

SEMESTERDRÖMMEN:

Egen bostad
utomlands



BOSTADSRÄTTERNAS VD:

”Sänk trösklarna
på bomarknaden”

EXPERTEN FÖRKLARAR:

Därför luktar
kylskåpet illa

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #2 • 2015



**KÖP- &
SÄLJSKOLA**
DEL 1:
KÖPA

STRESSADE KÖPARE
OCH PRISRALLY

SÅ FÅR DU KOLL PÅ KÖPET

LEDAREN: ”Vi kan alla på olika sätt dra vårt strå till stacken.”

Reducera dina driftskostnader med 77%

Från tidigare decennier ...



Total driftskostnad 47 694 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.

...till idag och Framtidens Textilvårdsrum™



Electrolux Line 5000

Designed by experts.

Inspired by you

Med Electrolux Line 5000 och dess innovationer vågar vi påstå att vi har marknads mest effektiva lösningar för Framtidens Textilvårdsrum™. Våra lösningar reducerar den totala livscykelkostnaden markant där både miljön och du som kund står som vinnare.

Total driftskostnad 10 977 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.



Electrolux



Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller boparar i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 250 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 16 oktober.

ADRESS: Bostadsrätterna Luntmakargatan 46 111 37 Stockholm
 KONTAKT: 08-58 00 10 00
 ANSVARIG UTGIVARE: Ulrika Blomqvist
 REDAKTIONSRÅD: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén och Mats Lindbäck
 REDAKTÖR: Nils Sundström
 ART DIRECTOR: Lars Eriksson
 PRODUKTION: OTW Communication
 OMSLAGSBILD: Magnus Jönsson
 REPRO: Done
 TRYCK: Roto Smeets
 ANNONSFÖRSÄLJNING: Funktionier på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktionier.se

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

Delaktighet ger samhörighet

Under våren har jag förmånen att vara mötesordförande på årsmöten i ett antal bostadsrättsföreningar. Förutom att det är ett viktigt uppdrag är det också roligt att få besöka föreningar och se hur de har det i sin vardag. På stämmorna väljs medlemmar till en rad förtroendeuppdrag, inte bara till styrelsen utan många blir även valberedare, ingår i trädgårdsgrupper och väljs som revisorer. På en av dessa stämmor pratade jag med en man som tyckte att han inte var delaktig i föreningen då han "bara" var valberedare. Jag menade att han absolut var en viktig del i föreningen eftersom valberedningen förväntas känna sina grannar, vara beredd att ta kontakt inför stämman och fundera över vilka som kan vara lämpliga för olika förtroendeuppdrag.

Alla i en förening kan inte sitta i styrelsen men den som tar ett annat uppdrag, även om det är som valberedare och obetydligt som mannen tyckte, är dessa viktiga för att det hela ska fungera. Vi kan alla på olika sätt dra vårt

strå till stacken, till exempel om det innebär att gå en extra gång med disktrasan i tvättstugan eller ta kvasten och sopa på gården.

När vi äger huset tillsammans och bor tätare än vad andra gör i villor, så blir det att vi sannolikt kommer varandra närmre. Då blir det också enklare att hjälpa grannen med att vattna blommor när denne är bortrest, eller att ha koll så att inga inbrott sker. Eller att ringa på hos pensionären bredvid när det varit ovanligt tyst för att se att allting är ok. Alla är med andra ord viktiga i en bostadsrättsförening.



Under Almedalsveckan, närmare bestämt 1 juli klockan 15 på Gotlands museum, kommer vi att arrangera en bostadspolitisk debatt med partiernas ungdomsförbund.

Bostadsbristen, ungas villkor och om hur fler ska kunna köpa en bostad är givna frågor och du är välkommen att närvara om du har vägarna förbi. •

ULRIKA BLOMQVIST, VD, BOSTADS RÄTTERNA

”
Vi kan alla på olika sätt dra vårt strå till stacken.

"Så köpte vi semesterlägenhet i Barcelona" 16



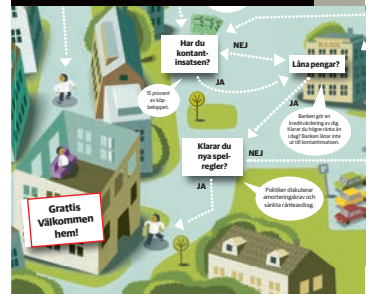
AKTUELLT: SÅ FÅR DU FINNT PÅ BALKONGEN I SOMMAR **SIDAN 4**

AKTUELLT: SE UPP FÖR ASBEST VID RENOVERING **SIDAN 5**

BOMÄSSA: BOSTADS RÄTTEN FÅR EGEN DAG PÅ STOR BOMÄSSA **SIDAN 6**

UNDERSÖKNING: BUDGIVNINGEN STRESSAR MEST I BOSTADSKÖPET **SIDAN 8**

BLIR DET AMORTERINGSKRAV? OSÄKERHET PÅ BOMARKNADEN 14



ILLALUKTANDE KYLSKÅP: SÅ GÖR DU RENT - STEG FÖR STEG 22



CHECKLISTA: DET HÄR INGÅR I UNDERSÖKNINGSPLIKTEN **SIDAN 10**

VÅRA EXPERTER SVARAR - HÄR ÄR DERAS BÄSTA TIPS **SIDAN 20**

BALKONGFINT FÖR SOMMAREN:

Stor grönska och naturliga material

Vill du snabbt ha grönt och fint på balkongen inför sommaren? **Pernilla Månsson Colt** ger goda råd. Och tipsar om hur du får växterna att överleva säsongens prövningar.

I ÅR ÄR DET STORA växter som gäller på balkongen. Och då är det allra enklaste att köpa i krukor och ställa ut.

– Välj höga palmer, paraplyaralia eller monstera, men se till att de inte står i direkt sol bara. Fyll sedan ut med tujor eller cypresser i krukor, säger Pernilla Månsson Colt, som tillsammans med inredare, trädgårdsexperten och matlagare ger trädgårdstips i SVT:s Trädgårdstisdag.

En av fördelarna med balkong är att det finns väggar, och dem ska man använda sig av, tycker hon. Till exempel hänga upp snören, spaljéer eller till och med galgar där klängväxter kan få härja fritt och skapa djungelkänsla. Tänk på att fråga föreningen om tillstånd innan du borrar upp någonting.

TRENDEN FÖR I ÅR, förutom stora växter i kruka och väggkläng, är utemöbler i naturmaterial som rotting och omålade trä samt pasteller – lite som en förlängning av hemmet innanför.

– Sittplatser är viktiga, liksom bord och lyktor. Och så många kuddar och plädar som du orkar bära in och ut varje kväll.

Men när man så står där med sin perfekta sommaroas är det dags att åka bort. Och helt omöjligt är det att spå det svens-



FOTO: MATTIAS ANKRAH/SVT

Ställ dina utekrukor i vackra, tåliga plastkorgar eller trädgårdssäckar med handtag. Då är växterna lätta att flytta på, tipsar Pernilla Månsson Colt, programledare för SVT:s Trädgårdstisdag.

ka sommarvädret. Inget är så trist som att mötas av uttorkade eller sönderregnade växter som inte går att rädda.

Pernillas bästa råd är enkelt: utnyttja bekantskapskretsen för att sköta växterna.

– Mot vädret vinner du sällan men du kan försöka, och inte deppa ihop och ge

upp när något dör. Det finns självvattnande krukor och olika lösningar för vattning. Men inget är så säkert som en fysisk människa – tänk granne eller vän – som passar blommorna när man åker bort. Ställ alltid krukorna så skuggigt du kan när du reser bort i alla fall. •

TEXT: SOFIA ERIKSSON

SMÅTT & GOTT

SÖKORD 🔍

Balkong, sjötomt och sjö. Det är vad bostadsletarna sökte mest efter på bostadssajten Hemnet under 2014. Topp tre-listan är densamma sedan flera år tillbaka.

GILLA 👍

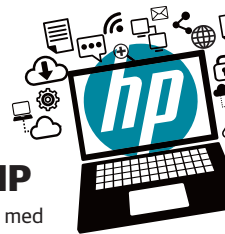
Behöver du råd inför att anlita en hantverkare, en mäklare eller en flyttfirma? Konsumentverkets nya upplysningstjänst Hallå Konsument ger tips och stöd. www.hallakonsument.se

UPPLEV 🏛️

Gör en tidsresa i sommar. Besök någon av Stockholms stadsmuseums museilägenheter – som en trea i Tensta 1969, ett barnrikehus från 1930-talet eller stuckatörens våning från slutet av 1800-talet.

ELAVBROTT ⚡

Sommar, blixn och utan ström. 6 av 10 svenska hushåll står oförberedda för ett längre elavbrott, enligt Energimyndigheten. Elkonsumenter ska kunna hantera avbrott på ett dygn.



Nytt avtal ger IT-rabatt hos HP

Genom ett samarbetsavtal med Hewlett-Packard, HP, kan Bostadsrätterna nu erbjuda medlemsföreningar bra rabatter på upp till 30 procent till både föreningens styrelse och dess medlemmar.

I en exklusiv onlinebutik med redan nedsatta priser kan styrelsen hitta smarta lösningar för ett effektivare styrelsearbete. De boende i föreningen kan till exempel köpa papper, bläck eller HP:s senaste speldatorer eller surfplattor. Dessutom är det fri frakt på köp över 100 kronor.

Specialerbjudandet finns på bostadsrätterna.se under fliken För Medlemmar, sedan Medlemsförmåner. Logga som vanligt in med användarnamn och lösenord för att nå förmånen och online-butiken.

Kontakta styrelsen i din förening om du saknar inloggningsuppgifter. Saknar styrelsens uppgifterna kan de få dessa efter kontakt med Bostadsrätterna.

69%

Så stor andel av Sveriges hushåll består av en eller två personer. Andelen är ungefär densamma som år 1990.

KÄLLA: STATISTISKA CENTRALBYRÅN, REGISTERBASERAD HUSHÅLLSSTATISTIK 2014

Bättre skydd vid bolån

Längre betänketid och en bättre information kring boräntan. Det är två förslag i den bolåneutredning som ska stärka konsumentskyddet på bolånemarknaden.

Utredningen har på uppdrag av regeringen tittat på hur EU:s bolånedirektiv ska genomföras i svensk rätt. I uppdraget har också ingått att se över hur konsumenterna kan få en ökad insyn över hur bolåneräntan bestäms och hur en sund amorteringskultur kan främjas.

Ett av förslagen är att konsumenten får sju dagars betänketid i samband med ett erbjudande om bolån. Det ska också bli förbjudet för kreditgivaren att kräva att kunden också måste köpa andra finansiella produkter för att få ett bolån.

Lagförslagen föreslås träda i kraft den 21 mars 2016



Så ska asbest hanteras

Inför en renovering är det mycket att tänka på. I äldre hus kan det finnas asbest, ett material som är starkt cancerframkallande när fibrerna frigörs. En bostad med asbest måste därför saneras av fackman inför en renovering.

ASBEST ÄR SEDAN länge förbjudet, men på 1950-, 60- och 70-talen användes det bland annat i lim till vinylplattor, i kakelfix och till rörisolering. Så länge materialet får vara orört är asbesten ofarlig, men i samband med renovering sprids partiklarna som är livsfarliga att andas in. Därför är lagstift-

ningen tydlig när det gäller hur asbest ska hanteras.

– Inför en renovering ska man kontakta sin bostadsrättsstyrelse, om man misstänker asbest i bostaden. Styrelsen ska då anlita en specialistfirma för en utredning, berättar Anders Österlund, ansvarig för tekniska frågor på Bostadsrätterna.

Om utredningen visar att det finns asbest, måste bostaden saneras innan renovering.

– Det är alltid utbildad personal som gör saneringen och som fraktar materialet till en särskild deponeringsanläggning. Därefter är det fritt fram att börja med renoveringen. ●

TEXT: LINNEA BOLTER

VAD PLANERAR DU ATT GÖRA I SOMMAR?



Ingela Dahlstedt, 71, pensionerad farmaceut, Flatön

– Vi kommer att ägna oss åt småpyssel med trädgård och inredning av altan. Och så ska vi hämta hem vår nya lilla labradorvalp. Vilken lycka att bara vara med henne!



Liv Eriksson, 14, högstadielärov, Göteborg

– Jag ska åka på språk- och konfirmationsresa till England i fyra veckor. Kanske jobba lite extra i en butik, skriva och läsa mycket och vara på landet.



Artur Mrozowski, 45, systemvetare, Malmö

– Jag ska vara pappa-ledig i sex veckor med vår dotter som är två år, och i början på juli kommer barn nummer två. Vi kanske åker till Polen i augusti.

Bostadsrättens dag - nyhet på bomässan

Bostadsrätten är den boendeform som ökar mest och snabbast. **Nordens största bomässa** breddas ytterligare för att i höst inkludera ännu fler ämnesområden och besökare. I år arrangeras för första gången Bostadsrättens dag, och mässan får nytt namn.

TEXT: NICOLE KLING

AV BESÖKARNA PÅ FÖRRA årets mässa bodde var tredje besökare i bostadsrätt, något som kommer att märkas ännu tydligare i år. Förutom det nya namnet – Hem, villa & bostadsrätt – satsas det på en särskild temadag. På Bostadsrättens dag kommer de fyra populäraste kurserna i Bostadsrätternas utbildningsverksamhet Bostadsrättsskolan att hållas i komprimerad form.

– Kurserna kommer att ta upp styrelsearbete ur olika aspekter, vad gäller exempelvis ansvar, ekonomi och fastighetsförvaltning, säger Thomas Lagerqvist, marknadschef på Bostadsrätterna.

På Kunskapsscenen kommer kortare seminarier för bostadsrättsinnehavare och styrelseledamöter att äga rum och programpunkterna innehåller såväl juridik och rot-avdrag, som andrahandsuthyrning och prisutveckling på bostadsmarknaden.

I stället för att ha ett tema är årets inriktning för mässan "allt för ditt hem".

– Tidigare år har mässan varit inriktad på design och inredning. De bitarna kommer att finnas kvar, men vi ökar fokus på andra delar av boendet, till exempel fönster, värmepanna och byggnation, säger Göran Ekberg, projektchef på Hem, villa & bostadsrätt.

MYCKET AV INNEHÅLLET är relevant oavsett boendeform. Många som besöker mässan gör det med dubbla roller: som styrelseledamot och boende i bostadsrätt, som stadsbo i lägenhet och med sommarstuga.

– Boendet har förändrats, skillnaderna mellan hus- och lägenhetsliv är inte nödvändigtvis så stora längre. Många som bor i bostadsrätt har i dag tillgång till odling och trädgård, på gården, på taket eller på balkongen, konstaterar Göran Ekberg.

På årets mässa finns en rådgivningsgata, där besökarna ska kunna boka tid för att få hjälp av fackmän med sina olika bostadsrelaterade frågor, och ett bostadstorg där olika tjänsteföretag kommer att finnas representerade. Förhoppningen är att det på mässan ska förmedlas både hantverkarkontakter och nya bostäder.

Kocken Leila Lindholm, "arga snickaren" Anders Öfvergård och inredaren Isabelle McAllister är kända ansikten som har medverkat på mässan tidigare och som är aktuella även i år. Dessutom har arrangörerna bjudit in den nya bostadsministern Mehmet Kaplan (MP). •

HEM, VILLA & BOSTADSRÄTT I STOCKHOLM ...

... är Nordens största boendemässa och äger i år rum mellan den **8 och 11 oktober på Stockholmsmässan i Älvsjö**. I fjol besökte cirka 45 000 besökare mässan och av dem bor 37 procent i bostadsrätt, en markant ökning jämfört med 2013. Bostadsrätterna är sedan 2014 medarrangör och kommer även i år att medverka med en egen monter.

ÅRETS NYHETER

- Bostadsrättens dag.
- Bostadstorg för tjänsteföretag, till exempel mäklare, banker och försäkringar.
- Rådgivningsgata med representation från olika yrkesgrupper.
- Mässan byter namn till Hem, villa & bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTENS DAG

Lördagen den 10 oktober arrangeras för första gången Bostadsrättens dag med speciellt fokus på bostadsrättsfrågor. Bland annat anordnas fyra minikurser för bostadsrättsföreningars styrelser och ett antal seminarier hålls för bostadsrättsinnehavare på Kunskapsscenen.

PROGRAM

KOSTNADSFRI UTBILDNING FÖR STYRELSEN

– välj vad du vill gå på!

Utbildningen hålls i mässans konferensavdelning vid A-hallens västra kortsida.

Anmälan på bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan

12:00-13:30 Att vara styrelseledamot – roll, uppgifter och ansvar.

12:00-13:30 Bli en bra ordförande – hur får man ett effektivare, roligare och mer utvecklande styrelsearbete?

Lunchsmörgås

14:30-16:00 Ekonomin i fokus – hur förbättrar man föreningens och medlemmarnas ekonomi?

14:30-16:00 Effektiv skötsel och drift av föreningens fastighet – hur ska vi jobba?

KORTSEMINARIER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVARE

(ca 30 min på Kunskapsscenen i A-hallens västra kortsida)

11:00 Kort invigning av Bostadsrättens dag. Programpresentation, några ord från Bostadsrätternas vd.

11:00 Hur formas bostadsrättens villkor i bostadsbristens Sverige? Startseminarium 60 min.

Paneldiskussion med företrädare från politiska partier, byggindustrin, banker och Bostadsrätterna.

Är amorteringskravet av godo? Måste lånetaket finnas kvar? Varför minska rot-avdraget? Dags att sänka reavinstskatten? Får vi behålla ränteavdragen? Underlätta andrahandsuthyrning? Subventionerat boende?

12:00 Köpa bostadsrätt – nyproduktion eller på andrahandsmarknaden? Törs man köpa på ritning? Vad säger årsredovisningen om föreningen?

12:45 Finansiering vid köp av bostadsrätt. Vad ska jag tänka på?

13:30 Prisutveckling på bostadsrätter Hur har den varit? Vad kan vi förvänta oss av framtiden?

14:15 Fråga juristerna – rättigheter och skyldigheter som bostadsrättshavare. Vad får jag göra i min bostadsrätt? Har du störande grannar?

15:00 Andrahandsuthyrning – vad är det som gäller?

15:45 Ombyggnad av våtutrymmen. Vad ska jag tänka på som bostadsrättshavare?

Ingen anmälan behövs till kortseminarierna.



Bostadsrättens dag

Arrangeras av Bostadsrätterna



Flera kändisar medverkar på mässan, som kocken Leila Lindholm, "arga snickaren" Anders Öfvergård och inredaren Isabelle McAllister.



FOTO: STOCKHOLMSMÄSSAN

Välkommen till Hem, villa & bostadsrätt

Sveriges största boendemässa med inspiration och expertrådgivning för hela hemmet.

8-11 oktober 2015

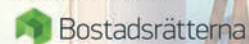
Stockholmsmässan, Älvsjö

Denna kupong ger dig 40 kr rabatt, ord. pris 160 kr i kassan eller 140 kr på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra rabattkuponger.

Du registrerar din kod på: stockholm.hemochvilla.se
Klicka på Biljettregistrering och följ anvisningarna.

HVPR1510S

Samarbetspartner:



**Spar tid & pengar
– köp din biljett
på nätet!**

ÖPPETTIDER

Torsdag kl 11.00-19.00

Fredag kl 10.00-18.00

Lördag kl 10.00-18.00

Söndag kl 10.00-17.00

**HEM·VILLA
& BOSTADSRÄTT**

Mässan för ditt hem

KAMPEN MOT KLOCKAN

Att köpa en bostadsrätt är för många den största affären i livet. Samtidigt blir det **en allt mer stressande affär** - lägenheter säljs allt snabbare och till allt högre pris.

Det uppdrivna tempot ökar risken för att köparen missar sin undersökningsplikt. Här är Din Bostadsrätts guide till ett bra köp.

TEXTER: MIKAEL BERGLING



Mest stressade är unga under 30 år, enligt en undersökning av banken SBAB.

Det är i och för sig inte så konstigt. Yngre personer har i allmänhet mindre pengar sparade än äldre, lägre lön, liten erfarenhet av bostadsköp och har inte tidigare blivit granskade av banken inför ett lånelöfte. En sämre förhandlingsposition helt enkelt.

Enligt samma undersökning stressas kvinnor mer än män av bostadsköp precis som storstadsbor i förhållande till boende i övriga landet.

Men oavsett ålder, kön och geografi är det en sak som vi anser är mer jobbigt än något annat - budgivningen. Ungefär sex av tio tycker att den är stressande.

Orsakerna bakom stressen, det hårt uppskrivna tempot och de stigande priserna är flera - till exempel den ökande bostadsbristen, låga räntor och hushållens allt bättre ekonomi.

Dagligen översköls vi i media dessutom av nya larm och rapporter kring den på många håll glödhetta bostadsmarknaden. Några exempel:

- Ungefär var femte bostadsrätt säljs innan ordinarie visning, en del till och med innan annonsen har kommit ut. I Stockholm är andelen ännu större.

- Det är sällsynt att lägenheter ligger ute till försäljning längre än 2-5 veckor. Det finns dock stora geografiska skillnader. I Stockholm tar det i genomsnitt en vecka att sälja en lägenhet. I Dalarna kan det ta upp till fyra månader.
- Under de senaste tio åren har priset på bostadsrätter nästan fördubblats. I Storstockholm är ökningen 96 procent, i Sverige som helhet 94 procent.
- Under bara det senaste året har priserna på bostadsrätter i Sverige i genomsnitt ökat med 14 procent. I vissa län är ökningen mångdubbelt större.

MÄKLARSAMFUNDET - en branschorganisation för fastighetsmäklare - frågar återkommande sina medlemmar om situationen på bostadsmarknaden.

Vårens undersökning bekräftar bilden av en på många håll stekhet bostadsmarknad.

- Att marknaden är het i Stockholm, Göteborg och Malmö har vi vetat länge. Men nu är den även det på många andra håll i landet, främst på tillväxt- och högskoleorterna, säger Josefine Uppling som är analys- och kommunikationschef på Mäklarsamfundet.

- Ett tydligt uttryck för det är att det går allt snabbare att sälja bostäder. I vår undersökning har ande-

Ungefär var femte bostadsrätt säljs innan ordinarie visning, en del till och med innan annonsen har kommit ut.

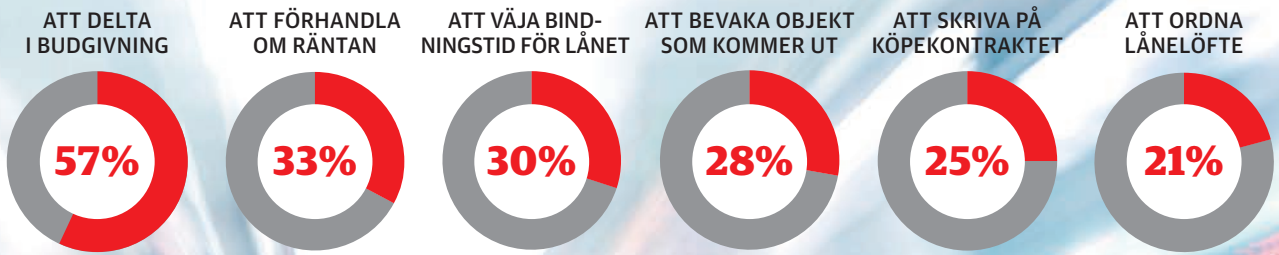
len av mäklarna som uppger att bostadsrätterna säljs inom en vecka ökat från 17 till 29 procent (hela landet) jämfört med förra året. I Stockholm är andelen 50 procent. De korta försäljningstiderna är bekymmersamma ur ett konsumentperspektiv.

Ökar skillnaderna mellan utannonserade priser och försäljningspriser i samma takt?

- Ja, och inte bara i storstadsregionerna. I Stockholm och Göteborg är slutpriserna i dag ungefär tio procent högre än de utannonserade. I exempelvis Karlstad, Falun, Västerås och Gävle är de cirka 20 procent högre. Det blir allt större skillnader mellan ut- och slutpriser. **Har acceptpriserna* blivit lockpriser?**

- Det är ett extremt hårt tryck. Utbudet är mycket lågt samtidigt som intresset är högt. Ju fler som är på ett objekt, desto högre blir priset. •

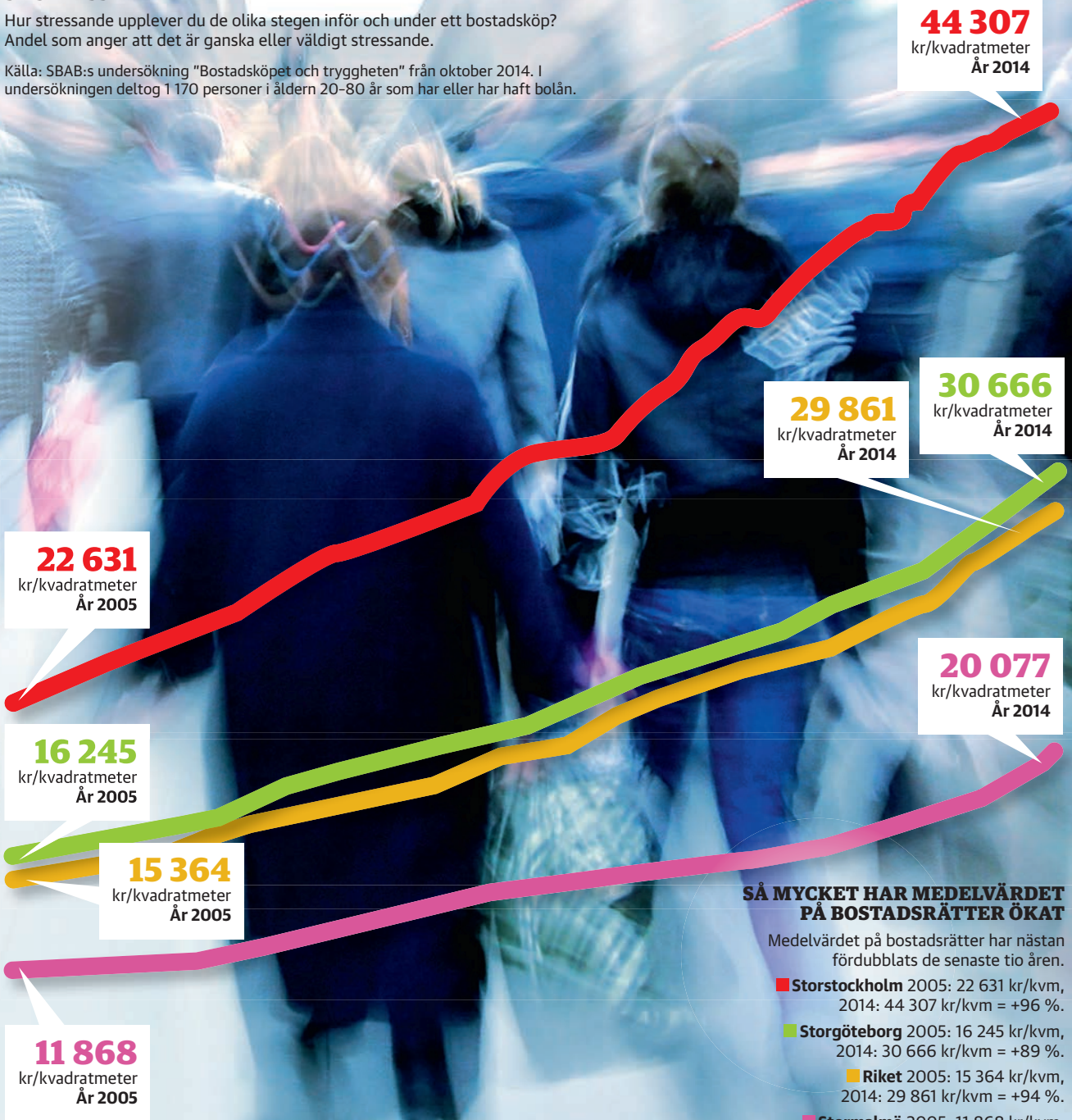
*Fotnot: Accepterat pris innebär att priset som anges i bostadsannonsen utgår från mäklarens värdering av bostaden och ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som försäljningspris. Om flera bud finns kan budgivning förekomma och priset bli högre. Även om accepterat pris är angett råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren, vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.



SÅ STRESSADE ÄR VI

Hur stressande upplever du de olika stegen inför och under ett bostadsköp? Andel som anger att det är ganska eller väldigt stressande.

Källa: SBAB:s undersökning "Bostadsköpet och tryggheten" från oktober 2014. I undersökningen deltog 1 170 personer i åldern 20-80 år som har eller har haft bolån.



SÅ MYCKET HAR MEDELVÄRDET PÅ BOSTADSRÄTTER ÖKAT

Medelvärdet på bostadsrätter har nästan fördubblats de senaste tio åren.

- **Storstockholm** 2005: 22 631 kr/kvm, 2014: 44 307 kr/kvm = +96 %.
- **Storgöteborg** 2005: 16 245 kr/kvm, 2014: 30 666 kr/kvm = +89 %.
- **Riket** 2005: 15 364 kr/kvm, 2014: 29 861 kr/kvm = +94 %.
- **Stormalmö** 2005: 11 868 kr/kvm, 2014: 20 077 kr/kvm = +69 %.

SÅ KOLLAR DU LÄGENHETEN INFÖR KÖPET

Många slarvar med undersökningsplikten, trots att bostadsköpet är ett av de viktigaste - och dyraste - besluten under livet. Att inte noga kontrollera lägenheten kan ge obehagliga överraskningar när köpet väl är genomfört.

Robin Gustafsson, 28, och Linda Engman, 31, letar lägenhet i Stockholm.

- Vi går på så många visningar som möjligt. Det är många frågor som far genom huvudet. När ska man köpa? Och till vilket pris? säger Robin Gustafsson.

Han läser sista terminen på civil-ekonomiprogrammet på Luleå tekniska universitet. Flickvännen Linda Engman arbetar på bank och bor i en etta i Stockholm.

Under våren har de besökt ett stort antal lägenhetsvisningar i Stockholm för att få en så bra bild av marknaden som möjligt.

- Vi kollar främst på tvåor och treor runt Liljeholmen. Det är ett rejält prISRALLY som pågår, säger Robin när Din Bostadsrätt träffar honom och Linda under en lägenhetsvisning vid Liljeholmskajen.

NÄR DET GÄLLER undersökningsplikten tycker han att det är svårt att som lekman veta hur man ska kontrollera en lägenhet innan köp.

- Jag kan i allmänhet inte gå in i ett våtutrymme och bedöma om det är bra eller dåligt, säger Robin.

Samtidigt kan just fuktskador i badrum och andra våtrum bli mycket dyrt. Mäklaren ska infor-

mera köparen om dennes undersökningsplikt. Men varken mäklaren eller säljaren behöver ta in utlåtande från auktoriserad besiktningsman eller berätta för köparen att en besiktning kan behövas.

Medan det är vanligt att både säljare och köpare tar hjälp av en besiktningsman när en villa ska säljas, är det bara några procent som gör det vid en lägenhetsaffär, enligt Fastighetsbyråns statistik.

Detta trots att det ofta handlar om köp i mångmiljonklassen.

Andreas Koskinas på Skandia-mäklarna i Stockholm berättar att det är ovanligt att köparna fullt ut uppfyller sin undersökningsplikt.

- Det finns de som är bra på det, som går runt och verkligen undersöker. De tittar under diskbänken och sätter på duschen för att kontrollera att det är rätt fall. Men det är en liten del som gör så.

Hur liten?

- 95 procent gör det inte. De förutsätter att allt fungerar som det ska och att de i efterhand, om det skulle behövas, kan komma med invändningar. Men det kan bli svårt. Folk har inte riktig koll på vad som ligger i deras undersökningsplikt. •



Folk har inte riktig koll på vad som ligger i deras undersökningsplikt.

ANDREAS KOSKINAS,
SKANDIAMÄKLARNA

UNDERSÖKNINGSPLIKT

- Ta undersökningsplikten på allvar. Du kan inte i efterhand få ersättning av säljaren för fel som du skulle ha hittat innan köpet om du undersökt bostadsrätten noga.
- Som privatperson kan det vara svårt att göra en ordentlig besiktning. Anlita en besiktningsman.
- Testa att saker och ting fungerar som de ska. Skruva på kranar, spola i toaletten, titta under mattor och bakom tavlor med mera.
- Var extra noggrann med badrum och andra våtutrymmen. Kontrollera att renoveringen är gjord av behöriga hantverkare och försäkra dig om att fuktspärrarna är ordentligt gjorda.

... OCH ANDRA TIPS

- Kontrollera att gemensamma utrymmen som källare, vind och tvättstuga ser välskött ut.
- Prata med grannar och fråga om de trivs. Är det mycket trafik utanför eller andra störningar?
- Gå igenom årsredovisningen. Är föreningens ekonomi stabil? Väntar avgiftshöjningar?
- Fråga styrelsen om vad som är på gång i föreningen. Väntar större renoveringar? Kanske hiss- eller stambyten?
- Är det några större byggen på gång i närheten? Kolla med föreningen eller kommunen.



Bostadsköparna Robin Gustafsson och Linda Engman kollar noga badrum och kök. Föreningen ansvarar enbart för de yttre skikten, som fasader, ledningar och stammar.

Golvbrunnen under badkaret sänkades

När mannen skulle ta ett bad i sin nyinköpta lägenhet upptäckte han, efter titt under badkaret, att brunnen sänkades.

– Hade det blivit vattenskada hade han själv fått stå för kostnaden. Den igensatta brunnen är inget dolt fel, säger Bostadsrätternas expert Kerstin Frykberg Andersson.

LÄGENHETEN VAR nyrenoverad. Att något ser fräscht och nytt ut är med andra ord ingen anledning att som köpare inte ta undersökningsplikten på allvar.

– Verkligen inte. Man ska vara kritisk och inte bli förblindad av att det ser nytt och flådigt ut.

I fallet med mannen som skulle bada hade den tidigare ägaren byggt om badrummet, men satt för brunnen.

– Det var tur att den nya ägaren kontrollerade under badkaret innan han tappade upp vatten. Men den kontrollen borde han ha gjort innan han köpte lägenheten.

Kerstin Frykberg Andersson berättar att man som köpare har en långtgående undersökningsplikt, oavsett om det gäller en lägenhet eller en villa.

– Det jag tycker att man som spekulant på en lägenhet framför allt ska undersöka är badrum och kök. Det är ofta där felet sitter. Och glöm inte att kontrollera ventilationen. Säljaren har kanske satt in en fläkt som du blir tvingad att byta för att föreningen inte får godkänt i

samband med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). **Vad bör man göra konkret?**

– Kryp runt. Lukta. Intervjua mäklaren. Fråga om det finns tätskikt i badrummet eller om det är renoverat och när det gjordes. Ersätter du badkaret med en duschhörna och tätskiktet är dåligt eller att inget finns, är risken att du inte får ut något på försäkringen vid skada. **Klarar verkligen en lekman att upptäcka alla möjliga fel?**

– Förmodligen inte. När man köper något som kostar mycket pengar, till exempel en bostadsrätt, tycker jag att man alltid ska göra en ordentlig besiktning och ta hjälp av en auktoriserad besiktningsman. Det kostar inte många tusenlappar och minskar risken för obehagliga överraskningar.

– En besiktningsman hade definitivt inte missat det igensatta avloppet. •

DOLT FEL I BOSTADSRÄTT

Felet ska ha funnits i bostaden redan när du köpte den, men inte gått att upptäcka vid en noggrann besiktning. Du ska heller inte ha behövt räkna med felet med tanke på bostadens ålder, skick och konstruktion. Det ligger ett stort ansvar på dig som köpare att du ska ha uppfyllt din undersökningsplikt för att felet ska räknas som dolt. Därutöver krävs att:

- felet måste ha funnits vid köptillfället
- felet inte ska ha varit upptäckbart
- felet inte ska ha varit förväntat
- lägenhetens egenskaper avviker från uppgifter som säljaren har lämnat.



Man ska vara kritisk och inte bli förblindad av att det ser nytt och flådigt ut.

KERSTIN FRYKBERG ANDERSSON, BOSTADSRÄTTERNA

FÅ KOLL PÅ EKONOMIN

Med en enkel kontroll i föreningens årsredovisning minskar du risken för obehagliga överraskningar.

- Det viktigaste är att läsa balansräkningen.

Av den framgår det hur föreningen mår ekonomiskt, säger Mats Lindbäck som är ekonomisk expert på Bostadsrätterna.

En bostadsrättsförening ska fungera efter självkostnadsprincipen. Det innebär enkelt uttryckt att de intäkter föreningen har – till exempel avgifter och hyror – ska täcka dess kostnader (plus reservering för kommande underhåll).

Till skillnad mot ett företag har inte en bostadsrättsförening till syfte att gå med vinst.

Den som funderar på att köpa en bostadsrättslägenhet bör åtminstone försöka skapa sig en hygglig uppfattning om föreningens ekonomi, vilket man enklast gör genom att läsa årsredovisningen.

Det som man bör titta lite extra noga på är:

- Hur stora är skulderna i förhållande till taxeringsvärdet?
- Vilka räntor har föreningen på sina lån?
- Motsvarar föreningens intäkter kostnaderna? Om inte, planeras några avgiftshöjningar?
- Har föreningen funderat medel för kommande underhåll?
- Äger föreningen lägenheter och lokaler som hyrs ut? En del av dem kan kanske säljas om några år. Pengarna man får in vid försäljningen används till att minska skulden.

- **DET ÄR INGEN** fara om en förening visar ett resultatmässigt underskott, inte ens under flera år. Det viktiga är att den kan betala sina löpande räkningar och bygger upp

ett kapital så att den kan ersätta utslitna delar av fastigheten, säger Mats Lindbäck.

Han har fyra punkter som han tycker är extra viktiga att ha koll på för den som funderar på att köpa en lägenhet i en bostadsrättsförening.

- Missa inte att läsa förvaltningsberättelsen. Där finns det information om föreningens status, till exempel om vilket underhåll som är gjort och vilket som är planerat. Där kan det också anges om man står inför en höjning av tomträttsavgiften och annat som kan påverka föreningens ekonomi i stora drag.
- Var inte orolig för ett negativt resultat. Det viktiga är att man har ett så kallat positivt kassaflöde. Det kan man enkelt se genom att kontrollera vad resultatet skulle vara om avskrivningarna räknades bort.
- Läs balansräkningen. Av den framgår det hur föreningen mår ekonomiskt och hur man har finansierat sina tillgångar, det vill säga hur stort det egna kapitalet är i förhållande till skulderna. Det är tillräckligt att det egna kapitalet uppgår till 30-40 procent av tillgångarna. Man kan också jämföra föreningens lån med fastighetens taxeringsvärde. Är lånen mindre än hälften är det inga problem.
- Är det något som är oklart, bör man ringa föreningens ordförande eller någon annan i styrelsen. •

"Jag försöker göra en rimlighetsbedömning genom att till exempel titta på skuldsättningsgraden, om man amorterar eller inte och om ekonomin i allmänhet ser sund ut", säger Robin Gustafsson som är på visning tillsammans med Linda Engman.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Beskriver föreningens fastighet, vad den består av och vad man gjort i den under året, både i form av periodiskt och löpande underhåll. Det gör inget om man listar tidigare års underhåll. Det viktiga är att läsaren får ett begrepp om vad föreningen har gjort. I förvaltningsberättelsen står det också vilka som har suttit i styrelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets över- eller underskott. En bostadsrättsförening bör inte ha för stort överskott. Det tyder på att årsavgiften är för högt satt. Det räcker att inkomsten från medlemmarnas inbetalningar täcker föreningens kostnader, plus reserveringar till kommande underhåll.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska status. Här redovisas föreningens tillgångar och hur dessa finansieras. Det som blir kvar är föreningens eget kapital.

Sparekonomen: "Spela ut bankerna mot varandra"

Jämför räntevillkoren och spela ut bankerna mot varandra.

- Att få ned räntan med 0,4 procentenheter innebär för många 8 000-9 000 kronor per år eller mer i lägre räntekostnader, säger Claes Hemberg som är sparekonom på Avanza bank.

TROTS DET LÅGA ränteläget finns det alltså en hel del pengar att tjäna på att pruta.

- Ring till 3-4 olika banker, fråga vad de har för villkor att erbjuda och jämför. Först därefter ska du bestämma dig.

Vilken rörlig ränta bör man räkna med?

- 1,5 procent är den rörliga ränta som du bör ha under de kommande åren. Jag tycker att du därutöver ska lägga på 0,5 eller 1 procent som du använder till ett eget sparande, till exempel i en billig blandfond. Då har du en reserv om räntan skulle stiga snabbare än vad du räknat med.

Hur mycket av sin inkomst bör man lägga på boendet?

- Svenska folket lägger i genomsnitt runt 30 procent, vilket jag tycker är för mycket. Jag bestämde mig tidigare för att inte mer än 20 procent av mina inkomster skulle gå till att bo. Jag vill även kunna resa, köpa julklappar och liknande. Jag tror att det är bra att ha en idé, eller åtminstone ett mål, om hur mycket man vill lägga på sitt boende.

Hur bra koll har folk på sin ekonomi och vad boendet kostar?

- Jag tror att det är många som behöver räkna och fundera mer över sina boendekostnader, på vad som händer med privatekonomin om räntorna stiger, om de skiljer sig eller om de får ett barn till.

- I snitt kostar ett barn i Sverige föräldrarna 1,4 miljoner kronor (mellan 0 och 20 år). Att köpa ett rum extra och att till exempel gå upp från en trea till en fyra, kostar cirka 50 000 kronor per år.



Claes Hemberg

Kan Svante dela rum med sin syster Stina ett år till så sparar man 50 000 kronor. Det här är frågor som man bör fundera mer på.

Hur bör man tänka om bostadsrättsföreningen som man funderar på att köpa en lägenhet i?

- När jag letade lägenhet ville jag att fastigheten skulle ha andra intäkter än avgifter från de boende, till exempel hyresintäkter från butiker eller andra lokaler. Det innebär att jag som fastighetsägare slipper stå för alla kostnader. Jag tittade också efter om det fanns dolda värden att realisera, till exempel vindar.

- Mitt råd är att lägga ner tid på att studera boksluten och att ringa runt och prata med de som sitter i styrelsen. Många svenskar är socialt blyga och ringer inte, vilket är tragiskt med tanke på hur mycket pengar det rör sig om. Samtalet kan vara vattendelaren som gör att det inte blir något köp. •

Klarar du att skaffa ny bostad?

Så hittar du vägen till ett nytt hem trots att osäkerheten ökat på bomarknaden. Se upp för inläsningseffekter!

START

Har du egen bostad i dag?

JA

NEJ

Hyra?

JA

Hyresrätt är vanligast för hushåll i åldersgruppen 20 till 30 år.

Äga?

NEJ

Grattis du är inte ensam. 8 av 10 svenskar vill äga sitt boende.

JA

Ny stad?

JA

Du behöver flytta för ett nytt jobb.

Kan du bo kvar?

NEJ

JA

Större lägenhet?

JA

Du kanske flyttar ihop eller väntar tillökning.

Har du kontantinsatsen?

NEJ

Låna pengar?

JA

Banken gör en kreditvärdering av dig. Klarar du högre ränta än i dag? Banken lånar inte ut till kontantinsatsen.

15 procent av köpbeloppet.

JA

Klarar du nya spelregler?

NEJ

Politiker diskuterar amorteringskrav och sänkta ränteaavdrag.

JA

**Grattis
Välkommen
hem!**

TUFFARE VÄG TILL NYTT HEM



Mycket talar för att det blir amor-
teringskrav på nya bolån. Det kan få
bostadspriserna att rusa innan föränd-
ringen träder i kraft.

- Vi ser ett haveri som ökat
osäkerheten på bostads-
marknaden, säger Bo-
stadsrätternas vd Ulrika
Blomqvist.



NÄR FINANSINSPEKTIONEN i april drog tillbaka sitt förslag om tvingande amor-
teringskrav på nya bolån skapade det ny och
ökad osäkerhet på marknaden. I skrivande
stund väntas regeringens analys om vilken
eller vilka åtgärder som ska införas för att
minska hushållens skuldbörda.

- Vi är kritiska till hur Finansinspektionen
kunde lägga fram ett förslag som saknar
rättsligt stöd. Priserna har stigit som en kon-
sekvens av förslaget, säger Ulrika Blomqvist.

- Nu behöver vi fokusera på hur vi får fler
bostäder och hur trösklarna kan sänkas för
dem som ska in på marknaden.

Ulrika Blomqvist påpekar att det har
byggts för lite bostäder under 20 års tid och
att det råder en enorm bostadsbrist i storstä-
der och tillväxtorter. Efterfrågan på bostäder
har varit mycket större än tillgången, vilket
har drivit upp priserna.

- Hade politiker och resten av samhället
skapat förutsättningar för en bostadsmarknad
i balans hade vi antagligen inte haft de här
höga bostadspriserna, säger Ulrika Blomqvist.

Hon vill att samhället på alla nivåer tar sitt
ansvar för att skapa en väl fungerande
bostadsmarknad. Det handlar om tydliga
regler vad gäller planlagd mark och infra-
struktur som främjar bostadsbyggande på
lokal nivå.

**Hur kan staten förenkla för förstagångskö-
pare att ta sig in på bostadsmarknaden?**

- Införa ett skattegynnade bosparande för
unga som gör det möjligt för dem att börja
bygga upp ett kapital så att de åtminstone får
råd till kontantinsatsen eller en del av den.
Svenska staten bör också, mot en låg ränta,
kunna garantera förstagångsköparnas kon-
tantinsatser. Förstagångsköparna borde dess-
utom slippa amortera på lånen under de för-
sta åren. Det gör det lättare för dem att bygga
upp en stabil ekonomi. •

”Vi hittade vårt semesterparadis i

Barcelona”

Storstadspuls och gångväg till sandstranden fick **Henrik och Jonas** att köpa en lägenhet i Barcelona. De är inte ensamma. Tusentals svenskar köper bostäder utomlands varje år.

TEXT: MATS LUNDSTRÖM FOTO: RODRIGO DIAZ WICHMANN

HENRIK KARLSSON, 34, och Jonas Kronlund, 33, bor i lägenhet i Stockholm där de också arbetar, men har genom åren ofta åkt till favoritresmålet Barcelona.

– Vi älskar att ha tillgång till både nöjesliv, butiker och restauranger samtidigt som det är nära till havet och sandstranden, säger Jonas.

Efter att ha rest dit flera gånger om året började de skämta om det inte vore bättre att köpa en lägenhet i stället för att varje gång bo på hotell.

– Vi skrattade först åt idén, men sen började jag att kolla och upptäckte att det inte alls var oöverstigligt dyrt att köpa. Före 2008 låg priserna på ”Stockholmsnivåer”, men ett par år senare hade det blivit mycket billigare, berättar Jonas.

2012 SLOG DE till och köpte tillsammans med en kompis en liten tvåa i Barceloneta. Det är ett gammalt och bitvis slitet område nära hamnen och sandstränderna. Jonas säger att tvårummaren har hyfsad standard med spanska måttmätt:

– Visst ställer man andra krav på en semesterlägenhet jämfört med hemma i Stockholm, men vår har en hög standard med jättefint kök, fin badrum och tvåglasfönster.

Via spanska vänner fick de rådet om att vara ordentligt försiktiga med mäklarna.

– I Spanien står de inte för någon trygghet så som mäklare gör i Sve-

rige. Men till slut hittade vi en finländsk mäklare som vi fick förtroende för. Sedan skaffade vi en egen advokat. Visst innebär ett bostadsköp mycket byråkrati, men allt gick bra och vi behövde bara närvara när köpehandlingarna skrevs på hos notarien, berättar Henrik.

I Spanien är ägarlägenhet den vanligaste boendeformen. Det är ett mer direkt ägande än bostadsrätt.

– Störst skillnad är att det inte finns någon månadsavgift. Det enda man betalar är en liten ”områdesavgift” för städning, sophämtning, etc. Ägarlägenhet ger också större frihet att göra ändringar i bostaden, men gemensamma renoveringsbehov betalas direkt av alla som bor i huset, förklarar Henrik.

TOTAL MÅNADSKOSTNAD förutom lånekostnaderna är 1500 kronor fördelat på områdesavgiften, el och vatten samt försäkring.

Många som äger bostad i Barcelona hyr ut till turister. Det är inte så enkelt som det låter. Bostaden måste registreras och en skatt ska betalas på uthyrningarna.

Med lägenhetsköpet har det blivit enklare att åka till Barcelona för Jonas och Henrik.

Även flygresorna har blivit mycket enklare.

– Det går enormt många flyg från Stockholm till Barcelona och det brukar kosta en tusenlapp tur och retur. Vi försöker åka ner fyra till sex gånger per år och vi firar gärna nyår i ”Barca”, säger Jonas. •



GODA RÅD INFÖR ETT KÖP

- Stressa inte. Besök landet eller staden du är intresserad av ofta och bo gärna där flera veckor i sträck för att känna in om det är rätt ställe.
- Pruta alltid. I motsats till Sverige är det ofta köparens marknad.
- Köp inte i spekulationssyfte. Fastighetsmarknaden är visserligen cyklistisk över tid, men svårberäknelig.
- Ta inte för givet att betala kostnaderna med uthyrning om du inte köper en mycket speciell fastighet. Tänk också på att uthyrning är skattepliktigt i många länder.
- Svenskt rot-avdrag gäller i hela EU. Kontrollera med din hantverkare om han kan administrera svenskt rot-avdrag. Om inte, välj en som kan.
- Det finns svenska mäklarbyråer verkamma bland annat i Spanien och Frankrike. Dyrare men erbjuder större säkerhet.

Henrik Karlsson och Jonas Kronlund har lägenhet i Barcelona som de bor i fyra till sex gånger om året. Klimatet och storstadslivet lockar många svenskar att köpa just i Barcelona.



VÄND OCH LÄS MER OM
ATT KÖPA UTOMLANDS 

Nya resmönster lockar till fastighetsköp

Nya resmönster ökar intresset för att köpa lägenhet utomlands, men läs det finstilta först.

SCHABLONBILDEN AV utlands-svensken är semesterbyarna utmed Spaniens Medelhavskust. Det är en bild som måste modifieras. Lågrprisflyget har lett till ett uppsving för utlandsresor samtidigt som många söker strapatser, upplevelser och storstadspuls snarare än lata dagar på stranden.

Förändringarna har, tillsammans med ett större låneutrymme, ökat intresset för att köpa lägenheter i Europas storstäder. Trenden syns genom att fler svenska mäklare erbjuder service för att köpa bostäder utomlands.

Ett exempel är Stockholmsmäklaren Fantastic Frank som också säljer bostäder i Berlin. Den tyska huvudstaden har länge varit känd för att ha hyfsat låga bostadspriser jämfört med andra huvudstäder på kontinenten.

– Vi ser en klar ökning av förfrågningar om att köpa i Berlin, men utbudet av lägenheter är ändå förvånansvärt lågt vilket gjort att priserna har ökat på senare år, säger Sven Wallén, grundare av Fantastic Frank.

En annan populär destination bland svenska lägenhetsköpare är Barcelona.

– Vi upplever att våra kunder inte bara letar efter Medelhavsklimatet. De vill ha ett cityliv och ett strandliv samt möjlighet till aktiviteter, säger Mia Larsson som arbetar på Bjurfors i Barcelona.

PRECIS SOM I BERLIN har lägenhetspriserna varit gynnsamma ur köparens synvinkel, men med förstärkningen av konjunkturen i Europa har aktiviteten ökat på vissa bostadsmarknader.

– Jämfört med ett år tillbaka har priserna visserligen inte skenat iväg i Barcelonas innerstad, men försäljningstakten är högre. En centralt belägen och renoverad lägenhet säljs nu på 3–4 veckor, tidigare kunde det ta många månader eller till och med år.

Mia Larsson berättar att svenska köpare ofta har krav på en viss standard.

– Trots att utbudet av lägenheter till salu är enormt är det inte lätt att hitta renoverade bostäder. I Sverige är det lätt att jämföra lägenheter eftersom de har hyfsat homogen standard, men i Barcelona är skillnaderna mycket större.

DET FINNS MÅNGA fler skillnader mellan svensk bostadsmarknad och den europeiska. Även om det finns undantag, framför allt i huvudstäder som London och Paris, är en lärdom att det oftast är

PRISER I EUROPA

Fastighetspriserna rusar i några länder i EU, men generellt är prisökningstakten ytterst modest och i många länder sjunker fortfarande priserna. I populära länder som Portugal, Spanien, Frankrike och Italien står priserna och väger. I Spanien ökar priserna med 1,8 procent, men då ska man komma ihåg att priserna sjunkit cirka 50 procent sedan toppen. Dessutom är de regionala skillnaderna stora.

köparens marknad. Säljaren får vara beredd på att acceptera ibland rejäla underbud.

En annan skillnad gäller mäklarens roll. I länder som Spanien finns ingen auktorisation av mäklare vilket gör att en oberoende advokat måste anlitas vid ett köp. Eftersom mäklaren är mer av en förmedlare kan en bostad som är till salu representeras av flera mäklare.

Det finns många andra nationella särdrag bland mäklarna. I Tyskland betalar köparen hela mäklararvodet medan mäklare i Italien tar betalt av både köpare och säljare.

TEXT: MATS LUNDSTRÖM

HÄR ÖKADE PRISERNA MEST



Irland	+16,3 %
Malta	+11,0 %
Sverige	+10,4 %
Estland	+10,1 %
Storbritannien	+10,0 %

HÄR MINSKADE PRISERNA MEST



Slovenien	-4,4 %
Cypern	-3,3 %
Litauen	-3,2 %
Italien	-2,9 %
Frankrike	-2,0 %

Källa: Eurostat husprisindex, förändring fjärde kvartalet 2014, jämfört med fjärde kvartalet 2013.

I populära Berlin ökar priserna på bostäder.



Smart matavfallshantering

Miljövänligt – Bekvämt – Ekonomiskt



Nu installerat hos mer än
50 nöjda föreningar

Så funkar det:

Matkvarnen monteras under diskbänken där den malar ditt matavfall som sedan spolas med spillvattnet i avloppssystemet. I reningsverket skiljs matavfallet från vattnet och rötas till biogas.



Miljö:

- Minskad mängd transporter
- Skadedjur och gnagare minskar

Ekonomi:

- Sophämtningsavgifterna minskar
- Minskat underhåll
- Frigör yta till annan verksamhet
- Billig i drift
- Minskad påväxt i avloppsrören

Bekvämt:

- Enklaste sättet att sortera
- Slipp dålig lukt och ohyra
- Mängden soppåsar minskar med cirka 50 procent

Testa en matavfallskvarn i din BRF – gratis!
Boka på www.matkvarn.se

Matkvarn

EN DEL AV MATAV FALLSSYSTEM AB

Telefon: 08-410 510 80



Matos

Får jag grilla på balkongen?

FRÅGA: Sommaren är här och äntligen kan jag grilla på balkongen! Problemet är att grannen ovanför klagar på att det luktar men han kan väl inte bestämma vad jag gör på balkongen?

SVAR: Det är ju tråkigt att bli ovän med sina grannar. En förening kan i sina ordningsregler ta upp frågan om grillning, till och med inte tillåta det på balkonger bland annat på grund av

osandet och brandfaran. Å andra sidan går det kanske att tillåta elgrillar men inte kol och det är bra om varje förening pratar ihop sig om vad som gäller.

Vem bestämmer tv-utbudet?

FRÅGA: I vår förening har ett grundutbud av tv-kanaler varit inkluderat i avgiften, men efter att avtalet löpt ut har vi inte kvar dessa kanaler. Vi som vill se på tv utöver SVT måste köpa ett eget avtal. Min fråga är om styrelsen kan avsluta avtalet utan stämmobeslut?

Svar: Här måste föreningen ta hänsyn till hur det gick till då detta grundutbud infördes. Om det skedde genom stämmobeslut krävs ett nytt stämmobeslut för att avsluta det, men skedde det bara genom ett styrelsebeslut kan styrelse besluta om avslut.

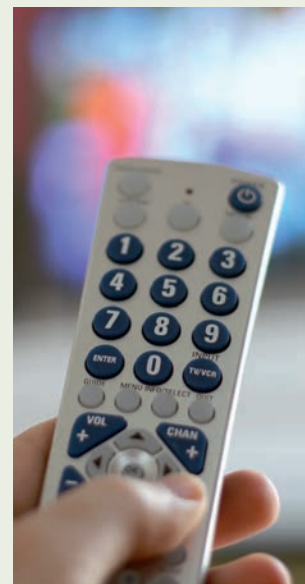


FOTO: ANDERS WIKLUND/TT

Ordförande Kan jag bli åtalad om det begås fel i föreningen?

FRÅGA: Jag är nyvald ordförande i min förening. Har jag i min roll ett större formellt ansvar än övriga styrelsemedlemmar, förutom ansvaret att kalla till möten och se till att det finns en dagordning? Skulle jag kunna bli åtalad om det begås fel i föreningen?

SVAR: I princip har alla i styrelsen ansvar för beslut och åtgärder. Men ordföranden kan ha ett särskilt ansvar genom att denne förväntas kalla till sammanträde för att exempelvis fatta akuta beslut om att reparera huset eller vidta skyddsåtgärder om exempelvis delar av fasadputs riskerar att falla ner och skada

folk. På samma sätt kan det nog i vissa fall vara så att det kan förväntas att en ordförande verkligen ser till att styrelsebeslut omsätts i praktiken. Svaret är att en ordförande kan löpa större risk att åtalas än övriga i styrelsen men samtidigt är sådana åtal extremt ovanliga.

 Bostadsrätterna

Experterna svarar

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

Styrelserådgivningens expertpanel, från vänster: Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist, Åsa Peltomaa, Ulrika Blomqvist, Mats Lindbäck, Elisabeth Kalderén, Kenny Fredman, Martina Itté-Muro (slutat), Kerstin Frykberg Andersson och Peder Halling.



Vems ansvar är badrumsfläkten?

FRÅGA: Vi har problem med en utsugningsfläkt i badrummet. Då vi varit i kontakt med styrelsen har vi fått höra att det är vi som bostadsrättshavare som ansvarar för detta, men kan det verkligen stämma?

SVAR: Om det är fel på själva fläkten och det står i föreningens stadgar att det är bostadsrättshavarens ansvar, då behöver ni bekosta reparationen själva. Men skulle felet vara en brist i själva ventilationskanalen utanför lägenheten blir det föreningens ansvar att åtgärda.

Vad händer om vi saknar styrelse?

FRÅGA: Vad händer om föreningen inte kan få ihop medlemmar till en styrelse?

SVAR: Det måste alltid finnas en styrelse. Ett generellt råd om det är svårt att få ihop en styrelse är att höja arvudet till dem som faktiskt ställer upp och

sedan köpa tjänster för ekonomisk och teknisk förvaltning. Skulle det inträffa att ni ändå inte får ihop en styrelse kommer föreningen förr eller senare tvångslikvideras. Därefter följer en utveckling som många inte vill se: huset säljs, bostadsrätterna upphör, värdet på lägenheterna är noll kronor, ni sitter kvar med era personliga banklån och sedan bor ni kvar som hyresgäster.

Måste jag ansöka om utträde när jag säljer?

FRÅGA: Jag undrar om det rent juridiskt behövs en ansökan om utträde ur föreningen när jag säljer min lägenhet? För att få bli medlem i en förening måste jag ju äga en lägenhet, vid försäljning tolkar jag det som att jag automatiskt får utträde. Fast föreningarna brukar kräva utträdesansökan.

SVAR: Du har helt rätt: i och med att köparen antas som medlem upphör säljaren automatiskt att vara medlem.



Bygglov

Ok att sätta upp markiser?

FRÅGA: Vad gäller egentligen för markiser? Jag har varmt i min lägenhet och vill sätta upp en sådan och då undrar jag om jag fritt kan göra det utan att be om föreningens lov?

SVAR: I bostadsrätt gäller allmänt att föreningen har ansvaret för fasaden på huset. För att sätta upp en markis behöver du borra i fasaden och därför krävs det tillstånd från styrelsen om en medlem vill sätta upp en markis.



**Vilken fastighetsservice vill du ha?
Ge oss 6 månader att visa vad vi går för.
Vi tänker göra dig nöjd.**

Ring 08-744 44 33 nu!



**DENCKERT
EL AB**

tel. 08-33 57 57

www.denckert.se

Elinstallationer

Kraft och belysning
Takvärmeanläggningar
Intelligenta styrsystem
Spänningskvalitetsmätningar

Larminstallationer

Inbrottslarm
Utrymningslarm
Brandlarm
Bygg & ställningslarm

Teleinstallationer

Kodlås
Porttelefoner
Videoövervakning
Passersystem

Datainstallationer

Datanät
Fibernät



Nu mera frostas nästan alla kylskåp av automatiskt, men om smältvattnet blandas med matrester kan hela köket börja lukta kompost. **Anders Österlund**, ansvarig för tekniska frågor på Bostadsrätterna, tipsar om hur ditt kylskåp blir fräscht igen.

TEXT: LINNEA BOLTER FOTO: MAGNUS JÖNSSON

Stinkande

KYLSKÅP

– så blir du av med lukten

ILLALUKTANDE KYLSKÅP är ett vanligt problem. Det kan förstås bero på mat som blivit dålig, men orsaken kan lika gärna handla om grönsaksrester i avrinningsystemet.

Om morotsblast, en purjolök eller någon annan råvara ligger mot innerväggen, följer bitar av grönsakerna med smältvattnet genom avrinningshålet till en uppsamlings-skål på baksidan av kylskåpet.

– När matrester hamnar i skålen, blir de geggigare och geggigare allt eftersom vattnet dunstar och koppen fylls på med nytt vatten och nya rester, säger Anders.

Konsekvensen blir att det luktar matkompost både inuti och utanför kylskåpet. Med

en piprensare och lite diskmedel kan hålet och slangen enkelt fräschas upp igen. Glöm inte heller att rengöra uppsamlings-skålen bakom kylskåpet, tipsar han.

– Kontrollera slangen genom att slå vatten i rännan som sitter i kylskåpsväggen. Då ser du om vattnet rinner igenom bra och kommer ut klart i koppen.

PASSA PÅ ATT ta fram dammsugaren när du ändå har dragit ut kylskåpet.

– Om slingan på baksidan blir dammig, kyler den inte så bra. Dammsug av den någon gång i kvartalet, så fungerar kylskåpet bättre, konstaterar Anders. ▀

TIPS MOT ILLALUKTANDE KYLSKÅP

- Torka ur kylan med en trasa doppad i varmt vatten med vinäger.
- Ställ in en skål med vinäger, ättika och citron över natten.
- Dela en citron och låt halvorna ligga i kylan ett par dagar.
- Förvara en ren nylonstrumpa med malet kaffe i kylan.
- Ställ in en öppen ask bikarbonat eller ett glas mineralvatten i kylskåpet.
- Undvik att förvara lök i kylan.

... OCH GLÖM INTE ATT GÖRA RENT AVRINNINGEN



1. Plocka bort på hyl-lan framför avrin-ningshålet ...



2. ... och rengör med en tops eller pip-rensare.



3. Rengör uppsam-lingsskålen på baksi-dan. Klart!

Skorstensfejarmästare

Ulf Öberg AB



Skorstensfejarmästare Ulf Öberg har mer än 30 års erfarenhet av att arbeta med frågor som gäller inomhusmiljö, säker eldning och uppvärmningsekonomi. Med utgångspunkt från ”Sveriges närmaste stad” Enköping serverar vårt team regionens fastighetsägare med sotning och brandskydd. Men vi är inte bara en lokal aktör. Våra besiktningstjänster, liksom mångåriga erfarenhet inom ventilationsrengöring, har gett en växande kundkrets i hela Mälardalsregionen, från Stockholm till Västerås.

Välkommen till Ulf Öberg AB – du också!



DET HÄR ÄR ULF ÖBERG AB
SKORSTENSFEJARE MED ERFARENHET

Ulf Öberg AB erbjuder totallösningar inom värme och ventilation för såväl kommun som privatperson och företag.

Förutom lagstadgad sotning och kontroll på uppdrag av kommuner, serverar vi både stora och små fastighetsägare runt om i Mälardalsregionen. Vårt besiktningsskoncept byggs på välbeprövade metoder.

Vårt mål är att vara ditt självklara val!

VENTILATION
FRISK LUFT, EN REN HÄLSOFRÅGA!

Dålig ventileringsantagans ligger bakom allt från allergier och andra sjukdomar till kostsamma ”sjuka hus”-skador som till exempel mögel. WHO uppger faktiskt att upp till 30 procent av alla hus i den industrialiserade världen kan betraktas som sjuka.

Vi på Ulf Öberg AB kan hjälpa dig till ett bättre inomhusklimat – hemma och på jobbet! Våra ventilationskontroller ger svaren, och med vårt servicepaket ser du till att hålla kanalerna rena.



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

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

Hur välskött är din förening? Få lönsamma svar med SBC Boendeindikator som är tillgänglig för alla föreningar, även de som inte är redan kunder hos SBC. Läs mer på www.sbc.se eller ring oss på 0771-722 722 så hjälper vi dig vidare.

**Välkommen till Sveriges BostadsrättsCentrum:
Tillsammans ökar vi värdet på hela fastigheten!**

AKTUELLT: DAGS ATT BYTA FÖRVALTARE?

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



Sveriges
BostadsrättsCentrum