

din Bostadsrätt

sbc

För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC. Nummer 3 oktober 2010 • www.sbc.se

RÄTT LJUS I LÄGENHETEN

Stor guide: Så ljussätter du

DET SMARTA ELNÄTET

Styr hemmets alla elprylar från mobilen

VÄGGLÖSSEN ÖKAR

Utlandsresor är en del av problemet

LIVET EFTER OMBILDNINGEN:

“TRIVSELN ÄR PÅ TOPP!”

DAGS FÖR
BOSTADSRÄTTSMÄSSAN
GRATIS INTRÄDESBILJETT
INNE I TIDNINGEN!

Home cheap home.



Vi har allt för en modernare bostadsrättsförening; TV med fantastiskt utbud, supersnabbt Bredband via TV- eller datauttaget och Telefoni. Allt till riktigt bra priser förstås. Vill du ha mer information om våra tjänster (kanske för att visa styrelsen) kan du ringa till vår Kundservice för fastighetsägare på 0200-22 55 10, eller läsa mer på tele2.se/home. Där finns också erbjudanden och information för dig som redan bor i ett Tele2-hus. Välkommen!

TELE2
Born to be cheap

ETT NYTT FENOMEN

KÄNNER DU IGEN den här meningen?

”Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.” Det är inledningen i många bostadsrättsföreningars stadgar som säger mycket om grunderna för bostadsrätt. En av dessa är att bostadsrättsföreningar är en demokratisk organisation där vi väljer styrelse och tillsammans gör det bästa av vårt boende.

JAG VILL KOPPLA DETTA till ett nytt fenomen på bostadsrättsfronten som är ”intresseorganisationer” för bostadsrättshavare. En av de nystartade organisationerna skriver i sin reklam att ”Vi arbetar för att stärka och förbättra bostadsrättsinnehavares ställning och rättigheter. Genom ett medlemskap hos oss lägger du tyngd bakom de krav på förbättringar för bostadsrättsinnehavarna som vi driver.” Man tar sig för pannan. Det är som om de inte alls förstått vad bostadsrätt handlar om. Vill de ha lägre skatter för bostadsrättshavaren och högre för föreningen? I föreningen sitter vi alla i samma båt där vi som medlemmar när som helst kan gå samman och byta ut en styrelse om vi inte är nöjda. Vanliga demokratiska regler gäller. Däremot kommer alla i föreningen inte alltid överens och det finns olika sätt att lösa det på, bland annat genom att vända sig till Bostadsrättsnämnden. Men med de här organisationerna får jag nästan känslan av att man vill att konflikterna ska öka för att på så sätt avlöna sina jurister. Näväl, så kallade intresseorganisationer för bostadsrättshavare har kommit och gått under åren.

DET NUMMER AV Din Bostadsrätt som du håller i handen handlar bland annat om utbildningar, vilket är en fråga som uppenbarligen väcker många känslor. Det pratas mycket om pengar men man har glömt att den viktigaste och ursprungliga anledningen till att ta över sitt hus är att få kontroll över det egna boendet. SBC var i Almedalen i somras och pratade om utbildningar i miljonprogrammet. Snart måste husen från 1960- och 1970-talet genomgå renoveringar och det finns många förslag till hur detta ska gå till. Vår tes är att om de boende tar över kommer husen att kunna göras i ordning utan nya statliga subventioner och till kostnader som ser helt annorlunda ut än om en kommunal eller privat aktör gör jobbet. För fem år sedan besökte Din Bostadsrätt en nyombildad förening i Akalla, och nu gör vi ett nytt besök för att se hur det gått.

NÄR DU LÄSER detta har vi haft en bostadsrättsmässa i Göteborg. Nästa mässa är i november i Malmö. Biljett till mässan finns med i tidningen. Utnyttja biljetten för att ta del av mässan och de intressanta seminarier som anordnas.

GÖRAN OLSSON, vd, bostadsrättsorganisationen SBC

Med de här organisationerna får jag nästan känslan av att man vill att konflikterna ska öka för att på så sätt avlöna sina jurister.



DÄRFÖR FÅR DU TIDNINGEN DIN BOSTADSRÄTT I BREVLÅDAN!

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

Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor – frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från SBC. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagen är cirka 235 000 exemplar.



Ansvarig utgivare **Göran Olsson** Redaktionsråd **Mats Lindbäck, Peder Halling, Kenny Fredman** och **Elisabeth Kalderén**
Redaktör **Rikard Samuelsson** Grafisk form **Kristian Strand**
Produktion **OTW Communication** Omslagsbild **Kalle Assbring**
Annonsförsäljning och information **Funktioner på Gotland, Mats Lindén** Tel 0708-99 17 60 mats@funktioner.se Repro **Done**
Tryck **Roto Smeets** Adress **SBC, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm**
Telefon **08-50115000**
För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på red@sbc.se.

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

HAR DU HAFT SKADEDJUR I DIN LÄGENHET?



Johan Löfstedt, 37, systemutvecklare, Solna:

– Jag har än så länge klarat mig ifrån skadedjur. Min första

tanke om det skulle inträffa vore att kontakta mitt försäkringsbolag.



Karin Sigbjörn, 70, butiksägare, Solna:

– Nej, om det var så skulle jag bums kontakta försäkringsbolaget och informera alla boende.

Det kan ju vara flera i huset som har drabbats.



Lotta Dorph, 38, studerande, Solna:

– Förutom spindlar så har jag inte haft det. Om jag hade fått

det skulle jag ringa Anticimex och meddela styrelsen. Finns ju risk att de sprider sig.

VÄGGLÖSSEN

ETT ALLT STÖRRE PROBLEM

Vägglössen ökar i Sverige. Och saneringsföretagen har fullt upp att bli av med de objudna gästerna.

Jan Jungerstam, biolog vid Anticimex, menar att ökningen av vägglöss beror på flera faktorer: Våra resvanor har förändrats och vi får med oss vägglöss hem i bagaget. Vägglöss följer också med när vi handlar begagnade möbler. Dessutom har vissa vägglössstammar blivit resistenta mot bekämpningsmedel.

Hur upptäcker man vägglöss?

– Du får små bitt som kliar. Vägglöss hittar man i skrymslen, gärna i anslutning till sovplatser. Djuren är dock inte alltid lätta att upptäcka, fullvuxna är de 4–5 millimeter och det kan man tycka är ganska synligt, men den nyfödda vägglösen är bara 1,5 millimeter.

Hur gör jag för att bli av med dem?

– Du tar kontakt med ett saneringsföretag för att snabbt sätta in en behandling. Vid ett tidigt larm kan det röra sig om enstaka djur. Men om man tänker sig att en vägglushona kan lägga 1–5 ägg per dag – under hela sin levnad kan hon lägga 200–500 ägg – då förstår man att läget ganska snabbt förvärras om ingenting görs åt problemet.

HÅKAN ÅRBLÖM



Jan Jungerstam är biolog vid Anticimex.

”Vägglöss hittar man i skrymslen, gärna i anslutning till sovplatser.

OM DU MISSTÄNKER VÄGGLÖSS I DIN BOSTAD



Föreningen måste se till att du får hjälp med att få bort vägglössen.



Ta kontakt med styrelsen. Om möjligt – spara ett djur så du får bekräftat att det är vägglöss.



Vägglösen är ett svårsanerat djur som ofta kräver flera behandlingar.

NY MÄKLARLAG SKA GE SKÄRPT KONSUMENTSKYDD

Den nya fastighetsmäklarlagen ska ge tryggare fastighetsaffärer. Men Anna-Lena Järvstrand, myndighetschef på Fastighetsmäklarnämnden, hade förväntat sig mer av det slutgiltiga lagförslaget.

DEN NYA FASTIGHETSMÄKLARLAGEN, som träder i kraft den 1 april 2011, är efterlängtat. Lagen ska ge både säljare och köpare ett skärpt konsumentskydd. Positivt är att det blir lagfäst att mäklaren är skyldig att skriva ett depositionsavtal och redovisa en förteckning över alla bud. En välkommen nyhet är att förmedlingsuppdraget ska journalföras.

– Lagen skapar nu en större trygghet hos alla parter när mäklaren måste redovisa en budförteckning över alla bud. En uppdragsjournal minskar

också osäkerheten om vad som skett och är bra vid en framtida konflikt, säger Anna-Lena Järvstrand.

I den nya lagen blir objektbeskrivningen tydligare, men Anna-Lena Järvstrand menar att något väsentligt har fallit bort i slutbetänkandet.

– Att mäklaren måste tillhandhålla uppgifter om marknadsvärdet redan i objektbeskrivningen har fallit bort i lagförslaget, och det tycker vi är olyckligt eftersom vi ville se ett slut på lockpriser.

HÅKAN ÅRBLÖM



Lagen ska ge alla parter en ökad trygghet.

BOLÅNETAKET TUFFT FÖR UNGA

Finansinspektionen har beslutat om att sätta bolånetaket till 85 procent. På bostadsrättsorganisationen SBC riktar man skarp kritik mot den nya regeln som kommer att försvåra för unga att ta sig in på bostadsmarknaden.

EFTER DEN 1 OKTOBER får den som köper en bostad bara låna upp till 85 procent av bostadens värde. Resterande 15 procent får bostads-köparen själv betala i insats.

Syftet med att sänka lånetaket är enligt Finansinspektionen att ”öka konsumtionsskyddet och stävja en osund utveckling på kreditmarknaden”. Men Kenny Fredman, informatör på SBC, menar att den nya regeln slår fel och stänger ute bostadsköpare från marknaden.

– Bolånetaket riskerar främst att stänga ute unga och förstagångsköpare, i synnerhet i storstadsområden där



priserna ligger på en hög nivå. Ett krav på 15 procents kontantinsats kan innebära flera hundra tusen kronor och det är få förunnat att ta det ur egen ficka. Vi på SBC menar att bankerna redan i dag är bra på att bedöma låntagares betalningsförmåga och många banker ställer i dag krav på amorteringar på bottenlånet.

KENNY FREDMAN ANSER att det finns all anledning att vara bekymrad över att det kan växa fram en kreditmarknad som riktar sig till kunder som tvingas ta dyra lån utan säkerhet.

– Den som inte har en egen insats över gränsen på 85 procent får förlita sig på blacolån, alltså lån utan säkerhet i form av tillgångar, och det är väsentligt dyrare än bostadslån. Mycket talar för att det kommer att växa fram en kreditmarknad för dem som inte har tillräckligt stora kontantinsatser, och det är vi kritiska mot.

HÅKAN ÅRBLÖM

DÄRFÖR FINNS BOSTADSRÄTTSNÄMNDEN



VEM ERSÄTTER FÖNSTERRUTAN

efter inbrottet? Vem ansvarar för vattenskadorna? Har styrelsen följt föreningens stadgar eller inte? Det kan vara både dyrt och obehagligt att driva en tvist mellan grannar i en domstol. Bostadsrättsnämnden är ett slags skiljenämnd och är fristående från andra SBC-organ; nämnden består av mycket erfarna jurister. Dit anmäler du ditt ärende som du vill få prövat. Beskriv problemet skriftligen med dina egna ord och bifoga eventuella protokoll eller intyg. Kostnaden är 1 800 kronor för enskilda personer och 5 000 kronor för föreningar.

Läs mer på:

www.bostadsrattsnamnden.se

RÄTT LJUS HEMMA

Hösten är här och det är dags att krypa upp i soffhörnet. Allt fler inser hur viktigt ljuset är för att skapa rätt stämning hemma. Frågan är bara hur!

DE FLESTA HAR en klar idé om vad de vill uppnå men vet inte riktigt hur det ska gå till. Då kan det vara bra att ta hjälp av en ljussättare.

– Ett vanligt fel är att komma till oss för sent, när det mesta av ombyggnaden är klar. Ibland måste man börja med att riva nymålade väggar och tak, eller kompromissa med belysningen, vilket är synd. Det säger Anders Wallin, grundare och delägare av butiken Homelight på Gärdet i Stockholm.

DET ÄR RUMMETS möblering och familjens behov som ska styra ljussättningen. I ett kök, till exempel, ska man både kunna arbeta och ha en mysmiddag med stearinljus. Fler dimrar är en bra lösning, men i dag finns det också olika typer av styrsystem som enkelt kan reglera ljus.

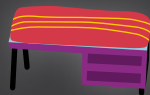
– Det finns väldigt mycket roligt man kan göra. Det viktigaste är att tänka på vilket ljus du behöver och vad i rummet du vill visa upp, säger Anders Wallin.

Priset för att anlita en ljussättare kan variera rejält från butik till butik. Både fast prissättning och timkostnader mellan 500 och 1 000 kronor förekommer. Beställer du tillräckligt mycket utrustning och armaturer kan en belysningsplanering till och med ingå i priset.

TEXT: MALIN HALLARE
ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

HALL

- ✓ Allmänljus för att se in i skåp och lådor. Infällda eller utvändiga spotlights eller en taklampa kombinerad med några spotlights.
- ✓ Styrsystem för att kunna stänga av all belysning innan man går och för att tända ett grundljus när man kommer hem.



KORRIDOR

- ✓ I smala korridorer passar skenor utmärkt, en anslutningspunkt för el och maximal frihet att få ljuset dit man vill.
- ✓ Varför inte en garderobstång med inbyggd belysning?
- ✓ Tavelbelysning.



BADRUM

- ✓ Allmänljus i taket, till exempel spotlights, med möjlighet att växla till myslyjus.
- ✓ Bra belysning ovanför eller på båda sidorna av spegel för sminkning och rakning.
- ✓ Läslyjus vid badkaret för långbadare.



BARNRUM

- ✓ Taklampa som allmänbelysning för att se in i skåp och lådor.
- ✓ Vägghöglad läslampa ovanför sängen.
- ✓ Reglerbar belysning under sängen för läsning eller mys. Gärna en LED-armatur av bra kvalitet som inte bli så varm.
- ✓ Skrivbordslampa för arbetsbelysning. Om det finns en dator välj en väl avbländad typ, gärna LED.
- ✓ Skärmlampa på byrån för ljus och dekoration.
- ✓ Nattpampa för skön nattsömn i fönster, på vägg eller under sängen där de läskiga sakerna finns.



SOVRUM

- ✓ Allmänljus i form av en bra taklampa för att se in i skåp och lådor.
- ✓ Väl avskärmade läslampor i form av riktade spotlights eller en lampa med svängarm bredvid.
- ✓ Väl avbländad arbetsbelysning vid datorbordet i form av golvlampa eller bordlampa.
- ✓ Sminkbelysning vid spegeln och belysning i garderoben för att kunna se in.



KÖK

- ✓ Allmänljus för att kunna se in i skåp kan skapas med spotlights, infällda eller utvändiga, eller med en bra taklampa.
- ✓ Bra lampa över matbordet som inte bländar om man vill läsa tidningen vid bordet.
- ✓ Arbetsljus över bänkar.
- ✓ Möjlighet att växla mellan arbetsljus och mysbelysning med hjälp av dimrar eller styrsystem.
- ✓ Belysning i hörnskåp och sockelskåp.



4 FUNKTIONELLA TIPS

- 1 SKAPA ETT BRA ALLMÄNLJUS.
- 2 BELYS DINA FAVORITSAKER.
- 3 SKAPA MÅNGA LJUSPUNKTER OCH MÖJLIGHETER ATT STÄLLA IN LJUSET PÅ OLIKA SÄTT.
- 4 KÖP ARMATURER AV GOD KVALITET.

HJÄLPGUIDE

DET HÄR FÅR DU GÖRA SJÄLV:

- ✓ Byta proppar och glödlampor.
- ✓ Montera stickproppar, sladduttag och sladdströmbrytare.
- ✓ Ersätta ytterhöljet för eluttag och strömbrytare.

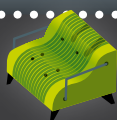
DET HÄR MÅSTE EN ELINSTALLATÖR UTFÖRA:

- ✓ Utföra fasta installationer.
- ✓ Installera golvvärme och värmekabel.
- ✓ Byta ojordat vägguttag mot jordat.
- ✓ Byta vanliga strömbrytare mot dimmer.

KÄLLA: ELSÄKERHETSVERKET

VARDAGSRUM

- ✓ Allmänljus i form av uplights som reflekterar taket och ger känslan av ett högre tak och rymligare rum.
- ✓ Tavelbelysning, från tak.
- ✓ Golvlampa, up- eller downlights nära tv:n.
- ✓ Taklampa ovanför soffbordet.



- ✓ Flyttbara golvlampor bredvid fåtöljerna.
- ✓ Piano med notbelysning eller bordlampa.
- ✓ Vittrinskåp med infälld belysning.
- ✓ Skulptur belyses från vägg eller tak.
- ✓ Golvkruka eller vas belyses från vägg eller tak.
- ✓ Ett styrsystem reglerar alla ljuspunkter i rummet.



Hur mycket är ert tak värt?

Idag känner de flesta till oss som mäklarbyrån som är bäst på vindsvåningar. Vi har efter många års förmedling av vindar i Stockholms innerstad en gedigen erfarenhet av detta – allt från att bedöma råvindens potential till att upprätta ett upplåtelseavtal som tillvaratar föreningens intressen på bästa sätt.

Vi har också byggt upp ett mycket värdefullt kontaktnät med bl a byggare, arkitekter, byggkonsulter, banker och advokater.

Det är inte bara råvinden som kan utgöra ett dolt kapital. Har er förening ett platt tak? Kanske taket kan förädlas till läckra penthouse? Det kan vara en riktigt bra affär för din förening. Även här kommer vår erfarenhet och vårt kontaktnät väl till pass. Vare sig din förening bestämmer sig för att sälja sin råvind eller sitt platta tak så hjälper vi er att hitta rätt köpare.

Välkommen att slå oss en signal på 08-660 44 60.



FOTOGENISKT LJUS

Fotogenbelysningen fick sitt genombrott i Sverige på 1870-talet, och var den dominerande ljuskällan i Sverige fram till första världskriget. Karlskrona lampfabrik, anlagd 1884, var den första fotogenlampstillverkaren i Sverige. De har fortfarande landets bredaste sortiment av fotogenlampor. I stället för den klassiska bordslampan, testa samma milda ljus över matbordet, i form av en Lyckeby i svartlackerat smidesjärn med polerade mässingsdetaljer.

Pris cirka 1 140 kronor. Höjd 600 millimeter, ljuskällan är en 14-tums rundbrännare. Hitta din närmaste återförsäljare på www.lampfabriken.com

FÖR SKRIVBORDET

Den senaste trenden inom belysning är att byta ut glödlamporna mot LED, light-emitting diodes. LED-lampor är mindre, förbrukar mindre energi och ger utökade möjligheter för lampdesigners på grund av sin behändiga storlek. En ny svensk lamptillverkare som satsar på LED är Wästberg. Lampan CKRw101 är gjord i DuraPulp, ett nedbrytbart material gjort av återvinningsbara fibrer. Glöm lampskärmen; nu är själva lampan gjord av papper!

På www.wastberg.com kan du läsa mer om CKRw101. Rekommenderat cirkapris är 3 125 kronor.

LYSANDE BLOMSTER

Många individuella ljuskällor är tricket för att skapa en behaglig belysning i lägenheten. Den lysande blomslingan Ranunkel från Watt och Veke är lika mycket ljuskälla som väggprydnad: tio tygblommor längs en två meter lång transparent kabel.

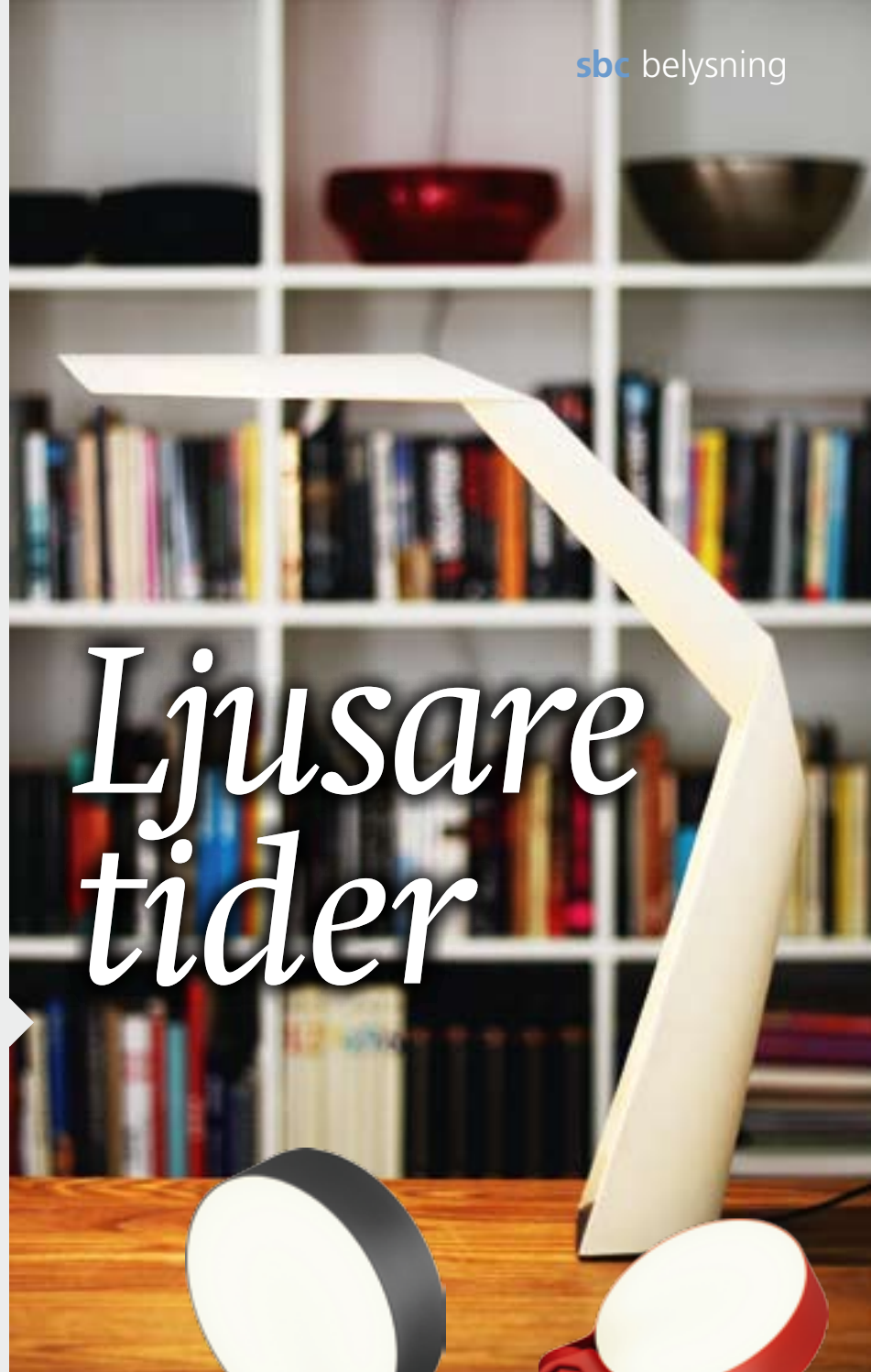
Ranunkel finns att köpa på Affären för belysning i Gamla Stan i Stockholm och kostar 295 kronor. För fler återförsäljare: www.wattveke.se



KORS I TAKET!

Gillar du att brodera med korsstyggn? Då kanske lampan Stitch är något för dig. Designern Mattias Ståhlbom har designat en lampa som baseras på broderiramens principer. Fäst den på väggen eller i taket och justera skärmen i olika vinklar för ett direkt eller indirekt ljus. Stitch finns i två storlekar.

Tillverkas av Zero. Pris cirka 3 500 respektive 4 375 kronor. Mer info: www.zero.se



Ljusare tider

STYR DIN LÄGENHET MED SMART ELSYSTEM

Varför bara lyssna på musik, spela spel och ringa med en Iphone när du även kan styra hela hemmet med den? Ny och smart elteknik gör det nämligen möjligt att ställa in ditt hem efter förvalda favoritlägen. På köpet sparar man energi och får färre elkontakter.

TEKNIKEN FÖR SMARTA elsystem är inte särskilt ny, men det är först nu som den blivit mer tillgänglig. För ett tjugotal år sedan bestod privatmarknaden av lyxvillor där ägaren ville kunna sköta allt från värme och markiser till hushållsapparater och lampor med fjärrkontroll i stället för att trycka på knappar.

Nu finns tekniken tillgänglig till överkomliga priser även för den som inte bor i en lyxvilla. Vill man ha den mest optimala lösningen krävs dock en ny elinstallation.

– Ja, ska man få det att fungera fullt ut så måste du helt enkelt dra en ny typ av ledningar, säger Max Reiman på Elektriska installatörsorganisationen, EIO. I praktiken innebär det att man ska passa på antingen när man bygger nytt eller vid större ombyggnationer och renoveringar.

ATT NYA LEDNINGAR måste dras beror på att logiken i elsystemet måste göras om för att bli mer dynamiskt och flexibelt. Traditionellt har ledningarna dragits så att strömmen bryts vid kontakterna. Det är en väldigt statisk lösning, för det är ju bara just vid kontakten man kan göra något med strömmen.

Ett smart elsystem byggs mer som ett datanätverk. Kontakterna finns visserligen kvar – om än i mindre mängd och med ett annat utseende – men det är inte vid själva kontakten som

”ordern” till elnätet utförs. Systemet känner i stället av vad som händer vid kontakten och utför ordern centralt.

Det innebär dels att själva kontaktpunkterna kan ändras, men framför allt att elanläggningen kan användas på ett mer dynamiskt sätt än tidigare.

Med smarta elsystem kan du alltså förprogrammera elnätet efter olika scenarier. En knapptryckning för den som är sist i säng, en annan för morgonen, en tredje för lagom ljus till middagen.

Knappen som i dag bara styr ljuset kan då styra i princip allt som är anslutet till elnätet.

– Man måste inte stå vid ugnen för att kolla att den verkligen är avstängd. Du kan stänga av den – och allt annat som ska vara avstängt – när du går hemifrån genom att trycka på knappen ”Hej då”, säger Max Reiman.

Med smarta elsystem kan du alltså förprogrammera elnätet efter olika scenarier. En knapptryckning för den som är sist i säng, en annan för morgonen, en tredje för lagom ljus till middagen och, ja, det är bara att hitta på själv...

DU BEHÖVER INTE bygga om hela lägenheten eller avvakta att föreningen gör det, du kan bygga om elen rum för rum.

Men räkna inte med att investeringen enbart i den egna lägenheten betalar sig i form av sänkta elkostnader.

– Nej, visserligen blir det nog lite sänkt elförbrukning, men inte så att det betalar investeringen. Det här får nog mer jämföras med att man väljer en marmorskiva till köksbänken. Det är inte för att det mer praktiskt, det är för att det är snyggt och läckert, säger Max Reiman.

Men du behöver inte dra nya ledningar för att få smartare el. Det finns sys-

tem som bygger på radiosändare i stället för nya kablar i väggen. Här finns det både snygga och billiga lösningar både för hemmafisaren och för den som anlitar proffsleverantörer. Men då kan du inte räkna med att få helhetslösningar som omfattar mer än bostadens lampor.

– Men det kan vara nog så revolutionerande om du till exempel har svårt att böja dig eller resa dig. Bästa rådet jag kan ge är att man ska fråga elinstallatören vad de har för alternativ, säger Max Reiman.

THOMAS ARNROTH



För att kunna styra alla elektriska prylar från samma display eller kontakt måste man byta ledningar i lägenheten, men det finns radiobaserade system som gör att man kan styra allt ljus och enstaka andra elprylar på samma sätt. Det blir en betydligt billigare investering.

DET KAN DU GÖRA MED ETT SMART ELNÄT

- ✓ Slå av spisen med samma knapp som du släcker i lägenheten när du går hemifrån.
- ✓ Se till att radiatorerna automatiskt inte ökar i värme och eldar för kråkorna när du vädrar.
- ✓ Styr alla hemmets elprylar från en Iphone eller Ipad.
- ✓ Minska antalet sladdar och synliga kontakter.
- ✓ Förvälj favoritlägen för hemmet för olika situationer, till exempel när alla sover, eller när ingen är hemma.
- ✓ Boka tvättid och kolla när tvätten är klar hemifrån lägenheten.
- ✓ Få reda på exakt hur mycket el alla saker drar när de är på, av eller i standbyläge.

ANSVARET FÖR ELEN

- ✓ I en bostadsrättsförening har föreningen ansvar för alla elinstallationer fram till proppskåpet i lägenheten.
- ✓ I lägenheten har bostadsrättsinnehavaren ansvaret för elen.





Framtidens strömbrytare. Med ett modernt elnät kan man styra i princip alla nätanslutna prylar från en display. Där strömbrytaren sitter i dag kan en display som den här styra hela lägenheten från en enda plats.

SMART EL KAN SPARA PENGAR FÖR FÖRENINGEN

ATT VÄLJA SMARTA LÖSNINGAR

för elen kan både spara pengar för bostadsrättsföreningen och ge bättre kontroll över energiförbrukningen.

– Man behöver inte installera systemet i hela fastigheten på en gång, utan ge det utrymme successivt i takt med en renovering, säger Rikard Nilsson, ordförande för KNX Sweden.

KNX ÄR EN STANDARD

för smarta elsystem som gör att kommunikationen i systemet fungerar. KNX har över 200 tillverkare och drygt 6 500 produkter som är KNX-godkända.

Standarden har funnits i drygt 20 år.

– I en fastighet som är helt KNX-anpassad får de boende kontroll över energiförbrukningen på detaljnivå. Man kan se exakt vad varje lägenhet förbrukar i vatten och energi. Både värme och el kan styras så att förbrukningen minimeras. I framtiden – då det antagligen blir differentierad eltaxa – kan man till exempel styra användandet av tvättmaskinen till när elen är som billigast.

ATT INSTALLERA ETT KNX-BASERAT SYSTEM

är dyrare än att välja en traditionell lösning, men det ska enligt Rikard Nilsson inte skilja mer än 10–15 procent i den totala kostnaden. Det gäller dock att välja rätt leve-

Man behöver inte installera systemet i hela fastigheten på en gång.

rantör; tips om experter som finns på KNX.se.

– Däremot sticker ofta kostnaden i väg lite mer än så. När människor väl får upp ögonen för vilka möjligheter som öppnas med de här smarta systemen vill de ofta ha mer funktioner än de tänkt sig från början. Ska du till exempel kunna styra bostaden med din Iphone så tillkommer en kostnad så klart.



3

LÖSNINGAR

✓ FJÄRRSTRÖMBRYTARE

Enkla system som du monterar själv hemma. Allt från en mellanstickpropp som du sätter mellan den vanliga stickproppen och vägguttaget för att stänga av och på en lampa med en fjärrkontroll, till större system där du kan slå av och på flera apparater med samma fjärrkontroll.

Finns exempelvis på Clas Ohlson och Kjell & Company. Kostar någon hundralapp.

✓ PROFFSIGA RADIOSTYRDA SYSTEM

Alla stora tillverkare av elprodukter har system för att styra hemmets elinstallation med radiovågor. Det fungerar ungefär på samma sätt som fjärrströmbrytarna, men här finns mer avancerade lösningar och produkter.

I teorin kan man bygga samma slags helhetssystem som när man drar nya kablar i väggen, men i praktiken går det inte eftersom det ännu inte finns någon enhetlig standard.

Det kräver liten installation eftersom installatören bara behöver komma åt elnätet vid strömbrytare och kontakter.

✓ HELT NYTT ELSYSTEM

Den största, dyraste och bästa lösningen är att göra om hela elinstallationen i rummet eller lägenheten. Då dras helt

nya kablar och nya kommunikationsmöjligheter byggs in i nätet. Håller man sig till en beprövad och accepterad standard som KNX kan man styra i princip allt som är anslutet till elnätet från exempelvis en display i stället för en kontakt och alla olika leverantörers produkter fungerar tillsammans.

Du kan programmera förvalda inställningar för hur hemmet ska vara när du går hemifrån, när du sover eller är på semester. Element kan exempelvis styras så att de inte ökar värmen medan man vädrar, utan automatiskt känner när fönstret öppnas.

En säkerhetsdörr utan svaga länkar.

Säker dörr. En säkerhetsdörr från Daloc håller både tjuvar och oljud borta. Och vid brand kan dörren vara skillnaden som räddar liv. Den solida känslan och det vackra dörrbladet är resultatet av många års erfarenhet och modern teknik.

www.daloc.se
020-244 244

&

Säker montering. I äldre fastigheter är ofta karmen en svag länk. Dalocs säkerhetsdörrar levereras alltid med en karm av stål. Secor säljer och monterar säkerhetsdörrar och åtar sig renoveringar i trapphuset.

www.secor.se
020-440 450

DALOC

Ståldörrar är säkra dörrar

SECOR

Trygga och trivsamma trapphus



Boseline™



Streamline™



Proline™

Kanonpriser på tvättutrustning

SBC har valt PODAB som sin enda samarbetspartner för professionell tvättutrustning. Därför får alla SBCs medlemmar riktigt bra priser. PODAB har det bredaste sortimentet på marknaden samt kompetensen att ta fram den bästa lösningen för just ditt behov. Det lovar vi!

För mer information besök vår kampanjsida, www.podab.se/SBC10. Kom ihåg att du måste vara SBC-medlem för att ta del av våra fina erbjudanden.

För mer information kontakta PODAB på 031-752 01 00



PODAB

AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim
Tel 031-752 01 00, Fax 031-752 01 50 E-post: sales@podab.se, www.podab.se

sbc
AVTAL



GLADA MINER EFTER OMBILDNINGEN

Felicia Wallberg, Stefan Sjöborn och Lisbeth Bessner, i bostadsrättsföreningen NyStad, tycker att grannarna umgås mer nu än före ombildningen. Dessutom fungerar underhåll och service bättre.

För sju år sedan bildades bostadsrättsföreningen NyStad i Akalla. Men vad hände efter ombildningen? Infann sig den där trivseln och ansvarskänslan som många nyfrälsta talade om? Och har årsavgiften legat kvar på samma nivå som ordföranden Stefan Sjöborn lovade? Din Bostadsrätt åkte till Akalla i norra Stockholm för att ta trivseltempen på de boende.

GULA FEMVÅNINGSHUS OCH vita radhus med faluröda förstubroar, omgärdade av välklippta gräsmattor. En fin liten paviljong på gården där man kan sitta och fika. Flera små planteringar och träd. De som möts på gården hejar glatt och växlar några ord med varandra.

Utifrån ser det ut som vilken välskött, trivsam bostadsrättsförening som helst, i hyresrättstata Akalla. Det är först när man börjar prata med de boende som föreningen får bekänna färg. Blev det då så mycket bättre efter ombildningen för sju år sedan? Blev trivseln bättre och började de boen-

de bry sig om sina fastigheter? För det är väl bara att köpa sin lägenhet och sedan ska gemytet och gemenskapen hamna på plats. Hur svårt kan det vara?

– VI PÅBÖRjade ARBETET med ombildningen redan 2001. Det var mycket att gå runt och prata med folk och fråga om de ville köpa sin lägenhet, många var tveksamma till en början, säger Lisbeth Bessner, styrelseledamot i bostadsrättsföreningen NyStad.

– Inte ens hälften ville köpa sin lägenhet, visade det sig, säger Stefan



Området kring Akalla utmärks av en stor andel hyresfastigheter med varierande renoveringsbehov. En av dessa är bostadsrättsföreningen NyStad som efter ombildningen fick ett ökat ansvar att rusta upp sitt hus.



Fikastund i paviljongen.

GEN

BRF NYSTAD I AKALLA:

- ✓ Har funnits sedan i maj 2003.
- ✓ Består av 89 lägenheter, varav 16 är radhuslägenheter.
- ✓ Har fortfarande 9 hyreslägenheter.
- ✓ Har investerat mycket mer än vad tidigare fastighetsägare gjorde under många år. Ändå har avgifterna varit oförändrade sedan ombildningen.
- ✓ Nyligen installerat bredband i alla lägenheter. Har eget informationsblad "Senaste Nytt" för att alla ska känna delaktighet.
- ✓ Gjorde om biutrymmen till lägenheter som innebar intäkt till föreningen och nya investeringar i fastigheten.

Vid omröstningen visade det sig att hela 85 procent av hyresgästerna var för en ombildning.

Sjöborn. Vi ska inte sticka under stol att vi fick kriga ända in i det sista för att komma över 70-procentsgränsen.

MEN ETT IDOGT arbete med att övertyga de boende om fördelarna gav resultat till slut.

– Vid omröstningen visade det sig att hela 85 procent av hyresgästerna

var för en ombildning.

Möjligen var det löftet styrelsen gav i slutspurten som tog skruv: Oavsett om hyresgästerna ville köpa sina

lägenheter eller inte skulle de slippa höjd hyra det första året – förutsatt att de var för en ombildning,

VÅGEN AV FÖRHOPPNINGAR om en ombildning böljade sedan fram och tillbaka, för att till slut pressas genom Länsstyrelsens byråkratimangel.

– Plötsligt antogs en ny lag,

Stopplagen, som innebar att Länsstyrelsen fick pröva alla ombildningar. Det gjorde att vi fick vänta med ombildningen i ytterligare ett år, säger Stefan Sjöborn.

Men det var sju år sedan och det har hänt en hel del i föreningen. Ett par större renoveringsarbeten har genomförts i bostadsrättsföreningen NyStad som består av 89 lägenheter, varav 16 är radhuslägenheter och 9 är hyreslägenheter. Några lägenheter har sålts och nya ägare har flyttat in. De som senast sålde sina lägenheter gjorde en hygglig vinst.

- De tre senaste lägenhetsförsäljningarna under 2010, har gett ett försäljningspris på 1,1 miljon kronor, 1 miljon kronor respektive 930 000 kronor. Insatsen för dessa lägenheter var i samband med ombildningen cirka 185 000 kronor, säger Stefan Sjöborn.

Ett annat tecken på föreningens välmående är att den inte har genomfört några höjningar av månadsavgifterna för bostadsrätterna sedan ombildningen 2003.

- Månadsavgifterna ligger på samma nivåer sedan ombildningen, däremot följer våra nio hyreslägenheter de hyreshöjningar som fastställs via centrala hyresförhandlingar. För en 3:a är månadsavgiften 3 798 kronor, medan en motsvarande hyreslägenhet kostar cirka 5 100 kronor per månad. För en 4:a är månadsavgiften 4 787 kronor per månad, medan en motsvarande hyreslägenhet kostar 6 300 kronor per månad.

DET HAR OCKSÅ blivit lugnare och tryggare i området. Redan från början verkade nöjdheten och trivseln vara fast förankrad.

En säker källa är en av de senast tillkomna lägenhetsinnehavarna, Felicia Wallberg.

- Jag har bott i föreningen i ett år, och vad jag märkte på en gång är att de boende bryr sig om varandra. Så fort man sticker ut näsan så undrar grannarna vart jag ska gå. Det är lite kul att folk har koll på en, säger hon med ett skratt.

DET VÄXTE SEDAN fram ett ansvarstagande, berättar Stefan Sjöborn. Nu var de flesta hyresgästerna i ett slag bostadsrättsägare och kunde anpassa sina bostäder efter sina behov, men de skulle också tillsammans ansvara för förvaltningen.

- Vi har fått ett socialt nätverk som vi inte hade tidigare. Bostadsrättsägarna bryr sig mer om sitt boende. Nu vet vi dessutom lite mer om varandra, säger Stefan.

Barbro Nordström, som är hyresgäst i föreningen, säger att hon har fått det bättre än när huset ägdes av ett fastighetsbolag.



Det växte genast fram en nybyggaranda i husen. Nu väntar en grillplats med bänkar och bord, intill blomsterrabatten.

För att ytterligare skapa trygghet i området har vi låtit gräva ner belysning i marken, så att den lyser upp träden och fasaden underifrån.

- Jag värnar om hyresrätten, men sedan ombildningen har jag fått bättre service. Här är det bra att vara hyresgäst och det förekommer inget utanförskap, utan man är med i gemenskapen.

BARBRO NORDSTRÖM håller med om att de som äger sina bostäder är mer om och kring sig med sitt boende, men hon har synpunkter på ett gemensamt utrymme.

- Här tar alla sitt ansvar, förutom när det gäller tvättstugan för den är som en svinstia ibland. Den är ett tråkigt kapitel. Annars sköts allt väldigt bra.

Trivseln har annars lyckats leva upp till de mål som sattes vid ombildningen, vilket delvis beror på att styrelsen eftersträfvade att det skulle vara tryggt att bo här.

- Att bygga in en trygghet för de boende var viktigt från början. Det första vi gjorde var att sätta in säkerhetsdörrar hos alla. Och i alla trapp-

uppgångar satte vi in ny belysning som tänds så snart man kommer in, säger Stefan Sjöborn.

- Gårdarna har vi egentligen inte gjort så mycket åt ännu, säger Lisbeth Bessner. Däremot planerar vi för att göra en festplats med grillar, bänkar och fasta bord.

Sedan har vi en överraskning, säger Stefan Sjöborn, efter att ha avslöjat att det inte blir någon höjning av årsavgiften nästa år heller.



- **I MORGON** ska vi ha premiär för belysningen som vi har placerat under träden. Vi har noterat att det är mörkt vid gavlarna vid husen och för att ytterligare skapa trygghet i området har vi låtit gräva ner belysningen i marken, så att den lyser upp träden och fasaden underifrån - det ska vi testa imorgon.

- Ja, då åker champagnekorkarna upp, säger Lisbeth Bessner.

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM
FOTO: KALLE ASSBRING


 Holiday Club

VECKOANDEL

– ETT SÄTT ATT SEMESTRA



Med andelsrätt äger du din semestertid, men se upp för fallgroparna.



52 delägare till en enda bostadsrätt. Konstruktionen med många delägare till en bostadsrätt kan verka knepig för en utomstående. Vad händer till exempel om någon vill sälja?

– Veckoandel är annorlunda jämfört med vanlig bostadsrätt. Mitt tips är att man tar sig tid att förstå vad det handlar om, säger bostadsrättsorganisationen SBCs vd Göran Olsson.

ATT ÄGA VECKOANDELAR var populärt redan på 1980-talet. Nu har intresset fått en ny skjuts. Holiday Club satsar på ett lyxigt koncept i Åre och förra året drog även Skistar i gång en motsvarande verksamhet i Sälen. Det som lockar är möjligheter till ett boende med hög standard till bra priser. Även service i form av underhåll, städning, sängkläder och handdukar ingår i paketet. Vill du inte vara där själv så finns möjligheten att hyra ut eller i vissa fall byta din vecka mot en vistelse någon annanstans, i Sverige eller utomlands.

MEN HUR ÄR DET DÅ med juridiken? I grunden gäller lagen om samägande för alla bostadsrätter. En av delägarna kan därför i princip begära att hela bostadsrätten ska säljas om han så önskar. Den principen upphör dock om samägandelagen avtalas bort.

– Det slarvas med det när det gäller veckoandelar. Ett nytt avtal borde skrivas

vas mellan alla delägare varje gång någon säljer en andel, säger Göran Olsson, jurist och vd på SBC. Dessutom är det så att om en delägare inte betalar sin avgift så förfaller hela rätten till bostadsrätten för samtliga delägare.

Ett nytt avtal borde skrivas mellan alla delägare varje gång någon säljer en andel.

I NORMALFALLET utmäts inte en del av en bostadsrätt eftersom den anses ha ett begränsat värde. Det slogs fast i ett avgörande i Högsta Domstolen 1995. Vad gäller veckoandelar förekommer inga tydliga rättsfall, men försäljningar på exekutiv aktion förekommer.

Andrahandsmarknaden är fortfarande liten och ganska trög. För att tjäna

in insatsen och avgiften måste investeringen ses på lite längre sikt, kanske tio år. Syftet med att köpa en andel bör främst vara att äga sin semestertid på ett flexibelt och bekvämt sätt.

– Ska man köpa en andel hos oss ska man tycka om att vara i Åre och gilla att resa, eftersom vårt bytessystem erbjuder så många möjligheter att komma till nya och spännande platser, säger Patrik Viklund.

Antalet veckor som ingår i andelen skiljer sig mellan olika sälj företag. Priset varierar beroende på vilken eller vilka veckor som ingår. Storlek och läge påverkar också. Bankerna pantsätter oftast inte ett andelsboende. Då måste nämligen samtliga delägare vara överens om att pantsättning ska ske.

– Det vanligaste är att betala kontant eller att lägga till ett lån på en befintlig bostad, säger Jim Edelsvärd, mäklare på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Åre.

MALIN HALLARE

Electrolux Professional
Laundry

ELS Vision™ - för
alla med visioner!



Uttrycket "The sky is the limit" passar bra in på vår ELS Vision™ - fastighetens eget intranät!

Med ELS Vision™ har ni enorma valmöjligheter. Aldrig tidigare har ett så enkelt och komplett system för fastighetskommunikation sett dagens ljus.

Förutom trapphusregister, felanmälan och bokningssystem, har alla boende en egen sida med både allmän och personlig information.

Ta kommunikationen i er fastighet till en högre nivå. The sky is the limit!

www.electrolux.se/laundrysystems • 0372-665 00

Thinking of you
Electrolux

DAGS FÖR BOSTADS

Vill du ha bra tips inför renoveringen av tv-profilen Mija Kinning, eller få kostnadsfri rådgivning om din bostadsrätt? Då ska du besöka Stadionmässan i Malmö den 11–13 november.

Vi bjuder på entrén (värde 130 kr)

Välkommen till Sydsveriges största bostadsrättshändelse!

Tre dagar fyllda av mer än hundra intressanta utställare, kostnadsfria seminarier, engagerande diskussioner, spännande aktiviteter, rådgivning och kunskapslyft för styrelser, bostadsrättshavare, förvaltare, inköpare och bostadsrättsintresserade.

Öppettider: **Torsdag 14.00 - 20.00**

Fredag 10.00 - 17.00, Lördag 10.00 - 16.00

Program på www.bostadsmassan.se

Fyll i och lämna i entrén

Jag besöker BostadsrättsMässan Malmö i min roll som:

- Styrelseledamot i bostadsrättsförening
- Bostadsrättshavare
- Förvaltare
- Inköpare
- Annat

Ett samarrangemang av



KLIPP UT KUPONGEN OCH GÅ IN GRATIS PÅ MÄSSAN!

BostadsrättsMässan
11-13 november 2010
Stadionmässan Malmö



RÄTTSMÄSSAN I MALMÖ

BOSTADSRÄTTSMÄSSORNA växer för varje år. I oktober fick Göteborg besök av den populära mässan och nu i november står Malmö på tur. Nytt för i år är att mässan har kvällsöppet till klockan 20.00 på torsdagen; detta

för att ge fler chansen att besöka mässan. Det är ett ypperligt tillfälle att få kostnadsfri rådgivning i bostadsrättsfrågor, ta del av seminarier, lyssna på inläggen i Speakers' Corners och träffa en mängd intressanta utställare.

Mässan tar givetvis fasta på det stora intresset för inredning. Mija Kinning, välkänd inredningsprofil från tv, håller i en inredningsskola och svarar på dina inredningsfrågor.

HÅKAN ÅRBLÖM

PROGRAM BOSTADSRÄTTSMÄSSAN MALMÖ 2010

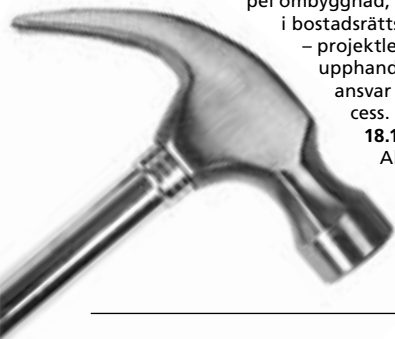
TORS DAG 11 NOVEMBER

SPEAKERS' CORNER:

- 14.30 Invigning.
- 15.00 Bostadsrättsföreningens ansvar som hyresvärd – lokaler, garage, boende.
- 16.00 Datorn som verktyg – förvaltning och kontakt med bostadsrättsshavarna.
- 17.00 Gamla hus – nya tider. Hur ska man värda och utveckla kulturhistoriskt värdefulla byggnader?
- 18.00 Underhållsplan – styrinstrument eller papperstiger, koppling till långtidsbudget.
- 19.00 Tips för vardagen i bostadsrättsföreningen – konflikthantering, trivseregler, information, gemenskap, skötsel med mera.

STORA SCENEN:

- 15.00-15.45 Frågor och svar.
- Expertpanel svarar på publikfrågor.
- 16.30-17.30 Stora projekt (till exempel ombyggnad, renovering) i bostadsrättsföreningen – projektledning, upphandling, avtal, ansvar och process.
- 18.15-19.00 Aktuella frågor för bostadsrätten.



FREDAG 12 NOVEMBER

SPEAKERS' CORNER:

- 11.00 Störningar i huset eller från enskild lägenhet. Vad får man tåla och hur hantera problem?
- 12.00 Stambyte, relining – ett förtydligande.
- 13.00 Individuell mätning – teknik, ekonomi, erfarenheter.
- 14.00 Förutsättningar för att omvandla rävid, outnyttjade gemensamhetsutrymmen och lokaler till bostäder.
- 15.00 Bostadsrättsföreningens ansvar som fastighetsägare – till exempel tillgänglighet, myndighetskrav med mera.
- 16.00 Hur fördela föreningens kostnader? Hur påverkas min månadsavgift?

STORA SCENEN:

- 11.15-12.00 Frågor och svar.
- Expertpanel svarar på publikfrågor.
- 12.30-13.30 Inredningsskola med Mija Kinning – välkänd från inredningsprogram på tv.
- 14.00-15.00 Bostadsrättens utveckling i Malmöregionen – byggplaner, ombildning, konjunktur, ränte- och prisutveckling.
- 16.00-16.20 Summering av inredningsidéer från tidigare presentation under dagen och rådgivning under eftermiddagen med Mija Kinning – välkänd från inredningsprogram på tv.

LÖRDAG 13 NOVEMBER

SPEAKERS' CORNER:

- 11.00 Bygga balkonger – juridiska förutsättningar.
- 12.00 Inflytande/demokrati i föreningen. Hur kan jag som bostadsrättsshavare påverka/bidra?
- 13.00 Vad får jag göra i min bostadsrätt?
- 14.00 Roll och ansvar som styrelseledamot. När krävs stämmobeslut?
- 15.00 Försäkringsfrågor. Ansvar som bostadsrättsförening och som bostadsrättsshavare.

STORA SCENEN:

- 11.30-12.30 Dags att ta energieffektivisering på allvar.
- 13.00-14.00 Är insatshöjning ett sätt att förbättra föreningens och hushållens ekonomi?
- 14.15-15.00 Frågor och svar.
- Expertpanel svarar på frågor.



Garageport specialist!

Dax att byta portar!

Vippport - Modell RB

Tillverkad helt i förzinkat stål med fjädrar inbyggda i karmen. Porten går att få i flera färger och kan även motoriseras. Pris ex. avser 10-100 portar. I pris ingår låskista och cylinder, handtag och standard montering.

Pris från
6500 kr

Butik Sollentuna:
Tel 08-631 07 07
sollentuna@romabo.se
www.romabo.se

Butik Bromma:
Tel 08-25 91 00
info@romabo.se
www.romabo.se





EXKLUSIVT MED EGET BOENDE I LONDON

En egen lya är långt från en självklarhet i London. Louis Roddam kom in på marknaden i rätt tid och kunde köpa sin trea när bostadspriserna tillfälligt dippade.

– I London är det aldrig en dålig affär att köpa sin lägenhet, säger Louis.

STORSTADSPULSEN är bara några stopp med "the tube" borta. Men Chiswick (på bild nedan) känns mer som en småstad på engelska landsbygden än en stadsdel i zon två i den hektiska miljonstaden London. Stadsdelen var i början av 1900-talet Londons första så kallade trädgårdsförort med

utpräglad arkitektur och gemensamma grönytor exklusivt för de boende. Här har kulturpersonligheter bosatt sig: konstnärer, skådespelare och journalister. BBC ligger alldeles i närheten. Typiska brittiska radhus i rött tegel dominerar området och kostar uppåt 30 miljoner kronor styck.

– **DET HÄR ÄR** ett av få flerfamiljshus häromkring och jämfört med huspriserna är lägenheterna ändå överkomliga, förklarar Louis Roddam, som betalade runt 300 000 pund för sin trerumslägenhet på nästan 100 kvadratmeter.

Det var för drygt fyra år sedan. Före ägaren hade hamnat i ett desperat läge och behövde sälja snabbt för att få loss kapital till en ny bostad.

– Det var en ren tillfällighet. Sedan dess har värdet ökat.

För Louis är läget perfekt. Det är nära



ningsmattorna åkt ut och det gamla trägolvet slipats. Även kök och badrum är moderniserade.

För större ingrepp var Louis tvungen att be om lov av sina grannar genom ett särskilt råd av boende. En gång om året träffas alla delägare av fastigheten för att diskutera större frågor. Sophämtning och allmänt underhåll finansieras genom en gemensam avgift, men värme, vatten, gas och el betalas individuellt.

SOM LÄGENHETSÄGARE i London har man samma juridiska rätt till sina "fyra väggar" som en husägare, men däremot är det i de flesta fall så att marken huset står på ägs av någon annan, leasehold, ofta en släkt som har ägt marken i århundraden. Lägenhetsägarna måste då betala markhyra under pågående leasingavtal. När avtalet går ut höjs ofta hyran, eller så kan lägenhetsägarna gemensamt bestämma att köpa loss marken. Även det kan bli dyrt.

– Leaseholdkontrakten brukar löpa på cirka 90 år. När jag flyttade in gick vårt ut och det bestämdes att köpa loss marken. Jag var emot för det kostade mer än vad jag hade räknat med och den friköpta marken kanske bara höjer värdet på lägenheten med högst tio procent. Totalt finns 45 lägenheter



Louis Roddam köpte för fyra år sedan sin trea i Chiswick för 300 000 pund.

Det här är ett av få flerfamiljshus häromkring och jämfört med huspriserna är lägenheterna ändå överkomliga

stan och en tunnelbanestation, men ändå lugnt. Han är uppvuxen i närheten och har familj och vänner runt hörnet. För att vara Storbritannien och London är lägenheten i bra skick med bland annat dubbla glas i fönstren och Louis har själv gjort en hel del förbättringsarbeten. Bland annat har heltäck-

i Louis röda tegelhus. Många grannar är liksom han runt 30 år med välbetalda jobb "in the city". Själv arbetar Louis inom finanssektorn och gjorde sin första investering i en lägenhet redan direkt efter universitetet.

– Det är helt enkelt en bra affär, konstaterar han. **ULRIKA HOTOPP**

ATT KÖPA OCH ÄGA LÄGENHET I LONDON

London har några av världens dyraste fastigheter och i stadens centrala delar är det få med "vanlig" inkomst som har råd att köpa en egendoms-lägenhet.

✓ London är uppdelat i zoner och generellt gäller att det är billigare ju längre ut i "periferin" lägenheten ligger. Men det finns också stora skillnader mellan stadsdelar inom zonerna, inte minst beroende på vilken sida av Themsen området ligger. ✓ Speciellt för London är att stora delar av marken har varit i olika – ofta adliga – släkters ägor i århundraden. De upprättar leasingavtal med fastighetsägare (till exempel en grupp lägenhetsägare) som betalar en årlig avgift för markanvändningen. Avtalen löper ofta på närmare 100 år. ✓ Lägenheter till försäljning finns publicerade på en rad olika webbsidor, till exempel: www.rightmove.co.uk, www.findaproperty.com och www.primelocation.com. Här går det också att hitta olika mäklare som visar lägenheterna för intresserade. Enligt experter på dessa webbplatser har bostadspriserna i London stigit med över tio procent under 2009 tack vare av en större efterfrågan än utbud. Detta trots att kredit- och finanskrisen slagit hårt i Storbritannien.

✓ Både säljare och köpare behöver en egen jurist för att köpet ska kunna gå igenom. Kostnaden är en förhandlingsfråga, men den brukar ligga på mellan 0,5 procent till 3 procent av försäljningspriset. Dessutom är det vanligt med en besiktning som kostar mellan 100 och 1 000 pund.

✓ En stämpelskatt betalas om lägenheten kostar mer än 175 000 pund. Skatten är stigande och hamnar på max 4 procent av köpesumman om lägenheten kostar mer än 500 000 pund.

Intresserade ger ett bud var, och av dessa väljer säljaren det bästa. Budgivning förekommer, men är ingen regel.

(1 pund är cirka 11 kronor)

sbc så här bor vi!

ROMANTISKT PÅ REGEMENTET



Madeleine och Jan fann kärleken på nytt och skapade sin drömlägenhet. Regementets gamla kasern har förvandlats till en romantisk trerummare i shabby chic-stil.

MADELEINE JENSEN tröttnade på jobbet som servitris kring Stureplans krogar i Stockholm och bestämde sig för att flytta hem till Karlstad, och ungdomskärleken från 1980-talet. Paret föll pladask för de spröjsade fönstren och takhöjden på tre och en halv meter i de ombyggda kasernerna på det gamla I2-regementet. Där försvaret tidigare huserade blomstrar nu det nya exklusiva bostadsområdet.

– Det var en omedelbar kärlek till hela den här kåken, och det är inte bara för att jag har gjort repmöte här, säger Jan skämtsamt.

De har bott uppe på höjden i snart sju månader och har fått frågan om att vara med i bostadsrättsföreningens styrelse. Men än har de inte haft tid. Hundratals timmar av slit och ett

sexsiffrigt belopp har krävts för att få den rätta stilen – franskt och lantligt inspirerat av shabby chic.

DEN ANTIKVITA bröstpanelen möter en blommig fondvägg och ekparketten har ersatts med vitt furugolv. I köket hänger grytorna i taket över det hand-

målade kaklet och torrvarorna förvaras under sofflocket.

– Vi har handplockat allting så att det ska bli mer personligt. Helgnöjet är att åka på gårdsauktioner och loppisar, säger Madeleine.

Med närheten till både centrum och naturen har de hittat rätt. Jan och Madeleine har bestämt sig:

– Ja, nu är det vi. Det går inte att ändra på!

KRISTINA OHLSSON

JAN OCH MADELEINES BOSTAD:

Namn: Jan Forsgren, 54 och Madeleine Jensen, 46

Bostad: Lägenhet på ombyggda I2-området i Karlstad

Byggår: 2007 (Originalbyggnaden är från 1920-talet)

Bostadsrättsförening: Kasernhöjden 13

Yta: 103 kvadratmeter

Avgift: 5 453 kronor

Bäst med bostaden:

Rymden, den höga takhöjden

En snygg detalj:

Spröjsade fönster

Saknar: Badkar och kakelugn

Inredningstips: Blanda gammalt och nytt, då blir det mer personligt





Fritt att välja hantverkare

Jag vill anlita ett utländskt bolag för att renovera mitt badrum. Renoveringen omfattar uppbyggnad av golv och omdragning av avlopp. Bostadsrättsföreningen kräver att firman som gör det har f-skattsedel i Sverige och ansvarsförsäkring hos försäkringsbolag i Sverige. Kan föreningen ställa sådana krav?

SVAR: Nej, föreningen kan inte påverka valet av hantverkare som en medlem gör. En bostadsrättsinnehavare har i princip rätt att göra förändringar i lägenheten. I vissa fall krävs i och för sig styrelsens tillstånd men det tillståndet gäller bara förändringarna i sig, till exempel uppbyggnad och rödrdragningar. Men du bör vara medveten om att om du själv eller en hantverkare du anlitar gör en undermålig renovering och detta orsakar skador i huset/andra lägenheter kan du bli skadeståndsskyldig.

Det gäller om det visar sig att varken du eller hantverkaren du anlitar hade kompetens för sådana arbeten. Det lär åligga dig att förvissa dig om att hantverkaren har sådan kompetens. Föreningen och grannar som fått skador i sina lägenheter kan alltså vända sig mot dig. Uppstår skador i hela huset står föreningens försäkringsbolag för att åtgärda skadorna. Men föreningen kan sedan vända sig mot dig med anspråk på skadestånd om du är vållande till skadorna på fastigheten.

STADGARNÄR VÄGLEDANDE

I min lägenhet har det uppstått en spricka i en tegelvägg. Föreningen kommer att reparera sprickan men inget mer. Är inte föreningen skyldig att också måla och tapetsera väggen inne i min lägenhet? Det är ju faktiskt inte jag som har orsakat sprickan.



SVAR: För att få svar på frågan behöver du titta i föreningens stadgar. Utgångspunkten är att föreningen reparerar "på djupet" alltså det som ligger utanför lägenheten; som medlem står du för ytskiktet, det som finns inne i lägenheten. Om du kan bevisa att föreningen orsakat sprickan blir föreningen skyldig att svara även för målning och tapetsering. Annars bär du ansvaret i enlighet med era stadgar för att hålla det inre av din lägenhet i gott skick.



VEM SKA REPARERA GOLVET?

Jag har en mindre vattenskada i min lägenhet. Det som hänt är att parketten släppt på cirka en kvadratmeter utanför frysen. Jag var bortrest ett par veckor i somras och när jag kom hem fanns det vatten på golvet framför frysen. Föreningen har gjort en inspektion och konstaterar att inget vatten runnit ner genom taket i lägenheten under. Jag anmälde skadan till mitt försäkringsbolag. Men jag undrar vem som ska reparera mitt golv och betala för det?

SVAR: Utgångspunkten är att om det bara är skador inne i en lägenhet ska medlemmen, med sitt försäkringsbolag, stå för reparationskostnaderna. I ditt fall betyder det att du får låta reparera parkettgolvet och betala för det. Men har det även uppstått skador utanför lägenheten är det föreningen som ska undersöka skadan och reparera den med hjälp av sitt försäkringsbolag. Den vanliga gången då är att även lägenheten repareras. Innan detta sker ska avtal ingås mellan förening och medlem om att denne ska betala den del av kostnaderna som avser lägenheten.



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

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

Lagar du punktering med plåster?



Javisst, ibland har nöden faktiskt ingen lag. Men vi på SBC kan föreslå en hållbar lösning som underlättar ditt arbete så att du undviker ekonomiska överraskningar. Med en nästan 100-årig erfarenhet av att bara arbeta med bostadsrätter kan vi erbjuda dig och din bostadsrättsförening de tjänster ni kan tänkas

behöva. Vi hjälper dig med allt från ekonomisk och teknisk förvaltning till juridisk expertis så att din förening får ett så bekymmersfritt styrelsearbete och boende som möjligt. Kort sagt, vi har de rätta verktygen för dig.