

din Bostadsrätt



För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC. Nummer 3 • oktober 2008 • www.sbc.se



SAMBO!

Känslor tillsammans
med juridik kräver planering ...

SE OM DITT HUS
Teckna rätt försäkringar

**BETALA INTE
FÖR MYCKET**
Gör testet som kartlägger
ditt mediebehov

BO I NEW YORK
Mat fixade sin drömlägenhet
på Manhattan

All säkerhet för fastigheten i ett system!

PORTTELEFON

TVÄTTSTUGEBOKNING

PASSAGESYSTEM

EL-LÅS LÄSARE

LARM

KAMERAÖVERVAKNING

Electrolux ELS Boka™

En bricka/tag ersätter hela nyckelknippan

Nycklar ger en låg säkerhet, är dyrt och omständligt att hantera. RCOs nya säkerhetssystem R-CARD M5 MEGA tillgodoser behoven för såväl den lilla bostadsrättsföreningen som det stora kommunala bostadsbolaget.

Fördelarna med ett helintegrerat system är många. Man kan börja med en mindre anläggning som ex.vis en dörr med kortläsare och tvättstugebokning för att sedan kunna utrusta fler dörrar med kortläsare, tvättstugebokning. När behov sedan uppkommer kan man

senare komplettera med valda delar ur systemet som ex.vis porttelefon, larmsystem, grafisk presentation, kameraövervakning. Detta ger trygghet inför framtiden, valfriheten finns alltid.

Låter det intressant?
Gå in på www.rco.se
eller ring 08-546 560 10 för mer info.

MAKTHAVARNA LYSSNAR PÅ OSS

ÄNTLIGEN KOM REGERINGENS klara besked; Post- och telestyrelsens dekret om fastighetsboxar gäller inte längre. Installationen av fastighetsboxar ska i framtiden – precis som i dag – ske på frivilliga grunder, enligt infrastrukturminister Åsa Torstensson. Regeringen gav Post- och telestyrelsen i uppdrag att ta tillbaka det Allmänna Råd som skapat så stor förvirring och upprördhet.

Tack och lov!
Frågan om vi ska tvingas sätta in fastighetsboxar i husens entréer har upprört många. Och fränsett att beslutet sakligt är bra, visar det att det lönar sig att kämpa och att makthavarna ibland faktiskt lyssnar på vad vi säger.

Några minns fortfarande hur bostadsrättsföreningar gick i konkurs i början av 1990-talet. Konsekvenserna för de boende var dramatiska eftersom de blev av med sin insats och i stället blev hyresgäster. Intresset för bostadsrätt var följaktligen svagt. Själv stod jag på Bokmässan och pratade för min bok om att köpa bostadsrätt, då var det inte många som lyssnade. Men i dag ser det annorlunda ut – intresset är på topp, nästan allt nybyggande är bostadsrätter och runt om i landet ombildas hyresrätter till nya föreningar.

Det finns numera ingen risk för statliga ingripanden som skapar kaos för bostadsrättsföreningarna.

Nu försämras konjunkturen i världen och i USA har bankerna gjort stora kreditförluster. Samtidigt talar många om att svenska banker är satta under ekonomisk press. Frågan är om bostadsrättsföreningarna kommer att råka lika illa ut som de gjorde på 1990-talet. Faktum är emellertid att situationen har förändrats helt efter den krisen.

I DAG RÅDER andra förutsättningar och det är ingen slump. Visserligen är räntorna höga och det drabbar dem som har höga lån, både föreningar och privatpersoner, och särskilt dem som kommit in i ett sent skede på marknaden. Föreningarna är inte längre lika högt belånade, bostadsrätterna kostar mer att köpa och staten betalar inte några stora bidrag till boendet. Det finns numera ingen risk för statliga ingripanden som skapar kaos för bostadsrättsföreningarna. Och med starka föreningar och låga avgifter finns det i dagsläget ingen risk för att hamna i en situation där medlemmar överger sin bostadsrätt.

EN ANNAN 1990-talsföreteelse är Gevalias reklam "När du får oväntat besök". Saker och ting kan hända när vi minst anar det, och det gäller även bostaden. Då är det viktigt att lägenheten är rätt försäkrad. Vi reder ut begreppen längre fram i tidningen.



GÖRAN OLSSON, vd, bostadsrättsorganisationen SBC

DÄRFÖR FÅR DU SBC DIN BOSTADSRÄTT I BREVLÅDAN!



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

SBC 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.

Ansvärgivare **Göran Olsson** Redaktionsråd **Mats Lindbäck**, **Chris Hammar**, **Peder Halling**, **Anna Mölgård**, **Kenny Fredman** och **Elisabeth Kalderén** Redaktör **Rikard Samuelsson** Grafisk form **Per Samuelsson** Produktion **OTW Publishing** Omslagsbild **Johan Adelgren** Annonsförsäljning och information **Funktioner på Gotland**, **Mats Lindén** Tel 0708-99 17 60 mats@funktioner.se Repro **Done Tryck Intra-Print** Adress **SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 11183 Stockholm** Telefon **08-50115000**
För insätt 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 bosparare. Vi utvecklar bostadsrätter genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. SBC har drygt 5 300 medlemmar och cirka 20 000 bosparare.

VAD GÖR DU FÖR ATT SPARA ENERGI?

Magnus Teander, formgivare

– Jag har bytt ut åtminstone hälften av alla lampor till energisnåla sorter. Vi släcker lampor och ser till att laddare inte är inkopplade i onödan.



Caroline Trege, projektledare

– Som nitisk sopsorteringare sparar jag energi åt samhället. Jag undviker att vädra med elementen på, har lågenergilampor och använder vattenkokare i stället för min gamla spis.



Benjamin Boysen, kock

– Jag ser till att allt är släckt när jag inte är hemma. Till många av apparaterna har jag en fjärrstyrd strömbrytare. Och jag har satsat på induktionshäll.



INGET TVÅNG SÄTTA IN FASTIGHETSBOXAR

Nu har också regeringen klart tagit ställning; det är och ska förbli frivilligt om man vill installera fastighetsboxar i flerfamiljshus.

Den 2 oktober 2008 beslutade regeringen att upphäva det olyckliga Allmänna råd om fastighetsboxar som Post- och telestyrelsen beslutat om. Frågan har utgjort en följetong i SBC Direkt under flera år. Bostadsorganisationerna SBC, HSB, och Riksbyggen, tillsammans med Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO har under många år varit mycket kritiska mot att Post- och Telestyrelsen via ett allmänt råd ville tvinga alla fastighetsägare och boende att installera fastighetsboxar i alla trapphus i Sverige senast den 1 januari 2011. Totalt skulle det handla om 200 000 trapphus och omfatta cirka 2 miljoner hushåll till en kostnad av flera miljarder kronor.

– Vi är inte villiga att på något sätt begränsa omfattningen av den samhällsomfattande posttjänsten. Människor måste få sin post utdelad i enlighet med de regler som gäller. Installation av fastighetsboxar ska i framtiden precis som idag ske på frivilliga grunder, säger infrastruktuurminister Åsa Torstensson.

ENERGISMART VARDAG

Bli mer energisnål, spara pengar och rädda miljön på köpet. Det finns många små trick som ger stora effekter.

ENERGIMYNDIGHETEN ÄR en av många aktörer som ger matnyttiga energispartips på sin webbplats. Många råd är samma som på 1950-talet, men i och med klimathot och stigande energipriser finns anledning att få ut de gamla budskapen i ny tappning.

– Kunskap om energiflöden i vardagen är låg, säger Arne Andersson, handläggare på energimyndigheten.

Särskilt bostadsrättsföreningar har, enligt honom, mycket att tjäna på att lära sig mer om energifrågor. Och jämfört med en hyresrätt har också den enskilde bostadsägaren stora möjligheter att påverka energibesparande förändringar inom fastigheten och i den egna lägenheten. Genom att till exempel sänka värmen med en grad sänks energikostnaden med cirka 5 procent.

– Var det går att spara mest energi beror helt på hur du bor och med vem. Bor du ensam och sällan är hemma så kanske du sparar mest genom att se till att ljus och apparater är helt släckta när du är borta. Och en barnfamilj kanske ska se till att frys och kyl inte står öppna i onödan.

ULRIKA HOTOPP

NÅGRA GENERELLA ENERGISPARTIPS:

- ▶ **Byt till lågenergilampor**
1 kWh el räcker till att få en lågenergilampa att lysa i 111 timmar medan en glödlampa bara lyser i 25 timmar.
- ▶ **Sänk rumsvärmen**
Fäll ner persiennerna på nätterna för att behålla värme i rummet.
- ▶ **Stäng av ljus och apparater** – på riktigt.
Installera strömbrytare. Standbyläge drar mycket energi.
- ▶ **Minska förbrukning av varmvatten**
Byt till snålspolande duschmunstycke.
- ▶ **Vädra effektivt eller inte alls om ventilationen är god**
Täta fönster och byt ventilationssystem.
- ▶ **Byt till energimärkta vitvaror**
Nyinköpet finansieras snabbt genom minst halverad energiåtgång.
- ▶ **Läs mer på:**
www.energiprofilen.se
www.naturskyddsforeningen.se/gron-guide/
www.energikalkylen.konsumentverket.se
www.blienergismart.se
www.energysmart.se

“RISK FÖR KONKURS FINNS KNAPPAST”

Det är osannolikt att dagens “moderna” bostadsrättsföreningar går i konkurs.

– Investeringarna är så pass stora att folk inte bara lämnar sin lägenhet, säger Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska högskolan.



Stellan Lundström

BOLÅNEKRISEN I USA har slagit hårt mot hus- och lägenhetsägare som tyngda av höga räntekostnader tvingats gå från hus och hem. Banker riskerar nu att gå under på grund av alla obetalda skulder.

Ett liknande öde gick svenska bostadsrättsföreningar till mötes under 1990-talskrisen. Fastigheterna belånades högt av föreningen för att den enskildes insats skulle hållas så låg som möjlig. När räntorna steg fick

föreningen ta hela smällen när boende valde att lämna lägenhetsnyckeln, sin andel i fastigheten – och dess skulder.

– Den förlorade insatsen utgjorde i detta sammanhang inget större problem för dem som flyttade – det handlade om felräkningspengar. Men bostadsrättsföreningen fick svårt att hitta någon ny som ville flytta in och bidra till kostnaderna, förklarar Mats Lindbäck på SBC.

Fastighetspriser har även i Sverige

dippat nedåt den senaste tiden, men någon större risk för masspanik och bolåneflykt finns inte, enligt Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan.

– Det är en ny situation i dag med helt andra kontantinsatser. Det är osannolikt att bostadsrättsföreningar skulle gå i konkurs.

Han tror att prisnedgången kan komma att hålla i sig ytterligare ett par år, men tror att de flesta bostadsrättsägare klarar av att “rida ut stormen”. Inte ens utanför storstäderna där värdet på bostadsrätter är lägre ser han att människor skulle sälja i panik eller strunta i insatsen.

– Den risken finns knappast, säger han.

ULRIKA HOTOPP

Entrémattor för alla behov!



Gropen • 716 93 Fjugesta • Tel: 0585-255 50 • Fax: 0585-204 52 • www.kabe-mattan.se

“DET FINNS MYCKET ATT DISKUTERA”

Att flytta ihop är ett stort steg i relationen. Det är första steget mot en framtid tillsammans, och ett test om förhållandet fungerar i den inte alltid så glamorösa vardagen. Men att skaffa en gemensam bostad är inte bara en emotionell milstolpe, det är också en juridisk handling.

FÖR DANIEL OCH LINNÉA kändes det självklart att göra upp när man är sams, resonerar det unga paret.

Daniel, 28, och Linnéa, 24, träffades förra midsommarafton hos en gemensam vän i Skåne. De satt bredvid varandra på middagen och tillbaka i Stockholm var de snart ett par. Redan innan Daniel träffade Linnéa hade han tänkt att köpa en större lägenhet, och när de hade varit tillsammans ett år och börjat umgås med tanken på att flytta ihop slog Daniel till.

– Jag hade en ganska stor kontantinsats sedan min förra lägenhet medan Linnéa fortfarande är student, så det kändes naturligt att köpa lägenheten själv, säger Daniel. Kan man undvika att ha miljonaffärer ihop när man bara känt varandra ett år är det ganska skönt. Och det kändes

aldrig aktuellt för mig att gå in i en situation där jag skulle ge upp halva äganderätten till lägenheten.

INNAN FLYTTEN SKREV Daniel och Linnéa ett avtal att sambolagen inte omfattade lägenheten. Allt annat som de köper till hushållet kommer dock att bli gemensam egendom. Paret har skapat ett gemensamt konto där de båda sätter in pengar varje månad till gemensamma utgifter som mat och andra hushållskostnader, men i övrigt håller de ekonomin isär.

– Trots att vi var överens i stora drag fanns det mycket att diskutera, som fördelning av avgiften, renoveringskostnader och mycket annat, säger Linnéa. Det handlar om att prata igenom alla olika scenarier ordentligt och våga säga vad man tycker. Bara så kan man nå fram till genomtänkta och rättvisa beslut.

Reaktionerna bland Daniel och Linnéas vänner har varit idel positiva, inte minst eftersom de känner flera andra par som har gjort likadant.

– Logiken är enkel, menar Daniel. Separerar man vill man ha så lite diskussion kvar som möjligt – det är bäst för alla parter.

KARIN STRÖM

Så fungerar sambolagen

SAMBOLAGEN INSTIFTADES 1988 för att skydda den svagare parten i förhållandet när ett samboförhållande upphör, en konsekvens av att det blev allt vanligare att bo tillsammans utan att gifta sig. Lagförslaget väckte en del debatt – bland annat från röster som menade att det försvagade äktenskapet som samhällsbärande institution – men kunde ändå röstas igenom utan större motstånd och är i dag en naturlig del av vår familjelagstiftning.

Kortfattat går lagen ut på att värdet av den gemensamma bostaden samt värdet av möbler och husgeråd ska delas lika om samboförhållandet upphör. Det spelar alltså ingen roll vem som har betalat för bostaden eller bohaget, eller hur amorteringar, räntekostnader och månadsavgifter har delats upp. Egendom som inte hör till boendet – som bilar, båtar eller aktier – omfattas dock inte av sambolagen.

VAD RÄKNAS DÅ som gemensam bostad? Om affärskvinnan Sara köper en luftig bostadsrätt och därefter faller pladask för idealistiske studenten Kalle som flyttar in några månader senare – har han då rätt till halva lägenheten om förhållandet kraschar? Nej, bostaden måste ha "förvärvat för gemensam användning", det vill säga köpts med tanken att bägge parter ska bo där, efter det att förhållandet har påbörjats. Bestämmer sig Sara för att köpa ny bostad när hon har träffat Kalle och de flyttar in där gemensamt spelar det dock ingen roll att hon står för hela kalaset – då kan Kalle kräva hälften av bostadens värde när förhållandet tar slut, förutsatt att det har pågått under en längre tid.

SAMBOLAGEN KAN VARA räddningen för en person som i många år har levt som sambo i en bostadsrätt där den andra parten har stått som låntagare och köpare, men där man har delat lika på hyror, räntekostnader och amorteringar i en gemensam ekonomi. Men på samma sätt kan den givetvis utgöra en fälla för någon som vill hålla isär ekonomierna och inte är medveten om lagtexten. Pondera att Sara lägger in en miljon i insats i lägenheten som de bestämmer sig för att flytta in i gemensamt, medan Kalle inte bidrar med något, och att Sara sedan amorterar på lånet och bara kräver Kalle på hälften av månadsavgift och räntekostnad. "Han

ska ju inte behöva betala tillbaka mina lån, eftersom vi har separerad ekonomi", resonerar kloka Sara. Om förhållandet tar slut riskerar hon inte bara att förlora hälften av insatsen och värdeökningen – utan även hälften av varje amorterad krona.

LÖSNINGEN FÖR DEM som vill behålla sina ekonomier separata är att skriva avtal. Man kan antingen avtala bort hela bodelningen, eller lista saker som man inte vill ska omfattas av bodelningen, såsom en bostad eller ett speciellt kärt föremål. Avtalet ska vara skriftligt och undertecknas av båda parter, men behöver inte bevitnas eller registreras hos någon myndighet.

KARIN STRÖM

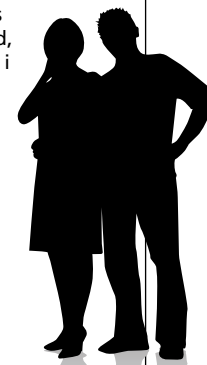
VÄRT ATT VETA/ SAMBOLAGEN

► **Med sambor** menar man två personer som stadigvarande bor tillsammans i ett parförhållande där samliv ingår. Det spelar ingen roll om samborna är av motsatt eller samma kön – detta tillägg gjordes 2003.

► **Sambolagens bodelningsregler** gäller inte om den ena parten har flyttat in i den andres bostad, om denna köptes innan förhållandet påbörjades, även om paret delat på amorteringar och andra kostnader. Men har en sådan bostad sålts och pengarna använts till en ny gemensam bostad, ska den nya bostaden ingå i bodelningen.

► **En vanlig missuppfattning** är att sambor ärver varandra. Det är fel – för att sambor ska kunna ärva varandra måste de skriva testamente.

► **Ett kortfattat informationshäfte** om sambolagen "Sambor och deras gemensamma hem", finns att ladda ner på www.regeringen.se.





ÄGA TILLSAMMANS – FUNKAR DET?

Att äga tillsammans är kanske inte alltid så lätt. Det behövs bra regelverk att hålla sig till när vi blir oense. Samtidigt ger samägande möjligheter till bekvämlighet och upplevelser som annars kanske hade varit omöjliga att få tillgång till, inte minst av ekonomiska skäl. Här följer några exempel.

BILPOOL

Stockholms Bilpool drivs i en ekonomisk förening. I dag har den ungefär hundra medlemmar och äger tolv personbilar. Föreningen har stadgar och styrelse ungefär som en bostadsrättsförening. Så snart antalet medlemmar i ett område överskrider tio så placeras en bil där. Varje medlem betalar en insats på 4 000 kronor. Föreningen debiterar också en årsavgift på 1 800 kronor per år. Dessutom betalar man en avgift för bilen varje gång den används. Bilhyran kan variera något beroende på var bilen står. Årsavgift och hyra ska täcka underhåll och reparationer. Bilarna bokas per timme, dygn eller veckovis på föreningens webbplats och bokningen registreras automatiskt i bilen. Medlemmen öppnar den med ett så kallat smartcard.

I föreningen finns en viss arbetsplikt och olika ansvarsområden. Föreningen har ett samarbete med Majornas Bilkooperativ i Göteborg, vilket innebär att medlemmarna kan låna deras bilar. Inom några år räknar man med att utöka samarbetet till ett tiotal städer i både Sverige och Norge.

I Sverige finns i dag bilpooler på ett femtiotal orter. I Europa finns det pooler med tusentals medlemmar som hyr ut både bilar, släpkärror, traktorer och cyklar. Intresset är ökande både i Sverige och utomlands.

ANDELSHUS I THAILAND

Andelsägande är ovanligt i Thailand, och fortfarande i sin linda. TM Thailand Property är ett företag som har vågat sig på en satsning. Huset delas i sex andelar så att varje ägare får cirka åtta veckor att disponera under ett år. Veckorna fördelas enligt ett rullande schema så att högsäsongen hamnar på olika andelsägare varje år. Varje andel kostar cirka 200 000–270 000 kronor. Marken är friköpt av det thailändska byggbolaget som också innehar lagfarten. De arrenderar ut marken till andelsägarna, och förbinder sig samtidigt att stå för arrendet löpande på trettio år åt gången. Kostnaden ingår i köpeskillingen.

Husen är fullt möblerade och utrustade. De boende betalar en serviceavgift på cirka 12 000 kronor per andel och är till en samfällighetsförening för underhåll som poolskötsel, trädgårdsskötsel, belysning, bevattning, soptömning, trädgårdsskötsel och bevakning.

Rättigheter och skyldigheter är inte reglerade någonstans och ännu har inte fastigheterna behövt underhållas eller utvecklas på något sätt. Mäklarfirmen som säljer andelarna menar att de boende själva får bilda intresseföreningar för att lösa den typen av frågor.

ANDELSHUS I FJÄLLEN

Andelshus AB är ett av många företag som har satsat på att sälja andelar till stugor i den svenska fjällvärlden. Till grund för driften av fastigheterna finns en ekonomisk förening med stadgar som reglerar rättigheter och skyldigheter liknande en bostadsrättsförening.

Förutom investeringen i andelen betalar andelsägaren en månadsavgift som täcker löpande kostnader som el, värme, sophämtning, räntekostnader, snöskottning, skatter, VA-avgifter, försäkring, nyckelservice, tv-avgifter samt avsättning till underhållsfond. När Andelshus AB har sålt samtliga andelar övergår äganderätten och driften till andelsägarna i föreningen. Det finns ett annat sätt att reglera ägandet av ett andelshus och det är genom ett samäganderättsavtal där varje andelsägare endast äger sin del.

Stugorna har tio andelsägare som har rätt att vistas vardera fem veckor per år i sitt hus. Varje andel har en röst. Veckorna fördelas rättvist år från år med hjälp av ett system med ett rullande schema. Alla andelsägare garanteras minst två vinterveckor per år. De resterande veckorna infaller under övriga säsongen. Två veckor per år är föreningens veckor och används för underhåll, reparationer med mera. Det blir vanligen under en höst- och en vårvecka.

Andelsägarna uppmanas att hyra ut veckor då de själva inte kan vistas i huset och får själva sköta om detta. De kan också byta veckor med varandra. Föreningen ger förslag på marknadsmässiga priser under hög- och lågsäsong. Stugorna som är varierande

i storlek är fullt möblerade och utrustade på olika sätt.

Förslag på åtgärder för fastighetens utveckling tas ärligen på föreningsstämman. Varje andelsägare ansvarar för att lämna stugan i ett städlat och gott skick och ersätter själv skador på inventarier.

MALIN HALLARE

ÄGA ELLER INTE ÄGA – ÄR DET VERKLIGEN DET SOM ÄR FRÅGAN?

Det finns många olika former av samägande; våra bostäder ligger naturligtvis SBC närmast om hjärtat – men det finns många olika sätt som man kan organisera samarbetet kring båten, huset, bilen eller dagiset. Och så länge vi håller sams och löser konflikter genom att tala med varandra och resonerar förnuftsmässigt, kanske inte ägarformen spelar så stor roll. Men, konflikter brukar alltid uppstå och som hjälp för att lösa dessa har vi, och måste vi ha, lagar som reglerar samägandet.

I dag är det så kallade ägarlägenheter som är aktuella. Många ser detta som en stor och banbrytande reform för "bostadsbranschen"; äntligen ska det fungera i Sverige som det gjort i decennier i övriga Europa. Egentligen borde inte det spela stor roll – så länge staten inte lägger sig i medborgarnas rätt att fritt forma överenskommelser om hur de ska komma överens. Det som kallas kontraktsrätt är en grundläggande egenskap i ett fritt och demokratiskt land. Så fungerar det faktiskt inom de flesta områden – men inte när det gäller hus. Riktigt kritiskt blir det om myndigheterna går in och skattemässigt gynnar den ena eller den andra boende- eller ägarformen. Men det hoppas vi slippa, både när det gäller samägande, bostadsrätter eller ägarlägenheter. Vilken form av ägande som medborgarna kommer överens om ska inte avgöras av politiska regleringar. Är vi där i dag? Vi vill i alla fall jobba för att alla boende- och ägarformer ska få samma villkor.

GÖRAN OLSSON, vd,
bostadsrättsorganisationen SBC



PODAB
Utrustning för professionell tvätt av textilier



BaseLine™

BaseLine™ TM 5055 är en liten, kompakt fastighetstvättmaskin med 5,5 kg tvättkapacitet. Instruktionerna i LCD-displayen visas på 17 olika språk.

- Energisnål och låg ljudnivå.
- Bästa tvättresultat.
- Vår mest prisvärda tvättmaskin.

Läs om vårt nya, energisnåla torkskåp TS 62 i vår produktkatalog 2008/2009.

Närmaste återförsäljare hittar du på
www.podab.se



AB PODAB, Ekonomivägen 9, 430 33 Askim
Tel 031-752 01 00, fax 031-752 01 50, sales@podab.se

Vattnet från diskmaskinen flödar ut över bänkar skåp, golv, mattor och möbler, genom trossbotten och in till grannen.

Vems ansvar är det och vilken försäkring ersätter vad?

Din Bostadsrätt reder ut vad det är som gäller och vilka försäkringar du egentligen behöver.

SE OM DITT HUS OCH TECKNA RÄTT FÖRSÄKRING

HÖR DU TILL dem som litar på att föreningens försäkringar ska klara dig ur knipan om något händer i din bostadsrätt? Som bostadsrättshavare har du ansvar för allt det som finns inuti lägenheten. Du har skyldighet att underhålla och vårda och att ersätta ytskikt i lägenheten om något händer. Det betyder att det är du som ska stå för kostnaden för målning, tapetsering, köksutrustning, sanitetsgods, fönster med mera. Till det kommer också ersättning för möbler och andra lösa ägodelar som finns i lägenheten och kan skadas. Resten av fastigheten ansvarar bostadsrättsföreningen för.

Lyckligtvis finns det försäkringar som kan täcka skador på de delar i bostadsrätten som du ansvarar för. Hemförsäkringen är grundläggande och täcker allt lösöre som exempelvis möbler. Den skyddar för både stöld, vattenläcka och brand i bostaden och

utanför hemmet ger den också visst reseskydd, rättsskydd, och skydd mot skadeståndskrav.

DET VIKTIGASTE, och det som många glömmer, är att du också tecknar det tillägg till hemförsäkringen som kallas bostadsrättstillägg, bostadsrättsförsäkring eller liknande. Då är du skyddad om det uppstår skador i din lägenhet på ytskikt eller andra delar som du har underhållsskyldighet för.

– Jag skulle råda alla bostadsrättsshavare att börja med att noggrant läsa igenom föreningens stadgar, säger Åke E:son Arén, försäkringsmäklare på Allians försäkringsmäklare. På så sätt kan de ta reda på hur stort deras ansvar är och vad som behöver försäkras i bostadsrättstillägget. Ditt ansvar är nämligen specificerat dels i Bostadsrättslagen och dels i föreningens stadgar. I normalfallet ansvarar

du för alla ytskikt i lägenheten, men det finns föreningar som skriver in ett större ansvar. Numera är det många som lägger tid, fantasi och mycket pengar på att få ett riktigt fint kök eller badrum. Då kan bostadsrättstillägget komma väl till pass. För även om fastighetsförsäkringen ska ersätta en skada så ersätter den bara till så kallad normal standard. Ett bostadsrättstillägg täcker det du själv kostat på i fast inredning, i alla fall upp till en viss nivå.

HUR GICK DET då med skadan som vi beskrev inledningsvis? Jo, hemförsäkringen täcker mattor och möbler, bostadsrättstillägget tar hand om bänkar, skåp och golv och fastighetsförsäkringen försäkrar trossbotten. När det väl börjar droppa i våningen under, är det grannens försäkringar som tar vid.

MALIN HALLARE

HUR SER DITT FÖRSÄKRINGSSKYDD UT?



Todd och Lotta Ashton, Kungsholmen i Stockholm
– Vi har en hemförsäkring, en bostadsrättsförsäkring och en reseförsäkring som är begränsad till 30 dagar.



Bengt och Märta Hallare, Vaxholm
– Vi har en hemförsäkring hos Folksam och ett bostadsrättstillägg plus en resetilläggsförsäkring.



Helena Lund, Södermalm i Stockholm
– Vi har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg och resplus.

VISSTE DU ATT...

- ▶ Till SBCs fastighetsförsäkring kan ett bostadsrättstillägg för alla medlemmar i föreningen tecknas som tillägg.
- ▶ Den innefattar också både ett skydd för åldersavdrag, så kallat avskrivningselimineringskydd och en bostadsrättsall-risk/ drulle.
- ▶ Läs mer om våra försäkringserbjudanden på www.sbc.se



VILKET ANSVAR HAR FÖRENINGEN?

Som bostadsrättsförening kan det vara värt att tänka på att en förening behöver ett mer omfattande skydd än en vanlig fastighetsägare. Därför bör en fastighetsförsäkring för en bostadsrättsförening även innehålla försäkring för:

- ▶ **Styrelseansvar:** Styrelsemedlemmarna har personligt ansvar för föreningens ekonomi. Om de visat försumlighet kan de ställas till ansvar av stämman. Den här försäkringen skyddar styrelseledamöterna mot personligt betalningsansvar.
- ▶ **Förmögenhetsbrottsförsäkring:** Ersätter föreningen för ekonomisk förlust på grund av försäkring, bedrägeri eller stöld av ledamot, arbetstagare eller funktionär.
- ▶ **Olycksfallsförsäkring:** Ersätter personskada för boende, beökare eller förtroendevalda inom eller utanför fastigheten om förtroendevald utför syssla eller reser på föreningens uppdrag.
- ▶ **ROT-försäkring (reparation, ombyggnad, tillbyggnad):** Om föreningen utför renovering eller ombyggnad som åsamkar skada på till exempel intilliggande fastighet. Gäller vid mindre ombyggnader och reparationer.
- ▶ **Fullserviceavtal för skadedjur:** Se till att detta finns.

Var noga med att ta reda på hur fastighetsförsäkringen ser ut i din förening.

Källa: Åke E:son Arén försäkringsmäklare Allians Försäkringsmäklare

VEM FÖRSÄKRAR VAD?

Mycket kan hända både i och utanför bostaden. Om du har rätt försäkringar får du ersättning för skadorna om olyckan är framme.

TEXT: MALIN HALLARE
ILLUSTRATION: HELENA LUNDING

BRAND

Du som bostadsrättshavare har som sagt ansvaret för ytskikten i lägenheten. Men om det börjar brinna och branden orsakar skador på till exempel bänkar, skåp, och fönster så ansvarar du endast för att skadorna repareras om du varit vårdslös. Skadorna kan täckas av bostadsrättstillägget i din hemförsäkring, även kostnad för fast inredning som du själv har bekostat. Villkoren hos olika försäkringsbolag kan variera.

Fastighetsförsäkringen tar normal över ansvaret på själva byggnaden. Då kan den även täcka skador på det som bostadsrättstillägget vanligen kan ersätta. Men återuppbyggnaden sker endast enligt så kallad normal standard.

SEMESTERRESOR

Hemförsäkringen täcker vanligtvis privata semesterresor i maximalt 45 dagar. Då ingår egendom, överfall, sjukhuskostnader och hemtransport. Tilläggsförsäkringar kan tecknas för avbeställningsskydd, längre resor, borttappat och försenat bagage.

SKADEDJUR

Fastighetsförsäkringen har ofta ett serviceavtal med något företag som arbetar med skadedjursbekämpning. Exempel: råttor och möss, pålsångar, kackerlackor, med mera.

TVIST

Hemförsäkringen har ett rättsskydd som ersätter för rättegångskostnader, till exempel vid tvist med en granne.

KRISER

Hemförsäkringen kan täcka ersättning för samtal med psykolog eller terapeut efter en traumatisk händelse.

TRE TYPER AV FÖRSÄKRINGAR

HEMFÖRSÄKRING

Är grundläggande och ersätter skador på ditt lösöre vid stöld, vattenläcka och brand till exempel möbler, hemelektronik och kläder. Den kan också ersätta skador på hushållsmaskiner samt fönster och dörrar. Dessutom innehåller den ett visst reseskydd, en ansvarsförsäkring samt ett rättsskydd.

BOSTADSRÄTTSTILLÄGG

Till hemförsäkringen bör du teckna ett bostadsrättstillägg om det inte redan ingår i din hemförsäkring. Det kan ersätta skador på egendom som du är skyldig att underhålla

såsom: Badrum (yt- och tätskikt). Badrumsporslin. Kök, (kyl, frys, spis, fläkt, diskbänk), vissa vattenledningar i lägenheten, övrigt (till exempel dörrar fönster och elledningar) Bostadsrättstillägget ersätter skador på fast inredning som du själv bekostat eller som tidigare ägare skaffat till bostaden. Läs föreningens stadgar noggrant: I dem står det vad i lägenheten du har ansvar för att vårda underhålla och ersätta på egen bekostnad.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen har en egen försäkring som täcker skador på

själva byggnaden samt mark och egna inventarier. Den ska täcka skador på allt det som föreningen inte skrivit bort som "bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar. Även om föreningens fastighetsförsäkring kan täcka skadan måste du själv betala den del av föreningens självrisk som motsvarar din andel av skadan. Det kan bli några kronor eftersom fastighetsförsäkringen ofta har en hög självrisk som kan variera mellan 8 000 – 80 000 kronor. Bostadsrättstillägget täcker då din del av skadan. Så glöm inte att läsa stadgarna noggrant och se till att du har en bostadsrättsförsäkring.

VATTENSKADOR

Om vatten skulle strömma ut från din diskmaskin eller badrum och orsaka skador på ditt golv ansvarar du för att skadorna repareras. Detta täcks av bostadsrättstillägget i din hemförsäkring, även kostnad för fast inredning som du själv har bekostat. Om vattnet tränger igenom trossbotten till grannen under träder grannens bostadsrättstillägg in.

Grannen ansvarar för skadorna i sin lägenhet eftersom du inte har varit vårdslös utan skadan beror på en olyckshändelse. Det kan liknas vi det ansvar som en villaägare har för sin egendom. Grannens hemförsäkring och bostadsrättstillägg täcker därför skadan.

Om du inte har ett bostadsrättstillägg så kan föreningens försäkring också ersätta vattenskadorna men endast till den grundstandard som föreningen har försett huset med.

När skadan har reparerats så krävs du och din granne på så stor del av fastighetsförsäkringens självrisk som motsvarar reparationskostnaderna i din lägenhet.

Kontrollera vad ditt försäkringsbolag täcker i bostadsrättstillägget. Vattenskadorna är de vanligaste och dyraste skadorna och vissa bolag undantar skador på ytskikten som läckt, till exempel om kaklet har spruckit och orsakat skador på tätskiktet bakom.

SE UPP MED DETTA!

Vissa bostadsrättstillägg täcker inte olyckshändelser om du själv till exempel tappar en tv i golvet så att det blir ett fult jack i den nya parketten. Tv:n ersätts av drullemomentet, allrisk lösöre, i hemförsäkringen men golvet försäkras endast i vissa bostadsrättstillägg och kan kallas till exempel bostadsrättsallrisk. Kontrollera villkoren i ditt bostadsrättstillägg. Hemförsäkringen täcker inte inbrott med egen nyckel. Byt därför lås när du flyttar in i ny bostad! Det kostar mindre än det du kan förlora vid ett inbrott. Vissa försäkringsbolag har ett maximallopp på 100 000 – 175 000 kronor i bostadsrättstillägget. Om du har renoverat exklusivt så kan det finnas behov av ett högre försäkringsbelopp.

Källor: Åke E:son Arén, försäkringsmäklare på Allians Försäkringsmäklare och Mats Sjögren sakkunnig på Konsumenternas försäkringsbyrå samt www.konsumenternasforsakringsbyra.se

SNYGGA TIPS



Gård & torp i stan är en ny tidning som handlar om att renovera och rusta upp lägenheter utan att för den skull förstöra lägenhetens ursprungliga karaktär. Här finns en massa bra tips – ofta med en historisk förankring – för dig som går i förändringstankar.

Gård & torp i stan kostar 59 kronor och säljs i tidningskiosker i städer och på större orter.

LJUSARE TIDER



I dessa klimatmedvetna tider är givetvis lågenergiglödlampor det självklara alternativet att lysa upp mörkret med. Nu har världens första dimbara lågenergilampa kommit – dimmern sitter alltså i själva glödlampans och går att sätta in i vilken armatur som helst.

Govenalampan kostar 275 kronor och säljs till exempel via www.ljusunline.se

KAKEL SPEKTAKEL



Kakelformaten har vuxit och blivit större de senaste åren, medan de stora trenderna på färgsidan är pasteller som rosa och turkos eller svart högblankt. Vill man vara riktigt djärv kan man välja reliefmönstrat kakel, som Oldsjö Hultgrens innovativa Drop i mjuk betong.

Drop går att köpa på [Johans Golv](http://JohansGolv.com), www.johansgolv.se, finns i 250 olika färgnyanser och kostar 50 kronor per platta.



Dags för ny stil!

TAPETFEBER

Är det konst? Är det tapeter? Spelar det någon roll? Det nystartade tapetföretaget Scandie har som affärsidé att anlita konstnärer för att skapa annorlunda, drömlig och vacker väggdesign. Målet är enligt grundarna att skapa väggar som går rätt in i hjärtat och ibland lockar till skratt.

Scandies tapeter kan du köpa via deras egen webbutik på www.scandie.com. Hair kostar 1 970 kronor per rulle.

HUR VITT ÄR VITT?

Vitt är en elegant basfärg i ett stilrent hem – men det gäller att välja rätt nyans för att undvika en steril och intetsägande känsla. Alcros nya kulörkollektion Ad.white består av elva vita kulörer framtagna i samarbete med inredaren och designern Eva Lilja Löwenhielm, med poetiska namn som Snö, Äggskal, Krita, Lovika, Tofu, Vitlök, Grädde, Magnolia, Älva, Fjäder och Vit.

Adwhite-kollektionen finns hos alla Alcros återförsäljare och har ett rekommenderat pris på 175 kronor/litern.



SPARA PENGAR MED RÄTT BREDBAND



De flesta betalar för mycket

Det är strålande tider för hushåll och bostadsrättsföreningar som vill spara på kostnaderna för tv, bredband och telefoni. Till din hjälp har Din Bostadsrätt ett test som hjälper dig välja rätt.

VI KONSUMERAR MYCKET medie- och kommunikationstjänster varje dag. Bara mediekonsumtionen utgör totalt hela sex timmar per dag. Till det kan läggas alla telefonsamtal och mobila tjänster.

Inte konstigt att hushållens utgifter för kommunikationstjänster är stora, faktiskt 910 kronor i snitt per månad (2007). Många betalar också för mycket, men konkurrensen gör att fler kan spara pengar främst tack vare paketlösningar. Det är idag möjligt att till exempel få alla tjänster på en faktura. Stora förändringar är dessutom på gång hur vi konsumerar medier. Internet har i flera åldersgrupper gått om tv, radio och dagstidningar

när det handlar om nedlagd tid. Det är förstås en sak som både enskilda hushåll och bostadsrättsföreningar måste ta hänsyn till vid köp av lösningar för tv, telefoni och bredband. Det menar Andreas Evestedt, informationsansvarig på Konsumenternas tele- och internetbyrå, KTIB:

- Tänk på att varje faktor kan vara olika viktig för olika personer, så fundera över vad som är viktigt för just dig, tipsar han.

Erbjudandena om bredband och telefoni haglar. Det är inte lätt att bedöma vad som blir bäst för konsumenten.

– Möjligheterna till bredband är olika beroende på var du bor. Ta reda på vilka anslutningar som finns i ditt bostadsområde, säger Andreas Evestedt.

MATS LUNDSTRÖM



Andreas Evestedt

TELE2 PRESSAR PRISERNA

SBC HAR INGÅTT ett ramavtal med Tele2 för att medlemmarna ska kunna få riktigt bra erbjudanden.

När det gäller tv dominerar marknaden i dag av kabelTV-bolaget Comhem. Det har gjort att många bostadsrättsföreningar har haft svårt att få en offert från något konkurrerande företag. När det gäller bredband råder däremot motsatsen. Här finns en uppsjö av företag och lösningar.

DE SÅ KALLADE stadsnäten – digitala motorvägar i de flesta städer – gör att fler leverantörer kan konkurrera också när det gäller distribution av tv, antingen tv via bredband eller via kabel.

Utbyggnaden av stadsnäten gör att Tele2 och andra kan sätta samman erbjudanden även på tv-sidan. För att underlätta för bostadsrättsföreningar har därför ett antal paket tagits fram för SCBs medlemsföreningar.

Kontakta SBC för mer information: info@sbc.se

PAKETTJÄNSTER – VAD ÄR DET?

Utbyggnaden av bredband pågår för fullt i hela landet. Konkurrensen gör att fler leverantörer kan erbjuda pakettlösningar. Alla medie- och kommunikationstjänster på en faktura lockar fler och fler konsumenter.

DE STÖRSTA OCH bredaste leverantörerna kan till och med erbjuda mobiltelefoni och mobilt bredband utöver de tre vanligaste tjänsterna, tv, bredband och fast telefoni.

Paketet gör att priset ofta blir lägre än om tjänsterna köps separat.

Även här finns det fallgropar. Tänk på följande när du väljer lösning:

- ▶ Börja med att fylla i formuläret här bredvid för att ringa in din konsumtion av medie- och kommunikationstjänster.
- ▶ Kolla sedan vilka avtal du har i dag och om du sitter fast i för långa bindningstider. Många leverantörer är i dag mer samarbetsvilliga när det gäller ändringar av avtal, av rädsla för att förlora en kundrelation.
- ▶ Kolla sedan upp vad din bostadsrättsförening erbjuder samt vilka leverantörer som finns på din ort. Be om offert.
- ▶ Jämför priser. Tillkommer några avgifter förutom den avgift du betalar varje månad? Vilka tjänster ingår (till exempel säkerhetspaket)? Vilken service och hastighet vill du ha? Tillkommer några avgifter vid

byte av operatör? Ta hjälp av sajterna som gör prisjämförelser av tjänster.

- ▶ Det är inte kul, men granska avtalet innan du skriver på. Finns det bindningstider? Vad kostar det om du vill säga upp avtalet i förtid? Utgår ersättning vid driftavbrott? Vad gäller vid flytt av bredband – vad är kostnaden och hur lång tid tar det?
- ▶ Du kan ångra ditt köp inom 14 dagar om du köper varor och tjänster via internet, via telefonförsäljning eller via hemförsäljning.

MATS LUNDSTRÖM



FÅR DU DET DU BETALAR FÖR?

I dag betalar många för bandbredd som de inte får på grund av att leverantörer inte berättat hela sanningen.

Förutom typen av bredbandstjänst påverkas hastigheten av hur långt bort du bor från telestationen, din datorkapacitet, annan utrustning som stör och hur många som surfar samtidigt.

Hastigheten kan även variera beroende på åt vilket håll informationen går, det vill säga om du tar emot information eller skickar information.

Om du vill mäta kapaciteten på din bredbandsanslutning kan du använda Bredbandskollen.

Testet drivs av Stiftelsen för internet-

infrastruktur, konsumentverket och Post- och telestyrelsen (PTS).



www.bredbandskollen.se

SÅ VÄLJER DU RÄTT TJÄNSTER

Innan du väljer leverantör – ta reda på vad du har för behov. Hur ser konsumtionen av medie- och kommunikationstjänster ut för ditt hushåll? Med Din Bostadsrätts formulär kan du kartlägga ditt behov av tjänster.

HUR VIKTIGT ÄR ETT BRETT KANALUTBUD VIA TV:N?

- 4 Avgörande.
- 3 Ganska viktigt.
- 2 Spelar roll, men inte avgörande.
- 1 Betydelselöst.

HUR MYCKET STÅR TV:N PÅ I HUSHÅLLET (LÄGG SAMMAN TIDEN OM DU HAR FLERA TV-APPARATER)

- 4 Mer än 10 timmar.
- 3 7–10 timmar.
- 2 3–6 timmar.
- 1 Mindre än 3 timmar.

HUR MYCKET ANVÄNDER DU INTERNET?

- 4 Många timmar varje dag. Stort behov.
- 3 Någon timme eller mer varje dag.
- 2 Någon gång i veckan.
- 1 Sällan.

TYP AV INTERNETANVÄNDARE?

- 4 Tittar på videoklipp, laddar hem musik, film eller använder andra mer krävande tjänster.
- 3 Surfar på webben varje dag efter nyheter och annan information.

Vittjar brevlådan ofta och tycker att sociala webbnätverk är viktiga.

- 2 Kollar mejlen varje dag och surfar en stund.
- 1 Använder nätet bara då och då. Kollar mejl ibland.

FAST TELEFONI

- 4 Har sagt upp det fasta abonnemanget eller har väldigt litet behov av fast telefoni.
- 3 Föredrar mobilen, men måste ha fast telefon – släkten ringer ju via den!
- 2 Har mobil som reservtelefon men föredrar den fasta telefonen.
- 1 Fast telefon är ett måste.

HUR VIKTIG ÄR MOBILEN?

- 4 Livsviktig för både arbete och fritid. Använder mer avancerade tjänster som mobil e-post eller mobil tv. Alla i hushållet har egen mobil.
- 3 Mobilen är viktig, men mest för röstsamtal och sms.
- 2 Använder mobilen någon gång varje dag.
- 1 Mobilen är reservtelefon och är bara påslagen när det behövs.

HUR STOR ROLL SPELAR PRISET PÅ MEDIE- OCH KOMMUNIKATIONSTJÄNSTERNA?

- 4 Bara det bästa duger. Betalar gärna för kvalificerade tjänster.
- 3 Tjänsterna är en viktig del i hushållet, men måste anpassas till övriga utgifter.
- 2 Det är för dyrt, söker minsta gemensamma nämnare.
- 1 Vill betala så lite som möjligt.

PAKETTJÄNST ELLER ENSKILDA DELAR?

- 4 Söker det bästa från respektive leverantör. Paket duger inte.
- 3 Behöver kvalitetstjänster om det finns i paket som kan motsvara det.
- 2 Söker paket, där pris vägs mot kvalitet.
- 1 Handlar gärna hela paketet av tjänster från en leverantör för att spara så mycket som möjligt.

Skriv ned dina poäng nedan och räkna ut din bredbandsprofil



24–32 POÄNG:

Du är storkonsument och inte priskänlig. Välj bara det bästa. Fast telefoni kan skippas helt.

16–23 POÄNG:

Stor daglig konsumtion. Priset är ganska viktigt. En pakettlösning kan passa.

12–15 POÄNG:

Du konsumerar mindre än genomsnittet och tycker inte att kvaliteten och bredden på tjänsterna är viktiga.

8–11 POÄNG:

Du har små behov och kan söka de billigaste paketpriserna.



ATT ÄGA BOSTADSRÄTT I New York

Kanadensaren Mat Deveau, 39, ser ut som att han precis har återvänt efter att ha korsat Nordpolen på skidor eller vandrat Appalachernaleden. Men hans solbrända, väderbitna stil kommer helt och hållet från hans Manhattanjobb. Tio timmar om dagen promenerar han runt Greenwich Village med någon av de 35 hundar som hans "hundpromenadfirma" tar hand om.

MAT ÄR EN MUSIKER som på grund av sitt dagtidsjobb har blivit något av en institution bland hundägare i Greenwich Village. Om du besöker området tillräckligt ofta, kommer du till slut att se honom och det är få hundägare i området som inte vet vem han är. "Hundpromenadfirman" gav honom möjlighet att för ett par år sedan uppfylla ett av sina livsmål – att köpa lägenhet i New York. Mat äger nu en tvåa (one bedroom) i Kensington, Brooklyn.

– Jag har drömt om att äga min bostad sedan jag var i tonåren. Mina föräldrar hyrde alltid de hus som vi bodde i och det skapade otrygghet. Mina vänners föräldrar, som tjänade lika mycket som mina, hade det ändå alltid bättre ställt än oss och vi flyttade fyra gånger under min uppväxt, säger Mat.

Mat flyttade till USA från Kanada för att plugga musik vid universitetet i Texas. Han tillbringade sedan ett par år med att resa runt världen och spela.

– Jag valde ett osäkert yrke och levde länge utan att äga min egen bostad.

När han var 31 år kom han till New York på ett turistvisum, utan pengar och med 25 000 dollar i studieskulder. Han bodde tillsammans med sin dåvarande flickvän som var skådespelerska. Mat minns att han sade till en vän att han skulle köpa en lägenhet när han fyllde 35, och för att det skulle

kunna bli verklighet startade han sin hundpromenadsverksamhet. Mat har alltid älskat djur, alltid tillbringat mycket tid utomhus: att promenera hundar gick att kombinera med spelningar. Och inkomsten från områdets välbärgade invånare gav honom möjlighet att betala av sina lån och börja spara pengar.

EFTER ETT PAR ÅR i New York flyttade Mat ihop med den flickvän som senare skulle bli hans fru. Hon jobbade som massageterapeut och de bodde i Park Slope i Brooklyn, ett lummigt område av brownstones (se faktaruta) som numera är väldigt familjeorienterat. Paret hyrde en tvåa för 1 300 dollar. Allt eftersom hyran steg började de känna sig redo att köpa.

– Hyror höjs med en viss procent varje år. Jag har vänner som hela tiden jagar lägre hyra. De flyttar konstant. Jag kände att om vi någonsin skulle lämna New York skulle det vara på våra egna villkor, inte för att vi inte hade råd att bo kvar, menar Mat.

ATT KÖPA EN tvåa i Park Slope skulle kosta 400 000–450 000 dollar med 20 procent i handpenning. Mat insåg att de var tvungna att söka sig längre ut.

Första gången Mat kom till Kensington, nästa område söderut från Park Slope – 30 minuter med tunnelbana från Manhattan – var det ett mysigt och lågmålt område.

Det fanns inga bra restauranger eller kaféer, men Mat visste att det var många musiker, gaypar och konstnärer som flyttade dit. Kensington beskrivs som det sista området på behagligt pendlingsavstånd från Manhattan som fortfarande har rimliga priser och är säkert. Husen är byggda i viktorsansk stil och en stor del av invånarna kommer från Ryssland eller Bangladesh.

Det tar fem minuter längre med tunnelbanan än till Park Slope, men tvåor kostade plötsligt runt 200 000 dollar. Mats kompis som är mäklare började visa lägenheter.

Tvåan som Mat och hans fru till slut fastnade för var en ljus, rymlig tvåa i en byggnad som har varit co-op, ungefär samma sak som en svensk bostadsrätt, sedan 1987. De köpte den för utropspriset, 239 000 dollar och lade ytterligare 15 000 på renovering.



Jag har drömt om att äga min bostad sedan jag var i tonåren.

Månadsavgiften för byggnaden låg på 585 dollar. Co-op-styrelsen krävde bara 10 procents handpenning. De godkände också paret utan intervju, vilket är ovanligt.

– Allt som krävdes var att vi lämnade in uppgifter om vår privatekonomiska situation, samt personliga och professionella referenser, säger Mat.

RÄNTAN PLUS månadsavgiften landade strax under 1 800 dollar. Att köpa i Kensington gjorde att Mat och hans fru hamnade långt under tröskeln för skuld kontra inkomst. De hade, med den tidens policy för huslån, kunnat köpa en lägenhet som kostade det dubbla.

– Men jag bestämde mig tidigt för att aldrig bli "låneslav" (mortgage poor), att inte ha möjlighet att spara mer än vad du lägger på din bostad, säger Mat.

Onekligen ett smart drag med tanke på vad som senare skulle hända med

USA:s kreditmarknad. Det gav också Mat möjlighet att behålla lägenheten när hans äktenskap sprack för två år sedan. Han tog nya lån, att köpa ut sin ex-fru dubblade hans månadskostnad. Han fick vårdnaden om parets två katter.

– Även om jag skulle förlora hälften av mina kunder klarar jag mig, vilket alltid har varit viktigt för mig. Situationen kan förändras snabbt i den här staden.

– Att äga min lägenhet har förmodligen motiverat mig att jobba hårdare och fler timmar. Och det är fantastiskt att kunna ha middagar hemma. Nästa mål är att köpa mark "upstate" New York, säger Mat. Men det finns mindre och mindre anledning att lämna Kensington. Kensington är nu ett område med barer, restauranger och caféer i vart och vartannat kvarter.

EVA WISTEN

VÄRT ATT VETA/ ÄGANDEFORMER

► En köpare i New York har tre val: condominium ("condo"), kooperativ (co-op) eller ett townhouse eller brownstone.

► I en **condo**, det vill säga ungefär det vi kallar ägarlägenhet, äger köparen lägenheten plus någon procent av byggnadens gemensamma ytor. De är i regel dyrare än co-op eftersom du verkligen äger din bostad.

► **Co-op**, det som i Sverige kallas bostadsrätt, betyder att en fastighet ägs och styrs av ett företag. När du köper en lägenhet i en co-op-byggnad är det som att köpa aktier i ett företag. Dina "aktier" ger dig exklusiv rätt att bo i den enhet som "aktierna" representerar. För att köpa en co-op måste du bli godkänd av företagets styrelse.

► Ett **townhouse** eller **brownstone** är ett fristående två till fem våningar högt hus. Brownstones är ofta större och finare, men de båda termerna används ibland för att beskriva exakt samma byggnader.

► I New York är många äldre lägenheter co-op medan majoriteten nybyggda lägenheter är condo.

FOTO: BJÖRN WALLANDER



DEN AMERIKANSKA BOSTADSKRISEN

HÖSTEN 2008 UPPLIVER Wall Street sin värsta kris sedan depressionen.

New York skakar. Två av de stora investeringsbankerna har rasat, Lehman Brothers i konkurs och Merrill Lynch uppköpt. Restaurangägare har redan känt av färre gäster och "alla" känner någon som är berörd av den skakiga ekonomin. Det står snart klart att den amerikanska ekonomiska krisen är långt värre än vad någon hade trott från början.

Anledningarna till krisen är många och komplexa. Men man kan säga att den till stor del började med att USA:s fastighetsbubbla sprack. I ett kaxigt finansklimat gav banker miljoner i lån till människor som hade svårt

att betala tillbaka. De tjänade för lite, hade tvivelaktig kredithistoria eller var arbetslösa. Mängder av människor tog dyra låna och levde över sina tillgångar, med en förväntan att kunna låna mer på sina hus, detta i takt med stigande fastighetspriser. Men under 2006 och 2007 sjönk i stället priserna. Fler och fler kunde inte längre amortera sina lån och var tvungna att gå ifrån sina hus, som nu var näst intill omöjliga att sälja.

The Federal National Mortgage Association och the Federal Home Loan Mortgage Corporation, som enklare uttalas som Fanny Mae och Freddie Mac, var två institutioner som tillsammans stod för hälften av alla bostadslån i USA. Under bostadskrisen sjönk

bostadslånsjättarnas aktier drastiskt och regeringen gick till slut in och stödade företagen mot många analytikers inrådan.

OSÄKERHETEN I DEN amerikanska ekonomin påverkar även bostadsmarknaden i Sverige.

I Sverige svarar du med hela din ekonomi för lånet, du måste betala dina räntor. Säljer du lägenheten utan att kunna betala tillbaka hela lånet blir en del av skulden kvar och måste betalas. Men i USA kan du lämna kåken till banken och slippa betala ytterligare räntor. I USA har du bara fastigheten som säkerhet för lånet.

EVA WISTEN

En säkerhetsdörr utan svaga länkar.

Säker dörr. En säkerhetsdörr från Daloc håller både tjuvar och oljud borta. Och vid brand kan dörren vara skillnaden som räddar liv. Den solida känslan och det vackra dörrbladet är resultatet av många års erfarenhet och modern teknik.

www.daloc.se
020-244 244

&

Säker montering. I äldre fastigheter är ofta karmen en svag länk. Dalocs säkerhetsdörrar levereras alltid med en karm av stål. Secor säljer och monterar säkerhetsdörrar och åtar sig renoveringar i trapphuset.

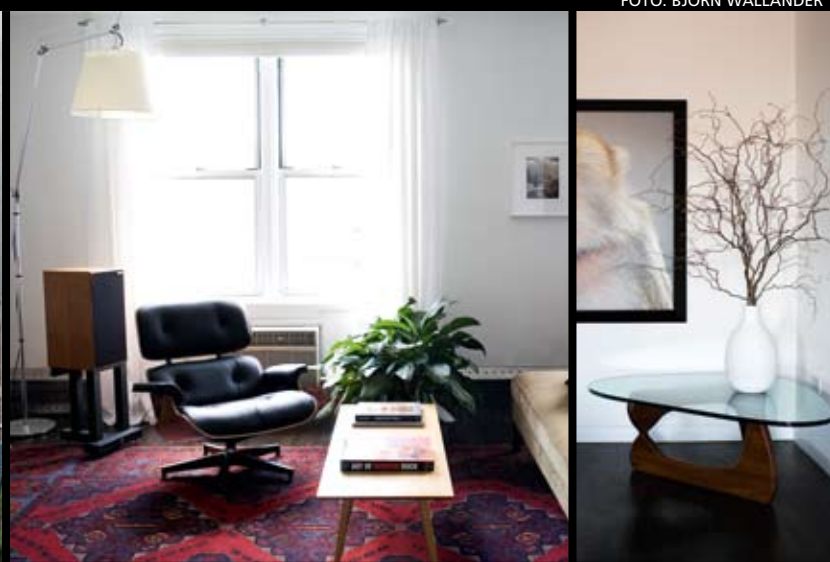
www.secor.se
020-440 450

SECOR

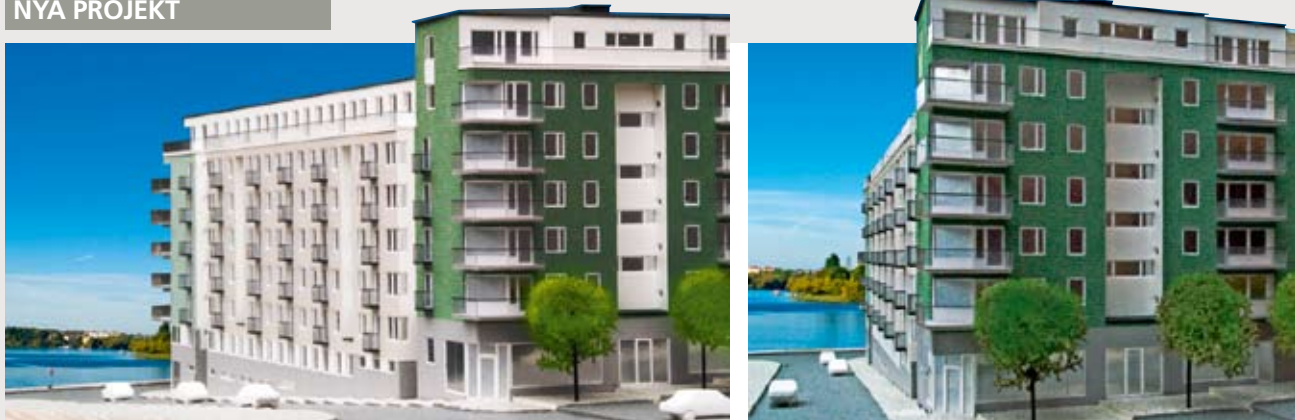
Trygga och trivsamma trapphus

DALOC

Ståldörrar är säkra dörrar



Lägenheten i Kensington, Brooklyn kostade 239 000 dollar. Kensington beskrivs som det sista området på behagligt pendlingsavstånd från Manhattan som fortfarande har rimliga priser och är säkert.



Sjöutsikt mitt i stan

En ny stadsdel håller på att ta form på västra Kungsholmen i Stockholm. Där kan SBC erbjuda 62 nya bostadsrätter med centralt läge. Inflyttning sker under 2010.

– Läget är mycket attraktivt. Det kommer att bli en ny, fin stadsdel, säger Erik Saverstam, säljare på SBC.

OM BARA NÅGOT är industrierna vid förlängningen av Kungsholms strand ersatta av en framväxande stadsdel. Den tar vid där innerstaden tidigare slutade.

– Det är en komplett stadsdel som byggs upp med all tänkbar service. De nya bostadskvarteren med totalt 1 200 lägenheter har stadskaraktär. Här finns också många företag och arbetsplatser, säger Erik Saverstam.

SBCs 62 lägenheter finns i en fastighet längs med Ulvsundasjön och många av bostäderna har utsikt med kvällssol. Flera nya badbryggor ska byggas och vid Karlbergs kanal finns båtplatser, berättar Erik Saverstam:

– Standarden i lägenheterna är väldigt hög. Det är till exempel genomgående parkett i alla rum samt klinker i hallen. Köken är välutrustade och inredningen av hög kvalitet. Badrummen är helkaklade med komfortvärme i golven.

DE STÖRSTA LÄGENHETERNA har terrasser eller rymliga balkonger medan merparten av de mindre lägenheterna har balkonger på framsidorna av huset. Det blir även garage i källaren och flera butikslokaler i fastigheten.

Kommunikationerna är excellenta. Tunnelbanans blå linje finns på gångavstånd och det är nära till den gröna linjen. Området försörjs av flera busslinjer och en ny så kallad stomlinje planeras. Lite längre in i framtiden ska även en ny spårvagnslinje trafikera området.

– Linjen kommer att gå ända in till Norrmalmstorg, säger Erik Saverstam, som också berättar att det till och med planeras för reguljär båttrafik på samma sätt som redan finns i Hammarby sjöstad.

Flera parker och grönområden ligger i direkt anslutning till kvarte-

ren vid Hornsbergs strand, däribland en ny strandpromenad. Också huvudgatorna får trädplanteringar.

Området kommer även att få ett nytt centrum bara ett par hundra meter från SBCs fastighet.

– Det är en rejäl galleria och den behövs för att försörja stadsdelen. Där kommer det att finnas en stor matbutik plus ytterligare ett lika stort våningsplan med mindre butiker, berättar Erik Saverstam och tillägger:

– Det fantastiska med det här projektet är att det handlar om ett unikt sjöläge i direkt anslutning till Stockholms innerstad.

MATS LUNDSTRÖM

BRF SÄLLHETEN

Fastigheten har nio plan inklusive garage i källaren.
Storlek: 1–5 rum och kök (mestadels 2 till 3 rum), 37–129 kvm.
Pris: Från 1 968 000 kronor.
Avgift: 1 634–5 698 kronor per månad.
Säljstart: Försäljning pågår.
Inflyttning: Preliminärt andra kvar- talet 2010.

Nyhet för alla styrelser inom Region Stockholm:

Vi förmedlar utvalda entreprenörer till era upphandlingar

Läs mer på www.sbc.se/ramavtal



Ej offentliga handlingar

Hej! I vår förening vägrar styrelsen att lämna ut styrelseprotokoll. Vi är rätt upprörda över det eftersom vi, och många med oss, vill veta vad styrelsen egentligen arbetar med och vilka beslut den fattar. Vi har ju ingen aning om vad styrelsen gör! Styrelsen säger att protokollen inte är offentliga, stämmer verkligen det? Och hur ska vi göra för att så att säga komma åt protokollen?

SVAR: Ja, det stämmer faktiskt. Inga av föreningens handlingar är egentligen att betrakta som offentliga. Styrelsen diskuterar och beslutar ibland i enskilda medlemmars ärenden vilka definitivt inte bör komma till allmän kännedom. Det kan handla om en medlem som ligger efter med avgiften kanske på grund av sjukdom eller annat som tillfälligt har uppstått. Styrelsen arbetar ibland med att upprätta avbetalningsplaner och försöker på det sättet att hjälpa till. Om en enskild medlem har hamnat i denna oönskade situation är det säkert inget man vill skylta med inför grannarna.

STYRELSEN GÖR HELT rätt i att inte dela ut protokoll där det framgår att styrelsen har beslutat i viss riktning för enskild medlem. Inte heller om det inkommer förfrågning från kronofogdemyndigheten om en viss bostadsrätt och vem som står som ägare till denna. Detsamma gäller pågående upphandling av

olika tjänster, innan anbudsstiden har utgått får anbudet absolut inte offentliggöras.

Som ni förstär arbetar styrelsen under stort ansvar och med frågor som många gånger är av känslig natur. Det ligger inom styrelseledamöternas ansvar och goda omdöme att inte lämna ut uppgifter som kan skada enskilda medlemmar eller föreningen.

STYRELSELEDAMÖTERNA ÄR valda av medlemmarna att företrädare dem under verksamhetsåret och att ansvara för föreningens förvaltning. Medlemmar måste visa förtroende för de grannar som de har valt till styrelseledamöter. Saknas förtroende för dem bör nya ledamöter väljas vilket görs på en föreningsstämma. En extra föreningsstämma kan begäras skriftligen hos styrelsen av minst en tiondel av medlemmarna. Det ska framgå klart och tydligt vad man vill att stämman ska besluta om. Styrelsen är skyldig att utlysa föreningsstämman.

Till sist, enligt vår erfarenhet är de allra flesta styrelser införstådda med det ansvar som de bär för sitt uppdrag och det förtroende som deras grannar har lämnat dem. Har man som medlem i föreningen ändå frågor kring styrelsen är det föreningens revisor som man vänder sig till. Revisorerna har alltid rätt att ta del av föreningens samtliga handlingar.

SBCs experter svara på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra. Maila dina frågor till info@sbcs.se
 Några i styrelserådgivningens expertpanel: Främre raden fr v: Christer Högbeck, Elisabet Kalderén, Elise Segefalk, Göran Olsson, Bakre raden fr v: Mats Lindbäck, Marianne Mähkqvist och Peder Halling.



JAG VILL BO KVAR

Jag vill lämna min bostadsrätt i gåva till mina två döttrar. Nu godkänner inte styrelsen i bostadsrättsföreningen dem som medlemmar på grund av att de inte ska bo här. Mina döttrar och jag har kommit överens om att jag ska få bo kvar så länge jag orkar och att de säljer bostadsrätten när jag inte längre kan bo kvar. Vad ska vi göra?

SVAR: Styrelsen tar ställning till dina döttrars medlemskapsansökan på samma sätt som om bostadsrätten skulle ha sålts. Står det i föreningens stadgar att medlemskap kan nekas om det kan antas (i ert fall känner de till) att förvärvaren för egen del inte ska bo i fastigheten, så håller sig sannolikt styrelsen till denna princip. Det är dock inte ovanligt att styrelser beviljar medlemskap trots detta och samtidigt beviljar andrahandsuthyrning som det faktiskt blir fråga om. Dina döttrar kan vända sig till hyresnämnden för en prövning av styrelsens avslag på deras medlemskapsansökan.

VEM SKA BETALA?

Vi har låtit bygga om i vår lägenhet. Hantverkarna som vi anlade råkade skada väggen i trapphuset när de bar upp våra nya innerdörrar. Nu kräver föreningen att vi ska betala vad det kostar att reparera skadorna, men det kravet måste väl föreningen ändå ställa till hantverkarna? Det är ju de och inte vi som har skadat väggen.

SVAR: Föreningen har rätt. Som bostadsrättshavare ansvarar ni för dem som ni inhyser i lägenheten såväl gäster som hantverkare. Om hantverkarna råkar skada själva fastigheten då de arbetar för er svarar ni kostnads- mässigt för reparationer men får ställa kraven vidare till dem ni har anlitat, alltså hantverkarna.

Trygghetspaket till engagerade bostadsrättsinnehavare

Boendemiljön är en viktig del av vår vardag och trivsel är noga förknippat med trygghet. Eftersom de flesta fall av inbrott och skadegörelse sker i anslutning till våra bostäder, krävs det mer än god grannsamverkan för att skydda sig. Låt oss därför berätta om vad vårt trygghetspaket kan göra för dig och din bostadsrättsförening.

Trygga hus har säkra dörrar

En säkerhetsdörr har en konstruktion av stål och hakregellås som sätter stopp för den mest rutinerade tjuven. Dörren begränsar brand från att sprida sig i 30 minuter och är både lukt- och ljud-isolerande. Sänkta energikostnader och minskat buller från trapphuset är några fördelar utöver ett tryggare boende.

När du väljer Nybergs får du tillgång till certifierade säkerhetsdörrar från svenska kvalitetstillverkare. Har du hört talas om vikten av säker montering? Vi skiljer oss från våra konkurrenter med erfarenheten och rutinen av 60 000 installerade dörrar. Av oss får du inte bara säkrare miljöer, de behåller också sin tidstypiska charm eftersom vi är experter på att förädla dörrarna efter sin omgivning.



Dessa verktyg är inblandade i många brott, med vårt skyddsglas slipper du dem

Inbrott och skadegörelse är vanligt i bostäder, lokaler och gemensamhetsutrymmen som ligger i markplan. För den som inte vill drabbas kan vi erbjuda skyddsglaset Isopoly. Det ser ut som en helt vanlig glasruta, men det står emot ett flertal hugg och slag från tillhyggen som kofot och yxa. Välj Isopoly när du behöver ett säkert glas.

Saknar du säkra dörrar eller fönster, eller hela paketet? Kontakta oss om du vill veta mer om våra produkter och vad vi kan erbjuda dig och din förening. Varmt välkommen till Nybergs.

