

# din Bostadsrätt

sbc

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

Nummer 1 mars 2010 • [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

## DAGS ATT RENOVERA?

Kräv att få ett ansvarsbevis av hantverkaren!

## ETT UDDA BOENDE

Hur är det att bo i en betongsilo?

Familjen Ericson Guthed drabbades av

# LÄGENHETS- INBROTT

*Polisen: "Hjälp varandra att ha uppsikt över vilka som rör sig i trappuppgången"*

**BO I BOSTADSRÄTT**  
VILKA RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER  
HAR DU? NU DRAR VÅRENS  
KURSER I GÅNG!



## Många föreningar sitter på en topplacering utan att veta om det!

Idag känner de flesta till oss som mäklarbyrån som är bäst på vindsvåningar och råvindar. Vi har efter många års förmedling av vindar en gedigen erfarenhet av detta – allt från att bedöma råvindens potential till att upprätta ett upplåtelseavtal som tillvaratar såväl föreningens som köparens intressen på bästa sätt. Vi

har också byggt upp ett mycket värdefullt kontaktnät med byggare, arkitekter och advokater. Vi delar gärna med oss av våra kunskaper och vårt nätverk till bostadsrättsföreningar som står i begrepp att sälja sin råvind. Kontakta oss redan idag för ett förutättningslöst möte.

# UNDERLIGA LÅNEDISKUSSIONER

**RIKSBANKSCHEFEN TILLSAMMANS** med Finansinspektionen vill svalka av bostadsmarknaden – som nu anses överhettad.

Visst har bopriserna i vissa delar av landet stigit kraftigt under de senaste åren, och jag häpnar när jag hör om toppnoteringarna från Östermalm i Stockholm. Det har jag i och för sig alltid gjort under mina 30 år bland bostadsrättsföreningar; man tror att det aldrig kan bli dyrare. Men både jag och de nationalekonomer som nästintill årligen påstått att "nu spricker bostadsbubblan" har uppenbarligen haft fel. Oftast gruvligt fel. I stället har priserna gått upp. (Men åter kan vi konstatera att Sverige faktiskt är mer än Stockholms innerstad, och här är överlåtelsepriserna helt annorlunda.)

**ARGUMENTET ATT PRISERNA** har rasat i "alla" andra länder är underligt – det kan väl inte vara argument för att med kreditåtstramningar skapa ett prisras också i Sverige? Studerar man prisstatistiken mer noggrant ser man också att de stora prisrasen har skett i länder som tidigare haft en än mer explosiv fastighetsmarknad, till exempel Spanien, Storbritannien och Irland. Självskapade prisras – som myndigheterna uppenbart riskerar att skapa – drabbar kanske inte oss som redan har våra lägenheter, men dessa slår desto hårdare mot de enskilda individer som av olyckliga omständigheter tvingas sälja.

Om man – som Finansinspektionen föreslår – ska begränsa belåningsgraden på lägenheterna slår det främst mot ungdomar som inte har ägt någon lägenhet tidigare.

Man kan fråga sig varför det är just dessa nybörjare i bostadskarriären som ska ta de värsta smällarna? Är myndigheterna oroliga för att låntagarna inte kan betala sina lån vore det bättre att inrikta sig på just förmågan att betala också höjda räntor, för sådana kommer med all säkerhet.

Å andra sidan kanske vi ska vara glada för att myndigheterna denna gång inte föreslår det som brukar vara förstahandsalternativet för att kyla bostadsmarknaden, nämligen skattehöjningar.

**I DET SAMMANHANGET** noterar vi i stället ett positivt förslag från Riksdagens skatteutskott, att avskaffa fastighetstaxeringarna. Det skulle i praktiken omöjliggöra framtida beskattning grundat på dessa – i de flesta fall – mycket underliga värderingar och jämförelser av olika typer av hus.

Har du någon gång undrat över varför en del bostadsrättsföreningar har så annorlunda namn? I det här numret av Din Bostadsrätt får du bland annat veta varför bostadsrättsföreningarna Gebährschmerzen, Elda med kärlek, Pippistan och Smulgubben heter som de gör. Och så har vi en ny återkommande serie i tidningen där vi gör hembesök hos olika personer för att se hur just de bor. Premiärbesöket sker hos en man som bor på 28 kvadrat på en bakgata i Stockholm.

**GÖRAN OLSSON**, vd, bostadsrättsorganisationen SBC

*Självskapade prisras – som myndigheterna uppenbart riskerar att skapa – drabbar kanske inte oss som redan har våra lägenheter, men dessa slår desto hårdare mot de enskilda individer som av olyckliga omständigheter tvingas sälja.*



## DÄRFÖR FÅR DU TIDNINGEN DIN BOSTADSRÄTT I BREVLÅDAN!



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

Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor – frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från SBC. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 235 000 exemplar.

Ansvärgivare **Göran Olsson** Redaktionsråd **Mats Lindbäck**, **Peder Halling**, **Kenny Fredman** och **Elisabeth Kalderén**  
Redaktör **Rikard Samuelsson** Grafisk form **Per Samuelsson**  
Produktion **OTW Publishing** Omslagsbild **Johan Bergmark**  
Annonsförsäljning och information **Funktioner på Gotland**, **Mats Lindén** Tel 0708-99 17 60 mats@funktioner.se Repro **Done**  
Tryck **Roto Smeets Adress SBC**, Luntmakargatan 46, 11137 Stockholm  
Telefon **08-50115000**

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

SBC Ekonomisk Förening är intresseorganisation för bostadsrättsföreningar och bosparare. Vi utvecklar bostadsrätter genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. SBC har drygt 6000 medlemsföreningar och cirka 20 000 bosparare.

## Vad irriterar du dig på i din bostadsrättsförening?



**Cecilia Sköld, socionom 34 år, Stockholm:**  
– Det är eftersatt underhåll i hela fastigheten.

Även lagstadgade kontroller som skulle ha gjorts har inte blivit gjorda. Nu har vi en ny styrelse där jag sitter med och vi tar tag i allt det här.



**Susanna Åhgren, jurist, 38 år, Solna:**  
– Det är många småbarnsfamiljer i vår stora förening.

Styrelsen består av äldre som inte lyssnar på våra förslag. Men annars är jag jättenöjd.



**Åsa Rundström, 47, distriktsköterska, Rönninge:**  
– Faktiskt ingenting! Jag bor i en trevlig

liten förening och har bara schysta grannar!

# STADGARNA RYGGGRADEN I

Bostadsrättsföreningens stadgar ger många svar på vilka regler som gäller i föreningen.

– Där står det vilka skyldigheter och rättigheter medlemmar har. Det gäller också vad föreningen som fastighetsägare ansvarar för, en gränsdragning det ofta uppstår tvister om, säger Elisabeth Kalderén, styrelserådgivare på SBC.

**ATT ÄGA EN** bostadsrätt innebär mer än att bara inneha rätten till sin bostad.

– En del tror nära nog att de bor i hyresrätt och att bostadsrättsföreningen ska sköta om allt, medan andra menar att de äger lägenheten och kan göra allt utan att fråga föreningen, fortsätter Elisabeth Kalderén. Få känner till att man som bostadsrättsinnehavare faktiskt också är delägare

av fastigheten och att de gemensamma stadgarna är grunden för föreningen och alla boende.

Boendet utgår från Lagen om ekonomiska föreningar (LEF) samt Bostadsrättslagen (BRL) som är en speciallag. Lagen säger att bostadsrättsinnehavaren ska hålla lägenheten i gott skick

”om inte något annat bestämts i stadgarna”. Därför specificerar

bostadsrättsföreningen i stadgarna vem som ansvarar för vad. – I stadgarna står vad



## LÄR DIG MER OM BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt är en av de vanligaste boendeformerna i Sverige, men förvånansvärt få vet vad det faktiskt innebär. Därför håller SBC kursen ”Livet i en bostadsrättsförening”.

– Behovet är stort av att träffa likasinnade och utbyta erfarenheter om hur det är att bo i bostadsrätt, säger Peder Halling på SBC, utbildningschef och jurist på SBC.

**VISSTE DU ATT** bostadsrätt är en boendeform som är en blandning mellan äganderätt och nyttjanderätt? Vilka rättigheter och skyldigheter ger det den enskilda medlemmen?

Det är frågor som besvaras i kur-

sen ”Livet i en bostadsrättsförening”. Kursen tar upp det mesta du bör veta för att kunna påverka ditt boende – både vad gäller föreningslivet, den egna bostaden och förhållandet till grannarna.

– Det är viktigt att känna till vilka regler som styr boendet i föreningen. Genom att vara bättre insatt kan irritation och rena konfliktsituationer undvikas, menar Peder Halling.

Kursen ”Livet i en bostadsrättsförening” hålls på kvällstid en gång på våren och en gång på hösten i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Kursen är avgiftsfri för boende i SBCs medlemsföreningar.

– Om föreningar i andra delar av landet vill arrangera kursen kan den beställas hos SBC. Flera föreningar kan gå ihop för att spara på kostnaden. Vi

# FÖRENINGEN

bostadsrättsinnehavare har för rättigheter och skyldigheter, liksom vad bostadsrättsföreningen som fastighetsägare har ansvar för. Och det är ofta just ansvarsbiten som det uppstår tvister kring, menar Elisabeth Kalderén.

**TILL EXEMPEL FÅR** bostadsrättsinnehavare göra förändringar inne i bostaden: byta köksinredning, lägga nya golv, måla om, ta ner eller sätta upp väggar som inte är bärande. Men inte ta bort eller lägga rör, ta bort vattenburna element, ta ner eller utföra andra ingrepp i bärande väggar, det vill säga sådant som bostadsrättsföreningen enligt stadgarna bär ansvar för.

I stadgarna och i lagen står det att sådana förändringar får genomföras om styrelsen har lämnat sitt godkännande.

– För att bostadsrättsinnehavarna lättare ska veta och förstå vad de ansvarar för i bostaden är det klokt om det är konkret uttryckt i stadgarna. Därför har SBC utarbetat så kallade mönsterstadgar som konkret anger bostadsrättsinnehavarens ansvar för bostadens olika delar.

MATS LUNDSTRÖM

Tänk på att kontrollera vad som står i stadgarna innan ni drar i gång renoveringen.

kan även skraddarsy kurser om det är något särskilt som föreningarna vill veta mer om, till exempel hur vattenskador hanteras, säger Peder Halling.

MATS LUNDSTRÖM

## KURSTILLFÄLLEN:

Stockholm 7 april • Göteborg  
14 april • Malmö 15 april • Uppsala  
4 maj. Kurstid: Kl. 17.30–21.00  
(inklusive paus och lättare förtäring)

Anmäl dig till kursen på SBCs webbplats, [www.sbc.se/livet-i-en-brf](http://www.sbc.se/livet-i-en-brf).

## Rätt ska vara rätt

I förra numret av Din bostadsrätt tog vi upp det nya obligatoriska lägenhetsregistret. Men det blev oklart hur de nya numren ska anslås. Rätt är att de ska sättas upp väl synliga på en permanent plats i fastigheten, till exempel i entrén, på lägenhetsdörrarna eller på brevlådan.



## RÖKNING – EN KÄLLA TILL KONFLIKT

Besväras du av rökluft från grannarna? Då är du inte ensam. Det är ett vanligt problem i flerfamiljshus, och som är svårt att göra något åt.

– En förening kan normalt sett inte förbjuda en viss medlem att röka i sin egen lägenhet, säger Peder Halling, utbildningschef och jurist på SBC.

**MINDRE ÄN 20 PROCENT** av befolkningen röker i Sverige, vilket är den lägsta siffran i hela världen. Ändå är det en källa till klagomål och ett omtvistat ämne i bostadsrättsföreningar.

De flesta klagomål handlar om rökning på balkonger, men det kan även röra sig om rökluft från undermålig ventilation eller att lukt tränger igenom gamla eller dåligt isolerade väggar och tak. Någon prövning av en stadga med inskrivet rökförbud på balkong finns än så länge inte.

– Styrelsen kan vid föreningsstämman bara besluta om rökförbud i allmänna utrymmen, men rökning i bostaden eller på balkongen är svårare att reglera. Rökning i bostaden som stör grannarna är i sig inte ett juridiskt skäl till uppsägning. Man får vädja till de rökande om att minska rökandet eller stå vid ett fönster, säger Peder Halling.

Men om rökluft påverkar bostadsmiljön i så hög grad att lukten skulle kunna vara skadlig för hälsan eller

### TRE SÄTT ATT BLI AV MED RÖKLUKT:

► **SPRAY.** Lukt borttagningsspray tar bort lukter, även tobaksrök. Flera fabrikat finns, till exempel Yocoair som säljs på Clas Ohlson.

► **LUFTRENARE.** En apparat producerar frisk luft genom jonisering. Många olika typer finns på marknaden.

► **FÄRG.** Vissa heltäckande färger tar bort både nikotin och brandlukter. Ett exempel är Alcro Isolera.

annars försämra bostadsmiljön hos grannarna att den inte "skäligen bör tålas" är styrelsen skyldig att undersöka om det finns några brister i huset eller i lägenheterna som orsakar den dåliga lukten. Övergripande ansvar för boendemiljö ligger hos styrelsen, vars medlemmar måste göra en objektiv bedömning om det finns fog för klagomålen.

Om en boende är dokumenterat överkänslig mot rök och inte kan leva ett normalt liv, men problemet objektivt sett "skäligen bör tålas" får den störde medlemmen i stället fundera över att byta boende. I många äldre och dåligt isolerade fastigheter med undermålig ventilation går det kanske inte att helt komma till rätta med problemen.

MATS LUNDSTRÖM



# KÄRT BARN HAR MÅNGA

Många bostadsrättsföreningar har lustiga namn.

Här är bakgrunden till några av alla de påhittiga och underfundiga föreningsnamn som finns.

## 1. GEBÄHRSCHEMERZEN

Borgmästargatan 4 A.  
Stockholm.

Antal lägenheter: 31.  
Föreningen bildades: 2006.

”Det var en väldigt seg och utdragen process när vi bildade vår förening. Det fanns en vitsig jurist som tyckte att föreningens namn borde återge detta på något vis. Han föreslog detta namn, som väl härstammar från ålderdomlig tyska. Av någon anledning klubbades det igenom. Det lär betyda födslovändor. Folk brukar reagera på att det är svårt att uttala och stava till, och det finns medlemmar som har framfört önskemål om att vi ska byta till något enklare.”

Per Widell, ordförande

## 2. EGEN HÄRD

Nygatan 5 A, Trelleborg.  
Antal lägenheter: 27.  
Föreningen bildades: 1928.

”Detta är faktiskt Trelleborgs äldsta bostadsrättsförening. Det kommer från talesättet ’egen härd är guld värd’. Fast det kanske bara är ett skåniskt uttryck? Det finns en förening med likadant namn i Lund, vet jag. Jag får inte många frågor på det, utan här är nog det där uttrycket ganska välkänt.”

Solveig Pålsson, ordförande

## 3. SMULGUBBEN

Stenhagsvägen 257, Uppsala. Antal lägenheter: 81.  
Föreningen bildades: 1991.

”Många kanske tror att namnet kommer från någon gubbe som fick sista smulan eller så, men en smulgubbe är faktiskt en korsning mellan ett smultron och en jordgubbe. Det var någon fyndig som kom på det där när vi bilda-

des. Jag var inte med då, utan är inflyttad, men vi har en 94-åring i föreningen som har bott här sedan dess och som har suttit i styrelsen. Han är klart misstänkt, ha ha.”

Lennart Andersson, ordförande

## 4. TRE BJÖRNAR

Torsgatan 3 B, Halmstad. Antal lägenheter: 115.  
Föreningen bildades: 2007.

”Det var faktiskt jag som kom på namnet när vi ombildades från hyresrätter för tre år sedan, och det var ingen som opponerade sig. I Halmstads stadsvapen finns tre hjärtan. Eftersom vår förening ligger i kvarteret Björnen,

tyckte jag att Tre Björnar var ett passande namn. Jag tror att det var det enda förslaget och att de som bor här är rätt nöjda.”

Mattias Fält, ordförande

## 5. PUNGPINAN

Tätörpsvägen 3 B, Skarpnäck.  
Antal lägenheter: 22.  
Föreningen bildades: 1989.

”Här låg en gång i tiden en krog som kallades Pungpinan. Föreningen tog helt enkelt det namnet för att anknyta till historien. Namnet Pungpinan lär ha kommit av att dåtidens gäster tog sina sista pengar för att köpa öl. Detta var innan plånbokens tid, och gästerna pinade helt enkelt sin penningpung.”

Marie Björk, styrelsemedlem



# NAMN

## 6. BLÅGRÅ HUSET

Nygatan 19, Örnsköldsvik.  
Antal lägenheter: 17.  
Föreningen bildades: 2000.

”Från början hette vi Blå Huset. Men vi skrev om stadgarna för tio år sedan, och då sa patentverket nej till det namnet. I stället fick det bli Blågrå Huset. Och det är egentligen mycket bättre. Våra fasader är nämligen blå, medan gavlarna är grå. Ingen reagerar på namnet – åtminstone ingen som har sett hur det ser ut.”

Erik Forsgren, styrelseledamot

## 7. RAN 2

Storgatan 54, Umeå.  
Antal lägenheter: 16.  
Föreningen bildades: 1997.

”Kvarteren som ligger i centrala Umeå har alla fått namn efter den fornnordiska mytologin. Ran var havsdjupens gudinna. Styrelsen i denna unga förening tyckte att det passade utmärkt som föreningsnamn. Vi får inte så många frågor till vårt namn – kanske beroende på att kunskaperna om den fornnordiska mytologin inte är så stora.”

Lars-Gunnar Olsson,  
ordförande

## 8. TILLBUDET

Skolhusallén 13, Sundsvall.  
Antal lägenheter: 17.  
Föreningen bildad: 1946.

”Vårt kvarter heter så. Kvarteren här omkring heter Glädjen, Lyckan, Olyckan och sådana namn. Vissa är positiva, andra inte. Allt här totalförstördes i branden 1888, och namnet Tillbudet tillkom när staden planerades en gång för längesen. Sedan har vi så klart en del tillbud i föreningen också...”

Gunnar Hagström, vicevärd

## 9. ELDA MED KÄRLEK

Tomtebogatan 11, Stockholm.  
Antal lägenheter: 19.  
Föreningen bildad: 1999.

”Fastigheten heter Eldaren. Och när föreningens döptes ville vi använda det namnet på något sätt. Det hade att göra med människan och dess drivkraft, att man ska ha hjärtat med i allt man gör. Därför blev det kärlek. Många lägenheter har kakelugnar, dessutom. En hel del har reagerat på namnet och det kan bli lite lustigt när man ringer till banken i ett ärende och presenterar sig och säger vilken bostadsrättsförening man representerar. Först är det lite svårt att bli tagen på riktigt allvar, samtidigt som namnet skapar kontakt.”

Anna Öhman, ordförande

## 11. PIPPISTAN

Hackspettgatan 17, Göteborg.  
Antal lägenheter: 4.  
Föreningen bildad: 2006.

”Alla gatorna här omkring bär fågelnamn. Jag var visserligen inte med när namnet på vår förening bestämdes, men det är ju tydligt att de ville ha något som fungerade i omgivningen och som hänvisade till fåglar. Eftersom vi är en sådan liten förening är det sällan eller aldrig någon som egentligen kommenterar namnet.”

Daniel Lagersten, ordförande

TEXT TOBIAS JANSSON

ILLUSTRATION TOMAS LINDELL



## 10. VILLERVALLAN

Kaknäs vägen 80 Stockholm. Antal lägenheter: 7.  
Föreningen bildades: 1996.

”Vid midsommar 1823 utbröt en brand på Skeppsholmen, som bland annat antände ett norskt fartyg. Vraket köptes sedan av en Olof Fresk, som gjorde om det till ett badhus och det blev sedan en sommarbostad. Fartyget hette ursprungligen

Vikingavallen. Detta namn var dock något svårbegripligt, varför bostäderna som uppfördes i stället kom att heta Norra och Södra Villervallan. Villervallan har alltså sitt ursprung i Vikingavallen. Det var för övrigt i dessa bostäder som tv-serien ‘Söderkåkar’ spelades in.”

Maria Ugglå, bostadsrättsinnehavare

Det var en vanlig fredagsförmiddag i början av september. Åse Ericson gick hemifrån med dottern Hilda för att fika. När hon kom hem mindre än fyra timmar senare var dörren uppbruten och saker för 40 000 kronor stulna. Familjen hade utsatts för ett av årets 7 700 lägenhetsinbrott.



# INBROTT

**JOHN GUTHED OCH** hans sambo Åse Ericson flyttade till sin lägenhet på centrala Södermalm i Stockholm sommaren 2008. Längst upp i en gammal bostadsrättsfastighet har de en stor och ljus trea. Det är bara några minuters promenad till Medborgarplatsen.

Fredagen den 4 september förra året bröt sig någon eller några in i bostaden och länsade den på små men värdefulla prylar.

– När jag var 18 och bodde i centrala Göteborg så hade jag också inbrott, och på något sätt var jag inte förvånad när det här hände. Jag hade kanske inte väntat mig det, men på något sätt får man räkna med risken när man väljer att bo så här centralt, säger John, ett halvår efter inbrottet.

Inbrottet skedde mellan halv elva på förmiddagen och två på eftermiddagen. Under den tiden var Åse och dottern Hilda ute och fikade och promenerade med Åses syster.

När Åse kom hem såg hon genast att något var fel. Sedan upptäckte hon att låset var uppbrutet.

20 minuter senare var John hemma från jobbet och ytterligare 20 minuter senare var polisen på plats.

– Egentligen ska man ringa polisen direkt, inte gå in i lägenheten. Det oroade mig mest när Åse ringde, för tänk om tjuvarna var kvar? De hade nog inte haft

lust att diskutera saken med henne. Ringer man innan man går in så tror jag dessutom att polisen ser det som pågående inbrott och kommer snabbare, säger John.

Förutom dörren hade tjuvarna inte haft sönder något i lägenheten. Inbrottet hade gått snabbt och det var uppenbart att de hade letat efter portabla värdesaker.

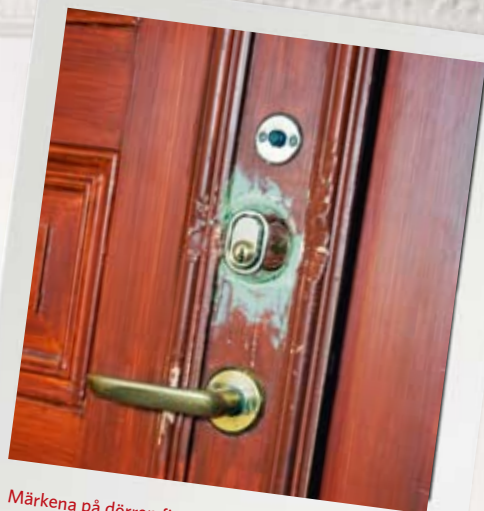
– Det var rörigt i sovrummet; de hade letat igenom lådor och annat där eftersom de flesta antagligen förvarar sina värdesaker där. Men annars var allt i ordning. Det bidrog säkert till att inbrottet inte kändes så kränkande.

**HAR MAN INTE** pluggat på inbrottsstatistiken eller läst någon av Brottsförebyggande rådets rapporter om inbrott skulle man kunna tro att vare sig tidpunkten eller just den här bostaden inte vore något för tjuvar. Även om antalet bostadsinbrott minskat kraftigt sedan 1980-talet, ökar lägenhetsinbrotten. De flesta sker dessutom på dagtid, gärna under förmiddagen då det är störst chans att folk är på jobbet.

Att man bor centralt i en stad, på en trång gata och längst upp i en fastighet spelar mindre roll. Tjuvarna är bara ute efter den dörr som är lättast







Märkena på dörren finns fortfarande kvar efter inbrottet. Skillnaden är att det nu sitter två lås på dörren.

*Tjuvarna tog vår Xbox, några Ipodar, en telefon, en gps, lite nya kläder och andra saker. Totalt handlade det om stöldgods för mellan 40 000 kronor och 50 000 kronor.”*

Vi hade bara ett lås, dumt nog.



» att forcera och väl inne i bostaden tar de bara sådant som kan bäras i en väska. Hos paret Guthed-Ericson stal de till och med en ryggsäck för att bära stöldgodset i.

– De tog vår Xbox, några Ipodar, en telefon, en gps, lite nya kläder och andra saker. Totalt handlade det om stöldgods för mellan 40 000 kronor och 50 000 kronor, men som tur var hittade de inte min externa hårddisk där jag lagrat alla familjebilder, säger John.

– Det var nog den enda saken jag kände panik för; det hade varit grymt surt om de stulit den. Men som tur var stod den kvar bakom soffan. Efter inbrottet har jag skaffat en tjänst på nätet där jag kan lagra alla bilder också, för jag vill inte riskera någon mer gång att bilderna kan bli stulna.

John Guthed har en ganska klar bild över varför tjuvarna valde just deras lägenhet.

– Vi hade bara ett lås, dumt nog. Vi hade haft en låssmed här för att kolla på låset några veckor innan, men inte satt in något extralås än. Det var nog enklast att bryta sig in hos oss i den här trappan. Sedan var det nog ”ett plus” att vi bor högst upp också.

På ytterdörren till bostaden finns fortfarande märken kvar från inbrottet, men det är en stor skillnad mot tidigare: det finns två lås på dörren nu.

THOMAS ARNROTH

Dubbla lås försvårar för tjuvarna.



## GÖR DET SVÅRT FÖR INBROTTSJUVERN

**1** Starta en grannsamverkan i bostadsrättsföreningen eller trappuppgången. Grannsamverkan i villaområden fungerar, man har uppmätt en statistisk nedgång av inbrott med 25 procent i dessa områden.

**2** Ta alltid reda på vad okända personer du möter i trappuppgången har för ärende.

**3** Har du mycket värdesaker – skaffa ett kassaskåp eller ett vapensåp. Ett rätt monterat vapensåp är inte omöjligt men

# SOCIAL KONTROLL BÄSTA SKYDDET

**Efter en lång tids minskning stiger antalet bostadsinbrott igen. Bakom uppgången ligger organiserade ligor.**

**UNDER DET SENASTE** halvåret har det blivit en hel del rubriker om vågor av bostadsinbrott på så vitt skilda platser som Jämtland, Norrköping och Stockholm.

I huvudstaden var ökningen så kraftig – från 48 lägenhetsinbrott i innerstaden 2008 till 172 förra året – att polisen tillsatte en särskild bostadskommission. Den visade bland annat att den vanliga inbrottstjuven – missbrukare, kriminella ungdomar eller lokala kriminella – numera utgör en mindre del av inbrotten; de står för ungefär 15 procent. Resten står professionella ligor för.

– Det här är sofistikerade ligor som spanar och planerar sina inbrott noga. Det är brott som snabbt ger mycket pengar, risken att åka fast är liten och åker de fast döms de ofta till lindriga straff, säger Per Wedsmark, insatschef för bostadskommissionen vid Stockholmspolisen.

Stockholm är det första polis-

distrikt som inrättat en särskild kommission och har därför en unik koll på hur brottsligheten ser ut, men även på många andra platser har polisen gjort speciella satsningar. I Malmö, där man haft en uppgång i antalet inbrott, lyckades polisen minska antalet inbrott med 44 procent (från 317 år 2008 till 183 förra året) genom riktade insatser.

**DE ORGANISERADE INBROTTLIGORNA** har visserligen fått en del stora rubriker i år, men särskilt ny är inte företeelsen. Trenden började redan när Sverige gick

*Man ska fråga alla okända personer vad de har för ärende och vem de ska besöka. Ingen gärningsman vill bli sedd på vägen till brottet.”*

med i Schengen och även personer som inte är medborgare i EU kunde resa fritt mellan länderna.

– Det tar tid att få alla att vakna, men just nu tror folk att vi sitter i en sandlåda fast vi i själva verket befinner oss mitt i Sahara. Du är Ljungskile som möter Barcelona i fotboll. Och det kommer inte att minska; den här utvecklingen kommer att fortsätta, säger Per Wedsmark.

Det gör det betydligt svårare att skydda sig. Ligorna föredrar – precis som andra inbrottstjuvar – att det ska vara lätt att bryta sig in, men om de tror att det finns mycket av värde att stjäla hjälper varken säkerhetsdörrar, extralås, larm eller gallergrind. Det fördröjer inbrottet, inte mer.

– **DEN ABSOLUT** bästa metoden är social kontroll, alltså att man hjälper varandra att ha uppsikt över vilka som rör sig i trappuppgången eller i området. Man ska fråga alla okända personer vad de har för ärende och vem de ska besöka. Ingen gärningsman vill bli sedd på vägen till brottet. Då avbryter man och ger sig iväg i stället.

THOMAS ARNROTH

**NÄSTA SIDA:  
FÖRSÄKRING** >>

väldigt svårt att stjäla eller bryta sig in i.

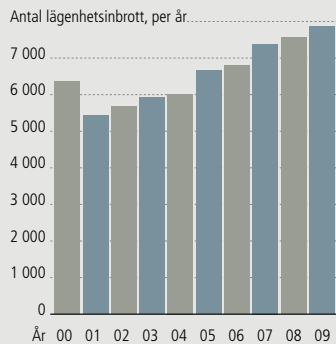
**4** Se till att lägenheten har dubbla lås. Ett sjutillhållarlås gör inbrottet mycket svårare.

**5** Om dörren är av dålig kvalitet kanske den behöver bytas ut. Det gäller särskilt dörrar som är tillverkade under 1960-, 1970- och 1980-talet.

**6** Har lägenheten en pardörr krävs en särskild typ av extralås, där en regel hakar fast i dörren när man låser. Pardörren är som konstruktion bräckligare än en vanlig dörr.

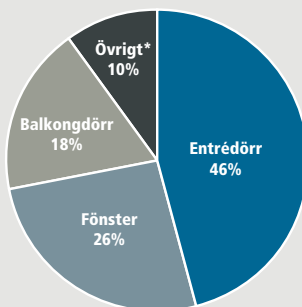
**7** Bor du på nedre botten och har balkongdörr? Skaffa ett lås som kan låsas inifrån med nyckel. Tjuven vill inte klättra in och ut genom ett trasigt fönster, han vill krossa rutan för att öppna balkongdörren.

## INBROTT 2000–2009



Fotnot: De flesta bostadsinbrott anmäls till polisen, men BRÅ uppskattar att ungefär en tredjedel av lägenhetsinbrotten inte kommer till polisens kännedom.

## HÄR BRYTER SIG TJUVEN IN



\*Källarfönster, öppet fönster med mera

### Flest inbrott i storstäderna.

Hälften av alla bostadsinbrott sker i Stockholm, Göteborg och Malmö.

**Bostadsinbrotten minskar.** Antal bostadsinbrott har sjunkit kraftigt sedan mitten av 1980-talet, då 25 000 bostadsinbrott anmäldes. Under hela 2000-talet var den siffran mellan 15 000 och 18 000.

### Lägenhetsinbrotten ökar.

Andelen lägenhetsinbrott har ökat. År 2003 var 33 procent av alla inbrott i lägenhet, men 2007 var siffran 43 procent.

**När?** Flest inbrott sker under oktober till januari, med toppar under ledigheterna i december och januari. Det sker också en uppgång i juli. Minst antal inbrott sker i april, maj och september. Under veckodagar sker de flesta inbrotten under dagtid, men under helger sker de i stället kvälls- eller nattetid.

**Flest män.** Bara tio procent av dem som grips för bostadsinbrott är kvinnor, jämfört med 20 procent i snitt för all kriminalitet.

Efter inbrott kommer försäkringsärendet. Det gäller ju att få ut ersättning för allt som blivit stulet. Med lite smarta åtgärder blir det lättare att få rätt ersättning.



# SÅ FÅR DU RÄTT ERSÄTTNING

**Cecilia Öhrn är skadereglerare på If och tar dagligen emot samtal från kunder som haft inbrott. Det vanligaste missförståndet handlar om ersättningsnivåerna.**

– **HAR MAN** ingen specialförsäkring ersätter vi marknadsvärdet av en sak, inte nypriset, konstaterar hon.

Cecilia Öhrn tycker att de flesta ärenden blir lösta ganska smidigt. Enligt henne är det sällan det blir tvister mellan bolaget och försäkringstagarna, men hon har en del tips för att göra det lättare att få ut ersättningen.

– Har man en pryl som är väldigt dyr och sticker ut från det vanliga är det bra om man antingen har kvitton eller bilder. Men överlag är vårt råd att man fotograferar eller filmar sin bostad. Det handlar inte så mycket om att man ska bevisa saker för oss som att man

själv ska komma ihåg allt man har. Det är lätt hänt att man missar något som blivit stulet annars.

Camilla Bratt på Konsumenternas försäkringsbyrå ger ungefär samma bild, men tycker att man ska vara noga med att försäkra sitt bohag för vad det verkligen är värt.

– **FÖRSÄKRAR MAN** bara för 20 procent av värdet så är det bara det man får ut. Läser man bara det finstiltla på försäkringsbeviset står det ganska tydligt, säger hon.

Bostadsrättsinnehavare måste dessutom ha ett särskilt tillägg jämfört med den som bor i hyresrätt.

– Annars gäller försäkringen inte skador som skett under inbrottet utan bara stöldgodset. Hemförsäkringen är ju mycket mer omfattande än att bara gälla stöld, säger hon.

THOMAS ARNROTH

# BRA FÖRSÄKRINGSTIPS

**1** Om du inte har en specialförsäkring täcker hemförsäkringen inte saker du har i källar- eller vindsförråd. Förvara alltså inga värdesaker där.

**2** Se till att hemförsäkringen täcker det verkliga värdet av dina ägodelar. I annat fall handlar det om underförsäkring och du riskerar att få en betydligt mindre ersättning från försäkringsbolaget vid till exempel lägenhetsinbrottet eller brandskadan.

**3** Se till att din försäkring har tillägg för bostadsrätt. Annars täcker den bara stöldgodset och inte skador på själva lägenheten.

**4** Fotografera eller filma lägenheten. Det hjälper dig att bevisa att du haft sakerna du påstår, men framför allt hjälper det dig att minnas allt du har. För familjen Guthed-

Ericson tog det till exempel nästan två månader innan de upptäckte att en telefon saknades.

**5** Fotografera dina smycken. Smycken är bland de svåraste som finns att beskriva och att beräkna värdet på. De är dessutom mycket stöldbegärliga. Med bilder på sakerna blir allt lättare.

**6** Spara kvitton på dina dyraste saker i en särskild pärm eller låda. Det är väldigt ovanligt att tjuvarna stjälar sådant. Däremot krävs det inte kvitton för att bevisa att du varit ägare till en sak; det bara underlättar utredningen och gör det lättare för dig att få rätt ersättning.

**7** Om du lämnat dörr eller fönster öppet eller om inbrottet skett med nyckel du lånat ut gäller inte

hemförsäkringen. Lås alltså alltid dörr och fönster, även om du bara ska ner i tvättstugan. Ett inbrott behöver inte ta många minuter.



Ett bra lås skyddar mot inbrott, men tyvärr räcker det inte alltid.

ANNONS

## En säkerhetsdörr utan svaga länkar.

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

www.daloc.se  
020-244 244

&

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

www.secor.se  
020-440 450

**DALOC**

Ståldörrar är säkra dörrar

**SECOR**

Trygga och trivsamma trapphus

Det lät först som en galen idé. Men sedan några år finns Söderköpings mest udda boende i en gammal silo.

– Jag har inte ångrat en sekund att vi flyttade hit, säger Fritjof Holmgren.





*Så här såg silon ut  
före ombyggnationen.*

Många av lägenheterna har en häftig vy över Göta kanal.

# DEN FULA ANKUNGEN



Fritjof Holmgren

**HAN BERÄTTAR ATT** han upptäckte "den fula silon" redan 1984, när han båtade sig igenom Göta kanal.

– Jag reagerade och tänkte: att de inte river den där silon. Den ser ju inte klok ut...

Men rätt långt senare fick andra personer helt andra tankar.

Arkitekten Mats Levander och hans kollega, fastighetsekonomen Lars Wallberg, såg en annan potential och började vid sekelskiftet att skissa på ett antal lägenheter i den gamla övergivna silobyggnaden.

Efter många och långa diskussioner med de lokala politikerna kom slutligen ett klartecken för att förvandla den 23 meter höga silon till bostäder. Det tog tid innan bygget började, eftersom hälften av alla lägenheter skulle vara bokade innan allt drog i gång. Det fanns en skepsis hos många, till en början.

– Det kostade egentligen inte mer än att producera ett nybygge, men vi hade aldrig fått tillstånd att uppföra nya bostäder vid det här läget, säger Mats Levander.

En av dem som väldigt tidigt fick veta vad som skulle ske med det gamla sädförrådet som ligger alldeles intill Göta kanal var Pirkko Hägglund-Henriksson.

– **JAG KASTADE MIG** direkt på telefonen. Jag tycker om annorlunda boende. Tidigare bodde jag 20 år i Linköping, i ett solenergihus. Det var ett experiment – och det är väl detta också, säger hon.

Fritjof Holmgren:

– Jag och min fru hade letat lägenhet i Söderköping i flera år. Det brukade finnas en eller två till salu.

Plötsligt fanns det tio. Jag klickade in på nätet och såg direkt att det var den gamla silon som skulle byggas om. Vi tvekade aldrig.

Det som gör detta boende så anmärkningsvärt är de rundade hörnen. Själva silobyggnaden består av fyra cylindrar, och de flesta lägenheterna ligger i två cylindrar som har byggts ihop. Köksbänken svänger – ja, det mesta svänger – och det skulle kunna ge upphov till vissa problem vid möbleringen.

– Men nej, det tycker jag inte. Det är ju bara att använda fantasin och vara kreativ. En hörnsoffa gör sig ju väldigt bra här, till exempel. Och det gör inget att det blir lite luft bakom bokhyllan, säger Pirkko Hägglund-Henriksson, som liksom de flesta andra flyttade in i slutet av 2005.

**LÄGENHETERNA HAR DESSUTOM** flera säregna burspråk, som ökar inflödet av ljus och som ger en häftig vy över Göta kanal.

– Här kan man sitta om somrarna och bara titta i timmar på båtarna som åker förbi, berättar Fritjof Holmgren.

Söderköping är en pittoresk småstad med rötter från medeltiden, och som ligger alldeles vid S:t Anna skärgård. Ungefär hälften av kommuninvånarna bor i tätorten, och för många av dem var det inte en självklarhet att silon skulle bli lyxiga bostäder.

– Det gick så mycket rykten. Det kanske konstigaste gick ut på att: "Här kommer miljonärerna från Stockholm – den billigaste lägenheten lär kosta tio miljoner kronor", berättar Pirkko Hägglund-Henriksson.

Så var det inte riktigt. Den billigaste, den som Fritjof Holmgren med fru flyttade in i 2005, är på





”Här kan man sitta om somrarna och bara titta i timmar på båtarna som åker förbi”

FRITJOF HOLMGREN

» 117 kvadratmeter – och kostade strax under miljonen.

– Men för att vara Söderköping är detta enormt lyxigt och dyrt. De här lägenheterna slog väl alla andra tidigare rekord, ha ha. Det enda är väl det som jag misstänkte från början – det håller på att bli en pensionärsbostad. Det har funnits någon barnfamilj, men de har flyttat till hus i stället, säger han.

Alla lägenheter har i praktiken utsikt åt fyra väderstreck. De har hög standard med kaklade badrum, parkettgolv, golvvärme – och hiss rakt in i lägenheten.

– De som tecknade sig för lägenheterna fick också väldigt stor frihet när

det gällde vitvaror. Med facit i hand – där var vi lite för generösa. Det blev för mycket jobb med det där, berättar Mats Levander.

**SJÄLV ÄR HAN** numera ett slags silo-expert. Han kikar på en vid Vätterns strand och en i Limhamn i Skåne, sugen på att göra om hela projektet på något av de ställena.

Och de 14 lägenheterna i Söderköping har varit – och är – populära studieobjekt.

– Jag vet inte hur många kommuner och andra som har varit besök. Vi har alltid dörren öppen. En gång kom det 30 personer från en kommun för att se hur vi bodde. Vi fick ta dem i två omgångar. Även om vi bor stort, fick inte alla plats samtidigt, säger Pirkko Hägglund-Henriksson och skrattar.

TOBIAS JANSSON

### KORT & GOTT

**Föreningsnamn:** Fyrtornen.

**Adress:** Kanalhamnen.

**Antal lägenheter:** 14.

**Medlemmar:** 24.

**Fastighetens byggår:**  
2004–2005.

**Fastighetens höjd:** 28 meter.

ANNONS



## Kanonpriser på tvättutrustning

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

För mer information besök vår kampanjsida, [www.podab.se/SBC10](http://www.podab.se/SBC10). Kom ihåg att du måste vara SBC-medlem för att ta del av våra fina erbjudanden.

För mer information kontakta PODAB på 031-752 01 00



AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim  
Tel 031-752 01 00, Fax 031-752 01 50 E-post: [sales@podab.se](mailto:sales@podab.se), [www.podab.se](http://www.podab.se)





## EGENSINNIGA MÖNSTER

Mrs Murphy har tagit fram flera serier unika tapeter med motiv hämtade från Mrs Murphys egen värld; det kan handla om allt från det stickade mönstret på gammelmormors finvantar till romantiska sjömanstatueringar.

Tapeten på bilden heter Sign your name across my heart och kostar 2 450 kronor per rulle eller cirka 513 kronor per kvadratmeter. Titta på fler tapeter på [www.mrsmurphy.se](http://www.mrsmurphy.se).



## TAPETER PÅ MODET

Om du inte kan få nog av mode i garderoben, klistra upp det på väggen! Det nya tapetkonceptet WallKotyr hämtar inspiration från designerns skissbord och modehusens visningar.

WallKotyr-kollektionen innehåller 40 tapeter och fem panoramatapeter, och kostar 389 kronor per rulle eller cirka 78 kronor per kvadratmeter. Läs mer på [www.decormaison.se](http://www.decormaison.se)



# På tapeten

## STORSTADSNATUR

Mr Perswall – som står för personal walls – är en tapetfabrik med ett innovativt sortiment av fototapeter, illustrationer och fondväggar. Urban Nature är en av deras kollektioner där temat varit att föra samman staden och naturen och hylla dess likheter.

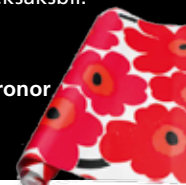
Urban Nature-kollektionen innehåller 65 tapeter och kostar 299 kronor per kvadratmeter. Läs mer på [www.perswall.se](http://www.perswall.se).



## BLOMMIGA MARIMEKKO

Nu finns den älskade Marimekko-blomman som tapet, och den är bara en av många tapeter i en kollektion som är lika delar stil- och lekfullhet. Här blandas naturmotiv med grafiska mönster, och en och annan färgglad leksaksbil.

Kollektionen importeras av Midbec AB och kostar 799 kronor per rulle eller cirka 114 kronor per kvadratmeter. För mer information, gå till [www.midbec.se](http://www.midbec.se).



Ska du renovera din bostadsrätt? I så fall – glöm inte att kräva in ett ansvarsbevis från hantverkarna.

– Det kan bli väldigt dyrt om man slarvar med det, säger Camilla Skymbäck, försäkringsmäklare på Allians.

# KRÄV ANSVARSBEVIS!

**TACK VARE MÖJLIGHETERNA** med rot-avdrag är det alltfler som renoverar i sitt hem. En bostadsrättsinnehavare får göra ett skatteavdrag med 50 procent på belopp upp till maximalt 100 000 kronor när man anlitar en hantverkare för renovering, ombyggnad eller tillbyggnad av bostaden (men avdraget gäller enbart arbetskostnaden).

Fast många som anlitar hantverkare tänker kanske inte på vad som händer ifall något går snett under renoveringsarbetet.

– Det är varje enskild person som bär ansvaret för sin egen lägenhet, för de personer som släpps in i lägenheten och för den eventuella skada och de problem som uppstår. Därför är det väldigt viktigt att kräva att få se ett ansvarsbevis, det vill säga att ens hantverkare är rätt försäkrad, säger Camilla Skymbäck, och fortsätter:

– Jag tror i många fall att det beror på en okunskap hos dem som ska renovera. Och en liten rädsla.

De vågar inte säga till, vågar inte fråga om en sådan sak, utan tycker att det

kanske känns lite pinsamt.

Då är mitt råd:

”skyll” på din förening, och säg att det står i stadgarna att man måste kräva att få se ett ansvarsbevis.

Kruxet med en bostadsrätt är att du inte äger din egen lägenhet, utan alla som bor i föreningen äger fastigheten tillsammans.

– Tänk någon som bor på femte våningen och som i samband med en våtrumsrenovering får en vattenskada som även drabbar alla lägenheter som ligger rakt under. Det kan bli en riktigt dyr historia om inte hantverkaren bär ansvaret för den skada som har uppstått. Det har vi sett exempel på flera gånger.

Ska man alltid kräva in ett ansvarsbevis?

– Jag tycker att det sunda förnuftet ska råda, och att man måste se till vad det är för arbete som ska utföras. Så fort det handlar om vatten och el – ja, absolut. Om man ska tapetsera om ett rum? Nja, mer tveksamt kanske. Ett bra sätt att förhålla sig är att ställa sig frågorna: Vad kan hända om något går snett? Vilka blir följderna?

Även föreningarna bär, enligt Camilla Skymbäcks utgångspunkt, ett visst ansvar.

– Alla borde ha inskrivet i stadgarna att allt arbete som ska göras i föreningens lägenheter måste göras vitt och att man måste få se ett ansvarsbevis. Om man visste att alla hantverkare hade giltigt ansvarsbevis skulle allting bli så mycket enklare. Men tyvärr är det inte så, säger hon, och fortsätter:

– Sedan har den här Timell-effekten heller inte slagit så väl ut...

Timell-effekten?

– Ja, att man försöker att göra så mycket som möjligt själv. Det är ett dumt sätt att försöka spara pengar på.

TOBIAS JANSSON



## ANSVARSBEVIS

FÖRSÄKRINGSBOLAGET intygar att det finns en försäkring tecknad enligt nedan. Försäkringen kan förändras eller annulleras under försäkringsperioden.

I AB 04/ABT 06 kap.5 § 22 föreskrivs att entreprenören skall ha allrisk- och ansvarsförsäkring.

**Försäkringstagare:** Kalle Johansson

**Organisationsnummer:** 12345678-9

**Försäkringsnummer:** 12345678-9

**Försäkringsperiod:** 2010.01.01-2010.12.31

### Försäkrade moment

### Försäkringsbelopp, SEK

ANSVARSFÖRSÄKRING  
Person- och sakskada,  
ingår intill

Per skada ..... SEK  
Max per år .....SEK

ENTREPRENADFÖRSÄKRING  
Arbeten, Förstarisk  
Hjälpmedel, Förstarisk  
Befintlig egendom

..... SEK  
..... SEK  
..... SEK

ENTREPRENÖRANSVAR  
Person- och sakskada

Per skada ..... SEK  
Max per år .....SEK

Med vänlig hälsning  
FÖRSÄKRINGSBOLAGET

## SÅ HÄR UNDVIKER DU PROBLEM

Ska du renovera din lägenhet, och vill slippa otrevliga överraskningar ifall något går snett i arbetet? Då finns det några råd du bör följa, för att ha ryggen fri vid eventuella skador och missöden:

- 1** Se till att det företag/den hantverkare som du anlitar har f-skattsedel och betala också vitt.
- 2** Ta reda på vad för slags försäkring den du anlitar har, och kräv att få se ett ansvarsbevis (kallas också entreprenadsbevis).
- 3** Tänk på att försäkringsbrev inte gäller som ansvarsbevis. Det finns inget som bevisar att försäkringen är betald och giltig. Om det är det enda du får se, kontakta försäkringsbolaget för att få bekräftat att den är betald.
- 4** Ta reda på att det är rätt verksamhet som är försäkrad. Till exempel: om det är en elektriker, så ska ansvarsbeviset innefatta alla eljobb.
- 5** Ta gärna några referenser och hör dig för om just dem som du har tänkt anlita.

### Camilla Skymbäck:

– Om du följer dessa punkter kan du andas ut och vara lugn tills renoveringsarbetet är klart.



Camilla Skymbäck

Om du är i färd med att anlita hantverkare så är det viktigt att själv kontakta försäkringsbolaget för att få veta att försäkringen är betald och giltig. Det kan finnas de som har plockat ut ett ansvarsbevis men som inte har betalat för det, och då gäller det såklart inte.



I Spanien är ägarlägenhet en mycket vanlig boendeform, och på den spanska solkusten kan det gå hett till när de boende samlas till möte kring poolen.

– Alla ska tycka till och vara med och bestämma, säger Carolina och Jesper Mortensen, som bott på Costa del Sol i drygt 20 år.



# TERRASSEN DET VIKTIGASTE RUMMET

**DET ÄR MITT** i vintern. Temperaturen hemma i Sverige ligger kring minus tio grader. Men vi slipper kylan eftersom vi befinner oss i en bil på väg till Fuengirola, 30 kilometer väster om Málaga. Denna gynnsamma väderlek är också skälet till att familjen Mortensen valt att bosätta sig på dessa breddgrader permanent. Carolina, 40 år, växte upp i Boxholm i Östergötland och Jesper, 41 år, i danska Århus. Bägge var kring de 20 när de var för sig och av lite olika skäl for till Spanien. Deras vägar korsades emellertid och nu har de tre barn: Alexander, 16 år, Yolanda, 14 år och Isac, 9 år. Till familjen hör också två katter. Tillsammans har de hunnit med att prova de flesta boendeformer: allt från husbil på 18 kvadrat-

meter, uppställd på en camping, till en 300 kvadratmeter stor villa i tjugiga Marbella.

– **NÄR VI** hade sålt villan hyrde vi en lägenhet i ett år medan vi kollade runt var och hur vi ville bo. Husbilen hade vi kvar några år även sedan vi hittat vår nuvarande lägenhet, för vi tyckte mycket om att resa runt i den, berättar Carolina, som arbetar som yogalärare och som för närvarande utbildar sig till gestaltpsykoterapeut. Jesper är tv-tekniker med egen firma.

Familjen Mortensens nuvarande bostad är alltså en så kallad ägarlägenhet på 210 kvadratmeter i en modern gedigen fastighet från 2002, belägen i en lugn och charmig del av Fuengirola

som heter Los Pacos. Restauranger, bageri, slaktare och andra små trevliga affärer ligger i kvarteret. Havet ser man inte, men till stranden tar det bara cirka tio minuter att promenera. Från balkongen blickar man ut över poolområdet som hör till de boende, och från terrassen har man milsvid utsikt mot bergskedjan Sierra Nevada med höga toppar som denna förmodag skiftar i grått och lila. Vi slår oss ner kring det långa matbordet som utgör ett slags centrum i det jätte stora vardagsrummet.

– Här tycker vi om att sitta med utsikt åt flera håll och med närheten till köket. Vi letade länge efter den perfekta lägenheten med en sådan här öppen lösning och i etage med de fyra

## FAKTA / ÄGA LÄGENHET I SPANIEN (COSTA DEL SOL)

► Den vanligaste boendeformen i Spanien är att äga sitt boende (lägenhet eller villa). De som hyr gör det privat – och oftast under en begränsad tid.

► En så kallad "Gemenskap" beslutar om fastighetens gemensamma angelägenheter. Alla ägare betalar en månatlig summa som bestäms av Gemenskapen.

► I Spanien är det vanligt att man köper en lägenhet på spekulaton, och i väntan på att man ska tjäna pengar på den, hyr man ut den. Det är inte ovanligt att stora delar av nyproducerade bostadsområden står praktiskt taget obebyggda, och de få som bor där gör det som hyresgäster.

► Mäklare i Spanien har inte något egentligt ansvar, och inte heller någon mäklarutbildning.

► Det är inte ovanligt att lägenhetsytan på papperet inte stämmer överens med antalet kvadratmeter i verkligheten. Det hör dels ihop med att man "mörkar" på grund av att man inte fått bygglov för det man velat bygga, dels att man vid försäljning inte deklarerar för mer än den yta som står i kontraktet och därmed kan tjäna en hacka vid sidan om.

► Bankerna kräver alltid en skadeförsäkring. Om du råkar ut för en skada i lägenheten är det till banken du ringer för att få hjälp.

► Skatt på bostaden betalas två gånger per år, och den baseras på en värdering som ligger under marknadsvärdet.

Familjen Carolina och Jesper Mortensen med yngste sonen Isac och katten på terrassen.



Det är här vid poolen som de stormiga föreningsmötena hålls.



Från balkongen har man en bra överblick över poolen.



## MORTENSENS RÅD

- Se till att få hjälp av någon som bott här en längre tid, och anlita en besiktningssman. Risken för dålig kvalitet är tämligen hög, och det är inte ovanligt att det är svinkallt inomhus på vintern som en följd av dålig isolering och enkelglasfönster. Det är också vanligt med fuktskador.
- Var försiktig med mäklare, se dem som "förmedlare av lägenheter" utan ansvar.
- Det kan vara idé att börja med att hyra för att känna sig för.

sovrummen och flera badrum där uppe, säger Carolina.

Framåt juli, augusti, när utomhus-temperaturen inte sällan rör sig upp mot 30 grader, flyttar familjen ut på terrassen, och då talar de om nattetid.

– Vi älskar solen och värmen; det är ju bland annat därför vi vill bo här i södra Spanien. Men på sommaren blir det så hett att vi helst lever utomhus, säger Jesper och vi följer med ut på den spatiösa terrassen där Carolina visar var de brukar placera sängarna.

– Uppvärmning är alltså inte någon stor kostnad. Vi har visserligen dubbelglasfönster vilket fortfarande är ovanligt i Spanien. Luftkonditionering har vi till alla rum, något som ger lite värme på vintern när det behövs, och sval-

ka på sommaren. I genomsnitt kostar det oss 30 euro i månaden, berättar Jesper, och tillägger att byggkvaliteten och bostadsstandarden fortfarande är högre i Sverige.

– Här är en fin bil och att bo i rätt område viktigare än att ha det fint inomhus. Det är inte ovanligt att spanjorer har gasvärmare under soffbordet, där bordet består av en enkel spånplatta som man lagt en lång vackert duk på för att dölja skavanker. Men maten är desto godare, säger Carolina och skrattar.

**AVGIFTEN TILL "GEMENSKAPEN"** – motsvarande föreningen för bostadsrätt – varierar beroende på antal kvadratmeter och avgörs gemen-

samt. Här ingår hiss, pool, el och vatten till det som används gemensamt samt eventuell utomhusrenovering. Familjen Mortensen betalar 80 euro i månaden.


– All ombyggnad ska godkännas av samtliga där alla har en röst, så våra möten, som vi håller på gården, är mycket livliga. Volymen är ordentligt uppskruvad och mötesteknik är det ingen som kan stava till. Det är många olika nationaliteter som bor här och som ska samsas.

– Det är tur att vi har solen som lättar upp stämningen. Om det är grävader vet man aldrig hur ett sådant möte skulle sluta, säger Jesper med ett leende.

TEXT: PAMELA COLLIN  
FOTO: HANS CEDERBERG

## MIN BOSTAD:

**Ägare:** Jany Plevnik, 37 år. **Bostad:** En etta i centrala Stockholm. **Byggår:** 1929. **Bostadsrättsförening:** Grisslan. **Yta:** 28 kvm. **Avgift:** drygt 1 100 kronor. **Bäst med bostaden:** Läget. Och att ha två takterrasser mitt i city. **Snygg detalj:** Dolda ljuslister under köksplåtän. **Saknar:** Element i badrummet.



Inrökt och sunkig – men med bra läge. Jany köpte en etta med renoveringsbehov mitt i Stockholm city och skapade sin drömbostad.

## NEW YORK-KÄNSLA PÅ 28 KVADRAT

**FÖR DRYGT TRE** år sedan flyttade Jany Plevnik, projektledare i Stockholms stad, in i den då sunkiga ettan på en bakgata mitt i Stockholm.

– Mamma blev helt förstörd när hon såg den. Men jag ville göra om något från grunden.

I samma veva omvandlades de 27 hyresrätterna till bostadsrätter och föreningen Grisslan bildades. Grisslan är en "oäkta förening" eftersom det finns en stor andel företag i huset.

– Fördelen är lägre avgifter, nackdelen är osäkerheten om något av företagen kånkar, menar Jany, som tidigare själv var aktiv i styrelsen. Det var också hos Jany som grannarna knackade på om något skulle fixas i huset. I gengäld kom en av grannarna med nybakat bröd då och då.

Eftersom alla köpte lägenhet samtidigt var det rena nybyggarstämningen i huset.

– Det var galet många hantverkare som sprang här, berättar Jany, som själv knackade fram en tegelvägg och tog fram originalgolven.

**TVÅ MÅNADER OCH** mycket slit senare hade han skapat sin cityoas. Sovrum, vardagsrum, sitthörna, kök, hall med förvaring och rymligt helkaklat badrum – allt på 28 välplanerade kvadrat.

Alla ytor utnyttjas maximalt; därför är sängen uppbyggd på skåp som ger extra förvaring. Men att bo trångt har sina fördelar, säger Jany:

– Det tar bara två minuter att dammsuga hela lägenheten, det är perfekt!



## Mysigare innergård

**Jag har en idé om hur vi kan göra vår innergård trevligare och undrar om det är styrelsen som bestämmer om min idé kan genomföras eller inte. Hur ska jag göra för att alla i huset ska kunna tycka till om mitt förslag?**

**SVAR:** Bästa sättet är att skriva en motion till årsstämman. Börja med en rubrik om vad ditt förslag handlar om, skriv därefter vad ditt förslag innebär och avsluta med att du föreslår stämman att bifalla din motion eller att stämman ger styrelsen i

uppdrag att utreda förslaget och återkomma till en föreningsstämma vid ett senare tillfälle. Styrelsen lämnar som regel sitt utlåtande över motioner och lämnar sitt förslag till stämman att bifalla, avslå eller anse motionen besvarad. I stadgarna står antingen när motioner ska vara inlämnade inför årsstämman eller så meddelar styrelsen ett senare datum. Det är viktigt att motioner lämnas in till styrelsen inom rätt tid. Sker inte det kan inte motionerna behandlas av föreningsstämman.

## VEM ANSVARAR FÖR FUKTEN?

**Våtrumsmattan har släppt runt golvbrunnen i vårt badrum. Ingen skada är synlig i lägenheten under. Vi vill låta fuktmäta vårt badrum och undrar om det inte är föreningen som ska betala sådant, för det kan ju finnas fukt i golvet? Vad är föreningens ansvar att göra och vad är vårt om fukten spridit sig in i betongen? Vem ansvarar för vad om fukt spridit sig till lägenheten under?**

**SVAR:** Utgångspunkten är att ni som bostadsrättshavare får svara för fuktmätning. Är skadorna begränsade till er lägenhet får ni själva, med ert försäkringsbolag, svara för alla kostnader (reparation med mera). Skulle det senare visa sig att fukten trängt in i trossbotten (egentliga golvet) och gått igenom väggar till andra lägenheter bör föreningen överväga att ersätta er för fuktmätningen. Då blir det även föreningens sak att betala för torkning och reparationer för de delar av huset som föreningen svarar för. I den mån föreningen avser att låta reparera även lägenheter ska avtal först ingås med medlemmarna om att de ska ersätta föreningen efteråt.

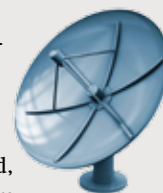
**SBCs experter svarar på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra. Mejla dina frågor till [info@sbc.se](mailto:info@sbc.se)**

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

## PARABOLPROBLEM

**Jag undrar hur det funkar om man vill sätta upp en parabol vid sin balkong. Jag bor i ett hus med åtta bostadsrätter. Ingen i föreningen vet vad som gäller om man vill montera en egen parabol.**

**SVAR:** Du måste fråga styrelsen om tillstånd. Du har exempelvis inte rätt att utan vidare montera en parabol på husets fasad, tak eller balkongräcke. Om du kan ställa parabolen på balkonggolvet bör det inte vara några problem, för då varken syns den nämnvärt eller kan falla ner och skada någon eller något.



## DET LUKTAR RÖK

**Jag har precis köpt min lägenhet. Före ägaren har tagit bort köksfläkten som styr frånluft i kök och badrum och ersatt den med en liten väggmonterad fläkt endast i badrummet. Det luktar rök i min lägenhet vilket förmodligen beror på att luft inte trycks ut från min lägenhet. Har inte föreningen skyldighet att sätta dit en riktig köksfläkt som stämmer överens med ventilationssystemet så att jag slipper få in rökluft?**

**SVAR:** Du hittar svaret i föreningens stadgar. Under avsnittet som handlar om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter står vad ni som bostadsrättshavare ansvarar för inne i lägenheterna. Står det där att var och en ansvarar för köksfläkten så får du själv bekosta en ny som stämmer med ventilationssystemet.



# Carina och grabbarnas bostadsrättsförening sparar 45 000 kronor om året



## – det våras för solvärme

För snart fyra år sen undrade en styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Opalen i Falkenberg om de andra visste något om solvärme. Och på den vägen är det.

Idag stoltserar ett hus på innergården med 142 m<sup>2</sup> solfångare som ger värme och varmvatten till föreningens 174 lägenheter.

– Solvärmens har minskat våra utgifter för fjärrvärme med ungefär 75 000 kronor om året, säger Opalens ordförande Ingemar Bengtsson. Drar vi bort investeringskostnaden innebär det att vi sparar i snitt 45 000 kronor per år i 25 år, som är solfångarnas garanterade livslängd. Att de ofta håller betydligt längre är en extra bonus.

### STATLIGT STÖD FÖR SOLVÄRME

Nu finns ytterligare ett skäl att rikta blicken mot solvärme. Stödet för investeringar i solvärme ger i princip nya anläggningar 2,50 kronor för varje kilowattimme som solfångaren producerar under ett år.

Ansökningsblankett och mer information hittar du på [boverket.se](http://boverket.se) och [lansstyrelsen.se](http://lansstyrelsen.se). Ansökningar lämnas till Länsstyrelsen i ditt län.

