

din

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

bostadsrätt

*Ojoj, nu dyker
priserna på
bostadsrätter...*

Tävla
& vinn

Har ni
Sveriges
finaste
gård eller
utemiljö?



Slutstök!

När grannarna
går för långt

*Titta,
nu stiger
priserna
igen!*

KÖPA? SEN? SÄLJA? NU?

Tema Bostadsmarknaden

Experten **Claudia Wörmann:**
"Det är bra både för
säljare och köpare att
marknaden är lugnare nu"

Odling tillsammans

Säker tv på väggen

204 familjer i Helsingborg sover tryggare tack vare Mikael.



Secor ingår i Daloc-koncernen, Sveriges ledande tillverkare av säkra dörrar.



Säkerhetsdörr Daloc S43

En Daloc Säkerhetsdörr tillverkad i Töreboda är inte bara en bra trygghet mot inbrott. Den skyddar också mot brand, giftig rök och ljud från trapphuset som gör att du sover tryggare och skönare. Mikael är en av våra certifierade installatörer som ser till att dörren installeras korrekt. Vi finns nära dig över hela Sverige.

Hitta din dörr och installatör på [secor.se](https://www.secor.se) eller ring oss på 020-440 450.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Föreningen blir vad vi gör den till

Så här i juni har de flesta bostadsrättsföreningar hållit sina årsstämmor. Kanske är du som läser detta nyinvald i styrelsen, kanske skrev du en motion till årsstämman, eller har du kanske blivit vald till något annat förtroendeuppdrag?

I mitt arbete möter jag många människor. Många av dessa har inga förtroendeuppdrag i sin bostadsrättsförening men har åsikter om vad styrelsen gör och om vad som händer i föreningen. En del menar att deras styrelse "bara består av folk som suttit där för länge" och att dessa skulle vara snåla vad gäller inköp till föreningen. Andra tycker att styrelsen är slösaktig med de boendes pengar. Några stör sig på att för få deltar på städdagarna, medan deras meningsmotståndare hävdar att en bostadsrättsförening "inte är ett arbetsläger" (vilket i och för sig är rätt).

Vad vill jag ha sagt med detta? Jo, att en bostadsrättsförening inte blir bättre än vad vi gör den till. Det bästa sättet att få till en förändring är att kandidera till styrelsen eller att ta ett annat förtroendeuppdrag. En medlem kan också skriva en motion om sin idé till årsstämman. Sedan är det demokratien som styr så till vida att det är medlemmarna som får avgöra vilka som ska sitta i styrelsen och om ditt förslag är så pass bra att en majoritet står bakom det. Ett demokratiskt val helt enkelt, och det är väl så det ska fungera.

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

///
Det bästa sättet att få till en förändring är att kandidera till styrelsen eller att ta ett annat förtroendeuppdrag.



Innehåll



5

5 > Intro

Bloggarna bakom sajten Farbror Grön tipsar om hur du kan odla tillsammans med din bostadsrättsförening.

7 > Fixartipset: Hänga upp tv:n

Så hänger du upp tv:n på ett säkert och bra sätt.

8 > Tema: Bostadsmarknaden

Tidningarnas krigsrubriker om krisen på bostadsmarknaden är onyanserade, menar de experter Din bostadsrätt har pratat med.

16 > Juridik: Störningar

Så agerar du om en granne orsakar allvarliga störningar eller ägnar sig åt brottsliga handlingar.

18 > Udda föreningsnamn

Brf Bjärven är en av många föreningar med ett udda namn.

20 > Frågor & svar

Allt om livet i en bostadsrättsförening

22 > Hemmets mysterier

Varför spolar vi ner rent dricksvatten i toan?



8



22

din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna.

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist

Chefredaktör: Kenny Fredman

Produktion: OTW

Redaktör: Cecilia Billgren

Art director: Tor-Arne Moe

Omslagsfoto: Linus Sundahl-Djerf

Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se

Tryck: Aller

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på info@bostadsratterna.se.

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 200 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 300 000 exemplar.

Adress: Bostadsrätterna
Drottninggatan 2
111 51 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00

intro



Hongkong
- dyrast i världen.

→ **Inte ens i närheten.** Enligt konsultföretaget CBRE:s senaste rapport "Global living", som har kartlagt fastighetspriser i storstäder runt om i världen, är kostnaderna för att köpa en bostad som allra högst i Hongkong, Singapore och Shanghai. Bostadspriserna i Sverige sägs ofta vara orimligt höga men ingen svensk stad, inklusive Stockholm, finns med bland de 35 dyraste platserna.



Tweets

Bostadsmarknaden på twitter



@SFS_officiell
Eftersom det ofta är bostadsbrist i studentstäder utgör studenter "tacksamma offer". Det säger polisen om det ökande antal bedrägerier mot personer som vill hyra bostad i norra Sverige. Bostadsbristen gör att studietiden börjar otruggt.

SFS, Sveriges förenade studentkårer, om bostadssituationen för studenter.



@SpAraMustafa
För att köpa min första bostad behövde jag sälja alla fonder och tömma kontot. Att se kontot nästan helt tomt efter alla år av månadssparande var fruktansvärt. Nu börjar jag om, kommer dag för dag spara och investera. I'll be back.

Ara Mustafa är programledare och reporter på webb-tv-kanalen EFN.

Unga nekas bolån i större städer



Johanna Cerwall.

En ny rapport från Skandia visar att unga i hög utsträckning nekas bolån, trots att de har fast anställning.

– Detta är ett problem för hela Sverige, säger Johanna Cerwall, vd på Skandiabanken.

Text: Cecilia Billgren

S

kandiabanken har kartlagt hur svårt det är för unga vuxna att köpa en bostad runt om i Sverige. I kartläggningen har de tittat på i vilken utsträckning unga

beviljas bolån för en normalstor etta i 25 av Sveriges större städer.

Resultatet av rapporten visar att unga inte beviljas bolån, trots att de har fast anställning, i ungefär hälften av de 25 städer som undersökts. Det är inte bara unga vuxna i storstadsområden som har svårt att få ett bolån. Kartläggningen visar att det är lika svårt i mellanstora orter som Uppsala och Halmstad.

– Det är bekymmersamt att det inte är möjligt för en ung person att få ett bolån i 13 av 25 större städer. Trots att man har fast

anställning och sparat ihop till en tillräckligt stor kontantinsats. Vi måste hitta lösningar så att de senaste årens prisökning och skärpta kreditregler inte hindrar unga att få en egen bostad, säger Johanna Cerwall, vd på Skandiabanken, i ett pressmeddelande.

Rapporten visar också att unga har svårt att få ett bostadslån beviljat även i de fall då det finns ett sparat kapital som täcker en kontantinsats.

– Det är positivt att den tidigare amorteringskulturen med amorteringsfria bolån har förändrats. Men de nya reglerna får konsekvenser för unga som inte är rimliga. Regelverken behöver bli mer flexibla och ta hänsyn till varje enskild livssituation – inte minst för att fler ska kunna ta sig in på bostadsmarknaden, säger Johanna Cerwall. ◦



Hiss

Allt fler använder Bostadsrätternas onlinetjänst Bokostnadskollen, där du enkelt kan se hur din månadskostnad påverkas av räntor och amorteringskrav. Med Bokostnadskollen.se kan unga förstagångsköpare på ett lättförståeligt sätt se vilka krav som finns på bostadsmarknaden i dag.



Diss

Det finns en stor okunskap bland unga om vad som krävs för att köpa en bostad. När marknadens villkor förändras, som de gjort nyligen med kontantinsatskrav och amorteringskrav, är det oerhört viktigt att unga förstår bostadsmarknadens regler. Ingen verkar vilja ta ansvar för den här frågan.



Robert Boije.

Slopas ränteavdrag negativt för unga bostadsköpare

Enligt en genomgång av beviljade bostadslån under 2017 och 2018 som SBAB:s chefsekonom Robert Boije har gjort, skulle många hushåll ha nekats lån om ränteavdraget inte hade funnits. Boijes analys, som publicerats i en debattartikel på DN Debatt, är att unga hushåll och ensamstående är de som drabbas hårdast om ränteavdragen slopas. – Det är helt centralt att det görs ordentliga konsekvensanalyser innan slopade ränteavdrag föreslås eller genomförs, skriver Robert Boije på DN Debatt.

Odling grönsaker – tillsammans

Det blir allt mer populärt att odla sina egna grönsaker. Och du behöver inte ha en stor villaträdgård – så länge det finns en yta att odla på kan hela föreningen få potatis till sillen i sommar.

Text: Cecilia Billgren

Johannes Wätterbäck bor med sin familj i ett flerfamiljshus i centrala Västerås. Paret odlar på många olika ställen, bland annat på fönsterbrädan i lägenheten, på en takterass och i en gemensam grannodling utanför sitt flerfamiljshus.

– Vi är navet i odlingen och sedan har vi grannar som kommer och går och hjälper till i perioder. Men det är vi som planerar vad som ska odlas, säger Johannes.

När paret ville dra igång gick de runt och frågade alla grannar om de fick bryta upp en gräsmatta utanför huset för att

göra trädgårdsland. Det blev starten på en ny typ av gemenskap i huset.

– Vi lärde känna varandra på ett annat sätt än tidigare, berättar Johannes.

Hans bästa tips för den som vill dra igång en gemensam odling i en bostadsrättsförening är att börja prata med styrelsen. Att sätta ihop en arbetsgrupp som har mandat att fatta beslut kring odlingarna är ett bra sätt att få kontinuitet och bra ansvarsfördelning. Men viktigast är att det finns någon med lite kunskap om hur man odlar, menar Johannes.

– Många tror att det är enkelt att odla, men det finns mycket som kan gå fel. Om det finns någon i föreningen som har lite erfarenhet kan ni undvika de vanligaste misstagen – och få en bättre skörd. ◦

//
Om det finns någon i föreningen som har lite erfarenhet kan ni undvika de vanligaste misstagen – och få en bättre skörd.



Johannes och Theres driver den populära trädgårdsbloggen Farbror Grön och är aktuella med den nya boken "Fler fingrar gröna" (Bonnier Fakta).

Lagförslag mot svart-handel på hyresmarknaden

Regeringen har lagt en proposition om ett lagförslag mot handel med hyreskontrakt, otillåten andrahandsuthyrning och andra missbruk av hyresrätter. I lagförslaget föreslås skärpta straff för den som förmedlar eller säljer hyreskontrakt illegalt.

Regeringen föreslår även att det ska bli brottsligt att köpa ett hyreskontrakt samt att reglerna för andrahandsuthyrning stramas upp. Regeringen vill med de här åtgärderna bidra till en bättre fungerande hyresmarknad, med en större omsättning av förstahandskontrakt och en bättre boendemiljö. – Att detta nu införs är ett bevis på hur märklig bostadsmarknaden är i Sverige. De mest attraktiva hyresrätterna ligger i populära områden, har en låg hyra och handlas med på ett sådant sätt att riksdagen nu beslutat att detta ska bestraffas. Vi behöver i stället en översyn av hyressättningsystemet, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.



Marcus Svanberg

Var fjärde orolig över bopriser

25 procent av svenskarna oroar sig över att värdet på den egna bostaden ska sjunka, visar en ny undersökning från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Mest oroliga är unga mellan 18-29 år.

Text: Cecilia Billgren

Enligt en ny Sifounder-sökning oroar sig var fjärde bostadsägare för en värdesänkning på den egna bostaden. Det är betydligt fler jämfört med samma tid förra året, då 19 procent av de tillfrågade uttryckte oro. Det kan finnas flera anledningar till att allt fler oroar sig för sjunkande priser.

– Det har varit ett händelserikt år på bostadsmarknaden. Förutom osäkerhet kring regeringsbildningen och fortsatt hårda kreditvillkor har reporäntan höjts för första gången sedan 2011. Det är främst därför andelen bostadsägare som är oroliga för värdeutvecklingen på deras bostad ökat senaste året, säger Marcus Svanberg, vd på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, i ett pressmeddelande.

Det är framförallt unga

bostadsägare som är oroliga, hela 47 procent av de tillfrågade i undersökningen är oroad över sänkta priser.

Även SEB har i sin Boprisindikator under 2018 redovisat siffror som visat att hushållen varit oroliga för att priserna ska sjunka. Men i sin senaste rapport har förväntningarna på bostadspriserna stigit rejält. I siffrorna som bygger på intervjuer gjorda under april och maj 2019 svarar 49 procent av hushållen att de nu tror på stigande bostadspriser.

– Hushållen har under ganska lång tid varit mer optimistiska om bostadsmarknaden än prognosmakarna som ofta varnat för fortsatta nedgångar. Den faktiska prisutvecklingen går nu i sidled eller svagt uppåt och ger alltså i allt väsentligt hushållen rätt, säger SEB:s privatekonom Jens Magnusson i ett pressmeddelande. ◦



Allt fler miljömärkta bostäder

Antalet Svanenmärkta hus – det vill säga hus som byggts efter miljömärkningen Svanens krav på energieffektivitet och hälsosamma byggmaterial – har ökat kraftigt de senaste åren. På tre år har antalet enheter fyrdubblats, och i dag finns det 21 740 lägenheter, hus och förskolor som fått en Svanenmärkning. Svanen ser utvecklingen av bankernas gröna bolån som en viktig del av den positiva trenden. Gröna bolån ger förmånligare ränta för den som köper en bostad som byggts på ett hållbart sätt, och kan även ges till bostäder som uppfyller Boverkets energikriterier.



10,2

Så många bud lades i genomsnitt vid köp av bostadsrätter i Stockholms län i mars 2019, enligt en undersökning från bostads-sajten Booli. Det är den högsta siffran i landet. Lägst antal bud, i snitt 5,6 per försäljning, lades i Norrbottens län.

Steg för steg
- från golv
till vägg!

1

Använd en regeldetektor för att se så det inte finns elledningar där du ska borra.

2

Markera ut regler med regeldetektorn. Har du tur kan du använda en regel att fästa i.

3

Tv:ns väggfäste är i två delar. Montera först baksidan på tv:n, så att du ser var under- och överkant hamnar. Då får du ett mått som du kan utgå ifrån när du sätter fast väggfästet i väggen.

4

Provborra i gipsväggen med ett tunnt borr för att se hur tjock väggen är. Detta för att veta om du ska ha expanderskruv för enkel eller dubbel skiva.

5

Sätt fast väggfästdelen med två skruvar genom gipsväggen och in i träregeln, en uppe och en nere. Om någon skruv inte fäster i träregeln, kan du använda gipsankare eller metallexpander. (För metallregel – använd plåtskruv.)

6

Om du har en träskiva i stället för regler bakom gipset: använd en tillräckligt lång montageskruv (med bricka), så att den går rakt igenom både gips- och träskivor.

7

Finns det ingen regel får du använda en skivexpander, eller metallexpander, den utvidgas och skapar en fasthållande ving på insidan av gipset.

Så hänger du upp tv:n säkert

Tålmod, tid och rätt utrustning är vägen till en säker, väggfast tv som varken ramlar ner eller får väggen att lossna. Här är expertens bästa tips.

Text: Petra Olander

D

et är inte svårt men det gäller att kunna mäta, slår Bosse Göransson fast. Han jobbar för Clas Ohlson och hänger upp tv-apparater åt kunder på löpande band.

- Du behöver mäta 2-3 gånger så att allt verkligen blir rätt, fortsätter han.

De tre mätstegen är; tjockleken på väggen, höjdplacering och en vertikal mätning med vattenpass så att tv:n inte blir sned.

Dåliga infästningar och träskruv i gips-

väggar är andra vanliga farthinder på lekmannens motorväg, menar Bosse.

- Men det största problemet är oftast att människor är tidsoptimister. Det tar inte fem minuter att hänga fast en tv på väggen. För oss proffs kan det ta en timme.

Men än viktigare är att avsätta tid för själva planeringen, anser han:

- Fundera på exakt var du ska ha tv:n. Känn in från soffan eller stolen. Brukar du ligga i soffan? Hamnar bordet i vägen då om du sätter tv:n lågt? Känn in, så slipper du gräma dig sedan. o



Bosse Göransson



Så monterar du på betongvägg

Här är det viktigt att mäta och borra på millimetern rätt, för betong är stenhårt och felsatta skruvar går inte att göra på. Plugga med betongplugg och träskruv. Väggen håller, men skruvarna kan glida ut om du inte borrar tillräckligt djupt – minst hela skruvens längd ska borrhålet vara.



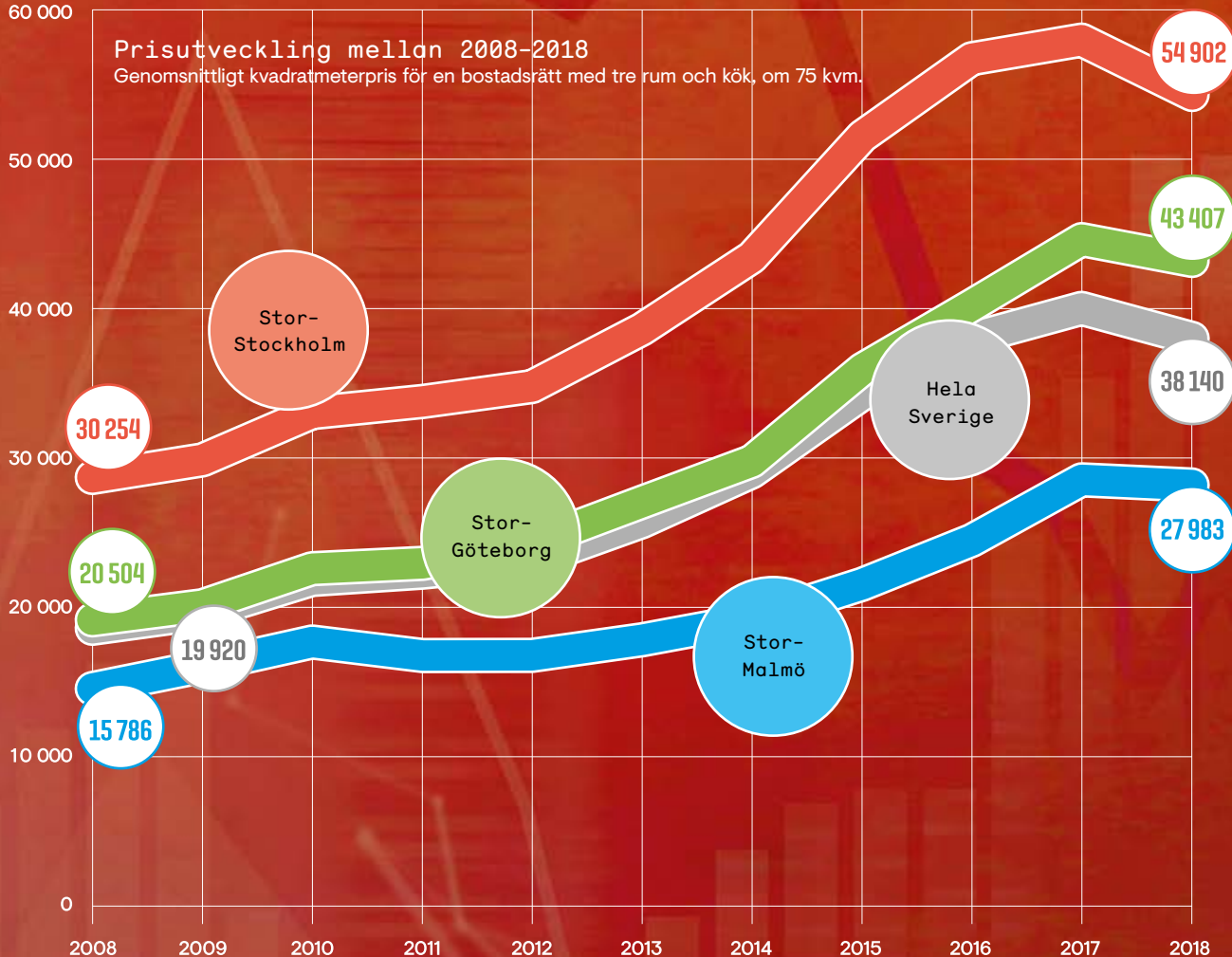
Om väggen går sönder! Det här täcker försäkringen

Till din hemförsäkring bör du ha tecknat ett bostadsrättstillägg som ersätter skador för de delar du ansvarar för som bostadsrättshavare, till exempel ytskikt och kökssnickerier. Den ersätter inte en innervägg som skadats vid en upphängning. Det kan dock finnas ett allriskskydd för plötsliga, oförutsedda händelser. Om du kan bevisa att du hängt upp tv:n korrekt, kan skadan omfattas av försäkringen.

Källa: Konsumenternas försäkringsbyrå

tema

Kr/kvm
60 000



Källa: Mäklarstatistik

Experterna:

Positivt med en sundare marknad

I medierna rapporteras om dramatiska prisfall på bostadsmarknaden och svårigheter att sälja bostäder även i attraktiva lägen. – Det är absolut ingen kris. Bostadsmarknaden är både sundare och lugnare i dag än vad den var för några år sedan, säger Claudia Wörmann, boendeekonom på banken SBAB.

Text: Mikael Bergling



Claudia Wörmann,
SBAB

Foto: Linus Sundohl-Djerf

Under det senaste decenniet har bostadspriserna stigit rejält, framför allt på grund av befolkningstillväxt, ökad urbanisering, låga räntor, låg arbetslöshet och stigande disponibla inkomster i breda folklager.

Som grafiken här bredvid visar bröts trenden häromåret. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset på en bostadsrätt är i dag tillbaka på 2015-2016 års nivåer. Jämfört med priserna för tio år sedan är det dock frågan om en fördubbling (riksgenomsnitt).

Enligt de experter som Din Bostadsrätt har pratat med är den viktigaste förklaringen till prisnedgången de kreditrestriktioner som införts under senare år. Det är förändringar som slår extra hårt mot den som är på väg in på den ägda bostadsmarknaden.

Restriktionerna gör att det i dag är mycket svårt, ibland omöjligt, även för personer med fasta jobb och förhållandevis goda inkomster att köpa en egen bostad. Bland de restriktioner och åtgärder som genomförts på senare år finns amorteringskravet och bolånetaket på 85 procent.

Björn Wellhagen, Mäklarsamfundets vd, berättar att bostadsmarknaden i dag är mycket lugnare än vad den var för några år sedan.

– I dag tar det i genomsnitt en till tre veckor längre tid från annons till försäljning. Jag tycker att det är en sund utveckling. Att köpa en bostad är för de

allra flesta den största affär de gör i livet och något som man bör fundera igenom noga. Det är inget som man ska behöva hasta fram.

Vad kommer att hända med priserna?

– Priserna har stabiliserats. Det stora problemet i dag är att framför allt många yngre förstagångsköpare har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden om de inte har friska och rika föräldrar som kan gå in och stötta dem, och det har långt ifrån alla.

SBAB:s Claudia Wörmann säger att det är bra att trenden med kontinuerligt stigande bostadspriser bröts.

– Bland annat har det gett en generation som inte tidigare varit med om en nedgång, kunskap och erfarenhet av att priserna faktiskt kan sjunka. När marknaden var som hetast tror jag att en del handlade bostad i hopp om att göra ett klipp.

– Det är bra för både säljare och köpare att marknaden är lugnare och sundare i dag än vad den var för några år sedan. Som säljare bör man dock tänka på och ta höjd för att det kan ta lite längre tid än tidigare att sälja sin bostad.

Enligt Claudia Wörmann är det hög tid att se över villkoren för bolån.

– De skärpta kreditreglerna slår mycket hårt mot framför allt unga människor. Med dagens regler har många inte en chans att komma in på den ägda bostadsmarknaden.

Kan inte yngre personer hyra en bostad i stället?

– Nja, i framför allt tillväxtregionerna tar det mycket lång tid att få ett första-handskontrakt. Vad som i praktiken återstår är andrahandsmarknaden som är den dyraste och mest osäkra boendeformen.

Allt högre tröskel för att köpa bostad

> År 2010 infördes ett bolånetak som innebär att köpare inte får låna mer än 85 procent av köpesumman för bostaden.

> Den 1 juni 2016 infördes krav på att bolån ska amorteras med två procent per år ned till 70 procent av bostadens marknadsvärde. Därefter ska bolånet amor-

teras med en procent per år ned till 50 procent.

> 1 mars 2018 skärptes amorteringskravet. Enligt de nya reglerna ska bolånetagare som vill ta lån som överstiger 4,5 gånger sin årliga bruttoinkomst amortera en procentenhet mer per år än vad som behövdes tidigare.

> Bankerna har dessutom skärpt den så kallade Kvar att leva på-kalkylen (KALP) och kräver i dag ofta att en låntagare ska klara en ränta på sju procent.

> Till det ska läggas att Riksbankens prognoser konsekvent visat på för höga räntor.

Björn Wellhagen,
Mäklarsamfundet

→ Men det är inte bara unga som har det svårt att komma in på bostadsmarknaden, enligt Claudia Wörmann.

– En annan grupp som har det tufft är de som separerar. För en tid sedan undersökte jag i hur många av våra 20 största städer som kvinnor i åldern 40–44 år med medelinkomst hade råd att, med dagens regler, köpa en trerumslägenhet. Svaret var noll, säger Wörmann.

Vad kan man göra för att förbättra situationen?

– Jag tror att vi behöver identifiera de grupper som har det svårare än andra, och därefter ge dem andra regler när



Foto: Kate Gabbor

Annika Creutzer,
privatekonomisk expert

det till exempel gäller amortering och kontantinsats.

Vad kommer att hända med räntan?

– Vi tror på en måttlig ökning mot slutet av året. Klarar man inte av en liten räntehöjning tycker jag att man ska flytta. Då bor man fel. Räntan kommer med största sannolikhet inte att bli lägre.

Den privatekonomiska experten Annika Creutzer säger att det kan vara bra för den som är högt belånad att amortera.

– Dock ska man vara lite försiktig om man närmar sig pensionen. För den som har låg pension kan det vara svårt att få nya lån för att exempelvis renovera sin lägenhet. Ett bra alternativ kan då vara att behålla lån med förhållandevis låg ränta och skaffa sig en egen renoveringsfond eller liknande genom sparande. ◦

Tänk på detta när du ska köpa eller sälja din bostad

- > Ska du både sälja och köpa? Försök att göra det så nära varandra i tiden som möjligt.
- > Ta in offerter från flera mäklare som kan hjälpa dig att sälja din bostad. Var noga med att ta reda på vad som ingår i deras arvode.
- > Undersök föreningens ekonomi innan du bestämmer dig för att köpa. Hur stora lån har den? Hur stora tillgångar? Har den en fungerande underhållsplan? Åger föreningen tomten eller hyr den marken?
- > Det är bra att ha klart med lånelöfte från banken eller annan kreditgivare innan du börja leta lägenhet.
- > Pruta på den bolåneränta som du erbjuds. Ta in offerter från flera kreditgivare. Glöm inte nischbankerna.
- > Se till att få skriftligt besked om din ränterabatt och hur länge den gäller.
- > Så kallad rörlig bolåneränta (ofta bunden i tre månader) är nästan alltid billigare än bunden. Räntan kan dock variera mycket. Har du rörlig ränta kan du när som helst välja att binda den. Rörlig ränta innebär stor frihet om du vill förändra ditt lån, göra en större amortering eller byta långgivare.
- > Fördelen med bunden ränta är att du i förväg vet precis hur stor räntekostnaden blir. Bind inte på längre tid än vad du har för avsikt att behålla din bostad. Det går att lösa ett bundet lån i förtid, men det kan bli dyrt.

Källa: Konsumenternas bank- och finansbyrå, Bostadsrätterna och Annika Creutzer



tips!

- > Konsumenternas bank- och finansbyrå publicerar varje månad bankernas genomsnittliga utlåningsränta i en lättläst tabell: konsumenternas.se
- > Om du inte själv vill lägga tid på att förhandla din bolåneränta kan du ta hjälp. Flera jämförelsesajter erbjuder denna tjänst, till exempel mittbolan.se, som då tar ut en provision. Om du är medlem i ett fackförbund kan det finnas gruppavtal med förhandlade ränterabatter.

Prisutveckling 2008–2018

Genomsnittligt kvadratmeterpris för en bostadsrätt med tre rum och kök, om 75 kvm.

	2008	2016	2017	2018	Utv. %
Hela Riket (Viktat)	19 920	38 141	40 031	38 140	91%
Centrala Göteborg	30 411	56 770	61 196	59 139	94%
Centrala Malmö	18 374	27 591	31 323	30 371	65%
Centrala Stockholm	50 011	89 464	92 223	86 913	74%
Uppsala	18 377	39 007	40 299	37 173	102%
Linköping	11 205	29 775	33 765	31 004	177%
Norrköping	7 719	21 797	24 509	24 079	212%
Jönköping	11 621	26 309	29 981	28 662	147%
Lund	18 156	29 922	35 750	35 920	98%
Helsingborg	14 069	19 591	22 399	22 698	61%
Borås	6 372	16 864	19 617	21 458	237%
Örebro	10 087	24 604	24 511	23 437	132%
Västerås	10 526	20 247	22 426	22 299	112%
Umeå	10 252	26 802	28 857	27 628	169%

Källa: Mäklarstatistik

Bostadsminister Per Bolund (MP):

”Alla ska kunna få det boende de vill ha”



För att få en fungerande bostadsmarknad krävs politiska åtgärder. Bostadsminister Per Bolund, Miljöpartiet, står därför fast vid att de höjda amorteringskraven för bolånemarknaden är rätt väg att gå.

– Vår vision är att alla ska kunna få det boende som de vill ha, säger Per Bolund till Din Bostadsrätt.

Text: Cecilia Billgren

Larmrapporterna om bostadsmarknaden har duggat tätt den senaste tiden. Prisläget för ägda boenden har på flera håll i Sverige gått ner det senaste året, nybyggnationen av bostäder tvärbromsade under 2018 och många experter pekar på att amorteringskrav och kontantinsatskrav gör det svårare för såväl unga som låg- och medelinkomsttagare att komma in på bostadsmarknaden eller byta bostad.

Din Bostadsrätt träffade bostadsminister

tillika nyblivna språkröret för MP, Per Bolund, för att fråga hur han ser på läget för bostadsmarknaden och sin egen roll som minister.

Ser du några problem med kreditrestriktionerna på bolånemarknaden?

– Många unga upplever nog att det har blivit svårare att låna så mycket som de behöver för att köpa sin drömlägenhet. Men det är värt att hålla i minnet att det finns stora risker att belåna sig så högt, både för hushållsekonomi och för samhällsekonomi i stort.

– Vi ser att de amorteringskrav som vi infört har givit den effekt som vi vill ha. Antalet unga låntagare som helhet har inte minskat, men man köper en bostad som är lite billigare än tidigare.

Konjunkturinstitutet menar i sin senaste rapport att kreditrestriktionerna är en bidragande orsak till att byggandet avstannat. Hur svarar du på det?

– Vi hade en amorteringskultur

→ Forts från sidan 11

som var på väg åt helt fel håll, med amorteringsfria lån som spred sig väldigt snabbt på kreditmarknaden. Det finns folk som än i dag lever med effekterna av skulder som de drog på sig under krisen på 1990-talet, då vi hade en stark nedgång och bostadspriserna sjönk kraftigt. Nu har vi en sund amorteringskultur igen, och det tror jag är bra. Vill vi ha en hyfsat stabil nivå på byggandet gäller det att undvika de här snabba uppstigningarna och branta nedgångarna på marknaden. **Varför har vi inga åtgärder för att hjälpa unga in på bostadsmarknaden, likt det skattegynnade bosparandet i Norge?**

– Vi behöver ha en balans överlag på bostadsmarknaden. Att ensidigt gynna det ägda boendet blir inte bra. Nu har vi ett investeringsstöd på plats som ger ett tydligt incitament till att bygga små hyreslägenheter till en rimlig hyra. Miljöpartiet tycker att det är rimligt att ge en större möjlighet för unga att komma in på marknaden med ett subventionerat sparande. Men det är en stor reform som kan bli ganska kostsam. Det behövs en helhet som håller ihop, både vad det gäller bostads- och finanspolitiken.

När kan en sådan åtgärd införas?

– Det skulle vara lämpligt att göra det i samband med den skatteöversyn vi har aviserat ska genomföras under den här mandatperioden. I den är bostadsmarknaden ett fokusområde.

Hur kommer de som redan äger sin bostad att påverkas?

– Det är för tidigt att säga hur en skattereform ska utformas. Den förra borgerli-

ga regeringen tog bort fastighetsskatten och höjde reavinstskatten, vilket har lett till nya utmaningar på bostadsmarknaden som vi behöver hantera.

Vilka övriga åtgärder planerar ni att genomföra under mandatperioden?

– I januariavtalet finns det ett antal punkter som ska genomföras, till exempel fri hyressättning i nybyggnation. Investeringsstöden är en annan punkt. Vi gör också en stor regelöversyn på byggområdet, eftersom vi har en situation där regler staplats på varandra under många år. Vi ska också utveckla en klimatdeklaration, som kommer att ge tydliga incitament till dem som minskar sin miljöpåverkan när de bygger ett hus.

Om ränteavdraget tas bort menar till exempel SBAB att risken för ett stort prisfall på bostäder ökar. Hur ser du på det?

– Jag tycker det är ett

feltänk att särskilja en enda åtgärd på det sättet. När vi gör större skatteförändringar gör vi av tradition det i ett större paket. Om man sänker skattestödet genom ränteavdraget får man i stället resurser som gör att man kan sänka andra skatter på annat håll. Det skulle också kunna leda till att behovet av kreditrestriktioner minskar. Men det är inte aktuellt att helt ta bort ränteavdraget, snarare att minska med någon procent varje år och göra det i en takt som hushållen klarar av.

Är det realistiskt att tro att partierna kommer överens om en skattereform som påverkar bostadspolitikerna?

– Vi har en ny situation i svensk politik med fyra partier i mitten som tillsammans kan utforma regler som per definition kan bli långsiktiga. Vi har en stor möjlighet att ta ett steg framåt och bli av med gamla låsningar. Tyvärr är

Vi behöver ha en balans överlag på bostadsmarknaden. Att ensidigt gynna det ägda boendet blir inte bra.

Per Bolund, som är både bostadsminister och finansmarknadsminister, anser att amorteringskrav är ett viktigt redskap för att skapa balans på bostadsmarknaden.

bostadspolitiken ett område där vi har drabbats ganska mycket av politisk prestige, med käpphästrytteri och inte så mycket konstruktiv dialog. Det tror jag vi alla har förlorat på. **Vi ser också att personer med medelinkomster inte har råd att köpa en bostad, till exempel efter en skilsmässa. Hur ska ni få bukt med den ojämlikhet som amorteringskraven kan bidra till?**

- Det finns alltid svåra situationer som kan drabba en familj, särskilt om man har en utsatt ekonomi med till exempel höga lån. Vi har tagit höjd för att det ska finnas en flexibilitet i systemet. Det finns därför möjlighet att göra undantag från båda amorteringskraven. Men det är en fråga för bankerna.

Det är inga populära reformer och åtgärder som ni nu pratar om. Hur ska ni kunna vinna val med den här politiken?

- Vi vinner ingenting på att elda på marknaden genom att montera ner alla krav på en sund amorteringskultur. Jag har inte glömt 1990-talskrisen då bostadsbyggandet sjönk med 80 procent på bara några månader, låt oss i stället göra vad vi kan för att undvika att hamna i den situationen igen. Det kommer att komma kärvarer tider, då måste vi vara väl rustade för att möta dem. ○

Kenny Fredman, Bostadsrätterna:

”Vi väntar ännu på svar om hur unga ska kunna skaffa en bostad”

Per Bolund, MP, är nu både finansmarknadsminister och bostadsminister. Men han fortsätter att se Sverige ur ett makroekonomiskt perspektiv, vilket kan bidra till de problem som vi ser på bostadsmarknaden i dag.

Bostadsrätterna har tillsammans med flera andra organisationer under många år pekat på de brister som finns på bostadsmarknaden. Under senare år har kontantinstatskrav och amorteringskrav införts med hänvisning till den höga skuldsättningen hos många bostadsägare.

När finansmarknadsminister Per Bolund, MP, nu även har blivit bostadsminister fortsätter han att se bostadsmarknaden ur ett finansmarknadsperspektiv, menar Bostadsrätternas samhällspolitiska chef Kenny Fredman:

- Per Bolund fortsätter att agera som finansmarknadsminister och fortsätter att se Sverige ur ett makroekonomiskt perspektiv. Fokus blir då att hushållen skulle vara så enormt skuldsatta att vi måste ta till alla möjliga åtgärder för att minska denna risk.

Genom den här politiken, med reformer som ökar kreditrestriktionerna för bolån, blir frågan om en fungerande bostadsmarknad och om hur unga ska kunna skaffa sig en bostad underordnad.

- Detta är ett problem. De här åtgärderna är alltför stelbenta och sätter krokben för stora grupper, både för dem som ska in på marknaden och dem som behöver byta bostad. Vi och andra har föreslagit en rad åtgärder, såsom ett skattegynnat bospärande, startlån för unga som kombineras med ett

amorteringskrav och en översyn av flyttskatten.

Under den förra mandatperioden avbröts de bostadspolitiska samtal som partierna förde med regeringen, vilket ger en signal om att politiken inte har mäktat med att ta tag i bostadsfrågan.

- Vi hade förhoppningar om att dessa samtal skulle återupptas efter valet, men detta verkar inte bli av. I stället har vi fått en 73-punktsöverenskommelse som knappt

berör bostadsfrågan. Visserligen ska uppskovsräntan på flyttskatten tas bort, men det är så otillräckligt jämfört med vad som skulle behöva göras för att få bukt med problemen på bostadsmarknaden, menar



Kenny Fredman

Kenny Fredman.

Per Bolund lovar i intervjun här intill att bostadsmarknaden blir ett prioriterat fokusområde i den skatteöversyn som regeringen vill göra. I en sådan kommer antagligen ränteavdraget att sänkas, samtidigt som en höjd fastighetsavgift finns i riskzonen.

- Även om andra skatter skulle gå ner kan bostadsägare som enskild grupp i så fall räkna med ökade utgifter. Ett sänkt ränteavdrag hjälper inte unga in på marknaden, snarare tvärtom. Om regeringen och deras stödpartier skulle komma överens om en skattereform ligger den antagligen långt fram i tiden. Vi väntar fortfarande på svar om hur unga och de som är mitt i karriären ska kunna skaffa sig en bostad. Reformerna uteblir. ○

Sverige saknar stöd till unga

Till skillnad mot många andra europeiska länder saknar Sverige stöd som underlättar för unga att köpa sin första bostad.

– Det är helt orimligt, säger Lennart Weiss som är kommersiell direktör på bygg- och fastighetsbolaget Veidekke.

Text: Mikael Bergling

Lennart Weiss menar att de senaste årens skärpningar när det gäller amorteringstvång, bolånetak, kalkylräntor och liknande har drabbat unga människor extra hårt. Framför allt dem som inte har välbärgade föräldrar som kan hjälpa dem.

– Vi har fått en uppdelning mellan ungdomar plus en generationsklyfta som dessutom bara ökar. Vi har skapat helt orimliga barriärer som många inte har en chans att ta sig över. Tyvärr är det få som verkar bry sig.

– Jag skulle egentligen vilja att det genomfördes generella förändringar när det gäller amorteringstvång, bolånetak och liknande. Men det verkar inte gå. Därför vill jag att det införs undantagsregler för ungdomar. Det har man gjort i många andra länder med framgång.

Vilka förändringar vill du se?

– Till att börja med bör man höja bolånetaket för ungdomar till 90 eller 95 procent av bostadens värde samt ge dem amorteringsfrihet under exempelvis de första fem åren. Binder de sina lån på en längre tid skulle de kunna få en lägre kalkylränta hos banken än andra.

Räcker det?

– Nej. Det bör också införas ett skatte- subventionerat bosparande i kombination med statligt finansierade startlån, ungefär som man har gjort i Norge.

Gynnar inte ett subventionerat bosparande främst ungdomar från familjer med goda inkomster?

– För att minska den risken måste ett subventionerat bosparande kombineras med startlån. Dessutom visar de norska erfarenheterna att deras bosparande omfattar en mycket bred grupp. ○



Lennart Weiss

Många länder i Europa har infört olika åtgärder för att underlätta för unga att köpa sin första bostad. Ett exempel är vårt grannland Norge, där det finns ett skattegynnade bosparande för unga. Det bidrog till att Alejandro Decap och Frida Tørring fick hjälp att komma in på den tuffa bostadsmarknaden i Oslo.

Text: Inga Ragnhild Holst Foto: Tom-Egil Jensen

I Norge kan unga få hjälp in på bostadsmarknaden

I mars 2019 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Oslo, knutna till byggbolaget och förvaltaren OBOS, uppe i närmare 64 000 kronor per kvadratmeter. Det är en höjning på drygt 9 procent jämfört med mars 2018.

– Ska du köpa en bostad i Oslo måste du gå på 5:2-dieten. Du har helt enkelt inte råd att äta två dagar i veckan, säger Alejandro Decap, 31.

Kontantinsatsen för bostadsköp i Norge är 15 procent, vilket innebär cirka 450 000 norska kronor för att en bostad där priset landat på 3 miljoner. Av den anledningen är det många norska ungdomar som får hjälp av föräldrar och svärföräldrar när det är dags att köpa sin första egna bostad.

Men så var det inte för Alejandro Decap och Frida Tørring. De har sparat och gnetat för att ha råd att köpa sin bostadsrätt i en förort

till Oslo. Varje månad satte de in pengar på ett så kallat BSU-konto, en sparform där unga under 34 år kan spara upp till 25 000 kronor om året. Sparformen är fördelaktig, eftersom det går att göra avdrag på skatten med 5 000 kronor per år.

Det unga paret stormtrivs i sin första gemensamma bostad, och är väldigt tacksamma över att de hade möjlighet att spara pengar på ett BSU-konto.

– Det betydde mycket för oss. Räntan var låg, så skatteavdraget gav en bra avkastning på sparpengarna. Det här gjorde det möjligt för oss att spara effektivt, samtidigt som det var motiverande, säger Alejandro Decap.

Pengar som sätts in på ett BSU-konto öronmärks till bostadsköp, vilket gör den både trygg och gynnsam. En annan fördel är att sparformen är tillgänglig för alla, oavsett ekonomisk situation.

– Alla länder borde ha ett liknande sparande för unga, säger Alejandro Decap. ○



Det här är BSU

- > Sparform för unga under 34 år, med avdrag på skatten upp till 5 000 norska kronor/år. Maxbelopp som kan sparas per år är 25 000 norska kronor, och det totala maxbeloppet som får sparas i ett BSU-konto är 300 000 norska kronor.
- > Pengarna på kontot kan användas till en egen bostad, tomt eller till betalning av räntor och avdrag på en redan existerande bostad, aktier, andelar eller obligationer förutsatt att bostaden är införskaffad efter att ett BSU-kontrakt är påskrivet. Pengarna kan också användas till garage.
- > Närmare 348 000 unga har fått avdrag på skatten genom att använda sig av BSU sedan sparformen introducerades 1992.
- > Sparformen har kritiserats för att maxbeloppet har varit för lågt. År 2016 höjdes taket från 200 000 till 300 000 norska kronor.

Källa: Norska skatteverket

Startlån

- > Norska kommuner kan ge lån till människor som inte har möjlighet att spara ihop något eget kapital. Kandidater till dessa så kallade startlån kan vara familjer med behov av en bostad, människor som får olika typer av bidrag eller som har andra behov. Men kriterierna för att få startlån är hårda, 2017 beviljades totalt 6 905 personer startlån i Norge.

Källa: Husbanken.no

Alejandro Decap och Frida Tørring sparade ihop till kontantinsatsen med hjälp av ett så kallat BSU-konto, som erbjuds till unga i Norge.



Varning för grannen!

När stöket går för långt

Som boende i flerbostadshus måste man acceptera ljud och ett visst mått av störningar från sina grannar. Men ibland går allt över styr och boendemiljön blir outhärdlig.

Text: Lars Öhman

de allra flesta bostadsrättsföreningar kommer de boende överens, en högljudd festkväll eller skällande hundar kan oftast accepteras så länge det hålls på en rimlig nivå. Men ibland kan det gå för långt. En granne kan upplevas som väldigt störande eller ägna sig åt saker där grannarna inte kan se mellan fingrarna.

I fall då detta händer förespråkar

Bostadsrätternas styrelserådgivare Elisabeth Kalderén den mjuka linjen, nämligen att börja med att prata med den störande.

– Alla känner sig inte bekväma med att ringa på hos grannen som stör men många gånger är det ett första steg att faktiskt prata med varandra.

Får inte det önskad effekt kan du som boende vända dig till föreningens styrelse.

– När styrelsen sedan kontaktar den som stör ska de inte nämna vem som klagat, bara att det inkommit klagomål. Här behöver styrelsen skapa sig en uppfattning i samtalet med den som anses störande. Vad handlar det om? Ibland kanske personen inte ens är medveten om att det är högljutt, säger Elisabeth Kalderén.

Vad är en störning?

- > Störningar delas in i tre kategorier – störningar, allvarliga störningar och brottslig verksamhet.
- > Störningar kan handla om hög musik, trakasserier, stökiga fester, busringningar på dörrar, hundar som skäller, fylla eller slagsmål.
- > Till allvarliga störningar räknas mordbrand, våld eller hot riktade mot medlemmar. Men även störningar som kan bli outhärdliga för grannar, exempelvis drogmissbruk eller personer som inte klarar ett eget boende.
- > Brottslig verksamhet kan röra sig om drogtillverkning/storskalig försäljning, spelverksamhet eller koppleriverksamhet.

Alla känner sig inte bekväma med att ringa på hos grannen som stör.

Om störningarna fortgår rekommenderar hon styrelsen att sätta sig vid ett bord med alla inblandade.

– Det händer att vi på Bostadsrätterna kontaktas av styrelser för att hjälpa till med att medla som neutral part och förmå parterna att blicka framåt. Vanligtvis handlar det om grannar som klagat på eller bråkar med varandra, säger Elisabeth Kalderén.

Vid störningar är det viktigt att först ha på fötterna. Hørsågen räcker inte, förklarar Rikard Wahlstrand som är styrelserådgivare och jurist på Bostadsrätterna. Här har den som blivit störd en viktig roll att spela.

– De boende måste hjälpa till med att föra ärendet framåt genom



Elisabeth Kalderén



Rikard Wahlstrand

att noggrant anteckna datum, tidpunkt och typ av störningar.

Om föreningen fått in detaljerade listor där störningarna har dokumenterats kan den som yttersta åtgärd välja att säga upp en bostadsrättshavare om den efter en varning i form av en rättelseanmaning fortsätter att uppträda störande. Då väntar i princip alltid en process i allmän domstol eftersom den som stört oftast vill ha kvar sin lägenhet.

– Jag rekommenderar alltid att föreningen tar hjälp av en jurist eller advokat. Bevisbördan är a och o. Den ligger på föreningen och handlar om bevisföring i form av muntliga vittnen och om möjligt annan bevisning som exempelvis bilder. En bostadsrättsförening klarar i princip aldrig en domstolsprocess om det inte finns minst två muntliga vittnen som rätten anser trovärdiga, säger Rikard Wahlstrand.

Om föreningen får bifall för sin linje om uppsägning i tingsrätten, kan den uppsäga överklaga. Till skillnad från i brottmål krävs prövningstillstånd för att tvistemål ska tas upp i hovrätten.

– Men uppsägningsärenden går inte allt för ofta till domstol. Vanligtvis sker en förlikning som görs upp mellan parterna, det vill säga bostadsrättsföreningens styrelse och den uppsagde medlemmen. Antingen kommer styrelsen och medlemmen överens om en provperiod för den störande, eller så säljer medlemmen lägenheten och flyttar.

När det däremot rör sig om särskilt allvarliga störningar finns en avgörande skillnad jämfört med "normala" störningar.

– Handlar det om exempelvis mordbrand eller våld mot någon behöver föreningen inte skicka en rättelseanmaning till den boende innan medlemmen sägs upp. Detsamma gäller skyldigheten att underrätta sociala myndigheter om bostadsrättshavarens situation, säger Rikard Wahlstrand.

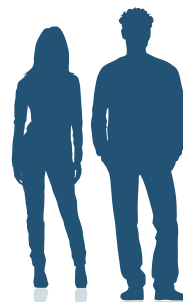
Ovanstående gäller även när en medlem ägnar sig åt kriminell verksamhet i bostadsrätten. Den boende löper en mycket hög risk för uppsägning om han/hon bedriver koppleriverksamhet eller narkotikatillverkning. ◦



Case 1

Uppsägning

Äldre man som trakasserade de boende på olika sätt, fyra personer vittnade mot honom i domstolen. Tingsrätten ansåg vittnena så pass trovärdiga att man ansåg att mannen var tvungen att flytta.



Case 2

Uppsägning

I en relativt ny dom från Svea Hovrätt bedömdes störningar som särskilt allvarliga. En bostadsrättshavare hade i två olika domar dömts för tre fall av ringa misshandel samt två fall av ofredanden av tre medlemmar i föreningen.

Trendigt med udda föreningsnamn



Vedran Latific, ordförande, Tomas Möller, sekreterare och Jan Sahlander hälsar välkomna till bostadsrättsföreningen Bjärven i Solna.

Välkommen till Bjärven!

Vad har Långkorven, Synvillan och Kölhalningen gemensamt? Alla är bostadsrättsföreningar där själva namnet lockar till nyfikna frågor.

Text: Emil Hedman

För en nybildad bostadsrättsförening är det mycket att tänka på. En viktig fråga är: vad ska föreningen heta? Många väljer att hitta på ett namn som har med gatan eller fastigheten att göra, men vissa föreningar har i stället använt fantasin.

I Smedjebacken går det att hälsa på i Milos Formans Gökboet och i Östersund kan den som har lite tur råka på en hobbit från Tolkienens "Sagan om ringen". I Bergshamra i Solna har den modiga chansen att få syn på Sveriges ovanligaste rovdjur: bjärven, den mytomspunna korsningen mellan björn och järv.

- Föreningens maskot förvaras i en bur i källaren, skrattar Jan Sahlander, kassör i Brf Bjärven.

För honom och de andra boende i föreningen är namnet något så när logiskt. De bor

på Järvtigen, som ansluter till Björnstigen i söder. Men Brf Järven och Brf Björnen var redan upptagna.

- Så vi slog ihop det, lite inspirerade av bjärven i tv-serien "Pistvakt", säger Kjell-Åke Lindström som var med och bildade föreningen.

Hur reagerar folk på namnet?

- De som flyttar in brukar inte påpeka det. Däremot tror ofta mäklare och banker att det är felstavat och skriver Järven i stället. Så det händer att vi och Brf Järven får varandras post. Men vi har en bra kontakt med varandra. Ingen av oss vill ju betala den andres fakturor, säger Jan Sahlander.

Den där maskoten i källaren då? Nja, någon sådan har de inte. Det närmsta de har kommit var dörrstoppar till portarna i form av en bjärv.

- De var misstänkt lika en bäver, men kallades för bjärv. Men de gick sönder och finns tyvärr inte kvar, säger Kjell-Åke Lindström.

I slutändan tror varken Jan Sahlander eller Kjell-Åke Lindström att namnet på föreningen påverkar så mycket.

- Vore det svårt att sälja lägenheter kunde vi kanske locka med chansen att träffa Sveriges ovanligaste djur. Men de säljer ju sig själva ändå, säger Jan Sahlander. ◦



Andra udda namn på bostadsrättsföreningar

Dissidenten - Lund
Långkorven - Stockholm
Kungen - Landskrona
H Lodge 5 - Limhamn
Arméfördelningen 2 - Stockholm

De fem elementen - Solna
Uppendick - Ystad
Frithiof & Ingeborg - Solna
Synvillan - Göteborg
Blåstad Loge - Linköping
Spel- och dansstugan - Ämål

Gregor nr 1 - Västerås
Gökboet - Smedjebacken
Kanaljen - Gävle
Hobbit - Östersund
Ozzi - Umeå
Knipan - Luleå
Kölhalningen 2 - Stockholm



Ladda snabbt, säkert och smart med InCharge.

Vi tycker att du ska kunna ladda elbilen oavsett om du bor i villa, radhus eller lägenhet. Därför har vi skapat InCharge Smart Hemma och InCharge Smart Brf - två kompletta laddlösningar som gör det enkelt att ladda elbilen på hemmaplan. Följ med oss på resan mot ett fossilfritt liv.

Läs mer om våra laddlösningar på goincharge.com

InCharge 

An initiative by **VATTENFALL** 

frågor/svar



Kan jag ge bort en andel av min lägenhet?

Kan jag ge bort en andel av min lägenhet till vem som helst och blir denna person därmed automatiskt medlem i bostadsrättsföreningen?

Svar: Det beror på vad som står i föreningens stadgar. De enda ägarkonstellationer som styrelsen enligt lag inte kan neka medlemskap är make, maka, sambo eller registrerad partner. Visserligen kan det stå annorlunda i stadgarna, men det är inte så vanligt. Något som har blivit vanligare är att föräldrar hjälper sina barn att köpa en lägenhet och då brukar ena föräldern tillsammans med barnet vilja vara medlemmar. Styrelser behöver inte godkänna detta upplägg men många gör det.



Måste jag lämna min nyckel till styrelsen?

I min förening håller vi på att genomföra en OVK, en kontroll av ventilationen. Vi har fått veta ett datum när kontrollen ska ske och det finns möjlighet att lämna nyckel till grannen, till någon i styrelsen eller helt enkelt hålla sig hemma då. Men vad händer om jag struntar i att lämna ifrån mig nyckeln eller vara hemma? Kan styrelsen debitera mig för detta och de extrakostnader som kan uppstå?

Svar: Som medlem är du skyldig att släppa in styrelsen eller till exempel en kontrollant för att föreningen ska kunna inspektera och reparera sådant som föreningen ansvarar för. Om du inte gör det kan styrelsen i slutändan vända sig till

Kronofogden för att få hjälp med tillträdet. Medlemmen riskerar även att bli uppsagd från bostadsrätten. Vad gäller extrakostnader anger lagen vilka avgifter en förening kan ta ut och denna typ av debitering ryms inte inom det. Men förr eller senare måste du släppa in kontrollanten och även om det blir en extrakostnad för föreningen är det ju ändå du och dina grannar som indirekt får betala den via ordinarie månadsavgift.



Hur tar vi beslut om stambyte?

Stammarna i föreningen är lika gamla som huset, det vill säga cirka 50 år, och vi har haft återkommande vattenskador. Därmed är det hög tid att genomföra ett stambyte. Men hur ser själva beslutsprocessen ut? Är det något som stämman måste rösta om eller är det något som styrelsen beslutar?

Svar: Egentligen, om det bara är en fråga om att byta ut gamla stammar mot nya utan att något annat ändras, ses stambytet som underhåll av huset och då krävs inget stämmobeslut. Men ofta innebär ett stambyte att badrum rivs upp eller kanske att det görs ändringar i köket. Konsekvensen blir då att medlemmarna måste fatta beslut om stambytet på en stämma. Även om det inte innebär någon ändring kan det ändå vara bra om medlemmarna får besluta eftersom stambyte ofta är kostsamt.



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



Har styrelsen tecknat bostadsrättstillägg?

Hur kan en medlem veta att bostadsrättsföreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg? Är styrelsen skyldig att informera om detta?

Svar: Ett bostadsrättstillägg är något som varje bostadsrättshavare bör ha, antingen som egen försäkring eller via föreningen. Bostadsrättstillägget kompletterar den vanliga hemförsäkringen och täcker då skador på sådant som en bostadsrättshavare vanligtvis ansvarar för inne i lägenheten. En vattenskada utan bostadsrättstillägg kan bli mycket dyr för bostadsrättshavaren. Många föreningar väljer att teckna detta kollektivt vilket gör att alla lägenheter täcks av detta, plus att det i de flesta fall blir billigare om föreningen gör det. Någon formell skyldighet från styrelsens sida att informera finns inte men självklart bör de göra det. Fråga styrelsen om du är osäker på om föreningen tecknat detta.



När upphör mitt medlemskap i föreningen?

Säg att jag säljer min lägenhet och flyttar från föreningen. När upphör mitt medlemskap i föreningen att gälla? På avflyttningsdagen?

Svar: Du slutar att vara medlem i samma stund som styrelsen accepterar medlemskapet för köparen av din bostadsrätt. Men styrelsen kan även besluta om ett senare datum för utträdet ur föreningen, till exempel då köparen tillträder bostadsrätten. Detta kan vara praktiskt till exempel då en ledamot flyttar

nära in på årsstämman men som då kan kvarstå i styrelsen fram till dess.



Hyra ut i andra hand – är inte hyran min ensak?

Jag ska hyra ut min lägenhet i andra hand och har giltiga skäl för det. Kan styrelsen kräva att få se hyresavtalet med min hyresgäst och få veta vilken hyra vi kommit överens om?

Svar: I ansökan om att hyra ut anger du bland annat skäl, vilken tid du vill hyra ut och hyresgästens namn. Själva hyresavtalet som du sedan tecknar är något mellan dig och hyresgästen, inklusive hyresbeloppet, och därmed inget som styrelsen kan kräva att du lämnar ut.



Ska styrelsen eller stämman bestämma avgift?

I vår förening bestämmer årsstämman hur hög månadsavgiften ska vara för det kommande året. I andra föreningar är det styrelsen som beslutar. Vad är bäst här?

Svar: Styrelsen väljs av medlemmarna som sedan ska ansvara för drift och skötsel av fastigheten under verksamhetsåret. En bostadsrättsförening kan omsätta miljonbelopp och det är styrelsen som har det yttersta ansvaret. I det ligger att styrelsen planerar, budgeterar och har koll i allmänhet på föreningens angelägenheter. Därför är det också styrelsen som bör besluta om nivån på månadsavgiften, inte stämman.

tävling!

Har din förening Sveriges finaste innergård?

Många bostadsrättsföreningar har en innergård eller en utemiljö som de boende kan nyttja. Tillhör du en av de föreningar som använder er härligt lummiga innergård till både grillfester och lekplats för barnen? Har du pyssliga grannar som odlar, fixar fina blomsterplanteringar och håller utemöblerna i toppskick?

Nominera din förening till Bostadsrätternas tävling Sveriges bästa gård!

Tävlingsförslag med bilder och motivering e-postas till info@bostadsratterna.se eller postas till: Tävling, Bostadsrätterna, Drottninggatan 2, 111 51 Stockholm.

Sista datum för att nominera är 15 augusti och det vinnande förslaget belönas med ett reportage i ett kommande nummer av Din Bostadsrätt.

3

oväntade
renings-
problem

Silver

Undvik att köpa träningskläder med silver som är ett stort problem att rena bort när det sköljs ner med tvättvattnet.

Mikroplaster

När du tvättar kläder av syntetiska material leder det till att mikroplaster kommer in till reningsverken.

Fett

Fett som hålls ut i avloppet stelnar när det blir kallt och kan skapa stora proppar som är svåra och kostsamma att få bort. För en bostadsrättsförening kan det skapa proppar i den egna stammen som föreningen själv får betala för att få bort. Stora och återkommande proppar i ledningsnätet påverkar VA-taxan som föreningen betalar.

Varför slösar vi på rent vatten i toan?

Sveriges vatten är ett livsmedel i världsklass – som vi spolar i toaletterna med. Varför gör vi det och varför får vi inte spola ner någonting annat än kiss, bajs och toalettpapper?

Text: Petra Olander



Foto: Shutterstock.com

M

ed ett whoosh åker ett av världens bästa dricksvatten rakt ner i toans avlopp. I många delar av världen är det brist på rent dricksvatten så vad håller vi egentligen på med? Kan vi inte spola med till exempel överblivet vatten från duschen?

– Det pågår forskning internationellt på lösningar, men här har vi ingen vattenbrist. Man måste också se till vad som är resurs- och kostnadseffektivt, vilket det inte skulle bli för oss att bygga dubbla rör till människors hem. Andra länder, som Australien, kan ha andra förutsättningar och då kan lösningen bli någon annan, säger Alexandra Fleetwood,



Alexandra Fleetwood

pressansvarig på Stockholm vatten och avfall.

I Sverige är det ungefär 50 procent av kommunerna som tar sitt vatten från grundvatten och de är mer utsatta än kommuner som tar sitt vatten från stora insjöar. I vissa områden, som Gotland, är vattentillgången ibland ett problem.

– Att satsa på produkter som hjälper oss att slösa mindre, som snålspolande duschar och toaletter, är bra för alla.

Och om jag spolar ner lite annat skräp i toan?

– Gör det inte, det är ett jättestort problem! Tamponger, blöjor, fett – allt sådant bildar proppar. Ställ in en liten papperskorg i badrummet för allt som inte är vatten, toalettpapper, kiss och bajs. ◦



Kasta aldrig detta i toan!

Hår, tandtråd, tamponger och damstrumpor som slängs i toaletten fastnar i pumpar och gör att de måste lagas.

Våtservetter och dambindor skapar stora problem som proppar i rören.

Kemikalier som färg och läkemedel är svåra för avloppsreningsverken att rena.

Tips!

Matfett i stekpannan tar du bäst bort genom att suga upp det med hushållspapper som du slänger i soporna. Större mängder som fritryfett kan hållas upp på en flaska och lämnas in på en återvinningscentral.

250

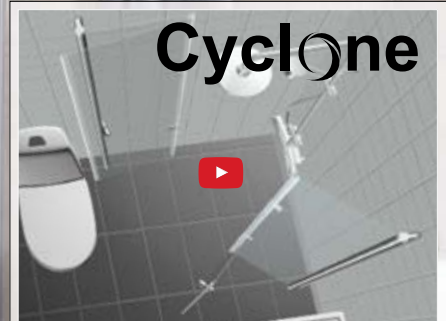
meter lång och 130 ton tung var fettproppen som upptäcktes i avloppssystemet i London 2017.

Begränsat utrymme för duschhörnan?

5990.-

Ord.pris: 6995.-

VÄRDEKOD
**300 KRONOR
RABATT**
Ange kod
"BR-300KR"
Gäller 15/10 2019
Gäller köp över 3000 kr



Cyclone



cyclone.cabinex.se

Cyclone™ dubbelledade duschväggar från **CABINEX** möjliggör öppning av dörrar även vid begränsat utrymme. Förenklar även handikappanpassing i små badrum. Många variationer och kombinationsmöjligheter erbjuds.

- Dubbelled med lyftgångjärn i metall
- 6 mm säkerhetskädat glas
- Levereras komplett med kromade handtag, magnetlister, släplister och täcklister mot vägg mm.
- Montering: Skruvas eller limmas (tillval)

Hitta 1000-tals smarta duschlösningar hos oss...



CABINEX™
www.cabinex.se

GARANTI
5
ÅR

Produktions
garanti

KONSTRUKTION
& DESIGN

Svensk
produktutveckling



Vi förvaltar och utvecklar
bostadsrättsföreningar
– för ett hållbart imorgon.

Styrelsearbete kan innebära mycket. Som tur är behöver man inte vara proffs på allt. På SBC har vi erfarenhet av alltifrån teknisk och ekonomisk förvaltning till projektledning vid ombyggnation och fastighetsjuridik. Ta hjälp av oss för en hållbar förvaltning av er bostadsrättsförening och för att effektivisera styrelsearbetet.

En specialist på förvaltning helt enkelt. Välkommen till SBC!

Visste du att SBC är en av Sveriges ledande bostadsrättsförvaltare? Med expertkunskap inom såväl teknisk förvaltning och utveckling som ekonomi och juridik sedan 1921. Vill du veta mer, besök oss på www.sbc.se