styrelsens medgivande.

Sedan gäller det att tänka på stil, funktion och ergonomi. Här finns det vissa gyllene regler att följa, men inget är skrivet i sten.

– Det finns förstås regler: en extra avställningsyta bredvid kylskåpet är smart när man ska plocka ut och in varor. Placera helst diskmaskinen högre än i golvnivå – i arbetshöjd,

likaså ugnen. Tänk på att man inte måste ha standardhöjd på allt – även här måste era behov styra.

Mija Kinning menar att bra ljuskällor är en förutsättning för att skapa trivsel och arbetsglädje.

– Om man har ett litet, murrigt kök kan faktiskt enkla belysningsknep snabbt lyfta fram rummets karaktär. Ett riktmärke är att ha minst tre typer av belysning: arbetsljus, till exempel spotlights under överskåpen, allmänljus på till exempel en skena med riktbara spotlights och matbordsljus med en taklampa som gärna har en dimmer för att kunna ljussätta efter behov, säger hon.

MIJA KINNING TYCKER att man ska lägga upp olika budgetar för köksrenoveringen – då blir pris-skillnaderna mellan olika kök och hantverkarkostnader tydlig.

– Tänk också på att du avsätter din egen tid. Kan jag ta ledigt för att ta emot leveranser och vara tillgänglig för hantverkarnas frågor? Om inte kan det vara en idé att låta ett byggföretag göra hela arbetet på totalentreprenad, för då slipper du samordna alla yrkesgrupper, säger hon.

Lite mer ekonomiskt blir det självklart om du står för planeringen, anlitar hantverkare och ser till att dessa följer din renoveringsalmanacka.

– Då gäller det att ha lite extra marginal. För du får räkna med att det kommer att dyka upp oförutsedda saker.

Nu är vi framme vid att välja kök ▶



► och göra en skiss över hur det ska se ut. Köksfirman kan hjälpa till med skissandet, berättar Mija – och det kostar ofta inget extra. Tänk bara på att du har mätt upp noggrant innan ni börjar skissa.

Nu har du säkert ett hum om hur köket ska se ut, och offerter från kökstillverkare och snickare börjar komma in. Nu gäller det att lägga upp en tidsplan.

– Ett tips är att ha lite tidsmarginal för det är inte säkert att allt levereras enligt tidsplanen. Sätt därför upp en realistisk tidsplan, och om du anlitar hantverkare, diskutera med dem om hur köket ska se ut, om tidsramarna och förklara även att ni har deadline att hålla.

HÅKAN ÅRBLÖM

GLÖM INTE ROTAVDRAGET

► Rotavdraget gäller för reparationer, om- och tillbyggnader, och underhåll av småhus och bostadsrätt. För en bostadsrätt gäller att arbetet ska utföras i bostaden och avse så kallat inre underhåll som innehavaren av en bostadsrätt själv svarar för enligt bostadsrättslagen. ► Avdraget ska kunna ge hälften av arbetskostnaden tillbaka för den som exempelvis ska bygga om sitt kök.

► Hälften av arbetskostnaden gäller upp till högst 50 000 kronor per person och år. Är ni två i hushållet som äger bostaden så kan rotavdraget bli 100 000 kronor per år.

► Det är bara bostadsrättsinnehavaren som får göra rotavdrag, inte bostadsrättsföreningen.

► Efter den 1 juli är det hantverkaren som får tillbaka halva kostnaden från Skatteverket, efter att ha fakturerat dig för halva arbetskostnaden.

► Hantverkaren ska ange i avtalet F-skattebevis finns.

► Läs mer om rotavdraget på www.rotavdrag.se

– Tänk på att du måste ha styrelsens medgivande om du vill flytta väggar, stänga eller dra om ventilationen, säger inredaren Mija Kinning, från "Bygglov" på TV4.



”NÄSTA GÅNG TAR JAG OFFERTER OCH REFERENSER FRÅN ALLA HANTVERKARE”

Therese Karlbergs lilla kök gav ett trist intryck. Det var också brist på arbetsytor. Inte minst stod det en induktionshäll på önskelistan. Med hjälp av hantverkare gick köket från slitet till toppfräscht på fyra veckor. Men resan dit var minst sagt krånglig.

NÄR THERESE KARLBERG flyttade in i sin lägenhet på Söder i Stockholm fanns det genast ett renoveringsprojekt att ta tag i: köket. Med ett stort intresse för matlagning fanns det inte en chans att hon skulle stå ut i köket med dess brist på arbetsytor och förvaringsutrymmen.

– Mitt största önskemål var att få mer plats i köket och jag saknade också en induktionshäll. Därför bestämde vi oss för att bygga en extra vägg med plats för kylskåp och diskho, säger Therese.

Hantverkare anlätades för att bygga väggen. Det var här problemen började.

– Det här är vi mest missnöjda med: gipsskivornas kanter stod ut ett par centimeter, och så ville vi inte ha det. Hantverkaren kom tillbaka och gjorde ytterligare ett dåligt jobb, säger Therese och pekar på väggaveln där det fortfarande är ojämna kanter på gipsväggarna. Dessutom blev det ett hack i sidväggen och ingen gavel-

förstärkare sattes heller dit.

– Det är tråkigt att det blir en hel del sura miner när man påtalar att det fortfarande är felaktigt utfört. Väggarna ska i varje fall vara klar för att kunna spackla och måla på, tycker jag.

Men det var inte nog med det. Therese anlätade en kakelsättare som också utförde ett dåligt arbete. Den vackra, röda glasmosaikerna i köket är lagd så att det inte finns utrymme för att lägga silikonfog mellan bänkskivan och väggen.

– DET HAR BÖRJAT lossna fog i nedre kanten. Det kan också smita in fukt mellan kaklet och bänkskivan eftersom det inte finns någon silikonfog. Då påpekade jag det, men han sa de att det skulle se ut så här.

Inte heller elektrikern skötte sitt jobb ordentligt.

– När han var här gjorde han något fel så att kylskåpet inte gick att skjuta in ordentligt, trots noggranna anvisningar. Efter att han hade åtgärdat felet



ville ha ta betalt för båda jobben. Efter många om och men tog firman tillbaka ena fakturan.

Eftersom Therese inte begärde en offert för eljobbet blev det också dyrare än hon hade tänkt sig. Det är något hon har lärt sig till nästa renoveringsobjekt.

– TROTS NÅGRA SKAVANKER är vi nöjda med köket och företaget som levererade det. Men nästa gång ska jag begära offerter och referenser från alla hantverkare så att jag kan lita på dem. **Något annat du tänker göra annorlunda nästa gång?**

– Ja, nu var det lite dyrare att lägga ut renoveringen på entreprenad, men nästa gång vill jag låta en och samma entreprenör hålla kontakten med alla hantverkare. Då behöver jag inte heller vara borta från arbetet så mycket.

HÅKAN ÅRBLÖM

REKLAMERA BRISTER

Om du är missnöjd och anser att arbetet är felaktigt utfört, då kan du göra så här:

- ✓ Kräva att hantverkaren rättar till det utan kostnad.
- ✓ Om hantverkaren inte åtgärdar felet kan du häva avtalet helt eller delvis. Vid förseningar är det möjligt att kräva skadestånd och hålla inne med betalningar.
- ✓ Du kan vända dig till konsumentvägledaren i din kommun för råd och hjälp.
- ✓ Om du lyckas lösa problemet med konsumentvägledarens hjälp kan du anmäla tvisten till Allmänna reklamationsnämnden. Men innan du tänker reklamera arbetet på grund av ett oskäligt pris, bristfälliga jobb eller förseningar, måste hantverkaren först ges en chans att rätta till det.
- ✓ Reklamationen måste ske inom sex månader efter det att du först påpekade felet för hantverkaren. En sista utväg är att driva tvisten civilrättsligt i vanlig domstol och ta risken att få betala rättegångskostnader.

NY MEDLEMSFÖRMÅN!

Nu kan alla medlemmar i SBC förnya sina kök till ett rabatterat pris. SBC har tecknat ett avtal med NordDesign Kök som ger dig 10 procents rabatt avseende kök och installation, kostnadsfria hembesök, kostnadsfritt förslag till kökslösning samt kostnadsfri mätning inför beställningen.

Rabattkod för att få de för månliga SBC-villkoren får du genom att logga in som medlemsförening under www.sbc.se/ Bostadsrattsorganisationen. Där hittar du koden under medlemsförmåner.

LÄR DIG ANLITA HANTVERKARE

Vill du renovera köket och letar efter bra hantverkare? Då ska du begära referenser, offerter och upprätta ett tydligt avtal. Med klara papper undviker du krångel och prischocker. Här lär vi dig att hitta skickligt och seriöst yrkesfolk.

SÄG KÖKSRENOVERING OCH hantverkare i samma mening – då får du säkert höra några skräckhistorier. Men de flesta hantverkare är pålitliga och gör ett bra jobb. Det gäller bara att hitta rätt i hantverksdjungeln. Enligt Pär Sellberg, på Hantverkarnas riksorganisation, är referenser ledordet framför andra.

– Det säkraste sättet att bli nöjd med sina hantverkare är att ta referenser. Kolla upp tidigare kunder om hantverkaren är pålitlig, har utfört arbetet fackmannamässigt och kommer i tid. Ta också reda på hur hantverkarens nätverk ser ut. En etablerad hantverkare har alltid ett bra kontaktnät med plattlagare, rörmokare och elektriker till exempel.

DET ÄR OCKSÅ viktigt att upprätta ett avtal om priset, arbetets omfattning, vilka ritningar som gäller och vad som ska göras. När arbetet ska påbörjas och vara klart ska också anges i avtalet. En mall för ett sådant avtal hittar du på Stockholms hantverksförenings webbplats, www.sthf.se, berättar Pär. Även Konsumentverket har ett standard-

avtal – sök efter RO-avtal på deras webb, www.kov.se.

Glöm inte heller att be hantverkaren om F-skattebevis, och se till att detta finns med i avtalet. Annars blir du som uppdragsgivare skyldig att betala skatt och sociala avgifter.

DEN VIKTIGASTE UPPGIFTEN i avtalet är ändå vad arbetet ska kosta, och Pär Sellberg tycker att det är klokt att försöka få ett fast pris på hela jobbet och eventuellt göra delbetalningar.

– För större jobb kan det vara bra att ha en uppgjord betalningsplan där man betalar när olika delmoment av arbetet är slutförda. När ni gemensamt har gjort en slutbesiktning av arbetet och du som kund är nöjd, först då erlägger du slutlikvid enligt betalningsplanen.

GLÖM INTE HELLER att vara noga med att dokumentera alla jobb som eventuellt tillkommer under arbetets gång och hur de ska faktureras. Då kan inga missförstånd uppstå kring vare sig priset eller uppdraget, säger Pär.

HÅKAN ÅRBLÖM



– Det säkraste sättet att bli nöjd med sina hantverkare är att ta referenser, säger Pär Sellberg

TAGGEN

miljö och landskap AB

En trevlig bostadsgård höjer värdet på fastigheten. Alla utemiljöer kan bli trivsamma, vackra och lättskötta.

TAGGEN miljö och landskap AB har mångårig erfarenhet av ny- och ombyggnad av utemiljöer. Våra landskapsarkitekter hjälper er med allt från skissförslag till komplett projektering av bland annat bostadsgårdar och lekplatser.

Vi erbjuder även säkerhetsbesiktningar av lekredskap med certifierad besiktningsman och håller kurser om leksäkerhet, skötsel, beskärning samt växtkännedom.

www.taggen.se info@taggen.se 08-27 27 70



 **FIREINVENT**
The very best fire safety products

Upp till
20% Rabatt
på www.fireinvent.se



+1 Brandvarnare
för att upptäcka branden



+2 Brandfiltar
för att släcka den mindre branden



+3 Brandsläckare
för att släcka branden

Ange rabattkod **SBC100** och få upp till **20% Rabatt** på www.fireinvent.se

Finns även att köpa på

MIO

K-RAUTA
Varuhuset för hela huset

FREDELLS
BYGGVARUHUS

PASTA BASTA!

Multifunktionsredskapet Allt i ett är både pastaslev, rivjärn och portionsmått i ett. Perfekt när du ska riva parmesanost till pastan, och snygg nog att ha en permanent plats på matbordet. Allt i ett är tillverkad i rostfritt stål och designad av den svenska designduon Transformer, som består av Peter Pinzke och Johan Bergström.

Allt i ett finns att köpa på www.ellos.se och kostar 99 kronor.



FÖRKAKLA DIG

Drömmer du om att skapa ditt alldeles egna kakel? Eller kanske göra din egen version av 1970-talets fototapet? Nu kan du göra båda, samtidigt. Fotokakel™ är ett svensktillverkat glaskakel med motiv i fotokvalitet. Likt ett pussel kan plattorna kombineras för att skapa en bild i obegränsad storlek, som du tar själv med digital eller traditionell kamera – eller ritar.

På www.fotokakel.se kan du titta på exempel och inspiration. Priserna börjar på cirka 3 000 kronor per kvadratmeter.



VADÅ VITVAROR?

Den senaste trenden med vitvaror är att de är – svarta. För att matcha modet med svarta högblanka köksluckor har det kommit en uppsjö av hushållsmaskiner och köksattiraljer i samma färg. Retrognen Dåtids från Ikea är utrustad med turbogrill och upptiningsfläkt, och OBH Nordicas mixer Supreme Kitchen Machine har



en bas gjuten i aluminium och tvåvägsroterande mixerdel för optimalt resultat.

Supreme Kitchen Machine har ett rekommenderat pris på 2 995 kronor och återfinns i välsorterade butiker. Dåtids finns på Ikea och kostar 3 495 kronor.

KRYDDAREN I NÖDEN

Visst är det härligt med färska kryddor, men det är inte lika kul när de vissnar. Örtförvaringslådan Herb Savor kan förlänga livet på dina färska kryddor i flera veckor. Stoppa in örterna i plastbehållaren och fyll sedan på med vatten direkt i underdelen. Sitter som en smäck i kylskåpsdörren.

Örtförvaring Herb Savor finns på www.designtorget.se och kostar 295 kronor.





Passa på att använda tiden som ung och pigg senior för att skaffa ett smartare boende när åldern börjar ta ut sin rätt. Din Bostadsrätt besöker en av Sveriges ganska få bostadsrättsföreningar för seniorer. För den som vill bo kvar hemma finns chansen att få bidrag för att anpassa bostaden till funktionshinder. Vi har hela listan och guiden till hur det fungerar.

STUDENTLIV FÖR

Som nybliven pensionär ville Ann Ubbe flytta till en lägenhet som skulle passa henne resten av livet. Hon valde att köpa en bostadsrätt i ett seniorboende.

– Jag ångrar mig inte en sekund, säger hon.

– **SYRÉNGÅRDEN** I Saltsjöbaden från 1981 är en av landets äldsta bostadsrättsföreningar för seniorer. I dag bor 192 personer i föreningens 150 lägenheter. Ingen får flytta hit innan de har fyllt 55 och ingen får köpa efter att de har fyllt 71. Lägenheter och fastighet är anpassade för att man ska kunna ta sig fram med både rullstol och rullator, men det är inte egentligen det som är huvudsaken.

Nej, här ligger fokus på gemenskap. Efter en genomvandring på Syréngården känns det som att det finns utrymmen för i princip allt en senior medborgare kan vilja ägna sin fritid åt. Förutom diverse allmänna utrymmen som salonger och vinterträdgård finns bland annat biljardrum,

bridgerum, syrum, it-rum, hobbyrum, bastu, bibliotek och gymnastiksal.

DET FINNS DESSUTOM massor av föreningar att engagera sig i och festkommittéer som ordnar kalas med sådan regelbundenhet att man snarare tänker student- än seniorliv. Och kanske är det egentligen en rätt bra beskrivning av vad ett seniorboende är, ett slags studentbostad för äldre.

– Ja, det är väldigt lätt att umgås och få nya vänner här om man vill. Jag letade bostadsrätter helt förutsättningslöst och hade kanske inte tänkt mig just ett seniorboende, men när jag kom hit blev jag förälskad, säger Ann Ubbe som flyttade hit i höstas.

– Jag har arbetat som distrikts-



Restaurangen är hjärtat i Syréngården. Kocken Horst Scherzberg lagar all mat från grunden i ett mycket modernt kök, halvfabrikat är bannlysta. "Det blir mycket husmanskost", konstaterar han.

ETT ATTRAKTIVT ALTERNATIV

DET FINNS bostadsrättsföreningar för seniorer som har ålderskrav på de boende.

Föreningarna har också någon som arbetar som föreståndare och sköter all kringservice och administration.

Restaurangen är i princip alltid en nyckelfunktion på ett seniorboende. På Syréngården betalar alla boende en avgift på 400 kronor i månaden för verksamheten och sedan kostar en måltid bara 35 kronor.

MEN RESTAURANGEN kräver en viss volym på verksamheten, vilket gör att bostadsrättsföreningar av det här slaget måste vara ganska stora. Vilket i sin tur är förklaringen till att inte fler byggs.

– Det blir väldigt dyra projekt som kräver stora tomter. Jag tror att fler seniorföreningar kommer att byggas nu när 40-talisterna blir äldre. Många av dem säljer sin villa och har pengar att investera, de är dessutom aktiva och har höga krav på livskvalitet. Då kan nog seniorboende vara ett attraktivt alternativ och i dag finns helt enkelt för få, säger Göran Olsson, vd på bostadsrättsorganisationen SBC.

En lista över landets seniorbostäder och mer information finns på www.seniorbostad.se.

SENIORER



Ann Ubbe är förälskad i sin balkong och odlar bland annat krusbär, vinbär och rabarber där. I sommar ska hon tillbringa mycket tid vid den gemensamma bryggan. "Det här har redan blivit hemma för mig", säger hon.

SÅ FUNGERAR BOSTADSANPASSNING I BOSTADSRÄTTEN

Den som beviljas bostadsanpassningsbidrag äger anpassningarna efter att de har installerats. I en bostadsrättslägenhet är det alltså upp till ägaren att eventuellt ta bort anpassningarna innan en försäljning av lägenheten sker. Kommunen har inte det ansvaret. Förändringar i gemensamma utrymmen, som till exempel en stoltrapphiss, måste godkännas av föreningen. Om anordningen ska tas bort senare är det föreningen som står för kostnaden. Föreningen kan söka bidrag från kommunen för att täcka kostnaderna.

” En konsekvens av att bo så här är att man befriar sina barn från en själv. Jag är också befriad från dem.

- sköterska och sett hur det kan gå när man väntar för länge med att flytta till ett mer anpassat boende. Jag ville undvika det, jag ville göra ett aktivt val och planera för när jag blir äldre. Det här känns redan som hemma, som en plats där jag alltid kan ha saker att göra och en social gemenskap även när jag inte kan röra mig lika fritt som idag.

Birgit Alyhr har bott här i 13 år och verkar trivas utomordentligt väl.

– En konsekvens av att bo så här är att man befriar sina barn från en själv. Jag är också befriad från dem. De behöver aldrig oro sig för att jag ska vara ensam och jag behöver aldrig tvinga mig på dem för att jag behöver sällskap. Vi kan ha en relation som är fri från den typen av krav och dåliga samveten, säger hon.

TEXT: THOMAS ARNROTH
FOTO: KALLE ASSBRING

Syréngården är byggd för att det ska vara lätt att umgås. Henning Rodhe och Anna Ubbe testar pianot i salongen utanför restaurangen. I föreningen bor även en känd konsertpianist så nivån på pianospelande är ibland väldigt hög.



BIDRAG FÖR DEN SOM VILL BO KVAR

ALLA SOM DRABBAS av något funktionshinder kan ha rätt till bostadsanpassningsbidrag. Bostadsanpassningsbidraget får man från kommunen.

– Det finns egentligen inga gränser för hur stort bidrag man kan få, alla ansökningar är individuella och bedöms enskilt, säger Lena Viberg Larsson på Boverket.

– Men man kan bara få bidrag för anpassningar som är nödvändiga, alltså inte till sådant som bara underlättar. Man kan inte heller få för generellt underhåll eller för att i största allmänhet uppgradera bostaden till modern standard.

Den sökande måste ha ett intag av exempelvis en arbetsterapeut och bidraget ska täcka alla kostnader för anpassningen.





FAKTA BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG

- Lagen om rätt till bostadsanpassningsbidrag har kommit till för att "ge personer med funktionshinder möjlighet till ett självständigt liv i eget boende".
- Bidraget är kommunalt. Vanligaste åtgärden är att ta bort trösklar, vilket är ungefär 30 procent av alla ärenden.
- Anpassningar i kök och badrum samt dörrautomatik och montering av ramper är också vanligt.



ÄRVA BOSTADSRÄTT

En bostadsrätt ärvs precis på samma sätt som ett hus eller en värdefull diamantring. Skillnaden är att den nya ägaren alltid prövas av bostadsrättsföreningen. Är du sambo ska du se upp lite extra ...

En bostadsrätt är en förmögenhetstillgång och ärvs enligt vanlig arvsordning om den inte har testamenterats eller redan givits i gåva. Den enda skillnaden är att en ny bostadsrättshavare alltid måste uppfylla de krav på medlemskap som föreningen ställer. Det kan handla om ekonomisk skötsamhet eller skötsamhet i allmänhet.

– Att nekas ett medlemskap är dock mycket ovanligt, säger Peder Halling, jurist på SBC.

Sambors arvsrätt

Vem som ärver bostadsrätten efter en avliden sambo är beroende av hur och när lägenheten har införskaffats. Om den blivande sambon flyttar in i en lägenhet som redan ägs av partnern har han eller hon ingen rätt till arv. Om paret har förvärvat en lägenhet för gemensam användning, så kan den däremot bodelas om den efterlevande sambon begär det. Observera att det är den gemensamma användningen som är i fokus, det spelar ingen roll vem som har betalat lägenheten.

Arv till omyndiga barn

Om ett omyndigt barn ärver en lägenhet kan det finnas ett osäkerhetsmoment för föreningen vad gäller den ekonomiska skötsamheten. Det kan ofta lösas genom att en förälder går in som delägare eller borgensman. En förening kan säga nej till denna typ av delägarskap.

Tänk på att:

- ✓ En ny ägare måste ha bostadsrättsföreningens godkännande.
- ✓ Ett omyndigt barn kan ärva en bostadsrätt men kan behöva en förälder som delägare eller borgensman.
- ✓ Sammanboendes rätt till bostad och bohag regleras i sambolagen.
- ✓ Ett samboavtal kan underlätta fördelning av tillgångar vid dödsfall eller skilsmässa.

TEXT MALIN HALLARE

Källor: Peder Halling, jurist på SBC. "Sambor och deras gemensamma hem" – en skrift från regeringskansliet.



HET BOSTADSMARKNAD I KENYA



Trots en hel del pappersarbete, avgifter och juridiska turer är det lönsamt att äga lägenhet i Kenyas huvudstad Nairobi.

Medelklassen växer och det byggs som aldrig förr.

FÅ PLATSER ÄR RIKTIGT lugna i Nairobi. Både bilar och människor trängs på liten yta. Kontrasterna är stora med stora slumområden och hungersnöd å ena sidan och lumliga förorter med moderna shoppingcenter å andra sidan.

Staden väntas fortsätta att utvecklas, utländska investeringar ökar och Kenyas BNP har stigit med över fem procent årligen på senare tid.

”Efterfrågan på bostäder i framförallt säkra inhägnade områden med egen vattenförsörjning och elgenerator har ökat”, uppger webbplatsen Global Property Guide som informerar om bostadsköp i olika länder.

I Kenya har urbaniseringen vuxit i takt med medelklassen. Byggboomen fortsätter oavbrutet och det är populärt att köpa lägenheter. Framst som bostad, men fast egendom innebär också en säker och god investering. På grund av ofta hög inflation och en instabil politisk situation i utvecklingsländer som Kenya kan däremot pengar på banken snabbt tappa i värde.

MEN LIKSOM I SVERIGE tar de allra flesta i Kenya banklån för att köpa en bostad med krav på säkerhet i form av till exempel fast inkomst och en kontantinsats, inte sällan uppåt 20 procent.

Det mesta är en förhandlingsfråga. Inte minst räntan och turer-na kring ett avtal med banken kan vara många. Låntagaren betalar bland annat en avgift för bankens jurist



FOTO: GETTY IMAGES

som skriver ett slags leasingavtal med lägenhetsköparen.

”Räntan för bostadslån för en lägenhet är dubbel så hög som för ett hus”, uppger Global Property Guide vidare.

Bostadsexperter på webbplatsen har räknat ut att alla avgifter och skatter som tillkommer vid köpet uppgår till cirka 7 procent av köpesumman.

”Det vill säga utan korrupktion, vilket i Kenya nästan är omöjligt att undvika”, tillägger de och förklarar vidare att det tar i snitt 39 dagar att få en bostadsaffär genom all byråkrati. Om det är med eller utan mutor förblir osagt.

I NAIROBI FINNS det många vägar att gå för att få nys om en bra lägenhet. Bland annat hos låneinstituten och hos mäklare. Men många gånger är kontakter en första ingång, särskilt vid nybyggen. Ett prisförslag lämnas av säljaren som det sedan är upp till

den intresserade köparen att acceptera eller förhandla om. Någon organiserad budgivning förekommer inte, men som på de flesta andra platser styrs priset av utbud och efterfrågan, men också av tillfälligheter.

Priserna har under de senaste åren krupit uppåt i Nairobi och många spekulerar i lägenhetsköp. Någon officiell prisstatistik saknas dock i landet.

Det finns ingen egentlig begränsning för hur många lägenheter en person kan äga och det finns inga hinder för andrahandsuthyrning. Inte heller för hur mycket hyran bör ligga på.

”Den kenyanska lagen ger ägaren starka rättigheter”, konstaterar Global Property Guide.

Köp av bostäder uppmuntras samtidigt av staten genom generösa skattelättnader och det finns varken fastighetsskatt eller reavinstbeskattning.

ULRIKA HOTOPP

GRÖNT OCH ROFYLLT LÄGE



Pool, gym, trädgårdsmästare och vaktbolag. Rose Tarus med familj har köpt en typisk lägenhet i en bättre del av Nairobi.

– Säljer vi får vi med all säkerhet en bra avkastning, säger hon.

STADSDELEN LAVINGTON LIGGER egentligen inte långt från Nairobis stadskärna. Men den tunga trafiken i staden gör att det kan ta flera timmar att ta sig några få kilometer. Väl hemma bakom grindarna till lägenhetsområdet där Rose Tarus och hennes man Emmanuel köpte en rymlig fyrrummare 2007 är det lugnt och skönt.

– Just nu bor vi här, men ser oss om efter ett hus. Och då ska vi hyra ut lägenheten, förklarar Rose som för tillfället är föräldraledig med tvååriga Kiptoo.

För henne är det viktigt med en grön och rofylld plats i den bullriga storstaden. Lavington är en sådan oas där varje bostadshus dessutom av säkerhetsskäl är en skyddad miljö bakom höga murar. Innanför finns en stor parkeringsplats med plats för två bilar per lägenhet, gräsytor, pool och ett gym i bottenplan.

– Läget var viktigt. Det är nära staden och det går många matatus (minibussar som fungerar som offentlig transport) förbi i närheten så att min hemhjälp lätt kan ta sig

hem, förklarar Rose som själv arbetar med personalfrågor på företag och organisationer.

Hon tror att köpet av lägenheten för motsvarande 850 000 kronor var en bra affär. Ingen hon känner har hittills gått med förlust när de har köpt lägenhet i Nairobi.

Månadsavgiften för gemensamma utgifter som el och vatten, men också för trädgårdsmästare och vakter, ligger på endast 400 kronor i månaden. Det finns också en styrelse av ägarrepresentanter som fattar beslut om gemensamma angelägenheter.

– Om det blir pengar över i år kan vi köpa ytterligare en elgenerator – eller ordna en lekplats, konstaterar Rose Tarus och hoppas helst på det sistnämnda.



ÄGA LÄGENHET I NAIROBI

► Samma juridiska status som att äga ett hus. Det innebär större enskilda rättigheter än vad bland annat en svensk bostadsrättsinnehavare har. Bland annat vad gäller uthyrning. Det är möjligt att äga flera lägenheter och att hyra ut utan begränsningar.

► Många juridiska instanser är inblandade vid köp. De flesta som köper lägenheter anlitar en jurist för att sköta pappersarbetet. Även på banken

är en jurist involverad och flera olika myndigheter måste godkänna köpet. Särskilt om köparen är utländsk.

► Skatter, avgifter och arvoden uppgår till mellan 5–10 procent av köpesumman. Det vill säga utan korruption, som i det kenyanska samhället finns inom de flesta instanser. Mutor är vanliga som motkrav för att få igenom beslut inom rimlig tid inom främst offentliga institutioner. För att slippa

korruptionen krävs mycket goda kontakter – och ett stort tålamod.

► Säkerhet är en viktig faktor i värdet av lägenheten. Vissa stadsdelar i Nairobi anses som mer säkra än andra. Men i mer välmående områden är också inbrotts- och överfallsrisken större. De flesta lägenhetskomplex omges av höga murar, taggtråd och ett omfattande säkerhetssystem med vaktpersonal dygnet runt.



FOTO: KALLE ASSBRING

"SE TILL ATT HA EN GÅRDSFEST!"

I förra numret av Din Bostadsrätt berättade ordföranden Conny Sjöberg om utbildningen och den första tiden i föreningen Katthuvudet. Här kan du läsa om det fortsatta arbetet.

Hur går det med trapphuset?

– Målningen är så gott som färdig förutom en dekorationslinje som en tjej i huset ska göra. Hon är dekorationsmålare och ska måla på fri hand. Det kommer att bli bra, alla är jättenöjda. Färgen i trappan blev en slags beige. Jag tycker att både färgen och strukturen liknar skalet på ett strutsägg.

– Lamporna har kommit och ska bara sättas upp så snart elektrikern kommer hit.

Finns det andra planer?

– Vi ska fixa klart och sälja en lägenhet som föreningen äger. Och så ska vi bygga en toalett i anslutning till föreningslokalen. De flesta gemensamma

lokaler börjar annars bli klara förutom en. Den har vi inte bestämt hur vi ska använda. Antingen kan vi hyra ut den eller använda den själva. En idé är att göra om den till bastu och rekreationslokal, en annan idé är snickarverkstad.

– På gården pågår fortfarande markarbeten. En trädgårdsgrupp har bildats som ska ansvara för inköp av möbler och planteringar.

Vad har du lärt dig under den här perioden?

– Massor, men en viktig sak är att det inte går att informera tillräckligt mycket. Det finns saker som jag har trott varit självklara, men det har de inte varit för alla.

Har du några andra råd till nya föreningar?

– Kartlägg i ett tidigt skede alla boendes olika kompetenser, som att det till exempel bor en revisor eller elektriker i huset. Då vet styrelsen vilka de kan ställa frågor till. Ofta är det enkla frågor för dem som arbetar med

dem, men för styrelsen kan de vara jättesvåra. Det är lite som att sätta ihop ett fotbollslag.

– Och se till att ha en gårdsfest!

Har sammanhållningen blivit bättre i huset?

– Ja, det tycker jag. Man pratar med varandra och berättar. Kontakten mellan grannarna, unga som gamla, är det mest intressanta i en bostadsrättsförening. Det bästa skulle vara om man hade ännu mer tid att lyssna.

GUNILLA WELANDER

KORTFATTAT

Förening: Katthuvudet 25.

Adress: Bastugatan 27 på Södermalm i Stockholm.

Antal lägenheter: 48 stycken.

Medlemmar: 42 stycken.

Fastighetens byggår: 1930–1931.

Utbildningen klar: 29 augusti 2008.



ANDRAHANDSUTHYRNING

Jag hyr ut min lägenhet i andra hand och har gjort så till nuvarande hyresgäst i fyra år. Nu påstår styrelsen att min hyresgäst har misskött sig av och till och vill att han flyttar. De säger till och med att jag som medlem i föreningen kan sägas upp! Kan de verkligen göra så?

SVAR: En bostadsrättshavare ansvarar för att en andrahandshyresgäst sköter sig. Om störningar förekommer och ingen bättring sker kan det i sista hand faktiskt medföra att bostadsrätten förverkas. Det vill säga att du som medlem kan sägas upp. Föreningen skickar en rättelseanmaning till dig med denna upplysning.

ANONYM MOTION

Vi skrev en motion till vårt årsmöte. Döm om vår förvåning när inte motionen fanns med! Styrelsen menade att den kommit in för sent och att den inte var underskriven. Att vi inte hade skrivit under trodde vi inte spelade någon roll eftersom vi ju ändå är medlemmar i föreningen. Får de göra så?

SVAR: Det är endast medlemmar som har motionsrätt. Av detta följer att en motion måste vara underskriven. Annars kan man ju inte kontrollera att den har ingivits av en medlem. Slutsatsen är att anonyma "motioner" inte ska tas upp till behandling på stämman. För sent inkomna motioner tas vanligen inte heller upp, men det är mer en bedömningssak från styrelsens sida och förutsätter att den skickats in i så god tid att de kan tas med i kallelsen.

Vem har ansvaret för vattenskadan?

Vi har fått en vattenskada till följd av läckage i köksavloppet i ett bostadsrättsradhus. Vattenskadan har uppkommit genom hål i avloppsröret i köksgolvet. Ska vattenskadan betalas över föreningens eller bostadsrättshavarens försäkring?

SVAR: Normalt ansvarar en medlem för vattenskada som beror på brist i avloppsrör i lägenheten (dock inte stamledning). Men det ska alltså

vara fråga om rör inne i lägenheten. Lägenheten upphör så att säga utanför ytskikten. Det betyder att om en skada uppkommer på ett rör som ligger under golven är rören utanför lägenheten och därmed föreningens ansvar. Ni talar om "röret i köksgolvet". Det tyder på att röret är utanför lägenheten. Då ska, som sagt, föreningen svara för att skadan åtgärdas.



ÄR DET OKEJ MED KOLLEKTIVANSLUTNING?

Vår förening funderar på att ansluta fastigheten till bredband och har fått en offert som förutsätter uppkoppling av samtliga lägenheter till en kostnad av 189 kronor per månad och lägenhet, vilket skulle läggas på månadsavgiften. Kan detta verkligen drivas igenom mot vissa medlemmars vilja? Bör det fattas beslut på föreningsstämma och vilka regler gäller då, enkel majoritet, eller?

SVAR: Man kan inte styckdebitera avgift för bredband utan uttryckligt stöd i stadgarna. Däremot kan kostnaderna för bredband tas ut över årsavgiften som vilka andra kostnader som helst som föreningen har. Vi anser att en förening har rätt att fatta sådant beslut. Detta stöder vi på att Högsta domstolen tidigare har uttalat att det är okej att ansluta lägenheter till kabel-tv. Det finns stora likheter med bredband. Strängt taget borde styrelsen kunna besluta i saken. Men det är ändå lämpligt att låta stämman besluta. Det räcker med enkel majoritet (mer än hälften av de röstande).

SBCs experter svarar på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra. Mejla dina frågor till info@sbc.se

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



Nyhet. Snygg och smart.



PORTTELEFON MED LÄSARE OCH DISPLAY_RINGA 1707