

din Bostadsrätt

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

Nummer 4 december 2009 • www.sbc.se

BO UTOMLANDS

Förmånliga priser lockar
urbana familjer till Berlin

SLUT PÅ SLADDKAOSET

Tips & trix som löser trasslet

HOMESTYLING

Fungerar det?

SÄNKTA AVGIFTER GER

KLIRR I KASSAN

För Karin Asp, med barnen Linnea och
Andreas blir det mer över till semestern

"Det är pengar som gör skillnad!"

Almedalen i gamla Hansestaden



*Mmmm...
gotländska jordgubbar*



*Lamb = får
(på gutamål)*



Raukar från Fårö

*GEAB sponsrar belysningen av
Ringmuren i Visby*



*Ta Gotland med dig hem
- bli kund idag!*

Smaka på Gotland!

**Drick grönt te bryggt på
grön el från en grön ö!**

GEAB är det gotländska energibolaget med landets bästa elpriser*, ett starkt miljöengagemang, en gotländsk kundtjänst och ett stort hjärta. Teckna elavtal via vår hemsida eller direkt hos vår kundtjänst och vi bjuder på 100 gram gotländskt te.

Erbjudandet gäller fram t o m den 28 februari 2010, använd kampanjkod "SBC" när du tecknar ditt avtal så kommer ditt te som ett brev på posten.



Som avtalskund hos GEAB får du en massa fördelar! Det kan vara bra priser på resor till och boende på Gotland till vackra böcker som handlar om vår ö.

* 091130: Jämförelse på www.elskling.se 4-åriga miljöavtal.

För att teckna avtal gå in på
www.gotlandsenergi.se
eller ring kundtjänst 0498-28 50 20

GEAB 
- skapar möjligheter för Gotland

ANONYMT BOENDE

HAR DU VARIT på besök i ett flerfamiljshus någonstans söderöver i Europa? Kanske har du då sett att trapphusen är misskött, slitna, mörka och allmänt otrevliga? Sedan, när du kommer in i en av lägenheterna, är allting välkött och snyggt. Anledningen till att trapphusen ser ut som de gör kan vara att huset består av ägarlägenheter.

Jag har i olika sammanhang – för bland andra fastighetsmäklare – pratat om den i Sverige nya boendeformen ägarlägenheter. Det är intressant att från första dagen få följa en ny boendeform växa fram. Ägarlägenheter har diskuterats länge och framför allt har den politiska diskussionen varit livlig.

Många frågar sig vad skillnaden är gentemot bostadsrätt. Frågan är berättigad eftersom skillnaden kan upplevas som liten. Själv tycker jag det ska vara en stor och tydlig skillnad så att vi vet vad vi väljer. Bostadsrätten är i grunden en bra konstruktion som har lyckats med att hålla husen i gott skick och att de boende känner ett ansvar för sitt boende. Somliga uppskattar den gemenskap som föreningslivet ger upphov till, andra gör det inte. Man vet vilka som är ens grannar. Det är precis här som jag tror att vi kommer att se skillnaden mot ägarlägenheter.

ÄGARLÄGENHETEN ÄR ETT anonymt boende som passar den som inte vill engagera sig. Du vet kanske inte vem du möter i trapphuset. Några av lägenheterna ägs av sådana som hyr ut för att ha en bra kapitalplacering fram till pensioneringen. Några ägs av juridiska personer som placerar anställda där. Den

styrelse som finns för gemenskapen kanske sammanträder en gång per år. I övrigt sköts allt av en förvaltare. Missförstå mig inte. Jag tycker det är helt i sin ordning. Det finns behov för ett sådant boende och allt däremellan. Möjligheterna har nu öppnats för fler variationer av boende. Men jag tror på bostadsrätten därför att den på ett bra sätt kombinerar ägandet av sitt boende med ett gemensamt långsiktigt ansvarstagande för huset. Det är bara att studera verkligheten så ser vi att det faktiskt fungerar. I ägarlägenheter måste de boende gå samman i föreningskonstellationer för att fixa allmänna utrymmen, i bostadsrätt är ansvaret redan klart.

I DET NUMMER av Din Bostadsrätt som du håller i din hand finns en säljskola med råd om vad man ska tänka på när man säljer bostaden. Fastighetsmäklarna har en viktig uppgift och det gäller att göra rätt, och med känsla välja den person som ska få ansvaret att sälja ditt hem. Jag hoppas du har glädje av innehållet och önskar samtidigt en god jul och ett gott nytt bostadsrättsår!

GÖRAN OLSSON, vd, bostadsrättsorganisationen SBC

”Jag tror på bostadsrätten därför att den på ett bra sätt kombinerar ägandet av sitt boende med ett gemensamt långsiktigt ansvarstagande för huset.”



DÄRFÖR FÅR DU TIDNINGEN DIN BOSTADSRÄTT I BREVLÅDAN!



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

Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor – frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från SBC. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagen är cirka 200 000 exemplar.

Ansvarig utgivare **Göran Olsson** Redaktionsråd **Mats Lindbäck**, **Chris Hammar**, **Peder Halling**, **Kenny Fredman** och **Elisabeth Kalderén**
Redaktör **Rikard Samuelsson** Grafisk form **Mats Hiort af Ornäs**
Produktion **OTW Publishing** Omslagsbild **Ulf Berglund**
Annonsförsäljning och information **Funktioner på Gotland**, **Mats Lindén**
Tel 0708-99 17 60 mats@funktioner.se Repro **Done Tryck Intra-Print Adress**
SBC, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm
Telefon **08-50115000**

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

SBC Ekonomisk Förening är intresseorganisation för bostadsrättsföreningar och bosparare. Vi utvecklar bostadsrätter genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. SBC har drygt 6 000 medlemsföreningar och cirka 20 000 bosparare.

Hur gör du för att skapa mysigt hemma under mörka vinterkvällar?



Lisa Östberg, 37, projektledare, Stockholm:
– Stämningsfull belysning och en brasa som värmer kyliga kvällar.

Lite sköna bakgrunds ljud behövs också i form av musik eller ett P1-program. Sedan ska det dofta från en nygräddad äppelkaka eller en härligt mustig gryta.



Tedde Lundgren, 20, student, Motala:

– Tänder alla lampor och tar fram filter för att hålla värmen. Sedan sätter jag mig i soffan med datorn.



Johan Borgensköld, 51 år, entreprenör, Solna:

– När vinden viner och det är snöstorm ute så

kryper jag upp i tv-soffan för att titta på tv. Allra helst ser jag på en riktigt bra golftävling.

RÅTTOR ETT KONSTANT PROBLEM

Ökar råttorna i antal? Det finns många som menar det, men experterna är inte lika säkra. En förklaring kan vara att vi i dag är mer uppmärksamma på råttors närvaro.

GNAGARE, SOM RÅTTOR och möss, har levt i människans närhet i tusentals år. I Sverige finns mest brunråttor. Det är en sann levnadskonstnär.

– Det är väldigt uthålliga djur som kan ställa till stor skada om de får fritt spelrum, säger skadedjursbekämparen Jonny Ström på Nomor.

Om råttor eller möss kommer in i bostaden när lägenhetsinnehavaren är bortrest kan det bli väldiga skador.

– I de fallen betalar försäkringsbolagen bekämpningen, men saneringen får försäkringstagaren stå för själv. Reser du bort en längre tid är det därför viktigt att ha koll så att en invasion försvåras, tipsar Jonny Ström.

Det handlar främst om att se till att vattenlåsen är täta och att stänga toalettlocken. Råttor som kommer upp via toalettstolen är faktiskt mer än en vandringsrått.

– Absolut. Jag har sett råttor komma upp ur toaletter många gånger. Brunråttan är en utmärkt simmare som kan hålla andan länge. Det är inget problem för dem att ta sig fram i avloppsrör, säger Jonny Ström.

För att bli av med råttor måste fastigheten tätas ordentligt. Jonny Ström menar att det är krångligast i äldre hus:

– Man vill gärna lokalisera problemet, det vill säga var råttorna håller hus, för att de ska kunna bekämpas effektivt. Råttorna kan exempelvis ha en kloak ute i gatan som utgångspunkt. Inomhus jagas råttor med slagfällor medan man utomhus oftast använder råttgift.

MATS LUNDSTRÖM



ALLT FLER BOSTADSRÄTTER

Bostadsrätten är den bostadsform som ökar mest i Sverige. Mellan 1990 och 2007 har andelen ökat från 14 till 18 procent av den totala mängden bostäder. Räknas bara flerbostadshus

är bostadsrättens andel 29 procent 2007 mot 23 procent 1990. Ökningen har skett på bekostnad av hyresrätterna som under samma period har minskat från 75 procent till 69,5 pro-

cent. Bostadsrätterna fortsätter att öka snabbt. 76 procent av nettotillskottet av lägenheter i flerbostadshus per år är bostadsrätter medan hyresrätterna står för 24 procent. Allt enligt Boverket.



BOSTADSRÄTT BILLIGARE ÄN STUDENTLÄGENHET

Bostadsrätt är ett billigare alternativ än studentlägenheter utanför storstadsregionerna. Det är de rekordlåga räntorna som gör det klart billigare att äga sitt boende i tolv medelstora högskoleorter.

DET ÄR MÅKLAREN Svensk Fastighetsförmedling som har låtit göra undersök-

ningen som visar på avgörande skillnader i boendekostnader för studenter.

I Örebro får en student 1 500 kronor mer i månaden att röra sig med om han eller hon köper en lägenhet i stället för att hyra. I Kalmar hamnar skillnaden på 1 000 kronor, medan skillnaden i Umeå är 600 kronor per månad.

På många orter är dessutom köerna

långa till studentbostäder vilket gör ett köp av en bostadsrätt än mer lockande. Även med bundna räntor under exempelvis tre år blir det billigare att köpa bostad i en ort som Gävle.

För att en student ska kunna köpa krävs det dock en ekonomisk säkerhet, till exempel i form av en borgensman.

MATS LUNDSTRÖM

Källa: Metro

NYA NUMMER TILL LÄGENHETSREGISTRET

Alla landets bostadsrätter ska få en ny numrering i Lantmäteriets nya lägenhetsregister som ska användas för folkbokföring och samhällsplanering. Många föreningar får därmed leva med parallella numreringar.

FLERTALET AV LANDETS bostadsrättsföreningar har redan fått brev från Lantmäteriet om det nya lägenhetsregistret. Det ska ersätta den hårt kritiserade folk- och bostadsräkningen som inte har genomförts sedan 1990.

– Det här är en statistikreform, säger Per Gullberg, som är projektledare för

registret på Lantmäteriet. Inga uppgifter tas in om vem som bor eller vem som äger. Det enda som samlas in är bostadsarea, antal rum samt kökstyp.

Alla lägenheter tilldelas ett nummer som tillsammans med adressen gör dem unika. Principen är i de flesta fall enkel att tillämpa: De två första siffrorna anger våningsplanet där 10 betyder entréplan, 11 en våning upp och 09 en våning under entréns markplan. De avslutande andra siffrorna anger, med början från vänster, lägenhetens läge på våningsplanen.

Det här betyder att många föreningar får parallella numreringar, dels

den ursprungliga numreringen, dels Lantmäteriets nya.

– Man kan förstås leva med parallella numreringar, men man kan också fundera på att växla över till det nya, säger Per Gullberg.

Den nya numreringen ska anslås i husets entré. Det betyder inte – som en del uppfattat – att nya nummerlappar ska klistras på lägenhetsdörrarna.

För mer info se Lantmäteriets webbplats där det bland annat finns en instruktionsfilm för fastighetsägare. www.lantmateriet.se/lagenhetsregistret.

MATS LUNDSTRÖM

Kabelhärvor bakom bänkar, skrivbord och soffan. Sladdar som slingrar sig överallt och samlar dammtussar. Känns bilden igen? Det är dags för några tips som tar dig ur sladdkaoset i hemmet!

BLI AV MED SLADDKAOSET

– **DET ABSOLUT** bästa och säkraste sättet är att installera fler fasta uttag, gärna med flera kontakter på samma ställe. Planera även för hur många uttag som behövs för att minimera antalet skarvsladdar och grendosor, säger Martin Gustafsson på Elsäkerhetsverket.

Vid en renovering kan du också passa på att lägga några plaströr i väggarna där högtalar-, dator- och nätverkskablar leds. Men rörläggning i väggen har en baksida.

FEM SLADDSMARTA TIPS

- ▶ Låt en elinstallatör installera fler fasta eluttag och slipp irriterande skarvsladdar och grendosor.
- ▶ Passa på att dra plaströr i väggarna vid större renoveringar.
- ▶ Samla alla kablar och sladdar bakom lister eller i kabelkanaler.
- ▶ Sätt en kabelränna under skrivbordet, som samlar upp alla sladdar.
- ▶ Göm inte högtalarsladdar och datorkabel intill en elkabel.



Listen som döljer och skyddar alla typer av elsladdar och kablar genom en invändig kanal. Mer info på www.kanallisten.com.

– Allteftersom man köper lite nya grejer, eller bara möblerar om, vill man också kunna flytta på möbler eller byta kablar. Då kan kabelkanaler eller skenor vara en bättre lösning, förklarar Martin Gustafsson.

Lägga kablar och grendosor i en box, till exempel bakom datorn för att bli av med de värsta härvorna, kan det vara något?

– Det finns olika korgar eller boxar, som du kan fästa på väggen eller under bord, där elkablar och grendosor kan läggas. Men det är bättre att sätta en kabelränna under skrivbordet som samlar upp alla sladdar, men tänk då på ventilationen så att de inte blir för varma.

HÅKAN ÅRBLÖM



TRÅDLÖS TEKNIK FIXAR SLADDTRASSLET

Trött på orboet vid datorn eller under tv:n? Då kan sladdfri och trådlös teknik trolia bort sladdarna.

DEN SENASTE TIDEN har det släppts allt fler användarvänliga prylar som både är trådlösa och sladdfria, så när som på strömkabeln.

– Vad gäller datorn kan man satsa på en allt-i-ett-dator, där själva datorn är inbyggd i skärmen. Har man trådlös mus och tangentbord är det i så fall bara en sladd man stoppar i väggen, säger Mikael Lindkvist, teknikredaktör på tidningen M3.

Enligt Mikael Lindkvist, finns inom kort något som heter trådlös usb, som gör att datorn kan kommunicera med kringutrustning, som skrivare och skanner.

– Det är en efterlängtd funktion

för till exempel skrivare, annars är inbyggt wlan också ett alternativ om man vill slippa dra sladdar, förklarar Mikael Lindkvist. Det finns dessutom en rad lösningar att överföra ljudet från din dator till din ljudanläggning i vardagsrummet, genom att stoppa en sändardel i datorn och ha en mottagar-enhet i ljudanläggningen eller i hemmabioanläggningen.

Även tv:n har börjat kommunicera trådlöst med datorn.

– Numera finns det tv-apparater, bland annat från Samsung, som kan kopplas upp mot internet och överföra filmer, musik, bilder via en trådlös router från datorn till tv:n, säger Mikael Lindkvist.

Det finns även en typ av hemmabioanläggningar som har en sladd i väggen och en till tv:n, och inget mer.

– De kallas soundbars och har allt-i-ett: förstärkare, inbyggd dvd eller blue-ray-spelare och en bred högtalarenhet,



Hej då högtalarkablar! Med ljudsystemet från Yamaha, YSP-4000, får du en bra hemmabio-upplevelse utan att dra massor av kablar till bakre högtalare.

som ska simulera surroundljudet. Genom att rikta ljudet uppnår man en bred ljudbild nästan i klass med ett riktigt 5.1-system. De dyraste lösningarna ger riktigt bra ljud och bild men det finns även billiga varianter. Oavsett pris är det väldigt smidigt att slippa dra en massa högtalarsladdar.

MIKAEL TIPSAR:

► En del stationära datorer och förstärkare, har förutom strömång, utgångar och det gör att man kan koppla strömsladden direkt från datorn upp till skärmen.

► Tänk på att planera var kablar ska dras. Glöm inte heller att många kablar ligger oanvända.

► Köp inte onödigt långa kablar. Längre kablar kan dessutom ge sämre ljud och bild.

► Välj trådlös teknik som har blivit stabilare och användarvänligare.



Titta led-tv:n snackar. I produktkategorin led-tv har Samsung tagit fram en lösning för trådlös överföring av bilder, musik och film från datorn.

Allt-i-ett-dator. Det vill säga allt inbyggt i skärmdelen. Minimerar antalet kablar.





Gladare miner när räkningarna ska betalas. Avgiftssänkningen är guld värd. "Alla pengar går till vår reskassa", säger Karin Asp.



Christer Bäckman, Thomas Anagrius och Peter Söderblom har turats om att leda styrelsearbetet sedan början av 1990-talet och har sett föreningen gå från konkurshot till mycket god ekonomi.

På 1990-talet var bostadsrättsföreningen konkursmässig. Nu är ekonomin så bra i Söderbyhus nummer 2 att månadsavgifterna sänks med tre procent. För Karin Asp betyder sänkningen att familjen kan åka till Legoland redan till sommaren.

– För mig är det som en Lottovinst, säger hon.

FRÅN KONKURSHOT TILL SÖDERBYLYCKA

I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Söderbyhus nummer 2 i Haninge verkar det råda just Söderbylycka. Alla vi träffar tycker att stämningen är trivsam, att problemen är få, att husen är fina och ekonomin i föreningen på topp. Vid nyår blir kanske stämningen ännu ett snäpp bättre när föreningen sänker avgifterna med drygt tre procent, samtidigt som ett lån amorteras med två miljoner.

För den som bor i en fyra innebär det en sänkning med ungefär 160 kronor i månaden.

– Det betyder massor, även om det inte är så mycket pengar så blir det en massa goodwill, säger Siw Alderstad som har bott i området i 13 år.

För Karin Asp och hennes barn Andreas och Linnea är det betydligt mer än så.

– Ja, för mig är det pengar som gör skillnad. Jag har en budget som jag måste följa noga för att få det att gå runt, jag räknar kronor, säger hon.

160 kronor mindre i månadsavgift blir nästan 2 000 kronor på ett år. Pengar som åker rakt ner i en röd spargris.

– Där stoppar jag alla småmynt och alla pengar som blir över. Det är pengar till en resa som vi ska göra när vi får ihop tillräckligt. Den här sänkningen betyder att vi nog kan resa redan nästa sommar eller höst.

En resa som kommer att gå till Legoland eftersom Andreas stora passion är just lego.

– Kolla, säger han, och pekar på en imponerande stapel plastlådor fyllda med just de danska byggklossarna.

HADE FAMILJEN ASP bott här i början av 1990-talet hade deras situation troligen varit den rakt motsatta. Då var den ekonomiska situationen så akut att en konkurs var nära förestående.

Söderbyhus nr 2 är en så kallad småhusbostadsrättsförening. Ett radhusområde som byggdes i början av 1980-talet när alla nya bostadsprojekt

fick kraftiga räntesubventioner av staten. Lägenheterna såldes för insatser på mellan 15 000 och 30 000 kronor, och månadsavgifterna låg på ungefär 1 500 kronor för en tvåa upp till 2 800 kronor för en femma.

Sedan beslutade riksdagen att räntesubventionerna skulle skrotas. Nybyggda, stora föreningar som just Söderbyhus drabbades väldigt hårt i början av 1990-talet. Christer Bäckman och Thomas Anagrius engagerade sig i styrelsen vid den här tiden.

– Det enda vi kunde göra var att höja avgifterna för att kunna betala räntorna. Femmorna steg till 7 400 kronor i månaden. Det var dramatiskt, minns Thomas.

Många kunde helt enkelt inte betala. En del lät bara bli tills de tvingades flytta, andra övergav helt sonika sitt radhus och flyttade. Det fanns inte ens pengar till vanligt underhåll i föreningen, än mindre pengar för att underhålla de tomma lägenheter.



Siw Alderstad flyttade hit 1996. Kjerstin Nilevi har bott här i två omgångar, först mellan 1993 och 2000 och flyttade sedan tillbaka för fyra år sedan. "Det här är ett väldigt trevligt område", säger de.

Vi får nästan börja göra som på 1990-talet igen, gå runt och knacka dörr. Vi måste försöka skapa en större gemenskap inom området igen."

man inte ens skulle vilja låta sin hund bo där, minns Thomas Anagrius.

Kjerstin Nilevi bodde i området första gången mellan 1993 och 2000. Hon minns också hur lite bostäderna var värda.

– Jag bodde i en tvåa då och funderade på att flytta ihop med mannen som jag numera är gift med. Jag hade en äldre kvinna som granne då. Jag minns att hon erbjöd mig hennes lägenhet gratis om vi gifte oss, säger hon och skrattar åt minnet.

HELA 1990-TALET GICK åt till att få kontroll på föreningens ekonomi. Annat underhåll än det mer akuta fanns inga resurser till. Det var inte förrän i början av 2000-talet som man på allvar kunde börja ta itu med underhåll som att måla fasader och byta dåliga paneler.

Nu är skutan vänd. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 25 år framåt i tiden. Ekonomin är alltså så stark att man inte bara har kunnat sänka avgifterna, utan dessutom gjort en extra amortering på två miljoner.

– Vi har haft is i magen och inte bundit så mycket av lånen tidigare. Av de 93 miljoner som vi har i lån är bara 38 bundet, resten har rörlig ränta. Det har betytt massor så klart, säger Peter Söderblom, nuvarande ordförande.

– De där två miljonerna vi amorterar får nästan ingen effekt nu, men den dag räntorna stiger kommer det att märkas.

– Jag minns en dag när vi i praktiken var i konkurs. Vi hade inte en enda krona i föreningen, det var verkligen på gränsen allting, säger Christer Bäckman.

ATT VÄNDA EKONOMIN tog tid och krävde engagemang.

– Vi hade litat blint på att de som skötte både den tekniska och ekonomiska förvaltningen åt oss gjorde det på ett bra och ärligt sätt. Så var det inte. När vi tog över den tekniska förvaltningen själva kunde vi spara stora summor, säger Christer.

Första steget för föreningen var alltså att byta ekonomisk förvaltare och ta över den tekniska förvaltningen själv. De började också vara mer noga med att verkligen få in avgifterna från medlemmarna. De tomma husen såldes genom att styrelsen själv agerade mäklare och slöt ett avtal med en lokal mäklare som skötte juridik och pappersarbete mot en fast ersättning.

– Vi sålde lägenheterna billigt mot att den som flyttade in lovade att fixa till dem inom tre månader. Flera av lägenheterna var i så dåligt skick att

ATTITYDerna och SÄTTET att jobba både på styrelsenivå och på gräsrotsnivå har bestått i föreningen. Fortfarande arbetar föreningen aktivt mot bankerna. Man förhandlar alltid om räntorna.

Ingen medlem får själv ringa hantverkare för att åtgärda fel på föreningens bekostnad, allt måste gå genom den som är ansvarig i styrelsen.

Nolltolerans mot obetalda månadsavgifter är införd och nu har man i stort sett aldrig någon obetald avgift tio dagar efter månadsskiftena.

Underhållet sköts enligt en långsiktig plan och än så länge har allt betalats kontant, inga nya lån har tagits.

Men ändå kan Peter Söderblom och de andra i styrelsen ana problem.

– Det är nog så enkelt som att när allt går bra så blir folk mindre engagerade. De boende ser inte längre sambandet lika tydligt mellan föreningens ekonomi, den egna månadsavgiften och värdet på ens bostad. Det smyger sig lätt in en attityd av att man bor i hyreslägenhet, att någon annan sköter problemen, säger han.

Man har till exempel märkt en minskning av medlemmar som hjälper till på årets två städdagar.

– Rent konkret betyder det att vi har tvingats höja nästa års budget för trädgårdsunderhållet med 10 000 kronor.

Det är också svårt att få nytt folk till styrelseuppdragen.

– Vi får nästan börja göra som på 1990-talet igen, gå runt och knacka dörr. Vi måste försöka skapa en större gemenskap inom området igen, då kommer engagemanget och även möjligheten att hitta de som kan tycka att styrelsejobbet är spännande.

Fast det är åtminstone en stor skillnad mot 1990-talet. Den tidigare konkursmässiga föreningen har numera fått betyget extremt god ekonomi av den externa revisorn.

TEXT: THOMAS ARNROTH

FOTO: ULF BERGLUND

**NÄSTA SIDA:
FÖRENINGENS BÄSTA SPARTIPS** >>>



Stämningen i området är på topp. Det tycker, Emil Långquist, Erik Långquist, Julia Strömqvist, David Oebyus och Linnea Asp.

SÅ VÄNDES KONKURSHOTET

► Föreningen tog över ansvaret för den tekniska förvaltningen. Genom att sluta egna, separata avtal med olika leverantörer sparades stora summor. Föreningen jobbar fortfarande på samma sätt.

► Aktivt val av ekonomisk förvaltare. Föreningen bytte sin gamla förvaltare och valde SBC, vilka man fortfarande arbetar med.

► Koll på likviditeten. Föreningen började arbeta med likviditetsprognoser för att se hur olika beslut skulle påverka föreningen på lång sikt.

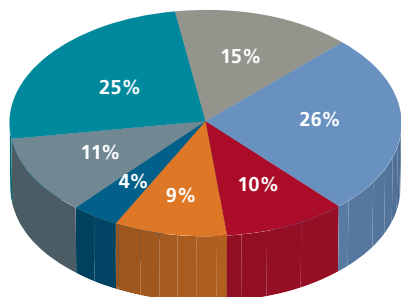
► Omförhandling av försäkringen. Premiekostnaden sänktes med 100 000 kronor direkt.

► Hårdare krav på medlemmarna att betala sina avgifter i tid. I dag har föreningen nolltolerans och arbetar aktivt med betalningskrav och påminnelser. Resultatet är att man har väldigt få obetalda avgifter tio dagar efter månadsskiftet.

► Göra själv. Genom att ta över den tekniska förvaltningen själva fick också styrelsen grepp om vilka åtgärder man kunde klara utan professionell hjälp. I dag finns ett system där medlemmarna måste ringa den ansvariga styrelsemedlemmen när man vill anmäla skada eller fel.

KOSTNADSFÖRDELNING

Det här går månadsavgiften till i Söderbyhus nummer 2 (prognos för 2009). Avskrivningarna sticker ut på grund av en extra amortering på två miljoner som gjorts i år. Kapitalkostnaderna har minskat från 45 till 25 procent jämfört med förra året.



■ Räntor
■ Skatt
■ Taxeburna kostn.
■ Reparationer
■ Periodiskt underh.
■ Avskrivningar
■ Övrig drift

BÄSTA SPARTIPSEN



I Söderbyhus nr 2 var det ekonomiska läget akut när föreningen införde hårda besparingar och tog kontroll över sina kostnader. Men i princip alla bostadsrättsföreningar kan spara pengar genom att se över sina kostnader och arbeta mer aktivt med teknisk och ekonomisk förvaltning. Här är några av de bästa tipsen från SBCs Mats Lindbäck.

VÄRMEN. Numera oftast den största kostnaden i föreningen. Sänkt innetemperatur med en grad ger fem procent lägre kostnad. Se till så att värmeanläggningen fungerar som den ska och ingen får vare sig mer eller mindre än 19–21 grader.

RÄNTORNA. Spela ut bankerna mot varandra när det är dags att omsätta lånen. Låt bankerna offerera ofta.

EL. En elektriker kan kolla föreningens abonnemang, det som kallas för "säkring". De flesta abonnerar på för hög

effekt och betalar elen enligt för dyr tariff. Välj en elhandlare aktivt och undvik gamla tillsvidareabonnemang.

PRESSA LIKVIDITETEN. Kanske skaffa en checkräkningskredit. Pengar i kassan eller på banken är de dyraste pengarna föreningen kan utnyttja. Tänk på att räntetäckter är beskattade med 28 procent.

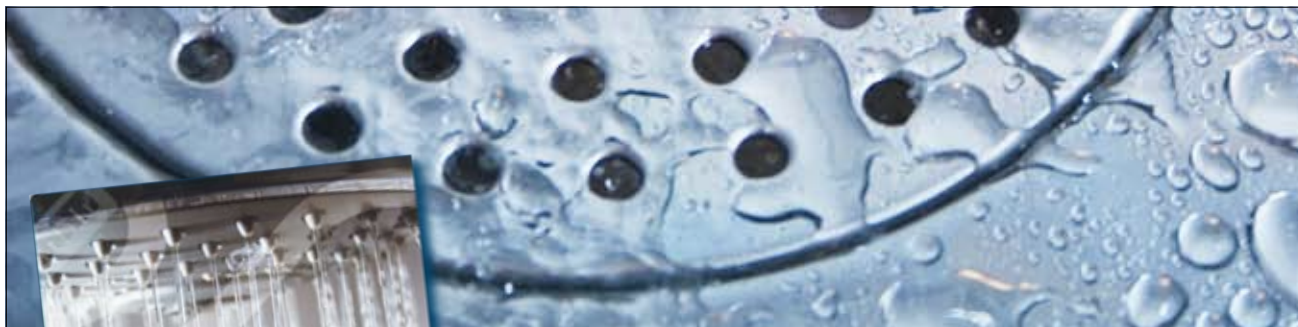
HÖJ INSATSERNA. Fundera på om det är läge för en insatshöjning, det vill säga att medlemmarna tar över föreningens lån så att det går att dra av räntorna personligen. Detta kräver dock

att de flesta i föreningen är intresserade av att öka sina lån.

SE ÖVER AVTALEN. Se över alla abonnemang och samarbetsavtal minst vart tredje år. På vissa kostnader varierar priset mycket, till exempel fastighetsförsäkring och energideklarationer.

KÖP TILLSAMMANS. Välj gruppabonnemang för tv och bredband. Det kan ge halva priset. Acceptera att inte alla utnyttjar allt lika mycket i föreningen och att alla kostnader inte kan slås ut "rättvist" – det är en grundförutsättning i en bostadsrättsförening.

JOBBA SJÄLVA. Stimulera att medlemmarna tar aktiv del i skötseln av huset. Det leder till engagemang och kostnadsmedvetenhet, förutom att man sparar pengar. Det man känner att man äger, det vårdar man bättre än andras pengar.



Branschreglerna för tätskikt i våtrum.

Läs mer om GVK på www.gvk.se. Där kan du ladda ner eller beställa **SÄKRA VÅTRUM** och aktuell förteckning över GVK-auktoriserade företag.



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | 08-702 30 90 | info@gvk.se | www.gvk.se

I GVK INGÅR:



Vad passar väl bättre att ge bort i vintermörkret än en snygg lampa? Fillsta golvlampa från Ikea ger ett mjukt spritt ljus och en ombonad känsla. Är du en riktigt schyst kompis ger du bort den färdigmonterad och får lite pyssel på köpet.

Fillsta mäter 75 x 78 centimeter och kostar 599 kronor.



Varde ljus!

MELLAN DIG OCH DIN DATOR

Tillhör din vän sorten som gärna tar med sig jobbet upp i soffan? Eller helst kopplar av genom att måfåsurfa med bärbara datorn i knät? Då är kuddbrickan Antislip en utmärkt present. Brickan ligger stadigt i ditt knä tack vare kuddens fyllning och den gummerade antiglidtytan. Lika stabil ligger den bredvid dig i soffan som ett tryggt ställe att sätta temuggen på.

Kuddbrickan Antislip finns på Designorget och kostar 475 kronor, www.designorget.se.



WORLDMAP KUDDE

Svenskt Tenns paraddesigner Josef Frank har fått en renässans de senaste åren – gamla mönster som har hittats i arkiv trycks för första gången och nya designers nämner honom som inspiratör. Kudden Worldmap är klassisk Josef Frank-design och finns i sex olika varianter: Asien, Afrika, Europa, Australien, Nord- och Sydamerika. Välj mellan svart eller plommonfärgad.

Worldmap mäter 35 x 45 centimeter och går att köpa på www.svenskttenn.se för 890 kronor. Innerkudde ingår i priset.



MAGASINERA

Tidningar har en förmåga att drälla omkring i lägenheten – särskilt hos den inredningsintresserade som gärna frosar i glassiga interiörmagasin. Med stilrena Magbag blir förvaringen av sköna skrifter proper värre. Tidningsstället är designat av Malin Lundmark, är tillverkat i pulverlackad metall och mäter 38 x 38 x 10 centimeter.

Magbag kostar 775 kronor och finns att köpa på Designorget, www.designorget.se.



DEL 2

Att sälja sitt hem är för många en av de största affärerna i livet. Då spelar både känslomässiga och ekonomiska aspekter in. Här är de bästa tipsen för att få ut mesta möjliga av försäljningen och undvika att kliva i fällorna.

SÅ LYCKAS DU BÄST MED DIN FÖRSÄLJNING

STAJLA ELLER INTE, köpa eller sälja först, lokal mäklare eller stor kedja? Frågorna är många när det är dags att sälja bostadsrätten. Bo Lingserius på Södermäklarna vet hur man ska agera för att lyckas med sin försäljning.

– Anlita en registrerad/auktoriserad mäklare som du får förtroende för. Det är a och o, faktiskt viktigare än både arvode och varumärke på mäklarfirmen. Berätta vad du tycker mest om med din lägenhet. Du känner den bäst, säger Bo Lingserius.

Priset påverkas av flera faktorer. Förutom lägenhetens storlek är läget, avgiften, föreningens ekonomi och antal rum viktiga faktorer. Det är inte lika viktigt att lägenheten är nyrenoverad, menar Bo Lingserius, eftersom många köpare själva vill renovera sin nya lägenhet.

– Fråga din mäklare vad han eller hon tycker är nödvändigt att göra innan försäljning. De har bra kunskap om detta. Ta gärna hem en mäklare i ett tidigt skede så har du en utmärkt rådgivare under hela försäljningsprocessen.

KARIN CEDRONIUS

4

DUBBEL BOENDEFÖRSÄKRING?

Det kan vara en bra idé att försäkra sig mot dubbla boendekostnader under en övergångsperiod. Då riskerar du inte att betala dubbelt om du redan har köpt nytt och den gamla bostaden är mer svårsäld än vad du har räknat med. Men, som med alla försäkringar, måste du själv kalkylera om du anser att försäkringskostnaden väger upp risken.

1

FÖRBERED DIG VÄL

Ju mer fakta köparen kan få, desto tryggare blir han eller hon. Förbered dig väl inför mötet med mäklaren. Ha alla papper klara (årsredovisning, underhållsplan, avier, stämmoprotokoll, kontaktuppgifter till förvaltaren med mera). Tänk igenom vilka renoveringar som du har gjort i lägenheten.

2

VÄL RÄTT MÄKLARE

Att sälja sin bostad är en av de största affärerna i livet. Då gäller det att ha förtroende för den som ska ledsaga dig. Ta in offerter från tre olika mäklare men stirra dig inte blind på arvodet. Känn i stället att personkemin stämmer. Arvodet kan du förhandla om när du har gjort ditt val baserat på förtroende, kunskap om området och marknadsföring.

3

SÄLJA ELLER KÖPA FÖRST?

Det beror på vilken ekonomi du har och när ditt drömboende dyker upp. Visst är det optimalt att sälja först så du vet exakt vilka pengar du har att röra dig med. Men det vanligaste är att göra tvärtom. Viktigast är att ha bra kontroll på ekonomin genom hela köp- och säljtransaktionen.

5

SÄLJARENS SKYLDIGHETER

Som säljare är du skyldig att berätta om de fel och brister som du känner till i lägenheten. Ett råd är att låta mäta upp lägenhetens yta. Det kan annars kosta en rejäl slant om köparen i efterhand mäter upp lägenheten och det uppstår en större differens i storlek, speciellt i storstäder med höga kvadratmeterpriser.

6

SÄLJARENS RÄTTIGHETER

Som säljare bör du få läsa igenom annonsen och titta på bilderna i samband med att de läggs ut på nätet och i dagspress. Du har också rätt att se mäklarens listor över spekulanterna på din lägenhet.

7

STAJLA ELLER INTE?

En del säger att stajling har minskat och att spekulanterna har tröttnat på anonyma, stajlade hem. Andra hävdar att man bör stajla. Alla är dock överens om att hemmet måste vara rent och fräscht vid visningen, att personliga saker ska vara bortplockade och att man ska försöka få så mycket rymd som möjligt i lägenheten, eventuellt genom att plocka bort en del möbler.



Homestylisten har ersatts av mäklarfotografen. Systrarna Mia och Linda Höglund har fotograferat hundratals lägenheter och hus åt mäklare. Här är deras bästa tips.

SYSTRARNA FIXAR BILDERNA SOM SÄLJER

HUR BRA BILDERNA är på lägenheten som ska säljas blir allt viktigare. Där det förr lades krut på själva inredningen i lägenheten, satsas det nu i stället på fotograferingen. Och att få lägenheten att se snygg och inbjudande ut är något som systrarna Höglund kan det mesta om.

– Du har kanske en timme på dig att göra fotojobbet och du vet aldrig vad som väntar när du kommer in i lägenheten. Du får vara flexibel och kreativ och jobba med det du har helt enkelt, säger Mia.

– Men man måste komma ihåg att vad som blir bra på en bild inte är riktigt samma sak som vad som ser bra ut i verkligheten. En tom hylla ser kanske steril ut i verkligheten, men gör sig väldigt bra på bild.

Vi ses i Lindas lägenhet i Sköndal i södra Stockholm. Den har just blivit såld, med hjälp av Lindas egna bilder. Ett skolboksexempel i hur man fixar bra bilder?

– Ja, men den här lägenheten var ganska lätt. Linda gillar ljusa färger, lägenheten har stora fönster och stilen på inredning tilltalar många, förklarar Mia.

Det viktigaste för att få bra bilder är att fotografen kan fånga ljuset. Vilket i sin tur kräver att ljuset släpps in.

– Ta bort gardinerna och alla stora saker som står i fönstren. Stora växter kan man ställa på golvet i stället, säger Linda

– När man tar bilderna gäller det att försöka få med fönstren hela tiden.

Att använda sig av speglar kan vara smart, då kan man få med ljuset och fönstren även när fotar i en annan riktning.

LÄGENHETEN SKA OCKSÅ vara avpersonifierad. Kläder som hänger framme ska vara nätta och ljusa, smutsiga skor och alla elektriska hushållsmaskiner ska bort.

Men samtidigt som de gör allt för att ta snyggast möjliga bilder, gäller det att hålla sig till sanningen.

– Ja, man får till exempel inte fota så att lägenheten ser väldigt mycket större ut än den är. Då kommer bara spekulanterna att bli besvikna när de kommer. Men samtidigt fotar vi ofta upptryckta mot ett hörn för att få med så mycket som möjligt av rummet. Och från den vinkeln ser alla rum större ut än när man står mitt i dem ju, säger Linda.

THOMAS ARNROTH



SNYGGA BILDER kan man få utan att hela lägenheten är stajlad. Här ligger böcker och annat i kartonger bakom Mia Höglund som fotar den andra delen av vardagsrummet.



LINDA OCH MIAS BÄSTA TIPS

- ▶ Ta bort gardinerna, dra upp persiennerna.
- ▶ Ta bort allt som skymmer ljuset i fönstren.
- ▶ Ställ stora växter och blommor på golvet istället för i fönstret.
- ▶ Ta bort alla personliga saker.
- ▶ Om du har en väldigt speciell inredningsstil, tona ner den så mycket som möjligt.
- ▶ Ta bort eller dölj sladdar.
- ▶ Använd levande ljus.
- ▶ Tänd lampor i mörka hörn.
- ▶ Fotballar stjäla mycket yta.
- ▶ Ta bort mattan om den skymmer ett trägolvs.
- ▶ Ställ lite färska kryddor i köket.
- ▶ Ta bort allt i badrummet som påminner om ett toabesök.
- ▶ Ställ en grön växt i badrummet.
- ▶ Ta bort smutsiga skor och mörka kläder i hallen.
- ▶ Se till att det tas bilder på omgivningen.



HALLEN ska kännas välkomnande och inte ha mer kläder eller skor än att rummet ser levande ut. Ta bort tunga ytterkläder och ha inga smutsiga skor framme.



LJUSET. Den kanske viktigaste faktorn för att få bra bilder och locka spekulanter till visningen. Ta bort allt som hindrar ljuset att flöda in. Stora växter kan man ställa på golvet så länge.



BADRUMMET ska vara nästan kliniskt fritt från allt som påminner om vad man använder det till. En grön växt räcker för att bryta mot klinkers och kakel.



SYSTRARNA LINDA OCH MIA HÖGLUND är proffs på att fota lägenheter åt mäklare. De fixar homestylingen som gör att lägenheten blir snygg på bild.

FOTO: LINDA HÖGLUND

SÄLJARNA HAR TRÖTTNAT PÅ HOMESTYLING

I Mäklarsamfundets undersökning "Mäklarinsikt" har trenden visat sig tydlig i år: säljarna har tröttnat på homestyling.

1 700 mäklare runtom i Sverige fick frågan om deras säljares attityd till homestyling. 73 procent av mäklarna bedömde att säljarna tröttnat på trenden.

I en liknande undersökning från i våras fick man samma resultat när man frågade säljarna själva. I Uppsala och Stockholm är dock homestyling vanligare än i övriga riket.

– Homestyling kan handla om allt från att plocka undan foton på barnbarnen innan visning till att ta in en homestylingfirma som stajlar om hela bostaden inför försäljning. Att säljare plockar undan personliga tillhörigheter är givetvis fortsatt mycket vanligt, och det är inte det som köpare och säljare har tröttnat på, säger Bessie Wedholm, kommunikationsansvarig på Mäklarsamfundet.

Marcus Larsson på Fastighetsbyrån i Stockholm håller med.

– Min bedömning är att både säljare och köpare har tröttnat på det. Däremot har bilderna som läggs ut på nätet blivit viktigare. Därför handlar ganska mycket just om att få bostaden att se bra ut på bild, säger han.

THOMAS ARNROTH



EN TYDLIG TREND när man säljer bostadsrätter är bilder av omgivningen. "Har man varken trädgård eller balkong blir omgivningen väldigt viktig", säger Linda Höglund. Bilden visar badplatsen som ligger 250 meter från hennes bostad.



EN KLYSCHA som fungerar: Färsk kryddor låttar upp alla kök. Alla elektriska köksmaskiner plockas bort. Linda Höglund har exempelvis en bänkdiskmaskin i vanliga fall, inför fotograferingen plockades den bort.





Stadsdelen Friedenau är familjevänlig och lummig. Här har familjen Wessel hittat en egen oas på 160 välplanerade kvadrat med en takhöjd utöver det vanliga. Pappa Thorsten och dottern Emma stormtrivs.



Berlin är en udda världsmetropol. Här är utbudet av lägenheter fortfarande större än efterfrågan. I staden som ständigt utvecklas är det lönsamt att investera i ett eget boende. Familjen Wessels våning är en sådan guldgruva.



I BERLIN GÅR DET ATT FÅ MYCKET FÖR PENGARNA

STADSDELEN FRIEDENAU LIGGER

bara några tunnelbanehållplatser från Kurfürstendamm, det tidigare delade Berlins västliga centrum. Här är lummigt och barnvänligt – viktiga kriterier för de många urbana familjer som har strömmat till Tysklands huvudstad de senaste tio åren. Familjen Wessel är en av dem.

– I Berlin är livskvaliteten högre än i andra städer – om du har jobb. Lägenheterna kostar en tredjedel mindre än i Hamburg eller Köln,

och hälften så mycket som i München, berättar Thorsten Wessel.

Han och frun Ulrike är egentligen från Hamburg, men efter tio år i Berlin blir de troligen kvar. Särskilt sedan de köpte sin drömbostad för två år sedan – en nyrenoverad paradvåning på 160 kvadratmeter. Tidigare bodde de bara ett stenkast längre bort i en hyresrätt, men att äga sitt boende var för dem ett långsiktigt mål. Inte minst av ekonomiska skäl.

– Detta var tredje lägenheten som vi tittade på och det var helt klart extra positivt att vi skulle få möjlighet att bestämma planlösningen själva, berättar Ulrike Wessel.

FASTIGHETEN ÄGDES AV en investerare som hade köpt det tidigare fallfärdiga huset. Bolaget sålde i sin tur av helt nya ägarlägenheter. I det fasta priset på 300 000 euro ingick även en totalrenovering där allt utom köket ingick. Det för-



FOTO: PRIVAT

Hela familjen Wessel: Ulrike, Thorsten, Michel, Emma

månliga priset lockade många av de nya boende att köpa fler än en lägenhet, för investeringens skull.

Deras hus är tidstypiskt från början av 1900-talet och många dåtida detaljer har varsamt bevarats. Till exempel vackra fönster och takhöjden på närmare fyra meter. Andra, mindre praktiska, egenheter har byggts bort och ersatts med moderna lösningar.

– Som det ökända "Berlinrummet"

Den öppna planlösningen är ingen självklarhet i gama Berlinlägenheter. Wessels ägarlaggenhet totalrenoverades innan inflyttning och nu har det blivit precis som de drömt om.

”Det är faktiskt inte många unga familjer som har råd att köpa en lägenhet. Därför är andelen hyresrätter fortfarande hög i Tyskland.”

som är en slags u-formad hall mitt i våningen, utan fönster och möjlighet att användas till något vettigt, förklarar Ulrike.

Ägare av en lägenhet har fria händer att bygga om inom de egna väggarna. Övriga ytor i fastigheten kan ägas enskilt eller gemensamt. Eftersom alla i huset är nya ägare kvarstår en del uppdelningar och ordningsregler. De diskuteras livligt inom den så kallade husgemenskapen.

– Ibland kan det råda krig i en sådan förening. Men här har vi ju börjat från noll och det har gått ganska lugnt till. Just nu kretsar diskussionen kring vilken slags uppvärmning vi ska ha, berättar Thorsten.

TILL GEMENSAMMA UTGIFTER betalar de cirka 300 euro i månaden. Andelen egenkapital vid köpet låg på 30 procent, vilket är vanligt i Tyskland. Sedan tillkommer även skatter och avgifter på uppåt sex procent av köpesumman. Bland annat till en notarie, som tar hand om pappersarbetet.

– Det är faktiskt inte många unga familjer som har råd att köpa en lägenhet. Därför är andelen hyresrätter fortfarande hög i Tyskland, påpekar Thorsten Wessel som känner sig lyckligt lottad tack vare bra jobb, visst finansiellt stöd från föräldrarna och Berlins gynnsamma bostadsmarknad.

TEXT ULRIKA HOTOPP FOTO ADAM HAGLUND



ATT ÄGA LÄGENHET I BERLIN/TYSKLAND

- ▶ Rättsligt är en ägarlägenhet likställd med att äga ett hus. Det innebär att ägaren helt får bestämma över utrymmet inom lägenhetens väggar och eventuella andra ytor som ingår i lägenheten (till exempel en del av en innergård). Det är möjligt för en privatperson att äga många lägenheter och agera hyresvärd.
- ▶ En så kallad husgemenskap beslutar över fastighetens gemensamma angelägenheter och träffas minst en gång per år. De flesta husgemenskaper anlitar en förvaltare som tar hand om administration och skötsel av fastigheten. Alla ägare betalar en månatlig summa som täcker dessa kostnader och ofta läggs också pengar undan för framtida renoveringar.
- ▶ Majoriteten av lägenhetsbeståndet i Tyskland består dock av hyresrätter, men just i Berlin ökar andelen ägarlägenheter.
- ▶ En tydlig trend är att fallfärdiga fastigheter i framför allt de forna DDR-delarna köps upp av investerare

som sedan säljer ut renoverade lägenheter styckvis. På grund av de lägre priserna i huvudstaden, jämfört med andra tyska storstäder, är det många unga från västra Tyskland som har flyttat in i dessa lägenheter på senare år. Och därmed börjar också priserna att stiga sakta men säkert.

- ▶ Lägenheter annonseras via bostadsportaler på webben eller via tidningarna. I de allra flesta fall är en mäklare involverad i köpet. Ett grundpris är satt av säljaren, men är alltid förhandlingsbart. Oftast nedåt, men i populära områden i storstäderna förekommer också budgivning uppåt. Men till skillnad från många andra europeiska länder har bostadsmarknaden i Tyskland generellt sett aldrig varit överhettad. I flera städer, såsom i Berlin, snarare tvärtom.
- ▶ I Tyskland är det vanligt med ett egenkapital på cirka 20 till 30 procent vid bostadsköp och köparen får räkna med ytterligare fyra till sex procent av köpesumman i avgifter och skatter.



VI SÄLJER OCH TILLVERKAR HUS.
MASSOR AV HUS. **MEST I SVERIGE.***



Husgrunden ingår och på den ställer vi ditt Älvsbyhus till marknadens lägsta pris. Naturligtvis med en inbjudande veranda vid entrén. I hus med förberedd övervakning är trappan monterad och gavelfönster insatta. Och dessutom får du veta exakt vad huset kostar. När ska vi tillverka ditt?

*enligt Byggfakta 2008

**BESTÄLL PRISLISTA OCH KATALOG DYGNET RUNT
PÅ ÄLVSBYHUS.SE ELLER 0929-162 00**



LÄGRE KOSTNAD - RIKARE LIV



LÄGET GOTT I FÖRENINGEN

Det här är fjärde och sista delen i serien om den nybildade bostadsrättsföreningen Katthuvudet på Mariaberget i Stockholm. Ett år har gått och Katthuvudet har fått en ny ordförande, Niklas Hedlund. Läget är gott i föreningen, berättar han.

Du är ny ordförande efter Conny Sjöberg. Berätta lite om dig själv!

– Jag är civilingenjör som efter några år utomlands har flyttat tillbaka till Stockholm. Jag köpte en bostad några månader efter ombildningen, så jag har bott här i drygt ett år. Jag blev inröstad i styrelsen i januari och tog över ordförandeskapet efter Conny Sjöberg vid årsstämman i april.

Har du arbetat med en bostadsrättsförening tidigare?

– Nej, det är första gången som jag engagerar mig. Jag tycker det är roligt och spännande. Det är inte jobbigt, men det tar en del tid. Enligt SBC lägger en ordförande ner i genomsnitt åtta timmar i veckan. Det stämmer ganska väl, tycker jag.

Hur ser du på ekonomin ungefär ett år efter ombildningen?

– Vid ombildningen anpassades insatserna så att föreningen bara hade en miljon i skulder och nu, efter att ha sålt en lägenhet i föreningen, har vi blivit helt skuldfria. Detta har gett oss marginal att göra de renoveringar som vi har velat. Till exempel har vi kunnat måla om trapphuset trots att detta inte var med i den tekniska underhållsplanen.

Hur är det med engagemanget i övrigt i föreningen?

– Vi kämpar med det. Det är mycket prat och kontakter i trapphuset, men det är få som vill ta ansvar och vara med i styrelsen. Det har säkert att göra med den förnyring som blev vid ombildningen. För många är det här

det första boendet och i den åldern har man mycket annat att tänka på.

Många i föreningen har flyttat, och andra har flyttat in. Hur har det påverkat styrelsens arbete?

– Det har mest handlat om att godkänna medlemskap vilket kan vara ett problem när föräldrarna köper till sina barn, men samtidigt gärna vill stå för kontraktet. Huvudtanken med bostadsrätt är att man ska äga och bo själv. Lösningen som vi rekommenderar är att dela på ägandet.

Vad har hänt i föreningen sedan årsmötet?

– Det har varit många projekt varav de flesta är avklarade. Renoveringen av gårdarna är slutförd, den gemensamma terrassen har rustats upp, tvättmaskinerna är bytta. Sedan har vi satt in en toalett i anslutning till föreningslokalen. Vi har också gjort en del förstärkningar av lägenhetsavskiljande väggar. Sedan tidigare är trapphuset renoverat. Framöver är det en fönsterrenovering på gång, och om några år även en fasadrenovering. Det finns också ett intresse från medlemmarna om att bygga balkonger vilket vi ska ta tag i. Det ser lovande ut med bygglov för balkonger då en grannfastighet nyligen har lyckats få bygglov för sina balkonger.

Ni har haft en extrastämma nyligen.

Vad var skälet till det?

– Främst att vi vill installera bredband i huset. Frågan var om vi skulle gruppansluta alla lägenheter, vilket vi sedermera beslutade om. Vi har nu valt en så kallad tripleplay-lösning. Det innebär att medlemmarna får telefon, tv och bredband av samma leverantör. Kostnaden för det blir 250 kronor och det läggs på avgiften. Sedan tog vi in två nya styrelseledamöter vid extrastämman. Tidigare var vi bara tre ledamöter vilket är ett minimum.

MATS LUNDSTRÖM

KORT & GOTT

Förening: Katthuvudet 25.

Adress: Bastugatan 27 på Söder i Stockholm.

Antal lägenheter: 48 stycken.

Medlemmar: 42 stycken.

Fastighetens byggår: 1930–1931

Livrädd för "kamphundar"

I min förening har några flyttat in som har en så kallad kamphund. Den springer ofta lös och ägarna plockar dessutom inte upp efter den. Jag är livrädd för hundar och särskilt för den här typen av hund. Det har ju skrivits en hel del i tidningarna om sådana här hundar som angriper människor. Jag har föreslagit att vi ska ha kamphundsförbud i våra stadgar men styrelsen säger att det inte går. Måste jag (och kanske många med mig) verkligen gå omkring och vara rädd så fort jag går ut från min bostad?



SVAR: Det är tråkigt att du känner dig rädd men styrelsen har faktiskt rätt. Vi har fått många frågor kring bland annat kamphundar och har även diskuterat med Bolagsverket om ett sådant förbud i stadgarna. Men det går inte skriva in (om inte föreningen bildades just för att vara hundfri i allmänhet) eftersom inte kamphun-

dar är någon särskild ras och det inte finns någon definition på kamphund. Alla hundar "kampar" mer eller mindre. Dessutom är hundägarna medlemmar och kan inte sägas upp från bostadsrätten enbart på grund av att de har en kamphund. Däremot ska den inte springa lös och hundägarna ska plocka upp efter sin hund.



KROSSAT FÖNSTER

För en tid sedan var det någon/några som hade sönder glasrutan i ett av mina fönster. Förmodligen var det några fotbollsspelande barn som inte vågade ge sig till känna. Inget ont i det – sådant händer! Jag ringde själv efter

glasmästaren som satte dit en ny ruta. Men jag undrar om det inte egentligen är föreningen som ska stå för den kostnaden? Styrelsen säger nej, men jag menar att det är ett fastighetsägaransvar.

SVAR: Ni hittar svaret i era stadgar. Där står vem – medlemmen eller föreningen – som ansvarar för fönster. Det vanligaste är att medlemmarna själva ansvarar för glas och bågar i fönster liksom målning av insidan.

MINSTA ÄGARANDEL?

Om vi föräldrar köper en lägenhet till vår son, vad är den minsta ägarandelen som sonen måste stå för? Finns det några regler kring detta? Vad rekommenderar ni? Styrelsen säger att om vår son inte står för något alls så ses det som en andrahandsuthyrning.

SVAR: Det finns ingen regel om minsta andel. En förening är inte skyldig att godta andelsägande, såvida det inte är fråga om makar/sambor. Men det är vanligt att föräldrar äger merparten till exempel 90 procent och barn för den lägre andelen 10 procent. Och det är riktigt att trots att det är er egen son som ska bo i lägenheten så ses det formellt som en andrahandsuthyrning, om han inte står för viss andel och är medlem i föreningen.

MÅSTE MAN VARA SKRIVEN PÅ ADRESSEN?

Vi är spekulant på en lägenhet i Uppsala, men jobbar i Stockholm, och kommer att pendla varje dag. Vi vill bo i lägenheten i Stockholm på vardagarna men vara hemma i Uppsala på helgerna. Vi kommer fortsätta att vara skrivna i Stockholm. Nu verkar det som om styrelsen i föreningen kräver att vi ska vara skrivna i Uppsala. Måste vi det?

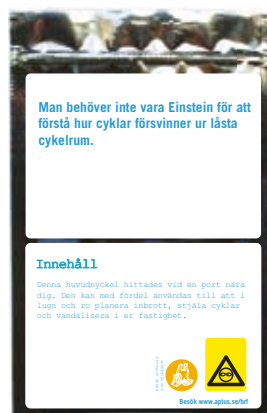
SVAR: Nej, en förening kan inte kräva att en bostadsrättshavare är mantalskriven på adressen.



SBCs experter svarar på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra. Mejla dina frågor till info@sbc.se

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

Förlåt.



Det var inte meningen att skrämmas. Härondagen fick jag ett samtal från en bostadsrättsinnehavare. Han var upprörd. Mycket upprörd. Han gillade inte att vårt reklamutskick innehöll en nyckel. Jag förstår honom. Det är viktigt att hålla koll på sina hus- och lägenhetsnycklar. Dessa nycklar leder rakt in i våra hem. In i din och min trygghet, där vi ska slappna av och luta oss tillbaka i hemmets trygga vrå. Då vill man inte bli påmind om att fastighetens huvudnyckel kanske är på drift. Jag ber om ursäkt för detta. Men nyckelhanteringsproblemen kommer att finnas en lång tid framöver. Och det enda vi kan göra är att hoppas att fastighetsägare runt om i Sverige har koll på sina nycklar.

Med vänliga hälsningar

David Bendz, VD, Aptus Elektronik AB