

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



Tema **Boendeekonomi**

Bostadsrätten kan vara med dig i livets alla skeden. Men glöm inte att gardera dig för de besvikelser som kan dyka upp längs vägen.

BO TRYGGT - HELA LIVET



**Bruka din
balkong
året om**

- Förvara
- Möblera
- Plantera

100 ÅR
1921 - 2021
BOSTADSRÄTTERNA

Så högt är mäklarens arvode

Ombildning räddade förfallet bostadsprojekt

Vi gör säkra hembesök, boka ett videomöte.



Secor ingår i Daloc-koncernen, Sveriges ledande tillverkare av säkra dörrar.

Säkerhetsdörr Daloc S43



Funderar din förening på att byta dörrar?

Bostadsrätternas avtal med Secor erbjuder er som är medlemmar, både som förening och enskild boende, hela 15 procents rabatt vid köp av Daloc säkerhetsdörrar, inklusive installation av dörren.

Erbjudandet gäller Daloc säkerhetsdörrar typ S33, S43, D43 och Y43 i standardutförande. Går ej att kombinera med andra rabatter.

Secor är Daloc-koncernens rikstäckande sälj- och installationskedja för dörrar i flerbostadshus. Vi har funnits i över 25 år och har installerat hundratals dörrar från Daloc, vilket är en trygghet för er som kund.

En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer.

Hitta din dörr och installatör på [secor.se](https://www.secor.se), ring oss på 020-440 450 eller boka ett videomöte.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

De flesta bostadsrätter fungerar utmärkt

Ryktet om att bostadsrätten är en otrygg bostadsform är betydligt överdrivet. Bostadsrätten lever, mår bra och frodas. Att jag skriver detta har att göra med ett par uppmärksammade fall under senare år där det gått illa för bostadsrättsföreningarna och deras medlemmar. Mediebevakningen kring dessa har varit omfattande, och ibland får jag intrycket att de får bli representanter för hur hela Bostadsrättsverige ser ut. Jag vill inte på något sätt förminska problemen i dessa föreningar eller att det finns föreningar som sköts mindre bra, men de allra flesta fungerar alldeles utmärkt. Mycket tack vare engagerade styrelseledamöter och medlemmar.

Den som köper en bostadsrätt eller redan bor i en ska känna sig trygg i sitt boende. Sedan tidigare finns förslag om ändrad lagstiftning som behöver bli verklighet för att säkerställa det och vi vet att regeringen också arbetar med frågan. Men det blir problematiskt om bostadsrätten ska få särslagstiftning vad gäller ekobrott eller som jag nyligen såg, en särskild bostadsrättsmyndighet som ska utöva tillsyn över föreningarna och dess styrelser. Jag ser också krav på lagändringar som utgår från ett enda känt fall och där en ordentlig analys lyser med sin frånvaro. Sådana åtgärder riskerar i stället att göra det mer komplicerat att driva denna boendeform. Det behövs med andra ord mer rim och reson och en ordentlig analys.

Vi kan snart lägga ännu ett år bakom oss. Du som får denna tidning bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar och ni blir allt fler. Nu har nära 9 200 föreningar valt att vara medlemmar, vilket innebär ett nytt rekordår för oss. När vi nu går mot 2022 får jag passa på att önska en god helg och ett gott slut!

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

Mediebevakningen kring föreningar där det gått illa har varit omfattande.



Innehåll



6

5 > Intro
Så mycket kostar mäklaren

6 > Intro Aktuellt
Föreningar gör den levande adventskalendern möjlig

7 > Fixartipset
Så får du glädje av uteplatsen på vintern

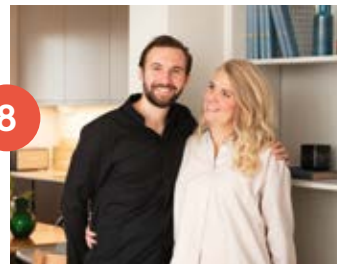
8 > Tema Bostadsekonomi
Bo tryggt i bostadsrätt – genom hela livet

14 > Reportage
Från rivningshotat spannmålmagasin till unika bostadsrätter

18 > Jubileum
Förfallet boendeprojekt räddades av ombildning

22 > Frågor & svar
Allt om livet i en bostadsrättsförening

23 > Hemmets mysterier
Så hjälper du din robotdammsugare att göra rent – överallt



8



18

din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening.

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Chefredaktör: Kenny Fredman
Produktion: OTW
Redaktör: Cecilia Billgren
Art director: Sanna Norlin
Omslag: Anders G Warne
Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Repro: Jens Jörgensen
Tryck: Aller

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

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 9200 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 330 000 exemplar.

Adress: Bostadsrätterna
Drottninggatan 25
111 51 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00

Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till en rad förmåner. Här kommer en kortfattad sammanställning. Besök bostadsratterna.se/medlemsformaner för mer information. Styrelsen kan hjälpa dig med inloggningsuppgifter.

> Datorer och skrivare från HP

Genom ett samarbetsavtal med HP kan vi erbjuda de boende i våra medlemsföreningar förmånliga rabattvillkor på upp till 30 procent på it-utrustning.

> Sector Alarm

Sector Alarm erbjuder ett larmpaket med larmtjänst till mycket rabatterat pris som riktar sig till föreningens medlemmar.

> Säkerhetsdörrar

Genom avtal mellan Bostadsrätterna och Secor, erbjuds ni som medlemsförening, eller du som boende i en medlemsförening hela 15 procents rabatt på din beställning av Daloc säkerhetsdörrar inklusive installation av dörren.

> Familjejuridisk hjälp

Fenix Juridik erbjuder dig som boende 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning och en förmånlig rabatt på samtliga juridiska tjänster därefter.

> Tidningen Din Bostadsrätt

Tidning som distribueras fyra gånger per år till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.



Skandalförening köpt – blir hyresrätter

Den skandalomsusade bostadsrättsföreningen Taxeringsrevisorn 2 i fastigheten Kinesiska muren i Rosengård i Malmö var ytterst nära att säljas på exekutiv auktion.

Men försäljningen stoppades i sista minuten efter ett bud på 80 miljoner kronor från det kommunala bostadsbolaget MKB.

Text: Lars Öhman

För medlemmarna i de 79 bostadsrätterna innebär försäljningen en ekonomisk förlust. Lägenheterna omvandlas till hyresrätter och vissa boende kommer att förlora mer än 50 procent av sina investeringar. Men detta till trots har de boende och fordringsägaren Handelsbanken tackat ja till budet.

Fastigheten har under många år missköts, och föreningen styrdes från ett konsultföretag i Stockholm. Inga stämmor hölls och vare sig årsredovisningar eller deklarationer upprättades. Medlemmarna kunde inte rösta bort styrelsen eftersom ägarkretsen i bolaget satt på över 76 procent av rösterna. Sommaren 2021 likviderades företaget och bostadsrättsföreningen lämnades med närmare 300 000 kronor i skulder.

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist säger att fallet är ovanligt och för med-

lemmarna väldigt olyckligt. På frågan om vilka lärdomar som går att dra av historien säger hon först "ta reda på vad det är du köper".

– Titta på föreningens stadgar. Hur utses styrelsen? Har någon eller några medlemmar röstmajoritet och i så fall hur stor? Det är viktigt att engagera sig och läsa på om hur en bostadsrättsförening fungerar. Fråga efter och läs årsredovisningen och bilda dig en uppfattning om hur föreningens ekonomi ser ut. Gå sedan på stämmor när du flyttat in för att få möjlighet att påverka.

Ulrika Blomqvist har aldrig tidigare stött på liknande stadgar som i den nu aktuella bostadsrättsföreningen. Hon poängterar också att de allra flesta föreningsstyrelser gör ett jättebra jobb i demokratisk anda.

– Jag ser detta som ett undantag och av bilder att döma råder misär i fastigheten. ◦



Foto: Malmö Stad/MIMA Arkitekter

Ny tjänst avslöjar mäklarnas arvoden

Mäklarkostnader har tidigare varit en väl förborgad hemlighet – som gjort det svårare för konsumenten att välja rätt. Men nu har webbtjänsten Hittamäklare tagit fram en lista över mäklararvoden för olika delar av landet.

Text: Lars Öhman

Listan visar tydligt att det är stora skillnader i vad mäklare tar i arvode i olika delar av landet. Den visar bland annat att mäklartjänster är dyrare i Göteborg än i Stockholm, trots billigare lägenheter. I Göteborg betalar mediankunden 60 000 kronor för att sälja sin bostadsrätt, medan stockholmaren betalar 55 000 kronor.

– Vi får ofta frågan av säljare vad det kostar att anlita en mäklare i området och tidigare har den informationen inte funnits tillgänglig. Vi vill öka transparensen och bidra till bättre boendeekonomi så det har varit viktigt för oss att kunna svara på vad ett arvode kostar och vad som ingår i olika mäklararvoden, säger Alexandra Eldin, affärsområdeschef på Hittamäklare.

Varför det kostar mindre att anlita en mäklare i Stockholm än i Göteborg har hon svårt att ge ett entydigt svar på. Men hon förklarar att det både kan handla om hur lätt eller svårt det är att sälja en bostad, konkurrens-situationen, tillgången på mäklare och hur många mäklare som är nyutexaminerade.

Kenny Fredman, samhällspolitisk



Foto: Mostphotos

chef på Bostadsrätterna, säger att det ofta finns en koppling mellan priset på bostaden och arvodet. Han konstaterar att många anlitar mäklare efter rekommendation och att det är viktigt att hitta en mäklare man känner förtroende för.

– Vad ett arvode ska ligga på är svårt att säga men som säljare skulle jag alltid se till att diskutera priset. Då handlar det om att förhandla nivån på ett fast pris, eller procentsats om det rör sig om någon typ av rörligt arvode. ◦



Kenny Fredman

Vårens utbildning – för dig som har förtroendeuppdrag

Har du uppdrag som internrevisor i din förening? Då finns det en utbildning för dig som ingår i medlemskapet hos Bostadsrätterna och därmed är kostnadsfri.

Vi erbjuder "Koll som internrevisor" där

du får veta mer om vad som ingår i uppdraget. Kursen tar upp revisorns formella roll, reglerna som styr revisionsarbetet samt hur detta rent praktiskt genomförs på ett lämpligt sätt i en bostadsrättsförening.

Utbildningen erbjuds på distans. Du hittar kursdatum under Bostadsrättskolan på bostadsratterna.se där du också anmäler ditt deltagande.



Gym och gästlägenheter i topp

Ett eget gym står överst på medlemmarnas önskelistor i bostadsrättsföreningar. Det visar en undersökning som SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, låtit göra med frågan "Vilka gemensamma ytor önskar du helst i din förening?". Förutom att 33 procent skulle vilja träna hemma vid ser 28 procent av de boende gärna att det finns gästbostäder för övernattande släktingar och bekanta, medan 26 procent önskar en grillplats.

Vidare skulle var fjärde bostadsrättsinnehavare helst se en gemensam bastu att dela med grannarna.

Under coronapandemin har många arbetat hemifrån. Därför är det kanske något överraskande att gemensamma kontorsytor inte efterfrågas i någon större utsträckning utan hamnar först på plats åtta.

Gemensamma ytor tio-i-topp

1. Gym
2. Gästbostad
3. Grillplats
4. Bastu
5. Pool
6. Odlingslådor
7. Postpaketrum
8. Coworking-space
9. Kylrum
10. Tv-rum

2%

ökade bostadsrättspriserna med det senaste kvartalet, rapporterar Svensk mäklarstatistik.

– Vi ser nu hur bostadsmarknaden återvänder till ett mer normalt läge där pandemin inte driver förändring i samma utsträckning, säger Mäklarsamfundets vd Björn Wellhagen.

Medverkande
artister
i urval

- > Christopher O'Regan
- > Calle Bagge
- > Eva Röse
- > Samuel Fröler
- > Vanna Rosenberg
- > Staffan Hellstrand
- > Saskia Trio
- > Domkyrkoförsamlingens fläckkör
- > Vera Vinter

Föreningar slår upp fönstren för lucköppning

Den levande adventskalendern i Gamla stan i Stockholm har blivit en omtyckt tradition. En förutsättning för att den ska kunna genomföras är de bostadsrättsföreningar som upplåter sina gårdar och fönster.

– Det är väldigt roligt och skapar gemenskap här, säger Brf Cepheus ordförande Ingmar Lönngren.

Text: Lars Öhman Foto: Andreas G Warne

Ett fönster om dagen från den 1 december fram till julafton öppnas så att allmänheten kan avnjuta live-framträdanden på olika platser i stadsdelen Gamla stan i Stockholm. "Lucköppningarna" sker om kvällarna.

– Varje deltagande förening får ett datum då de ska ställa upp med ett fönster och en plats där publiken kan stå. Ett litet gäng kommer och riggar upp mikrofon och strålkastare. Under det aktuella

fönstret sitter en banderoll som flaggar för kvällens begivenhet, säger Ingmar Lönngren, ordförande för en av de deltagande bostadsrättsföreningarna, Cepheus.

Han vittnar om den goda sammanhållningen mellan de boende i stadsdelen och hur kalendern och musiken sprider stämning inför julen. I Brf Cepheus, som för övrigt har Gamla stans största gård, är det en medlem som lånar ut sin bostad för begivenheten där skådespelare och musiker tillfälligt flyttar in. Någon musiker och någon läser en text.

– Ibland är de tänkvärda och ibland roliga, säger han om de mycket uppskattade framträdandena som brukar samlas mellan 100 och 300 åskådare.

För föreningens del innebär det inget extra jobb. I stället är det kultur- och aktivitetshuset Mäster Olofsgården som arrangerar och engagerar skådespelare, både professionella och amatörer, och musiker. Alla medverkar ideellt.

– Vårt syfte med evenemanget är att tillgängliggöra kultur och skapa gemenskap. Besökare uppskattar att det är gratis och att gator kan användas till något icke-kommersiellt, säger Anna Jarrick, evenemangsansvarig på Mäster Olofsgården.

Hon berättar att den levande adventskalendern hade premiär 2005 och kom till efter en idé från Michael Dierks, medarbetare i Tyska kyrkan, som inspirerades av ett liknande arrangemang i Tyskland. ●

Maxa nyttan av din balkong

Stäng inte igen balkongen bara för att det blivit kallt ute. Här tipsar inredaren Marie Olsson Nylander om hur du kan ha glädje av uteplatsen hela vintern.

Text: Petra Olander Foto: Janne Danielsson/SVT

Gör du som de flesta och städar bort utemöblerna, tar in växterna, stänger balkongdörren och öppnar den inte igen förrän vårsolen tittar fram?

Kanske är det läge att tänka om i år, för även under vintertid finns det mycket du kan använda balkongen till.

– Den kan vara ett extra kylrum, perfekt för förvaring av till exempel drycker på vintern. Du kan köpa hem extra mycket av allt och ha det där, gärna i en stor, snygg trälåda så ser det härligt och fint ut inifrån, säger Marie Olsson Nylander, inredare och stylist, aktuell i SVT:s "Husdrömmar Sicilien".

– Eller förvara stora, vackra rotfrukter som tar lite för mycket plats i kylskåpet. Det är dyrt med el nu, så att kunna kyla saker utanför lägenheten är smart. Och för dem som har det riktigt kallt därute, är uteplatsen en fin extra frys, säger hon.

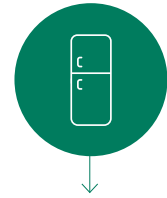
Själv har Marie Olsson Nylander en 1,5 meter hög fransk kruka med en ljusslinga virad runt på balkongen.

– Det är kul när saker är vackra, som stora krukor. Du kan själv plocka fina kvistar i skogen och sätta i, kanske också hänga i lite fågelmat i grenarna så får du sällskap av småfåglar. Har du kakelugn är också ved vackert och praktiskt att förvara därute. o



Marie Olsson Nylander

Ljung är en tålig växt som är vacker i både frost och snö.



Förvara

> Använd balkongen som extra sval/kyl/frys för drycker och mat.

> Vinterförvara växter. Vira in dem i bubbelplast, ställ dem på en lastpall (halv för balkong) och lägg säckväv ovanpå så blir det fint – och gärna små ljusdioder för julstämningen.

> Förvara padelskorna, tennisdojorna och basketkängorna därute så luktar det bättre i hallen.

> Cyklar, skridskor och skidor får också gärna bo därute.



Möblera

> Satsa på ett stort, fint läkräd som är vackert hela vintern. Eller formklippta bonsaiträd som är vintertåliga, gärna med ljusslinga i.

> Ställ ut en stol och en härlig fårpåls så du kan sitta där soliga stunder med en kopp kaffe.



Plantera

> Vinterså i plastlådor (med lock) för tidig skörd, till exempel spenat, sallad, dill och ruccola.

> Så köldtåliga grönsaker och servera till nyårssupén. Till exempel vintersallat groor långsamt under hösten och skörden sträcker sig över vintern.

tema

Så säkrar du boendet från livets kallduschar

Bostadsrätten kan vara med dig i alla faser av livet – från den första lyan till den bekväma seniorlägenheten.

Men livet är sällan utan överraskningar, så hur garderar du dig för kraftigt höjda avgifter, arbetslöshet, separation och dödsfall?

Text: Karin Strand
Foto: Anders G Warne

Att köpa en bostad är för många livets största affär. De allra flesta av oss får ta ett stort lån för att finansiera köpet och i glädjen över att ha budat hem drömlägenheten är det lätt att glömma att lånet innebär ett långsiktigt ekonomiskt åtagande. Det gäller att vara noga och göra rätt från början.

– Börja med att göra en budget. Du behöver ha tillräckliga inkomster för att klara räntor och amorteringar på ditt bostadslån. Ju lägre lån, desto lägre månadskostnad. Glöm inte att räkna in avgifterna till bostadsrättsföreningen och uppläggningskostnaderna för lånet i din budget, säger Sharon Lavie, sparekonom på Hypoteket.

För att slippa kallduschar i form av drastiskt höjda avgifter är det viktigt att

Clara Larsson och Philipp Goldberg har bott ihop i sin gemensamma bostadsrätt i ett halvår. Läs om hur de gjort för att köpet ska kännas tryggt, trots att lånet är stort på nästa uppslag.



Tips!

Använd en helt vanlig pärm för att hålla ordning på bostadsekonomin. I den sparar du alla bostadens juridiska och ekonomiska papper. Lägg också in avtal, ritningar och kvitton.

ta del av föreningens ekonomi. Hur ser renoveringsbehovet ut? Finns det pengar avsatta för reparation och underhåll? Hur höga är lånen och hur stor är din andel?

En belåning som understiger 3 000 kronor per kvadratmeter är jämförelsevis låg, medan en som överstiger 9 000 kronor per kvadratmeter är hög.

– Köper du en lägenhet i en förening som är högt belånad kommer en räntehöjning att bli dubbelt så kraftfull eftersom det kommer innebära höjda avgifter till föreningen samtidigt som du ska betala högre ränta på dina egna lån, säger Sharon Lavie.

Det är också viktigt att ta del av vilka arbeten som har gjorts

i bostadsrätten. Be att få se dokument som rör renoveringar och försäkringsärenden, exempelvis våtrumsintyg från badrumsrenoveringar. Saknas intyg och kvitton kan det tyda på att arbetet inte utförts professionellt vilket kan göra det svårt att få ut någon ersättning från försäkringsbolaget om det uppstår exempelvis en fuktskada.

– Det är också viktigt att skapa sig en uppfattning om hela fastigheten. Titta igenom förråd och gemensamma lokaler. Är fasad, fönster, tvättstuga och utemiljö välskötta? säger Sharon Lavie.



Sharon Lavie

En annan faktor som kan påverka avgiften är ifall fastigheten står på friköpt mark eller om föreningen hyr marken av kommu-

nen. Markhyran, den så kallade tomträttsavgälden, höjs vart tionde år, eller ännu mer sällan, och ifall värdet på marken har stigit kan höjningarna bli avsevärda.

För att hålla ordning på bostadsekonomin är det i allmänhet bäst att ha en gammal hederlig pärm där du sparar alla juridiska och ekonomiska dokument med koppling till bostaden. Här lägger du in avtal, kvitton på reparationer och underhåll, ritningar och så vidare. Under en egen flik lägger du papper från bostadsrättsföreningen, exempelvis en kopia på den ekonomiska planen och årsredovisningar. Om dokumenten mejlas ut kan du spara dem i en egen mapp på en extern hårddisk.

Livet är oförutsägbart och coronapandemin lärde oss att nästan ingen går säker vad gäller risken för arbetslöshet. Att förlora jobbet slår ofta hårt mot privatekonomin och plötsligt kan det bli svårt att betala räntor och amorteringar. För att undvika ekonomiska bekymmer vid arbetslöshet råder Sharon Lavie alla att tänka efter i förväg.

– Råd nummer ett är att gå med i A-kassan. Sedan kan du teckna en inkomstförsäkring – i vissa fackföreningsavgifter ingår en sådan. Slutligen kan du teckna ett låneskydd som täcker upp vid arbetslöshet, sjukdom eller dödsfall. Se bara till att du förstår villkoren i avtalet.

Vid dödsfall gäller olika regler beroende på ifall parterna är gifta eller inte.

//

Om värdet av bostaden och bohaget överstiger den efterlevande sambons andel ska han eller hon ersätta arvingarna.

Huvudregeln för äktenskap är att allt delas lika vid en skilsmässa; lägenhet, möbler, bil och sparand.

– Det gäller även gåvor och arv så länge det inte finns ett äktenskapsförord, testamente eller gåvobrev som uttalar att en av er äger ett visst föremål, så kallad enskild egendom, säger Sharon Lavie.

Då spelar det ingen roll vem som har betalat för bostaden eller om någon av makarna bodde där innan den andre maken flyttade in. Värdet på bostaden räknas ändå in i giftorättsgodset.

Samma gäller vid dödsfall. Så länge det inte finns särkullbarn ärver gifta allt av varandra, förutom det som någon eventuellt har testamenterat bort.

– För sambor spelar det däremot mycket stor roll om bostaden köptes för gemensamt boende eller inte. Har bostaden köpts i syfte att den ska vara en gemensam bostad, ses det som samboegendom och delas lika vid separation. Har bostaden köpts i syfte att vara bostad åt en av er så är det inte samboegendom och delas inte, säger Sharon Lavie.

När det gäller arv är utgångspunkten att sambor inte ärver varandra. När en sambo avlider har de lagliga arvingarna rätt att få ut sitt arv, vilket kan leda till att den efterlevande sambon inte kan bo kvar i det gemensamma hemmet. Den efterlevande sambon kan dock begära bodelning och få rätt att behålla den tidigare gemensamma bostaden om det är skäligt efter beräkningar av egendomens värde. Om värdet av bostaden och bohaget överstiger den efterlevande sambons andel ska han eller hon ersätta arvingarna.

– Är man sambor är det viktigt att båda skriver testamenten. Barn har alltid rätt till den så kallade laglotten, men resten kan man reglera i testamente, säger Sharon Lavie. ◦



”Det känns tryggt att vi har satsat lika mycket”

Clara Larsson och Philipp Goldberg var redan vana bostadsrättsägare när de flyttade ihop i en gemensam trevrummare. Tack vare erfarenheterna de hade i ryggen har de inte haft några problem med att komma överens om hur de ska hantera sitt stora köp och sin gemensamma ekonomi.

Text: Karin Strand
Foto: Anders G Warne

I en ljus bostadsrättslägenhet högt uppe i ett hus i en idyllisk del av Stockholms innerstad bor Clara Larsson, Philipp Goldberg och deras son Dante, 15 månader. Här har de bott i ett halvår och trots att de lever med ett litet barn har de hunnit med att bygga om och renovera större delen av den luftiga trerummaren.

När de köpte sitt nya boende sålde de sina respektive bostadsrätter och gick in med exakt lika mycket pengar i den nya lägenheten.

– Det känns tryggt för oss båda att vi har satsat lika mycket. Det blev en bra start, säger Clara Larsson.

Via banken tecknade de dessutom varsin ömsesidig livförsäkring. Tanken är att om det värsta skulle hända och en av dem skulle gå bort, ska den som finns kvar kunna fortsätta att bo i lägenheten.

De har även skrivit ett samboavtal, något som Clara Larsson betecknar som "ganska oromantiskt, men praktiskt och egentligen rätt odramatiskt".

Både Clara Larsson och Philipp Goldberg har ägt flera lägenheter genom åren och även varit sambor på varsitt håll tidigare. De tycker att de har lärt sig mycket på vägen och att det underlättade när de nu skulle satsa gemensamt. De visste vad de ville ha och hur man förhandlar med banken.

– Varje gång man har köpt ett nytt boende har det känts nervöst, det är mycket pengar det handlar om. Men det är sällan någon som förlorar på att ta sig in på bostadsmarknaden genom att köpa en bostadsrätt, långsiktigt har det alltid visat sig vara en bra affär för mig, säger Clara Larsson.

Clara Larsson arbetar med pr och kommunikation på ett tjänsteföretag och Philipp Goldberg är kommersiell chef på ett it-företag, men just nu föräldraledig med Dante. Båda är intresserade av inredning, vilket märks i den smakfullt möblerade

Clara Larsson, Philipp Goldberg och deras son Dante har bott i den luftiga trerummaren i ett halvår.



Claras och Philipps bästa tips

> Prata tidigt om vilken relation ni har till ekonomi och boende.

> Skriv samboavtal.

> Om ni inte går in med lika mycket pengar, skriv ett skuldebrev, det är enklare än att dribbla med olika procent ägande.

> Om ni inte har helt delad ekonomi, skaffa ett konto för de gemensamma vardagsutgifterna.

> Förhandla räntesatsen med olika banker – flera gånger – innan ni tar lån.

> Ha alla försäkringar på plats när ni flyttar in.

lägenheten med sitt centralt placerade stora och personliga matbord där Dante just nu kalasrar på ett päron. Det mesta i lägenheten är nyköpt samägt. Paret har ett gemensamt konto och delar alla utgifter.

– Vi har en liknande syn på pengar och hur de ska hanteras, så det har inte varit några problem, säger Philipp Goldberg.

– **Pengarna går till** mat, resor – alltså före coronapandemin – och till hemmet. Allt det har vi ju gemensamt. Det övriga tror jag går jämnt upp i längden, säger Clara Larsson.

De har även köpt en bil tillsammans och gått in med lika mycket pengar där. Nästa investering blir troligen en sommarstuga.

– Vi funderade ett tag på att köpa villa, men kom fram till att vi vill bo i lägenhet. Och komplettera med ett sommarhus, säger Philipp Goldberg.

Dante har ätit upp sitt päron och det är dags för middagssömn. Men först en saga i soffan med mamma och pappa. Och, trots tröttheten, ett litet leende mot fotografen. ◦



Guide: Bosmarta tips för livets alla faser

En bostadsrätt är för många den största investeringen som görs under en livstid. Men beroende på om du är förstagångsköpare eller nyskild är det olika saker du behöver tänka på, oavsett om du ska köpa, sälja eller renovera. Här är guiden som leder dig rätt – genom hela livet.

Text: Karin Strand

Illustration: Shutterstock

Förstagångsköparen

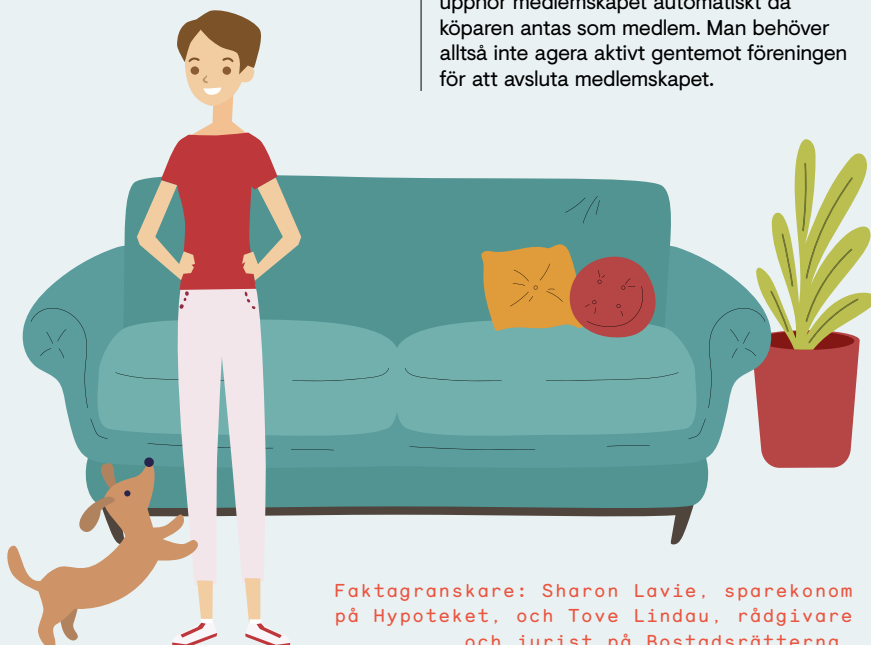
Efter två år i andrahandsboenden har Nadia, 21, hittat en etta till överkomligt pris. Hon har sparat och gnetat för att få ihop till de 15 procent av köpeskillingen som ska betalas av köparen själv. Men när hon tar kontakt med banken får hon inte ett tillräckligt stort lånelöfte. Så här kan Nadia göra:

> En lösning för Nadia kan vara att hennes föräldrar blir medlåntagare, förutsatt att de godkänns av banken. Föräldrarna kan också gå in som borgenärer. Det är viktigt att veta att föräldrarna blir skyldiga att betala räntor och amorteringar på lånet ifall Nadia inte själv klarar det.

> Föräldrarna kan även hjälpa till genom att låna pengar till Nadia. Då är det lämpligt att upprätta ett skuldebrev som anger vilka villkor som ska gälla för lånet, till exempel om Nadia ska betala ränta och amortera av lånet. Vid gåva ska ett gåvobrev upprättas.

> Föräldrarna kan också köpa lägenheten och sedan ansöka hos föreningen om att få hyra ut den i andra hand till sin dotter. Sedan 2014 har man rätt att hyra ut sin lägenhet till en närstående.

> Om Nadia och hennes föräldrar vill äga lägenheten tillsammans måste de först fråga föreningen ifall den godkänner delat ägande. Därefter ansöker de om medlemskap. Delat ägande mellan makar och sambor kräver inte ett sådant godkännande.



Familjen som splittras på grund av skilsmässa

Susanne och Sixten är båda 51 år och tillsammans har de dottern Moa, 17. Susanne och Sixten är gifta, men har beslutat sig för att skiljas. De köpte sin bostadsrätt tillsammans för 15 år sedan och har inte skrivit äktenskapsförord, gåvobrev eller testamente. Det här behöver de tänka på:

> Oavsett vem som har betalt vad för bostaden eller om någon av makarna bodde där innan den andra flyttade in räknas värdet på bostaden in i det så kallade giftorättsgodset och delas lika vid skilsmässan.

> Även i det fall Susanne och Sixten hade varit sambor utan samboavtal hade lägenhetens värde delats lika mellan dem. Hade en av dem däremot köpt bostadsrätten tidigare räknas den inte som samboegendom utan tillfaller den som köpt den från början.

> När de säljer sin bostadsrättslägenhet upphör medlemskapet automatiskt då köparen antas som medlem. Man behöver alltså inte agera aktivt gentemot föreningen för att avsluta medlemskapet.

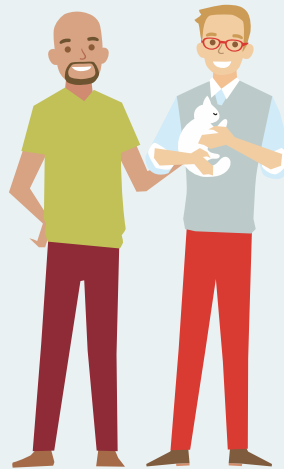
Faktagranskare: Sharon Lovie, sparekonom på Hypoteket, och Tove Lindau, rådgivare och jurist på Bostadsrätterna.

Barnfamiljen som vill bygga om

Sevtap, 37, och Martin, 40, har barnen Tekla, 9, Theo, 7, och Titti, 5. De bor i en bostadsrätt som Martin ägde långt innan han träffade Sevtap och de bildade familj. Martin har stått som ensam ägare till bostaden men nu har de just gift sig och han skriver över halva bostadsrätten på Sevtap.

Familjen har fått tillstånd av styrelsen att bygga en skiljevägg i ett av rummen så att alla barnen kan få varsitt rum. Samtidigt passar de på att renovera med nya tapeter och slipning av golv. Det här behöver paret tänka på:

- När Martin skriver över halva lägenheten på Sevtap ska paret upprätta en så kallad övergångshandling. Vanligast är att man upprättar ett överlåtelseavtal, gåvobrev kan förekomma, men i detta fall lämpar sig en bodelning inom äktenskapet bäst. Den handlingen plus ansökan om medlemskap för Sevtap lämnas sedan in till bostadsrättsföreningen så att även Sevtap kan bli medlem.
- Eftersom de numera är gifta är det naturligt att båda står för ombyggnadskostnaderna. Hade de varit sambor och Martin stått som ägare sedan tidigare hade det varit rimligt att bara han stått för kostnaderna eftersom det skulle ha varit han som fått ta del av lägenhetens värdeökning vid en eventuell försäljning.
- Sevtap arbetar på UD och får tjänst som ambassadör i San José, Costa Rica. Hela familjen flyttar dit på fyra år, men vill behålla lägenheten och hyra ut den i andra hand. Arbete, studier och vård av anhörig på annan ort till vilken man inte kan pendla är giltiga skäl för att få hyra ut i andra hand. Det finns ingen tidsgräns för andrahandsuthyrning reglerad i lag utan tiden får bestämmas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.



Det unga samboparet

Fernando, 25, och Josef, 26, har just köpt en gemensam bostadsrätt och flyttat ihop. Fernando, som bosparat sedan unga år, har betalt 15 procent av priset kontant. Resterande del har de lånat i bank och de delar lika på banklånet. Det här behöver paret tänka på:

- Eftersom sambolagen säger att allt som köps för det gemensamma boendet ska delas 50/50 vid en separation och Fernando och Josef gått in med olika mycket pengar, bör de upprätta ett samboavtal om att sambolagens bodelningsregler inte ska gälla. Dessutom bör de skriva ett skuldebrev. Med ett skuldebrev kan Fernando få ut en större del vid en försäljning.
- Bostadsrättsföreningen lägger sig inte i medlemmarnas ekonomiska mellanhavanden. Fernando och Josef är likvärdiga medlemmar oavsett om de äger olika mycket av lägenheten.

Det äldre paret där ena parten avlider

Anne-Marie och Arne är 79 år. De är gifta och bor i en lägenhet som för 42 år sedan ombildades till bostadsrätt och det är Arne som står som ägare. De har två gemensamma barn, Bertil och Birgitta. Dessutom har Arne sedan tidigare dottern Doris. Arne avlider i en hjärtinfarkt. Det här behöver Ann-Marie tänka på:

- Hade Arne inte haft särkullbarnet Doris hade det varit enkelt – gifta par ärver allt från varandra, såvida inte någon av dem testamenterat bort någon del av sin egendom. Bertil och Birgitta hade fått vänta med att ta ut sitt arv till dess att även Anne-Marie avlidit.
- Nu finns emellertid Doris och hon har rätt till sitt arv direkt när hennes far går bort. Om Arne inte har upprättat ett testamente ärver Doris en tredjedel av Arnes del av bostadsrätten eftersom han har tre barn. Arne kan skriva ett testamente som begränsar Doris arv till halva arvslotten, det som även kallas laglotten och som inte går att testamentera bort.
- Om det finns särkullbarn i ett förhållande är det viktigt att båda makarna skriver testamente samt funderar över hur den kvarlevande ska kunna köpa loss särkullbarnet från den gemensamma bostaden. De kan till exempel teckna en livförsäkring i varandras namn.
- Om Anne-Marie och Arne hade varit sambor utan testamente hade Anne-Marie inte ärvt något alls. Hon kan dock begära bodelning och få rätt att behålla bostaden om det är skäligt efter beräkningar av värdet av hela Arnes egendom.
- Ifall Anne-Marie bor kvar ska hon lämna in en arvsskifteshandling plus en ansökan om medlemskap till föreningen. Om hon hade varit ensam arvtagare hade det räckt med en kopia på bouppteckningen samt medlemsansökan.



FAKTA/Brf Lagerhuset

> 1918 byggs spannmåls-
magasinet för att
beredskapslagra säd.
Husets yttre är ritat av
Gunnar Asplund.

> Från 1970 och under
lång tid framåt stod
lagerhuset övergivet
och under rivningshot.

> 1984 köpte Eslövs
kommun lagerhuset som
sålde det vidare till Midroc
Property Development
2006 som omvandlade
det till bostadshus med
inflyttning 2008.

> I föreningen ingår
31 moderna lägen-
heter fördelade
på tio våningsplan
med varierande
utförning och
storlek – tvåor,
treor och fyror från
drygt 60 till 170
kvadratmeter. I dag
bor cirka 50 personer
i föreningen.



Lagerhuset under
uppbyggnad 1918.

Foto: Eslöfs
Museieförening

Asplunds lagerhus blev populära bostadsrätter

Från livsviktigt för livsmedelsförsörjningen till öde och rivningshotat – och sedan räddat.

Numera inrymmer spannmålsmagasinet i Eslöv en bostadsrättsförening med stor gemenskap och unika etagelägenheter med panoramautsikt över den skånska slätten.

Text: Rafaela Stålbalk Klose Foto: Aija Svensson

I många år var det gamla spannmålsmagasinet i Eslöv rivningshotat, men i mitten av 00-talet togs det beslut om att omvandla byggnaden till bostadsrätter. År 2008 stod huset klart. Lasse Byfors och Alice Öström har båda bott i den lite annorlunda bostadsrättsföreningen sedan dess.

– När jag flyttade in här var det vanligt att det rasade spannmål längs bjälkarna, minns Lasse Byfors och skrattar.

– Ja, det kunde ligga spannmål i små högar och ibland trillade det ner vetekorn och blästergrus, instämmer Alice Öström.

Det gamla lagerhuset byggdes redan under första världskriget och stod färdigt 1918. Kriget i Europa påverkade förhållandena i Sverige, inte minst livsmedelsförsörjningen som ledde till att det rådde hungersnöd i landet. I syfte att förhindra framtida hungersnöd byggdes nio statliga lagerhus på nio orter mellan åren 1917 och 1919. Lagerhusen utgick från en ritning av Carl Forssell och fick en yttre utformning av stjärnarkitekten Gunnar Asplund. Ursprungsplanen var att de skulle byggas i betong,

men tiden visade sig vara knapp och det bestämdes därför att de skulle byggas i trä med virke som sannolikt kom från Norrland.

I dag finns bara tre av lagerhusen kvar. Det i Eslöv, som är det enda som byggts om till bostäder, stod från 1970 övergivet och befann sig under rivningshot. År 1984 sålde Svenska lagerhus AB byggnaden till kommunen som i sin tur, 2006, sålde fastigheten vidare till en fastighetsutvecklare. Följande år byggde firman om spannmålsmagasinet till bostäder och när det stod klart var det med 31 meters höjd och tio våningar Sveriges högsta bostadshus i trä. En av de första som köpte lägenhet och flyttade in i Lagerhuset var Leif Andersson och hans familj.

– Efter att ha bott i hus i 20 år sökte vi något annat, berättar Leif Andersson, som är ordförande i bostadsrättsföreningen sedan två år tillbaka.

– Plötsligt dök den här lägenheten upp. Den är väldigt speciell och hade alla attribut vi ville ha, så vi slog till väldigt snabbt, säger han.

Han berättar att de älskar lägenheten och trivs jättebra trots att det alltid är lite av en omställning att flytta från hus.

När jag flyttade in här var det vanligt att det rasade spannmål längs bjälkarna.

– Samtidigt är här så bra ljudisolering så att det känns som att man är i sitt eget hus. Dessutom bor vi på 170 kvadratmeter – fem kvadratmeter mer än det vi hade i huset.

Alice Öström som ursprungligen kommer från Eslöv hade bott i Gävle i många år när hon bestämde sig för att flytta hem igen. När en lägenhet i Brf Lagerhuset

låg ute till försäljning slog hon till.

Men det fanns ett problem.

– Jag hade aldrig sett lägenheten fysiskt utan köpte den på distans.

”Tänk om jag inte gillar den” minns

jag att jag tänkte, men så fort jag såg lägenheten blev jag helförälskad,

säger hon.

Särskilt mycket tycker hon om trästomarna från 1918.

– Det gör att byggnaden får så mycket



Lasse Byfors



”Så fort jag såg lägenheten blev jag helförälskad”, säger Alice Öström som jobbar som fixare i Brf Lagerhuset.

Alice Öström och Lasse Byfors står bland de gamla, men produktiva, äppelträden i föreningens trädgård.



personlighet, säger Alice Öström som jobbar som fixare i föreningen och ser till att allting funkar som det ska i byggnaden.

Lagerhuset är fräscht och modernt och det mesta är nytt. Parkettgolven, de stora fönstren, balkongerna, hissarna och takvåningslägenheterna ger en känsla av exklusivitet och harmoni.

Att det är en bostadsrätt med historiska anor, skapar också förutsättningar för stor gemenskap bland dem som bor här. Många av de boende är äldre och har utflugna barn, men ingen behöver känna sig ensam.

- Alla stannar och pratar med alla. Och ska man åka i väg kan man ringa på hos grannen och säga till så att de vet, säger Lasse Byfors.

I föreningens trädgård har äpplena växt sig stora. Alice Öström plockar några med en fruktlockare. Hon ger ett äpple till Lasse

Byfors och berättar att vissa av sorterna kommer från tiden då huset byggdes.

- Nu väntar vi på att de ska sortbestämmas, berättar hon och fortsätter:

- Jag har bott på andra platser längre än jag har bott här. Men här är jag hemma och jag vill aldrig flytta härifrån, säger Alice Öström. ◦

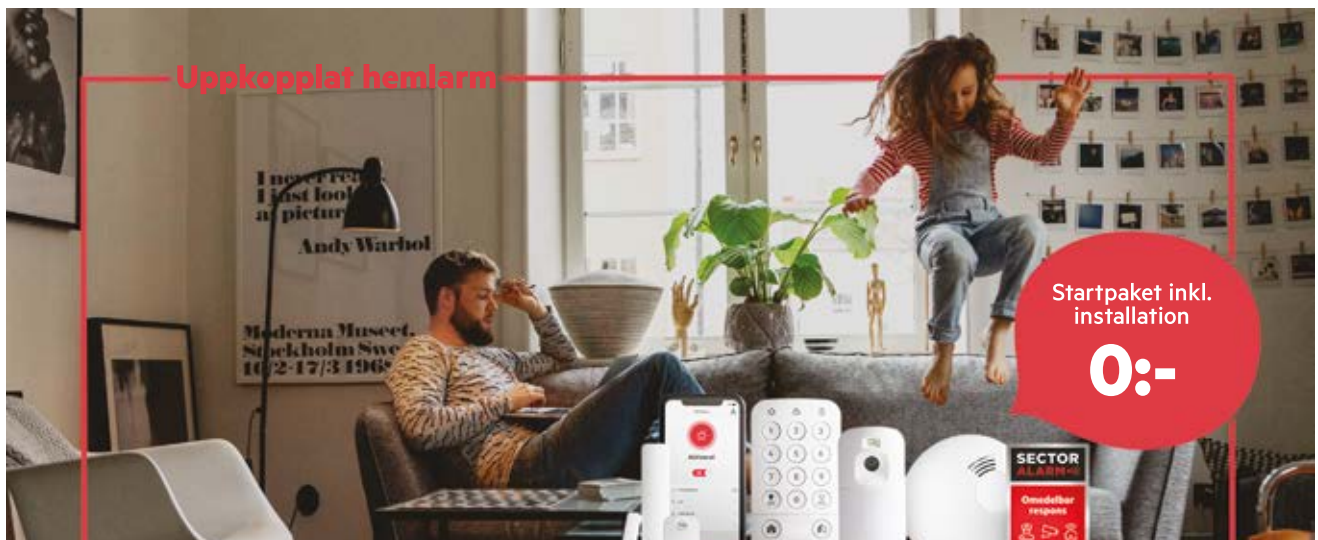


TIPS!

**Ordföranden
Leif Anderssons bästa tips
för att få bra gemenskap
i bostadsrättsföreningen.**

1. Öppenhet. Alla medlemmar i en bostadsrättsförening ska veta vad som pågår och känna att de får fram det de vill till styrelsen.
2. Att styrelsen är tydlig med det som ska göras för ibland går det i långbänk och man kommer ingen vart.
3. Handlingskraft. En styrelse som tar tag i problemen och inte knuffar dem framför sig. Problem är till för att lösas.

Uppkopplat hemlarm



Startpaket inkl.
installation

0:-

**Ta del av ditt medlemserbjudande idag på
sectoralarm.se/bostadsrattarna och spara 3490 kr!**

**SECTOR
ALARM**



Tänk vilken betydelse en dörr kan ha.

Kanske brinner du för att laga mat. Kanske är du en tålmodig granne. Ni kommer båda att gilla våra dörrar.

Vi tillverkade vår allra första dörr för att stå emot brand. Det var 1942. Sen dess har varje dörr vi tillverkat haft ett viktigt syfte. Att stoppa tjuvar och oväsen, eldsvådor och giftig rök, kalldrag och matos. Att göra så att du kan bo tryggt, säkert och trivsamt.

Vårt företag har också ett tydligt syfte. Att hjälpa dig med det du behöver för att få rätt dörr till din lägenhet. Och att göra det så enkelt som möjligt för dig att byta till den.

Läs mer på daloc.se/tryggthem

Doors with purpose.

DALOC



Ombildning räddade det förfallna arbetarkvarteret

Östergård är mönsterkvarteret som blev slum men räddades av ideellt engagemang. Kampen lade grund till en anda som lever kvar. I dag är föreningen populär och bostadspriserna har stigit rejält.

– Styrelsen behöver vårda identiteten, det går inte att ta den för given, säger ordföranden Emilia Gunillasdotter.

Text: Ola Nilsson Foto: Jenny Leyman

Solen lyser upp de färgglada husen i kvarteret Östergård på Kirseberg i östra Malmö. Grannarna Sofie Dahlstedt och Anna Landelius ses på innergården som grannar ofta gör här, medan sönerna leker.

– Det bästa med att bo här är gården, men också gemenskapen, säger Anna Landelius.

Mitt på den lummiga innergården finns kullen med den långa rutschbanan. Där åker barnen pulka på vintern, även när det är dåligt med snö.

– Varje vår får föreningen så om gräset, de åker ju även när det bara är lera, säger Bodil Thyresson leende.

Hon är en av dem som bott här längst, och hon håller med om den unika innergårdens dragningskraft.

– Det här är som en oas mitt inne i Kirseberg, det är lantligt på något sätt. Barnen är trygga, men ändå fria.

Själv flyttade Bodil Thyresson och hennes man hit 1988.

– Det är mycket folk här som är journalister, konstnärer, skådisar och sådana

yrken. Många har inställningen att det ska vara en kreativ miljö, lite halv-anarkistiskt så där. Tillåtande och fritt, säger hon.

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Östergård ligger en bra bit från kulturarbetartäta Möllevängen, men den speciella stämningen har med kvarterets brokiga historia att göra.

”Ute vid Bulltoftavägen reser sig nu ett väldigt byggnadskomplex”, berättade Skånska Dagbladet i maj 1917. Kvarteret som då låg i utkanten av staden innehöll från början 191 ”arbetarbostäder” som skulle avhjälpa den bostadsbrist som rådde.

Men det som ursprungligen var ett mönsterprojekt förföll. Östergård kom i stället att präglas av social misär med trångboddhet, missbruk och kriminalitet.

Trots upprustning och ett uppmärks-

samat socialt projekt var kvarteret efter decennier av hårt slitage och vanskötsel nära att rivas på 1970-talet. Det räddades tack vare boendes och andra engagerades ideella kamp och i början av 1980-talet renoverades husen och ombildades till bostadsrätter.

Den speciella andan som grundlades då har bestått genom åren, menar Bodil Thyresson. Hon jämför det med en bygemenskap där alla hjälps åt i stort och smått. Under pandemin hjälpte de som kunde till med att handla åt sina grannar och någon ordnade filmvisning utomhus. Kvarterets ungdomar har rustat upp pingisrummet och fixat en muralmålning med överbliven färg. Några har bildat band ihop. Till det kommer aktiviteter som loppis, julgransplundring och kräftska.

Emilia Gunillasdotter, föreningens ordförande, gick ”ganska snabbt” med i trädgårdsgruppen när hon flyttade hit för femton år sedan. I nya bostadsprojekt talas det ofta om egna odlingar, gemensamma ytor och social hållbarhet. Emilia Gunillasdotter menar att Östergård bevisar att en sådan miljö kan växa fram, och upprätthållas, över tid.

Det är mycket folk här som är journalister, konstnärer, skådisar och sådana yrken. Många har inställningen att det ska vara en kreativ miljö, lite halv-anarkistiskt så där.



Flera boende vittnar om att det finns en speciell anda i det färgglada kvarteret Östergård på Kirseberg i östra Malmö. Ett slags bygemenskap som är tillåtande och fri.



Under året tittar vi närmare på de 100 år som gått sedan Bostadsrätterna bildades, och berättar mer om vad organisationerna arbetat med och vilka frågor som varit viktiga för medlemsföreningarna.

Bostadspolitik och rådgivning

> Nu, 100 år senare står Bostadsrätterna fortfarande på föreningarnas sida. År 1921 var de 60 stycken – nu har Bostadsrätterna över 9000 medlemsföreningar från norr till söder. Organisationen fortsätter att ge goda råd till styrelserna – allt för att livet i föreningarna ska bli enklare.



”Det är som en oas mitt inne i Kirseberg”, säger Bodil Thyresson som bott i föreningen ända sedan 1988.



Brf Kvarteret Östergård

> Byggt 1917.

> Bostadsrättsförening sedan 1982.

> Det kilformade kvarteret på Kirseberg i östra Malmö ramas in av Södra Bulltoftavägen, Österhagsgatan och Östergårdsgatan.

> Föreningen har totalt 80 lägenheter, från tvåor till sexor.

> I föreningen finns gemensamma lokaler som gym, bastu, snickeri och vävstuga. I kvarteret finns också en privat förskola.



Grannarna Sofie Dahlstedt och Anna Landelius ses på den lummiga innergården medan barnen leker. "Det bästa med att bo här är gården, men också gemenskapen", säger Anna Landelius.



- Vi lever ju så! Innergården är jätteviktig, det privata som går ut i det gemensamma. Barnen får leka, de vuxna får leka, alla får leka.

Lägenheterna, som före millennieskiftet kunde säljas för närmast symboliska priser, har ökat rejält i värde de senaste åren.

- Nu står vi inför en gentrifiering och det är svårt att veta vart den tar oss. Jag hoppas att vi kan behålla det som är speciellt, det är därför folk flyttar hit.

Ett exempel på hur föreningen aktivt för andan vidare är att de anställer kvarterets ungdomar för att sommarjobba

///
Det kommer alltid att komma tider då identiteten utmanas, den hänger inte med utan arbete.

med trappstädning eller annat som behöver fixas under handledning av någon vuxen.

- Det är mer jobb att göra så här, än att bara betala timmar till en förvaltare. Men vi är helt övertygade om att det är värt det. Gemenskapen blir större och den ger en känsla av att det här är vår plats, säger Emilia Gunillasdotter och fortsätter:

- Men det kommer alltid att komma tider då identiteten utmanas, den hänger inte med utan arbete. Jag tror att som styrelse behöver vi vårda identiteten och ta den för givet. Det gäller att bestämma sig och sedan jobba för det. ◦



Tidslinje Kvarteret Östergård

1917

> Byggs av Malmö stad som stadens första stora bostadskomplex. Innehåller 191 lägenheter med ett eller två rum.

1960-talet

> Socialarbetare på Kirseberg slår larm om misär på Östergård. Kommunen beslutar att rusta upp husen. Lägenheter slås ihop. Husen får sin karakteristiska färgsättning och grunden till den nuvarande innergården anläggs.

1969

> Det så kallade Östergårdsprojektet startar. Projektet drivs av Harald Swedner som blev Sveriges första professor i socialt arbete. Socialkontoret flyttar in och de boende erbjuds socialt stöd på plats.

1973

> Östergårdsprojektet avslutas. Förfallet och förslumningen fortsätter.

1980

> Efter en mobilisering från den kvartersförening som bildats under Östergårdsprojektet beslutar Malmö stad att inte riva utan istället renovera Östergård igen. Lägenheterna blir återigen större och färre till antalet.

1982

> Kvarteret Östergård omvandlas till bostadsrättsförening.



"Vi står inför en gentrifiering och det är svårt att veta vart den tar oss", säger föreningens ordförande Emilia Gunillasdotter om de ökande bostadspriserna.

Nu vill vi ha city och natur samtidigt

Större, med egen uteplats och i en stadsdel där kontor blandas med bostäder. Så vill vi bo framöver och det är pandemin som har skyndat på utvecklingen.

Text: Ola Nilsson Foto: Pressbild

Pandemin har påverkat hur vi vill bo och dessutom skyndat på utvecklingen. Det menar Alexander Ståhle, stadsbyggnadsforskare på KTH, Kungliga tekniska högskolan i Stockholm.

Många kommer fortsatt att vilja jobba hemifrån när det passar, men vill också ha en attraktiv miljö när de åker till kontoret. Renodlade kontorsområden omvandlas till blandade stadsdelar med både bostäder och kontor.

– Bostadsspekulanter söker större bostäder, med markkontakt och egen trädgård och med närhet till natur och parker. De söker bostäder där de kan jobba hemma, men också områden med en trevlig stadsmiljö där det går att vistas på dagtid, säger han.

Alexander Ståhle pekar exempelvis på gamla industriområden eller grönytor längs vägar när städerna ska växa utan att ta natur- eller åkermark i anspråk.

Att bygga på höjden tror han däremot inte på. – Höghus löser inte bostadsbristen, de är till för att bygga symboler och landmärken. Den stora mängden bostäder kan byggas med tre- och fyra våningshus i våra städer utan problem.

Många lägenheter i bottenplan har i dag inte egen uteplats. De flesta av dem skulle kunna byggas om och få en egen trädgård, menar han. Det skulle minska behovet av att bygga villaområden.

Men det tar lång tid att bygga om en stad som skapats under hundratals år. Nästa fas tror Alexander Ståhle blir en grön och en urban väg samtidigt.

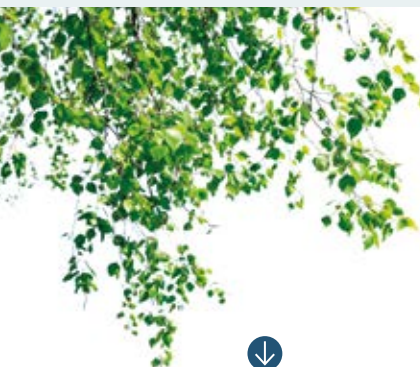
– Vi kommer sannolikt att se en bilfriare, grönare stadskärna. Men också fler satellitorter där folk lever distansarbetslivet i natursköna områden. Förhoppningsvis kan det blir mer av de kvaliteter som finns både på landsbygden och i stadskärnorna, så att säga. ◦



Alexander Ståhle, stadsbyggnadsforskare, KTH.

frågor/svar

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



Vem tar hand om det hängande trädet?

Vår förening har en väldigt liten gård som många medlemmar uppskattar att vara på under sommaren. Grannföreningen har en betydligt större gård med träd som ger viss behaglig skugga även hos oss under varma sommardagar. Men träden har blivit så pass stora

att många grenar hänger in över vår gård och skuggar för mycket. Av stenplattornas läge att döma har även några rötter letat sig över till vår gård. Är det grannföreningen som ska ta bort grenar och rötter eller får styrelsen i vår förening göra det?

Svar: Som medlem kan du kontakta din styrelse och berätta om dessa problem. Det är viktigt att allt sker genom dem. I jordabalken finns en bestämmelse om ungefär er situation. Styrelsen behöver kontakta grannföreningen och tydligt redogöra för vad de vill ska göras och uppmana grannföreningen att vidta lämpliga åtgärder för att undvika skada på buskar, träd med mera. Om grannföreningen inte gör det

inom rimlig tid får föreningen ta bort de rötter och grenar som har kommit in på er sida av fastighetsgränsen.



Det luktar illa i mitt badrum!

Det luktar avlopp i mitt badrum och lukten är riktigt obehaglig. Jag har lokaliserat att den kommer från där röret kommer upp från golvet. Är det jag eller föreningen som ansvarar för att åtgärda detta?

Svar: Om det uppstår en otäthet mellan röret och golvet kan avloppslukt leta sig in i badrummet. Enligt vanliga stadgar blir det du som bostadsrättshavare som får se till att fixa problemet, i och med att det är

i din lägenhet. En lösning för att få bort lukten är att tätas.



Vad kan vi göra åt hundar på vår mark?

Allt som oftast går hundägare över föreningens mark och låter hundarna utträta sina behov där. Det må vara hänt, men dessa personer plockar inte upp efter sina hundar. Vad kan vi göra åt det? Jag har givetvis påpekat detta för ägarerna.

Svar: Det går inte att göra så mycket åt att hundar passerar er mark, men som hundägare gäller så klart att plocka upp efter hunden. Att inte göra det är nedskräpning vilket är ett brott i miljöbalken och då blir det till svyende och sist en sak för polisen.



RM Snickerier tillverkar fönster och dörrar efter beställning i vår fabrik i Vimmerby.

Vår inriktning är gammal genuin stil till hus som har en klassisk arkitektur.

Vi erbjuder fönster och dörrar i massivträ med äkta kittad spröjs och smala profiler.

Vi tillverkar även lika vackra fönster i utvändigt aluminium.

Energi och ljudkrav är något vi löpande utvecklar för att uppnå det bästa men inte till priset av utseendet, för oss är vackra fönster viktigt i utvecklingsfasen.

RM SNICKERIER AB

Vimmerby | Tel. 0492-797 00 | www.rm.se | info@rm.se

www.rm.se



Hur får jag robotdammsugaren att gå över trösklar?

Äntligen kan en robot sköta dammsugningen – eller? Här tipsar experten om hur du bäst hjälper den att göra rent.

Text: Petra Olander

Allt fler lägenheter har en liten hjälpsam robot som far runt och suger upp damm. Men ett problem är att de små gynnar emellanåt inte tar sig över trösklar, med resultatet att bara ett rum blir rent.

– Trösklar är det största problemet robotdammsugare har, säger Oskar Herodes, produkt- och utbildningsansvarig på vitvarutillverkaren Miele.

– Det finns robotdammsugare som tar sig över trösklar på 1,6 centimeter, men absolut inte alla.

Så har du för höga trösklar måste du i princip bygga en liten ramp åt den, konstaterar han.

Ett knep är att lägga ett böjbart skrivbordsunderlägg, som inte är alltför halkigt, över tröskeln. Det finns också flera olika tröskelramper i handeln.

Spännvidden av modeller är stor. Det finns robotdammsugare som kaosdammsugare som hursomhelst och sådana som rengör lägenheten systematiskt efter en karta de själva skapar med hjälp av radar. Det finns modeller som tömmer sig själva och laddar sig

själva. Och det finns modeller som lämnar en rad med ihopborstat grus efter sig.

– Ett vanligt misstag är att köpa en billig modell och sedan bli besviken på resultatet. Ska man köpa en riktigt bra är de tyvärr dyrare, mellan 5 000 och 12 000 kronor. Då får du en som kan plocka upp stenar i hallen, navigera i rummet och täcka alla ytor.

Men vi kan fortfarande hjälpa den billiga modell vi har därhemma att lyckas bättre:

– Städa undan lite för roboten.

Rensa undan kablar som den kan fastna i och acceptera att du ibland får plocka bort köksstolarna. Det är lite som att barnsäkra ett hus. Och kom ihåg att robotdammsugaren är ett komplement till den vanliga dammsugaren, ingen ersättning. **o**



Oskar Herodes



Skaffa robotdammsugare? Tänk på det här:

> Satsa på en modell som kan klättra högt. Desto högre, desto fler utrymmen kommer den att dammsuga.

> Skaffa en modell som själv skapar en karta över lägenheten, då arbetar roboten systematiskt och dammsuger överallt.

> Satsa på så stark motor som möjligt eftersom roboten då kan suga upp smutsen i stället för att borsta upp den.





Vet ni hur er fastighet mår idag eller om tio år?

I hundra år har vi hjälpt bostadsrättsföreningar över hela Sverige med allt från teknik och drift till ekonomi, energi, juridik och ombyggnationer. Vi vet att en fastighet som sköts långsiktigt, hållbart och strukturerat blir billigare i drift, ökar i värde på sikt och ger ett tryggare och stabilare boende. Med all vår samlade erfarenhet är vi experter på det vi gör. Läs mer om hur vi kan hjälpa dig och din förening på sbc.se och se vår uppskattade webbserie på helthemma.sbc.se.



Mycket mer än fastighetsförvaltning