


din bostadsrätt


Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

Flugor

Så blir du av
med dem

Tips för att
minska risken
för inbrott


10 

 "Vi måste bygga
billigare
- och nu!"

Tema

Sommarsäkra din
bostad när du
åker på semester

BOSTADS- VALET

 Mässguide

Missa inte
bostadsmässan

Mötet

Finansminister
Magdalena Andersson (S)
i samtal med
Bostadsrätternas vd,
Ulrika Blomqvist

Säkra upp ert boende!

Byt till säkerhetsdörr du också!

Säkerhetsdörr
Nu 15.400:-

Ord. pris 18800:-

KONTAKTA EN PROFESSIONELL DÖRRMÄSTARE

020-191 000 | www.prodoor.se | kontakt@prodoor.se



Säkra upp mot inbrottstjuvar,
oljud, brand och brandgaser

Stockholm 08 - 41014270
Malmö 040 - 6941090
Uppsala 018 - 4301810
Örebro 019 - 5062800
Västerås 021 - 4405050
Eskilstuna 016 - 515500

Försäljning och montering av
säkerhetsdörrar och branddörrar

Kampanjen avser Prodoor R31, RC3 säkerhetsdörr med 2 lås, tittöga & ringklocka (tillval brevinkast +1500 SEK).

Var det så här vi ville ha det?

Hur ser din bostadskarriär ut? För ett par år sedan träffade jag två uppsatsstudenter. Vi kom in på hur det var på "min tid", jämfört med deras, att skaffa sig en bostad. Jag fick min första hyresrätt efter två månaders köande hos det skånska bostadsbolaget. Sedan flyttade jag vidare för att så småningom hamna i Stockholm och inte ens då hade jag problem att skaffa mig en hyresrätt. Detta är 20 år sedan. Numera bor jag i bostadsrätt och kunde köpa när det var lättare att få lån. När jag berättat detta tittade uppsatsstudenterna på mig med stora ögon och det var helt uppenbart att det inte är den verklighet de lever i.

Som bekant blir det allt svårare för många grupper att skaffa sig en bostad, bland annat på grund av de kreditrestriktioner som införts. Samtidigt säger nästan samtliga av Sveriges kommuner att de har brist på bostäder. Nu stundar valet och en rimlig tanke vore att bostadsfrågan står på väljarnas topplista, men det gör den inte. Istället hittar vi klassiska välfärdfrågor som vård och skola. Varför är det så? Jag tror att bostadskrisen helt enkelt inte påverkat tillräckligt många. Än. Som människa anpassar vi oss till rådande situation och unga idag lever i den bästa av världar, för att citera Voltaire, att de helt enkelt inte känner till något annat. Det går att tränga ihop sig, bo på mindre yta och kanske dela med en kompis.

Men vi som varit med ett tag och upplevt en annan verklighet kan reflektera över att unga nu får acceptera en sämre bostadsstandard än den vi växte upp med. Och jag frågar mig: var det så här vi ville ha det? **o**

Kenny Fredman
gästskribent,
Bostadsrätterna

En rimlig tanke vore att bostadsfrågan står på väljarnas topplista, men det gör den inte.



Innehåll



4 > Intro

Nya aktörer på bolånemarknaden pressar storbankerna.

8 > Tema: Semestersäkert hem
Dags för ledighet och många åker bort. Läs experternas tips för att slippa obehagliga överraskningar när du kommer hem.

12 > Mötet: Magdalena Andersson
Ulrika Blomqvist, Bostadsrätternas vd, möter finansminister Magdalena Andersson (S) och pratar bostadspolitik.

16 > Guide: Bostadsmässan
Årets stora mässa för bostadsrättshavare bjuder på en massa inspiration och praktiska tips. Missa inte de intressanta seminarierna.

19 > Fixartipset: Måla på tapet
Ska du måla om? Det går alldeles utmärkt att måla på tapeten. Här är stegen för ett lyckat resultat.

20 > Frågor & svar
Läs om att hyra ut i andrahand, tvätta på söndagar och mycket mer.

22 > Hemmets mysterier
Hur blir jag av med flugorna?



din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt – tidsningen för dig som bor i en medlemsförening eller bospärrar i Bostadsrätterna.

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Redaktionsråd: Kenny Fredman, Eva Blomberg, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén, Tove Lindau och Mats Lindbäck
Redaktör: Nils Sundström
Art director: Tor-Arne Moe
Produktion: OTW
Omslagsfoto: Magnus Glans
Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Linden 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Tryck: Roto Smeets

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

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar och bospärrare. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 7 900 bostadsrättsföreningar samt 8 500 bospärrare som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidsningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 300 000 exemplar.

Adress: Bostadsrätterna
Drottninggatan 2
111 51 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00

intro

Nu ska byggbranschen digitaliseras. I sommar kommer minst fyra byggarbetsplatser att delta i projektet Uppkopplad byggplats. Målet är att korta byggtider, öka produktiviteten och minska kostnader, säkerhetsrisker och klimatpåverkan. Läs mer på smartbuilt.se



Tweets

Bostadsmarknaden på twitter



Räds inte att köpa bostadsrätt - men glöm inte att beakta skulden i föreningen när du gör det och säkerställ att du klarar av en avgiftshöjning i föreningen!

Robert Boije, chefsekonom på SBAB, om vikten av att förstå föreningens ekonomi



Om jag får välja går mina pengar hellre till behövande hushåll än till byggarna. Mer träffsäker stödåtgärd.

Maria Pleiborn, demograf på WSP, om att regeringen utökar investeringsstödet till nya hyresrätter.

Ny tjänst ska skona dig från lockpriser

Mäklarnas branschförbund, Mäklarsamfundet, har lanserat en oberoende prisupplysning för att komma till rätta med lockpriser på bostadsmarknaden. Verktöget Bopriskollen ska ge en indikation på möjligt slutpris genom relevanta jämförelseobjekt i form av tidigare försäljningar i området.

www.bopriskollen.se

Prispress på bolån - men kolla löptiden

Kartan för bolånemarknaden ritas om med nya aktörer som erbjuder betydligt lägre bolåneränta än storbankerna. Men konsumenter bör nog granska lånens löptider - och planera för vad som händer sen, anser Konsumenternas bank- och finansbyrå.

Av: Nils Sundström

Storbankerna har rekordhög vinstmarginaler på svenskarnas bolån, men möter nu nya utmanare som Enkla och Stabelo.

- Det här är en spännande utveckling som kan leda till ökad konkurrens och prispress som kan vara bra för konsumenterna, säger Fredrik Nordquist, jurist och biträdande chef på Konsumenternas bank- och finansbyrå.

Samtidigt betonar han att bolån generellt är vårt största privatekonomiska åtagande. Blir

det problem med bolånet blir det stora problem i privatekonomin.

De nya aktörerna lovar låg ränta mot att lånet binds i tre år. Men utöver räntebindningen tecknar konsumenten även avtal om lånets löptid. Hos storbankerna är löptiden på bolån ofta 30-40 år. Vissa av de nya aktörerna erbjuder samma löptid men inte alla.

- Om avtalet löper ut och det har hänt något med din privatekonomi under tiden - att du har blivit arbetslös, sjuk eller skilt dig - då är du kanske inte kreditvärdig längre. Då får du inte ett nytt bolån, säger Fredrik Nordquist.

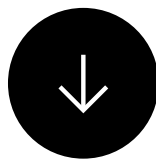
Vilket råd ger du till konsumenterna?

- Var medveten om riskerna om lånetiden är kort. Kontrollera det innan du bestämmer dig. Tänk igenom vilka förändringar som kan ske med din ekonomi och hur det påverkar din kreditvärdighet. o



Hiss

Post- och Telestyrelsen, PTS, har kontrollmätt brevinkast i Hägersten och gett PostNord bakläxa som vägrat dela ut posten till boende. Se sid 6.



Diss

De politiska partierna har otydliga svar om vad som bör ingå i en bostadspolitisk reform för att lösa bostadskrisen. Se sid 15.

16 400

Så många kronor per år drar bankerna i snitt in på varje lånad miljon, enligt Finansinspektionen. Trots en nedgång under första kvartalet är bankernas bruttomarginal på en historiskt hög nivå.

Allt fler bostadsrättsföreningar ordnar bytesrum eller hyllor där de boende kan skänka och hämta prylar gratis. Brf Voxnan i Bagarmossen har haft ett bytesrum i sju år.

– Det är väldigt uppskattat. Återanvändningen bidrar till en bättre miljö och lokalen ger en social samvaro för oss boende, säger Maria Hårdberg som är en de ansvariga för bytesrummet.

Av: Nils Sundström

Foto: Magnus Glans

Ge prylarna ett nytt liv

I en källarlokal på femtio kvadratmeter hos Brf Voxnan i Bagarmossen i södra Stockholm står möbler, böcker, prylar, leksaker och sportutrustning prydligt uppgradade. Här kan alla boende fynda gratis och lämna egna saker, dock inte kläder.

– Vi har helt enkelt inte plats för kläder, säger Maria Hårdberg, som sköter bytesrummet tillsammans med tre andra medlemmar i föreningen.

Allt som lämnas måste vara helt och rent. Sammanlagt har föreningen 172 lägenheter och boende som vill lämna prylar måste göra det under bytesrummets öppettider: en timme per kväll på tisdagar och söndagar, jämna veckor.

– Det gäller att ha ordning och reda. Varje höst och vår gör vi en gallring och har loppis. Det ger pengar till fikar som vi har i lokalen på söndagar för social samvaro, säger Maria Hårdberg.

Idén till bytesrummet kom upp år 2011, då Maria och hennes make Pär Hårdberg hittade fina Kockums-byttor i emalj i grovsoporna. Synd att inte återanvända fungerande saker, tänkte paret som pratade med grannar om saken. I samma veva blev en källarlokal i föreningen ledig.

Nu lockar bytesrummet till besök från andra bostadsrättsföreningar – och flera av dem har startat liknande verksamhet.

Brf Voxnan har också frivillig matsortering i föreningen och har tagit beslut om att sätta upp solceller på taket, som ska försörja laddstolpar för elbilar.

– Målet är att bli en av södra Stockholms mest miljötänkande bostadsrättsföreningar, förklarar Maria Hårdberg. ◦

Trenden med återbruk växer sig starkare. Maria Hårdberg är en av de som ansvarar för bytesrummet i Brf Voxnan i Bagarmossen, i södra Stockholm. Varje höst och vår har föreningen dessutom loppis.



Återanvändningen bidrar till en bättre miljö och lokalen ger en social samvaro för oss boende.

Bakläxa för Postnord

Postnord vägrade dela ut post i ett område i Hägersten, Stockholm, med hänvisning till att brevinkasten var för små. Men Post- och telestyrelsen testade brevinkasten – och ger Postnord bakläxa.

Sedan flera år vill postoperatörerna, med Postnord i spetsen, att bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare ska installera och bekosta postboxar i entréerna, alternativt göra om postinkasten på tamburdörarna. Motivet sägs vara att förbättra de anställdas arbetsmiljö.

I vissa fall har Postnord infört utdelningsstopp när åtgärderna inte genomförts. Det hände de boende på några gatuadresser i Hägersten, som hänvisades att hämta ut sin post på Postnords företagscenter – nästan tre kilometer bort. Efter att Postnord fått bakläxa får de boende i Hägersten åter sin post i brevinkasten.

Bostadsrätterna har i flera sammanhang klargjort att postoperatörerna inte har någon juridisk grund för att kräva installation av postboxar; det måste vara frivilligt. Ansvaret för de postanställdas arbetsmiljö ligger på arbetsgivarna själva.

Gå en kurs om livet i en bostadsrättsförening

Hur kan jag påverka mitt boende? Bostadsrätterna ordnar i höst en kurs för alla medlemmar som inte sitter i styrelsen: Stockholm 18/9, Göteborg 24/9 och Malmö 25/9. Läs mer på:

www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan

Bostadsrätterna är kritiskt till förslaget att införa en fastighetsskatt på en procent av taxeringsvärdet.

– Det skulle leda till en skattechock och kraftigt fallande priser på bostadsrätter, säger Bostadsrätternas ordförande Lennart Hedquist.

Förslag om fastighetsskatt möter skarp kritik

Av: Mikael Bergling



Lennart Hedquist, Bostadsrätternas ordförande, är kritisk till förslaget om ny fastighetsskatt.

I början av året föreslog tre nationalekonomer i en rapport från Studieförbundet Näringsliv och Samhälle att beskattningen av fastigheter bör skärpas, som ett led i en större förändring med ökad skatt på kapital och minskad skatt på arbete.

– Fastigheter är en skattebas som inte rör på sig särskilt mycket. Skatt på fastigheter leder dessutom till små störningar i ekonomin, säger Daniel Waldenström som är en av rapportförfattarna, professor i nationalekonomi och ordförande i SNS Konjunkturråd.

Rapportförfattarna föreslår bland annat:

> **En fastighetsskatt som är lika för ägda småhus och bostadsrätter.**

> **Alla fastigheter bör beskattas i relation till sitt marknadsvärde. Skattesatsen bör vara en procent av fastställt taxeringsvärde.**

> **Skatten bör begränsas för hushåll med låg inkomst.**

Bostadsrätternas ordförande Lennart Hedquist är mycket kritisk till förslaget.

– Flerbostadshus behandlas i dag lika skattemässigt oavsett om det är frågan om hyres- eller bostadsrättslägenheter och så bör det vara även i framtiden, säger Lennart Hedquist.

Fastighetsskatten för bostäder avskaffades

den 1 januari 2008 och ersattes av en kommunal fastighetsavgift som i dag för flerbostadshus

motsvarar drygt 100 kronor per månad och lägenhet. Avgiften betalas av fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen och alltså inte individuellt av bostadsrättshavaren.

– Det är viktigt för oss att den principen fortsätter att gälla. Vi motsätter oss alla förslag som innebär individuell beskattning av boende i bostadsrätt i flerbostadshus. Det som gäller för hyreshus ska gälla också för bostadsrätt, fastslår Lennart Hedquist

Skulle förslaget från SNS-forskarna bli verklighet skulle det innebära skattechock för nästan alla bostadsrättshavare. Dagens fastighetsavgift skulle stiga till 2 000–3 000 kronor i månaden för en lägenhet som är värd några miljoner kronor.

– Det är ett helt orimligt förslag, säger Lennart Hedquist.

Tror du att förslaget blir verklighet?

– Hittills är det inget politiskt parti som har hakat på förslaget. Men vi vet inte vad de bostadspolitiska samtalen som förmodligen kommer att föras efter valet kan leda till och det gäller för oss att mota olle i grind. ◦

Tips för mer hållbar konsumtion



Alexandra Davidsson

Intresset för hållbarhet och delningsekonomi växer stadigt. Och det finns mycket som en bostadsrättshavare kan göra – både för att spara pengar och gynna miljön.

– Vi tror på konsumentmakt. Var och en kan bidra till en mer hållbar framtid, säger Alexandra Davidsson, generalsekreterare för ideella föreningen Medveten Konsumtion.

Föreningen samlar information för att vägleda konsumenter att göra mer hållbara val. Bostadsrättshavare kan exempelvis välja elbolag som producerar hållbar energi, välja miljömärkta rengöringsmedel eller låna alternativt hyra verktyg och annat som används sällan istället för att köpa prylarna.

– Hygglo.se är en bra sådan sajt för att hyra prylar, tipsar Alexandra Davidsson. ◦



Läs mer om små steg för hållbar konsumtion på: medvetenkonsumtion.org och hallakonsument.se



Låt naturen stå för energin. Vi står för finansieringen och driften.

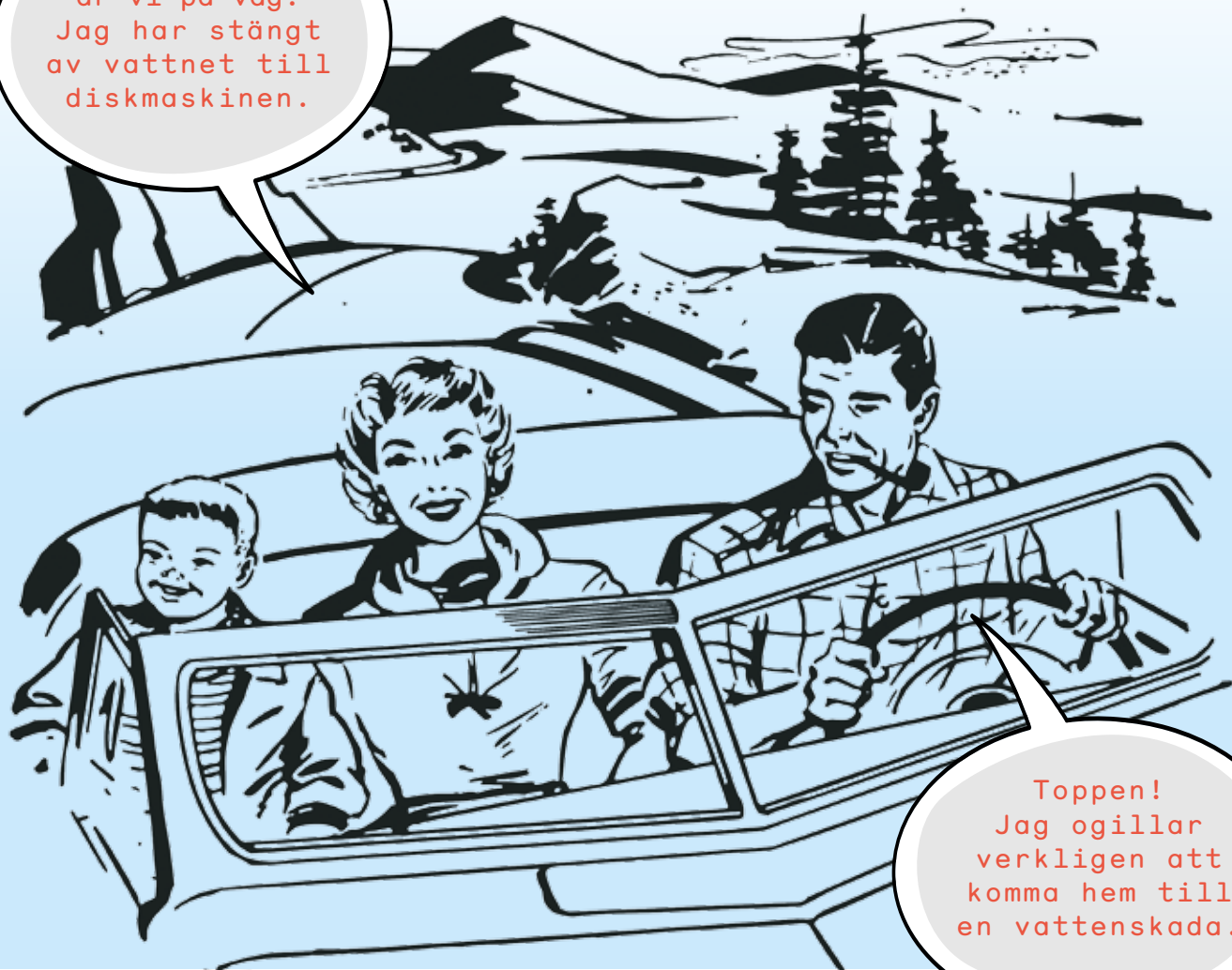
Solceller, värmepumpar och laddboxar till elbilar är framtiden. Men de är dyra och tidsödande. Där kommer InHouse in i bilden. Vi analyserar vilka energianläggningar som passar er bostadsrättsförening bäst. Sedan tar vi hand om finansiering, installation och underhåll. Ni kan se fram emot förutsägbara kostnader och minskat ekologiskt fotavtryck. Läs mer på vattenfall.se/inhouse.

tema

Dags för sommar och ledighet. För den som åker bort finns en del att tänka på för att slippa obehagliga överraskningar vid hemkomsten. Din Bostadsrätt har pratat med experterna.

Åk säkert på semester

Äntligen är vi på väg! Jag har stängt av vattnet till diskmaskinen.



Toppen! Jag ogillar verkligen att komma hem till en vattenskada.

1



Så undviker du vattenskador

Det går inte att helt skydda sig mot vattenskador – inte ens för den som vaktar bostaden dygnet runt. Har grannen en vattenläcka kan även du drabbas.

Men här är några tips som minskar risken för översvämning rejält.

Av: Thomas Östberg

A

tt vattensäkra hemmet handlar som så mycket annat till stor del om basal kunskap.

– Det kanske allra viktigaste är att stänga kranarna och vattentillförseln till diskmaskin och tvättmaskin, säger Bostadsrätternas tekniska expert Per Lilliehorn.

I takt med att många badrum renoveras och får ett modernt tätskikt har vattenskadorna i den delen av lägenheten minskat. I stället har de ökat i köken där det används alltmer vatten.

En tredjedel av vattenskadorna i Sverige uppstår i kök och enligt försäkringsbolaget If kostar de 100 miljoner kronor

per vecka. Organisationen Säker vatten uppger att 70 procent av dem inträffat i skåpet under diskbänken.

För att förebygga och minska antalet olyckor gav Säker vatten tillsammans med representanter för byggbranschen för två år sedan ut guiden "Säkra köket mot vattenskador".

Guiden handlar främst om vad man ska tänka på när man bygger eller renoverar ett kök. Det handlar om att få till kopplingar mellan slangar, rör, maskiner och köksblandare på rätt sätt. Vidare att ha rätt dimensioner och lutningar så att det inte blir stopp, att genomföringar inte skär hål på slangar och att apparater och armaturer ska hålla för normalt vattentryck. Sist men inte minst poängteras vikten av att ha vattentäta skikt.

– Även för den som inte tänker bygga om finns det enkla åtgärder att vidta. Ett set med underlägg för vitvaror, en disk-

bänksinsats för bänkskåpet och en tätningssats för springor kan köpas för några hundralappar, säger Erik Arvidsson, skadeförebyggare på Folksam.

För den som är beredd att satsa ett par tusenlappar till kan en vattenfelsbrytare vara en bra investering. Vid läckage bryter den omedelbart vattentillförseln till maskinen med en ventil.

När det gäller vattenskador

från vatten utifrån, exempelvis skyfall som orsakar översvämningar i källarförråd, är det svårare att skydda sig.

Ett kraftigt skyfall i Malmö i augusti 2014 drabbade tusentals hushåll, vilket kostade försäkringsbolagen närmare en kvarts miljard kronor.

Men det finns en del att tänka på för den som bor på bottenvåningen eller har källarförråd. För en förening med hus i utsatt läge vid vatten kan det vara praktiskt med en fuktvarnare som förutom varningssignal också kan skicka meddelande till en telefon och larmcentral. Ett komplement till grannsamverkan.

– Ställ inget du är rädd om direkt på golvet i en källare. En hylla någon decimeter upp från golvet minskar risken för att prylarna ska förstöras, säger Erik Arvidsson. ◦



Erik Arvidsson

"Se till att ha en bra försäkring"

Vattenskador blir ofta väldigt kostsamma. Om olyckan är framme är det viktigt att ha ett bra försäkringsskydd. Åke Arén på Söderberg & Partners har på uppdrag av Bostadsrätternas tagit fram en försäkring som är designad för bostadsrättshavare.

– Föreningen kan välja till ett kollektivt bostadsrättstillägg till fastighetsförsäkringen. Det ersätter bostadsrättstillägget på hemför-

säkringen. Om något händer är det en trygghet att veta att alla har ett tillägg. De flesta försäkringsbolag ser yt- och tätskikt i våtrum som en och samma enhet. Men jag råder alla att ta reda på vad som gäller hos deras bolag. Det är viktigt eftersom skadeorsaken inte ersätts. Då kan ett bristande tätskikt bli väldigt kostsamt, säger Åke Arén.

Ett problem med äldre tätskikt är att det är svårt att bedöma hur

bra det är utan att förstöra både yt- och tätskikt. Men om föreningen vid besiktning konstaterat att ett tätskikt är undermåligt, meddelat medlemmen detta och hen struntat i att vidta åtgärder, så kan en skada bli riktigt dyr för medlemmen.

– Ja, då kan medlemmen anses som vållande och får stå för såväl sina egna som föreningens kostnader, säger Åke Arén.

Så vattensäkras du köket

> Stäng av vatten till diskmaskin och tvättmaskin när du reser bort. Även toalettvattnet kan stängas med en Ballofix-ventil eller liknande.

> Placera underlägg som samlar upp vatten under kylskåp, frys, diskmaskin och tvättmaskin.

> I skåpet under diskhon: installera en diskbänksinsats och se till att det är tätt längst ner vid rören.

> Installera även en läckagevarnare under diskbänken.

> Installera ett vattenlås som stänger av vattnet och larmar och se till att alla i familjen vet var huvudkranen sitter och klarar av att stänga den.

(Källa: If)

Minska skador från vatten utifrån

> Stäng alla fönster och dörrar.

> Förvara inte saker direkt på golvet i källarförråd.

> Installera fuktvarnare.

> Se till att grannsamverkan även omfattar att varna varandra (särskilt bortresta) vid kraftiga regn, skyfall eller stigande nivåer i vattendrag.

> Skaffa rätt utrustning om huset ligger i utsatt område nära vattendrag.

(Källa: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och Saveco)

Hm...det verkar som att det kan bli åska till kvällen.



Jag drog ut sladdarna till spelkonsolen. Men såg du om jag låste ytterdörren?

2



Så slipper du dålig lukt vid hemkomsten

> Vattenlås finns i toalett, handfat och golvbrunn för att stoppa lukt från avlopp att ta sig in i badrummet. Samma sak med vattenlåset i diskhon i köket. Om vattnet dunstar fungerar inte låset.

> Be någon att spola då och då så att låsen inte torkar ut.

> Om det ändå luktar: skruva loss/lyft ut vattenlåsets delar och gör rent vattenlåsen från hår, smuts och tvål. Vinäger, bikarbonat och hett vatten tar bort mycket.
(Källa: Stockholms rörmokare)

3

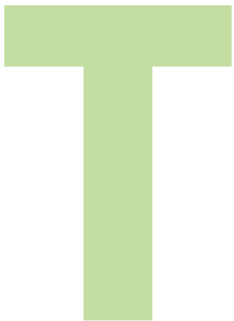


Så håller du tjuvarna borta

Var uppmärksam på portar som står öppna och okända som rör sig i huset och på gården. Och om du åker bort – få det att se ut som att du snart kommer hem igen.

Det är några effektiva knep för att minska risken för inbrott under semestern.

Av: Thomas Östberg



rots att flest inbrott sker under mörka november och december så ligger juli månad inte långt efter. Då sker nästan nio procent av årets inbrott, visar en undersökning från Folksam.

En viktig anledning är förstås att många är bortresta – ofta samtidigt. Det kan göra ett kvarter folktomt.

– Om det dessutom finns en häck eller något annat som skymmer så kan inbrottsjuvar arbeta relativt ostört. Därför är det väldigt bra om föreningen kan organisera en grannsamverkan, råder Per Lilliehorn på Bostadsrätterna.

– De som är hemma tar några

rundor var. Håll ögonen öppna när ni går ut med hunden. Varför står en port öppen? Och den som ser okända röra sig runt eller i huset kan gå fram och fråga om de behöver hjälp med något.

Han betonar att det är ett gemensamt ansvar att hålla koll på vad som händer i huset.

– Det kan vara bra att tala om för grannar när du är borta. Sedan är det bra om styrelsen är tydlig med vem som har "jour" – om det är upplägget i föreningen – och som medlemmar kan ringa om det händer något, säger Per Lilliehorn.

Folksams undersökning visade också att de flesta inbrott sker mitt på dagen och går väldigt snabbt. Väl inne i bostaden springer tjuven in i sovrummet och letar efter guld, smycken, kontanter, surfplattor och annan it-utrustning som är lätt att bära.

– De vet att många gömmer sina smycken bland kläder och att paddan kan ligga på nattduksbordet. Förvånande många

har även kontanter liggande i sovrummet. Det hela kan vara över på några få minuter, säger Erik Arvidsson, skadeförebyggare på Folksam.

Han påpekar att hemförsäkringen bara ersätter förlorat guld med maximalt 250 000 kronor och kontanter med maximalt 3 000 kronor. Därför är det bra att inte ha riktigt värdefulla föremål hemma när man reser bort.

Ett alternativ är att låsa in dem.

– Säkerhetsskåp är jättebra. De flesta tjuvar är måna om att kunna jobba snabbt. När de stöter på ett tungt skåp som är väl förankrat i golvet låter de flesta det vara, säger Erik Arvidsson.



Per Lilliehorn

Tove Lindau, jurist på Bostadsrätterna, påminner om en sak som de flesta borde känna till, men kanske glömmer

bort.

– Berätta inte på Facebook eller andra sociala medier att du reser bort om du har en öppen profil som vem som helst kan se. Det är som att bjuda in tjuvar till sitt hem. Sedan är det så klart även bra att be någon granne tömma brevlådan och att titta in och vattna blommor. Om krukväxterna står kvar i fönstren och brevlådan är tom ser lägenheten mer bebodd ut, säger Tove Lindau. ◦

10

tips för att minska risken för inbrott

1

Skytla om ni har grannsamverkan.

2

Hjälp varandra att tömma brevlådor.

3

Kontrollera att balkongdörr och alla fönster är stängda och låsta.

4

Gör uppehåll i tidningsprenumeration.

5

Plocka undan värdesaker.

6

Stöldmärk och fotografera värdeföremål. Märkutrustning kan lånas hos Polisen.

7

Koppla timer till några lampor och kanske en radio.

8

Se till att ha en bra ytterdörr med godkänd lås.

9

Fundera på säkerhetsdörr och lägenhetslarm.

10

Ha inte värdefulla saker i källare eller på vind. Där sker flest inbrott.

(Källor: Bostadsrätterna, Polisen och Folksam)

4



Så minskar du risken vid åsknedslag

> Innan du reser bort: Dra ut alla el- och antennuttag – även laddare som annars skadas även om de inte används. Om föreningen har robotgräs-klippare eller andra verktyg på laddning ska även dessa dras ur kontakten.

> Se till att ha jordfelsbrytare i bostaden. Den slår av strömmen vid spänningsstopp. Minskar brandrisk, men skyddar inte elektronik.

(Källa: Folksam)

Magdalena Andersson,

← finansminister,
Socialdemokraterna:

Bostadsbristen riskerar att hämma landets ekonomiska utveckling.

Samtidigt är hushållens höga skuldsättning en risk för ekonomin. Det anser finansminister Magdalena Andersson (S) som vill se att det byggs fler bostäder för normalinkomsttagare.

– Marknadens hunger efter lyxiga bostadsrätter är på väg att bli mättad, konstaterar hon i ett samtal med Bostadsrätternas vd, Ulrika Blomqvist.

Av: Nils Sundström
Foto: Magnus Glans

”Bygg mer
och bygg
billigare”

D

et har blivit allt svårare att ta sig in på bostadsmarknaden.

I en majoritet av landets kommuner råder bostadsbrist och höga bostadspriser.

Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna, konstaterar att de ekonomiska spelreglerna – med allt från kontantinsatskrav, amorteringskrav och reavinstskatt – gör det allt svårare för många att köpa en bostad eller anpassa sitt boende efter nya behov. Frågan är hur alla ska få en egen bostad.

Ulrika: Hur viktigt är det med en bostadsmarknad i balans för tillväxt och samhällsutveckling?

Magdalena: Den är en viktig fråga i flera dimensioner. Om det inte finns bostäder så att folk kan flytta dit jobben finns eller där man får en utbildning då hämmar det den ekonomiska utvecklingen. Det handlar också om att det ska vara möjligt för våra ungdomar att kunna få den där underbara känslan att sätta nyckeln i sin första lägenhet. Det är en otrolig frihet för ungdomar, men även för deras föräldrar.

Så är det inte riktigt i dag.

– Nej, långt därifrån. Vi har i flera decennier sett att bostadsbyggandet inte har hängt med befolkningsutvecklingen. Det gör att vi har ett stort underskott av bostäder. Vi bygger rekordmycket och kommer att behöva bygga många bostäder.

Prognoserna både från Boverket och byggbranschen pekar på ett minskat byggande i år. Är det oroväckande?

– Då ska vi veta att bostadsbyggandet kommer att minska från rekordnivåer, så även med de senaste prognoserna kommer bostadsbyggandet att ligga högt i ett historiskt perspektiv.

Vilka nivåer bör byggandet ligga på?

– Ju högre desto bättre. Det handlar inte bara om att det ska byggas mycket utan det är också viktigt vad som byggs. Markna-

dens hunger efter lyxiga bostadsrätter är på väg att bli mättad. Det finns fortfarande ett väldigt stort behov av bostadsrätter som man kan köpa för normala inkomster och hyresrätter som man kan hyra för normala inkomster.

Forskare menar att vi inte kan lösa bostadskrisen bara genom att bygga – det tillför bara det totala bostadsbeståndet en procent per år. Det handlar snarare om att få en ökad rörlighet, ett mer effektivt utnyttjande av bostäder.

– Jo, men ett ökat bostadsbyggande kan också öka rörligheten på bostadsmarknaden. Får vi fram hyresrätter med rimliga hyror, ja då kan äldre flytta. Många äldre önskar att lämna sin villa och flytta in i en hyresrätt i stället.

– Det viktigaste är att vi ser till att det byggs mer bostäder, fler hyresrätter men också fler prisvärda bostadsrätter, att vi får ned priser på nyproducerade bostadsrätter. Boklok är ett exempel på ett företag som jobbar precis på det sättet. Vi kommer behöva se mycket mer av det de kommande åren.

Vad kan ni göra för att stötta den utvecklingen?

– Vi jobbar med att göra det lättare och snabbare att godkänna serietillverkade hus. Det skulle sänka kostnaderna ytterligare.

Därutöver har kommunerna ett stort ansvar, dels vilket pris de tar för mark, dels i vilken utsträckning de gör mark tillgänglig. Där kan kommunerna vara med och pressa priserna.

– Den stora satsningen som vi har gjort under mandatperioden är en historiskt stor satsning på att stödja nyproduktion

av hyresrätter. I det stödet försöker vi också lägga en prispress på hyror.

Egnahemsrörelsen var något som Socialdemokraterna drev starkt under 1930- och 40-talen. Människor fick hjälp att köpa sig framför allt en villa men även en bostadsrätt. Finns det något där att hämta till dagens bostadsmarknad?

– Ja, och vi ska säga att så är det i dag också. För att människor ska kunna äga



Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna, möter maktavare inom bostadspolitik, denna gång finansminister Magdalena Andersson (S).

Magdalena Andersson

> **Uppdrag:** Finansminister (S) sedan 2014.

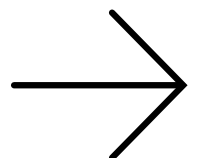
> **Ålder:** 51 år.

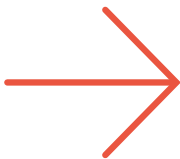
> **Född:** Uppsala.

> **Bor:** Radhus utanför Stockholm.

> **Bostadskarriär:** "Jag inledde med att hyra sovrummet i en tvåa, som jag delade med en äldre dam på Södermalm när jag var student på Handelshögskolan. Det var väldigt trevligt, förutom att hennes katt kissade i mina sängkläder. Jag bodde också i studentrum i korridor i många år – där trivdes jag fantastiskt bra. Sedan träffade jag min man som hade hyresrätt och efter några år köpte vi radhus."
> **Följer kontinuerligt:** Bostadsmarknadens utveckling. "Utöver att det är svårt att hålla sig borta från Hemnet".

Om det inte finns bostäder så att folk kan flytta dit där jobben växer till hämmar det den ekonomiska utvecklingen.





De bostadspolitiska samtalen mellan partierna avbröts. Men de var inte förgäves, anser Magdalena Andersson, som nämner regeringens 22 punkter för att skapa fler bostäder:

- Via samtalen har vi vetat att det varit ett brett stöd för de förslagen i riksdagen.

sin bostad har vi en stor subvention i statens utgifter i form av ett ränteavdrag på de bolån de har, samtidigt som vi inte har någon fastighetsskatt. Därtill har vi ett rot-avdrag som går till dem som behöver renovera sina egna bostäder.

Finns det något egenvärde i att äga sin bostad i stället för att hyra?

- Det är säkert olika för olika personer. Problemet är att en del som vill köpa ett eget boende inte har de ekonomiska förutsättningarna att göra det, men det är också ett problem att människor som vill hyra sitt boende inte har de möjligheterna eftersom det råder så stor brist på hyresrätter. Svaret är att se till att det kan byggas mer och byggas på ett sådant sätt att människor med vanliga inkomster har möjlighet att både hyra och köpa sin bostad.

Den som vill köpa en bostad måste betala minst 15 procent i kontantinsats och sedan 1 mars gäller också skärpta amorteringskrav. Hur ser du på det?

- En av orsakerna till att man infört de här amorteringskraven, både under tidigare alliansregering och under den här regeringen, var ju för att försöka dämpa prisutvecklingen på bostäder. Det tycks också ha blivit effekten, precis som med kontantinsatskravet.

Riksbanken anser hushållens höga skuldsättning gör det finansiella systemet sårbart. Vad anser du om hushållens skuldsättningsgrad?

- Den är för hög och det är en stor risk för ekonomin. Risken är inte att människor inte kan betala tillbaka sina lån och att det skulle bli en finanskris. Snarare är det så att när räntorna stiger - och kanske värdet på det man äger faller - håller många hårdare i plånboken och då blir det en makroekonomisk nedgång.

Hur ser du på prisutvecklingen på bostäder?

- En överhettad bostadsmarknad är en stor ekonomisk risk för ekonomin. Ur det perspektivet är det sunt med en dämpad prisutveckling under en period. Men man vill ju inte heller att det ska bli en kraftig sänkning på bostadsmarknaden, för det påverkar ju också ekonomin.

Socialdemokraterna har i omgångar föreslagit ett skattegynnade bosparande. Det finns redan i Norge. Varför blir det inte verklighet här?

- Därför att vi har fokuserat under den här mandatperioden på att få upp bostadsbyggandet.

Skulle du utesluta ett sådant bosparande i framtiden?

- Nej, men det gäller att fundera på vilken fördelningsspolitisk effekt det får. Det vi ser i Norge är att



En överhettad bostadsmarknad är en stor ekonomisk risk.

det används mer av familjer med lite mer inkomster och ganska många av dem äger redan sin första bostad.

Hur ser du på en justerad reavinstskatt för att öka rörligheten? Då behöver inte äldre göra en förlustaffär när de flyttar till en mindre och mer anpassad bostad.

- Det har föreslagits, bland annat i de bostadspolitiska samtalen, att finansiera en större sänkning av reavinstskatten med att

begränsa ränteavdragen. Men tittar man på det skulle det få väldigt konstiga effekter mellan generationer. Den sänkta reavinstskatten skulle i huvudsak gynna äldre hushåll, medan de som skulle påverkas av det försämrade ränteavdraget i huvudsak är den yngre generationen. För mig är det inte en uppenbar reform.

Sverige har stora bostadsutmaningar. Är du beredd att återuppta de bostadspolitiska samtalen över partiblocken efter valet?

- Jag kan konstatera att det var allianspartierna som valde att lämna de samtalen. Vill man återuppta dem får man kanske börja med att berätta vad man tror är möjligt att göra den här gången och vad som har förändrats jämfört med när man valde att lämna samtalen. Jag vill gärna ha framgångsrika samtal. Då tror jag inte man ska förhandla via tidningar utan direkt med varandra. ◦

Bostadsrätterna analyserar bostadspolitik:

”De stora besluten saknas”

Bostadsbristen i Sverige ökar. När stora grupper står utan egen bostad riskerar politikerna att ta till akuta åtgärder som både är dyra och dåliga. Det anser Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

Det råder bostadsbrist i 244 av landets 290 kommuner. För att täcka behovet behöver det byggas 80 000 nya bostäder årligen fram till år 2020, vilket är långt fler än vad som byggs idag. Under 2018 väntas bara 60 000 bostäder bli påbörjade, enligt Boverkets prognos.

– Det går inte att bygga ikapp bostadsbristen; politikerna måste också se till att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Det är hög tid för en bostadspolitisk reform av riksdag och regering, men de stora besluten saknas ännu, säger Kenny Fredman.

För två år sedan inledde riksdagspartierna bostadspolitiska samtal i syfte att hitta blocköverskridande lösningar. Samtalen avbröts dock efter några månader.

– Vi är kritiska till att de har misslyckats med detta och ser ännu en mandatperiod som förlorad vad gäller bostadspolitik.

För att hitta vägar framåt har Din Bostadsrätt under det gångna året mött ledande företrädare för olika politiska partier. I flera år har dessutom Bostadsrätterna träffat politiker i olika sammanhang och presenterat förslag på lösningar.

– Vi behöver en samlad bostadspolitik som inte gör det dyrare att bo. Här hade vi önskat att partierna är tydliga med vad de faktiskt vill åstadkomma och kompromissa om. Det skulle då bli tydligare för

väljarna, anser Kenny Fredman. När obalansen på bostadsmarknaden ökar är risken stor att politikerna tvingas ta till akuta åtgärder, som ännu högre byggsubventioner eller statligt finansierade tillfälliga boenden.

– Det är dyra och dåliga lösningar. Om partierna i stället hade kommit överens om en bred bostadspolitisk reform för 10–15 år sedan skulle betydligt fler ha ett eget boende idag.

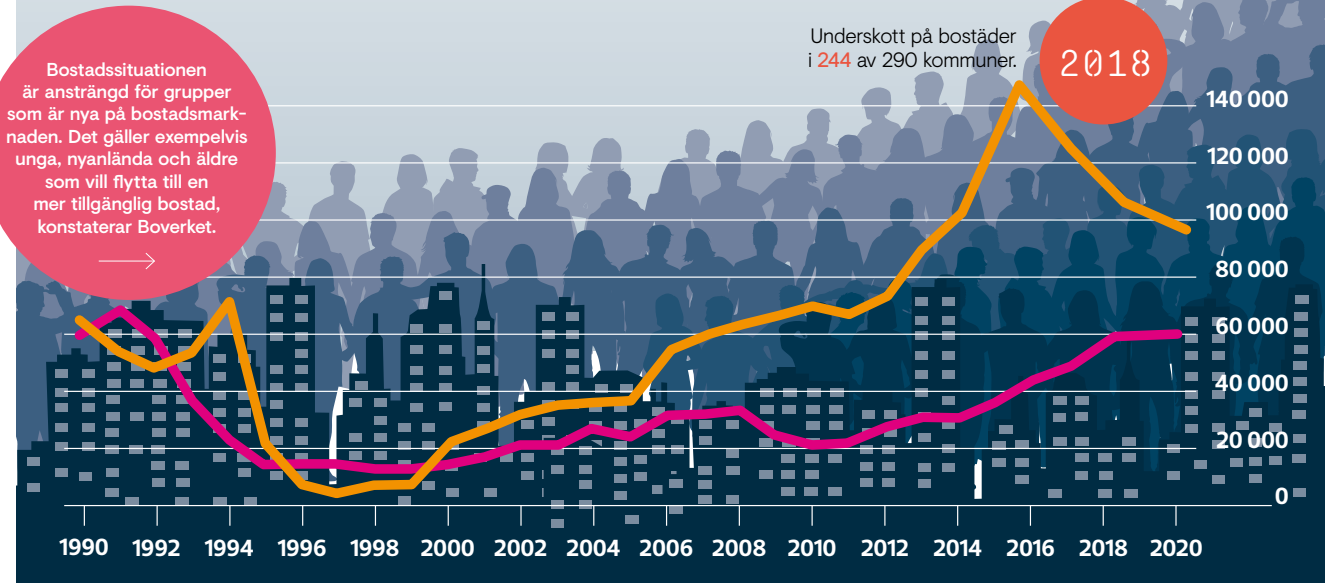
Kenny Fredman efterlyser ett skattegynnade bosparande och startlån för unga, liknande det som finns i Norge. Det skulle underlätta insteget på bostadsmarknaden för många. Dessutom måste rörligheten på bostadsmarknaden öka för att bostadsbeståndet ska nyttjas bättre. En sänkt reavinstskatt kan vara ett viktigt incitament i detta, anser Bostadsrätterna. Många äldre bor kvar i stora villor eftersom det är billigare än att flytta till ett mer anpassat boende.

De skärpta amorteringskraven har ytterligare minskat rörligheten på bostadsmarknaden, anser Kenny Fredman. Bostadsrätternas uträkningar visar att om en ensamstående sjuksköterska ska köpa en bostadsrätt på två rum och kök i ett storstadsområde så går mer än halva nettolönen åt till bostadskostnader. – Amortering blir för många den stora delen i bostadskalkylen. Vi har inget emot amortering men de höga amorteringskraven har byggt in en tröghet i marknaden som antingen utestänger folk från att köpa en egen bostad eller att köpa sig ett nytt boende, konstaterar Kenny Fredman.

Det råder bostadsbrist i 84 procent av landets kommuner. Ett underskott på bostadsmarknaden innebär inte alltid bostads-sociala problem som trångboddhet, men i många fall är det problem att flytta till eller inom kommunen, enligt Boverket.

Prognos
2021

196 kommuner spår ett underskott på bostäder om tre år. I endast en kommun väntas ett överskott – Hällefors.



■ Befolkningsökning i Sverige per år ■ Färdigställda bostäder per år

*Källa: SCB, Boverkets bostadsmarknadsenkät och prognos 2018

Det smarta hemmet i fokus

Ladda för årets stora bostadsmässa

Teknikutvecklingen i bostäder, hållbar energi och renoveringstips går som en röd tråd genom årets upplaga av mässan Hem, villa och bostadsrätt.

Ledordet är passion när över 300 utställare och ett utbyggt "Gör det själv-torg" dukas upp i höst.

Av: Lars Öhman

Mässan för allt om hemmet är numera ett väletablerat event. Den samlade besöksstatistiken för de fyra dagarna väntas ligga i spannet 35 000-40 000 personer.

- Ett mål för oss är att besökarna ska känna att det här är en "mätstemåsa" dit man vill återkomma år efter år, säger Stockholmsmässans projektchef Göran Ekberg.

I årets upplaga blir det mycket om det smarta hemmet. Även energifrågan lyfts fram - där finns ett stort intresse märker utställarna.

- Ja det går fort. För något år sedan var det smarta hemmet nästan ingenting men växer nu fort. Vi tittar närmare på hur du kan styra ditt boende utan att vara hemma. Om vi går till energin är den också viktig, både hur du bor och vilket färdmedel du använder, förklarar Göran Ekberg.

Även "Gör det själv-torget" utvecklas. Där kan både nybörjare och alla som behöver vässa sina kunskaper prova på målning och tapetsering under ledning av proffsen.

Av mässans besökare bor nästan en tredjedel i bostadsrätt. Besökarna rangordnar ämnena bygga om/renovera och tips om kök och förvaring högst.

- Enkäter visar också att 71 procent har planer på att förändra sitt boende. Det kan vara allt från att flytta, bygga om, bygga till eller renovera, säger Göran Ekberg.

En rad tv-kändisar medverkar också på mässan för att ge praktiska hantverkartips och inspiration, bland andra inredarna och kreatörerna Isabelle McAllister och Linda Schilén samt tv-snickarna Björn Christiernsson och Pirre & Mackan., kända från bland annat "Äntligen hemma" respektive "Nya arga snickaren".

För fjärde året i rad håller Bostadsrätterna i trädarna för "Bostadsrätternas dag" under mässan. På programmet står ett flertal seminarier, där vattenskador och försäkringskydd är ett nytt inslag, och laddstolpar för elbilar på föreningens mark ett annat.

- Sedan har vi några återkommande och alltid lika intressanta punkter. Till exempel: vad ska jag tänka på när jag ska sälja eller köpa en bostadsrätt? Det blir olika tips på olika finansieringslösningar, säger Thomas Lagerqvist, marknadschef på Bostadsrätterna.

Bostadsrätternas dag, lördagen 13 oktober, inleds med ett seminarium där Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist redogör för vad den som bor i en bostadsrättsförening bör känna till, inte minst för att kunna vara med och påverka sitt boende. Ett exempel är gränsdragningen mellan medlemmens respektive bostadsrättsföreningens ansvar.

Läs mer om programmet här till höger, och välkommen till Bostadsrätternas monter A09:31 under hela mässan. Där kan du få individuell rådgivning från Bostadsrätternas jurister, tekniker och ekonomer. ◦



Isabelle McAllister



Björn Christiernsson



Linda Schilén



Pirre & Mackan

Hem, villa & bostadsrätt...

...arrangeras 11-14 oktober på Stockholmsmässan i Älvsjö.

Årets nyheter

- > Laddstolpar för elbilar. En allt vanligare fråga i bostadsrättsföreningar.
- > Hur ska jag försäkra min bostadsrätt?



Bostadsrätternas dag i Stockholm

Lördag 13 oktober

Kunskapsscenen, A-hallens västra kortsida

11.00-11.50 Att bo i bostadsrätt.

När man bor i en bostadsrättsförening är det viktigt att känna till vilka regler som styr boendet. "Vem svarar för lägenhetens skick? Kan jag bli ansvarig

om jag får en vattenskada? När får jag hyra ut i andra hand? Får jag bygga om? Störande grannar".

12:00 Köpa och sälja bostadsrätt.

Vad ska jag tänka på och vad säger årsredovisningen om föreningen?

12:45 Vad ska jag tänka på när jag ska låna pengar för lägenhetsköp?

13:30 Prisutvecklingen på bostadsrätter. Hur har den varit och vad kan vi förvänta oss av framtiden?

14:15 Vattenskador och försäkring.

Vad gäller om jag får en vattenskada i min lägenhet? Vem är ansvarig i olika situationer och på vilket sätt kommer försäkringen in?

15:00 Andrahandsuthyrning – vad är det som gäller?

Andrahandsuthyrningar har ökat de senaste åren – något som inte sällan skapar konflikt mellan förening och bostadsrätts-havare.

15:45 Ombyggnad av lägenhetens våtutrymmen.

Vad ska jag tänka på som bostadsrättshavare?



Övriga dagars kortseminarieprogram finns på: www.bostadsratterna.se/kunskapsscenen
Anmälan behövs ej på kortseminarierna.
Reservation för programändringar.

✂ KLIPP UT – Din biljett till bostadsmässan 2018

Välkommen till Hem, villa & bostadsrätt

Nordens största boendemässa med inspiration och expertrådgivning för hela hemmet.

HVBR1810

Denna kampanjkod ger dig 40 kr rabatt, vid förköp på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra erbjudanden.

Lös in din kod vid biljettköp på: stockholm.hemochvilla.se

Samarbetspartner:



Spar tid & pengar – köp din biljett på nätet!

ÖPPETTIDER

Torsdag kl 11.00-19.00

Fredag kl 10.00-18.00

Lördag kl 10.00-18.00

Söndag kl 10.00-17.00

HEM·VILLA & BOSTADSRÄTT
Mässan för ditt hem
11-14 okt 2018

Stockholmsmässan



Håll koll på skyddsrummet

Finns det ett skyddsrum i din bostadsrättsförening? Alla behöver bli bättre på att förbereda sig på följderna av naturkatastrofer, terroråd och till och med krig, anser myndigheten MSB.

Av: Nils Sundström

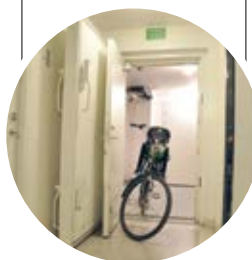
Vad gör du om din vardag vänds upp och ner? Nyligen skickade myndigheten MSB – på uppdrag av regeringen – ut broschyren "Om krisen eller kriget kommer" till samtliga hushåll. Syftet är att väcka tankar om det egna ansvaret och beredskapen ifall viktiga samhällsfunktioner som el- och vattenförsörjning, internet och telefoni slås ut på grund av exempelvis extremt väder eller it-attacker.

Under kalla kriget byggdes mängder av skyddsrum i landet, men sedan cirka 15 år tillbaka inga alls. Många av skyddsrummen ligger i källarplanet i helt vanliga flerbostadshus, men också i industribyggnader, villor, bergtrum och parkeringsgarage.

Sammanlagt finns cirka 65 000 skyddsrum i landet med plats för cirka sju miljoner människor.

Klimatförändringar och ökad oro i omvärlden gör att

Många skyddsrum finns i flerbostadshus och används i fredstid som cykelrum eller lägenhetsförråd.



det nu blivit mer aktuellt att bland annat kontrollera de skyddsrum som finns, anser Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB.

Det är fastighetsägaren, alltså bostadsrättsföreningen, som har ansvaret för att underhålla skyddsrummet. Det gäller alla skyddsrum som är byggda efter 1945. Vid behov ska skyddsrummet kunna iordningsställas som fullgott skyddsrum inom 48 timmar.

Alla skyddsrum och

byggnader med skyddsrum är märkta med skylt. Ingen person tillhör något särskilt skyddsrum, utan tanken är att använda det som finns närmast vid behov. Personer som sökt sig dit ska kunna vistas där i minst tre dygn. ◦

Behöver ni bokföringshjälp i er förening?

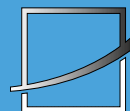


HK Ekonomi är den lilla men flexibla och effektiva bokföringsbyrå där vi tillsammans kommer fram till vilken typ av administration som ni vill ha hjälp med.

- Löpande bokföring
- Medlemsregister
- Utskick betalningsaviser för avgifter
- Lön, skatter, arbetsgivaravgifter, kontrolluppgifter
- Rapportering resultat/balans
- Årsredovisning

Kontakta mig för en offert:

0732-631 628 | henrik@hkekonomi.se | www.hkekonomi.se



HK Ekonomi

Gör rätt från början!

När du ska bygga om eller renovera är det bra att prata med någon som har full kontroll på Plan- och bygglagen (PBL). Vi har 40 års erfarenhet i byggbranschen och är dessutom kontrollansvariga enligt PBL, vilket gör det enklare för dig.

Vi blir din bästa rådgivare inom all typ av ombyggnad och renovering. Hör av dig!

LARS FRIBERG CONSULTING TEAM SOLNA

Kontrollansvarig, PBL (Plan- och bygglagen), behörighetsnivå K, Certifikat nr 3627

Lars 076-138 84 81
lars.friberg@radgivareibbygg.se

Kerry 073-878 78 59

Centrumslingan 49, 171 45 Solna

www.radgivareibbygg.se

5**steg till nymålade tapeter!****1**

Maskera lister och täck golven med skyddspapp.

2

Kolla att tapeten sitter bra och inte har börjat släppa någonstans. Dra bort det som sitter löst.

3

Spackla och släpa så underlaget blir jämnt – om det finns hål efter tavlor, tapetskarvar eller andra ojämnheter.

4

Grunda med en allgrund – en tjock färg som ger ett jämnare slutresultat och gör att färgen fäster bättre. Lättast är att rolla på färgen.

5

Måla med slutfärgen, helst två gånger så att den täcker överallt.

Pimpa väggen!

Du förvandlar enkelt ett rum på bara några timmar genom att måla tapeterna. Och du behöver inte riva ner dem först!

Av: **Petra Olander**

Nya möblemanget är superfint och rummet vore fulländat – om det inte var för att tapeternas kulör skär sig mot inredningen. Vad göra? Jo, enklast är att helt enkelt måla tapeterna.

– Det är en jättebra idé om du vill ha en snabb förändring. Du gör det oftast på några timmar, säger Sabina Agard, utbildad målare och inredningsrådgivare på färgfackhandeln Colorama i Helsingborg. **Kan man måla på alla tapeter?**

– Absolut. Enda undantaget är plastad våtrumstapet, det kräver en annan förbehandling. Strukturtapet går också bra att måla på, men kom ihåg att ojämnheter syns igenom. **Även gamla linnetaapeter?**

– Ja, de blir väldigt vackra att måla på. Ofta är linnetaapeter av oerhört god kvalitet och då är det ju synd att riva ner dem. Ge dem en ny kulör bara. Men tänk på att linnetaapeter suger mycket mer färg jämfört med vanliga tapeter och du bör

grunda antingen med tapetgrund eller allgrund först.

Måste jag spackla?

– Om underlaget inte är jämnt, ja. Färg kan ibland framhäva saker som inte syntes innan, ojämnheter och håligheter. En färg döljer absolut ingenting. Så förarbetet är jätteviktigt, lägg 75 procent av tiden där. Annars kommer du alltid se skönhetsfläckarna. ♦

Är du osäker på hur bra tapeten sitter?

Om tapeten inte sitter bra från början kan den börja släppa när den blir blöt av målarfärgen. För att förhindra det kan du först måla med en spärrfärg som binder underlaget. Spärrfärgen gör också underlaget hårdare och mer lättarbetat när du lägger på spackel.

Tapeter utan skarvar – javisst!

Förr var de flesta tapeter gjorda av papper som krympte när de torkade. Därför sattes tapeterna alltid med överlappning vilket gav regelbundna tapetskarvar från golv till tak.

Moderna tapeter är i så kallat non woven-material, vilket gör att tapeterna inte krymper och därför sätts de kant i kant och lämnar ingen skarv efter sig. De behöver inte heller förlimmas utan du rollar limmet direkt på väggen.

frågor/svar



Hur liten får en ägarandel vara?

Mina föräldrar hjälper mig med pengar för att köpa en lägenhet. I och med att de går in med mer kapital än vad jag gör, kommer de att äga en större del av lägenheten. Kan föreningen ha några invändningar mot detta? Finns det någon gräns för hur liten en ägarandel kan vara?

Svar: Bostadsrättsföreningen behöver bara bevilja medlemskap för ägarkonstellationer som är make/maka, sambo eller registrerad partner. Men många föreningar accepterar upplägget med delat ägande mellan föräldrar och barn, i synnerhet som det blir allt vanligare med köp på detta sätt. För föreningen spelar det då egentligen ingen roll hur själva ägarfördelningen ser ut, till exempel om föräldern äger 90 procent och barnet 10 procent av lägenheten. De är nämligen båda likvärdiga medlemmar med samma ansvar inför föreningen.



Kan jag sälja utan att informera styrelsen?

Jag planerar att flytta och ska därför sälja min bostadsrätt. Först måste jag hitta en mäklare och sedan läggs en annons ut på nätet. Behöver jag i detta läge på något sätt informera bostadsrättsföreningen om mina planer?

Svar: Nej, du behöver inte informera föreningen. En bostadsrätt kan i princip fritt överlåtas, det är hela grejen med denna boendeform. När du sedan har sålt bostadsrätten, får styrelsen en medlemsansökan från köparen som de behöver ta ställning till.



Mina föräldrar äger en större del än jag i den nya lägenheten. Vad säger föreningen om detta?

Det är då de blir varse om försäljningen, om de nu inte skulle ha sett annonsen på nätet tidigare.



Får jag sitta kvar i styrelsen fast jag hyr ut?

Jag sitter i styrelsen i min förening och har en fråga om vad som är lämpligt. Om jag hyr ut min lägenhet i andra hand, får jag då vara kvar i styrelsen?

Svar: Ja, det får du. Om du fått tillstånd av de andra i styrelsen att hyra ut i andra hand finns inget formellt hinder för att du sitter kvar. Du är ju fortfarande medlem i föreningen.



Grannarnas lägenheter står mest tomma

Flera av grannarna bor sällan i sina lägenheter, eftersom de har boende på annat håll. Därmed står bostäder tomma större delen av året och det är synd med tanke på bostadsbristen. Kan styrelsen sparka ut dessa medlemmar?

Svar: Nej, det går inte att säga upp någon därför att medlemmen inte bor i lägenheten. De flesta föreningar har dock som krav att köparen, vid ansökan om medlemskap, ska bosätta sig i lägenheten permanent. Om köparen inte ska det kan föreningen neka medlemskap. Men när någon blivit beviljad medlemskap kan föreningen inte säga upp någon därför att lägenheten inte används.



Jag blir inte kallad till årsmötet

Under våren sålde jag min lägenhet men själva flytten sker i sommar och jag bor kvar i föreningen till dess. Trots att jag bor kvar blev jag inte kallad till årsmötet och styrelsen säger att de agerat korrekt. Vad grundar styrelsen detta på?

Svar: Ditt medlemskap upphör i och med att du sålt din lägenhet och köparen blivit beviljad medlemskap i föreningen, om styrelsen inte skulle ha beslutat något annat. När du inte är medlem längre, kan du inte heller gå på årsmötet.



Tvätt på söndagar – hur får jag föreningen med?

Det är svårt att få tvätttider i min förening och dessutom får vi inte använda tvättstugan på söndagar. Att söndagar ska vara tvättfria är en gammal kvarleva från när vi hade hemmafruar i Sverige, menar jag. Hur ska jag få föreningen att ändra på detta?

Svar: Varje förening får själv bestämma om vilka tvätttider som ska gälla. Antingen kan du skriva ett brev till styrelsen om ditt förslag, eller skriva en motion till stämman där medlemmarna får besluta.

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



Får jag ta del av protokollet?

För några veckor sedan hade min förening sitt årsmöte. Där skrivs ju ett protokoll men jag har sedan inte sett röken av detta. Har jag som medlem rätt att få ta del av protokollet?

Svar: Ja, du har rätt att få se stämprotokollet och detta kan ske på lite olika sätt. Många bostadsrättsföreningar väljer att kopiera upp protokollet och sedan antingen dela ut det till samtliga medlemmar eller hänga upp det på en anslagstavla.

Men för att vara lite petig räcker det enligt lag att föreningen håller protokollet tillgängligt, vilket innebär att du kan vända dig till styrelsen och de sedan låter dig läsa det.



Får jag hyra ut i andra hand?

Jag vill provbo som sambo under ett års tid och därför har jag ansökt om tillstånd hos styrelsen om att hyra ut min lägenhet i andra hand. Styrelsen säger nej till detta och menar att det inte är ett godkänt skäl. När jag googlar så är just provsammanboende en korrekt anledning att hyra ut. Kan jag be styrelsen att ompröva sitt beslut?

Svar: Du har rätt att hyra ut lägenheten i andra hand om du får tillstånd av styrelsen. Det behövs skäl för att hyra ut, till exempel att någon ska arbeta eller studera på annan ort, eller som i ditt fall provbo som sambo. Visst kan du be styrelsen att ompröva sitt beslut. Du har också möjlighet att få ärendet prövat av Hyresnämnden och det kostar dig ingenting att ta saken dit. Hyresnämndens beslut är sedan det som gäller.



Vem ansvarar för ytterdörren?

I en bostadsrättsförening ansvarar jag för det som är inne i lägenheten och föreningen för det som är utanför. Men när jag tänker på detta väcks en del frågor. Vem ansvarar för ytterdörren? Och brevinkasten? Fönstren? Räknas dessa till lägenheten eller är det föreningens egendom?

Svar: Det som kallas för inre och yttre underhåll kan låta svårt men behöver inte vara det. Bostadsrättslagen säger inte så mycket om vad detta exakt är och det ger en förening utrymme att definiera ansvaret i stadgarna. Självklart finns det en del praxis på området också. Ansvaret för dörrar och brevinkast kan ligga på bostadsrättshavaren eller föreningen och ibland kan ansvaret till och med vara delat. Kanske ansvarar föreningen bara för målning av utsidan och medlemmen för dörren som sådan. Ibland kan föreningen ha hela ansvaret för dörren, men bostadsrättshavaren ansvarar för lås och inkast. När det gäller fönster finns även här olika upplägg, till exempel att föreningen ansvarar för fönsterbågarna och medlemmen för själva glaset. Kolla alltså i dina stadgar för att få svaret. Skulle det inte stå något är det sannolikt föreningen som ansvarar för ytterdörren eller fönstret.



EN SÄKER DÖRR ÄR EN RÄTT MONTERAD DÖRR.

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

Läs mer på daloc.se/tryggthem

DALOC

SECOR

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

Hur blir jag av med flugorna?



Sommar och värme innebär högsäsong för flugor. De söker sig in i våra bostäder och kan skapa både otrivsel och vara en hälsofara. Men med några enkla tips håller du flygfäna borta.

Av: Thomas Ekenberg
Foto: Shutterstock

Plötligt har bostaden invaderats av små flygfän som svärmar över de gamla bananerna i fruktfatet. Var kom de ifrån? Och hur blir jag av med inkräktarna?

Thomas Persson Vinnersten, biolog på Anticimex, har svaren.

– Det finns några arter av flugor som lever på vår oförmåga att städa och hålla rent. Fruktflugan lever på jästa frukter och bär och utvecklas utomhus under sensommaren och kan då också komma in i våra

bostäder. De förökar sig snabbt när den hittar platser att lägga sina ägg, som i övermogna frukter eller i syltburkar som du lagt till återvinning men som inte är riktigt rengjorda, säger han.

Även om fruktflugan skapar otrivsel är den inte någon fara för vår hälsa. Det finns dock andra arter som kan innebära en hälsorisk, även om det är sällsynt att insektsbekämparna måste rycka ut för att bostäder invaderats av flugor.

– Däremot kan flugan vara ett stort hälsoproblem för restauranger och storkök eftersom den rör sig mellan ohygieniska och rena miljöer och kan föra med sig smitta. Enstaka flugor i hemmet utgör dock ingen större hälsorisk, påpekar Thomas Persson Vinnersten.

För den som besväras av flugor finns det enkla knep att ta till, som att inte ha fönstret på glänt hela dagarna.

– Täta vid fönster och sätt upp insektsnät på ventiler så försvårar du för flugorna att ta sig in. Klistreremсор och flugfällor kan också minska problemen. ◦



Fler svar på hemmets mysterier finns i tidigare nummer, se bostadsratterna.se under Allt om bostadsrätt

Gör din egen flugfälla

Blanda två delar vinäger och en del sirap med en droppe diskmedel i en flaska. Blandningen lockar till sig fruktflugorna som tar sig ner i flaskan och fastnar där.



Få bort flugor i avloppet

Att hålla kokande vatten i avloppet eller golvbrunnen är ett effektivt sätt att bli av med flugor som gillar de fuktiga miljöerna i vattenlös och badrum.



nystandard.se

Ny standard i tvättstugan

NY STANDARD
I TVÄTTSTUGAN
GODKÄND AV MIELE PROFESSIONAL



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

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



Vi förvaltar och utvecklar
bostadsrättsföreningar
– för ett hållbart imorgon.

Styrelsearbete kan innebära mycket. Som tur är behöver man inte vara proffs på allt. På SBC har vi erfarenhet av alltifrån teknisk och ekonomisk förvaltning till projektledning vid ombyggnation och fastighetsjuridik. Ta hjälp av oss för en hållbar förvaltning av er bostadsrättsförening och för att effektivisera styrelsearbetet.

En specialist på förvaltning helt enkelt. Välkommen till SBC!

Visste du att SBC är en av Sveriges ledande bostadsrättsförvaltare? Med expertkunskap inom såväl teknisk förvaltning och utveckling som ekonomi och juridik sedan 1921. Vill du veta mer, besök oss på www.sbc.se