

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



Lyhört

Så ljudklassas
olika hus

RÄNTE- KLIPPET

Tema Så fick Henrik ner räntan
på sitt bostadslån



Tips för att
förhandla
ner bolåne-
räntan

9

+
Digitala nycklar

När staden flyttas



EN BEKVÄMARE VARDAG

Borttappade nycklar, boende som inte hinner hem i tid för att ta emot paketleveranser eller som klagar på bristande information rörande sitt boende. Hur kan problem som dessa bli ett minne blott i er bostadsrättsförening? Dörrar, hissar och digitala skärmar blir nu ett integrerat system som gör det enklare att komma hem.

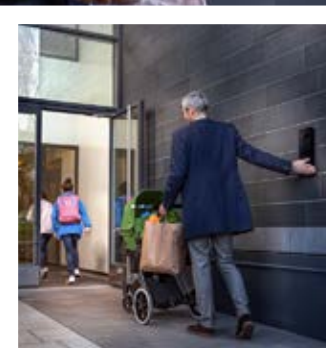
En trivsam och välskött bostadsrättsförening kännetecknas ofta av en närvarande och engagerad föreningsstyrelse. De förväntas sköta driften av fastigheten, informera de boende om saker som rör fastigheten och, kanske framförallt, skapa en så trivsam och bekväm boendemiljö som möjligt. Det finns emellertid gott om vardagliga dilemman som kan göra arbetet för styrelsen tuffare än det behöver vara. Men med hjälp av modern teknologi kan ert bostadshus snabbt förvandlas till en smart och attraktiv miljö som erbjuder nya nivåer av komfort och bekvämlighet för alla boende i föreningen.

Intelligenta lösningar för ett attraktivare boende

Boende som klagar på att de inte nås av information om fastighetsunderhåll eller som upplever krångel med situationer kring hemmet (till exempel glömda nycklar, missade paketleveranser eller svårigheter med att komma in genom porten med barnvagn, rullstol eller tunga matkassar). Oavsett vilka utmaningar som finns i vardagen i er bostadsrättsförening, tänk om dessa kunde bli ett minne blott tack vare en enda app i mobilen? Med KONE Residential Flow kan de boende röra sig i sitt bostadshus på ett smidigt och bekvämt sätt.

Som en virtuell betjänt öppnas portdörren när den boende bär med sig sin smartphone, och hissen hämtar upp personen i entrén vid rätt tidpunkt - och vet precis vilken våning den ska till. Tjänsten tillhandahåller även kontroll över vem man släpper in i fastigheten samt fungerar som ett effektivt kommunikationsverktyg. Styrelsen kan dela viktig information – städdagar, renoveringar, reparationer, kallelser och dylikt – med de boende via både informations-skärmar i bostadshuset och pushnotiser via en app. Med ett smidigare flöde i fastigheten ökar trivseln, lägenheterna blir attraktivare för potentiella köpare och allt detta frigör tid för styrelsen för andra uppgifter i styrelsearbetet.

Det finns totalt tre lösningar att välja mellan: KONE Access som styr dörrarna och hissarna i fastigheten, KONE Visit som gör det möjligt att släppa in besökare på distans och KONE Information som kommunicerar väderprognoser, nyheter och viktiga meddelanden som rör boendet i föreningen. Vi på KONE tar hand om allt – från att bedöma ert behov till att installera lösningen, till att följa upp att allt fungerar som det ska med regelbunden service.



Det goda boendet

Vad är bostadsrätt? Jag kan ge många svar på den frågan men i grund och botten kan bostadsrätt förklaras som en boendeform där människor går samman och driver en boendeförening och betalar till sig själva. Vinsten är det goda boendet. Den första bostadsrättslagen kom 1930. Dessförinnan fanns bostadsföreningar, som även de var ett sätt att organisera boendet. I och med lagen kom boendet att regleras mer.

I Sverige finns 27 000 aktiva bostadsrättsföreningar. En förening måste ha minst tre lägenheter men det finns ingen gräns uppåt. Den största är bostadsrättsföreningen Masthugget i Göteborg med 1 139 bostadslägenheter och föreningen är för övrigt medlem i Bostadsrätterna. Bostadsrätt är inte unikt för Sverige, även om ägarlägenheter är vanligast runt om i världen. Det finns bostadsrätt i övriga nordiska länder och på vissa håll i Europa.

En plats som sticker ut är faktiskt New York där co-ops, motsvarigheten till bostadsrätt, står för ungefär hälften av lägenheterna i det ägda beståndet. Där hittar vi även världens största bostadsrättsförening, närmare bestämt Co-op City i stadsdelen Bronx som kan stoltsera med hela 15 372 bostadslägenheter! Jag undrar hur deras årstämmor går till? Någon gång ska jag ta reda på det.

Detta nummer av Din Bostadsrätt tar bland annat upp ränterabatter på bolån. Kolla in sidan 7 för att läsa mer om detta.

Ulrika Blomqvist
VD, Bostadsrätterna



///
Bostadsrätt är inte unikt för Sverige, även om ägarlägenheter är vanligast runt om i världen.

Innehåll



7



14



20

4 > Intro

Nyproduktionen av bostäder minskar - men bostadsbehovet ökar.

7 > Tema: Boräntor

Följ med Henrik Arbon och se hur han lyckades sänka sin och sin sambos bolåneränta. Resultatet blev en besparing på flera tusen kronor per år.

14 > Reportage: Kiruna

När gruvan växer måste stadens centrum flytta och hus rivas. Det påverkar en rad bostadsrättsföreningar.

20 > Spaning: Framtidens nycklar

Om tio år är digitala nycklar till hemmet vanligare än mekaniska, enligt experterna.

22 > Fixartipset: Spackla rätt

Målaren Henrik Edin ger tips.

24 > Frågor & svar

Experterna ger svar på vanliga frågor till bostadsrättsföreningar.

26 > Hemmets mysterier

Vissa hus är väldigt lyhörda. Hur ska bostadsköparen tänka kring detta? Och vad kan man göra åt oljud?

din bostadsrätt

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

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist.

Chefredaktör: Kenny Fredman

Produktion: OTW

Redaktör: Nils Sundström

Art director: Tor-Arne Moe

Omslagsfoto: Magnus Glans

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

Tryck: Roto Smeets

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

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar och bosparare. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 100 bostadsrättsföreningar samt 8 500 bosparare som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

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

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

intro

Flyttkedjorna behöver smörjas. Bara fyra av tio svenskar anser att de bor lagom stort. Två av tre unga vill bo större och en av tre över 65 år vill ha mindre boyta. Det visar en Sifo-undersökning som gjorts på uppdrag av Länsförsäkringar Fastighetsbyrå. www.lansfast.se



Tweets

Bostadsmarknaden på twitter



@lindaloevgrn
Nybyggda hyresrätter är för dyra för många personer runt om i landet. "Bygga billiga hyresrätter" är snudd på omöjligt under rådande premisser. Existerande beståndet behöver nyttjas bättre. Social bostadspolitik behövs.

Linda Lövgren, bostadsanalytiker på WSP, sticker hål på myten om billiga hyresrätter. All nyproduktion är relativt dyr.



@PBirgersson
Fördelningseffekten av att minska/ta bort avdragsrätten för underskott av kapital är intressant. Högbelånade barnfamiljer i egen villa/ bostadsrätt är kategorin som det slår emot mest.

Petter Birgersson, politisk redaktör på Ystad Allehanda och Trelleborgs Allehanda, om förslagen om att sänka ränteavdraget.

”Trångboddhet ökar spänningar i samhället”

Bostadsbehovet i Sverige är så stort att nästan ett nytt Uppsala eller drygt ett Linköping behöver byggas årligen fram till år 2020. Det visar Boverkets prognoser.

– Underskottet ökar trångboddheten och spänningar i samhället, konstaterar Anders Sjelvgren, generaldirektör på Boverket.

Text: Nils Sundström

Sveriges befolkning växer rekordsnabbt. Om tio år, 2028, väntas befolkningen ha ökat

med en miljon och passerat elva miljoner invånare. För att möta behovet behöver det byggas i snitt 67 000 nya bostäder varje år fram till 2025, enligt Boverket. Samtidigt minskar nu nyproduktionen.

Under det första halvåret i år påbörjades 30 950 lägenheter, vilket är 10 procent färre än året dessförinnan, visar siffror från SCB.



Anders Sjelvgren

Förutom trångboddhet leder underskottet på bostäder till att folk inte kan gå utbildningar eller ta jobb var de vill, vilket hämmar tillväxten, påpekar Anders Sjelvgren. Dessutom bidrar bostadsbristen till segregation och social utslagning, anser han.

– Det är de svagaste grupperna som trycks undan. Långsiktigt, för samhällets sammanhållning, är det mycket viktigt att lösa bostadsfrågan.

Anders Sjelvgren vill se en ökad effektivitet och konkurrens inom byggsektorn. Bostadsutbudet måste också passa alla målgrupper.

– För att få in fler aktörer har Boverket lanserat samlingsportalen Building in Sweden. Syftet är att sänka trösklarna för utländska exploatörer och entreprenörer som vill etablera sig på den svenska bostadsmarknaden. ◦

Drömbostaden: en naturnära idyll

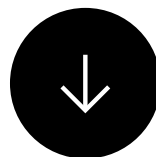
Trots den stora inflyttningen till storstäderna är det inte det som svenskarna drömmer om. 28 procent ser sitt drömboende på landsbygden, 20 procent i en mellanstor stad och 14 i skärgården.

Endast var åttonde säger att deras drömboende finns i en storstad. Det skriver Svensk Fastighetsförmedling i Trendrapporten 2018-2019.



Hiss

Regeringens beslut att sänka elnätsavgifterna från och med 2020. Regleringen skyddar konsumenterna och bostadsrättsföreningar mot prishöjningar.



Diss

Bankernas krav på att bolånetagare ska klara en ränta på sex till åtta procent när tioårsräntan är tre procent. Det är ett systemfel. Läs mer om bankkrav på sid 6-11.

61%

Så många bankkunder är missnöjda med sin bank och funderar på att byta. Den främsta anledningen till missnöjet är dåliga villkor. Samtidigt har 20 procent aldrig bytt bank, enligt en undersökning från statliga banken SBAB.

De har en grön oas på taket

Gröna tak där de boende kan träffas, odla och ha fester. Trenden med de lummiga uterummen högt över gatorna märks framför allt i storstäderna. Bostadsrättsföreningen Klätterträdet på Hisingen i Göteborg är ett exempel.

Text: Thomas Östberg
Foto: Anna Rehnberg

De börjar dyka upp lite varstans, de gröna takterrasserna. Några exempel finns i Hammarby Sjöstad, Liljeholmen och Södra Hammarbyhamnen

i Stockholm samt i Västra Hamnen i Malmö.

I Göteborg blev Klätterträdet i Kvillebäcken först när de 81 lägenheterna stod klara 2015. Jenny Ånger är en av många boende som utnyttjat terrassen under den varma sommaren.

– Den ger en bra möjlighet att snabbt och enkelt kunna vistas i en grön miljö. Jag äter ofta frukost och middag ute i solen, säger Jenny Ånger.

För henne är den sociala aspekten av uterummet viktigast, att kunna bjuda hem en lite större grupp människor och umgås på stor yta.

På terrassen finns ett glashus att sitta i med ett litet separat pentry med toalett. Det är bokningsbart och har ofta varit upptaget i sommar.

Föreningen har fixardagar vår och höst, och på våren finns även planeringsdagar för dem som vill vara med och planera.

– Några är väldigt aktiva och tar ett större ansvar för odlingarna. Utöver växter har vi en rabatt med grönsaker

och ett antal krukor med örter, berättar Jenny Ånger.

Förutom gröna takterrasser finns även hela tak som är beväxta. Vegetationen isolerar byggnaden och bidrar till temperaturutjämning. Mikael Bilhagen, vd på Svenska Naturtak i Tygelsjö, har sett en växande marknad sedan starten 2011:

– Än så länge är lättskötta sedumtak vanligast. Det lägger man dels för att bevara miljön och olika insekter, dels som ett filter som bromsar upp regnvatten och förhindrar att avloppen svämmar över.

Nu börjar tjockare tak med örter och gräs bli vanligare.

Stegat därefter är att börja odla grönsaker på själva taket.

– Det är vanligt i USA och Holland och kräver att taket tål tyngden av ett jordlager på 250–500 millimeter. Det kan säkert bli stort även här, säger Mikael Bilhagen. ◦

Jenny Ånger nyttjar gärna föreningens gröna takterrass på Hisingen.



Joel Nilsson, styrelseledamot i bostadsrättsföreningen Klätterträdet, njuter av föreningens 400 kvadratmeter stora och lummiga takterrass.

//
En bra möjlighet att snabbt och enkelt kunna vistas i en grön miljö. Jag äter ofta frukost och middag ute i solen.



Lättare jämföra nya bostadsrätter

En ny kvalitetsmärkning, Trygg bostadsrättsförening, ska göra det lättare för bostadköpare att jämföra nya bostadsrätter.

Initiativtagare till märkningen är Bostadsrätterna samt de större bostadsproducenterna JM, Veidekke, Skanska, Peab, Besqab, OBOS och Rikshem.

Aktörerna har enats om rekommendationer där ett antal kritiska nyckeltal har identifierats för att skapa nyproducerade bostadsrättsföreningar med sund ekonomi. Det ska i sin tur skapa en trygghet för bostadsrättsköparna.

Det handlar till exempel om nyckeltal och faktorer som lån per kvadratmeter boyta, principer för hur andelstalen är satta samt garantier och försäkringar. En annan viktig faktor är avtalen mellan bostadsrättsföreningen och bostadsutvecklaren. Det ska bland annat vara fastslaget exakt vilken månad en lägenhet ska vara färdigställd.

Bakgrunden till initiativet är att det finns oseriösa aktörer på bostadsmarknaden som skapat stora ekonomiska risker för enskilda hushåll. Bland annat har nybildade föreningar fått ta kostnaderna för osålda lägenheter eller ta över oväntat stora lån.



Läs mer om branschinitiativet för stärkt konsumentskydd vid köp av ny bostadsrätt:
www.tryggbostadsrattsforening.se

Mäklare kan bli mer granskade

Antalet fastighetsmäklare

ökar – liksom anmälningarna mot fastighetsmäklarna. En färsk utredning föreslår en utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen. Det välkomnas av Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, som enligt förslaget ska få göra en mer effektiv och omfattande tillsyn – bland annat möjlighet att göra platsbesök hos mäklare och företag.

www.fmi.se

Närmare var tredje person i åldersgruppen 18-35 år tror att de aldrig kommer att äga sin bostad – trots att många vill det. Det visar en undersökning gjord på uppdrag av Bostadsrätterna.

Unga om sitt bostadsval:

”Helt orimlig bostadssituation”



Maria Pleiborn

Text: Lars Öhman

Det har blivit allt svårare för unga att komma in på bostadsmarknaden. Det oroar de unga och sju av tio anser att boendesituationen i dag är helt orimlig.

Det framgår av en undersökning där drygt 2 000 unga vuxna mellan 18 och 35 år tillfrågats av United Minds på uppdrag av Bostadsrätterna. Syftet var att ta reda på ungas inställning och drivkrafter till att äga sitt boende.

Maria Pleiborn, demograf och bostadsmarknadsexpert på konsultbolaget WSP, har skrivit rapporten ”Ungas bostadsval” utifrån undersökningen. Hon är kritisk till den förda bostadspolitiken och hur den påverkar unga.

– Forskning sedan generationer tillbaka visar att svenskar vill äga sitt boende. I den här studien svarar bara 8 procent att de aldrig vill äga sin bostad.

Förklaringen till att majoriteten vill äga sin bostad är främst en vilja att bestämma mer själv över sitt boende (30%) och att man önskar en långsiktigt trygg boendesituation (26%).

Maria Pleiborn uppmärksammar också att en av fem i undersökningen instämmer

i påståendet om att ”en starkt bidragande orsak till att jag söker en partner är att förbättra mina chanser att komma in på bostadsmarknaden”.

– Enligt vår beräkning har en nyexaminerad civilekonom i Stockholm inte råd att köpa en etta i regionen. Med undantag för några ytterkommuner. Det här tvingar in folk i desperata lösningar som dyrt andrahandsboende eller ibland svarta hyreskontrakt vilket omöjliggör byggande av sparkapital.

Få unga matchar bankernas krav om fast anställning, hög lön och pengar på banken för att beviljas bolån. Enligt undersökningen har 30 procent av de unga inga sparade pengar till bostadsköp. Dessutom visar sig många ha grunda kunskaper om bostadsekonomi – bland annat vet en av fyra inte vad som menas med amortering.

– Den enskilt viktigaste reformen för unga vore ett skattegynnadt bosparande. Men eftersom många yngre inte kan ekonomi särskilt väl sparar man till fel saker som resor och körkort. Jag tycker också att man börjar pensionsspara för tidigt, pengar som ligger låsta under ett helt yrkesliv. Du bör först spara till en bostad och sedan pension, anser Maria Pleiborn. ◦

Ungas bostadsval – fakta från rapporten

70%

av de unga mellan 18 och 35 år anser att ”boendesituationen i Sverige är helt orimlig”.

52%

oroar sig för att ”över huvud taget kunna komma in på bostadsmarknaden”.

33%

av dem som inte äger sitt boende i dag tror inte heller att de någonsin kommer att göra det.

30%

av de unga har inga egna sparade medel alls som de satt av för kommande bostadsköp.

tema

Genom att jämföra bankernas villkor med varandra sänkte Henrik Arbon och hans sambo sina utgifter för bostadslånen med ett par tusen kronor per år och sina försäkringskostnader med det mångdubbla.

– Det blev en ganska bra timplön, säger Henrik Arbon.

Så

Text: Mikael Bergling Foto: Magnus Glans

sänker du boräntan

Henrik sparar tusentals kronor per år

Betalar du för mycket för dina bolån? Mer än hälften av alla bolåntagare prutar inte på sin bolåneränta. Här är tipsen hur du ska göra.





Fredrik Nordquist på Konsumenternas bank- och finansbyrå tipsar Henrik Arbon om viktiga faktorer för att förhandla fram en bra bolåneränta.

För tre år sedan köpte Henrik Arbon tillsammans med sin flickvän en tvårumslägenhet på 53 kvadrater vid Gullmarsplan i södra Stockholm.

– Innan vi lånade pengarna kollade vi runt bland bankerna om vilka erbjudanden de hade när det gällde ränta och liknande. Av en ren slump var vi båda två sedan tidigare kunder i Swedbank och till slut valde vi den banken. Swedbank erbjöd oss en okej rabatt om vi även tecknade några försäkringar via dem, vilket vi gjorde.

Två tredjedelar av lånet bands på tre år, medan en tredjedel fick tremånersränta, så kallad rörlig ränta.

För några veckor sedan, i samband med att det var dags att förhandla om lånet, besökte Henrik Arbon tillsammans med Din Bostadsrätt Konsumenternas bank- och finansbyrå för få tips om vad han och sambon bör tänka på.

– Det första är att vara förberedd och påläst. Lägg lite tid på att ta reda på vad olika banker och övriga institut kan erbjuda er. När vi köper en bil går vi i allmänhet till flera bilhandlare för att ta reda på vilka erbjudanden vi kan få.

På liknande sätt bör vi agera när det gäller våra lån och andra bankaffärer, säger byråns biträdande chef Fredrik Nordquist.

– Jag tycker också att ni kan ställa bankernas erbjudanden mot varandra genom att öppet berätta om olika erbjudanden som ni har fått. Sedan ett par år tillbaka är kreditgivarna dessutom tvungna att varje månad redovisa vilken

ränta deras kunder har fått på sina bostadslån. Det är information som du enkelt hittar på vår hemsida. Får du inte minst genomsnittsräntan bör du fråga varför.

Nyligen konstaterade Konkursverket i en rapport att var femte helt eller delvis har bytt bank under de senaste tre åren (2015-2017), vilket är en tydlig ökning jämfört med liknande undersökningar från början av 2000-talet. Då var andelen bankbytare 14-15 procent. Dessutom ökar andelen som har fler än en bank.

Fredrik Nordquist berättar att det som ny kund är lättast att få de bästa rabatterna.

– Bankerna ser ofta bolånen som en möjlighet att locka till sig nya kunder för att därefter sälja på dem ytterligare produkter, till exempel fondsparande och försäkringar. Just när det gäller försäkringar bör man vara extra uppmärksam. En del har man kanske redan via jobbet, andra kan vara ganska dyra. Det gäller att räkna ordentligt innan man bestämmer sig.

– Samtidigt kan en del personer tycka att det är ganska skönt, även om det kanske kostar en slant, att ha allt samlat hos en leverantör.

Henrik Arbon och hans sambo gjorde som Fredrik Nordquist sa och kontrollerade vad övriga banker och institut hade att erbjuda innan Henrik träffade Swedbank för att diskutera parets lån.

– Eftersom jag är medlem i Jusek erbjuds vi av ett par banker, utan förhandling, en rörlig ränta på 1,34 procent och en bunden (tre år) på 1,55 procent.

Det första är att vara förberedd och påläst. Lägg lite tid på att ta reda på vad olika banker och övriga institut kan erbjuda er.



Fredrik Nordquist

Vad sa Swedbank?

- Till att börja med ville de ge oss listräntan plus samma rabatt som vi hade tidigare. Det skulle innebära 1,64 procent på den bundna delen (tre år) och 1,56 på den rörliga. Efter att jag berättat om våra övriga förslag, erbjöd Swedbank oss en treårsränta på 1,54 procent och en rörlig på 1,34, vilket vi accepterade.

Hur mycket sparade ni på att förhandla med banken?

- Våra lån är på cirka 2,6 miljoner kronor. Vi fick ner våra räntekostnader med cirka 2 000 kronor per år. Men vi har samtidigt sett över de försäkringar som vi har via banken, varav en del är mycket dyra och dessutom onödiga. På det sparar vi ytterligare 5 000 kronor per år, säger Henrik Arbon. ◦

Många svenska hushåll har stora skulder i förhållande till inkomst eller till bostadens värde. Att förhandla om bolåneräntan kan spara tusenlappar varje år.

**Välja bunden eller rörlig ränta?**

- > Så kallad rörlig bolåneränta (ofta bunden i tre månader) är nästan alltid billigare än ränta bunden på längre tid. Räntan kan dock variera mycket. Har du rörlig ränta kan du när som helst välja att binda den. Rörlig ränta innebär stor frihet om du vill förändra ditt lån, göra en större amortering eller byta långivare.
- > Bunden ränta är nästan alltid dyrare än rörlig. Fördelen är att du i förväg vet precis hur stor räntekostnaden blir. Vad som är bäst beror på din ekonomi och hur du är som person.
- > Bind inte på längre tid än vad du har för avsikt att behålla din bostad. Det går att lösa ett lån i förtid genom att betala så kallad ränteskillnadsersättning, men det kan bli dyrt.

Källa: Konsumenternas bank- och finansbyrå

**tips för att pressa bolåneräntan**

- 1 Var påläst.
- 2 Statliga SBAB förhandlar inte om bolåneräntan. Därför kan du använda SBAB:s ränta som förhandlingsposition när du kontaktar andra banker och institut.
- 3 Var öppen med att du funderar på att byta bank. Det kan göra det lättare att få bättre villkor.
- 4 Konsumenternas bank- och finansbyrå publicerar varje månad bankernas genomsnittliga utlåningsränta i en överskådlig tabell på sin webbplats. <https://www.konsumenternas.se>
Se under Låna, välj Bolån och sedan Jämför boräntor.
- 5 Jämför och ställ bankernas erbjudanden mot varandra. Glöm inte nischbankerna.
- 6 Ofta vill banken att du blir helkund för att du ska få full ränterabatt. Det kan vara lönsamt för dig att samla hela din bankaffär på ett ställe, men granska noga under vilka förutsättningar du går med på det.
- 7 Se till att du får skriftligt besked om din ränterabatt och hur länge den gäller.
- 8 Är du medlem i facket? Hör i så fall med ditt förbund om det finns en grupprabatt på bolåneräntor hos en viss bank.
- 9 Använd prispressare på nätet. Om du inte själv vill lägga tid på att förhandla din bolåneränta kan du ta hjälp. Flera jämförelsesajter erbjuder denna tjänst. Ett kostnadsfritt alternativ är Mittbolån, som endast tar ut en provision av banken vid tecknande av bolån. www.mittbolan.se

Källa: Konsumenternas bank- och finansbyrå och Bostadsrätterna



Så mycket tjänar bankerna på bolånen

Under de senaste tio åren har bankernas bruttomarginal på bolån vuxit med mer än 600 procent. Det gör att bankerna nu tjänar 15 700 kronor per år för varje utlånad miljon.

En förklaring till den kraftiga ökningen är tuffare krav från myndigheternas sida.

– Men bara delvis. Bankerna tjänar mycket pengar på bolån, säger Finansinspektionens chefsekonom Henrik Braconier.

Text: Mikael Bergling

fjöl gick de svenska storbankerna med över 100 miljarder kronor i överskott. En del av vinsterna kom från svenska folkets bostadslån. Som grafiken bredvid visar är bankernas marginal på bostadslån rekordstor, även om den har sjunkit något under de senaste månaderna.

I januari 2008 var bruttomarginalen, det vill säga bankernas utlåningsränta minus finansieringskostnad, i genomsnitt 0,23 procent. Tio år senare, i januari 2018, hade den ökat till 1,7 procent.

Det innebär en skillnad i in- och utlåningsränta på 51 000 kronor per år på ett lån på tre miljoner kronor. Sedan i vintras har räntemarginalen sjunkit något och var i augusti strax under 1,6 procent, men är fortfarande historiskt mycket stor. Bankens överskott är nu 15 700 kronor per utlånad miljon.

Ted Lindqvist, vd för analysföretaget Evidens, säger att en förklaring till ökade räntemarginaler är skärpta statliga regler kring hur stort eget kapital som bankerna måste ha i förhållande till utlånat kapital. En annan är de avgifter som bankerna betalar till den statliga resolutionsfonden.

– När andelen eget kapital blir större vill bankerna

höja sina utlåningsräntor för att bankägarnas avkastning ska kunna vara oförändrad. Ökade kapitalkrav på bankerna motiveras av myndigheterna med att bankerna själva ska kunna bära kreditförluster vid eventuella kriser.

– Samtidigt är det mycket små risker med just bostadslån. All tillgänglig data, inklusive Finansinspektionens årliga stresstester, talar för att bolånetagarnas återbetalningsförmåga är mycket god även vid mycket svåra störningar i ekonomin.

Finansinspektionens chefsekonom Henrik Braconier bekräftar att skärpta statliga krav på bankerna är en förklaring till ökade räntemarginaler.

– Men det är en ganska stor del av uppgången som inte kan förklaras av det eller av andra ökade kostnader för utlåning. Bankerna har en väldigt hög lönsamhet och tjänar mycket pengar på bostadslånen.

Varför kan de göra det?

– En förklaring är att det är stor efterfrågan på lån. I en växande marknad kan man i allmänhet ta ut högre priser. En annan är att konkurrensen på marknaden fungerar lite så där.

– Vi konsumenter är ofta dåliga på att förhandla med bankerna om lånevillkoren. Vi behöver bli bättre på att shoppa runt bland bankerna för att konkurrensen ska fungera.

Hur är det i andra länder?

– I ett europeiskt perspektiv är de svenska räntemarginalerna höga, även om det kan vara svårt att jämföra rakt av mellan länder.

Johan Hansing, chefsekonom på Svenska Bankföreningen, är av motsatt uppfattning.

– Räntemarginalen visar bara skillnaderna mellan



Konsumenter är ofta dåliga på att förhandla med bankerna om lånevillkor.



Henrik Braconier



Ted Lindqvist



Johan Hansing

Bankernas
bruttomarginal
januari 2008

0,23%

Bankernas
bruttomarginal
januari 2018

1,7%

Ökad
bruttomarginal
på tio år

600%



bankernas finansierings-
kostnader och det pris man
tar ut för att låna ut pengar.

Bankerna har ju även andra utgifter.

Efter finanskrisen har det till exempel
tillkommit mycket hårdare krav på bankerna som gör
att deras kostnader för bolånen har ökat.

– Att bara jämföra skillnaden mellan in- och
utlåningsräntorna är ungefär som om en Ica-hand-
lares vinst på tomater skulle vara skillnaden mellan
inköps- och försäljningspriset. Handlaren har ju
även kostnader för bland annat lokal, personal och
marknadsföring. Samma sak är det med bankerna.
Dessutom var bankernas marginaler på bolånen obe-
fintliga eller mycket små före finanskrisen. Lånen var
för många banker till och med en förlustaffär och ett
sätt att locka till sig nya kunder. Det var inte hållbart.

Tidigare i år lanserade riksbankschefen Stefan
Ingves idén om att politikerna borde lagstifta om att
en större del av svenskarnas bolån ska bindas till fast
ränta. I dag är fördelningen 70/30 mellan rörlig och
bunden ränta.

– Vi har en annan uppfattning. För vissa hushåll
vore det bra om de band räntan i större utsträckning
än vad de gör i dag. För andra hushåll vore det inte så.
Det varierar, säger Henrik Braconier.

För samhället?

– Att lagstifta om att viss andel av lånen ska ha
bunden ränta tror jag inte på i dagens läge. Det skulle
bland annat göra Riksbankens penningpolitik mindre
verkningsfull vid en ekonomisk kris.

Varför då?

– Sänker Riksbanken räntan för att stimulera
ekonomin får bland annat de som har rörliga räntor
på sina bostadslån minskade ränteutgifter och kan
då hålla upp konsumtionen. Men ju större andel
av lånen som är bundna, desto mindre effekt har en
räntesänkning på ekonomin, säger Henrik Braconier. ◦

Bostadsrätterna:

”Spela ut bankerna mot varandra”

Mer än hälften av bolånetagarna prutar
inte på sin bolåneränta. Därmed får de
betala fullt pris.

– Var en medveten och otrogen kund.
För att kunna spela ut bankerna mot
varandra behöver du vara bra påläst,
råder Bostadsrätternas Kenny Fredman.

Den som prutar på sina
bolåneräntor kan spara flera
tusen kronor per år. Ändå
gör många inte det. Kanske
delvis för att det verkar
krångligt. Bolånerabatten
måste vanligtvis omförhandlas efter ett år.

– Den som bor i lägenhet tjänar i regel
inte speciellt mycket på att exempelvis byta
elbolag. Ränterabatten på bolån är däremot
något som vi definitivt bör lägga ner tid på,
säger Kenny Fredman.

Hans personliga tips är att gå in på
SBAB:s webbplats och se vilken bolåneränta
den banken erbjuder dig. SBAB förhandlar
inte om räntan med sina kunder, utan rän-
tans storlek beror på hur mycket du vill låna
och bostadens uppskattade värde.

– Använd därefter SBAB:s ränta som
förhandlingsposition när du tar kontakt
med andra banker och låneinstitut. Glöm
inte nischbankerna.

Flera fackliga organisationer har ramavtal
med banker som gör att fackmedlemmar
kan få lägre bostadsräntor.

– Jag tycker också att man ska fråga sina
vänner om vilka bolåneräntor de betalar och
om de har någon bra bankkontakt som fler
kan använda.

Hur ser du på att många i dag har svårt att över huvud taget få ett bostadslån?

– Bankerna vill att vi ska klara en ränta på
mellan sex och åtta procent. Det är jättehögt,
inte minst med tanke på att tioårsräntan är
cirka tre procent, säger Kenny Fredman.

– Till det ska läggas skyhöga kontantin-
sats- och amorteringskrav som utestänger
stora grupper från den ägda bostads-
marknaden. I storstadsområdena är det i dag
nästan omöjligt för unga, men även
för många andra grupper, att köpa
en bostad. Men det är inte bara
bankernas fel, utan ett systemfel. ◦

Håll koll på föreningens lån

Den som köper en bostadsrätt bör inte bara ha koll på sina egna lån och skulder, utan också föreningens.

– Det är det tyvärr många som inte har, säger Mäklarsamfundets vd Björn Wellhagen.

Text: Mikael Bergling

Björn Wellhagen berättar att det i samband med försäljning av bostadsrättslägenheter kan vara mer diskussioner om exempelvis en trasig disk- eller tvättmaskin än bostadsrättsföreningens ekonomi.

– Det är ofta inte speciellt stort intresse för föreningarnas skulder, lån och tillgångar, trots att de är jätteviktiga och kan betyda mycket. Priset på lägenheten och månadsavgiften är det som i allmänhet står i centrum.

Enligt Bostadsrätternas Kenny Fredman ökar förståelsen och kunskapen bland många köpare om vad det innebär ekonomiskt att bo i en bostadsrättsförening, att medlemmarna är en del av föreningens ekonomi.

– I dag har bostadsrättsföreningar i allmänhet en ganska bra ekonomi och är generellt inte speciellt högt belånade, även om det så klart finns undantag.

Har äldre föreningar stabilare ekonomi än yngre?

– Nej, det kan man inte säga. Det finns inga generella regler. Därför gäller att studera varje förening individuellt.

Enligt Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare på Bostadsrätterna, finns det några enkla frågor kring bostads-



Björn Wellhagen



Kenny Fredman

rättsföreningens ekonomi som en spekulant på en bostadsrättslägenhet bör ställa sig innan hen bestämmer sig för ett eventuellt köp.

– Svaren på frågorna avgör hur mycket lägenheten är värd, förutom läge, allmänt skick och liknande, säger Gunilla Litzull.

Som köpare är det viktigt att kolla:

> Hur stora skulder har föreningen i förhållande till fastighetens taxeringsvärde?

> Hur stora är skulderna per kvadratmeter/lägenhet?

> Finns det möjligheter att belåna fastigheten om det skulle behövas?

> Äger föreningen tomten som huset ligger på eller är det en tomträtt?

– Det bästa är så klart om föreningen själv äger tomten. Är det en tomträttsfastighet är risken stor att kommunen höjer avgälden för marken när avtalet går ut, vilket kan innebära höjda avgifter för föreningens medlemmar, säger Gunilla Litzull.

Bör föreningen ha rörlig eller bunden ränta på sina lån?

– Ju stabilare ekonomi en förening har, desto större risker kan den ta. Jag tycker dock inte att en förening bara ska ha rörliga lån, som är billigast. En bra mix kan vara att dela upp lånen i tre delar: rörliga, bundna på två år och bundna på fem år. Andelen rörliga lån kan vara större i en förening med bra ekonomi, säger Gunilla Litzull. ◦

En bra mix kan vara att
dela upp lånen i tre delar:
rörliga, bundna på två år
och bundna på fem år.

Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare på Bostadsrätterna, råder den som ska köpa en bostadsrätt att noga undersöka bostadsrättsföreningens ekonomi.



Tre delar
för att kolla
föreningens
ekonomi

1

Balansräkning

> Balansräkningen visar hur rik eller fattig föreningen är, hur stort kapital den har i förhållande till skulder och liknande. I balansräkningen hittar du föreningens skulder till kreditinstitut, det vill säga föreningens banklån.
– En del bostadsrättsföreningar har så kallade dolda tillgångar som är lågt värderade i balansräkningen, till exempel lägenheter eller lokaler som hyrs ut eller en obebyggd vind som kan säljas, säger Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

2

Förvaltningsberättelse

> Som bostadsköpare är det viktigt att skaffa sig en bild av fastighetens standard och ekonomi. Kolla om det finns en underhållsplan och – om huset är äldre – när stammarna byttes.
– Den bästa bilden av föreningens ekonomi får man genom att noga läsa förvaltningsberättelsen. Den innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten, berättar vad som har hänt under året, till exempel när det gäller underhåll och om avgifterna har förändrats, och vilka dolda tillgångar föreningen har, säger Gunilla Litzull.

3

Resultaträkning

> Resultaträkningen är mindre viktig i en bostadsrättsförening och visar bara situationen under ett visst år. Resultatet kan dessutom variera ganska mycket från ett år till ett annat på grund av exempelvis investeringar som skrivits av direkt.

Gruvbrytningen i Kiruna har pågått i hundra år. Inkomsterna har gynnat både bygden och landets ekonomi. Nu gräver sig den mäktiga gruvan in under stadskärnan – som måste rivras och flyttas. Det påverkar en rad bostadsrättsföreningar.

Stig Landin och Jostein Lunde är grannar som just sålt sitt hus på Konduktörsgatan.

Text: Nils Sundström Foto: Hans-Olof Utsi

Gruvan slukar staden

”Vi har sålt vårt hus”

Vid Kiruna och Malmberget finns världens största underjordiska gruvor för järnmalsbrytning. Statliga gruvbolaget LKAB investerar flera miljarder kronor för att driften ska kunna fortsätta åtminstone till 2035.

Men den utökade brytningen av malmkropparna skapar deformationer i marken som rör sig mot bebyggelsen. Rasrisken gör att både delar av Kiruna och Malmberget måste flyttas under de närmaste åren.

Det påverkar direkt cirka 10 000 boende, varav cirka 6 000 i Kiruna.

När brytningen av malmkropparna sker på större djup påverkas förutsättningarna för de här samhällena radikalt. Det kommer inte gå att bo kvar på vissa ställen. Gruvbrytningen slukar mark underifrån och därför måste delar av Kiruna och Malmberget omlokaliseras, förklarar Linus Niva som är samhällsomvandlare i Kiruna för LKAB och träffar överenskommelser med olika fastighetsägare.

Flera hus har redan rivits, medan vissa kulturbyggnader och monument har flyttats. Stadens karaktäristiska klocktorn återfinns nu öster om staden där den nya stadskärnan

växer fram kring det nya stadshuset, medan LKAB har flyttat gamla arbetarbostäder till ett område nedanför slalombacken, Loussavaarabacken.

För berörda bostadsrättsföreningar gäller det att komma överens med LKAB om ett försäljningspris. Något annat alternativ finns inte.

Stig Landin är ordförande i Bostadsrättsföreningen Kirunahem nr 1, som troligen är Kirunas äldsta bostadsrättsförening. Huset på Konduktörsgatan rymmer 14 lägenheter och 3 kommersiella lokaler och byggdes 1945.

Före sommaren tog vi beslut med full majoritet på en extrastämma där alla medlemmar var närvarande om att sälja huset. Vid den första stämman var vi inte eniga, så det krävdes en extrastämma, förklarar han.

Han är nöjd med förhandlingarna med LKAB, även om de har varit tuffa. Någon juridisk hjälp har föreningen inte haft.

LKAB ger ett fast pris per kvadratmeter plus ersättning för vilket skick som lägenheterna är i. Till skillnad mot många andra föreningar omkring oss äger vi också

Återanvändningen bidrar till en bättre miljö och lokalen ger en social samvaro för oss boende.



Grannar som sålt sitt hus. Stig Landin, ordförande i bostadsrättsföreningen Kirunahem nr 1, och grannen Jostein Lunde, till höger.

Så många måste flytta

Samhällsomvandlingen berör direkt 10 000 boende i Kiruna och Malmberget. I Kiruna måste hela centrumområdet flyttas och 6 000 personer – en tredjedel av de boende i staden – behöver nya hem. Av de 3 200 bostäder i Kiruna som berörs direkt av flytten är 900 bostadsrätter i 14 bostadsrättsföreningar. Även 750 hotellbäddar, hela stadens kommersiella centrum och en rad offentliga institutioner måste flytta.



Det nya stadshuset Kristallen är den första byggnaden som står klar i Kirunas nya centrum.



marken där huset står, men det har vi inte fått ersättning för. Vi har inte heller fått ersättning för de kommersiella lokalerna, säger Stig Landin.

Enligt Linus Niva på LKAB har det i princip ingen betydelse för marknadsvärdet på

en bostadsrätt i Kiruna om föreningen äger marken eller har tomträtt.

– Nej, det påverkar inte erbjudandet, säger han.

Han förklarar att LKAB till stora delar har en mekanisk ersättningsmodell till de bostadsrättsföreningar som berörs. Bolaget köper fastigheten för det sammanlagda värdet av de bostadsrätter som finns i föreningen. Innan avtalet tecknas bedöms alltså varje lägenhet individuellt.

– En av våra hörnstenar är likabehandlingsprincipen. Det ska inte spela någon roll om du är superrutinerad förhandlare eller inte gjort några fastighetsaffärer alls; ersättningen ska bli lika stor ändå, förklarar Linus Niva.



Linus Niva

Den största delen av ersättningen är ett grundbelopp som är ett bedömt marknadsvärde för ett likvärdigt nyproducerat objekt. I nuläget beräknas priset för en nyproducerad lägenhet i Kiruna till 22 500 kronor per kvadratmeter, vilket alltså är grundbeloppet som bostadsrättshavaren får för sin gamla lägenhet. Det kan jämföras med ett marknadsvärde på i snitt 10 000 kronor per kvadratmeter i det gamla bostadsrättsbeståndet i Kiruna.

Därtill får varje bostadsrättshavare ett tillägg för lägenhetens skick och om den exempelvis har balkong eller ligger i söderläge.

– Vi ger de boende rätt förutsättningar för att skaffa sig en ny bostad här. Nya bostäder byggs löpande och är grundläggande innan vi sätter en tidsplan för att någon ska flytta, säger Linus Niva som inte tror på någon stor utflyttning i Kiruna.

Från och med oktober är de boende i Bostadsrättsföreningen Kirunahem



En rad gamla kulturhus flyttas när gruvan växer. Sensommaren 2017 gick lasset med den gamla ingenjörsvillan, som fått ny placering nära slalombacken Loussavaarabacken. I området byggs också nya bostadsrätter.



Brf Kirunahem nr 1 byggdes 1945 och är troligen Kirunas äldsta bostadsrättsförening. Nu ägs huset av LKAB. Om några år ska huset rivs.



nr 1 inte längre bostadsrättshavare – utan hyresgäster i ett LKAB-ägt hus.

– Vi får bo kvar minst till år 2025 till samma avgift som då blir en hyra, det har vi fått igenom. Då ingår även el och kabel-tv, säger Stig Landin.

– Vart vi tar vägen efter 2025, det vet vi inte nu. LKAB, liksom ett antal privata byggherrar, ska bygga nya hus i centrum. Risken är väl bara att det blir en högre hyra eller avgift då eftersom det är nyproducerat.

Stig Landin är uppvuxen i Kiruna och har jobbat många år vid järnvägen. Han tycker att det känns lite sorgligt att stigar och vägar som han gått på som barn försvinner.

– Samtidigt är vi vana. Det revs även på 1960-talet i Kiruna precis som överallt i Sverige. Då försvann en massa träkåkar. Nu försvinner många fina kvarter som byggdes på 1960-talet, säger han.

Stadens nya centrum växer fram cirka tre kilometer österut. Det nya stadshuset står redan på plats. Stig Landin tycker att det är ett fint ställe och tror att det blir ett bra centrum. Ett kulturhus och nytt bibliotek ska nu byggas.

Linus Niva slås av det starka förtroende som finns för LKAB i området och betonar att stadsomvandlingen är helt nödvändig för att säkra en fortsatt gruvdrift.

– Trots att LKAB ber samhället om stora uppoffringar så ställer samhället upp på det här. Det märks att de boende i hela malmfälten månår mycket om LKAB. Det är ett bolag som vi här uppe har byggt tillsammans, som vi är stolta över och som är viktigt för Sverige, betonar Linus Niva. ◦

Så växer gruvan



Järnmalsbrytningen i Kiruna har pågått i cirka 125 år utan att nämnvärt påverka staden. År 2004 presenterade statliga gruvbolaget LKAB en prognos hur den underjordiska gruvdriften påverkar staden genom sprickbildning i marken. Det blev startskottet för Kirunas stora samhällsomvandling som nu pågår för fullt. I Kirunagruvan bryts det drygt 75 000 ton järnmalm per dygn, vilket motsvarar volymen på ett tolvvåningshus eller sex Eiffeltorn.
Källa: LKAB

Höga bostadspriser – en kvinnofälla

Höga bostadspriser gör det allt svårare för par att skiljas och skaffa separata boenden. Särskilt kvinnor i storstäderna har inte tillräcklig lön för att köpa en etta i samma område.

Text: Nils Sundström

K vinnors snittlöner i olika stadsdelar i Stockholm motsvarar inte inkomstkraven för att köpa en etta i den egna stadsdelen efter separation. Männens snittlöner räcker bara till en etta i ett fåtal stadsdelar. Det visar en kartläggning som statliga banken SBAB gjort på uppdrag av tidningen Mitt i.

//

Det nya amorteringskravet drabbar just den här typen av grupper, som ensamstående med barn.

Förutom kontantinsatskravet påverkas köparna även av de strängare amorteringskraven som gäller från 1 mars.

Snittpriset för exempelvis en etta i söderförorten Älvsjö är 2 206 200 kronor, där minsta inkomst som krävs är 33 500 kronor i månaden. Medellönen för kvinnor i området är 30 733 kronor, medan män har 38 533 kronor.

Enligt Claudia Wörmann, boendeekonom på SBAB, innebär det för barnfamiljer att den tuffa bostadsmarknaden har förvandlat staden till ett kvinnofängelse.

Par som har barn och vill skiljas prioriterar ofta att bo kvar i samma område, så att

barnen kan gå kvar i samma skola.

Undersökningens resultat förvånar inte Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna.

– För att få bolån i dag krävs det i många storstäder mer än bara en bra inkomst. Det krävs en mycket bra inkomst.

Hon påpekar att ungdomar blev uteslagna från bostadsmarknaden i och med det första amorteringskravet från 2016.

– Det nya amorteringskravet drabbar just den här typen av grupper, som ensamstående med barn, vilket vi har sagt hela tiden.

Vad krävs?

– En första början vore att den nya regeringen tar bort det senaste amorteringskravet. Sedan behöver hela bostadsfrågan en total översyn för att det över huvud taget ska finnas en rimlig chans för stora grupper att komma in på bostadsmarknaden, säger Ulrika Blomqvist. ◦

WALK-IN CLOSET

Citynära förråd för alla dina förvaringsbehov.
Boka idag på 24storage.se
eller ring 020-670 670

24 STORAGE
Hyr förråd helt enkelt

Att ha med er på BRF-mötet

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

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

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

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



Alla kontakter

Humidus AB VID FUKT & VATTENSKADOR
www.humidus.se Kontakt: Mikael Berglund
mikael@humidus.se 070-823 20 03

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE
www.driftia.se Kontakt: Peter Almroth
peter.almroth@driftia.se 070-412 19 41

GR-Avloppsrensning
www.gr-avloppsrensning.nu Kontakt: Gunnar Orbert
gunnar@gr-avloppsrensning.nu 08-795 75 10

Ekerö Bygg & Entreprenad
www.ekerobygg.se Kontakt: Tom Lindqvist
tom.lindqvist@ekerobygg.se 08-560 310 36

AW Jonæson Bleck & Plåtslageri AB
www.jonaeson.se
info@jonaeson.se 08-640 52 38

SKFM Ulf Öberg AB
www.uffesotare.se Kontakt: Ulf Öberg
uffe@uffesotare.se 070-212 72 10

Städpoolen Scandinavia TRAPPSTÄD FÖR BRF
www.stadpoolen.se Kontakt: Lovisa Lindén
lovisa@stadpoolen.se 0708-88 49 99

Carpeting ENTRÉ OCH INTERIÖRMATTOR
www.carpeting.se Kontakt: Danne Kalström
danne@carpeting.se 0704-20 20 50

Vi annonserar Vi litar på v

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

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

JOURNUMMER!
08-795 75 10
GR
AVLOPPSRENSNING

FRISK LUFT ÄR EN REN HÄLSOFRÅGA
VI UTFÖR:
Ventilationsrengöring
Injustering av ventilationssystem
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Tel. 070-21 272 10
www.uffesotare.se
Epost: uffe@uffesotare.se

... inte bara ihop.
... arandra.

HUMIDUS

AVFUKTNING



- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag

www.humidus.se

Kontakta oss för mer information
info@humidus.se eller telefon 08-730 50 30.



Ventilation El
OVK VVS
Vitvaror
Tvättstugeservice

Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.



info@stadpoolen.se 08-556 701 50
www.stadpoolen.se

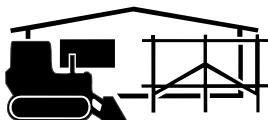
Vi tar hand om hela ditt tak



PLÅTSLAGERI AB

Trygghet, service och kvalitet sedan 1918.

jonaeson.se 08-640 52 38



Vi gör det på ROT!

EKERÖ BYGG & ENTREPRENAD

etabl. 1964

08-560 310 35

www.ekerobygg.se



Carpeting

ENTRÉMATTOR

VI HAR HJÄLPT BRF:ER SEDAN 1979

Entrémattor • Logomattor
Skrapmattor

info@carpeting.se 08-448 31 80

Experten:

”Digitala lås vanligast om tio år”

Snart kan det var slut på borttappade nycklar och oro för att nycklar på vift ska användas vid inbrott. De elektroniska och digitala låsen med koder eller låsbrickor börjar bli vanliga även i flerfamiljshus.

Text: Thomas Östberg

Det var ett tag sedan digitaliseringen nådde låsbranschen och många har ganska länge haft kodlås eller låst upp med programmerbara brickor på jobbet. Trenden har också nått villor och radhus, men även bostadsrättsföreningar har börjat upptäcka fördelarna.

- Utvecklingen drivs framför allt av bekvämlighet, att slippa alla nyckelrutiner. Andra fördelar är möjligheten att läsa av i en logg när en dörr har öppnats och av vem. Eller att kunna ge en hantverkare en tidsbegränsad kod för att kunna komma in, säger Peter Raftell som är affärsområdeschef för Yale på Assa Abloy.

Även Victoria E Kiss Nylund, kommunikatör på branschorganisationen Sveriges lås- och säkerhetsleverantörers riksförbund, SLR ser den digitala trenden:

- Vi går definitivt åt det digitala hållet. Användandet av passersystem och porttelefoner växer i Sverige och andelen elektroniska och digitala lås ökar. Vi tror att elektroniska och digitala lås kommer att vara vanligare än mekaniska om tio år.

Om en bostadsrättsförening väljer ett gemensamt system blir det möjligt att boka tvättstugan digitalt och mycket annat.

- Smarta tjänster bygger ju på att vi enkelt kan släppa in folk. Det kan handla om matleveranser, städning, hemtjänst eller vård i hemmet för en äldre befolkning, säger Peter Raftell.

En trend just nu är enligt Raftell att bygga på befintliga lås med ett motoriserat vred på insidan som kan styras digitalt. Låset kan öppnas utifrån med antingen nyckel eller en app. I framtiden tror han att vi kommer att byta lås betydligt oftare än i dag. Han jämför med mobiltelefoner som vi byter på grund av nya funktioner:

- I dag kanske vi byter lås efter 35 år. Jag tror att vi kommer att uppdatera betydligt oftare. Att läsa av



fingeravtryck är bara början på utvecklingen. Funktioner som tidigare bara James Bond haft kommer finnas hos gemene man i morgon.

Victoria E Kiss Nylund på SLR betonar vikten av att investera i kvalitet och att på förhand verkligen sätta sig in hur accessystemen – som kan vara ganska komplicerade – fungerar. Inte minst om föreningen ska administrera det på egen hand:

- Det är viktigt att veta hur den digitala säkerhetslösningen fungerar. Tyvärr finns det billiga system som inte håller måttet. Det finns också många oseriösa aktörer på marknaden och även falska låsmeder är ett växande problem. För att vara på den säkra sidan ska man välja ett SLR-anslutet låsföretag. o



Det här är digitala lås

- > Ett digitalt lås är ett elektroniskt lås utan nycklar.
- > Öppnas med bricka, kod eller app.
- > Finns sedan några år tillbaka även för villa- och lägenhetsdörr.
- > Säkerhet: ska vara lika säkert som ett mekaniskt lås ur inbrotts-hänseende.

Tänk på det här i bytet till digitalt lås

- > **Två val:** Montera på befintligt lås eller köp ett helt nytt lås. Det senare ger tillgång till en rad inbyggda funktioner.
- > Många lås drivs av batterier och har inbyggt larm som talar om när det är dags att byta batteri.
- > **Före köp:** Kontrollera att låset är godkänt av Stöldskyddsforeningen och ditt försäkringsbolag.

Källor: Assa Abloy, Stöldskyddsforeningen och Trygg Hansa

Vad gäller om du tappar bort en nyckel till lägenheten och tjuvar tar sig in? Och vem ska betala om en nyckel till gemensamma utrymmen försvinner och föreningen vill byta ut alla lås? Bostadsrätternas jurist **Tove Lindau** och försäkringsförmedlaren Åke Arén reder ut vad som gäller.



Text: Thomas Östberg

Tappat nycklarna?

Hemförsäkringen täcker inte vid slarv

Försvunna nycklar i fel händer kan ställa till stora problem. I värsta fall kan det leda till att någon går in och tömmer din lägenhet när ingen är hemma.

Det viktigaste rådet från Åke Arén på försäkringsförmedlaren Söderberg & Partners är därför att alltid byta lås när du flyttar in i en ny bostad:

- Du kan aldrig vara säker på om den som bott där tidigare gett dig alla nycklar. Och ett nytt lås är en liten kostnad i sammanhanget om du köpt en lägenhet för en eller två miljoner.

Om du själv skulle tappa bort en nyckel handlar det om att göra en riskbedömning.

- Oftast går det ju inte att koppla en nyckel till ett hus och då kan det vara onödigt att byta lås, men man bör ändå berätta för föreningen vad som hänt. Det är viktigt att aldrig märka nycklar så att de går att koppla ihop med ett namn eller en adress, säger Tove Lindau, jurist på Bostadsrätterna.

Hon får då och då frågor från styrelser som handlar om just försvunna nycklar.

När det gäller kostnader för nytt lås eller nya nycklar till lägenheten brukar föreningens stadgar reglera vem som ansvarar och därmed ska betala. Om inte så är fallet finns det åtminstone angivet vem som ansvarar för bostadens ytterdörr, vilken då anses omfatta lås och nycklar.

- Det händer att föreningen vill att en medlem ska stå för kostnaden för låsbyten i hela fastigheten. Problemet för föreningen är att den måste kunna bevisa att medlemmen varit vållande till "skadan", det vill säga försumlig eller vårdslös och det är jättesvårt. Ett bra tips är att separera nycklar så att lägenhetsnyckeln inte fungerar i porten och tvättstugan. Eller att ha lås med portkod eller blippar som går att koda om, säger Tove Lindau.

Men vad gäller försäkringsmässigt om en nyckel försvinner och bostaden töms på värdeföremål?

- Att gå in med nyckel räknas inte som inbrott. Och hemförsäkringen täcker inte slarv. Men om nyckeln blivit stulen vid inbrott i ett hem, så täcker hemförsäk-

ringen stulet lösöre eller dylikt, säger Åke Arén.

Han fortsätter:

- Och om nyckeln försvunnit vid ett rån täcker hemförsäkringen upp till det försäkrade lösöresbeloppet. Dock finns en begränsning avseende ersättningen för låsbyte, som hos flera försäkringsbolag maximeras till 3 000 kronor.

Hans råd till föreningar är att förse gemensamma utrymmen med kodlås:

- Då är det bara att byta kod i stället för lås och nycklar. Det är både billigare och enklare. ◦

Checklista om en nyckel försvinner

- > Leta noga överallt och när det är gjort: leta en gång till (ofta finns den i kläder eller i en väska).
- > Om du konstaterar att en lägenhetsnyckel verkligen är borta och du inte är hemma: ta dig hem för att säkra bostaden. Eller be någon annan hålla koll tills du hunnit byta lås.
- > Meddela bostadsrättsföreningen och om möjligt spärra nyckeln.
- > Gör förlustanmälan hos Polisen.
- > Kolla med polisens hittegods och eventuellt lokaltrafikens hittegods om nycklarna försvunnit på allmän plats.
- > Fundera på att märka dina nycklar med en kodbricka (från till exempel Stöldskyddsföreningen). Det ökar rejält chanserna att få tillbaka en borttappad nyckel.

Källor:
Polisen och
Stöldskyddsföreningen



3

vanliga
nybörjarfel
vid
spackling

1

För lite spackel. Många köper en spackeltub och tror att det ska räcka. Men det behövs mer för att få en vägg slät och fin. Satsa på ungefär 10 kg spackel till tapetskarvar i ett vardagsrum på 20 kvadrat. För dig som satt upp nya gipskivor behövs kanske dubbla mängden.

2

För grovt sandpapper. 60- och 40-korn är alldeles för grovt. Satsa på ett finare sandpapper, typ 120, och slipa försiktigt, annars är du snart tillbaka på ruta ett igen.

3

För ivrig. Bland behöver du spackla flera gånger för ett jämnt resultat. Acceptera situationen och var noga med att låta spacklet torka mellan gångerna.

Spackla på rätt sätt

Slarva inte med spacklingen innan du ska måla eller tapetsera, det är helt avgörande för slutresultatet. Men välj rätt spackel – det finns många varianter att välja på beroende på vad och var det ska spacklas. Här är expertens tips!

Text: Petra Olander



S

nåla inte med spacklet. – Det är det absolut vanligaste misstaget, säger Henrik Edin, målare i Säffe som driver tipsajten www.henkesmalartips.se.

Själv har han en mycket varm relation till det som är många hemmafixareshäls.

– Jag älskar att spackla. Att få en vägg att gå från trasig och hålig till slät och hel är fantastiskt. Utmaningen är att få väggen så slät att den knappt behöver slipas.

Men för lekmän är slipningen inget som kan bortses.

För att välja rätt spackel finns några tumregler, enligt Henrik Edin:

Vanligt sandspackel funkar bra till gamla tapetskarvar, skadade väggar, nya gipsskivor och träfiberskiva.

– Satsa på ett medelgrängt/medelgraderat sandspackel – det brukar vara ljusgrått. Men är det mycket ojämnheter kan du göra en grund med grovspackel

först. Ska du sedan måla väggen – lägg ett finspackel ovanpå och slipa med ett 180-sandpapper.

När du ska spackla på snickerier eller möbler behöver du först se till att de är grundmålade.

– Sedan använder du snickerispackel som är mer elastiskt än sandspackel. Ska du inte måla så satsa på plastiskt trä som är ett träfärgat spackel.

För våtutrymmen finns våtrumsspackel:

– Det är oftast grönt eller blått till färgen och innehåller ämnen som bland annat motverkar mögelpåverkan. Fuska aldrig i våtutrymmen!

Och tricket för att lyckas stavas tålmod, menar Henrik Edin.

– Spackling är ett hantverk. Och köp inte för billigt spackel – de har dåligt bindemedel och fyllnadsmedel som gör det tufft att slipa. Lägg lite pengar på ett finare spackel så tjänar du tid och resultatet blir bättre.



Henrik Edin

Henrik om...

Vanligt träspackel vs kemiskt trä

Kemiskt träspackel är ett tvåkomponentsspackel som kan vara bra för att fylla stora hål i träkonstruktioner. Bygg upp med det och lägg sedan ett vanligt spackel över.

Glasfiberremsa vs pappersremsa

Gips- och spånskivor "rör sig" med temperaturväxlingarna och för att dina skarvar inte ska spricka förstärker du med skarvremsor. Hemma kan du använda glasfiberremsa, men professionella målare föredrar pappersremsor.

Bästa verktygen

För tapetskarvar krävs minst **20 eller 25 cm spackelblad**, för att du ska få till en bra skarvspackling. **Ledbar slipkloss** ger rätt arbetsställning och gör att du kan röra sliptytan med jämnt tryck över hela väggen.

Säkert mot tjuvar Tyst från oljud

Byt till säkerhetsdörr du också!

Säkerhetsdörr
Nu 15.400:-
inkl installation.
Ord. pris 18800:-

KONTAKTA EN PROFESSIONELL DÖRRMÄSTARE

020-191 000 | www.prodoor.se | kontakt@prodoor.se



Säkra upp mot inbrottstjuvar,
oljud, brand och brandgaser

Stockholm 08 - 41014270
Malmö 040 - 6941090
Uppsala 018 - 4301810
Örebro 019 - 5062800
Västerås 021 - 4405050
Eskilstuna 016 - 515500

Kampanjen avser Prodoor R31, RC3 säkerhetsdörr med 2 lås, tittöga & ringklocka (tillval brevinkast +1500 SEK).

Försäljning och montering av
säkerhetsdörrar och branddörrar

frågor/svar



Straffavgift för den som inte är med på städdagar?

Jag ställer alltid upp på föreningens städdagar, i vått och torrt, och skulle aldrig komma på tanken att utebli. Tyvärr ser jag att vissa av medlemmarna aldrig kommer på dessa dagar. Vad kan föreningen göra för att få dit dem? En straffavgift vid utebliven närvaro vore på sin plats.

Svar: Syftet med städdagarna på vår och höst är många gånger att hålla nere kostnaderna. Men framför allt är städdagarna ett bra sätt för grannarna att lära känna varandra och umgås, för dem som vill det. Att ta ut en straffavgift av den som uteblir är inte lagligt och den som får en sådan räkning behöver inte betala. Anledningen är att bostadsrättslagen reglerar vilka avgifter som en förening får ta ut, till exempel vid överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning, om det står i stadgarna. Men visst är det bra om medlemmarna deltar och för att locka fler kan föreningen bjuda, förutom gemenskap, till exempel på grillning och fika.



När måste ordföranden bytas ut?

Hur länge får en ordförande ha sitt uppdrag i en bostadsrättsförening?

Svar: I lag finns ingen gräns för hur länge en ordförande får ha sitt uppdrag, givetvis då under förutsättning att denne väljs in i styrelsen.

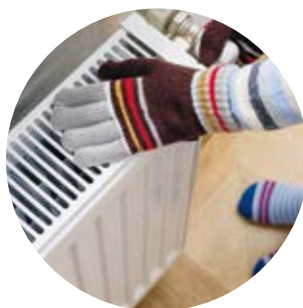


Föreningens städdagar är ett bra sätt för grannar att träffas och umgås. Men det är inte lagligt att ta ut en straffavgift av den som uteblir.



Hur kallt får det vara inomhus?

Det är höst och till skillnad från i somras har jag svårt i lägenheten, men nu är det för svårt. Hur kallt får det egentligen vara inomhus? Kan bostadsrättsföreningen göra någonting åt detta?



Svar: Ett enkelt svar skulle vara att Folkhälsomyndigheten har ett allmänt råd som säger att den rekommenderade temperaturen i bostäder är mellan 20 och 23 grader. Sedan finns flera undantag från rekommendationen. Under sommaren drabbas vi ibland av värmeböljor. Under höst och vår är det ofta kalla nätter och varmare dagar, vilket kan göra att det blir kallt inomhus när värmesystemet inte hinner med. En värmefläkt kan så klart hjälpa då. Andra tips när det är för kallt är att se över möbleringen för att underlätta luftcirkulationen. Är elementen lika varma? Om inte kanske elementen behöver luftas. Slutligen kan du kontakta styrelsen som då behöver titta på orsakerna till varför det är så kallt.



Roterande schema för att arbeta i styrelsen?

Ibland kan det vara svårt att få grannar att ställa upp och bli invalda i styrelsen. Om det är en liten förening, kan årsmötet då besluta om ett roterande schema så att alla i slutändan får dra sitt strå till stacken? Det skulle bli mest rättvist.

Svar: En förening har inte rätt att fatta ett beslut om att alla medlemmar roterande ska sitta i styrelsen. Det är i alla högsta grad ett frivilligt uppdrag. Även om en stämma väljer en person kan medlemmen avgå en minut senare. Ingen kan göra något åt detta.

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



Vad händer om medlemmen inte betalar månadsavgiften?

Vad händer när en medlem inte betalar sin månadsavgift till föreningen? Kan medlemmen tvingas flytta?

Svar: Ja, i slutändan kan en medlem bli uppsagd från bostadsrätten och tvingas flytta på grund av obetalda avgifter. Styrelsens första steg är att meddela medlemmens bank eller kreditgivare, ifall medlemmen har lån, om att avgiften inte betalats. Oftast sköter föreningens ekonomiska förvaltare detta. I och med att föreningen underrättat långgivaren står föreningen, tack vare den legala panträtten, faktiskt först i kön att få sina pengar om det skulle gå så långt att lägenheten tvångsförsäljs. Givetvis ska även medlemmen underrättas om den sena betalningen och här finns ytterligare åtgärder som föreningen måste göra. Att säga upp någon från bostadsrätten är en omständlig process och vårt råd till styrelserna är att alltid anlita en jurist för detta.



Avgift för att hyra ut i andra hand?

I min stora bostadsrättsförening är vi några som hyr ut i andra hand och föreningen debiterar då medlemmarna en avgift.

Jag undrar om det går att ha olika avgifter beroende på vem uthyraren är och med vilket syfte denne hyr ut. Vi som hyr ut till våra barn eller nära släktingar borde vara befriade från avgiften. Kommunen äger några lägenheter som de hyr ut och jag har grannar som hyr ut utanför familjen. Jag menar att de borde betala mer. Är det lagligt att göra så?

Svar: Inom bostadsrättsfören talas det ibland om likabehandlingsprincipen. Det kan vara svårt att förstå hur denna princip ska tillämpas, men här har vi ett typiskt exempel på vad som menas. Nej, det går inte att låta några slippa avgift vid andrahandsuthyrning, medan andra får betala. För att föreningen ska ha rätt att ta ut avgiften måste den finnas i stadgarna och vara max tio procent av ett prisbasbelopp per år. Ofta står det i stadgarna att föreningen har rätt att ta ut avgiften upp till den maximala nivån, och utifrån det bestämmer styrelsen beloppet.



Kan jag äga två lägenheter i föreningen?

Grannlägenheten är till salu och det vore perfekt för mig att köpa den för att sedan slå ut en vägg och få mer utrymme. Finns det några hinder för någon att äga två lägenheter i samma förening?

Svar: Nej, det finns inget hinder för en person att äga två lägenheter i huset. Konsekvenserna av köpet är att styrelsen inte behöver pröva någon ansökan om medlemskap i föreningen eftersom du redan är medlem. På föreningsstämman har du fortsatt bara en röst, det går alltså vanligtvis inte att köpa sig till fler röster. Tänk på att du behöver föreningens tillstånd för att slå ut denna vägg.



EN SÄKER DÖRR ÄR EN RÄTT MONTERAD DÖRR.

Det finns två delar som måste samverka för att en säkerhetsdörr ska hålla vad den lovar. Det ena är dörren i sig, dess funktion och konstruktion, och det andra är monteringen. Köper du din dörr från Secor kan du vara helt lugn. På några timmar får du en ny Daloc-dörr, monterad på ett korrekt sätt med inbrottskydd och alla andra funktioner säkerställda. Dessutom tar vi hand om och forslar bort din gamla dörr till återvinning.

Läs mer på daloc.se/tryggthem

DALOC

SECOR

Secor säljer och monterar Daloc säkerhetsdörrar i hela landet. För mer information och beställning kontakta Secor på 020-440 450 eller läs mer på secor.se

Varifrån hörs ljudet?

Grannar som spelar musik dygnet runt eller kanske är uppe och går på nätterna. I hus med dålig ljudisolering finns det många saker som kan störa. För den som är känslig gäller det att tänka till innan man köper bostad – för lyhördhet är svårt och dyrt att göra något åt.

Text: Thomas Östberg



I en del lägenheter får vi veta mer om grannarna än vi önskar: när de går på toaletten, hur ofta de duschar och kanske till och med vad de pratar om. Men lyhördhet är svårt att åtgärda.

– Det går att tilläggsisolera, men det är ett stort och ganska stökigt jobb. När det görs är det ofta i samband med stora renoveringar, säger Christian Simmons som är expert på akustik och konsult inom byggbranschen.

Betydligt enklare är det att väga in potentiella ljudstörningar när man väljer bostadsrätt. Typen av hus och byggår ger en hel del viktig information. En tumregel kan

vara att undvika miljonprogrammet och om möjligt välja lägenheter byggda efter 1995.

– Och på visningar ska man vara uppmärksam på hur spisfläkt och radiatorer låter. Men även trafiken som påverkar ljudbilden. Fråga gärna säljaren eller föreningen om husets ljudklass (A-D där A är bäst). Kanske kan de inte svara, men bör i alla fall veta hur huset är byggt, säger Christian Simmons.

Han menar att ljudnivån är en viktig del av vårt välmående:

– Problemet är frånvaron av tystnad. Vi behöver tystnad för att vila och återhämta oss. Den som arbetar i buller eller ett öppet kontorslandskap och dessutom störs av ljud hemma kan riskera sin hälsa. ◦

Lyhördhet i hus från olika epoker

Sekelskifteshus (1800-1900): Har dålig ljudstandard där ljud sprider sig vertikalt uppifrån och ner. Vanligt med dålig stegljudsisolering så att man hör när grannarna går över golvet.

Funkishus (1930-50): Något bättre ljudstandard tack vare betong i bjälklag och flytande golv. Hissar och andra ljud från trapphus kan störa.

Efterkrigstiden och miljonprogrammet (1950-75): Enskiktsbjälklag och väggar i lättbetong gör husen lyhörda. Områdena har dock relativt lite trafik- och fläktbuller.

80-talshus: Byggda i bättre material än på 60- och 70-talet, men en del störningar förekommer. Blev bättre efter 1985.

Nybyggda hus: Är bäst. 1996 införde Boverket råd om ljudstandard och de stora byggbolagen hängde på med 20 centimeter tjocka väggar och 25 centimeter tjocka massiva betonggolv. Minimikravet är klass C, men nya hus håller ofta klass B. Nu börjar trähus bli vanligare – provlyssna efter stegljud.



Fler svar på hemmets mysterier finns i tidigare nummer, se bostadsratterna.se under Allt om bostadsrätt

Miele

Ny standard i tvättstugan

Miele Professional. Immer Besser.

NY STANDARD
I TVÄTTSTUGAN
GODKÄND AV MIELE PROFESSIONAL



Miele Professional vill göra Sveriges fastighetstvättstugor mer energieffektiva och optimerade för användning. Därför har vi anpassat tvättutrustningen efter det moderna hushållets behov. Det innebär bl a att tvättmaskiner och torktumlare har en kapacitet på 6,5 kg och att all torkning sker med värmepumpsteknik.

Vårt koncept, med maskiner anpassade efter det moderna hushållets behov, har visat sig vara mycket framgångsrikt. Det är i dag så etablerat bland de större fastighetsförvaltarna och fastighetsbolagen att vi kan hävda att vi satt en "ny standard i den svenska tvättstugan". Mer info hittar du på; www.nystandard.se



nystandard.se

www.miele.se/professional



Vi förvaltar och utvecklar
bostadsrättsföreningar
– för ett hållbart imorgon.

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

En specialist på förvaltning helt enkelt. Välkommen till SBC!

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