


Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  # 3 2011

Miss inte!

Bostadsrättsmässan
16-19 november.
Fribiljett i tidningen

Nya mäklarlagen
Så fungerar den

Framtidens tv
Vad du vill - när du vill

Namnbytet är klart
SBC blir Bostadsrätterna

Arustvist

**Vad händer om bostaden
kommer i kläm?**

Advokaten svarar

Hemma- kväll: 4,60 kr.



TV, Bredband
och Telefoni:
139 kr/mån

För bara **139 kr/mån** får du TV, Bredband och Telefoni. Vi kallar paketet för Tele2 Home och det kan tecknas av din förening så att era hemmakvällar är säkrade för all framtid. Vill du ha mer information om våra tjänster (kanske för att visa styrelsen) kan du ringa till vår Kundservice för fastighetsägare på **0200-22 55 10**, eller läsa mer på tele2.se/home. *Välkommen!*

TELE2
Born to be cheap

VAD ÄR rättvisa?

Det finns en uppfattning om att saker här i livet ska vara rättvist och vi hör de båda politiska blocken säga att de vill ha ett rättvist Sverige. Jag funderar då på vad som är rättvist och kommer fram till att det många gånger ligger i betraktarens ögon.

Även i bostadsrättsföreningar ropas det på rättvisa, någon anser sig förbisedd och att någon annan har fått något som de själva inte fått del av. Men en bostadsrättsförening är inte till för att uppnå maximal rättvisa, i stället handlar det om att ge ett så bra boende som möjligt efter vad medlemmarna har beslutat. Låt mig ge några exempel på vad diskussionerna kan handla om.

En del tycker att det är orättvist att de som bor på nedre botten ska behöva betala för reparationerna av hissen, de använder ju inte den. Eller har en egen tvättmaskin och inte vill bygga ut tvättstugan. Och så finns det personer som inte vill betala för den gemensamma installationen av bredbandet, som ju i dag får anses vara standard i ett hus, eftersom de inte använder det. Det är så lätt att se till sina egna intressen och mitt råd är att vi som bor i bostadsrätt också lyfter blicken och ser mer till helheten.

Bostadsrättsorganisationen SBC har bytt namn till **Bostadsrätterna**. Samtidigt passar vi på att fräscha upp utseendet på tidningen *Din Bostadsrätt*. Hoppas du tycker om den nya formen, samtidigt som du säkert känner igen innehållet med intressanta artiklar och kloka råd för dig som bor i bostadsrätt. ●



Göran Olsson
GÖRAN OLSSON, VD,
BOSTADSRÄTTSORGANISATIONEN
BOSTADSRÄTTERNA

Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan!
Välkommen till *Din Bostadsrätt* – tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bospasare 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. Upplagen är cirka 235 000 exemplar.



” Om paret har gemensamma barn och särkullsbarn kan det bli komplicerat.

14

Juridik Vad händer med bostaden vid arv?

SIDAN 4
AKTUELLT

SIDAN 6
SBC BLIR BOSTADSRÄTTERNA

SIDAN 8
STILIGT HEMMA

SIDAN 17
BOSTADSRÄTTSMÄSSAN

SIDAN 18
BO UTOMLANDS: SCHWEIZ

SIDAN 22
FRAMTIDENS TV

SIDAN 24
SÅ HÄR BOR JAG

SIDAN 27
EXPERTERNA SVARAR

10

Granskning Nya mäklarlagen

865%

Det ökade antalet anmälda saneringsfall av kackerlackor under perioden 2006–2010

REDAKTION

Ansvarig utgivare: Göran Olsson
Redaktionsråd: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén och Mats Lindbäck
Redaktör: Rikard Samuelsson
Art director: Kristian Strand
Produktion: OTW Communication
Omslagsbild: Magnus Glans
Repro: Done

Annonsförsäljning och information: Funktioner på Gotland, Mats Lindén Tel 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Tryck: Roto Smeets
Adress: Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm
Telefon: 08-58 00 10 00
För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på red@bostadsratterna.se.

Bostadsrätterna är intresseorganisationen för bostadsrättsföreningar och bospasare. Vi utvecklar boendet genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. Bostadsrätterna har drygt 6 000 medlemsföreningar och cirka 20 000 bospasare.



1. Skinande rena kastruller

Gnugga med sockerbit eller blötlägg med lite bakpulver. För extra skinande yta putsa med en svamp doppad i vetemjöl. Fungerar på alla rostfria ytor.

2. Stearinfläckar

Lägg hushållspapper eller ett kaffefilter på stearinfläcken. Stryk sedan över och stearinet smälter in i pappret i stället för tyget.

3. Ren spis

Blanda bakpulver och ättika, håll blandningen kring plattorna. Låt verka ett tag tills det bubblar och fräser. Rengör sedan som vanligt med svamp och ljummet vatten.

4. Luktfri termos

Fyll termosens med vatten och några teskedar bakpulver. Låt det stå cirka 15 minuter. Skölj sedan ur. Upprepa vid behov.

5. Fläckar av kulspeppenna

Stryk på tandkräm, låt verka en stund och tvätta sedan.

6. Nyspillt kaffe

Gnid med en isbit på fläcken.

7. Gräsfläckar på kläderna

Gnugga in fläcken med T-sprit, skölj sedan med varmt tvålsvatten. Om de fortfarande är kvar, blanda lika delar glycerin och varmt vatten, gnugga in blandningen på fläcken. Tvätta sedan.

8. Skinande fönster

Blanda 0,5 dl ättika (24 procent) + 5 liter ljummet vatten och en skvätt diskmedel. Använd en fönsterskrapa.

9. Rent och fläckfritt badkar

Skär itu en citron, doppa den i salt eller varm ättika. Gnugga med citronhalvan på fläckarna. Om karet gulnat håll på grön såpa. Låt såpan sitta i några timmar – skölj sedan bort.

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM

Gnyttiga tips FÖR HEMMET

Här får du några tips när inget annat biter på fläckar, dålig lukt eller ingrodd smuts.

Känner du till något gammalt beprövat tips för att få bort smuts?



Modou Drammeh, 23:

– Ja, om det fastnar tuggummi på byxorna eller på annat tyg kan man stoppa in dem i frysen. Sedan, när det stelnat, går det enkelt att peta bort det.



Arbin Ghazanan, 24

– Spiller du vin på mattan ska man snabbt hålla salt på fläcken – då sugsvinet upp i saltet och vips är det borta.



Tim Bergman, 21

– Mitt bästa tips kommer från mamma: för att få en ren och fin diskbänk kan man hålla några droppar vitvinsvinäger i en trasa och gnida in den. Filmjölk ska visst också gå bra.



OHYRA

allt vanligare i våra hem

Se över ditt försäkrings-
skydd. En sanering kan
bli kostsam.

Svenska hem drabbas allt oftare av ohyra och skadedjur. Främst kackerlackor och vägglöss följer med i bagaget från utlandsresan. Får de väl en fot in i bostaden blir det problem.

Men vilka försäkringsregler gäller för att för att få bort skadedjuren, hur får man skadeersättning?

Silverfisk, brödbagge, loppor, vägglöss, pälsänger, klädesmal och kackerlacka – det är bara några av skadedjuren som kan göra stor skada i våra hem. De vanligast förekommande skadedjuren är kackerlackor och vägglöss. Statistik som försäkringsbolaget Trygg-Hansa har tagit fram visar att under perioden 2006–2010 ökade antalet anmälda saneringsfall av kackerlackor med 865 procent – vägglöss ökade med 631 procent. Den utvecklingen signalerar att det kan vara dags att se över sitt försäkrings-
skydd mot skadedjuren.

– I själva hemförsäkringen finns det inget skydd mot sanering av ohyra och skadedjur, säger Camilla Skymbäck, försäkringsmäklare på Allians. Däremot bör bostadsrättsföreningen se till att det finns en fastighetsförsäkring som täcker skadedjursbekämpning. Vi rekommenderar också ett så kallat fullserviceavtal.

Innan skadedjuren tar sig in i bostaden anser Camilla Skymbäck att det är viktigt att läsa villkoren i hemförsäkringen, om vad som gäller om man drabbas av ohyra och skadedjur.

Vad ska man göra om man upptäcker exempelvis vägglöss hemma?

– När det gäller din egen lägenhet ringer du själv till saneringsföretaget som är knutet till fastighetsförsäkringen. Gäller det allmänna utrymmen i fastigheten tar styrelsen kontakt med saneringsföretaget. Om du till exempel drabbas av vägglöss och måste sanera lägenheten bör du också se om hemförsäkringen täcker kostnader för annat boende eftersom saneringen kan ta flera veckor. Denna kostnad kan täckas av Bostadsrätternas hemförsäkring, men det är inte alla hemförsäkringsbolag som har den omfattningen. ●

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM



ACCEPTPRISER

– nytt budgivningssystem som förvillar

Lockpriser är vanliga i storstadsområden och i Stockholm innerstad har nu de flesta mäklare infört acceptpriser för att ge en tydligare budgivningsprocess. Men Göran Olsson, vd på Bostadsrätterna, anser att acceptpriser är ett steg tillbaka.

– Det nya begreppet gör det bara ännu snarigare för kunderna.

Acceptpris är den summa som säljaren säger sig vara nöjd med vid en försäljning. Men det betyder inte att säljaren förbinder sig att sälja till utropspris, utan det slutliga priset kan fortfarande bli högre.

Mäklarbranschen välkomnar det nya systemet eftersom det ska ge vägledning i var marknadsvärdet ligger. Göran Olsson är inte lika positiv.

– När den nya fastighetslagen infördes ville mäklarbranschen rensa bort lockpriser med hjälp av en mer transparent budgivningsprocess, men acceptpriser är inte ett steg i rätt riktning för att förtydliga bostadsförsäljningarna. Begreppet gör det svårare att bedöma marknadsvärdet på ett objekt, säger Göran Olsson.

– Vi vill hellre se en ändrad lag som säger att mäklaren enbart företräder köparen och inte både säljare och köpare som det står idag. På så sätt får vi ett mer öppet system där köparen vet vad denne kan förvänta sig. ●

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM

SMÅTT & GOTT

TIPS

Missa inte de populära bostadsrättsmässorna. I år är det Stockholm som gäller. 2012 kommer turen till Göteborg och Malmö.

TYCK

Har du synpunkter? Vad tycker du om nya Din Bostadsrätt? Har du idéer om vad vi ska skriva om? Mejla oss på: info@bostadsratterna.se.

FLIPP

Bostadsrätt – om vi får välja. Bostadsrätten är den boendeform som flippas mest. Sedan år 1990 har antalet bostadsrätter ökat med närmare 50 procent.

FLOPP

Förvärvsgarantin. Den skulle hjälpa förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden men sedan den infördes 2008 har en (1) förvärvsgaranti utfärdats.



Namnbytet är klart

SBC blir Bostadsrätterna

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM

Sveriges största bostadsrättsorganisation SBC blir Bostadsrätterna. Namnbytet ska göra verksamheten mer självförklarande och undvika sammanblandning med det delägda förvaltningsbolaget SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum.

- Med namnbytet får vi ett enkelt namn som visar vilka vi är och vad vi gör, säger Lennart Hedquist, styrelseordförande i Bostadsrätterna.

En pigg och inflytelserik 90-åring. Den största bostadsrättsorganisationen i Sverige, mätt till antal medlemsföreningar – mycket tack vare ett engagerat och långsiktigt opinionsarbete kring bostads- och ägarfrågor. Så skulle man kunna beskriva bostadsrättsorganisationen SBC i korthet.

För sedan starten 1921 har det förstås hänt

mycket. Genom åren har SBC tillvaratagit och bevakat sina medlemsföreningars intressen. Dessutom har tre olika namn på organisationen kommit och gått: Stockholms Bostadsföreningars Centralförening upa, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation och det senaste namnet SBC ek för.

Men nu är det dags för ett namn som bättre sig-



Lennart Hedquist, styrelseordförande i Bostadsrätterna



” I och med namnbytet får vi tillfälle att vässa vårt budskap: att tala om vilka vi är till för och vilken service vi ger till våra medlemmar.

Kolutkörare på Odengatan i Stockholm den 8 februari 1934. Kol var en anledning till att SBC ekonomisk förening bildades av ett antal bostadsrättsföreningar i Stockholm.

nalar vad organisationen sysslar med, berättar Lennart Hedquist.

– Bakgrunden till namnbytet är att vi på bostadsrättsorganisationen SBC och det av oss delägda börsnoterade förvaltningsbolaget SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, ofta blandas ihop. Då har vi i samråd med bolaget och efter diskussion i vår styrelse kommit fram till att vi ska ha olika namn för att tydliggöra att vi är två olika organisationer.

Varför föll namnvalet på Bostadsrätterna?

– Vi har sett andra intresseorganisationer som har tagit enkla namn – Skattebetalarna, Fastighetsägarna och Villaägarna – för att ta några exempel. Därför ligger det nära till hands att vi också tar ett enkelt namn, som tydligare beskriver vår verksamhet.

Nu kommer det inte att ske så stora föränd-

ringar inom de båda verksamheterna: förvaltning och intressefrågor. Förvaltningsbolaget Sveriges BostadsrättsCentrum AB, där bostadsrättsorganisationen SBC fortfarande är huvudägare, kommer att behålla sitt namn och utveckla sin verksamhet. Bostadsrätterna kommer att fortsätta på den inslagna vägen med att stödja sina medlemsföreningar, bosparare och bedriva opinionsbildning kring bostads- och ägarfrågor.

Lennart Hedquist betonar ändå att namnbytet kan komma att ha en viss betydelse nu när verksamheterna tydligare åtskiljs.

– I och med namnbytet får vi tillfälle att vässa vårt budskap: att tala om vilka vi är till för och vilken service vi ger till våra medlemmar. Vårt mer självförklarande namn kommer också säkert innebära att vi märks bättre i media och bland allmänheten – därmed kommer nog vårt opinionsarbete att underlättas. ●

TILLBAKABLICK

1921.

Stockholms Bostadsföreningars Centralförening upa bildas. Högst upp på agendan står tre punkter: avskaffa hyresregleringen, se till att bostadsföreningar inte missgynnas av de nya skattelagarna och värva fler medlemmar.

1930.

Den första bostadsrättslagen antas. Det innebär bland annat att alla nya föreningar måste kunna presentera en godkänd ekonomisk plan för att få äga en fastighet.

1963.

Medlemmarna får tillgång till tjänsten fastighetsförvaltning. Stor efterfrågan gör att antalet uppdrag ökar snabbt. År 1967 hade SBC 68 fastigheter med sammanlagt 2 500 lägenheter som kunder.

1980-talet.

SBC gör en rad olika bostadspolitiska insatser. Bland annat får regeringen backa vad gäller priskontrollen på bostadsrätter och hembud.

1987.

SBC startar sin bosparverksamhet.

2006.

Ett mångårigt opinionsarbete resulterar i att den statliga schablonberäknade inkomstkatten för bostadsrättsföreningar slopas.

2011.

Namnbytet till Bostadsrätterna sker.



Steltons Skibslampe mäter 43 x 27 centimeter och kostar 4 850 kronor. Den finns att köpa på 2 Plan, Slättgårdsvägen 1-3 i Mälarhöjden, och andra välsorterade inredningsaffärer.

En ljusglimt

Åsa Söderlund är inredare och driver butiken 2 Plan i Mälarhöjden. Hon tycker att *Steltons Skibslampe (danska för skeppslampa)* är den ultimata ljuskällan på den vintermysiga balkongen.

AV: KARIN STRÖM



– Den är klassisk, har funnits länge. Den är praktisk på så sätt att man antingen kan placera den på bordet eller sätta upp den på väggen eftersom den kommer med väggbeslag, och ingenting slår det

varma ljuset från en fotogenlampa! Jag har ett fint minne av den här lampan från i somras när jag var på designhotellet Furillen på nordöstra Gotland. Jag bodde i en eremitstuga utan el och vatten med några få väl valda möbler och saker, och den här lampan var en av dem. ●



5 HETA PRYLAR

1 VINTERGRÖNT

Stora krukor med vintergrönt, till exempel buxbom eller bergbambu, ger en grön kick i vinterdiset. Kruksetet Hillerstorp Bolzano är i svart konstrotting med en innerkruka i förzinkad plåt.

Var: hillerstorp.se
Pris: 585 kronor

2 STENSÄKERT VAL

Trädgårdsbelysning i form av stenar funkar lika bra på balkongen, och placerade nere i hörnen ger de ett mysigt sken underifrån. Komplettera gärna med levande ljus!

Var: jula.se
Pris: 379 kronor

3 PERSISK INFLUENS

Att lägga ut en vacker matta i persiskt mönster på balkongen ger en ombonad känsla i trendig bohemian chic-stil. Kortluggade mattan Valby mäter 133 x 195 centimeter.

Var: Ikea
Pris: 449 kronor

4 SMART FÖRVARING

En snygg dynbox är en smart förvaringslösning för dynor, dukar, stearinljus och andra balkongförmödenheter. Denna box i svart konstrotting kommer från Hillerstorp och mäter 133 x 59 x 59 centimeter.

Var: bygghemma.se
Pris: 2 625 kronor

5 RÄTT MED ROTTING

Rotting är hett just nu. Ikeas rottingfåtölj Stor-sele är inte bara vacker att se på, den är bekväm att sitta i och dessutom stapelbar. Fåtöljen finns i svart och naturell.

Var: Ikea
Pris: 995 kronor



DET HAR HÄNT NÅGOT MED DIN ELEKTRIKER.

Dagens elektriker kan mer än bara dra kablar och koppla ström. Vill du eleffektivisera fastigheten, installera moderna styrsystem och helt enkelt bli mer ELRÄTT? Då är det till din elektriker du ska vända dig. Läs mer på elrätt.se

ELRÄTT
elrätt.se



” Vi hade gärna sett en mer omfattande lagstiftning. Nu finns det flera saker som är luddiga och i vissa fall vet vi ärligt talat inte riktigt vad som gäller.

Så fungerar den nya mäklarlagen

En fastighetsmäklarlag trädde i kraft i somras. *Meningen är att den ska göra det bättre och tryggare för konsumenten.* Lagen lyckas bara delvis.

– Vi hade önskat en lag mot lockpriser, men nu finns risken att problemet fortsätter, säger Anna-Lena Järvstrand på Fastighetsmäklarnämnden.

TEXT: THOMAS ARNROTH FOTO: BILLBANK

Det märks att konsumenten är i fokus när man läser om nyheterna i den nya fastighetsmäklarlagen. Det är nyheter som krav på att mäklaren ska föra journal över sitt uppdrag, skriva en lista på alla bud och budgivare, att vara tydligare med köparens undersökningsplikt samt att objektsbeskrivningen ska innehålla mer information.

– Vad den nya lagen lyckas med är att förtydliga mäklarens ansvar och roll, vilket är bra. I mångt och mycket handlar det dock om saker som redan varit praxis och i enlighet med god mäklarsed, säger Anna-Lena Järvstrand som är chef för Fastighetsmäklarnämnden.

Fastighetsmäklarnämnden är den myndighet som hanterar tillsyn och registrering av fastighetsmäklare, en registrering som krävs för att få utöva yrket. Tillsynsmyndigheten har befogenhet att ge mäklarna en erinran, en varning eller rent av att avregistrera dem.

– Vi hade gärna sett en mer omfattande lagstiftning. Nu finns det flera saker som är luddiga och i vissa fall vet vi ärligt talat inte riktigt vad som gäller, säger Järvstrand.

Bland annat har mäklaren nu laglig rätt att sälja kringtjänster som home styling, krediter och flyttstädning, men däremot är det oklart hur mycket pengar mäklarna får tjäna på det. Lagtexten säger bara att intäkterna från dessa tjänster måste vara obetydliga för att inte rubba förtroendet för mäklaren.

– Men hur mycket är det i pengar? Nu får vi avvakta och se hur Fastighetsmäklarnämnden tolkar frågan. Vi hade hellre sett att det blivit fritt för mäklarna att förmedla kringtjänster, men självklart med redovisningsskyldighet av vilka tjänsterna är och hur mycket man tjänar på dem, säger Jonas Anderberg som är chefsjurist på branschorganisationen Mäklarsamfundet.

En sak som lagen inte alls tar upp är problemet med lockpriser, vilket främst är ett storstadsfenomen. Fastighetsmäklarnämnden hade efterlyst en tydlig lagtext där mäklaren skulle vara skyldig att ange ett bedömt marknadsvärde på bostaden.

– Vi tror att varje mäklare värd namnet normalt kan göra en sådan bedömning. Tyvärr fick vi ingen sådan bestämmelse och risken finns att problemet med lockpriserna fortsätter, säger Järvstrand.

På Mäklarsamfundet tycker man också att lockpriser är ett problem för mäklarnas trovärdighet, men i stället för en lagstiftning i frågan försöker man stävja problemet genom ett frivilligt samarbete mellan mäklarna i Stockholms innerstad. Begreppet man använder är accepterat pris.

– Accepterat pris innebär ett pris som säljaren kan tänka sig att sälja bostaden för, men det är inget löfte att sälja för det priset om det kommer bättre bud.

Nivån på det accepterade priset ska bestämmas i samråd mellan mäklaren och säljaren och ligga inom ramen för mäklarens värdering av bostaden, säger Jonas Anderberg.

– Vi tycker att det har fungerat bra hittills. Vår kundombudsman har märkt en påtaglig minskning av frågor kring lockpriser, men det kan så klart inte uteslutas att en säljare drar sig ur även när accepterat pris erbjuds, för det är ju en laglig rätt som säljaren har.

Anna-Lena Järvstrand är dock inte imponerad.

– Det är otydligt vad accepterat pris är. Det verkar vara vad säljaren säger sig vara beredd att sälja för ena sekunden, men inte nödvändigtvis den andra. Det betyder ingenting. Dessutom tycker jag det är felaktigt att skjuta över det ansvaret till säljaren. Det är mäklaren som ska stå för kompetensen att bedöma ett marknadsvärde, säger hon. ●

SÅ SÄGER LAGEN

Mäklaren måste föra anteckningar över uppdraget.

Mäklaren ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas samt kontaktoppgifter till budgivarna. Anteckningar och lista ska lämnas till säljare och köpare.

Objektsbeskrivningen ska nu även innehålla uppgifter om gemensamhetsanläggningar, driftskostnader samt om det upplåtits mark i anslutning till bostadsrätten. Mäklaren ska också tillhandahålla den senaste årsredovisningen från bostadsrättsföreningen och föreningens stadgar.

Köparen ska meddelas skriftligt om ansvaret att undersöka objektet.

Uppsägning av avtalet mellan säljare och mäklare måste bekräftas skriftligen av mäklaren.

Mäklaren får rätt att sälja kringtjänster, men det ska ske inom god fastighetsmäklarsed och intäkterna ska vara obetydliga.



Kolla i fastighetsmäklarregistret så att mäklaren verkligen är registrerad och att det inte finns några varningar.



Antal avgjorda ärenden i disciplinnämnden 2010.

Antalet disciplinärenden har ökat sedan mitten av 2000-talet. Samtidigt har antalet fastighetsmäklare ökat, och generellt sett sköter sig mäklarna bra.

Bästa tipset:

Titta i registret och gå på magkänslan

Bostadsrätternas styrelserådgivare Kerstin Frykberg Andersson sitter med i Fastighetsnämndens disciplinnämnd. Det är där det avgörs om en mäklare ska få en erinran, varnas eller rent av fråntas rätten att arbeta som fastighetsmäklare.

- Generellt sett sköter sig mäklarna bra. De allra flesta fel sker antingen på grund av stress eller ungdomlig oerfarenhet och är inte särskilt grova. En varning brukar räcka för att det inte ska upprepas, säger hon.

Antalet disciplinärenden har dock ökat sedan 2000-talets mitt, från att ha legat klart under 300 till rekordåret 2008 med nästan 500 ärenden totalt.

– Men man måste minnas att antalet mäklare samtidigt ökat kraftigt. Det finns över 6 500

mäklare i dag. I det perspektivet är det trots allt väldigt få som anmäls.

Av förra årets totalt 352 avgjorda ärenden ledde 59 till att mäklaren blev varnad, två mäklare fick sin registrering återkallad och två personer anmäldes till åklagare misstänkta för svartmäkleri. Dessa sammanlagt 64 mäklare utgör knappt en procent av hela mäklarkåren.

Med dina erfarenheter av de problem man kan få med mäklare, vilka tips har du till den som ska anlita en mäklare?

– Kolla i fastighetsmäklarregistret så att mäklaren verkligen är registrerad och att det inte finns några varningar. I övrigt tycker jag man ska gå på sin magkänsla och välja en mäklare som har en säljstil som man trivs med och som man känner att man kan kommunicera bra med. ●



Kerstin Frykberg Andersson



Den nya mäklarlagen är bra, med bindande krav på både budgivare och säljare för att undvika riggade budgivningar borde diskuteras. Det menar Henrik Rundgren (nedan), mäklare och vice vd på Notar.



Henrik Rundgren

Hallå där...

... Henrik Rundgren, mäklare och vice vd på Notar, vad tycker du om den nya mäklarlagen?

– Det är bra att lagen anpassas till sådant som redan är praxis. Däremot skulle vi gärna se en lagändring som ställer någon form av mer bindande krav på både budgivare och säljare för att undvika risken för riggade budgivningar. Som det är nu kan ju fortfarande både säljare och köpare dra sig ur en affär.

Vad tycker ni om de nya reglerna om försäljning av kringtjänster?

– Det är väldigt märkligt att lagen inte anger någon konkret summa mäklaren får sälja kringtjänster för. Vi får en ny lag som ska reglera vår verksamhet, men vi får inte veta vilka regler

som gäller. Det är obegripligt. Jag tror inte det finns någon risk att mäklarna börjar fokusera på kringtjänsterna som intäkter. Vi är mäklare och det är mäklariet som vi kan och tjänar pengar på, inget annat.

Notar ingår bland de mäklare som valt att arbeta med begreppet accepterat pris i Stockholms innerstad, varför då?

– Det är ett slags självreglering som vi tycker fungerat mycket bra hittills. Vi har sett en betydande höjning av utgångspriserna i innerstaden sedan vi började med det. Det är ändå viktigt att det finns utrymme för en budgivning vid ett bostadsköp; det är ju det bästa sättet för köparen att veta om han eller hon verkligen betalar ett marknadsmässigt pris. ●

FAKTA

Det är inte fastighetsmäklarlagen som styr reglerna för fastighetsköp och budgivning, utan jordabalken.



HYR ELLER HYR UT DIN BOSTAD

**TRYGGT &
ENKELT**

BOSTAD DIREKT
Specialisten på andrahandsuthyrning

Stockholm
08 - 616 00 27

Göteborg
031 - 701 00 27

Malmö
040 - 611 00 27

WWW.BOSTADDIREKT.COM

Arvsfrågor

För den moderna familjen

När någon avlider skyddar lagen maken eller makans rättigheter och barnens rätt till arv. Men när man bara är sambo eller har barn i olika kullar blir läget snabbt komplicerat.

Välkommen till ett potentiellt juridiskt helvete med bostaden i potten.

TEXT: THOMAS ARNROTH FOTO: MAGNUS GLANS



Det finns en risk för en epidemi med arvstvister i framtiden, tvister där efterlevande partners kan tvingas sälja sin bostad för att barn från olika kullar ska få sitt lagstadgade arv.

– Jag ser redan många fall där den här frågan aktualiseras. För de inblandade är det ofta jobbiga situationer som lätt förstärks när det blir en tvist om arvet mellan den efterlevande partnern och barn som bara är den avlidnes, säger Gabriella Söderblom, advokat på Lebenberg advokatbyrå.

Hon får medhåll av advokat Gunilla Olsson, också hon advokat med familjerätt och arvsfrågor som specialitet.

– Ofta handlar tvisterna om mer än pengar. Ibland känner sig barnen förfördelade, ibland har bara parterna helt olika bilder av vad den avlidne ville. Det är inte lätt för någon.

Och däremellan kommer lagen.

Ett samboförhållande har exempelvis inte samma juridiska skydd som ett äktenskap. Grundregeln är att sambor inte ärver varandra alls – alltså det motsatta mot vad som gäller för gifta par. Ett känt exempel på det är bortgångne författaren Stieg Larsson och hans sambo Eva Gabriellsson. Trots att de hade bott och arbetat ihop i 30 år,

tillföll arvet efter Larsson hans bror och far.

I fallet Stieg Larsson handlar det främst om miljoner i inkomster från Milleniumböckerna, för de flesta andra handlar det i stället om bostaden. Det är normalt där lejonparten av ens tillgångar finns investerad.

– Sambolagen ger i och för sig rätt till del i bostaden om den införskaffats för gemensam användning, men om den ena partnern redan har en bostad och den andra flyttar in där, ger inte sambolagen den inflyttade partnern någon ekonomisk rätt till bostaden även om man har bott där i 20 år, säger Gabriella Söderblom.

Är man sambo och har gemensamma barn ärver barnen den avlidna föräldern. De har rätt att få ut sitt arv direkt, till skillnad mot när föräldrarna är gifta. Då ärver kvarvarande maka eller make allt, och barnen först när även denne avlider.

Praktiskt sett skapar detta få bostadsproblem eftersom barnen sällan kräver att den efterlevande föräldern ska flytta. Om paret däremot både har gemensamma barn och särkullbarn blir det genast mer komplicerat.

– Vare sig man varit gifta eller bara är sambor har särkullbarnen alltid rätt till sitt arv efter föräldern direkt. Det tillfaller inte den kvarlevande, säger Gabriella Söderblom.

TIPS OCH TRIX

Med testamente kan man minska den del av arvet som särkullbarnen får ut direkt med hälften. För att ett testamente ska vara giltigt måste det uppfylla en rad mycket strikta krav, och formuleringarna måste vara tydliga.

Med en livförsäkring kan man göra sin sambo till förmånstagare vid dödsfall. Under vissa förhållanden kan det vara ett sätt att förse den kvarlevande med pengar för att lösa ut arvingar utan att tvingas sälja bostaden.

Att försöka lösa frågan genom att ge bort bostaden till sambo eller make/maka är ofta en sämre lösning.



Gunilla Olsson,
advokat

” Tar man inte tag i frågorna kanske det inte finns
det skydd som man tänkt sig för de efterlevande.

Gabriella Söderblom,
advokat på
Lebenberg advokatbyrå



CHECKLISTA

Ni är gifta och har inga barn:

Makan eller maken ärver den avlidne. De närmaste släktingarna ärver när den efterlevande dör.

Ni är sambor och har inga barn:

Sambon har ingen arvsrätt, grundregeln är i stället att den avlidnes närmaste släktingar ärver.

Ni är gifta och har bara gemensamma barn:

Makan eller maken ärver den avlidne. Barnen ärver först när den kvarlevande föräldern dör.

Ni är gifta och har både egna barn och särkullbarn:

Särkullbarnen har rätt att få ut sitt arv direkt. De gemensamma barnen ärver sin del först när kvarlevande maka eller make dör.

Ni är sambor och har både egna barn och särkullbarn:

Sambon har ingen arvsrätt utan både gemensamma barn och särkullbarn har rätt att få ut arvet direkt.

Ni är gifta eller sambor och den avlidne har bara särkullbarn:

Särkullbarnen har rätt att få ut sitt arv direkt.

” Om den ena partnern redan har en bostad och den andra flyttar in där, ger inte sambolagen den inflyttade partnern någon ekonomisk rätt till bostaden.

Låt oss säga att Maria och Lars är gifta sedan 15 år. De äger tillsammans en bostadsrätt som är värd två miljoner kronor. De har ett gemensamt barn, men Maria har även ett barn sedan ett tidigare förhållande.

Marias del av bostaden är värd en miljon. När Maria dör delas denna miljon mellan Marias särkullbarn och Lars. Barnet har då rätt att få sin del av bostadens värde, en halv miljon kronor, omgående.

Om Lars och Maria är sambor delas hennes del i värdet mellan parets gemensamma barn och särkullbarnet. Lars får inget. Med fler särkullbarn och färre gemensamma barn ökar arvet som ska betalas direkt.

Så här enkel och tydlig är sällan en arvsfråga, men exemplet visar en sak: att det kan bli svårt för den kvarlevande att bo kvar i bostaden.

– För många finns alla pengar i bostaden. Har man inte andra tillgångar för att lösa ut arvingarna är risken stor att man tvingas sälja, och det

mitt i en turbulent period, ofta präglad av akut sorg, säger Gunilla Olsson.

Det finns sätt att skydda den kvarvarande åtminstone till viss del (se Tips och trix på sidan 14), men kanske är det viktigaste tipset av alla det allra enklaste: att ta tag i de här frågorna innan någon går bort.

– Att tänka på döden är inte kul, inte heller att tvingas fundera över hur man ska prioritera mellan sina barn och sin partner, men tar man inte tag i frågorna kanske det inte finns det skydd som man har tänkt sig för de efterlevande, säger Gabriella Söderblom.

Gunilla Olsson gör en annan reflektion.

– Jag kan inte låta bli att tycka att det är märkligt att människor som lägger miljoner på sin bostad och hundratusentals kronor på nya kök, inte kan investera några tusen kronor på ett besök hos en advokat för att få information om vad som händer vid dödsfall och separation. Jag ser ingen rim och reson alls i det, säger hon. ●

Rekordstor

BOSTADSRÄTTSMÄSSA

Bostadsrätternas arrangerar ett *kostnadsfritt seminarium* om styrelsens ansvar på årets bostadsrättsmässa på Stockholmsmässan i Älvsjö 16–19 november.

TEXT: MATS LUNDSTRÖM

Bostadsrätternas seminarium hålls lördagen den 19 november klockan 11.15–13.15 i konferensrum K2. Rubriken är "Mitt ansvar som styrelseledamot eller suppleant".

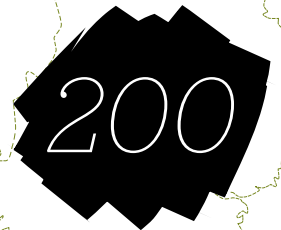
– Det är viktigt att styrelsen har koll på vad lagen säger, förklarar Thomas Lagerqvist på Bostadsrätternas. Vi kommer att svara på frågor om vad styrelsens ansvarsförsäkring täcker och om ordförandens ansvar är speciellt. Det kommer också att finnas möjlighet att ställa frågor till vår expertpanel.

I övrigt är årets bostadsrättsmässa rekordstor. Här förmedlas mängder av kunskap i form av seminarier och demonstrationer samt från det stora antalet utställare, fler än 200 stycken.

– Mässan har i år ett späckat program för alla som har intresse av boendeformen bostadsrätt, det vill säga boende, styrelsemedlemmar, förvaltare och inköpare, säger Chris Hammar, som är programansvarig och en av initiativtagarna till mässan.

Nytt för i år är att mässan öppnar vid lunchtid på torsdagen; samma dag är det också kvällsöppet till klockan 18.30. Sista mässdag är lördag i stället för som tidigare söndag.

Bostadsrättsmässorna arrangeras växelvis i Stockholm, Göteborg och Malmö och är ett samarrangemang av SBC, HSB, Riksbyggen och BostadsrättsMässan i Sverige AB. ●



Så många utställare kommer till bostadsrättsmässan 2011.





Välkommen till Sveriges största bostadsrättsmässa någonsin!

BostadsrättsMässan

17-19 november 2011
Stockholmsmässan Älvsjö

Öppettider: Torsdag 12.00 - 18.30
Fredag 10.00 - 17.00, Lördag 10.00 - 16.00

Program på www.bostadsmassan.se

Tre dagar fyllda av mer än 200 intressanta utställare, kostnadsfria seminarier, engagerande diskussioner, spännande aktiviteter, rådgivning och kunskapslyft för styrelser, bostadsrättshavare, förvaltare, inköpare och bostadsrättsintresserade.





Fyll i och lämna i entrén

Jag besöker BostadsrättsMässan Stockholm i min roll som:

Styrelseledamot i bostadsrättsförening Annat

Bostadsrättshavare Förvaltare Inköpare

FRIBILJETT värde 150 kr

Inredningsskola med Maja Kinning - välkänd från inredningsprogram på TV



Fler vill äga sin lägenhet i **Schweiz**

När Matt och Martina köpte sin lägenhet höjde många vänner på ögonbrynen. *I Schweiz hyr de flesta sin bostad.* En anledning är hårda beskattningsregler vid försäljning.

TEXT: GÖRREL ESPELUND FOTO: ANDREAS KARLSSON

I byn Fahrni utanför Thun i Schweiz bor 900 invånare. År 2008 flyttade Matt Snaith och Martina Sommer in i sin nyrenoverade lägenhet som ligger i byns näst äldsta hus.

– Vi köpte lägenheten av en äldre dam som bott här i 20 år. Bostaden saknade isolering och trädgården hade blivit för stor för henne. Nästan alla i byn är släkt med varandra på något sätt, men även om vi kommer utifrån har vi blivit väldigt väl mottagna, säger Martina Sommer. Hon är uppväxt i trakten medan hennes man, Matt Snaith, ursprungligen kommer från Storbritannien.

– Vi köpte vår första lägenhet i Storbritannien, bodde där i två år och sålde den igen. I Schweiz

skulle ingen göra något liknande. Bland annat beror det på att reavinstskatten är väldigt hög. I Storbritannien äger 70 procent av befolkningen sina bostäder och 30 procent hyr. Här skulle jag säga att förhållandena är de omvända, säger Matt.

Han är inredningsdesigner på Ikea utanför huvudstaden Bern, Martina jobbar på resebyrå. Paret flyttade till Schweiz 2002 och när Matt föreslog att de skulle köpa en lägenhet var Martina till en början skeptisk.

– Jag ville inte äga en lägenhet. Jag tyckte det var enkelt att bara betala hyra och sedan kunna ringa hyresvärderna om något gick sönder. Även om

Martina och Matt betalade cirka 1,4 miljoner kronor för sin lägenhet utanför staden Thun i Schweiz.



Den schweiziska bostadsmarknaden har inte påverkats nämnvärt av finanskrisen som stora delar av världen upplevt 2008–2010. Bostadspriserna har hållit sig relativt stabila. Under 2010 steg priset på lägenheter med drygt fem procent.



Etagelägenheten med loft har totalrenoverats efter köpet.

” Eftersom vi gjort det mesta av renoveringen själva har vi kunnat hålla nere kostnaderna och därmed fått en bra bolånesituation. Vi betalar ingen annan avgift än el, vatten och ränta.

intresset för att köpa lägenhet nu har ökat, känner vi ingen annan som äger en lägenhet, säger Martina.

Det är bland annat de låga räntorna som gjort att fler och fler börjat tala om att köpa en lägenhet, förklarar Matt och Martina. Problemet är dock att väldigt få lägenheter finns på marknaden och konkurrensen är stenhård.

– Det finns något i Schweiz som kan liknas vid det ni i Sverige kallar bostadsrätt och bostadsrättsförening. De som bor där betalar en hög deposition och en månadskostnad, men det är väldigt ovanligt och väldigt svårt att komma med i en sådan förening. De flesta lägenhetskomples här ägs av banker, försäkringsbolag och pensionsfonder; lägenheterna hyrs ut av hyresagenter, säger Martina.

Hennes och Matts bostad ligger i byns näst äldsta hus som är indelat i tre lägenheter; Martina och Matts är på 100 kvadratmeter, de två grannlägenheterna är på 150 respektive 50 kvadratmeter.

Lägenheten, som ursprungligen var byggd som en etagevåning med loft, har totalrenoverats efter köpet. De andra lägenheterna i huset står just nu tomma. Den ena ägs av barnen till en gammal dam som bor på ålderdomshem, den andra ägs av en granne vars moster bodde i lägenheten.

De tre ägarna har ingen fond för husets underhåll men Matt är övertygad om att vid behov kommer ägarna att diskutera sig fram till en passande lösning och sedan dela kostnaden.

Martina berättar att de tre delarna i huset tidigare var målade i olika färger, men efter en brand i grannlägenheten har nu hela huset samma färg.

– Skulle vi behöva måla huset igen är jag säker på att vi tre som äger skulle kunna prata ihop oss även om vi inte har en formell styrelse. På samma sätt är det med en brunn vi har i byn. Vi är några familjer som delar brunnen och alla delar kostnaderna för underhåll, säger Matt.

FAKTA

Generellt gäller att köparen kan ta ett bolån på upp till 80 procent av köpeskillingen. Det går att låna hela beloppet, men då måste köparen ha extra säkerhet.

Bankerna erbjuder en kombination av pensionssparande och bolån. Den som pensionssparar i en bank kan använda det hopsparade kapitalet som extra säkerhet för att få bolånet utökat.

Reavinstskatten vid försäljning av en bostad beror på hur länge man ägt bostaden. Ju längre tid, desto lägre skatt. Vissa kantoner räknar endast hela år, andra tillgodoräknar ägaren varje månad som han eller hon ägt lägenheten. Reavinstskatten vid försäljning av bostad som ägts under kort tid kan i vissa kantoner överstiga 50 procent.

Reavinstskatten kan skjutas på framtiden om man köper en ny bostad som man sedan bor i. Skatten kan också skjutas upp om man sålt en bostad man fått i gåva eller arv, alternativt om försäljningen sker i samband med giftermål eller skilsmässa.

De flesta kantoner tar ut en transferskatt på omkring tre procent vid försäljning av bostad. Skatten betalas till hälften av köparen och till hälften av säljaren.

Enligt den senaste statistiken från Global Property Guide, är det nästan dubbelt så dyrt att köpa en lägenhet i Genève jämfört med Zürich. För en lägenhet på 80 kvadratmeter i Genève kostade det i genomsnitt motsvarande cirka fem miljoner kronor 2009.

Källor:
ubs.com,
iclg.co.uk,
globalpropertyguide.com

Förutom den höga reavinstskatten tror Martina att anledningen till att så få schweizare köper lägenhet handlar om boendekultur. Att köpa en bostad ses som en investering för hela livet. Ytterligare ett problem med lägenhetsköp är svårigheterna att få bolån. Det går inte att låna hundra procent av köpeskillingen. Ägaren måste själv betala 20 procent av priset.

Matt och Martina betalade motsvarande cirka 1,4 miljoner kronor för lägenheten. De skrev även ett avtal med banken om en byggkredit på motsvarande 780 000 kronor. Stora räkningar som uppstod vid renoveringen skickades direkt till banken som betalade och summerade allt till ett slutligt bolån.

– Eftersom vi gjort det mesta av renoveringen själva har vi kunnat hålla nere kostnaderna och därmed fått en bra bolånesituation. Vi betalar ingen annan avgift än el, vatten och ränta. Våra boendekostnader är därför väldigt låga och trots att ingen av oss har särskilt värlönlade arbeten har vi råd att resa mycket, vilket är vårt stora intresse, berättar Matt och Martina.

Bostadspriserna i landet är relativt stabila, men hyrorna för lägenheter har gått upp. En trea i den närliggande staden Thun kostar i dag omkring 12 000 kronor i månaden. Efterfrågan på nybyggda lägenheter är stor och enligt Matt är schweizarna inte särskilt intresserade av att själva arbeta med inredning.



– De flesta vill bara ha nycklarna till en ny lägenhet och flytta in direkt. Enligt lag måste ägaren måla om och rusta upp hyreslägenheterna med jämna mellanrum. Hyr man ett boende och målar om måste man återställa lägenheten till sitt ursprungliga skick när man flyttar. Det är därför alla lägenheter i Schweiz har vita väggar, säger Matt. ●

Huset är numera uppdelat i tre separata lägenheter: Matts och Martinas lägenhet är på 100 kvadratmeter, de andra två på 150, respektive 50 kvadratmeter.



Trots att ingen av oss har särskilt värlönlade arbeten har vi råd att resa mycket, vilket är vårt stora intresse.



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 eller kontakta oss på 031-752 01 00. Kom ihåg att du måste vara SBC-medlem för att ta del av våra fina erbjudanden.



BostadsrättsMässa 2011
i Stockholm 17-19 november,
monter A13:31



AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim
Tel 031-752 01 00, Fax 031-752 01 50 E-post: sales@podab.se, www.podab.se





Även mindre föreningar ska ha fungerande tvättstugor!

Vi vill se till att fler föreningar oavsett storlek har riktigt bra tvättstugeservice.

Vårt löfte: Driftia är på plats inom 48 timmar för att ta hand om föreningens krånglande tvättstuga.

Mässaerbjudande: Vi bjuder på **framkörningen** vid första reparationen eller en noggrann **protokollförd genomgång** av föreningens tvättstuga, så du får koll på hur det egentligen står till.

Har du tänkt på att moderna maskiner drar betydligt mindre vatten och energi än maskiner med tio år på nacken. Byte av utrustning kan alltså påtagligt minska både driftskostnader och miljöpåverkan.

Erbjudandet är värt upp till 1200 kr och gäller beställning innan den 30 november inom Storstockholmsområdet.

Byt upp dig till en schysst tvättstugeservice!

Kontakta oss på telefon 08-744 44 33 eller tvattstugeservice@driftia.se

Driftia serverar, reparerar och installerar gärna även i mindre föreningars tvättstugor.

Driftia jobbar med de fabrikat vi litar på: Electrolux/Wascator Miele Cylinda Podab



Driftia Förvaltning AB, Box 47143, 100 74 Stockholm
Grossistvägen 6, Älvsjö. www.driftia.se



Dörrar med unika fördelar

Secor säljer och monterar Dalocs snygga och klassade säkerhetsdörrar. De har bl a en helt unik överfals, flerpunktslås och finns i många utförande t ex med träfront eller olika laminat på in- och utsidan.



Professionell montering

Secor är en erfaren och rikstäckande montage- och säljkedja för Dalocs klassade säkerhetsdörrar. Vi utför professionella dörrbyten och utgår från dina behov oavsett om du vill ha en dörr eller ett enhetligt och snyggt trapphus. Våra certifierade montörer garanterar att dörren blir korrekt monterad. Att våra kunder blir nöjda är viktigt för oss.

Trygga och trivsamma trapphus



www.secor.se 020-440 450



Framtidens tv *mer än bara tv*

I dag får de flesta bostadsrättsföreningars medlemmar sin tv via kabel, men *hur blir det i framtiden?*

– Vi konsumenter kommer att vilja kunna ta emot tv på många olika sätt, tror Marie Nilsson på analysföretaget Mediavision.

TEXT: MATS LUNDSTRÖM ILLUSTRATION: ROBERT HILMERSSON

I de flesta hem knäpps tv:n på tidigt på kvällen och står mer eller mindre på tills det är dags att gå och lägga sig. Så länge det är på det viset spelar det inte så stor roll hur tv-signalen distribueras, det vill säga hur tv-utbudet kommer in i fastigheten och går vidare till respektive lägenhet. Så fort man vill ha ”mer än bara tv” blir distributionen dock viktig.

Vad betyder egentligen ”mer än bara tv”?

Främst handlar det om olika typer av tjänster kopplade till tv:n, allt från högupplöst tv till interaktiva tjänster, till exempel att spela in eller titta på vissa tv-program när man själv har tid och möjlighet.

– Jag tror dock inte att vi ska överskatta kraften i förändringarna de närmaste åren. Det är klart att vanligt tv-tittande kommer fortsätta att dominera, men allteftersom kommer också fler att vilja ha mer än traditionell tv, säger Marie Nilsson.

Hon menar att möjligheten att titta på tv på icke traditionella sätt, exempelvis på bussen hem

eller i badkaret, kräver att tv-signalen kan överföras – distribueras – på olika sätt, både via kabel och trådlöst i etern.

– Men det räcker inte med olika distributionsformer. Det krävs också rätt apparater. Det är många pusselbitar som ska falla på plats och det kommer att ta tid.

Hur ska då en bostadsrättsförening tänka?

Marie Nilsson tycker att det viktigaste är att ha koll på medlemmarnas behov och önskemål. Det handlar också om att överblicka kostnaderna för den enskilda medlemmen.

– På senare år har vi fått mer och mer betal-tv, men jag tror ändå inte att vi kommer att betala mer för tv i framtiden. Nu för tiden paketeras tv tillsammans med andra tjänster, som telefon och bredband, vilket pressar priset för de enskilda delarna i paketerna. I nästa fas av digitaliseringen kommer tv-tjänsterna att vara mer individanpassade, och det kan förstås driva upp kostnaderna för enskilda medlemmar, säger hon. ●



I nästa fas av digitaliseringen kommer tv-tjänsterna att vara mer individanpassade.



SÅ DISTRIBUTERAS TV

Övergripande kan man säga att tv distribueras – skickas ut till tv-apparaterna – i etern på två sätt: antingen via ledningar eller trådlöst.

Via ledning finns det olika sätt att överföra tv till hemmen. Vanligast är kabel (koaxialkabel), vilket är en etablerad överföringsform i de flesta bostadsrätter.

En del bostadsrättsföreningar har valt att ta hem tv till föreningslägenheter via internet. Det innebär oftast att tv kommer in i bostadsrätten via en så kallad tp-kabel, det vill säga samma typ av kabel som används i datornätverk.

När det gäller trådlösa distributionsformer är det den klassiska tv-antennen som dominerar. Tittar du på tv via digital-tv (Boxer) kommer signalen helt enkelt via tv-antennen på taket. En annan trådlös distribution är via satellit, men det är ovanligt bland bostadsrätter.

På senare år har mobilnäten, det vill säga samma trådlösa nät som mobiltelefonerna använder, blivit allt bättre på att även kunna överföra tv. Det är i dag sällan problem att se tv med en smart mobiltelefon.

Vilken kabel ska vi välja? *Se över utbudet och spara pengar*

Kabel-tv är den vanligaste distributionsformen i bostadsrätter. Tv och andra tjänster, till exempel bredband och högupplöst tv, kommer in i bostaden via fastighetsnätets koaxialkabel. Den absolut dominerande operatören på det här området är Com Hem.

Men det finns alternativ. Det är exempelvis möjligt att välja en annan operatör som använder den existerande infrastrukturen, koaxialkabeln. Fastighetsnät kan uppgraderas och ändå gå en lägre kostnad än traditionella kabeloperatörer. Ett exempel är bostadsrättsföreningen Bellman i Uppsala. Genom att byta operatör i ett gruppavtal

sparar föreningen en miljon kronor per år åt sina 396 medlemmar jämfört med att ligga kvar hos Com Hem.

Ett annat alternativ är att dra internet hela vägen in i lägenheterna. Föreningar som är intresserade av detta behöver i de flesta fall installera ett nytt fastighetsnät. Vanligast är att dra ett nät med tp-kabel (vanlig nätverkskabel). Ingångskostnaden är hög men det kan ge fördelar när det gäller stabilitet och bandbredd. Den löpande kostnaden för tv-tjänster blir dock vanligtvis inte lägre än med vanliga kabeloperatörer. ●

Mitt i renoveringen

TEXT: JOHANNA RYDERGREN FOTO: JENNIFER NEMIE

Området i Hammarbyhöjden i södra Stockholm är i 50-talsstil. På gårdarna till flerbostadshusen samsas lekplatser med höga björkar. Här och var syns en till salu-skylt. Så sent som i våras ombildades husen till bostadsrätter.

Kim Milrell har bott i sin lägenhet i sju år, numera tillsammans med hunden Sebbe, och han märker en viss skillnad efter ombildningen.

– Det känns friare och det är lugnare i området nu.

Det första Kim gjorde efter köpet var att riva ut plastmattan i vardagsrummet. Trots välmenande råd om att ett mörkt trägolv och ljusa hundhår inte går ihop, valde Kim att gå på magkänslan. Nu är trägolvet favoritdetaljen i lägenheten.

– Jag sopar upp hundhåren; det är det värt.

Det mörka golvet pryds av en koboltblå matta och soffan är i samma ton. Först var det tänkt att väggarna också skulle få färg, men efter att ha rivit bort otaliga lager tapet valde Kim att måla vitt. På fönsterbänken bidrar några gröna växter och en vacker menorah-ljusstake till rummets harmoni, och den stora maskrosformade taklampan kastar suggestiva skuggor över tak och väggar.

– Om känslan i vardagsrummet är ”lugn” ska köket bli mer ”kryddigt”, säger Kim.

Just nu råder renoveringskaos där, men snart kommer det att se annorlunda ut: svartvit-rutigt golv, luckor i frostat glas, limegrönt kakel och nya vitvaror.

På frågan om han gillar att laga mat ler Kim och svarar att han hellre äter den.

– Det bästa av allt blir att äntligen få en diskmaskin. ●



” Det känns friare och det är lugnare i området nu.

FAKTA

Namn: Kim Milrell, hunden Sebbe.

Bostad: Minitvåa i Hammarbyhöjden söder om Stockholm.

Byggår: 1952.

Boyta: 41 kvadratmeter.

Bostadsrättsförening: Nytorp 1.

Avgift: 2 149 kronor i månaden.

Favorit i lägenheten: Det mörka trägolvet i vardagsrummet.

Värsta renoveringsminnet: Att slipa bort lagren med tapeter i vardagsrummet.

Mitt renoveringstips: Ta hjälp av vänner med det praktiska så får du mer tid att tänka på inredningsvalen.





Fjärrvärmevalet

Nu är det dags att välja fjärrvärmeabonnemang. För att göra valet lättare så skickar vi information baserad på din fjärrvärmeanvändning. Där kan du se hur de olika alternativen skulle påverka dina kostnader. Vi ringer också runt till alla fjärrvärmekunder i flerbostadshus och kontorsfastigheter för att erbjuda rådgivning.

Är det något du undrar? Ring 020-46 00 00 eller besök fjarrvarmepadinavillkor.se



Gammal tvättstuga



Total driftskostnad **80.790:-/år**

Baserat på 1:-/kWh för el, 0,50/kWh för VVC och 20:-/m³ för vatten.
8 starter/dag/tvättmaskin. 6 starter/dag/torkskåp. 10 starter/dag/torktumlare. 335 dagar/år.

Framtidens Textilvårdsrum™



Total driftskostnad **21.278:-/år**

Baserat på 1:-/kWh för el, 0,50/kWh för VVC och 20:-/m³ för vatten.
8 starter/dag/tvättmaskin. 6 starter/dag/torkskåp. 10 starter/dag/torktumlare. 335 dagar/år.

Experterna svarar

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

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



Hur många p-platser bör det finnas?

Fråga: I området där jag bor räcker inte p-platserna till och jag med flera tycker att det borde finnas en p-plats per lägenhet. Finns det någon regel eller praxis för detta? Vi har heller ingen gästparkering. Bör det inte finnas en sådan?

Svar: Det finns inga regler som säger att en bostadsrättsförening måste ordna p-platser. Detta är något föreningen/styrelsen själv bestämmer över. Har föreningen en tillräckligt stor fastighet finns inget som hindrar att p-platser anläggs (om byggnadsnämnden så tillåter) efter ett beslut av föreningsstämma.

Vem ansvarar för tv-kabeln?

Fråga: Vi har en väldigt grymig tv-bild på våra digitala kanaler, alltså dem som vi har köpt av vår leverantör utöver basutbudet. En tekniker har undersökt saken och kommit fram till att kabeln är dålig. Vi trodde att kablarna är föreningens ansvar och har bett styrelsen att byta den men de vägrar. Vad göra?

Svar: Om ni själva ursprungligen beställt och betalat denna särskilda kabel, för kanaler som föreningen inte distribuerar, är inte föreningen skyldig att reparera eller byta ut den. Det får ni stå för själva.



SKA JAG BETALA DÖRREN?

Fråga: Jag flyttade till min bostadsrätt 2006. Då gick balkongdörren till den inglasade altanen inte att stänga. Jag bytte dörren – ska föreningen eller jag själv betala? Jag läste i Din Bostadsrätt nummer 2 att det är föreningen som står för yttre underhåll, i detta fall dörren. Stämmer det?

Svar: Det bör framgå av föreningens stadgar vem som har underhållsansvar för dörrar. Vanligt är att medlemmar själva svarar för såväl inner- som ytterdörrar. En altan- eller balkongdörr brukar räknas som en ytterdörr. Kontrollera alltså stadgarna. Det du läste i Din Bostadsrätt handlade om underhåll av själva balkongkonstruktionen och inte om dörrar.



STYRELSEN SÄGER NEJ – vad ska vi göra?

Fråga: Har vi rätt att hyra ut vår lägenhet i andra hand? Vi har köpt en villa men får inte vår bostadsrätt såld och står därför nu med dubbla boendekostnader. Vi klarar inte det hur länge som helst utan vill hyra ut lägenheten ett par år tills tiderna blir bättre. Styrelsen säger nej. Vad kan vi göra?

Svar: En bostadsrättshavare har rätt att upplåta lägenheten i andra hand under förutsättning att styrelsen lämnar sitt tillstånd. Hänsyn tas till så kallade beaktansvärda skäl, vilka brukar vara till exempel arbete eller studier på annan ort, eller sjukdom. Vad gäller att hyra ut på grund av att lägenheten inte går att sälja anser hyresnämnderna inte alltid vara ett beaktansvärt skäl. Vanligtvis går nog lägenheterna att sälja, men säljarna får inte det pris de vill ha. Om styrelsen anser det vara beaktansvärt är det okej, men styrelsen kan också säga nej. Blir ni nekade kan ni försöka vända er till hyresnämnden för en prövning.

Diskar du med sopborste?



Vi ses på
Bostadsrätts-
mässan i Stockholm
17-19 november
SKRIV UT DIN GRATISBIJETT
FRÅN VÅR HEMSIDA

Det finns stunder då allt man ser är växande högar med saker som måste göras. Vi på SBC kan presentera en glas-klar lösning som underlättar ditt arbete så att du undviker ekonomiska överraskningar. Med en nästan 100-årig erfarenhet av att bara arbeta med bostadsrätter kan vi erbjuda

dig och din bostadsrättsförening de tjänster ni kan tänkas behöva. Vi hjälper dig med allt från ekonomisk och teknisk förvaltning till juridisk expertis så att din förening får ett så bekymmersfritt styrelsearbete och boende som möjligt. Kort sagt, vi har de rätta verktygen för dig.