

TEKNIK

Dålig täckning
i lågenergihus



BOSTADSRÄTTERNAS VD:

”Mäklarens dubbla
roller är inte bra”

REAVINSTSKATTEN

Smart att
betala direkt

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #3 • 2015

**KÖP- &
SÄLJSKOLA**
**DEL 2:
SÄLJA**

HÄR BOR VI



VISIONÄREN: SÅ SKA BOSTADSKRISEN LÖSAS

LEDAREN: ”Jag är oroad för att problemet inte tas på tillräckligt stort allvar.”

Reducera dina driftskostnader med 77%

Från tidigare decennier ...



Total driftskostnad 47 694 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.

...till idag och Framtidens Textilvårdsrum™



Electrolux Line 5000

Designed by experts.

Inspired by you

Med Electrolux Line 5000 och dess innovationer vågar vi påstå att vi har marknadens mest effektiva lösningar för Framtidens Textilvårdsrum™. Våra lösningar reducerar den totala livscykelkostnaden markant där både miljön och du som kund står som vinnare.

Total driftskostnad 10 977 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.



Electrolux



Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bospärr i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 250 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 17 december.

ADRESS:
Bostadsrätterna
Luntmakargatan 46
111 37 Stockholm
KONTAKT:
08-58 00 10 00
ANSVARIG UTGIVARE:
Ulrika Blomqvist
REDAKTIONSRÅD:
Kenny Fredman,
Kerstin Frykberg
Andersson,
Peder Halling,
Elisabeth Kalderén
och Mats Lindbäck
REDAKTÖR:
Nils Sundström
ART DIRECTOR:
Lars Eriksson
PRODUKTION:
OTW Communication
OMSLAGSBILD:
Shutterstock
REPRO:
Done
TRYCK:
Roto Smeets
ANNONSFÖRSÄLJNING:
Funktioner på Gotland, Mats Lindén
0708-99 17 60,
mats@funktioner.se

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

Ta siffrorna på större allvar

Kolla in sidorna 18 och 19 i denna tidning. Vi har tittat i kristallkulan, eller egentligen tagit fram nya siffror, som ett försök att visa hur många vi kommer att vara i Sverige år 2030. Sedan tidigare vet vi att storstadsområdena växer då många sökt sig dit och våra siffror säger nu att dessa regioner kommer att ha ökat med drygt 15 procent till 2030. En bild som många har är att landsbygden utarmas, att människor lämnar för att flytta till storstaden, men detta är inte helt korrekt. Istället sker befolkningsökningen tack vare att fler föds och via invandring och denna koncentration sker främst i storstäderna.

Pensionärerna bor i större uträkning kvar i de mindre orterna medan medelåldern i storstäderna sänks. Unga flyttar oftare än vad människor gör senare i livet, och i genomsnitt flyttar vi hela 11 gånger.

Vad vill jag då ha sagt med att räkna upp allt det här? Jo, att det också ställer krav på att det finns bostäder så att alla kan bo. Regeringen vill att det

byggs 250 000 bostäder fram till 2020 och Boverket säger att det snarare behövs uppemot 500 000 under samma period. Siffror som är hisnande. För att klara målet behövs det extraordinära åtgärder från politiken och samhället i stort, och jag är oroad för att problemet inte tas på tillräckligt stort allvar. Små, billiga och klimatsmarta hyresrätter pratar regeringen i all ära mycket om, men dessa bostäder kommer aldrig att räcka.

När du bläddrar vidare i tidningen hittar du en intervju med Lennart Weiss, S-märkt kommersiell direktör i byggbolaget Veidekke. Han pekar på den sociala bostadspolitik i Norge där statliga subventioner är riktade till de svaga hushållen med avsikten att hjälpa dem att äga sin bostad. Han, jag och många andra av oss som arbetar med bostadsfrågan efterlyser ett omtag av politiken. Först då kan vi svara upp till behovet av bostäder. •

ULRIKA BLOMQVIST, VD,
BOSTADS RÄTTERNA



”
Klimatsmarta hyresrätter i all ära, men dessa bostäder kommer aldrig att räcka.

De sparade genom att välja rätt mäklare

6



AKTUELLT:
USEL MOBIL-
TÄCKNING
I NYBYGGEN
SIDAN 4

DOKUMENT:
SÅ STAJLAR DU
LÄGENHETEN
SOM PROFFSEN
SIDAN 10

MÅNGA FÖRDELAR
MED ATT
LÖSA TVIST
UTAN DOMSTOL
SIDAN 17

STORSTÄDERNA
VÄXER, MEN INTE
PÅ LANDSBYG-
DENS BEKOSTNAD
SIDAN 18

NU RYMS CHARMIGA LÄGENHETER I DET GAMLA MEJERIET

14



KRÄVER KRAFTFULLA ÅTGÄDER FÖR ATT LÖSA BOSTADSBRISTEN

20



VÅRA EXPERTER
SVARAR
- HÄR ÄR DERAS
BÄSTA TIPS
SIDAN 24

FETTPROPPAR
I AVLOPPET GAV
FUKTSKADAT
GOLV
SIDAN 26

Usel mobiltäckning i nybyggda lägenheter

Lågenergihus har många miljömässiga fördelar. Men att använda mobiltelefon i de moderna bostäderna kan vara svårt eller omöjligt. Det finns dock lösningar på det växande problemet.

- **DET HÄR ÄR** ett jätteproblem. Människor som betalar miljoner för en nybyggd lägenhet förväntar sig förstås att det finns mobiltäckning inomhus, säger Tord Sjölund, delägare och vice vd i företaget MIC Nordic som är specialister på tekniska lösningar för mobiltelefoni inomhus under svåra förhållanden.

Tjocka och täta väggar i kombination med lågenergifönster gör det svårt för radiovågorna att tränga in i husen.

En lösning som tagits fram av bland andra Ericsson och Telia är små basstationer med inbyggd antenn, så kallade radiopuckar eller döttar.

- De fungerar bra. Enda problemet är att pucken är bunden till en operatör.

ANDRA LÖSNINGAR KAN vara repeatarer som förstärker signalerna från basstationerna utomhus in i husen. Nackdelen där är att de boende får dela kapacitet med alla andra som nyttjar basstationen.

På forskningsinstitutet SP pågår försök med att göra slitsar i lågenergifönster.

- Jag tror inte det kommer att fungera eftersom inte alla radiovågor kommer från ett håll. Det behövs ett insläpp på 360 grader, säger Tord Sjölund.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Tjocka och täta väggar samt lågenergifönster är inga optimala inslag för den som vill prata i mobiltelefon. Men lösningar på problemet finns.

Han rekommenderar passiva nät som har större framtidssäkerhet och flexibilitet för olika frekvenser. Ett sådant nät består av basstationsrum på vind eller i källare, kanalisation via kabel in i lägenheterna och en antenn i varje lägenhet.

- Jag gissar att det kostar mellan 700 000 kronor och en miljon för 100 lägenheter. Utslaget på fem år blir det någon hundralapp per månad och lägenhet.

Men bäst och billigast är förstås att bygga in lösningar i husen redan från början. •

TEXT: THOMAS ÖSTBERG

MOBILTÄCKNING INOMHUS

- En isolerad trävägg släpper normalt in 10 procent av mobilsignalen, vilket är tillräckligt.
- En armerad betongvägg stoppar 90 procent av signalen. När den kombineras med lågenergifönster med metallskikt (som släpper igenom 0 procent) och aluminiumklädda fönsterbågar blir signalen för svag.
- För att lösa problemet kan det dels krävas att mobiloperatörerna bygger ut och förstärker sina nät, och dels att fastighetsägaren bygger ett inomhusnät som omfattar alla lägenheter.

HUR VILL DU BO ÅR 2030?



Rondek Zirari, 28, projektledare, Stockholm:

- Då vill jag bo i hus i Stockholm och kunna åka in till city smidigt. Hur nära jag kan bo är så klart en kostnadsfråga.



Ellen Bonomi, 17, gymnasielev, Uppsala:

- Jag kommer antagligen bo i en lägenhet i en storstad, i Sverige eller utomlands. Jag har släkt i Italien så kanske där.



Bosse Johansson, 52, egen företagare, Enköping:

- Oj, då är jag pensionär. Nu bygger Boverian bostadsrätter i Enköping med en stor inglasad vinterträdgård. Så skulle jag kunna tänka mig att bo.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Allt fler hyr ut sin lägenhet

Hyresnämnden i Stockholm säger nej till korttidsuthyrning av en bostadsrätt via webbplatsen Airbnb. En förening kan anta en policy om korttidsuthyrning. Om föreningen inte gör det är det i slutändan lagen som gäller.

FÖRRA ÅRET förenklades reglerna för andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Tanken var att öka tillgången på bostäder och göra det lättare för människor att flytta till annan ort för att arbeta eller studera.

Men det är inte godkänt att hyra ut sin lägenhet till flera olika personer olika antal nätter. Det konstaterar Hyresnämnden i Stockholm i ett rättsfall där en bostadsrättshavare sålt sin lägenhet och hyrt ut den via Airbnb innan den nya ägaren tillträdde.

VIA MARKNADSPLATSEN Airbnb kan gäster boka boenden över hela världen direkt med privatpersoner, vilket Hyresnämnden liknar en hotellverksamhet av kommersiell natur.

Bostadsrätterna har också fått frågor från med-

lemsföreningar i liknande ärenden.

– En del är oroliga för spring i fastigheten och att nycklar och koder kommer på vift. Vi råder att föreningarna diskuterar frågan och om de vill kan en föreningsstämma anta en policy kring sin korttidsuthyrning, säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

Om en bostadsrättshavare trots påpekanden fortsätter att hyra ut sin lägenhet på ett sätt som strider mot lagen kan det leda till att bostadsrättshavaren blir uppsagd av föreningen och måste flytta.

Antal turister som valt att boka bostad genom Airbnb i Sverige har mer än fördubblats sedan förra året. Totalt i landet finns det närmare 11 000 objekt, de flesta i storstäderna, att hyra via sajten. •

53%

Så mycket har antalet bostadsrätter ökat i Sverige från 1990 till 2014. Under samma period ökade antalet hyresrätter med 8 procent. Totalt finns nu nära 1,8 miljoner hyresrätter i landet och drygt 1 miljon bostadsrätter.

KÄLLA: SCB/FASTIGHETSÄGARNA

Ska du byta till säkerhetsdörr? Kolla upp det här!

- Är dörren brandklassad för att stå emot fullt utvecklad brand i minst 30 minuter?
- Är den brandgästät och brandgästätetsklassad (klass S_m)?
- Är den testad, klassad och certifierad för ljud och inbrott?
- Är företaget ISO-certifierat, 9001 och 14001 (kvalitet och miljö)?

Eller köp en Daloc.

Numera är det lag (Boverkets Byggregler 5:534) på att alla nyinstallerade dörrar mot trapphus ska vara både brand- och brandgästätetsklassade. Ytterst handlar det om att rädda liv. Är du fastighetsägare eller sitter med i en styrelse i en bostadsrättsförening är det dessutom ditt ansvar att dörrarna i trapphuset uppfyller kraven enligt lagen.

Köper du din Daloc Säkerhetsdörr av Secor behöver du inte bekymra dig om någonting. Alla våra säkerhetsdörrar är provade, typgodkända och certifierade och uppfyller Boverkets alla krav. Läs mer på secor.se.

SECOR

Trygga och trivsamma trapphus
020-440 450 www.secor.se

VÄLJ RÄTT MÄKLARE

Om du ska anlita **en fastighetsmäklare** bör du ta kontakt med flera innan du slutligen bestämmer dig för vem som ska sköta försäljningen. Och fundera igenom vad det är du vill att mäklaren ska hjälpa dig med.

TEXTER: MIKAEL BERGLING

Att köpa en bostad är för de flesta en av de viktigaste affärerna i livet. Det handlar ofta om mycket pengar och starka känslor. Gör jag rätt? Är priset rimligt? Vad händer om jag väntar? Stiger priset? Sjunker det?

Detsamma gäller ofta för säljarna.

Titti Öhrn, Mäklarsamfundets kundombudsman, berättar att hon årligen får ta emot cirka 3 000 telefonsamtal från personer som har frågor kring bostadsköp eller försäljning.

– Ofta vill man diskutera sådant man har läst på olika sidor på nätet. Mer sällan hör man av sig för att diskutera en mäklare som man är missnöjd med, även om det händer.

Vad gör du då?

– Jag berättar hur man kan gå vidare om man har synpunkter på en mäklarens sätt att arbeta eller om man anser sig ha råkat illa ut ekonomiskt på grund av en mäklarens agerande.

Bör man kontrollera om en mäklare är "prickad" innan man anlitar någon?

– Ja, det tycker jag och det är dessutom enkelt. Det är bara att höra av sig till Fastighetsmäklarinspektionen, FMI. Har en mäklare

blivit varnad eller fått en erinran, bör man fråga FMI vad som hänt innan man beslutar sig för om han eller hon ska få uppdraget eller inte.

Trots att det är säljaren som betalar mäklarens arvode, ska mäklaren agera som oberoende part mellan köpare och säljare och hjälpa båda parter till en god affär, enligt lagen.

Måste en mäklare tillhöra en viss organisation för att få arbeta som mäklare?

– Nej, däremot måste de vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen och ha en ansvarsförsäkring. Ofta tillhör de dock Mäklarsamfundet eller Fastighetsmäklarförbundet. Organisationerna kräver dessutom av sina medlemmar att de följer vissa regler, vilket är bra för konsumenterna.

Om en mäklare du funderar på att anlita inte tillhör någon av organisationerna, bör du fråga varför.

Varierar arvodet till mäklarna?

– O ja. Fastighetsmäklartjänster är konkurrensutsatta, vilket är bra för konsumenterna. Förr fanns det en fastställd taxa som hela branschen använde sig av. Men så är det inte längre. Man får förhandla.

Varierar priserna mellan olika delar av Sverige?

– I områden där köpeskillingarna är högre, till exempel i Stockholm,



Har en mäklare blivit varnad eller fått en erinran, bör man fråga FMI vad som hänt.

**KÖP- &
SÄLJSKOLA**

**DEL 2:
SÄLJA**



är de procentuella arvoden i allmänhet lägre och tvärtom.

En rundringning visar att det i Stockholms innerstad inte är ovanligt att mäklararvodet landar på 60 000 kronor för en tvåa på 65 kvadratmeter, medan arvodet för motsvarande lägenhet i centrala Göteborg kan ligga på cirka 50 000 kronor och i Malmö (Slottsstaden) mellan 45 000–55 000 kronor.

I mindre städer, där köpeskillingen ofta är lägre, är det vanligt att mäklare tillämpar ett minimiarvode i stället för en procentsats. •

Att köpa eller sälja sin bostad är för de flesta en av de viktigaste affärerna i livet. Lars och hans fru tog in anbud från flera olika mäklare och sänkte kostnaderna med 20 000 kronor.

”Vi sparade 20 000 kronor”

Genom att ta in anbud från mer än en mäklare sänkte familjen sina kostnader för lägenhetsförsäljningen med mer än 20 000 kronor.

– Dessutom fick vi bra förtroende för den vi anlidade, vilket var viktigt för oss, säger Lars.

HAN BERÄTTAR ATT paret i somras sålde sin lägenhet på fyra rum och kök vid Hornsbergs strand i Stockholm.

– Inför försäljningen bad vi två mäklare lämna offerter på uppdraget. Egentligen borde vi kanske tagit in offerter från fler. Men vi fick bra förtroende för den ena och han fick jobbet. Dessutom gav han oss de bästa villkoren.

Var det stor skillnad?

– Ja, det var det faktiskt. Jag hade tidigare ingen aning om hur mycket man betalar till en fastighetsmäklare och hur mycket det kan skilja. **Hur mycket tjänade ni på att välja som ni gjorde?**

– Det är ju alltid svårt att veta. Vi gjorde ett avtal om en procentsats upp till ett visst försäljningsbelopp. Om lägenheten såldes för mer än det, skulle det utgå extra ersättning till mäklaren. Vi fick väldigt bra betalt för lägenheten.

– Vi kan dock inte veta om det blivit så om vi valt den andra mäklaren. Men vid samma pris på lägenheten hade vi fått betala mellan 20 000 och 30 000 mer i mäklararvode.

– Dessutom fick vi via mäklaren gratis konsultation av en stylist. Det var mycket värdefullt. Vi fick massor med tips på hur vi skulle göra med lägenheten, vad vi skulle tänka på inför fotograferingen, vad som skulle tas bort och liknande. **Vilket är ditt råd till den som ska välja mäklare?**

– Ring runt och begär in offerter av flera mäklare innan du bestämmer dig. Men det måste också kännas bra. Magkänslan är viktig. •



FOTO: MAGNUS JONSSON

TÄNK PÅ DETTA NÄR DU SKA VÄLJA MÄKLARE

- Vad är det för mäklartjänst som du önskar? Har du särskilda krav när det gäller marknadsföring eller personlig service? Finns det delar som du inte vill ha hjälp med? Var tydlig.
- Innan du bestämmer dig för vilken mäklare du vill anlita bör du be fler komma och värdera bostaden. Begär skriftlig information om vad deras tjänster innehåller och vad de kommer att kosta.
- Det finns inga fastställda taxor för en fastighetsmäklare. Uppdragsgivaren och mäklaren får själva komma överens om provision och annan ersättning.
- Om det inte blir någon försäljning har mäklaren inte någon rätt till provision. Mäklaren kan däremot ha rätt till särskild ersättning om du som uppdragsgivaren och mäklaren har avtalat skriftligt om detta.
- Kontrollera på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats att mäklaren är registrerad.
- Hos inspektionen kan du även undersöka om mäklaren fått disciplinpåföljder.
- Mäklaren ska rapportera alla bud till dig. Det är du som bestämmer över din försäljning, till exempel vem som får köpa, vid vilken tidpunkt och till vilket pris.
- Efter försäljning ska mäklaren förse dig med en journal över förmedlingsuppdraget och en förteckning över budgivarna och buden.

DUBBLA ROLLER SKAPAR PROBLEM

Renodla mäklarrollen. Det vill Bostadsrätternas **vd Ulrika Blomqvist.**

- Då blir det tydligt vem mäklaren företräder vid en lägenhetsförsäljning. Dagens system med dubbla roller är inte bra.

Enligt fastighetsmäklarlagen, som är den lag som reglerar fastighetsmäklarnas arbete, ska en mäklare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

- Det gör att mäklarna hamnar i en besvärlig intressekonflikt. Det är säljaren som betalar mäklarens arvode, det är säljaren som tar kontakt med mäklaren och det är av säljaren som mäklaren får sitt förmedlingsuppdrag av, inte av köparen. Jag tycker att lagstiftaren ska renodla rollerna. Anlitar jag en mäklare för att sälja min bostad så företräder hon eller han mig och ingen annan.

Skulle inte det leda till att även köparen behöver anlita en mäklare?

- Det bör inte vara ett krav, men det kommer säkert att inträffa ibland. I många andra länder är det vanligt att köparen har en egen mäklare eller ombud som hjälper till med köpet och sådana system har sina fördelar.

Blir det inte dyrare om båda parter ska ha egna ombud?

- Ja, men det kan det kanske vara värt ibland. Idag är det många som

inte riktigt vet vad de köper när de ger sig in i en bostadsrättsaffär. De tittar på lägenheten och tycker att den är fin. Badrummet är snyggt, rummen har ljusa väggar och det är nya luckor i köket. Många tänker inte på att de köper en andel i en förening, vilket innebär att medlemmarna också bör ha ett föreningsengagemang. Bostadsrätten är inte en ägarlägenhet. Det är ett gemensamt ägande med övriga i huset.

Dessutom kan det ibland vara svårt att värdera bostadsrättsföreningars ekonomi.

- Ja, och här skulle en köpare kunna anlita någon som analyserar förvärvet. Köp av bostadsrätter idag handlar ofta om mycket pengar. Då kan det kanske vara värt att få hjälp med att exempelvis tolka föreningens årsredovisning innan köparen slutligen bestämmer sig. Vad innebär det att belåningsgraden är si eller så hög eller att det saknas en underhållsplan?

- Jag tror att fler skulle behöva hjälp att göra den typen av bedömningar. Det kan ibland vara bra att ta hjälp av någon med kunskap och distans. •



Bostadsrätternas vd
Ulrika Blomqvist.



**Anlitar jag
en mäklare
för att sälja
min bostad
företräder
han mig
och ingen
annan.**

Så säljer du lägenheten själv

Du behöver inte anlita en traditionell fastighetsmäklare för att kunna sälja din lägenhet.

Men tänk på det här om du vill sälja själv eller anlita en nätmäklare.

BLAND DE SENASTE årens största vinnare på bostadsmarknaden finns många mäklare, inte minst på tillväxtorter. Högre priser leder i allmänhet till högre mäklararvoden. Nätmäklare, som hjälper säljare och köpare att hitta varandra via internet och sköter budgivningen, har betydligt lägre arvoden än traditionella mäklare.

– Jag tycker att mäklarna generellt har fått en för stor roll. Ofta kan man sälja sin lägenhet själv, inte minst via nätet. Det gäller bara att läsa på, säger Peder Halling, jurist på Bostadsrätterna.

– Är det däremot frågan om ett komplicerat objekt eller en komplicerad förening kan det vara värt att ta hjälp av mäklare.

Vad ska man tänka på om man säljer själv?

– Var ärlig och berätta öppet om bostaden och föreningens fördelar, men också om fel och brister. Då minskar du risken för problem längre fram. Ta fram informationsmaterial om lägenheten, till exempel föreningens senaste årsredovisning och utdrag ur lägenhetsförteckningen som visar att jag säljer min egen lägenhet och att den är på exempelvis 4 rum och kök och 90 kvadratmeter. Lägenhetsförteckningen visar också om den är pantsatt eller inte.

– Samtidigt bör du berätta att du inte kan garantera storleksangivelsen på lägenheten. Det kan nämligen nästan ingen göra.

Krävs det stora juridiska kunskaper för att exempelvis kunna skriva ett ordentligt kontrakt?

– Nej, egentligen inte. Men tycker man att det är svårt kan man ofta ta hjälp av sin bank. Det kostar en del, men är billigare än att anlita en mäklare. På Bostadsrätternas webb (bostadsratterna.se) finns en mall på ett överlåtelseavtal att ladda hem.

– Möjligen bör man tänka på att en del potentiella köpare kan bli tveksamma om du inte har en traditionell mäklare. Många uppfattar mäklarnas närvaro som en kvalitetskontroll. •



Peder Halling.



• Kontrastera ett ljus överkast med en filt i en starkare färg. Tänk på att inte bädda sängen stelt, det ger ett platt intryck.

SÅ STAJLAR DU LÄGENHETEN

Med smarta insatser blir bostaden visningsredo utan att det kostar skjortan. **Här tipsar mäklaren** och fotografen dig om hur du piffar bostaden som proffsen.

TEXT: LINNEA BOLTER FOTO (INTERIÖRBILDER): MARKUS LINDEROTH, FASTIGHETSBYRÅN

Säljare som satsar på förberedelserna inför försäljningen har mycket att vinna. Ju mer energi säljaren lägger ner, desto större blir intresset bland köparna. Det betyder inte att man ska lägga stora summor på renoveringar något som har visat sig vara tveksamma insatser för att få upp slutpriset. I stället handlar det om att ta till sig proffsknepen och investera en del tid för att få bostaden riktigt fräsch. Det menar Maria Tillgren, mäklare på Fastighetsbyrån i Malmö.

– Som säljare ska man försöka hjälpa kunden att få rätt känsla för bostaden. Framför allt handlar det om att ha snyggt, rent och undanplockat.

HALLEN, DET FÖRSTA du möter, ska kännas ljus och trivsamt. Markus Linderoth, som är fotograf på Fastighetsbyrån, ber säljarna att städa undan ytterkläder, skor och korgar med vantar, innan bilderna ska tas.

– Jag brukar låta ett par jackor hänga kvar. Helst ska de inte vara svarta, det ser trist ut på bild. Har

man bara svarta jackor, går det bra att hänga en färggrann scarf på en galge.

Inför fotograferingen kan man stuva undan saker i garderober, men till visningen är det smart att tillfälligt magasinera lådor med prylar, om man inte har plats på vinden eller i källaren. Kostnaden är dessutom avdragsgill under försäljningstiden.

– Folk kommer att öppna skåp och klädskåp, därför behöver man rensa ut även där. Hör med föreningen om du kan hyra ett extra förråd någon månad, föreslår Maria Tillgren.



Markus Linderoth.

ETT SÄKERT SÄTT att skapa en trivsamt känsla i bostaden, är att satsa på olika stilleben i rummen. Häng upp en grupp mindre tavlor på en kal väggyta och gör ett arrangemang på ett fat i köket. Här får man gärna

tänka utanför boxen, tycker Markus Linderoth.

– Ingen använder femton citroner eller lime i matlagningen. Välj ut grönsaker som du skulle ha i en gryta. Kronärtskockor är väldigt fina. Lägg dit lite färska kryddor



Fina lådknappar gör mycket för ett kök.

MARIA TILLGREN

också och några morötter är inte fel.

– I fall köket är gammalt höjer nya skåpbeslag intrycket, tipsar han.

– Fina lådknappar gör mycket för ett kök. Om luckorna är väldigt slitna, kan det ibland vara värt att lämna in dem på sprutlackering. Det behöver inte kosta så mycket.

Även ett äldre badrum blir fräscht med små medel.

– Köp en fogpena som du använder på de befintliga fogarna mellan kakelplattorna. Det är ett underskattat knep som ger hela badrummet ett lyft, konstaterar Markus Linderoth. •

5 TIPS: STAJLA BOSTADEN SOM ETT PROFFS

- Rör undan alla sladdar. Missa inte härvorna under skrivbordet eller bakom tv:n.
- Glöm inte nattduksborden. Skapa stilleben av magasin, ljus och växter.
- Tulpaner är vackra, men köp dem ett par dagar i förväg så att de hinner lägga sig lite.
- Bränn veken på alla stearinljus, så undviker du känslan av att de är prydnader som inte används.
- Liva upp köksbänken med vackra brickor och kokböcker som står lutade mot kaklet.



• Växter ger liv åt rummet. Olika krukor kan se charmigt och bohemiskt ut.

• Var inte rädd för att sätta upp tavlor även om väggarna är ny-målade. Leta efter unika affischer eller köp en canvasduk som du själv blaffar färg på.

• Släck alla lampor. Då känns rummet ljusare, plus att det naturliga ljuset bildar vackra skuggor på bilderna.

• Ös på med kuddar och filter i soffan, det ser inbjudande ut.

• Ett soffbord i naturmaterial ger värme. Plocka bort fjärrkontroller och satsa på vackra detaljer, som en ljusstake och ett par böcker.

• Ett badrum utan handdukar ser kallt ut på bild. Färgglada, mönstrade eller klassiskt vita. Allt passar – så länge handdukarna är nya. Vik ihop, rulla eller häng över badkarskanten.



• Var inte rädd för att plocka in färg i köket. Placera gärna en snygg gryta på spishällen som annars är en trist yta.



• Barnrum ser lätt röriga ut om många leksaker står framme. Håll golvet rent från prylar, häng fram något fint och se till att alla saker inte är i samma höjd.

TJÄNA PENGAR PÅ ATT BETALA

Har du gjort en vinst vid försäljning av din bostadsrätt är det ekonomiskt fördelaktigt att **betala reavinstskatten** så fort som möjligt.

- Du kan få uppskov med skatten. Men det kostar ganska mycket, säger Bodil Hallin som är familjeekonom på Ikano Bank.

Aret efter du sålt din bostad ska du redovisa försäljningen i självdeklarationen och berätta om det blev vinst eller förlust. Det är kontraktsdagen som är avgörande för deklarationsåret, inte tillträdesdagen.

Även om du har tjänat pengar på försäljningen behöver du inte betala reavinstskatten direkt. I alla fall om det inte handlar om riktig stora vinster. Du kan skjuta upp 1 450 000 kronor av vinsten, vilket betyder 319 000 kronor i reavinstskatt.

HAR DU GJORT en större vinst än 1 450 000 kronor måste du betala reavinstskatt på 22 procent på den överskjutande delen direkt.

- För de allra flesta är det en riktigt dålig affär att vänta med att betala vinstskatten. Den så kallade uppskovsavgiften, som den som

väntar med att betala in reavinstskatten får betala, motsvarar en vanlig avdragsgill ränta på 3,25 procent. Kan man låna till en lägre räntesats än 3,25 procent, vilket de flesta kan, lönar det sig alltså att betala, säger Bodil Hallin.

Är det svårt att deklarerat en bostadsrättsförsäljning?

- Nej, det är ofta inga problem. På nätet kan du hämta Skatteverkets informationsbroschyr. Läs den noga. Är du därefter osäker är det bara att ringa Skatteverket och fråga.

- Var noga med vilka avdrag som är tillåtna. Det är lätt att tro att man får göra avdrag för fler utgifter än vad man i verkligheten får.

FÖR ATT RÄKNA ut om du har gjort en vinst eller förlust när du sålde din bostadsrätt börjar du med att minska försäljningspriset med



För de flesta är det en riktigt dålig affär att vänta med att betala vinstskatten.

BODIL HALLIN

inköpspriset. Från det som blir över drar du därefter av kostnader för exempelvis mäklartjänster, resor för att visa lägenheten, annonsering och liknande som du har haft i samband med försäljningen.

Kostnader för ny-, till- eller ombyggnad och värdehöjande reparationer och underhåll under de fem senaste åren är också avdragsgilla. Normalt underhåll, eller icke värdehöjande reparationer, får du däremot inte dra av. Reparationer och underhåll måste ha gjorts på bostaden är i bättre skick vid försäljningen än vid köpet. Det innebär att du inte kan få avdrag om bostaden var nybyggd vid köpet.

De sammanlagda utgifterna ska vara minst 5 000 kronor under ett kalenderår.

GLÖM INTE ATT du i allmänhet ska kunna visa kvitton och fakturor på dina kostnader.

- Försök att ha ordning på kvittona från början. Det underlättar när det är dags för deklaration, säger Bodil Hallin.

- Har du tjänat en slant på din lägenhetsförsäljning kan det vara en god idé att redan nu räkna ut hur mycket du ska betala i reavinstskatt och därefter sätta in pengarna på ett sparkonto med insättningsgaranti. Att ha dem på börsen i avvaktan på att de ska betalas in är lite väl äventyrligt.

Reavinst på bostadsförsäljning beskattas med 22 procent. Förlust ger normalt sänkt skatt med 15 procent av förlusten. •



FOTO: MOSTPHOTOS

Stoppa Sand & Smuts

Hösterbudande
- en given succé i din entré

Carpeting
ENTRÉMATTOR

Entrémattor och logomattor
Vi har servat Brf:er sedan 1979

www.carpeting.se - info@carpeting.se - tel: 08 448 31 80



Ställ rätt krav på din våtrums- entreprenör

GVK ställer krav på både företag och montörer att följa branschreglerna för att säkerställa fackmässiga våtruminstallationer.

Fotolegitimation gör det lätt för beställaren att kontrollera om montören tillhör ett GVK-aktiverat företag och har rätt behörighet för installationen.

Samtliga GVK-aktiverade företag finns på www.gvk.se



I GVK INGÅR:



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | info@gvk.se | www.gvk.se

Mejeriet 1

Det gamla mejeriet är något av ett landmärke i Vadstena. Sedan byggnaden uppfördes i början av 1900-talet har den inrymt diverse verksamheter, samt varit bostad åt disponenter och personal. Men under många år stod det vackra tegelhuset försummat. Tills ett fastighetsbolag köpte det och byggde om det till charmiga bostäder.

TEXT: ÅSA B HOFFMANN FOTO: LASSE HEJDENBERG



DÅ: Mejeriet som det såg ut före utbyggnaden 1947.

NU: Den vackra fasaden finns kvar, men numera inrymmer fastigheten 11 bostäder.



Vadstena

LEVER VIDARE

VADSTENA ÄR HISTORIEN ständigt närvarande. Stadens välbekanta siluett, med sitt renässans-slott, Rödtornet från 1300-talet och Klosterkyrkan, påminner om flydda storhetstider. På sommaren trängs turisterna på kullerstengatorna i stadskärnans trånga gränder, alldeles intill Vätterns strand, för att ta del av de historiska sevärdheterna.

Och historiska byggnader och landmärken finns det gott om i Vadstena. En sådan byggnad är det gamla mejeriet vid stadens södra infart, mitt emot slottet. Den röda tegelfastigheten med sin höga skorsten byggdes om för några år sedan, och inrymmer numera 11 bostadsrätter.

En av de som bor här är Carina Blomberg. Det var hennes son, Daniel Blomberg, som tillsammans med Daniel Harder bildade Vadstenamejeriet Fastighets HB och köpte mejeriet för att omvandla det till bostäder.

– Det var inget litet projekt. Byggnaden var i bedrövligt skick och behövde såväl fjärrvärme som nya avlopps- och elledningar, berättar Carina Blomberg.

– Och så gällde det att bevara stilen och känslan av det gamla mejeriet.

För att lyckas med det anlätade fastighetsbolaget lokala hantverkare som kände väl till den anrika byggnaden och dess historia.

Vadstena Andelsmejeri, som det fortfarande står på fasaden, var ett kooperativ bildat av lokala bönder och började byggas 1901. I november 1902 levererades den första mjölken till mejeriet. Sedan dess har fastigheten också varit bageri, konditori, galleri och teaterlokal. Mejeriet fanns kvar fram till slutet på 1960-talet, bageriet till 1982.

CARINA BLOMBERG BOR i den del av huset som först var disponentbostad och senare bageri. Då hängde paltbröden på tork i det utrymme som hon nu använder som skafferi.

Överlag har lägenheterna kvar många detaljer från förr, som annorlunda takvinklar, trapplösningar och valv.



Carina Blomberg.





Bodil Gustavsson bor i den gamla maskinhallen med fem meter högt i tak. Förr gick mjölken genom långa rör längs tak och väggar här.



Vackra detaljer som fönster, valv, trapputrymmen och gamla dörrar finns bevarade. Nästan alla lägenheter har utsikt över slottet.

Klas och Margareta Sjögren, tillsammans med Carina Blomberg, stortrivs i det gamla mejeriet.

– Man har försökt bevara så mycket som möjligt av byggnadens ursprungliga utseende. Därför finns det exempelvis inga balkonger. Lägenheterna på bottenvåningen har däremot egen uteplats, medan de på andra våningen har en gemensam, säger Carina Blomberg.

Alla lägenheter utom två har utsikt över slottet och vallgraven. I övrigt är varje bostad unik.

BODIL GUSTAVSSON, från Stockholm, flyttade in i mejeriet i januari 2015 och bor i det som tidigare var en maskinhall – och under en tid även teaterbar. Lägenheten, en tvåa på 148 kvadratmeter, har en takhöjd på fem meter och en speciell loftlösning som ger extra utrymme.

– Jag har rötterna i Östergötland och kände att det vore roligt att flytta tillbaka när jag gick i pension. När jag såg ritningarna på den här lägenheten tänkte jag att den skulle passa mig, säger hon.

– Sedan blev den inte precis som den var ritad, men i stället fick jag möjlighet att påverka utseendet lite. För mig som bor själv är det en perfekt bostad. Jag har dessutom gott om plats för gäster.

I den del av byggnaden som förr var personals bostad bor numera pensionärerna Klas och Margareta Sjögren, som flyttade hit från Ulricehamn för ett år sedan.

– Jag hittade lägenheten på nätet, och vi kände

MEJERIET I VADSTENA

- Uppfördes 1910–1902.
- Byggs ut 1947 för att också inrymma bageri och konditori.
- Köptes av Vadstena-mejeriet Fastighets HB 2010 och omvandlades till bostäder.
- Stod klart för inflyttning 2012.
- Har 11 lägenheter, fördelade på sex treor, fyra tvåor och en etta (som håller på att färdigställas).
- Priset på bostadsrätterna har varierat mellan cirka 5 000 och 10 000 kronor per kvadratmeter.



Klas Sjögren.

genast att här ville vi bo, berättar Klas Sjögren.

Även hos Klas och Margareta gör sig historien påmind. Längst in i ett av rummen finns en tung kassaskåpsliknande dörr. Bakom den gömmer sig ett litet rum med många hyllor.

– Det var förmodligen något slags arkiv där man förvarade viktiga eller värdefulla dokument, säger Klas Sjögren.

UNDER LAGER AV gamla tapeter i lägenheten hittade byggarna också välbevarade tidningar från tidigt 1900-tal, som använts till att tapetsera väggarna med. En av tidningarna rapporterade bland annat om Titanics förlisning, 1912. Det urklippet hänger numera inramat i Carina Blombergs lägenhet.

– Det är så roligt att den här anrika gamla byggnaden med sin historia får leva vidare med oss. Huset är ju nästan som en person i sig, säger Margareta Sjögren.

Så verkar de flesta som bor i mejeriet känna, och det ger dem en speciell samhörighet. Carina Blomberg, som har bott i Vadstena i hela sitt liv, har dessutom samlat på sig gamla foton och tidningsurklipp från byggnadens förflutna. Hon har många historier att berätta om Vadstenas gamla andelsmejeri.

– En vacker dag kanske jag skriver en bok om det, skrattar hon. •



Lös tvisten utan domstol

Känner du till Bostadsrättsnämnden? Här får bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare möjlighet till opartisk bedömning i svåra frågor. Fördelarna mot att ta upp tvisten i domstol är många, både när det gäller tid, kostnader och offentlighet.

GÖRAN OLSSON är en av ledamöterna i Bostadsrättsnämnden som löser de tvister och grannfejder som kan uppkomma mellan förening och dess medlemmar.

– Hela tanken med Bostadsrättsnämnden är att försöka undvika konflikter i en förening. Det är så olyckligt när de blir osams, berättar han.

Fördelen med att vända sig till Bostadsrättsnämnden i stället för en domstol är att det är billigare, mer effektivt och ledamöterna har juridiska kunskaper i just bostadsrättsfrågor. Ett yttrande från Bostadsrättsnämnden kan ta mellan 3 och 6 månader beroende på hur kommunikationen fungerat mellan parterna, medan ett domstolsbeslut lätt kan ta 1,5 år.

Då parterna ofta är grannar upplevs tvister inom bostadsrättsföreningar som särskilt besvärande.

– Det kan handla om vattenskador, vatten som runnit in till en granne, frågor om avgifter och ombyggnader. Vi har allt svårare att ta hänsyn till våra grannar, säger Göran Olsson.

Den som vill ha ett utlåtande i ett ärende måste vända sig skriftligen till Bostadsrättsnämnden. Avgiften är 800 kronor när det är en enskild bostadsrättshavare som anmäler ett ärende, och 3 000 kronor när bostadsrättsföreningar tar ett ärende dit. Beslutet är inte juridiskt bindande utan det är frivilligt att följa nämndens utlåtande och rekommendationer. •

EVELINA JÖRHOV

Här är två exempel på yttranden:

KOMPENSATION FÖR STAMRENOVERING?

Det finns skäl för en förening att ge viss kompensation till bostadsrättshavare vars lägenheter inte behöver åtgärdas då renovering nyligen gjorts.

VEM HAR ANSVARET FÖR ETT SKADAT GOLV?

För att föreningen ska anses skyldiga att återställa golvet gäller i princip att föreningen av vårdslöshet orsakat skadan inne i lägenheten.

Lär dig mer om att bo i bostadsrätt

Räcker det med en hemförsäkring om man äger en bostadsrätt? Och vad gör jag om grannarna stör? Lär dig mer om reglerna som styr boendet på kursen "Livet som bostadsrättshavare".

HÖSTEN ÄR EN bra tid att förkovra sig och Bostadsrätterna ordnar en rad utbildningar.

Kursen "Livet som bostadsrättshavare" riktar sig till dig som inte sitter i styrelsen.

– Den här kursen håller vi vartannat år. Det är viktigt att känna till vilka regler som styr boendet för den som bor i en bostadsrättsförening. Då blir livet enklare både för styrelsen och de boende själva, säger Thomas Lagerqvist, marknadschef och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Kursen innehåller det mesta du bör veta för att kunna påverka ditt boende i föreningen. En lång rad frågor tas upp, till exempel:

- Vad går årsavgiften till?
- Kan jag bli ansvarig om det läcker vatten från min lägenhet?
- När får man hyra ut i andra hand?
- Får jag bygga om lägenheten?
- Hur agerar man på föreningsstämman?

Kursen hålls klockan 18.00–20.30 på utvalda orter. Ingen kursavgift för de som bor i Bostadsrätternas medlemsföreningar (icke medlemmar betalar 2 500 kronor inklusive moms).

KURSTILLFÄLLEN:

- Stockholm, 3 november
- Göteborg, 11 november
- Malmö, 12 november
- Östersund, 1 december

Anmälan sker via Bostadsrätternas webb: www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan

Städerna växer

Storstäderna växer. Men inte på landsbygdens bekostnad, utan genom invandring och fler födda.

TEXT: MIKAEL BERGLING KARTA: LARS ERIKSSON

GRAFIKEN HÄR BREDVID visar hur många vi beräknas vara i Sverige år 2030 och var vi kommer att bo om myndigheten Tillväxtanalys prognoser över befolkningsutvecklingen i Sverige slår in:

- Vi kommer att vara nästan en miljon fler än idag.
- Ungefär halva svenska folket kommer att bo i något av de tre storstadsområdena och 20 procent i övriga regionala centra.
- Befolkningen kommer att öka mest i storstadsområden och minst på landsbygden.
- Andelen äldre kommer att vara störst på landsbygden och minst i storstäderna.

TILL SKILLNAD MOT vad många tror växer inte storstadsområdena längre på landsbygdens bekostnad. Omflyttningen från land till stad var som störst från andra världskrigets slut fram till 1970-talet. Under den perioden minskade landsbygdsbefolkningen med över 400 000 människor samtidigt som antalet boende i tätorter ökade med ungefär en miljon, enligt SCB.

Under perioden 2000 och 2010 ökade befolkningen i tätorter* med 550 000 personer till drygt 8 miljoner. Landsbygden minskade visserligen under samma period, men bara med 18 000 personer till 1,4 miljoner.

STÄDERNA VÄXER, men inte på landsbygdens bekostnad utan genom invandring och födelseöverskott. I framför allt de större städerna är det fler som föds än som dör. Under perioden 2000–2010 var den naturliga befolkningsförändringen – antalet födda i förhållandena till antalet avlidna – däremot negativ i tätorter med mindre än 10 000 invånare.

Urbaniseringen kan sägas föda sig själv, vilket inte minst ställer stora krav på bostadsbyggandet. •

*Ett område ska ha minst 200 invånare och ha högst 200 meter mellan husen för att räknas som tätort. 2010 fanns det i Sverige 1 956 tätorter med mellan 200 och 1,4 miljoner invånare. De största tätorterna är Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås, Örebro och Linköping.

SVERIGE ÅR 2030

Närmare hälften av Sveriges befolkning bor i de tre storstadsområdena och 20 procent i övriga regionala centra. Totalt bor 10,6 miljoner människor i Sverige.

Stockholm-Uppsala
+15,8%

Göteborg-Borås
+14,2%

Öresundsregionen
+16,4%

snabbt



TILLVÄXTEN - REGION FÖR REGION

Storstadsområden	Invånare 2014	Invånare 2030	Förändring %
Stockholm-Uppsala (*1)	2 482 708	2 874 989	15,8
Göteborg-Borås (*2)	1 091 817	1 246 584	14,2
Öresundsregionen (*3)	975 341	1 135 327	16,4
Summa storstadsregionerna	4 549 866	5 256 900	15,5

Övriga högskoleorter/regionala centra

Skövde	53 134	59 956	12,84
Halmstad	95 532	107 494	12,52
Nyköping	53 508	60 180	12,47
Umeå	119 613	134 500	12,45
Örebro	142 618	160 180	12,31
Kristianstad	81 826	91 403	11,7
Västerås	143 702	159 434	10,95
Uddevalla	53 517	59 200	10,62
Eskilstuna	100 923	111 502	10,48
Östersund	60 495	66 055	9,19
Karlskrona	64 348	70 231	9,14
Växjö	86 970	94 422	8,57
Linköping-Norrköping	287 164	308 654	7,48
Trollhättan-Vänersborg	94 819	101 799	7,36
Karlstad	88 350	94 319	6,76
Kalmar	64 676	68 547	5,99
Jönköping	132 140	139 116	5,28
Borlänge-Falun	107 611	111 495	3,61
Gävle	98 314	101 057	2,79
Sundsvall-Timrå-Härnösand	140 118	143 212	2,21
Luleå	75 966	77 129	1,53
Skellefteå	72 024	71 911	-0,16
Summa	2 217 368	2 391 796	7,87
Övriga Sverige	2 979 632	3 011 639	1,07

Prognoserna visar att befolkningen ökar i hela landet till år 2030. De tre storstadsregionerna växer med 15,5 procent, övriga regionala centra med nästan 8 procent och resten av Sverige med drygt 1 procent.

SÅ FORTSÄTTER URBANISERINGEN

Här bor vi idag och 2030	Antal 2014	Andel 2014	Antal 2030	Andel 2030
Storstadsregionerna	4 549 866	46,70%	5 256 900	49,30%
Övriga högskoleorter/ regionala centra	2 217 368	22,70%	2 391 796	22,40%
Övriga Sverige	2 979 632	30,60%	3 011 639	28,20%
Totalt	9 746 866		10 660 335	

SÅ GJordes UNDERSÖKNINGEN

Tillväxtanalys befolkningsprognos baseras på SBC:s prognos över befolkningsutveckling i Sverige, publicerad i maj 2012. Tillväxtanalys har därefter bearbetat uppgifterna med hjälp av konsultföretaget WSP för varje kommun i Sverige, samt delat upp prognosen i åldersintervaller.

*1) STOCKHOLMS LÄN + UPPSALA, ENKÖPING, HÄBO OCH KNIVSTA KOMMUNER.

*2) KUNGÄLV, STENUNGSUND, TJÖRN, ÖCKERÖ, GÖTEBORG, MÖLNDAL, PARTILLE, HÄRRYDA, LERUM, ALE, ALINGSÅS, LILLA EDET, KUNGSBACKA, BOLLEBYGD OCH BORÅS.

*3) BJUV, BURLÖV, ESLÖV, HELSINGBORG, HÖGANÄS, HÖÖR, KÄVLINGE, LANDSKRONA, LOMMA, LUND, MALMÖ, SKURUP, STAFFANSTORP, SVALÖV, SVEDALA, TRELLEBORG, VELLINGE, ÅSTORP OCH ÄNGELHOLM.

KÄLLA: TILLVÄXTANALYS, SCB, EGNA BERÄKNINGAR

Så ser flyttströmmarna ut

Den svenska befolkningen har sedan länge koncentrats till storstäder och regioncentra - och den utvecklingen fortsätter.

Under 2013 flyttade mer än en miljon personer inom Sverige, visar siffror från Statistiska centralbyrån, SCB. Det motsvarar var åttonde person i landet. Det vanligaste är att flytta inom den egna kommunen. Men de längre flyttningarna ökar. Under 2013 flyttade drygt 200 000 personer till ett annat län, vilket är en ökning med 28 procent jämfört med 1993.

Unga vuxna flyttar mest - på grund av studier eller arbete - men även familjer med små barn. Vinnare är storstäderna och universitets- och högskolekommunerna.

Unga vuxna flyttar hemifrån i tidiga 20-årsåldern, vilket är något senare jämfört med i början av 2000-talet.

I genomsnitt förväntas varje person i Sverige flytta inom landet elva gånger under sitt liv.

UNGA FLYTTAR MEST

- I åldrarna 19 till 23 flyttar många ungdomar till en universitets- eller högskoleort för att studera.
- I åldrarna 24 till 28 går flyttströmmen från universitets- eller högskoleorten till storstäderna
- I åldrarna strax över 30 flyttar barnfamiljer från storstäderna till förortskommunerna.
- I övriga åldrar är flyttströmmarna så pass små att de inte påverkar befolkningsutvecklingen i någon större utsträckning.

Pensionärerna bor kvar i småorter

Andelen 65 år och äldre, procent

	2014	2030
Storstadsregionerna	22,7	19,7
Övriga högskoleorter/ regionala centra	24,4	22,6
Övriga Sverige	27,4	27,2



VÄND OCH LÄS MER OM
BOSTADSKRISENS LÖSNING

Bostadskrisen kräver en bred och blocköverskridande politisk uppgörelse.

Det menar **Lennart Weiss** som är kommersiell direktör i byggbolaget Veidekke.

– De förslag som nu diskuteras räcker inte. Det behövs betydligt kraftfullare åtgärder, inte minst på skatteområdet. Statsminister Stefan Löfven bör agera snabbt. Situationen är akut.

TEXT: MIKAEL BERGLING FOTO: MAGNUS JÖNSSON

VISIONÄREN

NÄR SVERIGE VAR i ekonomisk kris i början på 1990-talet genomfördes i tysthet – men i bred politisk enighet – ett systemskifte på bostadspolitikens område.

Ut åkte systemet med omfattande statliga subventioner till framför allt nyproduktion av hyresrätter med resultat att bostadsbyggandet störtök. Men eftersom det fanns ett överskott på lägenheter, var det få som reagerade.

– Subventionspolitiken hade kommit till vägs ände. Kostnaden för det samhällsdrivna byggandet hade blivit för dyrt. Problemet var att man inte ersatte den gamla bostadspolitikerna med en ny, säger Lennart Weiss.

Resultatet ser vi i dag i form av en växande, och allt mer desperat, bostadsbrist i en stor del av Sverige.

– Politikerna har tappat greppet om bostadsfrågan. I dag byggs det för ett smalt skikt av en etablerad medelklass som kan betala för sig. I övrigt nästan inte alls, säger Lennart Weiss.

Regeringen har lovat att få igång byggandet av hyresrätter med hjälp av investeringsstöd?

– Det räcker inte. Ska exempelvis en brandman eller en sjuksköterska kunna efterfråga en ny hyresrätt, måste subventioneringen öka rejält och det blir alldeles för dyrt för statskassan. Det är betydligt effektivare och billigare att rikta stödet direkt till de hushåll som verkligen behöver det, än att subventionera byggandet i stort.

Och så behövs det mark att byggas på.

– Under lång tid har den bostadspolitiska debatten haft fokus på utbudet. Om bara tillgången på byggbar mark ökar, kommer även bostadsbyggandet att öka, har det hetat. Det är feltänkt. Även i bostadskrisens Stockholm finns det stora områden med byggbar mark. Problemet är att det

LENNART WEISS

Född: 1958 i Gävle där han också är uppvuxen.

Yrke: Kommersiell direktör i Veidekke Sverige AB.

Bakgrund: Suttit i SSU:s ledning, politiskt sakkunnig (S) i regeringskansliet, utredare HSB, ledamot av Stockholms skolstyrelse, var med och startade ledarskapsbolaget GAIA Leadership AB och vd för konsultbolaget NAI Svefa.

Bor: Bostadsrätt på Södermalm i Stockholm.

Familj: Hustru Annika Billström, fd finansborgarråd (S) i Stockholm. Vuxen son.

Tar sig till jobbet: Ofta med pendeln.

inte finns en efterfrågan på bostäder i dessa områden, även om behovet är stort. Därför byggs det inte.

Vilken skuld har urbaniseringen till storstädernas bostadskris?

– Liten. Storstäderna växer främst på grund av födelseöverskott och invandring, inte på grund av inflyttning från landsbygden. Det är ekonomiskt svaga grupper som står utanför bostadsmarknaden. Många bor i dag mycket trångt, i en del fall handlar det om ren misär. Det är en skamfläck och är





”*I ägt boende bor du till självkostnad. I hyrt måste du varje gång du betalar hyran bidra till fastighetsägarens avkastningskrav.*

helt oacceptabelt. Det är en fullständig katastrof att vi inte klarar dessa gruppers bostadssituation. **Vad ska man göra?**

– När det gäller den hyrda bostadsmarknaden finns på kort sikt bara två alternativ. Det ena är den kontinentala modellen med så kallad social housing, det andra är bostadsbidrag. Social housing tycker jag är okej för studenter, äldre och andra avgränsade grupper. I övrigt ska vi undvika det och i stället satsa på ordentliga ekonomiska bidrag direkt till hushållen. Det är betydligt effektivare och gör det möjligt för dem att efterfråga bostäder i det vanliga beståndet. Finns det en efterfrågan, så byggs det. Så fungerar kapitalismen och det ska vi utnyttja.

Leder inte det till permanent bidragsberoende?

– Nej. Jag tycker att bidragen i huvudsak ska vara tidsbegränsade. De ska hjälpa individerna att komma in på bostadsmarknaden. Ganska snabbt därefter bör man inrikta sig mot det ägda boendet.

– Att rekommendera unga människor, och andra, att livsvarigt sätta sig i en hyresrätt är att lura in dem i en fattigdomsfälla, inte minst med tanke på de priser som gäller i en nyproducerad hyresrätt och framför allt de som kommer att gälla framöver. I ägt boende bor du till självkostnad. I hyrt måste du varje gång du betalar hyran bidra till fastighetsägarens avkastningskrav.

Det är väl inte många ungdomar och nyanlända flyktingar som har råd att köpa en lägenhet i tillväxtorterna?

– Nej, inte i dag. Därför tycker jag att vi ska göra som i Norge och skaffa oss en social bostadspolitik med det ägda boendet som bas. Det innebär bland annat statligt subventionerat bostadsparandande, subventionerade bottenlån och bostadsbidrag. I dag äger 60 procent av 30-åringarna i Norge sina bostäder. SBAB skulle kunna fungera som en svensk statlig husbank.

För ungdomar?

– Detta bör omfatta alla som kan ha svårt att komma in på bostadsmarknaden. Vi har i Sverige privatiserat finansieringen av bostadsbyggandet. Den samlade belåningsgraden är ungefär lika hög som den var 1970 men med den skillnaden att det förut var staten som hade skulderna, nu är det hus- ➤



Lennart Weiss tror inte att det går att bygga bort bostadsbristen. I stället menar han att bostäderna måste användas betydligt mer effektivt än i dag.

hållen. Det behöver inte vara ett problem, om man har en politik för att stötta hushållen att bygga upp kapital. Det har vi inte i dag.

Går det att bygga bort bostadsbristen?

– Nej. För att komma åt bostadsbristen behöver det byggas mer, men vi behöver också använda våra bostäder betydligt mer effektivt än i dag. Rörligheten måste öka. När det gäller det ägda beståndet behöver det enkelt uttryckt vara billigt att flytta, men dyrt att bo. I dag är det precis tvärtom med resultat att många bor kvar i sina villor och lägenheter trots att de blivit för stora efter att exempelvis barnen flyttat hemifrån.

– När det gäller det hyrda bostadsbeståndet måste sättet att bestämma hyrorna på reformeras så att de bättre reflekterar konsumenternas preferenser. Jag tycker att det är stolligt att införa marknadshyror eller avskaffa Hyresgästföreningens förhandlingsroll. Det skulle bara leda till statlig hyrespolitik. Men självklart måste något göras. Dagens system fungerar inte, åtminstone inte i Stockholm.

ENLIGT LENNART WEISS bör kommunerna få ett tydligare ansvar för att alla kommuninvånare har någonstans att bo.

”Det är stolligt att införa marknadshyror eller avskaffa hyresgästföreningens preferenser. Det skulle bara leda till statlig hyrespolitik.



Klarar du att flytta? Se bostadsspelet på bostadsraterna.se/spelet.

– Men det kräver ökade ekonomiska resurser. Det kan kommunerna få genom till exempel en kommunal inkomstskatt. En sådan skulle dessutom ge kommunerna tydligt incitament att öka byggandet. Då skulle kanske till och med lägenheter att byggas i Danderyd och liknande kommuner.

Vad vill du göra åt kommuner med litet bostadsbyggande trots stor efterfrågan?

– Den statliga regionala nivån – absolut inte landstingen – bör kunna beordra kommunerna att se till att det byggs. Hela idén om det kommunala självstyret och lagstiftningen kring den, utgår ifrån att kommunpolitikerna tar ett ansvar för helheten. Om de inte klarar det på grund av till exempel lokala opinioner som driver fram märkliga naturreservat, måste en annan nivå kunna ta ifrån kommunerna planmonopolet.

– Men det räcker inte. För att komma till rätta med bostadskrisen behövs det en stor blocköverskridande uppgörelse där det här ingår, men också en massa annat. De borgerliga måste till exempel ge upp motståndet mot fastighetsskatten och Socialdemokraterna måste gå med på att reformera hyressättningsystemet. Det krävs helhetsgrepp kring hela bostadspolitiken. •

Skorstensfejarmästare

Ulf Öberg AB



Skorstensfejarmästare Ulf Öberg har mer än 30 års erfarenhet av att arbeta med frågor som gäller inomhusmiljö, säker eldning och uppvärmningsekonomi. Med utgångspunkt från ”Sveriges närmaste stad” Enköping serverar vårt team regionens fastighetsägare med sotning och brandskydd. Men vi är inte bara en lokal aktör. Våra besiktningstjänster, liksom mångåriga erfarenhet inom ventilationsrengöring, har gett en växande kundkrets i hela Mälardalsregionen, från Stockholm till Västerås.

Välkommen till Ulf Öberg AB – du också!



DET HÄR ÄR ULF ÖBERG AB
SKORSTENSFEJARE MED ERFARENHET

Ulf Öberg AB erbjuder totallösningar inom värme och ventilation för såväl kommun som privatperson och företag.

Förutom lagstadgad sotning och kontroll på uppdrag av kommuner, serverar vi både stora och små fastighetsägare runt om i Mälardalsregionen. Vårt besiktningsskoncept byggs på välbeprövade metoder.

Vårt mål är att vara ditt självklara val!

VENTILATION
FRISK LUFT, EN REN HÄLSOFRÅGA!

Dålig ventileringsantagans ligger bakom allt från allergier och andra sjukdomar till kostsamma ”sjuka hus”-skador som till exempel mögel. WHO uppger faktiskt att upp till 30 procent av alla hus i den industrialiserade världen kan betraktas som sjuka.

Vi på Ulf Öberg AB kan hjälpa dig till ett bättre inomhusklimat – hemma och på jobbet! Våra ventilationskontroller ger svaren, och med vårt servicepaket ser du till att hålla kanalerna rena.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Allergi

Kan vi förbjuda pälsdjur?

Fråga: Jag vill att min förening förbjuder pälsdjur och blir en allergiförening. Räcker det med att hälften av medlemmarna tycker som jag på en stämma för att det ska gå igenom?

Svar: Om det inte är en allergiförening från första början är det svårt att bli det, eftersom samtliga medlemmar måste gå med på det.

Förstörd utsikt

Lägre avgift under renovering?

Fråga: Föreningen håller på att renovera fasaden och det är ingen rolig upplevelse för oss boende. Mina tre fönster är inplastade, min utsikt är förstörd under renoveringstiden och jag kan inte vädra ordentligt. Kan jag kräva en lägre månadsavgift under tiden som detta pågår?

Svar: En vanlig fasadrenovering tillhör ju sådant underhållsarbete som ibland måste göras i en fastighet. I en bostadsrätt betalar ni till er själva och då utgår ingen avgifts-sänkning för denna typ av arbete. Det skulle kunna vara en annan sak om föreningen hade struntat i sitt ansvar som fastighetsägare och orsakat en skada, följt av att du inte har kunnat använda lägenheten på ett vanligt sätt.

Måste jag bo i lägenheten?

Fråga: För en herrans massa år sedan köpte jag en bostadsrätt som jag sedan bodde i så länge jag arbetade. Efter pensionen har jag i princip flyttat ut till sommarstugan men behållit bostadsrätten. Finns det någon bosättnings-skyldighet i bostadsrätt, är det så att jag riskerar att bli av med lägenheten om jag inte bor där?

Svar: Nej, föreningen kan inte tvinga dig att sälja lägenheten eller att flytta tillbaka till den. Skulle det vara så att en person köper en lägenhet och det visar sig att denne inte tänker bo där, och det finns krav i stadgarna på att medlemmarna måste bo där, då kan en förening neka personen att bli medlem. Men detta gäller ju inte i ditt fall, då du bott i lägenheten tidigare.

Skuld Ska jag betala förra ägarens avgift?

Fråga: Jag flyttade in i min bostadsrätt för två månader sedan. Föreningen har hört av sig och säger att förra bostadsrättshavaren struntat i att betala en månadsavgift och att jag nu måste betala denna.

I mina öron låter det helt

absurt och jag undrar hur de kan kräva detta?

Svar: Detta är givetvis en tråkig situation att hamna i. Saken är den att en obetald skuld av detta slag följer med lägenheten. För att inte riskera att lägenheten tvångsför-

säljs via Kronofogden får du nog dessvärre betala skulden, om inte säljaren gör det. Men du ska inte nöja dig med att bara betala skulden utan kan se till att kräva förra ägaren på pengarna, i synnerhet om regleringar om detta finns i mäklarens överlåtelsehandlingar.

Bostadsrätterna

Experterna svarar

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

Styrelserådgivningens expertpanel, från vänster: Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist, Åsa Peltomaa, Ulrika Blomqvist, Mats Lindbäck, Elisabeth Kalderén, Kenny Fredman, Martina Itté-Muro (slutat), Kerstin Frykberg Andersson och Peder Halling.





**Vilken fastighetservice vill du ha?
Ge oss 6 månader att visa vad vi går för.
Vi tänker göra dig nöjd.**

Ring 08-744 44 33 nu!



**BOKA GRATIS
HEMBESÖK**
Så får du veta möjligheterna
med just ditt kök

VARFÖR BYTA HELA KÖKET?

Med vår smarta köksrenovering får du ett nytt kök till en bråkdel av kostnaden.



UTNYTTJA DIN MEDLEMSRABATT!

Läs mer på www.norddesign.se/dinbostadsratt

NordDesign® Kök

Med licensierade snöskottare kan du känna dig trygg

Kraven för takskotning har skärpts, vilket bland annat innebär att många försäkringsbolag numera begär att fastighetsägare anlitar taksottare med utbildning och licens enligt "Skotta säkert".



www.skottasakert.se

Anmäl dig till något av våra frukostmöten så får du veta mer!

6/11 Stockholm

11/11 Umeå

18/11 Luleå

1/12 Linköping

Anmäl dig på: www.entrepenorforetagen.se



ENTREPRENÖRFÖRETAGEN



Diskar du ur fett i stekpannan direkt i slasken? Sluta med det. För Karin Johanssons familj i Hägersten slutade (o)vanan med ett fuktskadat golv som fick läggas om.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG FOTO: MOSTPHOTOS

Se upp för fett i

AVLOPPET

HÖRT TALAS OM FETTPROPPAR i avloppsledningarna? Många tänker nog inte på problemet förrän det blivit verklighet. I april 2014 upptäckte Karin Johansson och hennes sambo att köksgolvets linoleumplattor närmast diskbänken var fuktskadade och hade börjat resa sig.

– Vi trodde först att det hade droppat från diskbänken. Men var ett rör som korkat igen. Det gjorde att diskmaskinen inte kunde tömmas den vägen. I stället rann vattnet ut på golvet, säger Karin Johansson.

En spolfirma fick tillkallas. Hela det skadade golvet fick läggas om och familjen fick leva i "kökskaos" en vecka. Hemförsäkringen täckte kostnaden med undantag för självriskan.

Efter händelsen beslutade bostadsrättsföreningen att spola ledningarna i hela fastig-

heten. Något som inte gjorts på tio år.

– Nu är vi noga med att torka ur stekkärnen med hushållspapper innan vi diskar, säger Karin Johansson.

Det gillar Anders Österlund, på Bostadsrätternas styrelserådgivning.

– Problemet med fettproppar har ökat då vi använder mer olja och även friterar hemma. Enklaste sättet att bli av med fett är att hälla ut det i slasken, säger Anders Österlund.

Men det varma, lätttrinnande fettet stelnar och bildar klumpar i avloppsledningarna. I dessa fastnar dessutom annat avfall.

– Ett stopp kan få omfattande konsekvenser. Dels blir det störigt och dels kan det kosta pengar både för boende och förening. De enda som bli glada är spolföretagen, säger Anders Österlund. •



MINDRE FETT I AVLOPPET

- Torka ur stekpannor och andra kärl med hushållspapper innan du diskar dem.
- Om det handlar om en större mängd fett: häll på petflaska och lämna till återvinning eller häll på tetra (till exempel mjölkpaket) med kork och sortera som brännbart/restavfall.
- Om ni har avfallskvarn: även här hamnar fettet i avloppsledningarna.



- Spola ledningarna med varmvatten en stund då och då. Det löser fett.
- Torka av redskap med mycket fett på (till exempel en smörkniv) innan den ställs i diskmaskinen.

Satsa på en **energisnål** och **miljösmart** tvättstuga!



Sänkta kostnader med värmepumpsteknik

Mieles kompakta värmepumpstorktumlare PT 7137WP har upp till 53 % lägre energiförbrukning än konventionella torktumlare. Det gör den både mer ekonomisk och miljövänlig. Den är dessutom enkel att installera jämfört med en frånluftstorktumlare som kräver en evakueringskanal, eller en kondensstorktumlare som förutsätter en mycket god allmänventilation.



“Vi är både stolta och glada!” Bostadsrättsföreningen Lilium i Gustavsberg var den allra första att bli “SBC Godkänd”. Sedan lanseringen har SBC Boendeindikator rönt mycket uppskattning – och gett många föreningar redskap för framgångsrik utveckling.

BRF Lilium använder sig av kvalitetsmärkningsen “SBC Godkänd” på sin webbplats och på anslagstavlor i fastigheten. Ett bevis på att man uppfyller kraven inom de tre huvudområdena fastighet, förvaltning och boendemiljö. Många föreningar har redan genomgått analysen och fått effektiva redskap för att kunna fortsätta att öka värdet på föreningens fastighet, effektivisera förvaltningen och öka boendenyttan.

Hur stolt kan du vara över din förening? Få lönsamma svar med SBC Boendeindikator som är tillgänglig för alla föreningar, även de som inte är redan kunder hos SBC. Läs mer på www.sbc.se eller ring oss på 0771-722 722 så hjälper vi dig vidare.

**Välkommen till Sveriges BostadsrättsCentrum:
Tillsammans ökar vi värdet på hela fastigheten!**

AKTUELLT: HJÄLP MED BUDGETEN?

Ekonomisk förvaltning på vårt sätt handlar om allt från det praktiska löpande till mer övergripande och långsiktiga förbättringar. Dags att byta förvaltare, eller kanske att sluta göra jobbet själva? Kontakta oss så berättar vi mer om vad vi kan göra för dig!

