

din **Bostadsrätt** sbc

För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC. Nummer 2 juni 2011 • www.sbc.se

JOHNNY & PETRA

"Vi separerade nog på det bästa sätt man kan göra"

LÅNELÖFTE

Vilka regler gäller egentligen?

5 FINA TIPS

UNDVIK KAOS
I CYKELRUMMET

OM KÄRLEKEN TAR SLUT...

Så fungerar separationen rent praktiskt



Hemma- kväll: 4,60 kr.



TV, Bredband
och Telefoni:
139 kr/mån

För bara **139 kr/mån** får du TV, Bredband och Telefoni. Vi kallar paketet för Tele2 Home och det kan tecknas av din förening så att era hemmakvällar är säkrade för all framtid. 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. *Välkommen!*

TELE2
Born to be cheap

KORTSIKTIGHET PRÄGLAR DEBATTER

LÄNGE EKADE ropen om att vi har en bolånebubbla i Sverige och sedan kom en rapport från Riksbanken som till stora delar tillbakavisade att det skulle vara någon omedelbar risk med de priser vi har i dag. De som hördes mest om att bolånebubblan är i antågande hörs inte lika mycket längre. När bubbeldebatten tystnat kommer det nya farhågor. Nu får vi höra om hur oroliga vi som tagit bolån ska vara för att priserna eventuellt går ner eller att räntorna ska gå upp och att vi tydligen också ska vara oroliga för ekonomin. Man hävdar att en procents prisnedgång från en månad till en annan är ett "boprisras", vilket visar att det är dag till dag-rapportering som gäller, snarare än tendenser över lång tid. Som bostadsägare är det svårt att veta vad som är rimligt i det som sägs. Det är lätt att dras med i ropen efter någonting som komma skall, även om det inte alltid har verklighetsförankring.

JAG FÖRSÖKER titta på debatter utifrån ett större perspektiv, sätta dem i relation till vad de egentligen handlar om. Och min inställning är att vårt boende i grunden handlar om att vi ska bo, hitta ett hem att trivas i och känna en trygghet i. Boendet är för oss något

helt annat än bostadsbubblor och räntero. Vi väljer vilken boendeform vi vill ha och skaffar ett boende med omsorg för långsiktighet. Den som väljer att äga sitt boende vet också att priser kan gå upp och ned, räntorna ändras, att man ska ha en ekonomisk marginal för att klara sig i lite sämre tider. Detta kopplar vi till hur det har sett ut över tid, snarare än till de farhågor som dramatiseras i diverse undersökningar som blir presenterade.

FÖRRA ÅRET skrev vi i Din Bostadsrätt om annorlunda föreningsnamn. När det kommer till namnsättning av bostadsrättsföreningar kan det resultera i fantasifulla och roliga namn. I det här numret får vi läsa förklaringen till varför Smala vita lyckan i Malmö (Vem skulle inte vilja bo där?) och Härvan i Borås heter som de gör.

GÖRAN OLSSON, vd, bostadsrättsorganisationen SBC

Boendet är för oss något helt annat än bostadsbubblor och räntero.



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. Utplagan är cirka 235 000 exemplar.



Ansvärlig utgivare **Göran Olsson** Redaktionsråd **Kenny Fredman**, **Kerstin Frykberg Andersson**, **Peder Halling**, **Elisabeth Kalderén** och **Mats Lindbäck**

Redaktör **Rikard Samuelsson** Grafisk form **Kristian Strand** Produktion **OTW Communication** Omslagsbild **Robert Hilmersson** 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 **08-58 00 10 00**

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.

HUR GÖR DU SOMMARFINT PÅ DIN BALKONG?



Hanna Agnarsson, redaktionssekreterare, Uppsala:

– Jag har en ganska stor balkong där jag lägger ut kuddar på mina utemöbler, och så planterar jag mycket blommor, kryddor och bärplantor. Många levande ljus måste man också ha.



Lorens Palmgren, formgivare, Uppsala:

– Jag har ingen balkong, men om jag hade en skulle jag lägga ut trädäck eller matta av något slag på golvet. Sedan skulle jag ha fixat mängder av blommor så jag får en lite lummig känsla.



Carmencita Meissner, marknadschef, Solna:

– Jag tar ut mina balkongmöbler och lägger ut kuddar på stolarna. Och så hänger jag ut flera lanternor som jag har levande ljus i. Dessutom har jag en kryddbur, som jag odlar mynta, basilika, rosmarin och koriander i.

STÖRNINGSJOUR NY MEDLEMFÖRMÅN

Bostadsrättsföreningar som är medlemmar i SBC har nu möjlighet att ansluta sig till en störningsjour för halva priset av den ordinarie månadsavgiften. Störningsjouren bedrivs genom Jourmontörs egen larmcentral som står i kontakt med Securitas ledningscentral. Vid en störning skickas en väktarbil ut och de boende slipper att konfronteras med de störande. Det går att välja om endast styrelsen eller samtliga bostadsrättshavare ska kunna kontakta störningsjouren vid behov.

Läs mer på www.sbc.se/storningsjour

HÅKAN ÅRBLÖM



Under Almedalsveckan jobbar SBC för att stärka konsumentskyddet vid nyproduktion.

SÅ JOBBAR SBC FÖR DIG I ALMEDALEN

I dag är konsumentskyddet svagt vid köp av en bostadsrätt. Det menar Göran Olsson, vd på bostadsrättsorganisationen SBC, och vill lyfta frågan när SBC håller ett seminarium i Almedalen.

Varför är frågan om konsumentskydd aktuell just nu?

– Konsumentskyddet kring nyproduktion och boende är svagt, och därför måste vi lyfta frågan och uppmärksamma politiker och beslutsfattare om detta i Almedalen. Anledningen är att vi får väldigt många samtal från nya bostadsrättsföreningar och boende som är bekymrade över hur de har lämnats i sticket av byggare som inte har slutfört arbetet ordentligt.

Vad beror det här på?

– Byggsektorn har ingen tydlig beställare i bostadsbyggandet. Det är enskilda konsumenter, i en nybliven bostadsrättsförening, som är svaga när det gäller att svara för byggfel, och har små möjligheter att strida mot ett byggföretag. De större byggarna försöker i varje fall följa reglerna någorlunda, men bostadsrättsföreningen och de enskilda konsumenterna hamnar i vilket fall som helst i underläge. Om en förening ska driva en process krävs

det mycket tid och pengar, men det påtryckningsmedlet saknar man från föreningens sida.

Vad gör SBC för att komma till rätta med det här problemet?

– Vi kan fungera som ett bollplank och försöka slussa konsumenterna rätt, men ska man driva en så här komplex fråga måste man ha juridisk expertis. Vi företräder inte våra medlemmar i sådana processer, utan vårt uppdrag kan vara att utöva påtryckning på byggarna och få dem att sätta en ära i att lämna ifrån sig en byggnation som konsumenterna är nöjda med. Det skulle vi från SBCs sida vilja utveckla hos byggbranschen: en större vision och att känna en stolthet över vad man lämnar efter sig. Det är inte den värdegrunden som styr nu, utan det handlar om att sälja så snabbt som möjligt. Vi har kommit så långt att vi vill säga till alla att inte köpa någonting förrän allting står färdigt. Då ska par man ett maktmedel mot byggaren och konsumenten vet bättre vad den får för pengarna.

Vi kan fungera som ett bollplank och försöka slussa konsumenterna rätt.

lemmar i sådana processer, utan vårt uppdrag kan vara att utöva påtryckning på byggarna och få dem att sätta en ära i att lämna ifrån sig en byggnation som konsumenterna är nöjda med. Det skulle vi från SBCs sida vilja utveckla hos byggbranschen: en större vision och att känna en stolthet över vad man lämnar efter sig. Det är inte den värdegrunden som styr nu, utan det handlar om att sälja så snabbt som möjligt. Vi har kommit så långt att vi vill säga till alla att inte köpa någonting förrän allting står färdigt. Då ska par man ett maktmedel mot byggaren och konsumenten vet bättre vad den får för pengarna.

HÅKAN ÅRBLÖM



Kontakta ditt försäkringsbolag för att kontrollera att du har godkända lås.

HÅLL TJUVEN BORTA I SOMMAR

Många planerar nu en välförtjänt semester – men det gör inte inbrottstjuven som är mest aktiv under sommarmånaderna. Förbered dig därför lite extra för att förhindra inbrott om du planerar att resa bort.

LÄGENHETSINBROTTE har på senare år ökat något. Under 2010 anmäldes 6 412 inbrott, jämfört med 2009 då 6 201 inbrott anmäldes. Det visar statistik från Brottsförebyggande rådet. Den som bor i lägenhet bör därför försöka göra det svårt för tjuven. Till att börja med ska man, enligt Tommy Sköld på Svenska Stöldskyddsföreningen, kontrollera att det finns godkända lås på dörrar och fönster.

– Grundtanken med godkända lås är i första hand att tjuven ska få betydande svårigheter att ta sig in. Om tjuven trots allt lyckas, ska han tvingas ta sig ut på samma sätt som han tog sig in. Man ska alltså inte kunna öppna dörrar inifrån utan nycklar.

HAR DU ETT vred på insidan av ytterdörren måste det kunna spärras eller sättas ur funktion när du låser och lämnar din bostad.

OM TJUVEN GÅR in genom ett krossat fönster på en altan eller en balkong vill han i regel slippa krypa ut samma väg ut.

– Fönster och altandörrar är den vanligaste vägen in i huset för tjuven. Se därför till att ha låsbart handtag på dörren. Komplettera även med godkända fönsterlås, som gör det svårt för tjuven att komma in och försvårar att komma ut med stöldgodset, säger Tommy Sköld.

ÄR MAN OSÄKER om vilka lås man ska installera uppmanar han att ta kontakt med sitt försäkringsbolag.

– Kraven på lås kan variera mellan försäkringsbolagen och bero på vilket värde du har på lösöret. Hör därför med ditt försäkringsbolag om vilka krav de ställer på låsens inbrottskydd.

HÅKAN ÅRBLÖM

SÅ HÅLLER DU TJUVEN BORTA

- ✓ Eftersänd posten eller be grannen tömma brevlådan.
- ✓ Undvik att skriva om dina semesterplaner på sociala nätverk som Facebook och Twitter.
- ✓ Se över det mekaniska låsskyddet på fönster, ytter-, balkong- och altandörrar. Fönster ska vara stängda och reglade och lågt liggande fönster bör vara försedda med lås.
- ✓ Förvara stegar inomhus för att inte ge tjuven en lättare väg in.
- ✓ Dra inte för gardiner och persienner så att tjuven får jobba ostört.
- ✓ Starta Grannsamverkan. Kontakta din polisstation för att få hjälp och material att komma i gång.
- ✓ Be en god vän eller granne om hjälp med att ge intryck av att någon är hemma.

UPPÅT FÖR BOSTADSRÄTTER

Trenden att ombilda hyresrätter till bostadsrätter fortsätter, medan antalet hyresrätter ligger kvar på ungefär samma nivå sedan 1990. Detta enligt siffror från Statistiska centralbyrån (SCB).

År 2009 fanns det i landet 1 678 600 lägenheter i flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt och 762 000 med bostadsrätt. Ser man på förändringen sedan 1990 har bostadsrätterna ökat med 51

procent och hyresrätterna med 3 procent. Tittar man närmare på SCBs statistik har 256 400 bostadsrättslägenheter, under perioden 1990–2009, tillkommit i flerbostadshus. Mer än hälften av dem, 146 600 lägenheter, har tillkommit genom ombildning från främst hyresrät-

ter. Bostadsrättsorganisationen SBCs informationschef, Mats Lindbäck, menar att siffrorna talar sitt tydliga språk:

– Nu är faktiskt 2 av 3 lägenheter ägda av dem som bor där – alltså två tredjedelar bostadsrätter och villor – medan en tredjedel bor i hyresrätter. Därmed har Sverige kommit betydligt närmare målet att utbudet faktiskt stämmer med hur folk vill bo.

HÅKAN ÅRBLÖM

LEKFULLT UTE I LAN

Många bostadsrättsföreningar har roliga namn att lägga på minnet. Här är några av alla favoriter ute i vårt avlånga land.

AV: TOBIAS JANSSON ILLUSTRATION: TOMAS LINDELL

1 HÄRVAN I BORÅS

Torstensonsgatan 29, Borås

Antal lägenheter: 8

Bildad: 1996

För 20 år sedan – eller om det var 30 år – gick den första bostadsrättsföreningen i Borås i konkurs. Nordlandland, hette den. De som bodde där fick chansen att köpa ut sig själva, och gjorde det. Detta kallades i folkmun för "Bostadshärvan i Borås". I dag är det allt annat än en härva. En lägenhet på 116 kvadratmeter har en månadsavgift på runt 4 000 kronor, mitt i centrala stan, och avgiften har inte höjts för någon sedan 1993. Men föreningens ordförande får ofta frågor om namnet.

Magnus Krii, ordförande

2 LUNNA TÖSER

Södra vägen 13–15, Lund

Antal lägenheter: 74

Föreningen bildades: 2004

Lunna är ett skänkt namn för Lund. Sedan tidigare kallades Domkyrkotornen i Lund för Lunnapågarna. Sedan några år finns två toppmoderna tolvvåningshus i närheten – och eftersom de också är höga fick de namnet Lunna Töser.

Riksbyggen

3 HÖKÖPINGE STRÖSOCKET

Väderögatan 6, Malmö

Antal lägenheter: 32

Bildad: 2006

Det här området tillhörde tidigare sockerbruket på orten. Det är nedlagt sedan många år, men de gamla byggnaderna finns fortfarande kvar. En upprustning av de förfallna lokalerna är på gång och ska inrymma nya bostäder. Den här föreningen är relativt ny och ligger ett par hundra meter från det gamla bruket. Det finns fler föreningar i anslutning som har namn som knyter an till sockerbruket.

Katrin Bergqvist, styrelsemedlem

4 INGEBORG LOUISE

Aschebergsgatan 27, Göteborg

Antal lägenheter: 10

Bildad: 1987

Föreningen valde att hedra den gamla ägaren till huset, som hette Ingeborg Louise Thulin. Hon var en sympatisk människa, och när styrelsen bestämde sig för ett namn tyckte de att Ingeborg Louise var ett stilig namn som bar upp föreningen bra.

Ulla Ekholm

5 SMALA VITA LYCKAN

Södra Förstadsgatan 61, Malmö

Bildad: 2002

Antal lägenheter: 6

Vad döper man en bostadsrättsförening till som ligger i ett gammalt smalt och vackert vitt hus, och som man blir lycklig av att bo i? Just det. Smala vita lyckan.

Thomas Rogerstam, styrelseledamot



6 BILLÅSET

Vedevågsslingan 23, Bandhagen

Antal lägenheter: 55

Föreningen bildades: 2007

Peab byggde husen, och de kallar sig för "Nordens samhällsbyggare". Men varifrån namnet Billåset kommer har inte gått att få reda på. Kanske låg det en bilaffär just här, tidigare?

Caspar Gommars

DET

7 HÖGST PÅ ÅSEN

Arvodsvägen 18–20, Hägersten

Antal lägenheter: 26

Föreningen bildades: 2001

Det hörs på namnet. Stadsdelen Hägersten är belägen på en ås och stora delar av området ligger på mer än 50 meter över havet. Och dessa lägenheter ligger alltså högst över havet. 67 meter uppe på Hägerstensåsen, för att vara mer exakt.

Daniel Pettersson, ordförande

8 BJÖRNLIKAN 8

Björnvägen 8, Lidingö

Bildad: 2001

Antal lägenheter: 22

Detta är ett av de äldsta flerfamiljshusen på Lidingö, med behagligt avstånd till Lidingöbron som leder mot centrala Stockholm. Namnet är inspirerat av Kalle Anka, och föll sig naturligt med tanke på gatans namn.

Swedbank Fastighetsbyrå

9 KÄRRINGGATAN

Dalgårdsvägen 51–57, Enskededalen

Antal lägenheter: 34

Föreningen bildades: 2009

Den här delen av södra Stockholm kallades tidigare för Kärringstan, helt enkelt därför att alla gatunamn bär namn efter kvinnor och deras yrken. Kvarteren bär namn av samma ursprung; här finns exempelvis kvarter som heter Hjälp gumman, Barnmorskan och Kallskänkan. Och gatorna bär namn som Cajsa Wargs gata.

Lars Innings, ordförande

11 RUSKPRICKEN

Kronängsvägen 29, Vaxholm

Antal lägenheter: 30

Bildad: 2004

Ruskprick är egentligen ett gammalt sjömärke. Och eftersom denna förening ligger i Vaxholm, vore detta den enkla förklaringen, men ordet har flera innebörder. När den här bostadsrättsföreningen bildades bestod styrelsen av ett antal militärer, och i militära sammanhang kan en ruska (oftast bara en enda gren), användas för att markera den plats i en militärförläggning där manliga militärer kan kissa – alltså en så kallad pissruska...

Therese Rundlöf, styrelseledamot

10 GLASSBÅTEN

Sickla Sjöväg 1–13, Nacka

Antal lägenheter: 67

Föreningen bildades: 2009

Den enkla förklaringen: När styrelsen bestämde sig för ett namn kom de fram till att alla gillade glass. Men så simpel är naturligtvis inte sanningen. Bakgrunden är att vid den här adressen låg det tidigare en glassfabrik. Vi pratar också sydvästra Stockholm, där Hammarby sjö ligger och där det finns massor av vatten.

Clarisse Siebert, styrelseledamot



RUSTAD FÖR SOMMAREN

GRILLKVÄLLAR I DET FRIA

Nu har det värstädats på gårdarna och utemöblerna har tagits fram för säsongen. Kanske behöver den gamla grillen uppdateras med en ny för de ljumma utekvällarna som komma skall? Ica Maxi har satsat på en färgklick med sin Weber Grill Premium, en smidig historia på 57 centimeter i diameter och 10 års garanti. Grillen har porlinsmaljerat lock och balja och är utrustad med finesser som termoplasthandtag med rostfritt värmeskydd, termometer fastmonterad i locket, brikethållare och avtagbar askfångare.

Weber Grill Premium finns att köpa på din närmaste stormarknad eller på www.ica.se för 1 999 kronor.



PALL SOM STÅR PALL

Artek's pall Stool 60 är en stapelbar klassiker. Redan 1933 skapade den finska designlegenden Alvar Aalto den trebenta pallen som har blivit en symbol för den funktionalistiska formgivningen. Benens säregna böjning blev så småningom ett av Aaltos mest kända signum i hans övriga möbelkonst. Pallen finns även med fyra ben.

Stool 60 finns att köpa på www.artek.se och kostar cirka 1 700 kronor.

KOM LILJOR OCH AKVILEJA...

Ingenting fulländar dukningen så som en praktfull blomsterbukett. Solstråle är en munblåst vas i glas och tonad klarlack som är formgiven av Anne Nilsson, mest känd för sina glassuccéer på Orrefors – hon har blivit belönad med utmärkelsen Utmärkt Svensk Form för inte mindre än 14 produktserier! Den här vasen har Anne gjort för Ikea med samma kaxiga och tidlösa uttryck som kännetecknar hennes övriga skapelser.

Solstråle finns att köpa på Ikea för 79 kronor.



AV: KARIN STRÖM



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



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





Vi söker råvindar och platta tak i innerstan

Idag känner många till oss som mäklarbyrån som är bäst på vindsvåningar och råvindar i Stockholms innerstad. Vi har efter många års förmedling av vindar 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 byggare, arkitekter och advokater. Vi delar gärna med oss av våra kunskaper och vårt nätverk till bostadsrättsföreningar som står i begrepp att sälja sin råvind. Kontakta oss redan idag för ett förutättningslöst möte.



HUR GÖR MAN VID SEPARATION?

Det finns inga enkla separationer. Men att ta reda på vilka lagar och regler som gäller förenklar i alla fall hanteringen av bostaden. Det bästa är att göra det i god tid – redan innan man flyttar ihop. Då kan man skriva samboavtal och äktenskapsförord så att allt ska bli rättvist och alla parter ska vara så skyddade som möjligt. Din Bostadsrätt har tittat närmare på vad som gäller.

TEXT: THOMAS ARNROTH FOTO: ANDERS G WARNE ILLUSTRATION: ROBERT HILMERSSON

LIKA ÄGANDE UNDERLÄTTAR



ELISABETH GRIPPE på Grünberger advokatbyrå har jobbat med familjejuridik nästan hela sin karriär. Eftersom hon arbetar i Stockholm finns det tillräckligt med klienter för att göra det på heltid. Hon har sett det mesta när det gäller skilsmässor och separationer, allt från par som skiljs åt i bästa samförstånd till totala katastrofer. Och ärligt talat är inte bostaden det största problemet.

– Nej, det är när barnen kommer i kläm. Om jag fick önska en sak så vore

det att alla föräldrar kunde sätta sina egna känslor och behov åt sidan för att se till att separationen blir så enkel som möjligt för barnen, säger hon.

Ett sätt att i alla fall underlätta processen är att man sätter sig in vad lagar och regler säger när det gäller den gemensamma bostaden vid en separation. Det är inte så enkelt som man kan tro.

– Det gäller särskilt när man är sambo. Många är omedvetna om de bodelningsregler som gäller för sambor, och det kan komma som en obehaglig överraskning, förklarar Elisabeth Grippe.

PROBLEMEN uppstår oftast när man som par inte är ekonomiskt jämbördiga från början, när en går in med mer pengar eller större ägande än den andra. Det gör kanske inte så mycket så länge allt är frid och fröjd, men vid en separation är risken stor att det blir konflikt.

– När man är lika rik eller lika fattig blir det sällan problem av det här slaget. Därför är det bästa så klart om parterna går in med lika stora insatser och äger hälften var av bostaden, säger Elisabeth Grippe.

DET GÄLLER FÖR BOSTADEN:

OM NI ÄR GIFTA

GRUNDPRINCIPEN för äkta makar vid en skilsmässa är att man ska gå ut ur äktenskapet med lika stora nettotillgångar. Om inget annat avtalats är alltså all egendom i boet så kallad giftorättsgods. När man skiljs delas tillgångarna lika, inklusive värdet på bostaden.

”Ett äktenskapsförord måste registreras hos tingsrätten för att vara gällande.”

DÄREMOT KAN man inte kräva att bostaden ska säljas om den ena vill bo kvar. Den som har störst behov av bostaden har alltid rätt att lösa ut den andra efter att en värdering av bostaden har gjorts.

– Man kan alltså inte tvinga fram en försäljning om den andra vill bo kvar.

Priset för bostaden vid en bodelning ska vara baserat på en aktuell marknadsvärdering, säger Elisabeth Grippe.

Vill man ha undantag från lagarna krävs ett äktenskapsförord. Där kan man skydda egendom eller pengar från giftorätten, men det krävs att båda är överens om det och att ett riktigt avtal upprättas.

– Ett äktenskapsförord måste registreras hos tingsrätten för att vara gällande. Skriver man egna avtal utan registrera dem så gäller de inte. Har man tidigare skrivit ett samboavtal, och sedan gifter sig, upphör det att gälla.

Ett undantag från giftorätten är också om den ena parten fått något i gåva eller arv och det av gåvoavtal eller testamente framgår att egendomen ska vara enskild egendom, det vill säga inte utgöra giftorättsgods. Det kan även gälla bostad som fåtts i arv.

OM NI ÄR SAMBO

GENERELLT kan man säga att lagstiftningen för sambor är svagare än den är för gifta par. Lagen tillkom för att försöka likställa de båda förhållandena, men det är ändå stor skillnad mellan dem när det gäller vilka rättigheter man har vid en separation.

När det gäller bohag tar till exempel var och en med sig de saker man tog med sig in i förhållandet. Allt man köper under förhållandet delas mellan parterna.

När det gäller bostaden blir det lite knepigare.

OM DEN ENA parten redan äger en bostad som den andra flyttar in i, kommer den bostaden att tillfalla honom eller henne vid en separation. Låt oss säga att Anna äger en tvåa och Hasse flyttar in. Så länge de bor kvar där är bostaden hennes och hon får behålla





denna vid en separation oavsett hur länge de bor tillsammans där.

MEN OM ANNA säljer bostaden och använder alla pengar för att köpa en ny, större bostad för dem bägge och kanske väntande barn, då gäller plötsligt en ny regel. Då blir den nya bostaden en gemensamt anskaffad bostad och Hasse har rätt till halva nettovärdet av denna vid en separation även om det är Anna som betalat för den. Oavsett om det står i bostadsrättsföreningens papper att Anna äger 100 procent av bostaden.

– Vill man skydda sig mot det måste man upprätta ett samboavtal och avtala bort sambolagens regler om bodelning. Det är inte ovanligt att någon går in med lite mer än den andra, säg 60–70 procent medan den andra stoppar in resten. Det är särskilt vanligt när den ena säljer en bostad medan den andra kommer från en hyresrätt, säger Elisabeth Grippe.

MEN DET HÄR öppnar upp för viss konflikt. Om den ena äger 70 procent av bostaden, ska den då också stå för 70 procent av investeringarna? Vid en separation kan bostaden också ha stigit i pris, och då tillfaller 70 procent den ena parten och 30 den andra, trots att man kanske stått för lika stor andel av drift, underhåll och förbättringar av bostaden.

– Det bästa är så klart om man kan gå in med hälften var. Det gör allt enklare, mer rättvist och så slipper man hålla på att vara småsint och tänka på pengar. Det gör ingen glad i en relation, säger Elisabeth Grippe.

Petra Tell och Johnny Berggren rekommenderar alla att skriva ett samboavtal.



Petra Tell och Johnny Berggren ...



... ägde olika mycket av lägenheten.

PETRA OCH JOHNNY SEPARERADE ENLIGT SKOLBOKEN

“ATT VI SKRIVIT SAMBO

När Petra Tell och Johnny Berggren flyttade ihop skrev de samboavtal direkt. När förhållandet tog slut sju år senare gjorde avtalet uppdelningen av bostaden enkel och smärtfri.

– Ingen separation är lätt, men det var skönt att inte behöva fundera på den saken mitt i allt, säger de.

PETRA TELL och Johnny Berggren möttes 2003. Johnny bodde då i en hyresrätt i Stockholm, Petra ägde en tvåa i innerstaden. Eftersom Petra hade störst bostad flyttade Johnny dit när de året efter bestämde sig för att testa att bli sambo.

Bland det första de gjorde var att skriva ett samboavtal. De skrev det själva, undertecknade det och hade föräldrarna som vittnen. Samboavtal behöver inte registreras hos tingsrät-

ten som äktenskapsförord, utan det räcker att avtalet är tydligt skrivet och undertecknat av samboparet för att det ska gälla.

– Det var ju min lägenhet och jag ville inte riskera att bli av med hälften om vår relation inte hade fungerat, säger Petra.

Johnny tyckte inte att det var något konstigt, för han hade ju trots allt sin egen bostad och flyttade in hos Petra på prov. Men när Petra blev gra-



AVTAL GJORDE ALLT ENKLARE”

vid bestämde de sig för att köpa en ny, större bostad. De hittade en fyra i samma område. Eftersom Petra sålde sin bostadsrätt hade hon mer pengar att lägga in i den nya bostaden än Johnny. Då blev det dags för ett nytt samboavtal, men den här gången gick de till jurist.

– För mig var det en självklarhet. Jag är realist. Att göra ett samboavtal hade inget med känslor eller kärlek att göra, det var bara ett självklart sätt att definiera vad som tillhörde mig och vad som tillhörde Johnny, säger Petra.

Johnny tyckte att det var lite knepigare.

– Jag hade ju inget emot avtalet som sådant, men det kändes konstigt att gå

till en jurist och prata om saker som skulle gälla om vårt förhållande skulle ta slut. Vi skulle ju ha barn och flytta ihop i en stor lägenhet och där satt vi och pratade om regler vid en separation. Det kändes märkligt, säger han.

”Att göra ett samboavtal hade inget med känslor eller kärlek att göra.

DEN GEMENSAMMA bostaden ägdes sedan till 65 procent av Petra, och till 35 procent av Johnny.

För två år sedan bestämde de sig

för att separera. De skiljdes som vänner och är fortfarande nära vänner. Bostaden delades utan problem och när de upptäckte att de började konkurrera om samma bostadsrätter i stadsdelen, valde Johnny att flytta till en hyresrätt i väntan på att Petra skulle hitta en bostad först.

– Vi separerade nog på det bästa sätt man kan göra, säger Johnny.

DET INNEBÄR inte att det var lätt; det är det aldrig. Men samboavtalet gjorde faktiskt saken mycket enklare. Hur Petra och Johnny skulle dela upp bostaden blev aldrig något problem .

TEXT: THOMAS ARNROTH



SBC rekommenderar att du får in i köpeavtalet att det bara gäller om du får lånet beviljat av banken.

”LÅNELÖFTET GÄLLDE INTE”

Kalle hade både fått lånelöfte på nätet och talat med banken på telefon flera gånger. Så när han skrev avtal på den nya bostadsrätten kände han sig trygg. Men banken backade ur och Kalle fick lära sig en sak om lånelöften den hårda vägen:

Löftet är ingen garanti för att man verkligen får låna. Det kunde ha kostat honom över 100 000 kronor.

KALLE ANDERSSON är 32 år gammal, har ett välbetalt jobb, goda finanser med flera månadslöner inestående på banken. När han bestämde sig för att skaffa ny bostad sent förra hösten väntade han sig inga större problem med att få låna pengar, trots att han ville låna över tre miljoner. Han ville köpa en större bostadsrätt i Stockholms innerstad.

– Jag skulle byta bank samtidigt så

jag passade på att prova en ny bank för att få ett lånelöfte. Jag fyllde i ansökan på nätet och fick godkänt. Sedan pratade jag med banken på telefon och kollade så att allt var okej, och det verkade inte vara några problem, berättar han.

”Jag ringde banken innan jag skrev kontraktet.”

MELLAN NOVEMBER och februari var Kalle med och budade på flera bostadsrätter. Inför varje budgivning tog han kontakt med banken och fick nya lånelöften både muntligt och skriftligt.

I februari gick det slutligen hela vägen. Kalle hittade en bostad han ville ha och lyckades också med att vinna budgivningen. Det blev lite dyrare än

han trott, men banken hade gett sitt godkännande. Budgivningen avgjordes klockan 13 en fredag, och kontrakt skulle skrivas vid 14. Det är ofta ett väldigt högt tempo vid lägenhetsaffärer i centrala Stockholm.

– Jag ringde banken innan jag skrev under avtalet. Allt verkade bra så jag kände mig helt trygg med undertecknandet.

MEN NÄR KALLE ringde banken på lördagen för att göra en skarp låneansökan fick han nej. Först fick han höra att hans inkomst var för låg, men sedan ändrade sig banken och sa att kvadratmeterpriset var för högt.

– Det sabbade så klart min helg. Det var inte kul. I köpeavtalet fanns en klausul om att jag skulle få betala 105 000 kronor i skadestånd om jag avbröt affären.

Innan helgen var över lyckades dock Kalle få kontakt med andra banker som gärna lånade pengar till honom.

I köpeavtalet fanns en klausul om att jag skulle få betala 105 000 kronor i skadestånd om jag avbröt affären.

HÄNDELSEN ÄR inte så vanlig. Det verkar vara få klagomål kring lånelöften; de flesta som får sina löften får också sitt lån. Men Kalles situation belyser något som är viktigt att känna till med lånelöften, nämligen att de inte är någon garanti för att få lån.

– Kalles situation är ju hemsk, särskilt i Stockholm och andra heta storstadsmarknader där tempot i affärerna är så högt, och då måste du ju ofta skriva avtal innan du fått ditt lån beviljat. Om man då inte kan lita på lånelöftet kan man råka riktigt illa ut, säger Göran Olsson, vd på SBC.

– Vårt råd är att du ska se till att det skrivs in i köpeavtalet att det bara ska gälla förutsatt att man beviljas lån av banken. Risken är att säljaren drar åt sig öronen, men hellre det än att bli skadeståndsskyldig. I slutändan riskerar du ju att förlora de pengar som skulle ha varit din kontantinsats, så att du inte kan köpa lika stor eller dyr lägenhet efteråt.

Göran Olsson tycker att man ska se till att förnya sitt lånelöfte ofta. De flesta banker säger att lånelöftet gäller i sex månader.

– Jag skulle inte lita på det, utan förnya det kanske varannan månad, i varje fall ta kontakt med banken så pass ofta. Det handlar ju inte bara om att förutsättningarna för dig själv kan förändras, utan bankernas egna direktiv kan också förändras. Det verkar ju ha varit fallet för Kalle.

FÖR KALLE gick allt bra till slut, men han har lärt sig sin läxa.

– Nästa gång kommer jag att göra som förr i tiden, köra analogt. Jag tänker sätta mig ner personligen med banken och gå igenom alla detaljer, inte nöja mig med nätet eller telefonen, säger han.

TEXT: THOMAS ARNROTH

VILKA REGLER GÄLLER EGENTLIGEN?



Ett löfte som inte behöver hållas. Det är bankernas lånelöfte. Någon garanti för lånet har man inte förrän man faktiskt ansöker om det och får det beviljat.

Det tar inte särskilt lång tid att ansöka om och få ett lånelöfte beviljat på nätet. Både traditionella banker och moderna internet- och telefonbanker erbjuder tjänsten.

I de allra flesta fall fungerar det utmärkt. Den som får ett lånelöfte får också lånet. Men inte alltid.

– Det är viktigt att ha klart för sig att lånelöftet inte är en garanti för att man får lånet. Om inget har förändrats mellan att löftet ges och att man ansöker om lånet så ska det ju i praktiken inte vara något problem, säger Ulf Rydstedt, jurist på Konsumenternas Bank- och finansbyrå.

– Även om det finns en risk för problem här så tror jag sålaren att det uppstår några. I varje fall får vi väldigt lite frågor om saken, eller hör särskilt mycket klagomål mot riktat mot bankerna.

Din Bostadsrätt har talat med Skandiabanken, SBAB och Swedbank om hur de ser på lånelöftet och alla ger samma bild som Konsumenternas.

– Visst händer det att vi säger nej till kunder som fått lånelöfte, men då ska vi också förklara varför. Ibland kan det handla om saker som kunden inte tror är betydelsefulla, men som påverkar den totala ekonomin, säger Peter Borsos, kommunikationschef på Swedbank.

Om man exempelvis ansökt om lånet för att flytta till den nya bostaden själv, men under resans gång träffar en partner man vill flytta samman med i bostaden, förändras kalkylen, ofta till det bättre, men kanske till det sämre om partnern är arbetslös eller

har dålig ekonomi. Det samma gäller om man bestämmer sig för att skaffa barn.

– Det handlar också om vilken bostad man till slut köper. För att beviljas lånet måste man både ha privatekonomi som är god nog att betala för lånet och att man köper en bostad som kan tas i pant för lånet. När man börjar leta bostad kanske man gör det i ett område där fastigheterna har högre värde än där man slutligen köper. Man kan inte låna två miljoner för en bostad som bara är värd

en, säger Lena Hök, informationschef på Skandiabanken.

Var man bor kan också påverka situationen. I Stockholms innerstad påverkas inte priserna alls av om Saab går i konkurs eller inte, men i Trollhättan gör de antagligen det. Både den egna arbetssituationen och fastighetspriserna på den lokala marknaden är osäkra och kan förändras snabbt. Alltså är lånelöftet förmodligen mer osäkert.

– Vårt råd är att man ska ha en kontinuerlig dialog med oss. Har man fått ett löfte och står i begrepp att skriva avtal ska man ringa oss först, innan man skriver. Det är tryggast för alla, säger Fredrik Bergström, som är affärsområdeschef för konsument på SBAB.

Känner man sig osäker på sin bank – men inte på sin egen ekonomi eller betalningsförmåga – kan man också ta lånelöfte från flera banker. Lånelöftet är som sagt ingen garanti för att banken ger en lånet, men heller inget löfte som binder en som konsument.

TEXT: THOMAS ARNROTH



CYKELRUMMET

SÅ FIXAR NI KAOSSET

Svårt att komma in cykelrummet? Till och med knepigt att hitta din egen cykel på grund av alla gamla övergivna cyklar, pulkor eller barnvagnar som står i vägen? Då är det hög tid för en storrensning!

CYKELRUMMET brukar vara ett hett diskussionsämne i varje bostadsrättsförening, om hur rörigt och svårt det är att få plats med sin cykel. Platsbristen beror ofta på att övergivna cyklar, barnvagnar och pulkor har samlats genom åren.

Tidigare bostadsrättsinnehavare har lämnat kvar egendomen eller så har någon helt enkelt glömt kvar den. Problemet för föreningen är att det är svårt att veta om egendomen faktiskt är övergiven eller inte. Då är det, enligt Elisabeth Kalderén, styrelserådgivare på SBC, dags att göra en utrensning för att ge plats åt dem som behöver den – förslagsvis i samband med vårstädningen.

– För bostadsrättsföreningar finns det inte några regler vad gäller ordning i cykelrum, utan man får följa lagen för vad som gäller för hyresrätter. Då ska styrelsen sätta upp ett

anslag – i god tid före vårstädningen – om att det kommer att ske en städning i cykelrummet. På anslaget uppmanas då de boende att gå ner och märka upp sina saker, förklarar Elisabeth Kalderén.

FÖREMÅL SOM INTE

tas om hand eller märks upp kommer att omhändertas och förvaras under en begränsad tid.

– Föreningen bör anteckna och fotografera vad det är för egendom man tagit hand om. Är egendomen inte känd ska föreningen dessutom enligt lagen om hittegods anmäla vad man hittat till polisen.

– Om ägaren till hittegodset inte

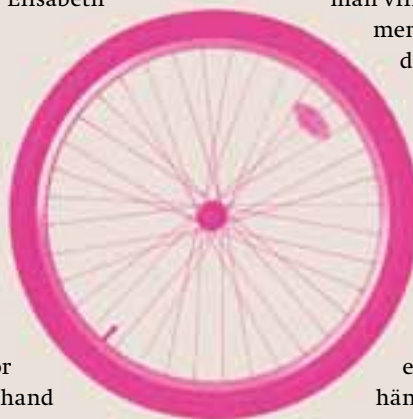
hör av sig inom tre månader, från det att föreningen skriftligen uppmanat ägaren att hämta godset, är det upp till föreningen att bestämma om man vill behålla egendomen eller göra sig av med den, säger Elisabeth Kalderén.

NU BEHÖVER DET

inte gå så långt. Om bostadsrättsföreningen planerar cykelrummet lite klokare går det att spara utrymme, exempelvis genom att

hänga upp cyklarna på

krokar i taket. Det går även att undersöka om vilka som kan tänka sig att ha cyklarna i sina egna förråd. Om utrymmet ändå inte räcker till föreslår Elisabeth Kalderén att för-





eningen sätter upp ett cykelställ på gården.

– Om det finns plats på gården kan man sätta upp ett cykelställ under ett tak. Det går även att bygga ett extraförråd för att ge plats åt barnvagnar, trehjulingar, pulkor och cyklar, men då kostar det naturligtvis mer. Dock är det viktigt att betona: föreningen är inte skyldig att bygga något extra gemensamt utrymme.

ETT VANLIGT missförstånd, säger Elisabeth Kalderén, är att om det är fullt i cykelrummet går det att ställa cykeln eller barnvagnen i trappuppgången.

– Av säkerhetsskäl kan det vara otillåtet att barnvagnar, cyklar, skor eller pulkor förvaras i en trappuppgång, på grund av att de hindrar utrymningsvägarna vid en brand.

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM

Av säkerhetsskäl kan det vara otillåtet att barnvagnar, cyklar, skor eller pulkor förvaras i en trappuppgång.

5 TIPS FÖR MER UTRYMME I CYKELRUMMET

- ✓ På välsorterade järnaffärer finns det olika typer av krokar och fästen att skruva fast i taket. Tänk på att få tillräckligt med mellanrum så att cyklarna inte hakar i varandra när de ska lyftas upp eller tas ner.
- ✓ Det går att sätta så kallade trissor i taket och hissa upp cykeln i krokar.
- ✓ Är det högt till tak är det enklare att hänga upp cykeln i enbart framhjulet.
- ✓ Om det inte fungerar att hänga i taket kan det räcka med att sätta upp ett par väggkrokar.
- ✓ Är du osäker, ring och fråga en cykelbutik om tips.

EN LUGN OAS

NÄRA HAVET



”I Sydafrika drömmer många lägenhetsinnehavare om en trädgård.” Det säger Roelien Theron, Kapstaden.

Fastighetspriserna i Kapstaden har stigit stadigt de senaste tio åren. Nu verkar toppen vara nådd. Den sydafrikanska drömen är ett hus med en trädgård. De som bor i lägenhet är ofta ensamstående, yngre par eller äldre.

ROELIEN THERON möter oss på gatan till sitt hus. Som brukligt i Kapstaden saknar byggnaden ett gatunummer och identifieras i stället med ett namn. Det är ett tvåvåningshus, byggt på 1930-talet och omfattar fyra lägenheter. Huset ligger i Observatory, en stadsdel i utkanten av Kapstaden.

– Vi är en liten bostadsförening som gör mycket gemensamt, inte minst när det gäller underhåll. Det innebär också att omkostnaderna blir höga eftersom vi endast är fyra som betalar. Alla som äger en lägenhet sitter med i styrelsen. Det är väldigt demokratiskt och vi måste verkligen samarbeta eftersom vi är så få, säger Roelien Theron.

Tidigare ägde en och samma person

alla lägenheter som han i sin tur hyrde ut, men för 15 år sedan blev det en bostadsförening. Av de fyra ägarna bor tre kvar, den fjärde hyr ut sin lägenhet till en vän.

”Många sydafrikaner investerar i lägenheter som de sedan hyr ut.”

– Det är faktiskt väldigt ovanligt att nästan alla ägarna i ett hus själva bor i lägenheterna. Många sydafrikaner investerar i lägenheter som de sedan hyr ut, eller låter sina barn bo i när de flyttar hemifrån, säger Roelien Theron.

HENNES EGEN lägenhet är på tre rum och kök, totalt 86 kvadratmeter och ligger på bottenvåningen. En liten trädgård på baksidan hör också till.

Trerumslägenheter är väldigt vanliga i Sydafrika även om det också finns större och flottare våningar i mer lyxiga områden, omgjorda loft och nybyggda lägenhetskomples.

– Innan jag flyttade hit hyrde jag en lägenhet inne i Kapstaden, men jag gillar det här ute. Samtidigt som det är lugnt är jag snabbt ute på motorvägen och det tar bara en kvart att köra till city.

Avgiften till föreningen är motsvarande 780 kronor i månaden.

– Vi bestämmer avgiften vid varje årsmöte; lägenheterna är lite olika stora och vi betalar per kvadratmeter. Vid årsmötet fastställer vi också budgeten för året. Tidigare skötte vi hela redovisningen själv, men nu hyr vi in en professionell revisor som tar hand om den biten.

Fasta avgifter omfattar bland annat vatten och avlopp som betalas till staden. Alla bostadsföreningar måste ha en försäkring som täcker huset. Den omfattar även fast köksutrustning, vattenskadorna, golv och badrum.

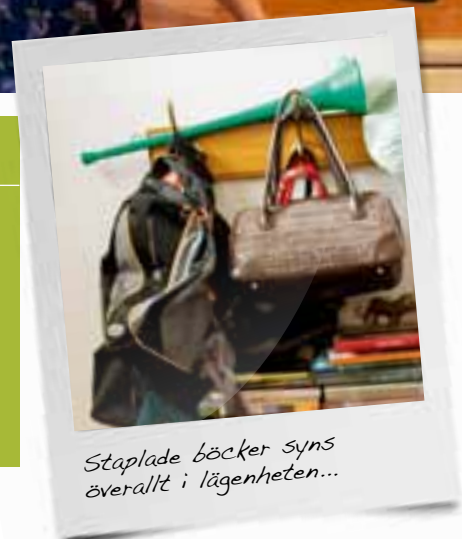
FÖRENINGEN HAR en särskild fond för underhåll och oförutsebara utgifter. De senaste åren har ägarna också sparat extra mycket eftersom fasaden på huset behöver renoveras och put-



Roeliens lägenhet ligger i området Observatory.

ROELIEN THERON

Namn: Roelien Theron.
Familj: Singel.
Ålder: 46 år.
Bor: Äger en lägenhet i utkanten av Kapstaden, Sydafrika.
Jobb: Redaktör på bokförlaget Random House Struik.
Intressen: Vandring, biodanza (dans), bio och umgänge med vänner.



Staplade böcker syns överallt i lägenheten...

sas. Sprickor ska repareras och fönster tätas. Det dagliga underhållet sköter en anställd.

– Sedan några år tillbaka har vi en äldre man som kommer två gånger i månaden. Han städar gemensamma utrymmen, håller rent på framsidan och rensar ogräs. Förr hyrde vi en städfirma, men det blev för dyrt, så vi kontaktade en organisation som stöttar arbetslösa.

De tipsade om Philemon. Vi brukar också anställa honom för småreparationer och fix i våra lägenheter.

ROELIEN BOR ensam med katten Pinky. Genast när man kommer in i lägenheten möts man av en hög bokhylla sprängfylld med böcker. Roelien jobbar som redaktör för ett bokförlag och det sätter en tydlig prägel på hela lägenheten. Området hon bor i, Observatory, är lite mer blandat än många andra bostadsområden i Kapstaden. Även om

det gått 17 år sedan apartheid föll och demokrati infördes är segregationen i landet tydlig – inte minst boendet.

Majoriteten av dem som bor i medel- och överklassområden är vita. Och i princip alla som bor i de fattiga områdena utanför Kapstaden är svarta. – Här är lite mer blandat, en granne är svart, en annan muslim. Det finns också studenter och

fattigare vita som bor här. Observatory har alltid varit lite blandat och mellan 1940-talet och 1960-talet var det ett område för fattiga vita. Det är väldigt präglat av sitt arv som arbetarstadsdel.

DE FLESTA som bor i lägenheter i Kapstaden är unga, äldre eller ensamstående. För sydafrikanerna är drömmen ett eget hus, även om det är litet, med tillhörande trädgård.

– Jag vet inte riktigt varför det är så. Men många tycker att det är viktigt att

”Jag köpte min lägenhet genom kontakter, men de flesta säljer och köper genom mäklare.

ha en trädgård där barnen kan vara. Sedan tror jag många ser husköp som en investering på ett annat sätt än de ser ett lägenhetsköp.

MED DE SENASTE årens prishöjningar har även lägenhetsköp visat sig vara en bra investering. När Roelien Theron köpte lägenheten för sju år sedan betalade hon motsvarande 150 000 kronor. För tre år sedan såldes en av de andra lägenheterna i huset.

– Den var exakt lika stor som min och den nye ägaren fick betala 950 000. Jag köpte min lägenhet genom kontakter, men de flesta köper och säljer genom mäklare. Det finns en privat marknad, men den är mindre. En sak som förändrats





Roelien Theron stortrivs hemma i lägenheten.

» mycket är bostadslånen. När jag köpte lägenheten var jag frilans och jag fick låna hela köpeskillingen. Det skulle inte fungera i dag, bankerna vill att du har en fast inkomst, säger Roelien Theron.

TEXT: GÖRREL ESPELUND
FOTO: ANDREAS KARLSSON

ATT ÄGA LÄGENHET I KAPSTADEN

✓ Kapstaden är en utsträckt stad och priset per kvadratmeter varierar kraftigt beroende på bostadsområde. Pris per kvadrat meter i Sea Point, ett medelklassområde nära city, var 2010 motsvarande cirka 18 700 kronor.

✓ Bankerna har ofta särskilda lån för dem som handlar en bostad för första gången. För att få bostadslån kräver banken en fast inkomst. En av de större bankerna har exempelvis ett standardlån för medelinkomsttagare som ensamma eller i par tjänar över 6 000 i månaden. Ingångslönen för grundskolelärare ligger på cirka 5 600 kronor.

✓ Återbetalningen av ett bostadslån kan ske över lång tid, 20 till 30 år. Det finns rörlig och fast ränta och det går

att låna 100 procent av bostadsvärdet.

✓ Lägenheter säljes och köpes till största del via mäklare, men det finns även en marknad för privata annonser och ett par webbplatser för lägenhetsförsäljning och köp.

✓ Det finns 36 000 registrerade mäklarfirmer i Sydafrika. Kommissionen till mäklaren är oftast runt 7,5 procent och betalas alltid av säljaren. Kommissionen är förhandlingsbar: ibland är det en fast summa i stället för en procentsats.

✓ Bostadsföreningen styrelse beslutar om fastighetens yttre skötsel. Var och en av ägarna har sedan fria händer att renovera och bygga om lägenheten efter tycke och smak.

✓ Ägare får hyra ut lägenheten på obegränsad tid, men det krävs ett godkännande från styrelsen.



 **Oliner**
SYSTEM

Nya avloppsrör utan att gräva, riva eller bila.

Vi var Sveriges första rörförnyingsföretag med certifiering att renovera hela avloppssystemet inne i fastigheter.

Vi hälsar vår nya partner,
JP Relining AB,
välkommen i gruppen.



Kanalhuset, 734 40 Hallstahammar, Sweden
www.olinersystem.com

Nu ger vi 5 års fullgaranti på våra textilvårds- produkter!



Som ett fortsatt led i vårt fortsatta kvalitetsarbete inför vi **fr o m 1:a januari 2011** **5-ÅRS FULLGARANTI** på våra textilvårdsprodukter för professionellt bruk.

5-ÅRS FULLGARANTI innebär:

- * Reparation och reservdelar kostnadsfritt under hela 5-årsperioden alt. 15.000 driftstimmar.
- * Samtliga reservdelar är original.
- * Samtliga servicearbeten under perioden utförs som alltid av våra certifierade servicetekniker.
- * Bekymmersfritt ägande.
- * Övriga leveransbestämmelser enl. ABM 07.

Vill du veta mer?

Gå in på vår hemsida eller ring oss!
(se nedan)



Electrolux Professional
Laundry



“VÅGA VÄGRA VITT”

Ett färgstarkt hem. Ett hem som passar familjen som vill bo kvar i stan. Och så en stor skyltdocka som skrämmer slag på nattliga toabesökare. Välkommen hem till Ola Carlson och Marit Larsdotter.

TROTS ATT lägenheten ligger på bottenplan är utsikten från vardagsrummets fönster storslagen: nedanför berget ligger hela centrala Göteborg. Men går du bara tvärs över rummet tittar du i stället ut över mjuka gräsmattor och ett lekvänligt bostadsområde.

– Det här är perfekt för oss som vill bo i stan trots att vi har barn, berättar Marit. Vi bor nästan mitt i centrum, men ändå är det lugnt nog för att barnen ska kunna vara ute och leka själva.

OLA OCH MARIT flyttade in 2002 och nöjde sig då med att måla om och att

ta bort några plastmattor. Sedan har det fått räcka. Det enda som har storrenoverats är badrummet.

– Vi är hyfsat inredningsintresserade, men inte på perfektionsnivå, konstaterar Ola. Det viktigaste är att hemmet är mysigt och personligt så att du märker vilka det är som bor där.

Hur märks det då att han och Marit har sitt hem här? På blandningen, svarar han, efter en stunds funderande. På alla böcker, på reseminnena, på de

färgglada detaljerna. Allt tillsammans gör att det är deras hem.

OCH SÅ SKYLTDOCKAN i vardagsrummet, ett arv från Marits mamma scenografen.

– Barnen tycker att det är kul att klä den, men jag vänjer mig aldrig vid att den står där när man ska upp på toaletten mitt i natten, säger Ola.

TEXT: KARIN AASE

FOTO: JOHAN WINGBORG

OLA OCH MARITS BOSTAD:

Namn: Ola Carlson, Marit Larsdotter samt barnen Samuel (som mestadels bor på folkhögskola), Signe och Majken.

Bostad: Lägenhet i centrala Göteborg, 3,5 rum och kök.

Byggår: 1945.

Bostadsrättsförening: BRF Norra Guldheden nr 1.

Yta: 99 kvadratmeter.

Avgift: 5 750 kronor.

Bäst med bostaden: Att den är ljus och välbevarad för sin tid.

En snygg detalj: Det inbyggda vitrinskåpet.

Saknar: Balkong.

Inredningstips: Inred med det du tycker om så får det bli som det blir. "Vitast vinner" blir bara tråkigt.



MÅSTE VI BETALA FÖRENINGENS SJÄLVRISK?

I vår lägenhet har en hantverkare borrar igenom väggen och skadat grannlägenhetens badrum. Skadan är nu reparerad och betald via föreningens fastighetsförsäkring. Hantverkaren anlätades av den tidigare ägaren av vår lägenhet. Nu försöker föreningen kräva oss på föreningens självrisk. De motiverar det med att hantverkaren utförde arbete inne i vår lägenhet. Men måste verkligen vi betala?

SVAR: Nej, i princip är en medlem inte ansvarig för skada som en självständig firma/hantverkare orsakar utanför lägenheten, i ert fall själva väggen mellan lägenheterna. Här

gäller allmänna skadeståndsrättsliga principer. Det är alltså den som orsakar skadan som ska krävas på ersättning och föreningen ska vända sig till hantverkaren.

FUKTSKADOR – VAD GÄLLER?

Vi köpte tidigare in år en bostadsrätt och har upptäckt fukt- och mögelskador som uppenbarligen beror på undermåligt arbete när badrummet gjordes om för ett antal år sedan. Föreningen har låtit utföra fuktkontroll och har fått besked från försäkringsbolaget om vad som gäller för deras del. Men vad gäller för oss? Vår säljare vägrar medverka till något positivt för oss.

SVAR: Om det inte uppstått skador utanför lägenheten utan bara inne i lägenheten, ja, då är det ert bekymmer, inte föreningens. Ni ska givetvis kontakta ert försäkringsbolag och med deras hjälp kan skadorna inne i lägenheten ordnas. Sedan är det en annan sak om ni kan kräva skadestånd av säljaren. Det kräver att ni kan styrka att det är denne som har orsakat skadorna.

VEM BETALAR AVGIFTEN VID SEPARATIONEN?

Vi är två personer som äger en bostadsrätt tillsammans men har beslutat oss för att separera. Eftersom vi inte är helt överens om saker och ting undrar jag som bor kvar om vi kan betala halva avgiften var? Alltså om vi kan få varsin avin med halva avgiften var?

SVAR: Om två personer gemensamt äger en bostadsrätt är de solidariskt ansvariga för betalningen av avgiften. Det betyder att föreningen kan sända avin på hela avgiften till en av dem som är skyldig att betala till föreningen. Sedan är det delägarnas sak att reda ut hur de vill fördela avgiften emellan sig. Om avin i detta fall skickas till den som bor kvar och den bara betalar hälften kan det vara skäl för uppsägning av båda medlemmarna.

VEM ANSVARAR FÖR BALKONGERNA?

Styrelsen i vår förening påstår att vi har underhållsansvar för de balkonger som vi själva låtit bygga. Argumenten är att de inte fanns från början då huset byggdes och att det ju faktiskt bara är vi själva som kan använda balkongerna. Stämmer det?

SVAR: Utgångspunkten är att föreningen har fulla ansvaret för balkongerna. De ligger ju utanför bostadsrätten och kan ses som en del av fasaden. Balkongerna faller alltså inom föreningens yttre underhållsansvar.



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 Liljenrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist.

Rakar du dig med osthyvel?



Byt till
SBC Förvaltning!
Det är enkelt.

Vissa dagar tar emot mer än vanligt och ger bara ett svidande resultat. Vi på SBC kan visa dig raka vägen till en mer behaglig 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.