

**HYRA UT I ANDRAHAND**

”Fråga styrelsen om tillstånd”




**GRILLA PÅ BALKONGEN?**

Håll koll på trivselreglerna

**EXPERTEN TIPSAR**

Så får du rena fönster

# Din **Bostadsrätt**

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #2 • 2016

VATTENSKADOR FÖR  
100 MILJONER KRONOR  
– VARJE VECKA

HÄR ÄR RUMMET  
SOM HAR FLEST  
LÄCKAGE



**DU KAN  
TVINGAS  
BETALA**

LEDAREN: ”Alla dessa människor förtjänar ett stort tack.”



# Hållbar framtid redan idag

Det finns ingen anledning att betala onödigt höga driftskostnader när man inte behöver. Investera smart och ha chans att **reducera** tvättutrustningens förbrukningskostnad för el, vatten och tvättmedel med **mer än hälften!**

Vill du veta hur mycket du kan spara?  
Kontakta oss gärna, 0372-665 01.



## Electrolux Line5000 LE – Made in Sweden

Tack vare lågenergiprodukterna och innovationerna som ingår i serien vågar vi påstå att vi kan presentera marknadens mest intressanta kalkyl för en miljöanpassad och hållbar framtid. Våra produkter tillverkas i Sverige. Det gör oss unika!



Upptäck Electrolux Excellence  
och ta del av mer information på  
[www.electrolux.se/professional](http://www.electrolux.se/professional)



## Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller boparar 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 260 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 17 oktober.

### ANSVARIG UTGIVARE:

Ulrika Blomqvist  
REDAKTIONSRÅD:  
Kenny Fredman,  
Kerstin Frykberg  
Andersson,  
Peder Halling,  
Elisabeth Kalderén  
och Mats Lindbäck

### REDAKTÖR:

Nils Sundström  
ART DIRECTOR:  
Katarina Sjöberg

### PRODUKTION:

OTW Communication

### OMSLAGSBILD:

Jann Lipka

### REPRO:

Done

### ANNONSFÖRSÄLJNING:

Funktioner på Gotland, Mats Lindén

0708-99 17 60,

mats@funktioner.se

### TRYCK:

Roto Smeets

### ADRESS:

Bostadsrätterna

Luntmakargatan 46

111 37 Stockholm

### KONTAKT:

08-58 00 10 00

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

# Ett tack betyder så mycket

Under våren har de flesta föreningar sina årsmöten där medlemmarna väljer vilka av deras grannar som ska få förtroendet att ta hand om skötseln och driften av husen.

I Sverige finns det 25 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Säg att varje förening i snitt har sex ledamöter och suppleanter, det skulle innebära att 150 000 personer står för den dagliga driften av dessa föreningar där det totalt finns en miljon lägenheter. Därutöver väljer medlemmarna en valberedning, kanske en lekmanarevisor och boende som ska ingå i till exempel trädgårdsgruppen. Uppskattningsvis rör det som om åtminstone 200 000 personer som har ett förtroendeuppdrag och därmed ingår i en av Sveriges största folkrörelser.

Att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse innebär i de flesta fall mer eller mindre ett ideellt arbete. Visst är det många stämmor som beslutar om att styrelsen ska få ett arvode

men oftast är ersättningen ytterst blygsam i relation till hur många timmars arbete det innebär. Att vara ledamot innebär att denna person får utföra sitt uppdrag på fritiden och vara tillgänglig stora delar av dygnet om det skulle inträffa något.

Styrelsearbetet innehåller olika uppgifter som många inte tycker är speciellt glamourösa, exempelvis att upphandla tjänster, ta hand om ekonomin, prata med boende som stör eller ringa kommunen när sophämtningen inte fungerar som den ska.

Jag är därför full av beundran för dem som får förtroendet av sina grannar att driva föreningen under året.

Alla dessa människor förtjänar ett stort tack. Säg därför tack till grannarna i styrelsen för att de arbetat under året och för att de sett till att ta hand om bostadsrättsföreningens fastighet långsiktigt. Ett tack betyder så mycket.



ULRIKA BLOMQVIST, VD,  
BOSTADS RÄTTERNA

”  
Jag är därför full av beundran för alla dessa människor som får förtroendet av sina grannar att driva föreningen under året.

## Ismaskinen förstörde köket hos Jonas

10



HÖGSÅSONG  
FÖR ATT FYNDA  
OCH SÄLJA PÅ  
LOPPIS  
SIDAN 4

BRÅK OM  
BYGGBAR MARK  
NÄR STORSTADEN  
SKA VÄXA  
SIDAN 5

INSPIRATION  
OCH MÖTEN PÅ  
ÅRETS STÖRSTA  
BOMÄSSA  
SIDAN 6

**DOKUMENTET:  
VATTENSKADOR  
FÖR MILJARDER  
VARJE ÅR  
SIDAN 8**

## Sommarlivet i bostadsrätt - så minskar du störningarna

14



## Dags att putsa fönstren - rätt skrapa bra investering

22



MYT  
OCH SANNING  
OM LIVET I  
BOSTADS RÄTT  
SIDAN 18

FRÅGOR  
OCH SVAR  
OM  
BOSTADS RÄTT  
SIDAN 20



# Rensa, skänk och fynda!

Sommar är högsäsong för loppisar. Att skänka gammalt och fynda begagnat har blivit ett folknöje – och dessutom ett bra sätt att både tjäna en slant och umgås med sina grannar.

I Göteborg har scoutkåren Jägarnas loppis i Kärralund varit en årlig tradition i 30 år. Skänkta prylar drar in omkring 30 000 kronor till verksamheten.

– Folk blir glada när de får lappen i brevlådan om insamling av saker. För scouterna betyder det jättemycket för gemenskapen att tillsammans jobba mot ett mål, och för grannskapet ger det en bykänsla mitt i storstaden, berättar Carin Frid, kårordförande och loppisgeneral.



Carin Frid.

Många sommarloppisar återkommer varje helg med ständigt nya säljare och fynd. Till exempel B.I.M, en bakluckeloppis i Malmö, där säljarna kör in på en stor parkering och säljer sina prylar direkt ur bakluckan. Andra evenemang är årliga, som "2 km loppis" i Aspudden, Stockholm. Evenemanget äger rum i slutet av sommaren, men datumet hålls hemligt fram till bara några veckor innan, annars blir det kaos av för mycket folk, enligt arrangörerna.

Ett tips för den som vill sälja gamla



FOTO: STOCKHOLMSMARKNADER

Sommar är högsäsong för loppisar. Passa på att fynda – eller rensa och sälj själv.

prylar är att gå samman med grannarna i huset och rensa i källar- och vindsförråd, kanske i samband med en städdag. Och sedan hyra ett bord på någon loppis och sälja tillsammans. Men glöm inte att hålla koll på vad som gäller rent skattemässigt. Den som säljer på loppis ska nämligen skatta för den del av vinsten som överstiger 50 000 kronor.

SOFIA ERIKSSON

## LOPPISAR PÅ NÄTET

Vill du hitta loppisar i din närhet?

**Kolla in:** loppiskartan.se, loppisportalen.se, svenskaloppisar.se eller loppisar.com.



## HUR KLARAR DINA BLOMMOR SEMESTERN?



**Staffan Söderström, 53, tandläkare, Lycksele**

– Familjens blommor klarar semestern mycket bra eftersom vår granne hjälper till. Hon har betydligt grönnare fingrar och mer omsorg om växterna än vi.



**Elsa Johansson, 25, inredare, Göteborg**

– Jag har mest tåliga kaktusar. De andra sätter jag i badkaret i lite vatten och hoppas på det bästa. Växter jag bryr mig mer om får flytta hem till en vän.



**Hayat Kadim, 32, student, Malmö**

– De klarar sig inte tyvärr. Jag åker alltid till Marocko på min semester och är borta minst en månad, och när jag kommer hem är blommorna döda.





FOTO: JOHAN PONTÉN

Nackareservatet är ett populärt rekreationsområde nära Stockholm. Nu höjs röster för en översyn av reservaten – för att klara storstadens tillväxt.

# Konflikt om hur staden ska växa

Var ska alla bo i de växande storstäderna? Stockholms handelskammare vill bygga bostäder på naturreservat som har begränsade naturvärden för att möta stadens bostadsbehov. Men förslaget väcker kritik.

**ENLIGT HANDELSKAMMARENS** siffror har 35 000 hektar naturreservat inrättats i Stockholm de senaste 20 åren och till bostadsbyggande har endast 7 000 hektar mark använts.

Stockholms handelskammare kritiserar kommunernas rätt att inrätta naturreservat och vill att regeringen ger uppdraget till Länsstyrelsen att ompröva och häva beslut om naturreservat, som stoppar bostadsbyggandet.

– Det är en utomordentligt dålig idé. Underlag visar att det finns byggbar mark utan att tulla på reservat. Med god planering är det inga problem. Statistik visar att det är de kommuner med mest naturreservat som även i högsta grad bygger, kommenterar Jan Terstad, chef för avdelningen skog och naturvård på Svenska naturskyddsforeningen.

Daniella Waldfogel, näringspolitisk expert, Stockholms handelskammare, anser att det är ett problem att allt fler naturreservat inrättas på kollektivtrafiknära platser samtidigt som bostadsbristen är skriande.

– Man låser upp väldigt mycket mark för all överskådlig framtid i en tid där staden och behoven förändras. Regionen växer rekordartat, år 2045 kommer vi att vara minst 800 000 fler invånare. Det borde finnas möjlighet att ompröva delar av de reservat som lämpar sig för bostäder, säger hon.

För bostadsbyggandet i Malmö och Göteborg finns inga motsvarande förslag från Sydsvenska respektive Västsvenska handelskammaren. I Göteborg byggs nya bostäder bland annat på gamla industritomter.

IDA ÅKESSON

## Kurs om att bo i bostadsrätt

Nu är det dags igen för den populära kursen "Livet i en bostadsrättsförening". Du som bostadsrättsinnehavare kan boka din plats kostnadsfritt.

**VAD GÅR ÅRSAVGIFTEN TILL?** När får man hyra ut andra hand? Hur agerar du på föreningsstämman? Får du bygga om lägenheten? Vad gör du om grannarna stör? Dessa och många andra frågor besvaras under kursen "Livet i en bostadsrättsförening", som arrangeras av Bostadsrätterna.

Kursen är till för de som inte är styrelseledamot, suppleant eller revsör. Den ger dig alla kunskaper du behöver ha för ditt boende.

Kursen ges på tre ställen i landet:

- Göteborg, 5 september
- Malmö 14 november
- Stockholm, 22 november

Anmälan kan ske från och med sista veckan i juni på [bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan](http://bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan)

## Bostadsrätterna fyller 95 år

Bostadsrätterna är Sveriges äldsta bostadsrättsorganisation och fyller 95 år i år.

**SEDAN STARTEN 1921** har samhället förändrats kraftigt, men intresset för bostadsrätten och det gemensamma ägandet består. I dag är cirka 6 700 bostadsrättsföreningar och 10 000 bosparare medlemmar i Bostadsrätterna. Visste du att den första bostadsrättslagen antogs 1930? Det skedde efter flera års påtryckningar av Bostadsrätterna, under dåvarande namnet Stockholms Bostadsrättsförenings Centralförening.

# 90%

Så mycket har byggmaterialpriserna ökat med sedan 1998, samtidigt som den allmänna kostnadsökningen varit 20 procent. Det är bland annat därför det byggs för lite bostäder anser Sveriges kommuner, enligt en enkät som SVT Nyheter gjort.

# Bli inspirerad på årets största bostadsmässa

Bostadsrätterna blir en allt viktigare del av mässan Hem, villa & bostadsrätt. **Nordens i särklass största bostadsmässa** har på ett par år blivit en viktig kunskaps- och inspirationskälla för tusentals bostadsrättsinnehavare.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG

**M**ed 45 000 besökare på fjolårets mässa i Stockholm och 12 200 på systemmässan i Göteborg har Hem, villa & bostadsrätt blivit en viktig mötesplats för branschen. I år räknar arrangörerna med att locka 280 utställare.

Att mer än var tredje besökare var bostadsrättsinnehavare är ett tydligt bevis på att målgruppen har breddats.

– Ja, bostadsrätterna blir mer och mer en integrerad del av mässan, säger Thomas Lagerqvist, marknadschef på Bostadsrätterna.

Han vill gärna att mässan ska fortsätta att växa, men det primära är hög kvalitet:

– Vi vill locka så många som möjligt. Men ännu viktigare är att alla besökare får med sig något hem, något mer än material och verktyg. Vi vill ge dem ny kunskap och nya idéer.

Göran Ekberg, projektchef för Hem, villa & bostadsrätt använder en metafor med en shoppingkasse när han beskriver mässans innehåll:

– Man stoppar sin bostad i en kasse och sedan fyller med det man behöver som värme, fönster och kök. På väg ut mot kassorna kanske man kommer på att det vore bra med lite inredning också.

På **Inspirationsscenen** kommer mycket att handla om målning, tapetsering, färg, form, inredning, möblering, ordning och reda. **Kunskapsscenen** bjuder dels på konkret hantverkskunskap, dels på nyttiga kunskaper inom ekonomi och juridik. Kortseminarierna handlar bland annat om att sälja och köpa, försäkringar, lån och andrahandsuthyrning.

Startseminariet på Bostadsrätternas dag lördag 8 oktober, har titeln "Har jag råd med bostad i framtidens Sverige?". Seminariet tar upp vad som händer när politikerna kompletterar lånetak och amorteringskrav med lägre ränteavdrag, återinförd fastighetsskatt och höjd reavinstbeskattning. DN-journalisten Viktor Barth-Kron leder en paneldiskussion med namnkunniga deltagare som KTH-professorn Hans Lind, Mäklarsamfundets vd Ingrid Eiken och Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.

Årets mässa bjuder även på rådgivningsplatser. Dit kan man ta med sig ritningar och utan kostnad få individuella råd om hur man till exempel renoverar sitt badrum.

Inredaren Isabelle McAllister medverkar även i år. Fler kända profiler som medverkar på mässan presenteras efter sommaren. ●

Inredaren och tv-profilen Isabelle McAllister medverkar på mässan.

## Paneldebatt: Vem har råd att bo i framtidens Sverige?

Några av deltagarna ....



Ingrid Eiken,  
vd Mäklarsamfundet



Hans Lind,  
processor KTH



Ulrika Blomqvist,  
vd Bostadsrätterna



# Hem, villa & bostadsrätt ...

... arrangeras 6-9 oktober på Stockholmsmässan i Älvsjö (28-30 oktober i Göteborg).

## ÅRETS NYHETER

- Vitvaror och köksmaskiner får större plats. Tillverkare är på plats och visar hur man får ut så mycket som möjligt av moderna maskiner.
- "Snickarlabbet" erbjuder praktiska kurser i hur man säger till lister så att de passar ihop perfekt, hur proffsen spacklar, med mera.

## BOSTADSRÄTTENS DAG I STOCKHOLM

**Lördagen den 8 oktober** är dagen med extra fokus på bostadsrättsfrågor. Kortseminarier för bostadsrättshavare och styrelsen i din förening. Kunskapsscenen vid A-hallens västra kortsida.

**11.00-11.50** Har jag råd med bostad i framtidens Sverige? Paneldiskussion med Ingrid Eiken, vd Mäklarsamfundet, Hans Lind, professor bygg- och fastighetsekonomi KTH, Ted Lindqvist, vd Evidensgruppen, Maria Pleiborn, demograf och seniorrådgivare på konsultföretaget WSP, samt Ulrika Blomqvist, vd

Bostadsrätterna. Moderator: Viktor Barth-Kron, journalist Dagens Nyheter.

**12:00** Köpa och sälja bostadsrätt. Vad ska jag tänka på?

**12:45** Vad ska jag tänka på när jag skall låna pengar för lägenhetsköp?

**13:30** Prisutveckling på bostadsrätter.

**14:15** Rättigheter och skyldigheter som bostadsrättshavare.

**15:00** Andrahandsuthyrning – vad är det som gäller?

**15:45** Ombyggnation av lägenhetens våtutrymmen.

Läs mer om punkterna här: [www.bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag](http://www.bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag)  
Övriga dagars kortseminarieprogram hittar du här: [www.bostadsratterna.se/kunskapsscenen](http://www.bostadsratterna.se/kunskapsscenen)

Ingen anmälan behövs till kortseminarierna.



**Bostadsrätternas dag**

Arrangeras av Bostadsrätterna



## Välkommen till Hem, villa & bostadsrätt

Sveriges största boendemässa med inspiration och expertrådgivning för hela hemmet.

**6–9 oktober 2016**

Stockholmsmässan, Älvsjö

Denna kupong ger dig 40 kr rabatt, ord. pris 160 kr i kassan eller 140 kr på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra rabattkuponger. Du registrerar din kod på: [stockholm.hemochvilla.se](http://stockholm.hemochvilla.se)  
Klicka på Biljettregistrering och följ anvisningarna.

HVBR1610

Samarbetspartner:



Spar tid & pengar  
– köp din biljett på nätet!

### ÖPPETTIDER

Torsdag kl 11.00-19.00

Fredag kl 10.00-18.00

Lördag kl 10.00-18.00

Söndag kl 10.00-17.00

**HEM·VILLA  
& BOSTADSRÄTT**  
Mässan för ditt hem

 Stockholmsmässan

# VATTEN

## - grannens skada kan bli dyr för dig

Varje vecka inträffar det i svenska bostäder vattenskador för mer än 100 miljoner kronor.

- En vattenskada hos grannen kan bli en dyr historia även för dig, trots att du är oskyldig till den och dessutom har bra försäkringar, säger Peder Halling som är jurist på Bostadsrätterna.

TEXT: MIKAEL BERGLING ILLUSTRATION: GUNVOR EKSTRÖM

**V**EM SOM ANSVARAR FÖR vad i en bostadsrättsförening anges i föreningens stadgar och i bostadsrättslagen. Grundprincipen är enkel: Medlem ansvarar för reparationer och underhåll av ytskiktet i sin egen lägenhet, medan föreningen står för det som finns i övriga delar av huset.

Samma ansvarsfördelning gäller vid vattenskada med undantag för följdskador när trycksatta tappvattenledningar läckt, vilket är föreningens ansvar.

- Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick. Det goda skicket är inte bara att tapetsera och måla när det behövs, utan även att ta hand om skador som uppstår. Det spelar egentligen ingen roll om man själv har förorsakat skadan eller inte, säger Peder Halling.

**// Det goda skicket är inte bara att tapetsera och måla när det behövs, utan även att ta hand om skador som uppstår.**

- Du kan alltså inte sitta med armarna i kors och vänta på att grannen ska komma och fixa ditt blöta tak eller förstörda parkett som orsakats av att grannen har glömt att stänga av badkarskranarna eller att hennes

diskmaskin läcker. Du är alltid ansvarig för att åtgärda ditt. På samma sätt ansvarar föreningen för att exempelvis torka ut trossbotten och väggar.

Peder Halling säger att det vid en vattenskada är viktigt att fastställa vem som ansvarar för reparationerna och om skadorna orsakats på grund av att någon varit vårdslös, vilket kan förändra vem som är ansvarig.

**Vad händer om man inte är överens?**

- Det bästa är om man kan komma överens. Normalt finns det också försäkringar som täcker skadorna hyggligt väl. Men går det inte att bli överens om eventuell ekonomisk ersättning, får man stämma grannen eller föreningen inför domstol. Det är dock mycket ovanligt att så sker.

**Vem ansvarar för att ett vattenrör springer läck?**

- Reparation av skador på grund av läckage från trycksatt vattenledning, så kallad tappvattenledning, är normalt föreningens ansvar. Men det finns undantag, till exempel om någon har varit vårdslös, vilket dock är mycket svårt att bevisa.

**Vem ansvarar för skador som orsakats av att det läcker in vatten från taket?**

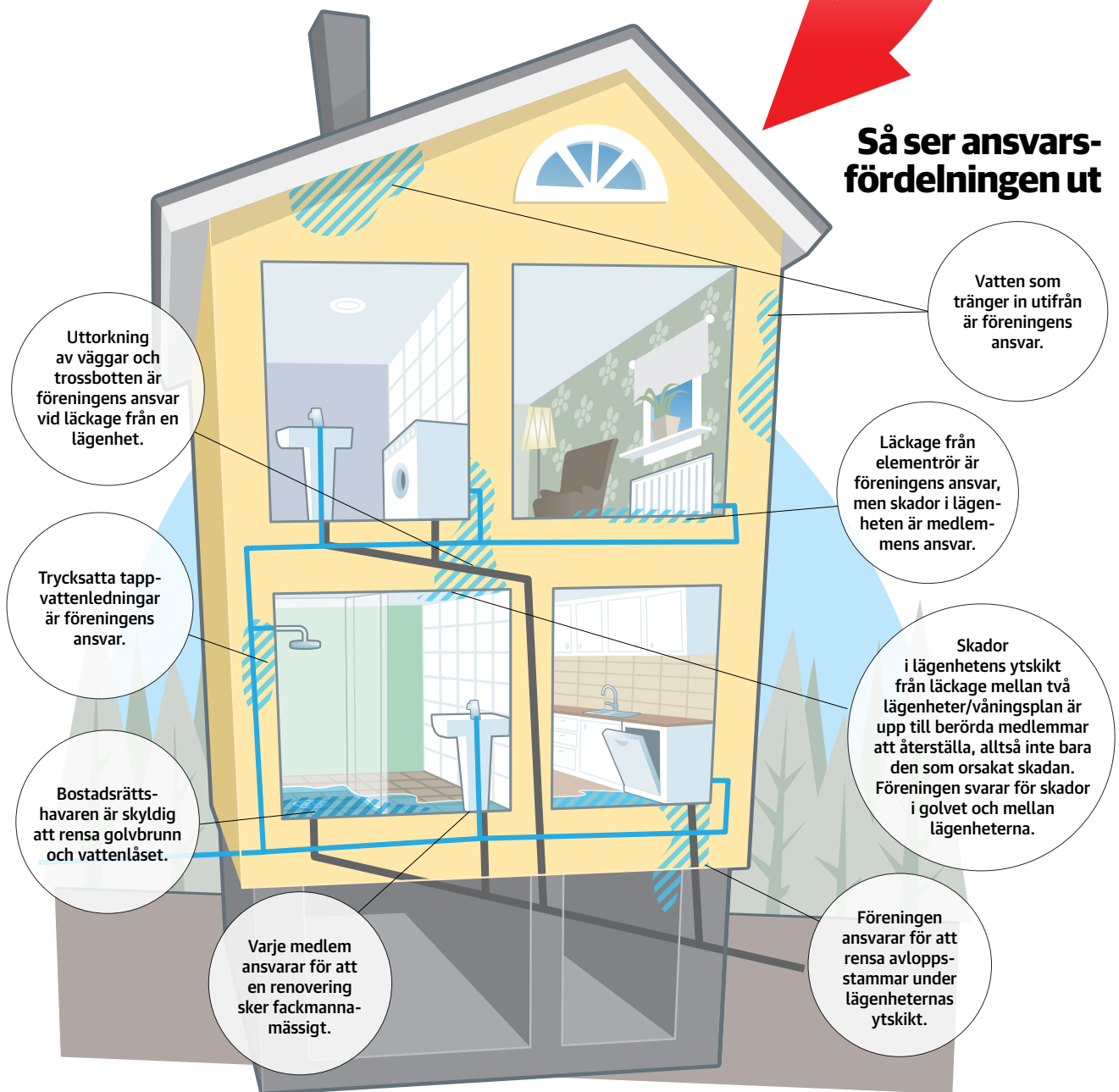
- Det är föreningens uppgift att reparera taket medan bostadsrättsinnehavaren - på egen bekostnad - ska reparera skador i lägenheten. Om föreningen varit vållande, till exempel vetat om att skadan funnits men låtit bli att reparera den, kan föreningen bli skyldig att bekosta skadorna i lägenheten. •

### Så gör du vid vattenskada

- Agera omedelbart vid en vattenskada så att den inte förvärras.
- Kontakta styrelsen i din bostadsrättsförening.
- Anmäl skadan till ditt försäkringsbolag.
- Alla berörda parter ska göra skadeanmälan till sina respektive försäkringsbolag.



# KAOSSET



## Snabba svar om ansvarsdelningen:

- 1** Läs föreningens stadgar. Där ska det framgå hur ansvarsfördelningen ser ut.
- 2** Om du renoverar på ett sätt som inte är fackman-

- namässigt, kan du bli skyldig att ersätta skador om det uppstår en vattenskada.
- 3** I ett badrum tillhör det fuktisolerande skiktet och

allt ovanpå detta bostadsrätts-havaren, inklusive golvbrunn och klämring. Bostadsrättshavaren är skyldig att rensa brunnen och vattenlåset.

- 4** Föreningen ansvarar för alla så kallade stamledningar, det vill säga ledningar som svarar mer än en lägenhet.



# FLEST SKADOR

Det är vanligare att vattenskador i hemmen inträffar i köken än i badrummen.

- Det beror framför allt på att vi i dag har betydligt fler vattenanslutna maskiner i köken än tidigare, säger Mikael Ekdahl på Moderna Försäkringar.

**FJOL INTRÄFFADE** en tredjedel av alla vattenskador i hemmen i köken, enligt statistik från Vattenskadecentrum, som drivs av tio försäkringsbolag och branschorganisationer.

- Jag tror inte att det dröjer länge förrän vi kommer att ha samma våtrumsstandard i köken som i badrummen, det vill säga golvbrunn och tätskikt i väggar och golv. Allt fler vattenanslutna köksmaskiner leder till många, stora och dyra skador för försäkringsbolagen, säger Peder Halling, jurist vid Bostadsrätterna.

Knappt en fjärdedel av vattenskadorna beror, enligt Vattenskadecentrums statistik, på läckage från olika typer av apparater, till exempel diskmaskiner, ismaskiner, kyl och frys.

Även om andelen kyl- och frysrelaterade skador ökar, är skador orsakade av diskmaskiner fortfarande vanligast.

**MÅNGA HAR UNDER** senare år skaffat kyl och frys med kolsyre- och ismaskiner som kräver konstant tillgång till vatten. Fler vattenanslutna apparater innebär fler kopplingar och fogar. Tyvärr är inte kopplingarna alltid fackmannamässigt utförda, vilket kan orsaka en del skador.

- Självklart ska den som utför installationen vara kun-

nig om det han eller hon gör. Men det är också viktigt att maskinerna som installeras är anpassade till svenska förhållanden, säger Mikael Ekdahl.

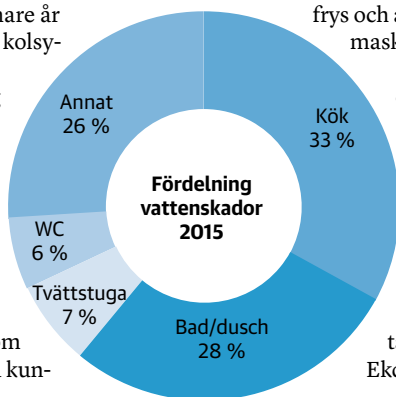
**I Sverige får i princip vad som helst säljas, men allt får inte installeras.**

**HAN FÅR MEDHÅLL** av Hampus Asp på branschorganisationen Säker Vatten.

- I Sverige får i princip vad som helst säljas, men allt får inte installeras. Vi har ett väldigt högt tryck i vårt vattennät, högre än i exempelvis Italien. Importerar man en maskin från Italien, är det inte säkert att den klarar våra förhållanden trots att den fungerar bra i Italien.

Båda betonar vikten av lokala vatten- och läckageskydd under diskmaskin, kyl, frys och andra vattenanslutna maskiner.

- Går något sönder akut och börjar spruta vatten, märks det ganska fort. Det är betydligt svårare att upptäcka läckande ledningar eller kopplingar. Kanske dröjer det tills grannen ringer på dörren för att klaga på fuktfläckar i taket, säger Mikael Ekdahl. •



## Här uppstår vattenskador i köket (i procent)

Rör	26
Diskmaskin	26
Koppling/fog	17
Kyl/frys/ismaskin	14
Armatyr/ventil	3
Övrigt	14

## Åldersfördelning av diskmaskiner som orsakat vattenskada (i procent)

Äldre än 20 år	18
16-20 år	6
11-15 år	18
6-10 år	30
0-5 år	28

Jonas Nordqvist och hans familj fick köket förstört när ismaskinen läckte. Här undersöker personal från Anticimex uttorkningen av golvet.

FOTO: MAGNUS GLANS



## Kostnaderna:

I genomsnitt inträffar det nästan 300 vattenskador i svenska fastigheter - per dag.

- Det är skador som leder till kostnader på mellan fem och tio miljarder kronor per år, säger Hampus Asp på branschorganisationen Säker Vatten.

**ENLIGT EXPERTERNA** ÄR vatten en av de absolut vanligaste orsakerna till skador på svenska byggnader,



# I KÖKET



## Ismaskinen förstörde köket

Läckaget från familjen Nordqvists ismaskin ledde till en omfattande vattenskada. En spricka i plastkopplingen mellan kylskåpet och vattenledningen gjorde att det rann vatten in under golvet i både köket och ett av sovrummen.

- När vi upptäckte läckan hade golven redan förstörts, berättar Jonas Nordqvist.

**HAN BOR MED SIN** hustru och tre barn i en femrumslägenhet på Kungsholmen i centrala Stockholm.

- När min fru en söndag i mitten på mars i år kom hem hörde hon ett svagt pysande ljud från köket. När hon stängde av vattnet till kylskåpet slutade det att pysa. Hon förstod då att det läckte vatten, även om det inte fanns något vatten på köksgolvet, berättar Jonas Nordqvist.

Orsaken till att det inte syntes vatten på köksgolvet var att vattenslangen och kopplingen till viss del var infällda i väggen. Vattnet rann därför utmed väggen och in under golvens yttskikt. **Var kylskåpet felaktigt installerat?**

- Nej. Rörinstallationen var korrekt gjord. Det var plastkopplingen på kylskåpet som hade spruckit.

Medan köks- och sovrumsgolven renoverades bodde familjen delvis på hotell, en kostnad som försäkringsbolaget stod för.

- Underskåpen i köket fick plockas ut, trägolven tas bort och delar av betonggolven därunder bilas ut. Rivningsarbetet tog fem dagar och då gick det inte att bo hemma, säger Jonas Nordqvist.

Under våren har avfuktare arbetat med att torka ut golven i sovrummet och köket.

- Vi har kunnat laga mat, men inte så mycket mer. •

## 5-10 miljarder kronor per år

även om det saknas detaljerad statistik om omfattningen.

- Vi vet inte exakt hur många skador som inträffar. Många fastighetsägare anmäler inte skadorna till sitt försäkringsbolag eftersom självriskerna kan vara ganska så höga. Vår statistik ger dock en ganska bra bild av utvecklingen, säger Hampus Asp.

Trots att vattenanvändningen

i badrum ökar, minskar andelen skador i våtutrymmen visar statistiken.

- Minskningen i badrum tror och hoppas jag är ett resultat av förbättrad teknik, bättre material och tydligare och strängare branschregler. Ett av de största problemen i dag när det gäller våtutrymmen är bristande samordning mellan entreprenörerna, säger Hampus Asp. •

### Fakta köksskador

- Andelen vattenskadorna i kök har under det senaste decenniet ökat med cirka tio procent.
- Vattenskadorna orsakade av läckage från installerad utrustning och dess anslutningar svarar för cirka en fjärdedel av alla rapporterade skador.



# FEL FÖRSÄKRING K

**Kontrollera villkoren noga i din bostadsrättsförsäkring.**

**- Många missar att göra det, vilket kan bli en dyr överraskning om något skulle hända, säger försäkringsmäklare Åke Arén på Söderberg & Partners.**

FOTO: JANN LIPKA

**D**U KAN ANTINGEN ha din bostadsrättsförsäkring som ett tillägg till hemförsäkringen eller genom att den ingår i en kombinerad hem- och bostadsrättsförsäkring. Ibland kan du också vara försäkrad genom din bostadsrättsförening.

Bostadsrättsförsäkringen ersätter skador på ytskikt och den fasta inredningen i lägenheten, medan skador på möbler och annan lös egendom ersätts via hemförsäkringen.

- Villkoren skiljer en del mellan bolagen. Därför är det viktigt att vara noga och ta reda på vad som gäller för just din försäkring, säger Åke Arén.

**Vad är viktigast?**

- Nummer ett är att tillägget täcker det man som medlem är ansvarig för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Nummer två är att försäkringsbeloppet i bostadsrätts-tillägg är tillräckligt högt, allra helst bör man ha en fullvärdesförsäkring. Nummer tre är att det ingår en allriskförsäkring för bostadsrätt, ungefär som en drulleförsäkring.

Försäkringsbolagen gör åldersavdrag både på material- och arbetskostnad. Avdraget motsvarar åldern

på det material som skadats och som måste bytas ut.

- Många blir förvånade över hur stora kostnader de själva får bära. Självrisken är kanske bara 2 000 - 3 000 kronor, medan åldersavdraget kan vara mycket större. Har du ett 25-30 år gammalt kök som förstörts av exempelvis en vattenskada, kan du räkna med att försäkringsbolaget då står för 20 procent av kostnaden för ett nytt kök. Resten får du betala själv.

**Går det att få kompensation för att man inte kan använda sitt kök medan det repareras efter en skada?**

- Ja, du kan få kompensation ur hemförsäkringen med ett ersättningsboende.

**Finns det några skador som vare sig bostadsrättsförsäkringen eller föreningens egen försäkring inte täcker?**

- Ja, skador beroende på utifrån kommande vatten är normalt aldrig en försäkringsfråga. Det anses bero på dåligt underhåll. Undantaget är skyfall. •

## FÖRSÄKRINGSFALL I PRAKTIKEN

### GÄLLER FÖRSÄKRINGEN EFTER BRISTFÄLLIGT ARBETE?

En man i Trelleborg ville ha ersättning från sitt försäkringsbolag på grund av skada i tätskiktet i duschhörnan i badrummet. Enligt försäkringsbolaget beror skadan på en bristfälligt monterad duschblandare och att arbetet inte var utfört enligt branschregler. Skadan omfattas därför inte av



försäkringen, anser försäkringsbolaget. Mannen valde att gå vidare till Allmänna reklamationsnämnden, ARN.

**Allmänna reklamationsnämndens beslut:** Avslå mannens begäran med motiveringen att arbetet inte utförts enligt då gällande branschregler.



# AN GE KALLDUSCH

## SÅ MINSKAR DU RISKEN FÖR VATTENSKADOR

17 tips för att slippa blöta olyckor

### Tips på utrustning:

- Placera droppskydd/underlägg under diskmaskin, tvättmaskin, kylskåp, frys och andra vattenanslutna apparater.
- Placera ett vattenlarm under köksbänken och andra ställen där läckage kan uppstå.
- Se till att ha en avstängning för diskmaskinen som sitter synligt ovanför diskbänken.
- Kontrollera att inga rör, slangar eller skarvar läcker. Glöm inte att slangar har en begränsad livslängd.
- Se till att alla i hemmet vet var huvudkranen sitter och hur den stängs av.
- Se också till att slangarna är klamrade på ett riktigt sätt.

### När du ska resa bort:

- Tänk på att stänga av kranen som ger diskmaskinen vatten efter varje diskning, och absolut om du ska åka bort.
- Använd bara diskmaskinen när du är hemma.
- Vid långsemestrar är det bättre att tömma frysen och stänga av den. Då slipper du vara orolig för att den går sönder och läcker.

### Håll koll på:

- Kontrollera med jämna mellanrum att det inte finns någon spricka eller att något

har lossnat längs badrumsväggar och golv. Titta extra noga runt badkaret, duschen och golvbrunnen.

- Rensa och rengör alla golvbrunnar regelbundet. På samma sätt ska du se till att vattenlåsen under diskhon och handfatet rensas.
- Ställ tvättmaskinen i våtutrymme med golvbrunn.
- Golvbrunnen är ofta badrummets svagaste punkt, speciellt om du har plastgolv. Ett första tecken på vattenskada är om en plastmatta runt brunnen börjar bukta.

### Vid renovering:

- Byt ut alla gamla silikontätningar i badrumsväggar och golv så fort de börjar se spruckna eller fula ut.
- Var försiktig om du borrar i kaklet eller våtrumstapeten. Fyll alltid igen både borrhål och pluggens skruvhål med våtrumssilikon innan du drar fast skruven.
- Används bara auktoriserade/certifierade fackmän när du bygger om i kök och badrum.
- Alla badrum ska ha ett skyddande tätskikt som stoppar fukt från att tränga in i väggar och golv. Kakelplattor eller klinkers är inte täta utan det ska ligga fuktspärr även under dessa.

## Föreningen måste sköta sitt underhåll av huset

Sköter inte föreningen sitt underhåll kan den bli uppsagd från fastighetsförsäkringen.

Försäkringsmäklare Åke Arén på Söderberg & Partners berättar om en bostadsrättsförening som återkommande begärde ersättning från sitt försäkringsbolag på grund av läckande radiatorventiler.

– Till slut tröttnade bolaget och förklarade att man inte tänkte ersätta fler skador kopplade till radiatorsystemet: Ni har underhållsproblem och det är det inte tänkt att försäkringen ska lösa, berättar Åke Arén.

För föreningen var det inte bara att gå till ett annat försäkringsbolag, eftersom kända problem måste redovisas.

# Äntligen

## Så blir utomhussäsongen trevlig – för alla

Grilla, sola, ordna fester och vara mer på balkongen. Sommaren erbjuder många roliga aktiviteter för den som bor i bostadsrätt. Men mitt nöje får inte bli grannens plåga.

Hänsyn och kommunikation är bra ledord för en lyckad utomhussäsong.

**M**ED SOLEN OCH värmen kommer massor av idéer om vad man kan ta sig för på balkongen eller på föreningens gemensamma utomhusytor. Hoppa studsmatta, fixa fester, bygga en altan, sätta upp markiser och spela fotboll är några exempel.

### Men vad är egentligen tillåtet? Och när behöver man tillstånd?

– Grundregeln är att alltid prata med styrelsen och att läsa föreningens stadgar samt eventuella trivselregler. Den förening som inte har trivselregler bör besluta om sådana. Det är ett enkelt sätt att undvika konflikter, säger Elisabeth Kalderén, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.



Elisabeth Kalderén

Byggnationer utanför lägenheten som en altan i markplan, inglasning av en balkong eller montering av markiser regleras i bostadsrättslagen. Enligt lagen krävs här stämmobeslut. Ett styrelsebeslut räcker alltså inte. Förutom stämmans godkännande kan det krävas bygglov.

Blomlådor som hängs på balkongräcket ska alltid hänga på insidan. Dels för att ingen ska få dem på sig om de lossnar, dels för



### Om du går ut på balkongen i underkläder klockan sex på morgonen och röker stör det antagligen ingen.

MATS DANIELSSON

att minska risken att grannen under ska störas vid vattning.

Grillning och utomhusfester är två aktiviteter som är bra att reglera i föreningens trivselregler. Ska man få grilla på balkongen eller hänvisa till en gemensam grillplats? Är kolgrill okej eller endast gasol och el? Hur sent på kvällen får man ha fest?

– Om du ska ha fest är det ju alltid bra att prata med grannarna. Man måste visa ömsesidig hänsyn. Även de känsliga får acceptera att det luktar mat och spelas musik ibland, men man kan inte ha fest fem gånger i veckan, säger Elisabeth Kalderén.

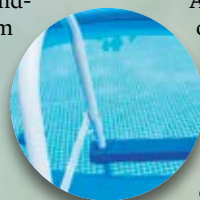
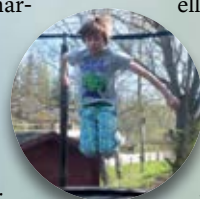
### VETT- OCH ETIKETTEXPERTEN

Mats Danielsson, känd som etikettdoktor, tror också mycket på grannkommunikation:

– Mitt bästa råd för att undvika konflikter och problem är att tala med varandra som vuxna människor.

Det ska ske öga mot öga, inte lappar i brevlådan, i trappuppgången eller tvättstugan.

Med bra kommunikation i kombination med sunt förnuft, eftertanke och hänsyn till grannar kommer man



långt enligt Danielsson. Klädsel är ett exempel:

– Om du går ut på balkongen i underkläder klockan sex på morgonen och röker stör det antagligen ingen. Men du kanske inte går ner i entrén och hämtar din post endast iklädd boxer-shorts.

Att barn låter när de leker eller spelar boll på gården är något man som bostadsrättsinnehavare får tåla. I alla fall inom rimliga gränser. Detsamma gäller rökning utomhus, en aktivitet som inte går att förbjuda.

– Den som vill ha helt tyst och aldrig känna någon störande lukt kanske ska köpa ett torp på landet i stället för en lägenhet, konstaterar Mats Danielsson.

Att montera studsmattor och blåsa upp portabla pooler på gården är inget Bostadsrätterna rekommenderar. Vid hoppandet uppstår monotona ljud och ansvarsfrågan om någon skadar sig kan ge föreningen problem.

– Att ha pooler på gemensamma ytor avråder vi starkt från. Bland annat därför att det faktiskt är fastighetsägaren, alltså föreningen, som har det yttersta ansvaret om det skulle ske en olycka, säger Elisabeth Kalderén.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG



# sommars!



## HEJ DÅ LÄGENHETEN!

Här är checklisten inför semestern

Sommarhalvåret betyder också resor och fritidsboende för många. Så här minskar du risken för inbrott, brand och översvämning när du är borta:

- ✓ Kontrollera att alla fönster och balkongdörr är stängda och låsta om de har lås.
- ✓ Be en granne ta in post och hålla koll på lägenheten. Tala om var du kan nås.
- ✓ Gör uppehåll i tidningsprenumeration.
- ✓ Kontrollera att alla vattenkranar är ordentligt stängda.
- ✓ Plocka undan värdesaker.
- ✓ Stöldmärk (utrustning kan lånas hos Polisen) och fotografera värdeföremål.
- ✓ Få hemmet att se bebott ut. Koppla timer till några lampor och kanske en radio. Ljus och ljud tyder på att någon är hemma.
- ✓ Stäng av vattnet till diskmaskin och tvättmaskin för att minska risken för översvämning.
- ✓ Ha gärna så kallade skvallermattor under kyl, frys och diskmaskin. Ökar chansen att upptäcka en vattenläcka tidigt.
- ✓ Ställ krukväxter i badkaret. Eller ännu bättre: be en granne att vattna. Då ser lägenheten mer bebodd ut.
- ✓ Dra ut kontakter till elektriska apparater som inte används.
- ✓ Se till att ha en bra ytterdörr med godkända lås. Byt lås när du flyttar in.

(KÄLLOR: BOSTADSRÄTTERNA, POLISEN OCH FOLKSAM)



FOTO: SHUTTERSTOCK

Klipp ut och spara



# Att ha med er på BRF-mötet

Frågor om service och reparationer kan dra ut på styrelsemöten. Någon som känner igen sig? Med oss kan ni göra mötena kortare. Vi är alla företag som gillar att jobba med bostadsrättsföreningar, och har gjort det länge. Här kommer några punkter som hjälper er att fatta beslut.

✓ **Med oss vet ni exakt vad ni betalar för.**  
Vi lovar er tydliga offerter, avtal och fakturor. Med vår moderna fastighetservice kan ni följa samtliga ärenden via er egen kundportal.

✓ **Vi kompletterar varandra.**  
Ingen kan vara bäst på allt. Men var och en av oss är experter på vårt område. Därför gillar vi att samarbeta med varandra. Det gör att ni får bästa möjliga service.

✓ **Om något ändå skulle gå fel...**  
Ni kan vara trygga med att vi är väldigt bra på det vi gör. Men vi är självklart inte felfria. Händer det något så gör vi om och rätt. Det kan ni lita på.



## Alla kontakter

**Humidus AB** VID FUKT & VATTENSKADOR  
[www.humidus.se](http://www.humidus.se) **Kontakt:** Mikael Berglund  
[mikael@humidus.se](mailto:mikael@humidus.se) 070-823 20 03

**Driftia Förvaltning AB** MODERN FASTIGHETSSERVICE  
[www.driftia.se](http://www.driftia.se) **Kontakt:** Cecilia Stangmo Blomqvist  
[cecilia.stangmo@driftia.se](mailto:cecilia.stangmo@driftia.se) 070-244 76 00

**GR-Avloppsrensning**  
[www.gr-avloppsrensning.nu](http://www.gr-avloppsrensning.nu) **Kontakt:** Gunnar Orbert  
[gunnar@gr-avloppsrensning.nu](mailto:gunnar@gr-avloppsrensning.nu) 08-795 75 10

**Ekerö Bygg & Entreprenad**  
[www.ekerobygg.se](http://www.ekerobygg.se) **Kontakt:** Tom Lindqvist  
[tom.lindqvist@ekerobygg.se](mailto:tom.lindqvist@ekerobygg.se) 08-560 310 36

**Söderglas**  
[www.soderglas.se](http://www.soderglas.se) **Kontakt:** Magdalena Häll  
[magdalena@soderglas.se](mailto:magdalena@soderglas.se) 070-08 08 365

**SKFM Ulf Öberg AB**  
[www.uffesotare.se](http://www.uffesotare.se) **Kontakt:** Ulf Öberg  
[uffe@uffesotare.se](mailto:uffe@uffesotare.se) 070-212 72 10

**Remotex**  
[www.remotex.com](http://www.remotex.com) **Kontakt:** Åsa Holmström  
[asa.holmstrom@remotex.com](mailto:asa.holmstrom@remotex.com) 070-853 83 83

**ERAB SMART STYR & REGLERING**  
[www.erab.com](http://www.erab.com) **Kontakt:** Viktor Berggren  
[viktor.berggren@erab.com](mailto:viktor.berggren@erab.com) 08-121 488 01

# Vi annonserar Vi litar på

Visst är det skönt att hitta service-  
lösningarna för er bostadsrättsförening  
på ett enda uppslag?  
Här har ni det. Vi som annonserar här  
kommer leverera. Det gör vi över  
hela Storstockholm.

**Tillsammans ger vi er det mesta ni  
behöver.**

**JOURNUMMER!**  
**08-795 75 10**  
**GR**  
**AVLOPPSRENSNING**

**FRISK LUFT ÄR EN REN HÄLSOFRÅGA**  
**VI UTFÖR:**  
**Ventilationsrengöring**  
**Injustering av ventilationsystem**  
**Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**  
**Tel. 070-21 272 10**  
**[www.uffesotare.se](http://www.uffesotare.se)**  
**Epost: [uffe@uffesotare.se](mailto:uffe@uffesotare.se)**

...rar inte bara ihop.  
...varandra.

## HUMIDUS AVFUKTNING



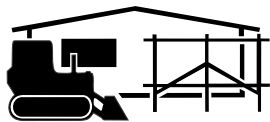
- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag

[www.humidus.se](http://www.humidus.se)

Kontakta oss för mer information  
[info@humidus.se](mailto:info@humidus.se) eller telefon 08-730 50 30.



**Ventilation EI**  
**OVK VVS**  
**Vitvaror**  
**Tvättstugeservice**



**Vi gör det på ROT!**

**EKERÖ BYGG & ENTREPRENAD**

*etabl. 1964*

**08-560 310 35**     [www.ekerobygg.se](http://www.ekerobygg.se)



**JOUR DYGNET RUNT**  
**08-81 09 30**

REPARATIONER | INREDNINGSGLAS | SKYLTFÖNSTER

Grossistvägen 6 | 125 30 Älvsjö | [www.soderglas.se](http://www.soderglas.se)

**Med nöjda kunder kommer man långt**

Vi har städad flerbostadshus sedan 1989. Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.



[info@stadpoolen.se](mailto:info@stadpoolen.se) 08-556 701 50  
[www.stadpoolen.se](http://www.stadpoolen.se)



VI LEVERERAR SMARTA WEBBASERADE  
STYRLÖSNINGAR FÖR ERT VÄRME- OCH  
VENTILATIONSSYSTEM



[erab.com](http://erab.com)





# Sant eller falskt om ditt boende?

## Åtta påståenden om livet i en bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär både rättigheter och skyldigheter. Ändå finns många missuppfattningar och oklarheter kring vad du har rätt att göra och inte göra i din bostad. Tove Lindau, jurist på Bostadsrätterna, reder ut vad som gäller.

TEXT: MALIN BYSTRÖM SJÖDIN ILLUSTRATION: SHUTTERSTOCK



### **Jag äger min bostadsrätt och därmed får jag göra vad jag vill i den.**



**FALSKT.** Du äger visserligen din bostadsrätt och innehar ett medlemskap i din bostadsrättsförening. Det är föreningen som äger huset och du är delägare med en ekonomisk andel och har en nyttjanderätt till en viss bostad. Du har dock ansvar för underhåll, reparationer och det inre, bland annat yttskikt som golv, väggar, tak och klinker, samt köksinredning, spis, frys, fläkt, tvättstall och badkar.

### **Jag har rätt att flytta kök, badrum och väggar i min lägenhet.**



**FALSKT.** Du får inte flytta kök, badrum eller ta ned bärande väggar. Om du ändå önskar flytta kök, toalett eller vägg måste du begära ett tillstånd av din förening. Arbetet ska ske fackmannamässigt. Om du inte ansöker om tillåtelse riskerar du att få återställa bostaden som den såg ut innan.

### **Jag kan förlora min rätt att bo i min bostadsrätt/äga den.**



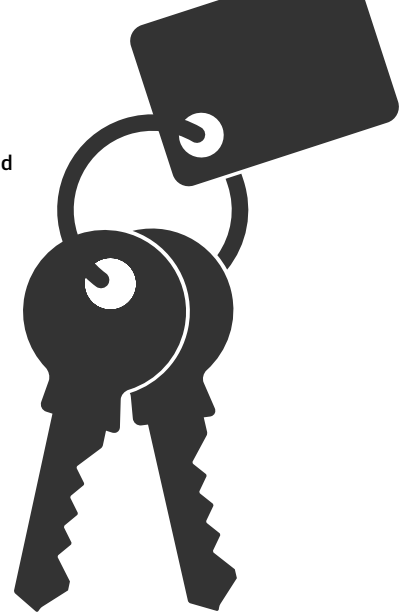
**SANT.** Om du inte betalar din månadsavgift i tid, hyr ut den i andra hand utan tillåtelse, missköter dina lån till banken (som då kan tvinga fram en tvångsförsäljning), grovt missköter lägenheten eller vägrar styrelsen tillträde för inspektion eller nödvändiga arbeten kan du bli uppsagd.

### **Styrelsen har rätt att gå in i min lägenhet.**



**SANT.** Om de ska göra en tillsyn eller undersöka något som de har ansvar för eller för att se att bostadsrättshavaren håller lägenheten i gott skick. Men styrelsen får inte gå in hur som helst. Finns det en huvudnyckel krävs ett skriftligt tillstånd av bostadsrättshavaren för att styrelsen ska få använda den.


Om du vill hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs alltid tillstånd av föreningens styrelse.




### **Jag har rätt att se alla styrelseprotokoll och handlingar som rör vårt bostadsrätts-hus.**

 **FALSKT.** Det är bara årsmötes- och stämmoprotokoll du har rätt att se, om du inte sitter i styrelsen. Allt annat räknas som styrelsens arbetsmaterial där känsliga saker kan finnas: obetalda avgifter, ekonomi, störande medlemmar, budget, avtal och upphandlingar.


### **Min förening har inte rätt att ta ut en avgift för mig om jag struntar i att komma på den årliga städdagen.**

 **SANT.** Föreningen kan aldrig ta andra avgifter än de som står i lagen, det vill säga till exempel månadsavgiften för att få bo i sin bostadsrätt. Om det ändå händer har du rätt att kräva tillbaka avgiften.

### **Jag har rätt till ett visst förråd i mitt hus.**

 **FALSKT.** En avgörande punkt är om din bostadsrätt är upplåten med ett förråd eller inte. Det framgår av upplåtelseavtalet eller i den ekonomiska plan som upprättades i samband med att föreningen tog över huset eller bildades. Angivelser om förråd kan finnas i lägenhetsförteckningen men styrelsen kan också ha stor frihet att besluta vem som ska ha vilket förråd och inte.

### **Jag har rätt att hyra ut min bostadsrättslägenhet i andra hand så länge jag vill.**

 **FALSKT.** Tidigare krävdes det beaktansvärda skäl för uthyrning, nu krävs det skäl: att du studerar på annan ort, ditt arbete kräver det, militärtjänstgöring, vård av anhörig, du bor på vårdhem, är utomlands en längre tid eller vill prova att vara sambo. Andrahandsuthyrning kräver alltid tillstånd från föreningens styrelse. Uthyrningen kan förlängas under flera år om skäl finns. Det är enklare att hyra ut till närstående eller av marknadsmässiga skäl.



**Vi får många frågor om vad en ägare av en bostadsrätt har rätt att göra och inte.**

TOVE LINDAU

Så får styrelsen svar på svåra frågor

Bostadsrättsföreningar som är medlemmar i Bostadsrätterna får kostnadsfri styrelserådgivning. På webben finns också faktablad och fördjupningar kring många av frågorna.



## Kan stämman ta upp frågan?

**FRÅGA:** Vi är några medlemmar som önskade få med en punkt Övriga frågor på dagordningen till senast årsstämman. Syftet var att få till en diskussion om diverse frågor och vi tyckte det var lämpligt då när så många medlemmar var samlade. Men vi blev nekade av styrelsen och därmed kom inte våra diskussionspunkter med. Tråkigt tycker vi och undrar varför?

**SVAR:** I en bostadsrättsförenings stadgar framgår dagordningen på föreningsstämman och där finns inte alltid punkten Övriga frågor med. Däremot är det möjligt att efter den formella stämman diskutera vad ni ville men utan att fatta beslut.



## Vem ansvarar för dålig lukt?

**FRÅGA:** Vi ska sälja vår lägenhet men har lite problem med en golvbrunn som luktar illa. Självljukt har vi gjort rent men det luktar fortfarande. En spekulant undrar vem som ansvarar för att åtgärda, medlem eller föreningen.

**SVAR:** Som medlem har ni det ytliga ansvaret för golvbrunnen, alltså rensning och rengöring, klämringen och se till att brunnen inte torkar ut. Men om det krävs ett byte av brunnen ansvarar föreningen för det och också avgör om ett byte krävs.



Tillstånd:

## Kan styrelsen förbjuda hundar?

**FRÅGA:** Har styrelsen eller föreningen befogenhet att tillåta eller förbjuda att man leker med sin hund på gården? Om bara en eller två grannar inte gillar hundar, är det nödvändigt att förbjuda hundar på gården överlag? Jag undrar också om styrelsen eller föreningen har befogenhet att låta en studs matta stå på en viss plats på gården, med tillhörande glada barnskrik? Om bara en eller två grannar starkt ogillar studs mattan där, är det nödvändigt att förbjuda eller flytta studs mattan?

**SVAR:** Detta är i första hand frågor som styrelsen får avgö-

ra. Styrelsen kan införa ordningsregler som talar om var hundar får vistas på föreningens mark. Men detta måste ju styrelsen inte göra bara för att några medlemmar är negativa till hundar.

Utgångspunkten är faktiskt att medlemmar har rätt att ha husdjur.

Samma gäller i frågan om studs mattan. Man får finna sig i att barn väsnas, men mattan bör inte placeras precis intill en lägenhet som ju då störs extra. Om studs mattan står på föreningens mark gäller också att det finns tillräcklig säkerhet kring denna, vilket gör att en del föreningar säger nej till detta.

## Fönstret kärvar!

**FRÅGA:** Jag har problem med ett vädringsfönster, det går inte att öppna. Nu kommer jag att tillkalla hjälp från vår fastighetsskötare. Frågan är vem som ska stå för den kostnaden, är det jag själv eller föreningen?

**SVAR:** Svaret beror på vad som står i föreningens stadgar om fönster. Om ansvaret ligger på medlemmen så måste var och en ta hand om kärvande fönster och betala detta själv.



# Vanliga frågor om bostadsrätt

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



## Skötsel:

### Vem underhåller balkongen?

**FRÅGA:** Vi har lite olika uppfattningar om vem som ansvarar för skötsel och underhåll av balkong och terrass. Det står ju inget i våra stadgar angående detta. Vem underhåller och målar terrassräcke? Vem underhåller och oljar trägolvet på balkongen?

**SVAR:** Då det inte finns någon specifik skrivning i era stadgar gäller att balkong då brukar jämföras med fasad och därmed faller underhållsansvaret på föreningen. Är trägolvet monterat "från början" det vill säga inte lagt av medlemmen, ska föreningen underhålla det. Men har nuvarande eller tidigare medlem lagt dit ett trägolv får du själv olja in det.

### Kan vi få se alla offerter?

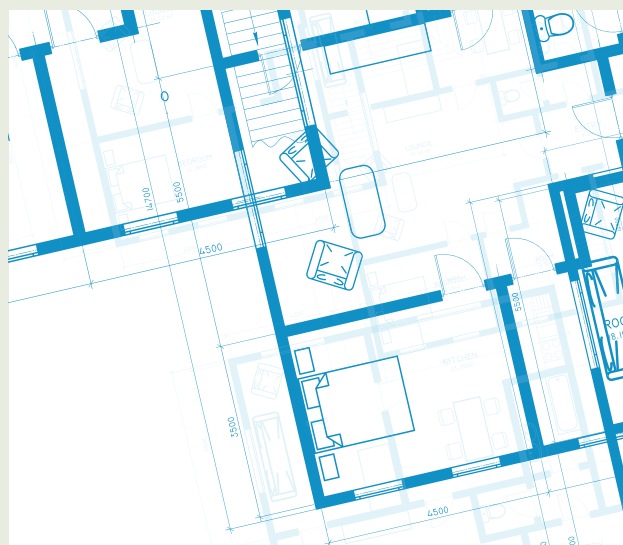
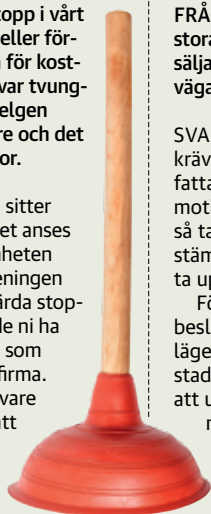
**FRÅGA:** Har inte vi medlemmar i föreningen rätt att se de offerter som styrelsen tar in? Vi vill gärna se att styrelsen väljer rätt, så att säga. Vad anses sekretessbelagt förutom styrelseprotokoll och medlemsregistret?

**SVAR:** Nej, offerter och egentligen alla räkenskaper och handlingar som gäller föreningen är faktiskt inget medlemmarna har rätt att ta del av. Det är revisorn som har den rätten och medlemmar får i så fall vända sig till revisorn. Ett utdrag ur lägenhetsförteckningen för den egna lägenheten har var och en naturligtvis rätt att få.

### Ska vi betala för rörmokaren?

**FRÅGA:** Om vi får stopp i vårt toaavlopp, är det vi eller föreningen som ska stå för kostnaden att rensa? Vi var tvungna att mitt i pingsthelgen ringa efter rörmokare och det kostade 2 000 kronor.

**SVAR:** Om ett stopp sitter "under golvet" får det anses finnas utanför lägenheten och därmed har föreningen ansvaret för att åtgärda stoppet. Rätteligen borde ni ha vänt er till styrelsen som skulle ha anlitat en firma. Som bostadsrättshavare har man ingen rätt att beställa jobb på någon annans bekostnad.



## Ombyggnad:

### Hur delar vi på lägenheten?

**FRÅGA:** Vi skulle vilja dela vår stora lägenhet i två för att sedan sälja den ena. Hur ska vi gå tillväga rent formellt sett?

**SVAR:** För en sådan förändring krävs att en föreningsstämma fattar beslut. Ni kan skriva en motion om vad det är ni vill göra så tas den upp för beslut på stämman. Eller så kan styrelsen ta upp frågan i en proposition.

Föreningsstämman fattar beslut om att den ursprungliga lägenheten upphör med bostadsrätt för att därefter beslut att upplåta två nya lägenheter med bostadsrätt. Dessa punkter måste alltså tas upp i kallelsen till stämman.

Bostadsrätten ska överlåtas till föreningen till marknadspris och tänk på att ni då kan behöva betala reavinstskatt. Först måste era panthavare underrättas om vad som avses ske.

Nya upplåtelseavtal tecknas med er med insats, årsavgift och andelstal. Vid en ombyggnation av detta slag kommer en del arbeten ske på de delar av fastigheten som föreningen ansvarar för och styrelsen kan ställa krav på vem som ska utföra just de arbetena.

Alla kostnader i samband med ombyggnationen svarar ni för. I lägenhetsförteckningen ska noteras att det nu finns två lägenheter. Anmälan ska göras till det offentliga lägenhetsregistret.

# Carpeting

ENTRÉMATTOR

## Är ni nöjda med er service och kvalitet?

### Låt Brf-Specialisten föreslå något.



[www.carpeting.se](http://www.carpeting.se) - [info@carpeting.se](mailto:info@carpeting.se) - tel: 08-448 31 80



## Experten tipsar:

# SÅ FÅR DU RENA FÖNSTER



Solen tittar fram och påminner oss om att det är tid för fönsterputsning. Skippa tidningspapper, allehanda mirakelkurer och dyra produkter.

**Putsarmästaren William Dogan i Nora vet vad som behövs.**

TEXT: IDA ÅKESSON

**DET GAMLA KNEPET ATT** rengöra fönster med tidningspapper är inget som proffs använder. När det kommer till att användas i fönsterputsningssyfte kan det missfärga glaset eller ramen. Dessutom innehåller dagens trycksvärta mindre kemikalier som funkar sämre för rengöring. Ättikans förtjänster är inte heller något som William Dogan förespråkar.

- Det är kvalitén på gummiskrapan som är det viktigaste - dålig gummiblandning i gummibladet kan ge ränder. Mitt bästa tips är att investera i en skrapa där gummibladet är fastsatt med klamrar och är stabilt, säger William Dogan.

Inköpet av en bra gummiskrapa är inte speciellt kostsamt och den kan sedan användas upp till 200 fönster. När proffsen



William Dogan

gör fönster skinande rena använder de endast vatten och diskmedel.

- Men tänk på att inte använda för lite diskmedel. Det ska vara så pass mycket att vattnet inte rinner. Vårt perfekta recept är en halv deciliter diskmedel på 10 liter vatten, tipsar han.

Med en påläggare, en slags tvättpäl, blöts fönstret först ner och sedan används skrapan. Därefter sugs spillvattnet vid fönsterblecket upp med en liten svamp och därpå görs en finish med mikrofiberduk. Duken som William kör med har en uppsugningsförmåga på åtta gånger sin egen vikt och säljs i yrkesbutiker.

- För hemmabruk funkar det bra med lite finare handdukar, bara de inte är tvättade med sköljmedel för då finns det knappt någon uppsugningsförmåga. •

### SÅ ENKELT PUTSAR DU FÖNSTER SOM PROFFSEN

1. Fyll en smutsfri hink eller blomspruta med vatten och vanligt diskmedel.
2. Rengör fönstret med rikligt med vatten eftersom det inte ska avdunsta innan gummiskrapan kommer fram.
3. Med luddfri handduk dras en torr horisontell rand som startsträcka längst upp på fönstret. Dra gummiskrapan uppifrån och ner i samma vinkel. Torka gummiskrapan mellan varje drag och överlappa dragen. Torka sedan av kanterna på fönstret - utsikten är klar och uppdraget är klart!



*På Gotland kan du upptäcka hela världen på en ö. Här bittar du platser som liknar allt från Kenyas savanner och Kretas klippformationer till Karibiens sandstränder och Arizonas ökenlandskap. Välkommen på ett jorden-runt-äventyr. Nära dig.*



# GOTLAND

JORDEN RUNT PÅ EN Ö

***Alla+bilen  
från 595 kr***

*Priset avser enkel resa för upp till **5 personer och personbil** och gäller på massor av avgångar i sommar (13/6-28/8). **Välkommen ombord!***



***[www.destinationgotland.se](http://www.destinationgotland.se)***





**Vad betyder "välskött bostadsrättsförening"?** Vissa uttryck används så ofta att man lätt glömmer att kika bakom fasaden. SBC Boendeindikator rätar ut frågetecknen – och leder till nya möjligheter.

SBC Boendeindikator är ett verktyg för kvalitetsanalys av bostadsrättsföreningar. Samtliga delar som ingår i "välskött" är med: fastighet, förvaltning och boendemiljö. De föreningar som uppfyller de uppsatta kraven kan använda sig av "SBC Godkänd" som kvalitetsmärkning. Och alla som genomgår analysen får informationen de behöver för att kunna fortsätta att öka värdet på föreningens fastighet, effektivisera förvaltningen och öka boendenytan.

Hur välskött är 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](http://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: DAGS ATT BYTA FÖRVALTARE?**

*Det är enkelt att byta till SBC – och fördelaktigt. Vi är specialister på ekonomisk- och teknisk förvaltning, och juridik. Och med all kompetens du behöver om bostadsrättsföreningar under ett och samma tak blir samordningsfördelarna många. Kontakta oss för mer information!*



Sveriges  
BostadsrättsCentrum