

KÄLLSORTERING

Bra för miljön
och plånboken




SKRIV EN MOTION

”Vi skapade
en grön oas”

RADON

Så mäts den
farliga gasen

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #3 • 2017



DOKUMENTET
BOBUBBLA
ELLER INTE?
EXPERTERNAS
ANALYS
ÅTGÄRDERNA
SOM BEHOVS

BOSTADSDUELLEN

BOSTADSRÄTTERNAS VD ULRIKA BLOMQVIST MÖTER
PER BOLUND (MP), FINANSMARKNADSMINISTER

■ BOPRISERNA ■ BYGGANDET ■ LÅNEREGLERNA

LEDAREN: ”Dags för en omstart i de bostadspolitiska samtalen.”

DRÖMMER DU OM EN NY HISS?



TÄVLA OCH VINN!

Bli hjälte i ditt trapphus! Vinn en ny modern hiss till din bostadsrättsförening.

Tävla på
[HISSDROMMAR.KONE.SE](https://hissdrommar.kone.se)





Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bospas i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagen är cirka 280 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 15 december.

ANSVARIG UTGIVARE:

Ulrika Blomqvist
 REDAKTIONSRÅD:
 Kenny Fredman,
 Kerstin Frykberg
 Andersson,
 Peder Halling,
 Elisabeth Kalderén
 Tove Lindau
 och Mats Lindbäck

REDAKTÖR:

Nils Sundsröm
 ART DIRECTOR:
 Maria Lindén

PRODUKTION:

OTW Communication

OMSLAGSBILD:

Jennifer Glans

REPRO:

Done

ANNONSFÖRSÄLJNING:

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

TRYCK:

Roto Smeets

ADRESS:

Bostadsrätterna
 Drottninggatan 2
 111 51 Stockholm

KONTAKT:

08-58 00 10 00

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

Omstarta bostadspolitiken nu

Problemen på den svenska bostadsmarknaden är flera. Unga har svårt att etablera sig då det behövs ett stort kapital och hög lön för att klara räntor och amorteringar. Den som flyttar på grund av arbetet till en annan ort kan ha svårt att betala mer för en bostad. Expanderande familjer har inte råd att köpa en mer anpassad bostad. Och en del äldre bor kvar i sina stora bostäder därför att de har svårt att finansiera en ny bostad efter att reavinstskatten är betald. Visserligen byggs det rekordmånga bostäder just nu, men detta kan främst förklaras med att vi befinner oss i en högkonjunktur.

OJ, VAD NEGATIVT, tänker du kanske. Jag kan glädja dig med att det finns olika sätt att lösa bostadskrisen. Vi har som organisation ett antal förslag; att se över reavinstskatten för ökad rörlighet, starthjälp till unga och ett reformerat hyressättningsystem är det många i bostadsbranschen, inklusive vi, som är eniga om.



ULRIKA BLOMQVIST, VD,
 BOSTADSRÄTTERNA

Framför allt behövs det långsiktiga spelregler för framtidens bostadsmarknad.

Nu är det knappt ett år kvar till riksdagsvalet. Jag och andra branschkollegor hoppades på att det under nuvarande mandatperiod skulle komma en blocköverskridande överenskommelse vad gäller bostadspolitiken, men förhandlingarna havererade. Istället skylldes partierna på varandra när de inte kom överens, vilket får mig att tro att krismedvetenheten inte är tillräckligt hög. Det är inte säkert att jag skulle uppskatta samtliga förändringar vid en överenskommelse, men det är ändå dags att partierna tar sig samman och börjar om på nytt med de bostadspolitiska samtalen. Förslag är det, som sagt, inte brist på. De måste genomföras om unga ska ha en rimlig möjlighet att skaffa sig något så grundläggande som en bostad, vilket är en förutsättning för studier och arbete.

”
 Det är ändå dags att partierna tar sig samman och börjar om på nytt med de bostadspolitiska samtalen.

Mötet: Finansmarknadsminister Per Bolund (MP)

15



AKTUELLT:
 8 AV 10 UNGA
 VUXNA BOR
 HEMMA GRATIS
SIDAN 5

TEMA:
 DEMOKRATI OCH
 INFLYTANDE I
 FÖRENINGEN
SIDAN 6

VAR RÄDD OM
 DETALJERNA
 NÄR Huset SKA
 RENOVERAS
SIDAN 10

**DOKUMENT:
 FINNS DET EN
 BOSTADS-
 BUBBLA?
 SIDAN 12**

KÄLLSORTERING I 15 FRAKTIONER LYCKAD SATSNING PÅ MILJÖHUS

22



SÅ PÅVERKAR DU DITT BOENDE EN LEKTION I DEMOKRATI

6



FRÅGOR
 OCH SVAR
 OM
 BOSTADSRÄTT
SIDAN 24

RADON:
 SÅ MÅTS
 DEN FARLIGA
 GASEN
SIDAN 26



FOTO: SHUTTERSTOCK

Ris och ros för nytt amorteringskrav

FINANSINSPEKTIONEN vill skärpa amorteringskravet för nya bolåntagare som tar stora lån i förhållande till sina inkomster. Förslaget är nu ute på remiss och möter både kritik och gillande.

Finansinspektionen vill att hushåll vars skulder är större än 4,5 gånger inkomsten ska få ett extra amorteringskrav på 1 procentenhet av bolånet per år, det vill säga utöver dagens amorteringskrav på upp till 2 procent.

Enligt Bankföreningen skulle förslaget minska rörligheten på bostadsmarknaden och försvåra för hushåll att byta både bostad och bank.

– De föreslagna amorteringskostnaderna kommer att försvåra bostadsbristen och arbetsmarknadens behov av en rörlig arbetskraft. Den dag en finansiell kris kommer, eller om priserna på bostäder kraftigt faller, behövs snabba åtgärder. Ett skärpt amorteringskrav kommer då att vara effektiva hinder för snabb återhämtning, menar Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

7032

Så många registrerade fastighetsmäklare fanns det i Sverige 31 juli i år, vilket är den högsta noteringen någonsin. Andelen kvinnor är 46,2 procent, enligt Fastighetsmäklarinspektionen.

Nya förslag ska främja uthyrning



FOTO: SHUTTERSTOCK

De som bygger en uthyrningsdel i sin bostad ska få hyra ut skattefritt under tio år. Det föreslår Statskontoret i en utredning. Men Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist tror inte att förslagen skulle få fler bostadsrättshavare att hyra ut – utan efterfrågar andra åtgärder.

REGERINGEN SER privatuthyrning som ett komplement till nybyggande när det gäller att hantera bostadsbristen. Därför gav de i början av året myndigheten Statskontoret i uppgift att analysera vad som skulle kunna få fler att hyra ut.

Som ett led i arbetet skickades en medborgarundersökning ut till ungefär 4 000 personer. Av dem uppgav majoriteten som har ett extra sovrum, 74 procent, att de inte är så pigga på att hyra ut en del av sin bostad. Främst för att de inte vill ha ytterligare personer i hemmet – men också för att det i så fall skulle behöva anpassas för ändamålet.

Därför är ett av Statskontorets förslag till regeringen att den som bygger en uthyrningsdel ska få hyra ut skattefritt under tio år. I dag kan du få skatteavdrag på upp till 40 000 kronor per år.

– Att bygga uthyrningsdelar är en god

tanke, men när det gäller befintliga bostadsrätter får man inte bygga om hur som helst. Om det är det ekonomiska incitamentet man vill komma åt så är det bättre att ta bort takbeloppet om 40 000 per år, säger Ulrika Blomqvist som är vd för Bostadsrätterna.

I sin utredning konstaterar också Statskontoret att kunskapen kring vad som gäller vid uthyrning är låg. Därför föreslår myndigheten både en informationskampanj och en förbättrad webbplats för information.

– Jag tror inte att det kommer att öka uthyrningen, eller ändra inställningen till att ha främmande människor i sitt boende. Är det så att man vill ha en ökad rörlighet på bostadsmarknaden ser vi två bitar: dels att ta bort reavinstskatten, den så kallade flyttskatten, och dels att det finns bostäder att flytta till, säger Ulrika Blomqvist.

SARA WILK

ÄR DU OROLIG ÖVER DITT FRAMTIDA BOENDE?



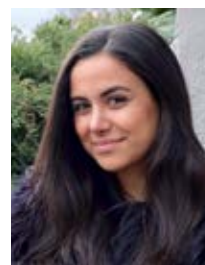
Klara Sandahl, 18, studerande, Stockholm

– Lite. Jag tror inte att jag kommer kunna bo där jag vill. Däremot tror jag att jag kommer kunna få ett boende inom rimlig tid.



Christoffer Andersen, 23, plåtslagare, Göteborg

– Nej, jag har just köpt en bostadsrätt och det känns bra. Det enda som oroar är en framtida bostadsbubbla som det pratas en del om.



Dana Keyhanfar, 19, studerande, Mölndal/Pilzen

– Ja, lite grann. Jag vet ju att det är stor bostadsbrist och att det är dyrt att köpa en lägenhet, så lite orolig för framtiden är jag.

66%

Så stor andel av hushållen tror på stigande bopriser under året, enligt SEB:s boprisindikator i september. Det är en nedgång med 18 enheter sedan i maj.

Unga vuxna bor hemma - gratis

Hela 76 procent av de unga vuxna betalar ingenting för att bo kvar i föräldrahemmet. Det visar en undersökning från SBAB.

- Läget är värre än vi trodde. Att lära sig ta ekonomiskt ansvar är en förutsättning för att senare klara den egna hushållsekonomin, säger Claudia Wörmann, boendeeconom på SBAB.



FOTO: SHUTTERSTOCK

DET ÄR TUFFT för dagens unga att ta sig ut på bostadsmarknaden. Brist på hyresrätter, dyra andrahandshyror, ändrade lånevillkor och höga bostadspriser har lett till att många unga vuxna bor kvar hemma långt upp i vuxen ålder.

2010 infördes krav på kontantinsats vid köp av bostad, vilket försenade flytten hemifrån. Sedan kom amorteringskraven, och nu finns förslag på ännu hårdare amorteringskrav.

- Det blir allt svårare för den unga generationen - men också för de föräldrar som hyser de här ungdomarna hemma och blir försenade i sin egen flyttprocess. Följden blir att hela bostadsmarknaden stannar upp. Problemet är i allra högsta grad ett samhällsproblem, menar Claudia Wörmann, boendeeconom på SBAB.



Claudia Wörmann, boendeeconom på SBAB

En undersökning från Hyresgästföreningen visar att 24 procent av alla unga vuxna mellan 20 och 27 år bor kvar hemma. Och undersökningen från SBAB visar alltså att åtta av tio unga i åldern 18-26 år bor kvar hemma gratis.

- Det här är nedslående siffror. Första steget mot att bli vuxen är att flytta hemifrån och som förälder har man ansvar för att skola barnen ekonomiskt, säger Claudia Wörmann.

- Så fort barnet har någon liten inkomst ska de betala hemma. Följ Konsumentverkets riktlinjer eller kom överens om en rimlig summa per månad. Saknar barnet inkomst kan föräldrar istället kräva att barnet betalar med arbetsinsatser i hemmet.

SOFIA ZETTERMAN



EN SÄKER DÖRR ÄR EN RÄTT MONTERAD DÖRR.

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

Läs mer på daloc.se/tryggthem

DALOC

SECOR

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

Bestämmer jag eller styrelsen?

Vilka möjligheter har jag som medlem att ställa krav kring mitt boende? Din Bostadsrätt reder ut vilka beslut styrelsen kan fatta och när det krävs beslut av föreningsstämman.

TEXT: LARS ÖHMAN ILLUSTRATION: PIA KOSKELA

- BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN är en skola i demokrati. Där lär sig de boende hur det går till att driva sina frågor, men också att acceptera de beslut som styrelsen eller stämman tar, säger Peder Halling, jurist på Bostadsrätterna.

Styrelsen i en bostadsrättsförening har ett långtgående mandat att besluta om föreningens skötsel.

- Till skillnad från vad ganska många tror kan stämman inte gå in och ta över förvaltningsbeslut från styrelsen. Stämman utser förvisso styrelsen och kan avsätta densamma. Men en stämman kan inte lägga sig i enskilda ärenden och säga att "vi tycker att Kalle trots allt ska få hyra ut sin lägenhet i andra hand".

FÖRENINGEN HAR den styrelse medlemmarna har valt. Är medlemmarna missnöjda med förvaltningen kan styrelsen väljas bort på nästa stämman och andra styrelseledamöter utses. Skulle däremot flera medlemmar vilja påskynda processen för att få en ny styrelse finns en minoritetsskyddsregel. Den säger att en extrastämman måste äga rum om minst 10 % av föreningens medlemmar så begär.

- Detta händer dock ganska sällan. Oftast står inte folk på kö för

att sitta i styrelsen, säger Peder Halling.

STÄMMOBESLUT KRÄVS bland annat vid stadgeändringar och "väsentliga förändringar av hus och mark". Ett planerat stambyte måste tas upp på en föreningsstämma om det inte handlar om så kallad relining då kakel och klinker inte bryts upp.

- Underhåll av fastigheter ingår i styrelsens löpande uppdrag. Men det som gör att stambyten nästan uteslutande bestäms på en stämman beror på att det närmast undantagslöst handlar om att byta badrum hemma hos folk.

Vad innebär väsentlig förändring?

- Vi brukar översätta det till tre ord; ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnad. Enligt rättspraxis räknas även små förändringar av föreningens egendom som väsentlig förändring. Det var en förening som byggde ett skärmtak ovanför entrédörren som skydd mot oväder. Ärendet gick vidare till domstol som ansåg att stämman borde ha fått uttala sig i frågan. Några kan kanske tycka att det var en bra förändring men det är en utseendefråga - alla medlemmar äger huset gemensamt och ska få vara med och påverka.

MINDRE SPRING!



Beslut på stämman - olika typer av majoritet

På föreningsstämmor fattas beslut med enkel majoritet (mer än 50 % av de som röstar) i förvaltningsärenden. Förhöjd majoritet tillämpas när enskilda medlemmar berörs. Ett sådant beslut kräver minst 2/3-majoritet av de som röstar. Exempel på ärenden som kräver 2/3-majoritet är förändrad insats eller beslut som kan innebära att en bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad.

Då krävs ett beslut i hyresnämnden

I fall där medlemmar berörs av en förändring, exempelvis ett balkongbygge med ökad insyn eller sämre ljusinsläpp, räcker det med att någon berörd medlem motsätter sig stämmans beslut för att ärendet ska prövas i hyresnämnden. Styrelsen är då skyldig att få tillstånd av hyresnämnden innan arbetet kan sättas i gång.



Så styrs en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är organiserad på samma sätt som ett demokratiskt samhälle. Stämman kan sägas motsvara riksdagen, styrelsen regeringen och revisorerna motsvarar riksdagens revisorer.

STYRELSE

Styrelsen måste bestå av minst tre personer och sköter den löpande förvaltningen av föreningen. Ordföranden har ett lagstadgat ansvar och måste se till att sammanträden hålls, regelbundet informera övriga ledamöter och säkerställa att föreningens stadgar följs.

FÖRENINGSTÄMMA

Det högsta beslutande organet i en bostadsrättsförening är föreningsstämman. Där har samtliga lägenheter/hushåll i normalfallet en röst vardera. Den ordinarie föreningsstämman måste hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. För det löpande arbetet i föreningen utser föreningsstämman en styrelse som i normalfallet består av föreningsmedlemmar.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Vanligtvis kallar styrelsen till en extra föreningsstämma, exempelvis när ett ärende enligt lag eller föreningens stadgar kräver ett stämmobeslut. Vidare kan revisorer begära extrastämma, liksom minst en tiondel av samtliga föreningsmedlemmar.

REVISOR

Revisor får vara medlem i den aktuella bostadsrättsföreningen men stadgarna kan reglera kompetenskravet, exempelvis att "föreningen ska ha minst en eller högst två revisorer varav en ska vara auktoriserad eller godkänd".

Så skriver du
en motion. ➤➤

FRÅN MOTION TILL VERKLIGHET:

”Så skapade vi en grön oas”

Går det att ordna en gemensam köksträdgård i en bostadsrättsförening? Ja, det är precis vad Brf Hagbacken i Leksand har skapat på sin gård med prunkande pallkragar med grönsaker och blommor, fruktträd och bärbuskar.

DET BÖRjade med en motion från Annika Varghans, som 2012 var nyinflyttad i föreningen. Hon hade bott i villa och saknade att ha en egen trädgård att påta i. I motionen föreslog hon att ett hörn av bostadsrättsföreningens gård skulle förvandlas till en trädgård.

– Tanken var att skapa en vacker köksträdgård där de som ville skulle få en plats odla och skörda det de odlade, men där det också skulle finnas bärbuskar och träd som alla i föreningen skulle få plocka av, säger Annika Varghans.

Årsmötet antog motionen och därefter bildades en trädgårdsgrupp med sex av de boende. Styrelsen gav gruppen 11 000 kronor för inköp av växter och material.

FÖRST GJORDE GRUPPEN en ritning över den tänkta trädgården, sedan grävde de ett dike runt om det som skulle bli trädgård, satte kantstenar, gjorde grusgångar och fixade en sittplats och fyllde på med planteringsjord i 15 pallkragar och runt omkring för träd och bärbuskar.

– Vi genomförde arbetet i form

SÅ HÄR SKRIVER DU EN MOTION

- Skriv en tydlig och säljande motion så ökar chanserna rejält att få den antagen på stämman.
- Lyckas du ändå inte på stämman får du lobba precis som våra politiska partier gör. Prata med och övertyga dina grannar om hur förträffligt det vore med till exempel ett cykelhus. Du kan bilda en informell grupp och ta fram ett underlag för kostnader, utseende och så vidare.

av en studiecirkel i urban stadsodling via ett studieförbund. Nu har vi bara en gemensam arbetsdag på våren och en på hösten. I övrigt sköter var och en sin pallkrage, berättar Annika Varghans.

Varje vår skickar trädgårdsgruppen ut en förfrågan till samtliga 29 boende i föreningen. Den som vill får då boka en eller flera pallkragar att sköta under den kommande växtsäsongen. I år har nio medlemmar odlat.

VE M SOM HELST i bostadsrättsföreningen kan slå sig ned i sittgruppen i köksträdgården och njuta av den fina miljön. Det som växer i pallkragarna är enskild egendom, men alla är välkomna att plocka av det som står runt om, som plommon, körsbär, hallon, vinbär, rabarber och krusbär.

– Trädgården är vår gröna oas. Det är trevligt att bara sitta där. Sen ökar den värdet på lägenheterna och finns med på bilder när det säljs lägenheter. Trädgården visar att vi vill göra saker tillsammans och kan ta ansvar, säger Ina Östlund som i år odlat ringblommor, ärtor, dill, koriander och sallad i två pallkragar.

I köksträdgården finns också två komposter. Där är alla välkomna att lägga kompostmaterial, men även matavfall från helst ekologiska livsmedel som skal från frukt och rotfrukter.

– Det finns ett härligt miljötank i botten. När jag dras med i något som är så kul så vill jag lära mig mer, säger Ina Östlund.

NILS SUNDSTRÖM
FOTO: PER ERIKSSON



Det finns ett härligt miljötank i botten. När jag dras med i något som är så kul så vill jag lära mig mer.

INA ÖSTLUND



Annika Varghans är en av eldsjälarna.

Grannar som odlar.
Från vänster: Tomas Olofsson,
Gunnel Sandberg, Ina Östlund,
Malin Söderberg, Annika
Varghans och Doris Brask.



När det blir fel i beslutsgången

I vissa bostadsrättsföreningar får medlemmarna avgöra om månadsavgiften ska ändras. Det är en beslutsordning som får tummen ner av Bostadsrätterna.

- **AVGIFTEN** ÄR styrelsens instrument för att hantera den dagliga driften, säger Bostadsrätternas jurist Tove Lindau.

Styrelsen har enligt lag, med några få undantag, ansvaret för den dagliga driften.

- En del föreningar gör så men det innebär att styrelsen blir bakbunden och inte kan påverka den avgift som krävs för att klara driften. Hänskjut inte beslut om ekonomi till stämman. Tänk om det ett halvår senare visar sig att det inte håller, driften blev dyrare än tänkt?

Alla kan inte ha insyn i det dagliga arbetet och risken är att många ser till den egna plånboken.

Vad händer om medlemmarna återigen röstar nej till en höjning?

- Ja, och vad gör man då? Alla kan inte ha insyn i det dagliga arbetet och risken är att många ser till den egna plånboken. Styrelsens ansvar går utöver det. Ledamöterna måste se till föreningens intressen.

DET FINNS OCKSÅ flera exempel på det omvända, det vill säga att styrelsen beslutar i frågor som stämman ska avgöra. Ett sådant är ledamöternas arvoden.

- Det finns föreningar som inte betalar arvoden, det är inget krav. Men om arvode ska utgå kan inte ersättningen beslutas av styrelsen, utan det är upp till stämman att avgöra.

Det vanligaste beslutsfelet som bostadsrättsstyrelser gör gäller om-

eller tillbyggnad av fastigheten.

- Man bygger ut sopstationen för källsortering, eller vill ha ett skärmtak över en entré och tar en kostnad utan att tillfråga medlemmarna, säger Tove Lindau.

I DET SENARE FALLET finns en bestämmelse i bostadsrättslagen som säger att beslut om väsentliga förändringar ska fattas av en stämman. Med väsentlig förändring avses all om-, ny-, och tillbyggnation. Oavsett om förändringen är stor eller liten betraktas den i domstol som väsentlig. En styrelse kanske vill bygga om entrén eller ta upp ett nytt fönster i fasaden.

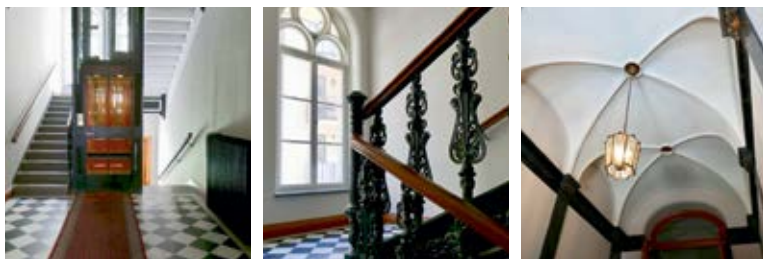
- I den typen av åtgärder tror ofta styrelser att det är ingenting som medlemmarna märker av och underförstått tycker är bra. Men får vi sådan information i samtal brukar vi säga "gör om gör rätt", det vill säga vi uppmanar styrelsen att kalla till extrastämman och fatta beslut i efterhand.

LARS ÖHMAN

FLER FELAKTIGA STYRELSEBESLUT

- En styrelse kan inte avsätta en ledamot eller suppleant, beslutet ligger hos stämman om någon inte avgår frivilligt.
- Styrelsen kan inte ändra föreningens stadgar.
- Styrelsen får inte besluta om att ta ut städavgifter då de uppgifter som görs på en städdag faller på föreningens driftansvar och inte kan påtvingas bostadsrättshavare.

Tänk på husets bästa
vid renovering 



Vilken färg ska det egentligen vara i trapphuset? Tänk på vad som är bäst för huset och fall inte för personligt tyckande, råder experterna.

Var rädd om detaljerna

- **MAN SKA VARA** trogen originalhuset och inte bara tänka på vad de som bor här just nu anser, säger Bostadsrätternas styrelserådgivare Peder Halling.

När fastigheten står inför en större ansiktslyftning är det viktigt att inte falla för trender eller personligt tyckande. Styrelsen bör i stället fundera på vad som är bäst för huset, framhåller han.

En smakfull renovering med känsla för det tidstypiska ger nämligen både förhöjd trivsel och ökat värde på föreningens bostadsrätter.

- En del målare säger att det "blir bra med vanlig plastfärg" men det kanske inte alls passar, säger Lina Liljefors som är inredningsarkitekt och diplomerad färgsättare som arbetar med restaurering av fastigheter från slutet av 1800-talet till nutid.

- Målare kan vara väldigt duktiga, men kan sällan kulturhistoria.

Våga sätta färg som originalnyanserna men anpassade till dagens datum.



Lina Liljefors, inredningsarkitekt.

SKRÄCK-EXEMPEL: HUS SOM FÖRLORAT DETALJER

- Många hyresrätter som ombildades under 1970- och 1980-talet renoverades kraftigt - takstuckaturer och träportar togs bort.
- Marmorgolv som rivits ut och ersatts med modern klinker eller plastmatta.

Ta hjälp av någon som ser till helheten och lista era krav för exempelvis golv, stuckatur, hissrenovering, namntavla, postboxar och belysning, råder Lina Liljefors.

Exempelvis har Stockholms stadsmuseum en bra webbplats med tips om underhåll och renovering i äldre flerfamiljshus.

- Var beredd på att en totalrenovering tar längre tid än ni kanske tror. Det går egentligen inte att precisera men 3-6 månader för ett trapphus är vanligt, säger Lina Liljefors.

"VITT OCH FRÄSCHT" har blivit ett begrepp som inredningsstil. Men när det kommer till fastighetens entré avråder Lina Liljefors bestämt från helt vita väggar i optiskt vitt som finns i många nyproducerade fastigheter. Slitage från många prylar och stora barnvagnar samt oren luft utifrån förvandlar snart ljusa väggar till smutsgråa.

- Våga sätta färg som originalnyanserna men anpassade till dagens datum. Det finns en anledning till att man förr målade med mörkare färger, och det beror inte enbart på att helt vita pigment inte gick att få

fram med de naturpigment som användes, säger Lina Liljefors.

Peder Halling på Bostadsrätterna noterar att Lina Liljefors synpunkter går i linje med den rådande trenden; att skapa en tidstypisk atmosfär i byggnader från 1800-talet.

- I var och varannan trappuppgång är det ådringsmålat, lampknappar i retrostil, och gamla golv framtagna. Det har blivit en fluga, åtminstone i Stockholms innerstad. Men naturligtvis behöver man inte vara ortodox. Allt måste inte återskapas exakt hur det en gång såg ut, med handsmidda detaljer exakt trogna originalet.

DET BEVARANDE tänket har som nämnts inte alltid funnits. Redan på 1930-talet hyvlades fasader från stuckatur och ornament i syfte att sänka kostnaderna för underhåll.

- Ett bra exempel är Bångska palatset i Stockholm. Gamla bilder från slutet av 1800-talet visar mängder med vackra detaljer och skulpturer på takkrönet. I dag är dekoratio- nen borttagen. Men nu är vi tillbaka i den tiden och flera stora fastighetsägare lägger miljoner på att försköna husfasader, säger Peder Halling.

LARS ÖHMAN



Trapphus och entréer från förra sekelskiftet blir vackra i kulörer som liknar originalfärgerna, med väggar i grå-grönt eller dova pasteller och därtill mörka inslag på hissar, dörrar och socklar. Det anser inredningsarkitekten Lina Liljefors. Bilderna visar ett trapphus på Grev Magnigatan i Stockholm samt en port på Östermalm, Stockholm.

Mässan med allt om boendet

Mässan Hem, Villa & Bostadsrätt börjar bli ett säkert hösttecken även i Göteborg. I slutet av oktober dyker den upp på Svenska Mässan för tredje året i rad. Precis som i fjol är lördagen vikt åt Bostadsrättens dag.

– **MÅLET ÄR ATT BLI** den kompletta mötesplatsen för alla som är intresserade av sitt hem. Här finns massor av rådgivning och kunskap och för den som ska bygga, bygga om eller renovera. Och mängder av inspiration som även omfattar inredning, mat och dryck, säger mässans projektchef Göran Ekberg.

Bostadsrätternas marknadschef Thomas Lagerqvist hoppas att många bostadsrättsinnehavare kommer på lördagens Bostadsrättens dag. Inte minst för kortseminarierna.

– Vi vill ge besökarna en heltäckande bild av hur det är att bo i bostadsrätt. Där ger vårt startseminarium information om vilka regler som gäller, rättigheter och skyldigheter. Därefter kan man till exempel fördjupa sig i försäljning och köp eller hur prisutvecklingen ser ut, säger Thomas Lagerqvist.

För styrelsemedlemmar erbjuds kurser i ekonomi och styrelsearbete, utbildningar som ofta efterfrågas. Och i Bostadsrätternas egen monter finns under dagen möjlighet att få råd av jurister, ekonomer och tekniker.

EN NYHET PÅ årets mässa är ett större fokus på det smarta hemmet där ljud, ljus, kylskåp med mera kan styras från telefon eller dator. Bland annat för att sänka energiförbrukningen. Ett annat nytt inslag är ett drömtorg där arkitektfirman Kjellgren Kaminzky visualiserar besökarnas drömbostäder.

Fjolårets uppskattade inslag med tv-fixarna Pirre och Mackan, Björn Christiernson och Isabelle McAllister återkommer även i år, liksom matpredikanten och krögaren Anders Arnell med gäster.

THOMAS ÖSTBERG



BOSTADSRÄTTENS DAG

Lördagen den 28 oktober fokuserar mässan på bostadsrättsfrågor. Kortseminarier för bostadsrättsinnehavare och styrelsen i din förening. Scenen mitt i B-hallen.

11:00-11:50 Startseminarium: Att bo i bostadsrätt. Regler som styr boendet med mera.

12:00 Köpa och sälja bostadsrätt. Vad ska jag tänka på?

12:45 Prisutveckling på bostadsrätter.

13:30 Konfliktihantering i bostadsrättsföreningen.

14:15 Andrahandsuthyrning – vad är det som gäller?

15:00 Hur gör man ett stambyte?

Kostnadsfria kurser för styrelsen.

Konferensrum J2, plan 2.

Förnamn krävs.

12:00-13:30 Hur förbättrar man bostadsrättsföreningens ekonomi?

14:30-16:00 Ny i bostadsrättsföreningens styrelse. Läs mer om programmet på:

www.bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag



Bostadsrättens dag

Arrangeras av Bostadsrätterna

Välkommen till Hem, villa & bostadsrätt

Nordens största boendemässa med inspiration och expertrådgivning för hela hemmet.

HVBR1710

Denna kupong ger dig 40 kr rabatt, ord. pris 150 kr i kassan eller 130 kr på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra erbjudanden.

Registrera din kod vid biljettköp på: goteborg.hemochvilla.se

Samarbetspartner:

Bostadsrätterna

Bostadsrättens dag
Arrangeras av Bostadsrätterna

Spar tid & pengar
– köp din biljett på nätet!

ÖPPETTIDER

Freitag kl 10.00-18.00

Lördag kl 10.00-18.00

Söndag kl 10.00-17.00

**HEM·VILLA
& BOSTADSRÄTT**

Mässan för ditt hem

**27-29 okt 2017
Svenska mässan**

REKORD I

Våra bostadslån skjuter i höjden. Är det ett problem? Och i så fall - vad bör göras?

Gapet ökar. Hushållens boendeskulder har ökat med mer än 400 procent mellan åren 2002 och 2017. Det är mer än dubbelt så mycket som de disponibla inkomsterna har ökat under samma period.

745 290

2002

245 934

2002

1 941 867

2010

377 583

2010

HUSHÅLLENS BOSTADSSKULDER MILJARDER KRONOR

DISPONIBEL INKOMST MILJARDER KRONOR

SKULDER

3 004 579

2017

TRETUSEN
MILJARDER
KRONOR

499 901

2017

Bostadspriserna fortsätter att stiga och sätta nya rekord. Samma sak gäller hushållens skulder. Under de senaste 20 åren har kvadratmeterpriset på en genomsnittlig bostadsrätt i Sverige ökat med 750 procent.

TEXT: MIKAEL BERGLING

I SOMRAS passerade svenskarnas bolån för första gången 3 000 miljarder kronor.

Men trots att såväl bostadspriserna som belåningen har stigit betydligt mer än inkomsterna, tror åtta av tio svenskar att bostadspriserna kommer att fortsätta uppåt, enligt en opinionsundersökning från augusti i år som Svensk Fastighetsförmedling har beställt.

Stefan Palmqvist, tf chefsekonom på Finansinspektionen, säger att det finns flera förklaringar till de senaste årens ökade priser på bostäder och svenska folkets växande skuldsättning.

– En viktig drivkraft är bristen på bostäder och en tydlig urbaniseringstrend. Männskor flyttar i allt större utsträckning till större städer där bostadspriserna är högre. Storstockholm har ökat med 500 000 invånare de senaste 20 åren. Samtidigt har det byggts 150 000 nya bostäder i regionen. När efterfrågan överstiger utbudet stiger priset. Till det ska läggas de låga räntorna.

– En annan förklaring till hushållens

ökade skulder är att vi i dag äger vår bostad i högre utsträckning än för exempelvis 15 år sedan. Ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter har gjort att fler hushåll än tidigare tagit bostadslån. Den avskaffade fastighetskatten har också haft betydelse för prisuppgången.

Vad är problemet med att lånen ökar?

– Vi ser i dagsläget inga stora risker för den finansiella stabiliteten. Bankerna är noggranna i sin kreditprövning. Finansinspektionen har bland annat infört bolånetak och amorteringskrav. Dessutom har vi föreslagit en skärpning av amorteringskravet. Hushåll som lånar mycket i förhållande till sin inkomst kommer att få amortera

mer, säger Stefan Palmqvist.

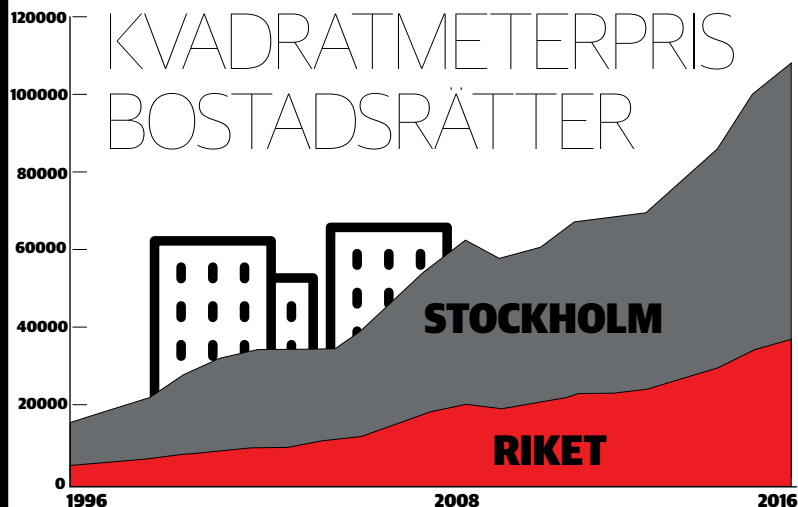
– Vår skuldsaneringslagstiftning gör att det är väldigt svårt att bli av med en skuld. Dessutom betalar svenskar på sina bolån nästan vad som än händer. Därför tror inte vi att hushållens bolån



Stefan Palmqvist, tf chefsekonom på Finansinspektionen.



GENOMSNIITTLIGT KVADRATMETERPRIS BOSTADSRÄTTER



Bostadspriserna har stigit kraftigt i hela landet de senaste 20 åren. I hela riket har priserna ökat med 750 procent mellan åren 1996 och 2016, jämfört med 640 procent i Stockholm.

primärt är en risk för den finansiella stabiliteten.

Vad är då risken?

– Ungefär 80 procent av ökningen av hushållens skulder från 1995 och framåt kan förklaras med fundamentala faktorer, till exempel att hyresrätter har ombildats till bostadsrätter och att räntorna har gått ner. Men fundamentala faktorer kan förändras. Räntorna kan stiga och den goda konjunkturen försämras. Människor kommer då att fortsätta betala på sina bolån, men man kommer att tvingas dra ner på annan konsumtion vilket drabbar jobben och tillväxten och förstärker konjunktur nedgången.

Bo Söderberg, chef för Boverkets analysavdelning, är av samma uppfattning.

– I ett längre perspektiv kommer inte räntorna att vara så låga som de är idag. När de går upp blir det mindre pengar kvar till annan konsumtion, vilket påverkar samhälls-ekonomi negativt. Det blir en cirkel nedåt. Dessutom lär en del få problem med att klara sina skulder.

Vad bör politikerna göra?

– Jag tycker att det vore bra med en stor blocköverskridande reform av hela bostadsbeskattningen. Men det är viktigt att förändringarna sker

successivt och att man i god tid i förväg annonserar vad som ska förändras så att svenska folket kan ställa in sig på det. Att plötsligt ta bort exempelvis ränteavdragen kan utlösa en bostadskrasch, säger Bo Söderberg.

Stefan Palmqvist berättar att hushållens bostadsskulder – i förhållande till inkomsterna – är högre i Danmark än i Sverige.

– Men så har man också haft större bekymmer än vad vi har haft och drabbades hårdare av finanskrisen 2007 – 2008 än vad vi gjorde. I Danmark föll bostadspriserna med cirka 20 procent. I Sverige föll de med fem procent. Den privata konsumtionen i Danmark har ännu inte kommit tillbaka till den nivå som den var på före finanskrisen. I Sverige är den privata konsumtionen ungefär 20 procent högre än vad den var före krisen.

Vad tror du har hänt om fem år i Sverige?

– Stigande räntor kommer att dämpa hushållens möjligheter att ta stora lån. Men jag tror inte på ett kraftigt bostadsprisfall. Det finns så många fundamentala faktorer som talar för att bostadspriserna kommer att fortsätta vara höga. Däremot förväntar vi oss att prisökningarna går in i en lugnare fas. ●

PER BOLUND

YRKE: Finansmarknads-, konsument- och vice finansminister (MP)

ÅLDER: Född 1971

BOR: Villa i Stockholmsförort

ÄR DET EN BUBBLA?

Per Bolund (MP) svarar Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.



Rörligheten på bostadsmarknaden behöver öka. Det måste bli enklare att gå från en boendeform till en annan. Det anser finansmarknadsminister Per Bolund.

Samtidigt ser han en risk för överhettning på bostadsmarknaden - om hushållen tar på sig för stora lån.

- Det leder till en risk att det byggs upp tillgångsbubblor.

PER BOLUND (MP) är finansmarknadsminister tillika konsument- och vice finansminister.

Han ser som sitt främsta uppdrag att bibehålla den finansiella stabiliteten i Sverige. Bostadsmarknaden spelar en viktig roll i detta.

Ulrika Blomqvist:

Det är svårt att komma in på bostadsmarknaden idag. Det var det redan när jag flyttade till Stockholm 1988 och först hyrde i andrahand och sedan köpte en bostadsrätt med min man med hjälp av våra föräldrar. Hur började du din bostadskarriär?

- Jag minns också hur svårt det var. Jag är uppväxt i Solna och köpte en bostadsrätt tillsammans med min syster och mina

föräldrar. Sedan tog jag över lägenheten och lånen själv. Precis då kom 90-talskrisen, räntan höjdes till 500 procent och det märktes i min plånbok kan jag säga. Jag har verkligen erfarenhet hur det är att inte ha marginaler, att dra ned på all annan konsumtion och bara koncentrera sig på att betala ränta och amorteringar.

U: Vi hade bundit räntan på 12.65 procent på vårt lån och tyckte det var så bra. En kollega hade inte bundit och hans ränta fullständigt rasslade iväg.

- Precis så var det. Det kändes som att det inte fanns en gräns för hur långt det kunde springa iväg. Nu är diskussionen snarare den motsatta - att räntan är för låg och vad det leder till för risker.



PER BOLUNDS TRE PUNKTER FÖR ATT FÅ EN BOSTADSMARKNAD I BALANS:

ETT ÖKAT BYGGANDE.

"Det har vi fått på plats efter decennier av underinvestering i bostadsmarknaden som lett till den obalans som vi ser nu och skenande prisutveckling. Nu ser vi byggtakter som vi inte har sett sedan miljonprogramsdagarna. Att få en bättre balans på bostadsmarknaden är lite grann nyckeln till hela problematiken och att det finns en balans mellan hyreslägenheter och bostadsrättslägenheter."

STÖRRE RÖRLIGHET PÅ BOSTADSMARKNADEN.

"Det ska vara lättare att gå från en boendeform till en annan för att anpassa sig till den livssituation man har för tillfället. Där behöver vi se över vilka möjligheter det finns för att sänka trösklar."

ANPASSADE LÅNEVILLKOR.

Per Bolund vill gärna se anpassade lånevillkor för seniorer eller juniorer som tar hänsyn till både intjäningsförmåga och kontantinsats. Yngre kanske inte har fast jobb men stabil inkomst, äldre kanske har låg pension men möjlighet att gå in med hög kontantinsats.

"Där hoppas jag att man kommer att se över vilka erbjudanden man ger helt enkelt."

//
Jag har verkligen erfårit hur det är att inte ha marginaler, att dra ned på all annan konsumtion och bara betala ränta och amorteringar.

PER BOLUND (MP)
FINANSMARKNADS-
MINISTER

U: Vad ser du för problem med låg ränta?

– På individnivå, för bolånekunderna, är nog de flesta ganska glada. Däremot i ett makroperspektiv är en erfarenhet att om det är väldigt låga räntenivåer leder det till en risk att det byggs upp tillgångsbubblor av olika slag. Det måste vi försöka hantera, att man inte spekulerar och tar på sig för stora lån i någon slags förutsättning att det här tillståndet kommer att vara för evigt. Nu pekar ju Riksbanken på att det kommer att vara en låg räntebana under hyfsat lång tid framöver, men inflationen är på väg upp och det kan ju också påverka Riksbankens inställning i frågorna.

U: Vilka tillgångsbubblor kan det vara?

– Det diskuteras ju att bostadsmarknaden riskerar att bli överhettad och att man tar på sig lite för höga lånenivåer. Där tror vi inte att risken i första hand är att hushållen inte betalar sina lån, att bankerna hamnar i svårigheter. Svenska folket har visat genom historien att vi är väldigt pliktrogna att betala våra lån. Risken är snarare att man gör som jag gjorde under 1990-talet och drar ned på allt annat, slutar att konsumera och betalar bara ränta och amorteringar. Det får en negativ spinn på ekonomin och leder i värsta fall till en lågkonjunktur.



– Sedan finns andra tillgångar. Aktiemarknaden ser vi också att den stigit kraftigt och även där finns säklart risker och att en kraftig nedgång leder till panikkänslor, som i värsta fall kan ge sättningar i ekonomin.

U: Det du säger egentligen är att de höga bostadspriserna är problemet – inte att det skulle vara en boprisbubbla?

– Vi ser inga tendenser till att det skulle vara spekulation. I andra länder har vi sett att folk köper på sig bostäder, hyr ut dem och litar på en värdestegring. Den tendensen ser vi inte riktigt i Sverige, utan det är fortfarande så att man köper sin bostad för att bo i den.

– Sedan är det klart att det är frestande när det är låga räntor att köpa en större lägenhet eller ett större hus än man kanske skulle ha gjort annars. Men om det inte finns en förberedelse för att räntenivå-

erna kan förändras, att ens ekonomiska situation kan förändras, ja då är risken att hamna i en svår situation i ett senare läge.

U: Bankerna ställer höga krav på bolånetagarna. Ser du någon risk i att fler lånar pengar till kontantinsatsen till en väldigt hög ränta?

– Det finns ju tendenser i Finansinspektionens senaste rapport att blancolånen ökar. Finansinspektionen har inte kunnat koppla det till bostadsmarknaden, utan det är väl en generell tendens. Om den tendensen fortsätter så kan det vara oroande för den ekonomiska stabiliteten. De åtgärder som vi har vidtagit, till exempel amorteringskravet, har också lett till att vi fått, åtminstone enligt vår bedömning, något av en press nedåt på prisutvecklingen.

– Det finns också andra alternativ för att hjälpa unga att komma in



ULRIKA BLOMQVISTS KOMMENTARER TILL PER BOLUNDS SVAR:

"Jag är överens i mycket med Per Bolunds tre punkter om att få en bostadsmarknad i balans. Ett problem är att det inte har hänt så mycket på denna front. Istället för att lösa de stora knutarna på bostadsmarknaden, ligger fokus istället på hushållens skuldsättning. I Sverige köper vi våra bostäder för att bo i dem och det är få som glatt lånar miljoner i syftet att "överkonsumera" bostadsyta. För de allra flesta handlar det om att flytta hemifrån eller byta till något anpassat när livssituationen ändras.

Regeringen har nyligen genomfört en reform vad gäller reavinstskatten på bostäder med syftet att öka rörligheten. Hela ingången för ändringen var dock att det skulle vara självfinansierande, vilket gjorde att reformen är tämligen verkingslös.

Reavinstskatten på bostäder behöver förändras men jag blir lite rädd när det talas om att det ska betalas genom sänkt ränteavdrag. Konsekvensen av det är nämligen att de unga, med de största lånen, får betala med högre boendekostnad därför att en äldre generation ska kunna flytta. Det bygger in en orättvisa.

Jag uppskattar Per Bolunds tankar om sänkta trösklar och anpassade lånevillkor för seniorer och juniorer. Men när kommer de reella förslagen?"

på bostadsmarknaden. Bland annat genom våra investeringsstöd byggs det ju nu också hyreslägenheter i större utsträckning än tidigare. Förhoppningen är att det åtminstone över tid ska bli en bättre balans mellan tillgång och efterfrågan där också.

U: Men hyresrätten är egentligen den dyraste formen av boende, eftersom det är ett fullserviceboende. I bostadsrätten är det ju ändå konsumenten, de boende, som går in och tar en ganska stor del av finansieringen. Vi skulle gärna se en satsning på prisvärda bostadsrätter, som gör det möjligt för fler att komma in på den marknaden. Det är också en bra demokrati- och integrationskola.

– Jag tycker själv att bostadsrätten är en fantastisk bra boendeform. Samtidigt ska man ha respekt för att kontantinsatsen kan vara krävande för många. Jag vet också att många



Vi skulle gärna se en satsning på prisvärda bostadsrätter, som gör det möjligt för fler att komma in på den marknaden.

ULRIKA BLOMQVIST,
BOSTADS-
RÄTTERNAS VD

unga inte planerar sitt liv långt in i framtiden utan vill vara flexibla. Där tror jag ändå att hyreslägenheten är attraktiv för många och då tycker jag att vi har ett ansvar att skapa en bättre balans där.

– Men jag skulle gärna se att det växte fram en marknad för lågprisbostadsrätter. Jag tror också att tendensen är att när priserna stiger i innerstäderna blir efterfrågan högre på lägenheter som ligger i randområdena. Där kan man också tänka sig att markpriserna är lägre och att det finns möjligheter att erbjuda boende till lägre kostnader. U: Även för äldre är det svårt att byta bostad i sin närmiljö. Vilka åtgärder tror du behövs?

– Där behöver vi skapa en bättre rörlighet på bostadsmarknaden. Vi försöker på olika sätt uppmuntra kommunerna att bygga ut till exempel äldreboenden, men jag tror att det även kommer att finnas ett väldigt stort intresse för kollektivboenden för 50+ eller 60+ eller där man sätter gränsen.

– Ett alternativ kan vara att hyra ut delar av sitt boende, till studenter eller liknande. Det ger möjligheter att skapa flexibilitet i sitt boende.

U: Många av de förändringar som har gjorts, som krav på konstantinsats och amorteringskrav, har gjort det svårt för många att skaffa sig en bostad. En sänkt reavinstskatt skulle kunna öka rörlig-

heten på bostadsmarknaden. Kan det bli nödvändigt framöver?

– Vi tittar ständigt över villkoren på bostadsmarknaden för att se vad vi kan göra där. Vi lade fram en 22-punktslista med åtgärder för att få fler bostäder. Där ingick också att ta bort taket på uppskovsbeloppet. Det var ett sätt att inte få en stor utbetalning varenda gång man behöver byta sitt boende, vilket jag tycker var ett steg i rätt riktning. Jag ser inte att vi har kapacitet nu att ensidigt sänka beskattningen på bostadssektorn som helhet. Det vill säga att ensidigt gå fram med en sänkt reavinstskatt. Däremot tycker jag det är intressant om det kan bli en del av ett större paket, att man då ser över det sammantagna skatteuttaget från bostadssektorn. U: Hur ser du på ett skattegynnat bosparande för unga?

– Jag tycker det är en intressant tanke och det finns exempel från närliggande länder som Norge. En analys som jag sett från Norge är att det kanske inte har lett till så mycket nysparande, utan ett omsparande från en form till en annan när man fått en skattesubvention. Om det blir effekten kanske man inte når de grupper man vill nå, det vill säga de som har små ekonomiska resurser.

NILS SUNDSTRÖM
FOTO: JENNIFER GLANS



Det finns ingen pris- eller bolånebubbla.

Det menar Harry Flam som är professor emeritus i nationalekonomi vid Stockholms universitet.

– Människor köper bostäder för att bo i dem och inte som investeringsobjekt. Men skulle räntorna stiga till nivåerna före finanskrisen kan det bli problem för en del hushåll.

TEXT: MIKAEL BERGLING

Experternas analys:

NEJ, INGEN BUBBB – MEN RISKER FINNS

HARRY FLAM SÄGER att en bubbla är när prisökningar drivs av förväntningar om framtida prisstegringar.

– Så är det inte med bostadsrätter. Fundamentala faktorer förklarar det mesta av prisuppgången.

Vad händer när räntorna stiger?

– Jag tror inte att det blir några snabba ränteökningar, utan gradvisa anpassningar under flera år. Men självklart kan en del hushåll få problem. De har kanske ställt in sin konsumtion på låga räntor. Går räntorna istället upp måste de dra in på annat, vilket klart kan påverka hela ekonomin om många agerar så. Men så tror jag inte att det blir.

Ted Lindqvist, vd för fastighetsrådgivaren Evidens, säger att debatten om de svenska hushållens skulder är onyanserad.

– I Sverige äger vi våra bostäder i större utsträckning än vad man gör i många andra länder. Det betyder

att vår bostadsfinansiering i hög grad sköts av hushållssektorn. Att då, som många gör, jämföra de svenska hushållens skuldkvot med hur skuldkvoten ser ut i andra länder är missvisande.

– Tar man istället hänsyn till hur stor andel i Sverige som äger sin bostad, är vår skuldsättning som i många andra länder. Nybeståndet i Sverige domineras dessutom av bostadsrätter och småhus.

Vad bör politikerna göra?

– Det har gjorts ganska mycket. Det har till exempel införts både bolånetak och amorteringskrav. Skattesystemet skulle dock behöva justeras. Idag är det ganska billigt att bo, men dyrt att flytta. Där kan man göra en del. Men jag tror att man ska gå ganska försiktigt fram, säger Ted Lindqvist.

Harry Flam anser att det var ett misstag att ta bort fastighetsskatten.

– Man borde för flera år sedan ha



Vi behöver bygga enkla. Det har visserligen hänt en del, men det är långt ifrån tillräckligt.

ANNIKA WINSTH
CHEFEKONOM, NORDEA

börjat reducera ränteavdragen. Ju högre ränteavdrag, desto större lån kan du ta. Och ju högre belåning du har i förhållande till din disponibla inkomst, desto känsligare är du för förändringar som arbetslöshet och liknande.

Vad bör ske nu?

– Det vore bra med en uppgörelse över blockgränserna kring fastighetsbeskattningen. För att inte utlösa en kris på bostadsmarknaden, och i ekonomin, gäller det dock att gå varligt fram. Under övergången gör man hushållen mer känsliga än vad de är idag.

Nordeas chefsekonom Annika Winsth säger att det är viktigt att få igång byggandet av billiga bostäder.

– Det är inte rimligt att framför allt unga människor ska behöva skuldsätta sig på det sättet som de tvingas till idag. Det innebär dessutom att de som inte kan få hjälp av





Det byggs kraftigt i storstadsområdena. Ett nytt bostadsområde växer fram i Västra hamnen i Malmö, på gamla Kockumsområdet.

LA

sina föräldrar ofta har problem att flytta dit jobben finns.

Vad bör man göra?

– Vi behöver bygga enklare. Det har visserligen hänt en del, men det är långt ifrån tillräckligt. Regelverket måste förenklas ytterligare. Får man till exempel bygglov för en sorts fastighet i en kommun, borde det tillståndet gälla i hela landet. I bostäder för yngre människor skulle man kanske kunna mäta bullernivån inomhus istället för på gatan. Kanske behöver inte alla nya bostäder vara handikappanpassade. Det räcker kanske med hälften, vilket skulle förändra kraven på badrum, hissar och annat som gör bostäderna dyrare. Det krävs en mosaik av åtgärder och att man tittar på allting, anser Annika Winsth.

– På skattesidan har politikerna massor att göra. Men där är jag inte ett dugg optimistisk. ●

SÅ TYCKER FLER EXPERTER OM LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN

CECILIA HERMANSSON, FORSKARE INOM BANK OCH FINANS VID KTH.

Innebär pris/låneutvecklingen ett problem?

– Bostadsmarknaden fungerar inte, särskilt inte i storstäderna. Konsekvenserna är hög skuldsättning med ökad sårbarhet för många individer samt risk för inverkan på samhällsekonomin via lägre konsumtion och finansiell oro. Även arbetsmarknaden påverkas när det är svårt att hitta bostad, vilket också sänker tillväxten.



MARIA PLEIBORN, SENIOR RÅDGIIVARE WSP ANALYS & STRATEGI

Innebär pris- och låneutvecklingen ett problem?

– Prisökningar och prisnivå på de flesta håll kan vi förklara med fundamenta: Hushållen har råd, låg räntenivå under lång tid, begränsat utbud av bostäder, hög befolkningstillväxt. Låneutvecklingen beror inte bara på de höga priserna utan mer på att allt fler äger sitt boende och om äldre säljer till unga så behöver de unga högre belåningsgrad än de som stiger ur marknaden. Det problematiska som jag ser är att landet glider isär. Det blir allt större skillnad i prisnivå mellan olika delar av landet vilket försvårar mobilitet och därmed en effektiv bostadsmarknad.



ARTURO ARQUES, PRIVATEKONOM SWEDBANK

Vad bör göras?

– En ny bostadspolitik och översyn av skattesystemet behövs. Förändringar som sänker produktionskostnaden på bostäder och dämpar prisutvecklingen på bostadsmarknaden är önskvärda. Det skulle underlätta möjligheterna för folk att skaffa ett boende till en rimlig kostnad. Det i sin tur skulle bidra till en ökad sysselsättning och ekonomisk tillväxt eftersom det också skulle underlätta rekrytering av ny personal till företag. Och inte minst – det skulle minska de finansiella riskerna privat såväl som för samhället i stort.



LENNART WEISS, KOMMERSIELL DIREKTÖR VEIDEKKE SVERIGE

Vad bör göras?

– Nuvarande inriktning från politik och myndigheter att försvåra för hushållen att kunna efterfråga ägt boende måste ersättas av åtgärder som underlättar för hushållen genom subventionerat bospårande, startlån, egenkapitaltillskott, bolåneförsäkring med mera, det vill säga alla de element som finns i bostadspolitiken i Norge, Australien, Kanada. Till detta bör bankernas smygande kredittätstramning ställas under debatt eftersom det hämmar byggandet och ekonomiskt svaga hushåll från att efterfråga ändamålsenliga bostäder.



Att ha med er på BRF-mötet

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

- ✓ **Med oss vet ni exakt vad ni betalar för.**
Vi lovar er tydliga offerter, avtal och fakturor. Med vår moderna fastighetsservice kan ni följa samtliga ärenden via er egen kundportal.
- ✓ **Vi kompletterar varandra.**
Ingen kan vara bäst på allt. Men var och en av oss är experter på vårt område. Därför gillar vi att samarbeta med varandra. Det gör att ni får bästa möjliga service.
- ✓ **Om något ändå skulle gå fel...**
Ni kan vara trygga med att vi är väldigt bra på det vi gör. Men vi är självklart inte felfria. Händer det något så gör vi om och rätt. Det kan ni lita på.



Alla kontakter

Humidus AB VID FUKT & VATTENSKADOR
www.humidus.se **Kontakt:** Niklas Sundin
niklas@humidus.se 0708-232000

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE
www.driftia.se **Kontakt:** Cecilia Stangmo Blomqvist
cecilia.stangmo@driftia.se 0702-447600

GR-Avloppsrensning
www.gr-avloppsrensning.nu **Kontakt:** Gunnar Orbert
gunnar@gr-avloppsrensning.nu 08-7957510

Ekerö Bygg & Entreprenad
www.ekerobygg.se **Kontakt:** Tom Lindqvist
tom.lindqvist@ekerobygg.se 08-56031036

AW Jonæson Bleck & Plåtslageri AB
www.jonaeson.se
info@jonaeson.se 08-6405238

SKFM Ulf Öberg AB
www.uffesotare.se **Kontakt:** Ulf Öberg
uffe@uffesotare.se 0702-127210

AV Anläggning AB ANLÄGGNING OCH UTEMILJÖ
www.avanlaggning.com **Kontakt:** Anders Vagfalv
avtradgard@gmail.com 0708-232000

Carpeting ENTRÉ OCH INTERIÖRMATTOR
www.carpeting.se **Kontakt:** Danne Kalström
danne@carpeting.se 0704-202050

Vi annonserar Vi litar på


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

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

JOURNUMMER!
08-795 75 10
GR
AVLOPPSRENSNING

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

Uppslaget är en annons.

rar inte bara ihop. 
varandra.

HUMIDUS

FUKT- & VATTENSKADOR



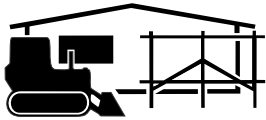
- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag
- Jour

www.humidus.se

Kontakta oss för mer information
info@humidus.se eller jour 0708-23 20 09.



Ventilation El
OVK VVS
Vitvaror
Tvättstugeservice



Vi gör det på ROT!

EKERÖ BYGG & ENTREPRENAD

etabl. 1964

08-560 310 35 www.ekerobygg.se

Vi tar hand om hela ditt tak



Trygghet, service och
kvalitet ända sedan 1918.

PLÅTSLAGERI AB

jonaeson.se 08-640 52 38

**ALLT INOM MARK,
ANLÄGGNING OCH TRÄDGÅRD**

Även rådgivning inom utemiljö
och lekplatsbesiktningar.

AAAnläggning

070-160 00 41 avanlaggning.com

Carpeting
ENTRÉMATTOR

VI HAR HJÄLPT BRF:ER SEDAN 1979

Entrémattor • Logomattor
Skrapmattor

info@carpeting.se 08-448 31 80

FRÅN SOPNEDKAST TILL MILJÖHUS

Brf Korsör består av 87 lägenheter, fördelade på två fyravåningshus och ett trevåningshus som byggdes med sopnedkast 1946-47. Då fick sophämtarna gå ned i källarens trånga utrymmen. Sedan byggdes entréerna om så att sopsäckarna hamnade på gatuplanet. Därefter tillkom en container på gården för insamling av papper och sedan ännu en container för glas. Under 2006 valde föreningen att bygga ett miljöhus med utbyggd källsortering.



Ingrid Andersson, här med dottern Signe, är mycket nöjd med Brf Korsörs miljöhus.

Miljöhus – så funkar det

Överfulla soprum och saker som slängs fel blir ofta en källa till irritation i bostadsrättsföreningar. Men problemen går att lösa.

Brf Korsör i Malmö har ett ambitiöst miljötank och erbjuder de boende källsortering i 15 fraktioner i ett miljöhus. Det har halverat kostnaden för avfallshanteringen.

INBÄDDAT I GRÖNSKAN på gården som tillhör bostadsrättsföreningen Korsör i centrala Malmö ligger ett fint litet trähus. Här kan de boende sortera sina hushållssopor i 15 fraktioner, allt ifrån pappersförpackningar, plastemballage och glas till matavfall, elektronik och metallskrot.

En egen behållare finns för kläder och prylar som skickas till Myrorna för second hand-försäljning.

– Källsorteringen fungerar mycket bra och jag tycker vi har kommit långt. Vi har väldigt lite restavfall för att vara 87 hushåll, säger föreningens ordförande Roland Forsblom.

– Kostnaden för vår avfallshantering är i dag 60 000 kronor per år. Den skulle ha varit dubbelt så hög om vi haft kvar de sex restavfallskärlen som vi hade tidigare.

Kostnaden för miljöhuset – som

stod klart för 10 år sedan – har föreningen redan fått igen, framhåller Roland Forsblom.

– Dessutom har vi försäkrat oss om att allt vårt avfall upparbetas här i Sverige, förutom papper och plast som exporteras ibland.

BÅDE UNGA OCH äldre är nöjda med föreningens avfallshantering.

– Det fungerar utmärkt. Jag tycker det är bra att vi är rädda om naturen och gör så gott vi kan i vår förening, säger Brita Olsson, 91.

– Det är väldigt lätt att källsortera rätt utan större ansträngning, tillägger Ingrid Andersson, 34.

Miljöhuset, med grönt sedumtak och väggar av träspaljé, har ett källsorteringssystem som tagits fram i samarbete med ett återvinningsföretag.



Så här ser miljöhuset ut på gården med husen i bakgrunden.

FOTO: LARS JANSSON

Så blev sopor en resurs

Synen på hushållsavfall har förändrats kraftigt på senare år.

– Egentligen borde vi säga resurser om de material som folk på ett eller annat sätt vill göra sig av med, säger Jon Nilsson-Djerf, rådgivare för materialåtervinning, insamling och transport på Avfall Sverige.

VARJE SVENSK kastade 467 kilo hushållsavfall under 2016. Det var 11 kilo mindre per person jämfört med 2015 visar statistik från Avfall Sverige, som är kommunernas branschorganisation inom avfallshandling och återvinning.

– Bara en procent av hushållsavfallet hamnar på soptippen, det vill säga deponi, vilket gör oss världsledande. Sedan länge får inget i Sverige deponeras som är organiskt eller brännbart, säger Jon Nilsson-Djerf.

EN STOR del av denna framgång beror på källsorteringen och det svenska miljöarbetet med återvinning.

För hushållsavfallet finns två huvudmän. Den ena är kommunen som alltid har en skyldighet att ta hand om hushållsavfallet, det vill säga det som finns i soppåsen under diskbänken samt matavfall. Närmare 73 procent av

landets kommuner sorterar matavfall separat.

Den andra huvudmannen för avfall är producenterna – tillverkarna av förpackningar, returpapper, elektronik med mera. Hushållen har skyldighet att sortera ut och lämna avfallet till de olika insamlingsystem som finns.

Trenden visar att den fastighetsnära insamlingen ökar.

– Den ger bäst sorterings- och insamlingsresultat och ligger i linje med att människor alltmer söker tidsbesparing och service, säger Jon Nilsson-Djerf. **Vilket ansvar har en bostadsrättsförening för hushållsavfallet?**

– Alla fastighetsägare måste ha ett avtal om sophantering med kommunen. Men det finns inga krav på fastighetsägaren att erbjuda utökad källsortering av till exempel plast, papper och glas. Det är en extra service som en bostadsrättsförening kan erbjuda de boende, men det ger också en stor miljönytta för samhället.

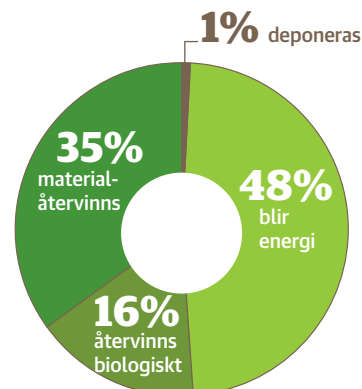
KÄLLSORTERINGEN sparar också pengar åt föreningen, eftersom det är dyrare att skicka stora kärl med avfall till förbränning. **Hur ska föreningar göra som vill börja källsortera?**

– Ta kontakt med kommunen. Där finns personer som kan ge råd om vad som gäller i kommunen och vilka entreprenörer som kan hämta. Sedan måste föreningen bestämma ambitionsnivån – det måste finnas en plats för avfallsutrymmet.

NILS SUNDSTRÖM



SÅ HANTERAS HUSHÅLLSAVFALLET



SÅ KÄLLSORTERAR BRF KORSÖR:

- Elektronik
- Glas, ofärgat
- Glas, färgat
- Kläder & textilier
- Lysrör
- Matavfall
- Metallförpackningar
- Metallsrot
- Pappersförpackningar
- Plastemballage
- Prylar, böcker, leksaker till Myrorna
- Restavfall
- Småbatterier
- Tidningar
- Övriga ljuskällor

***Fotnot:** De boende ansvarar själva för att transportera bort vitvaror, byggavfall samt miljöfarligt avfall som kemikalier och läkemedel.

– Vi har aldrig haft problem med lukt eller råttor. Miljöhuset är öppet hela dagarna, men vi låser på nätterna eftersom vi haft problem med folk som letar bland annat kopparkablar bland elektronikskrotet, säger Roland Forsblom.

AVFALLET HÄMTAS av två olika företag, medan föreningen själv står för leveransen till Myrorna. – Två gånger om året har vi dessutom en container för grovavfall, som möbler och andra större saker, medan fastighetsskötaren tar hand om trädgårdsavfall.

Varje år får de boende återkoppling på sitt källsorterande genom att föreningen begär statistik på till exempel hur många träd som deras pappersinsamling sparar eller hur mycket el, fjärrvärme och biogas som just deras sopor bidragit till.

– Det är jättebra och kan göra så att folk blir mer motiverade att källsortera, säger Ingrid Andersson.

NILS SUNDSTRÖM

Trivsel:

Vem betalar för störningsjouren?

Fråga: Vi tillkallade störningsjouren till en lägenhet då det pågick en fest med oacceptabelt högt ljud. Oväsendet fortsatte trots att vi bett dem dämpa ljudet. Min fråga är: kommer föreningen att skicka faktura från jouren till den som orsakat störningen?

SVAR: Nej, föreningen kan inte göra det eftersom det inte finns stöd i lagen för att debitera medlem på det viset. Bostadsrättslagen nämner vilka avgifter en förening kan ta ut och denna typ av kostnad är inte uppräknad där.

FOTO: SHUTTERSTOCK



Kan medlem få stämmoprotokollet?

FRÅGA: Protokoll från styrelsemöten är inte öppna för medlemmarna, men vad gäller för protokoll från årsstämman? Har en medlem rätt att få dessa utskickade till sig eller få en kopia?

SVAR: Stämmoprotokollen är öppna för föreningens medlemmar. Enligt lag ska stämmoprotokoll finnas tillgängligt för medlemmar senast tre veckor efter stämman. Många föreningar väljer att sprida protokollet genom att till exempel dela ut det eller publicera på webben men det är inget krav. Rent formellt har medlemmar rätt att ta del av protokollet på det sätt som är lämpligast.

 Bostadsrätternas

Vanliga frågor om bostadsrätt

Här kan du läsa om vanliga frågor som ställs till styrelser i bostadsrättsföreningar. Styrelserna i sin tur vänder sig till Bostadsrätternas för rådgivning. Bostadsrätternas har alltså ingen rådgivning direkt till enskilda bostadsrättshavare.



Till Er som planerar eller ska utföra utvändigt markarbete i er utemiljö!

Rådgivning

Ledning

Projektering



En god vän på vägen

Ni får mer än 50 år av erfarenhet inom

Planering och projektering

Konsultation: Visar vägen till en bra upphandling/bygg

Planering: Hjälper dig med att ta fram långsiktig planering

Projektering: Åskådliggör era idéer så att det går att bygga

Vi kan åta oss totalentreprenad. Ni får jobbet gjort från ax till limpa. Ring för konsultation!

Ledning och Produktion

Byggledning: Se till att Ni får produkten med rätt kvalitet och budget

Projekteringsledning: Se till att produktbeskrivningen blir bra.

Oförutsedda fördröningar undanröjs.

Kontakta oss kostnadsfritt för rådgivning
Hamid Ghasedi och Sven Erik Torneus
Tel: 08-7150002



Vad får jag ändra i badrummet?

FRÅGA: Jag är rullstolsburen och vill göra om mitt duschrum genom att flytta toaletten och därmed få mer plats. Har jag rätt att göra det utan att fråga styrelsen?

SVAR: Nej, tillstånd behövs från styrelsen eftersom det handlar om att flytta avloppsrör. Men för att styrelse ska kunna säga nej till sådan förändring måste den kunna bevisa att det medför "påtaglig skada eller olägenhet för föreningen", som det heter i lagen. I så fall lär det krävas intyg från fackman om det. Det är dock sällan som en sådan skada kan uppvisas.

Är det ok att borra i fasaden?

FRÅGA: Jag har en balkong och vill sätta upp lampor på väggen och få det mysigare. För att det ska bli bra behöver jag borra ett par hål. Är det bara att göra det eller måste jag ha tillstånd från styrelsen?

SVAR: Lampor i sig är inget problem men då det handlar om att borra i fasaden krävs styrelsens tillstånd. Många gånger innebär borrhål att fasadens tätskikt bryts och då uppstår en risk för vattenskada, vilka kan bli dyra.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Får balkonglådorna hänga hur som helst?

FRÅGA: Under sommaren har jag noterat att många hänger blomsterlådor utanför balkongen. Jag är rädd för att någon kan skada sig om någon av dessa trillar ner. Kan föreningen stoppa detta?

SVAR: Det finns i domstolspraxis lite olika uppfattningar om hur

ansvar för balkong fördelar sig. Men den klassiska synen är att föreningen har ett stort ansvar. Faller balkonglådor ner och skadar någon kan föreningen och berörd medlem tänkas bli ansvariga. Föreningen kan därför kräva att medlemmarna antingen tar bort balkonglådorna eller hänger dem på insidan.



Hur hanterar vi sopslarvet?

FRÅGA: Grannen ställer sopor utanför sin lägenhet och eftersom vi bor i radhus har det nu hänt flera gånger att fåglarna rivit sönder och spritt soporna över hela området. Det är inte roligt att ha bajsblöjor överallt. Behöver styrelsen agera? Med till exempel med en skriftlig varning eller en avgift för städningen?

SVAR: Att ställa ut sopor på detta sätt strider mot bostadsrättslagens krav på sundhet,

ordning och gott skick. Om det upprepas vid flera tillfällen kan det tänkas vara skäl för uppsägning. Styrelsen ska skicka en rättelseanmaning, alltså en skriftlig varning, till medlemmen och noga ange det fel som medlemmen begår och att det kan leda till uppsägning vid upprepning. Det är också viktigt att dokumentera vad som tidigare skett, till exempel via vittnen eller foton. Vid en uppsägning av bostadsrätten är vårt råd att alltid anlita en jurist.

Vem betalar efter inbrott?

FRÅGA: Föreningen har utsatts för inbrott på vinden och mitt vindsförråd blev uppbrutet. Vems ansvar är det att se till att nya fästen sätts upp på min vindsdörr?

SVAR: Det beror på. Om förrådet hyrs ut vid sidan av bostadsrättsföreningen ska värden laga förrådsdörren. Men ofta ingår förrådet i bostadsrätten och då behöver ni se vad som står i föreningens stadgar. Det är vanligt att stadgarna anger att medlemmarna ansvarar för ytterdörrar och då gäller det även förråd.



www.skottasakert.se

Med licensierade snöskottare kan du känna dig trygg

Skotta Säkert genomförs av Plåt & Ventföretagen och är ett utbildningsprogram som ska leda till ökad säkerhet kring skotning av tak.

Läs mer om licensieringen på skottasakert.se.



PLÅT & VENTFÖRETAGEN
www.pvforetagen.se

Mät det osynliga hotet

Alla fastighetsägare, även bostadsrättsföreningar, har en skyldighet att mäta radonhalten i lägenheterna. Det är nu under eldningssäsongen, oktober-april, som mätningarna ska göras.

TEXT: LARS ÖHMAN

ÄRLIGEN DRABBAS cirka 500 svenskar av lungcancer orsakad av radon, enligt Strålsäkerhetsmyndigheten. Mätning är det enda sättet att upptäcka radon.

Totalt finns cirka 400 000 bostäder i Sverige som har för höga radonhalter. Till år 2020 har riksdagen som mål att alla bostäder ska ligga under riktvärdet, vilket är en radonhalt på 200 becquerel per kubikmeter inomhusluft. Radon är särskilt farlig för dem som röker.

– Det råder omvänd bevisbörda. Fastighetsägare måste kunna påvisa att det inte finns ett radonproblem, säger Per Lilliehorn, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Radon kan finnas i marken, i byggnadsmaterialet och dricksvattnet. Marken är den vanligaste radonkällan. Den som bor i området med radonhaltig mark uppmanas särskilt att genomföra radonmätning av inomhusluften. Detsamma gäller alla som bor eller misstänks bo i hus byggda av så kallad lättbetong. Byggnadsmaterialet användes främst i flerbostadshus mellan åren 1945 och 1965.

DET FINNS ÄTMINSTONE tre metoder att mäta radonhalten i luften, som utförs av auktoriserade företag inom området. Dels finns små puckar med spårfilm, dels specialverktyg och skräddar-

sydda instrument för radonmätning. Svensk Radonförening listar de företag som har den utbildning och kunskap som krävs för att göra en åtgärdsbedömning. Kontroll av radon ska göras med ett intervall om 10 år.

– Det kan handla om att öka ventilationen eller täta otätheter i källarvåningen, till exempel vid rör, där det kan finnas en inläckningsrisk, säger Per Lilliehorn. •



RADON

DET HÄR ÄR RADON

Radonet är en helt luktfri och osynlig gas som bildas när det radioaktiva ämnet radium faller sönder. Vid sönderfallet bildas positiva joner av metaller, så kallade radondöttrar, som binder sig till rök- och dammpartiklar i inomhusluften. När vi andas in dammet i inomhusluften får vi ned atomerna i lufrör och lungor.

OCH DET HÄR ÄR GRÄNSVÄRDET

Radonhalten mäts i Becquerel per kubikmeter inomhusluft. 1Bq/m³ innebär att 1 atom per sekund sönderfaller i varje kubikmeter luft. Riktvärdet för bostäder, skolor och förskolor är 200 Bq/m³.

KÄLLA: BOVERKET



”Fastighetsägare måste kunna påvisa att det inte finns ett radonproblem.



nystandard.se

Ny standard i tvättstugan



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

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

UPPSKATTAD LIVSLÄNGD PÅ DIN FASTIGHET

FASADPUTS 35 ÅR

BALKONGRENOVERING 35 ÅR

TAK 35-60 ÅR

VENTILATION OCH FLÄKTAR 30 ÅR

HISS 35 ÅR

EL 50 ÅR

VA-STAMMAR 50-60 ÅR

RADIATORER 80 ÅR

VÄRMEANLÄGGNING 25-40 ÅR

MÅLNING AV PLÅTTAK 10 ÅR

STUPRÖR 35ÅR

FÖNSTERMÅLNING 5-12 ÅR

GOLV OCH VÄGG 20 ÅR

ASFALT 30-40 ÅR

Fasadfix redan vid trettiofem

RÄTT FÖRVALTNING ÖKAR BÅDE VÄRDET OCH LIVSLÄNGDEN

Vilken livslängd har fastighetens olika delar? Hur undviker en bostadsrättsförening kostsamma akuta reparationer? Svar på de frågorna och många andra hittar du i underhållsplanen. Underhållsplanen berättar om framtida underhåll, när en åtgärd behöver göras och vad det kommer att kosta. En nödvändighet för en stabil budget samt ett långsiktigt och professionellt styrelsearbete i din bostadsrättsförening.

Vi hjälper din fastighet att må så bra som möjligt för att kunna möta framtidens utmaningar, oavsett om det gäller att ta fram en underhållsplan eller att löpande förvalta din förenings fastighet.

Läs mer eller kontakta oss på www.sbc.se eller maila till kundtjanst@sbcsbc.se

Det är enkelt att byta till SBC – Vi är specialiserade på att hjälpa bostadsrättsföreningar med ekonomisk och teknisk förvaltning, projektledning vid ombyggnationer samt juridiska tjänster. För mer information besök www.sbc.se