

TUFFA AMORTERINGSKRAV

Så riskerar
du att drabbas




BOSTADSRÄTTERNAS VD:

”Inför ett skatte-
gynnat bosparande”

INREDAREN TIPSAR

Få ut mer
av din bostad

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #4 • 2014



UTANFÖR

ALLT SVÅRARE ATT KOMMA IN
PÅ BOSTADSMARKNADEN

LEDAREN: ”**Det ska bli enklare att bo och äga sin bostad.**”

Reducera dina driftskostnader med 77%

Från tidigare decennier ...



Total driftskostnad 47 694 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.

...till idag och Framtidens Textilvårdsrum™



Electrolux Line 5000

Designed by experts.

Inspired by you

Med Electrolux Line 5000 och dess innovationer vågar vi påstå att vi har marknadens mest effektiva lösningar för Framtidens Textilvårdsrum™. Våra lösningar reducerar den totala livscykelkostnaden markant där både miljön och du som kund står som vinnare.

Total driftskostnad 10 977 kr/år

Baserad på 1 kr/kWh för el, 0,50 kr/kWh för VVC och 20 kr/m³ för vatten. 8 starter/dag/tvättmaskin med snittlast. 6 starter/dag/torkskåp med 3 kg last. 10 starter/dag/torktumlare med 3 kg last. 335 dagar/år.



Thinking of you
Electrolux



Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller boparare hos Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 250 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 18 mars.

ANSVARIG UTGIVARE:

Ulrika Blomqvist

REDAKTIONSRÅD:

Kenny Fredman,

Kerstin Frykberg

Andersson,

Peder Halling,

Elisabeth Kalderén

och Mats Lindbäck

REDAKTÖR:

Rikard Samuelsson

ART DIRECTOR:

Lars Eriksson

PRODUKTION:

OTW Communication

OMSLAGSBILD:

Rickard Kilstrom

REPRO:

Done

ANNONSFÖRSÄLJNING:

Funktioner på Got-

land, Mats Lindén

0708-99 17 60,

mats@funktioner.se

TRYCK:

Roto Smeets

ADRESS:

Bostadsrätterna

Luntmakargatan 46

111 37 Stockholm

KONTAKT:

08-58 00 10 00

För insänt ej

beställt material

ansvaras ej. Frågor

om innehåll?

Vänd er till redak-

tionen på info@

bostadsratterna.se.

Varför Bostadsrätterna?

DU FÅR DEN här tidningen därför att din förening är medlem hos Bostadsrätterna eller att du är boparare hos oss. När det här året går mot sitt slut ser jag att vi aldrig haft så många medlemsföreningar hos oss som nu när vi närmar oss 6 500 stycken. Då undrar du kanske vad det är för vits att din förening är medlem hos oss?

Först och främst därför att vi kan bostadsrätt. Bostadsrättsföreningar består oftast inte av hundratals- eller tusentals lägenheter utan är betydligt mindre, hos oss har snittföreningen 30 lägenheter. Att bo i bostadsrätt innebär att vi gemensamt tar hand om huset och det säger sig självt att många engagerade medlemmar inte är fastighetsförvaltare i sin profession. Det är då Bostadsrätterna kommer in. Vi arbetar till en stor del med styrelserådgivning då jag och många av mina kollegor svarar och ger råd kring de vanliga frågor som uppstår i en bostadsrättsförening och detta är vår populäraste medlemsförman. Vi ger



ULRIKA BLOMQVIST, VD,
BOSTADS RÄTTERNA

även kurser i vår bostadsrättsskola som kommer till många platser i landet. En annan anledning till att vara medlemsförening är vårt månadsblad som går till styrelsen, och förstås den här tidningen, Din Bostadsrätt, som går till alla hushåll i din förening.

Men vi är också en intresseorganisation och tar därför upp bostadsrättens villkor och hur vi vill att det ska bli enklare att bo och äga sin bostad. Nu tror många att vi bara pratar bostadsrätt, men så enkelt gör vi det inte för oss. Ett exempel på det är hur vi lyfter frågan om unga och andra som är nya på bostadsmarknaden då vi uppmärksammar hur svårt det är i dag att skaffa sin en bostad. Det har vi gjort i tidigare nummer av den här tidningen, vi gör det i detta nummer och jag lovar att vi återkommer till frågan framöver. •

”
Därför
att vi kan
bostadsrätt.

”De nya amorteringskraven är tuffa”

8



AKTUELLT:
DÄRFÖR SKA DU
ELSÄKRA
DIN BOSTAD
SIDAN 4

AKTUELLT:
BUDGIVNINGEN
STRESSAR
ALLRA MEST
SIDAN 5

MÖT VÅR NYA
BOSTADSMINIS-
TER, MEHMET
KAPLAN
SIDAN 10

EXPERTEN
FÖRKLARAR:
”VI HAR INGEN
BOSTADSBUBBLA”
SIDAN 12

NU SPRICKER SVERIGE ALLT SVÄRARE ATT SKAFFA BOSTAD

6



SÅ LYFTER DU DIN LÄGENHET TIPS OCH TRIX FRÅN INREDAREN

16



NYA AVSKRIV-
NINGSREGLER FÖR
FÖRENINGEN -
SÅ PÅVERKAS DU
SIDAN 14

VÅRA EXPERTER
SVARAR
- HÄR ÄR DERAS
BÄSTA TIPS
SIDAN 20



Snö- och isras kan bli kostsamt

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS styrelse ansvarar för att ingen skadas av nedfallande snö och istappar från taken.

Att slarva eller snåla med att ta bort snö och is från taken kan bli både kostsamt och obehagligt för en bostadsrättsförening. Därför är det viktigt att ha rätt försäkringskydd – och att anlita kompetenta yrkesmänniskor som har rätt ansvarsförsäkring.

Det är viktigt att skriva ett tydligt avtal med förvaltningsfirman som sköter vinterunderhållet för att undvika risker. I avtalet ska det tydligt framgå vem som ansvarar för att arbetet görs i tid och vem som blir ansvarig för brister i arbetet. Takarbetet ska genomföras på ett säkert sätt för boende, besökare och dem som jobbar på taket. •

25 900

Preliminärt påbörjades byggandet av cirka 25 900 lägenheter under de tre första kvartalen 2014. Det innebär en ökning med 23 procent jämfört med samma period 2013 då 21 067 lägenheter började byggas.

KÄLLA: SCB

Tänk på elsäkerheten

Nu är tiden inne för att ta fram adventsstjärnor och julebelysning. Men se till att elsäkra ditt hem.

LÅNGTAN EFTER MYSIG belysning under årets mörka månader kan få farliga konsekvenser. Skador på sladdar och kontakter, felaktiga lampor eller elprodukter som inte är skyddade för utomhusbruk kan orsaka tillbud och olyckor med risk för "liv och hem".

– Ser man färgskiftningar eller sprickor på elektriska produkter ska man genast dra öronen åt sig. Vid minsta misstanke om något fel är det läge att köpa nytt eller få utrustningen lagad, säger Martin Gustafsson på Elsäkerhetsverket.

Om man inte har en fast jordfelsbrytare installerad i bostadsrätten är det väl investerade pengar att skaffa en portabel sådan till ett uttag, anser han:

– Det är en billig och effektiv livförsäkring.

När en lampa går sönder i till exempel ljusslingan är det viktigt att titta på märkningen. Går det att byta ut lampan och i så fall till vad?

– Sätter man i fel lampa kan det genast bli alldeles för varmt. I bästa fall går bara lampan sönder eller så går en säkring. I värsta fall kan det börja brinna.

Överlag tycker Martin Gustafsson att elsäkerheten är god och att folk använder sunt förnuft. Men tyvärr är inte alltid den produkt man köper elsäker.

Elsäkerhetsverket har i flera år gjort extra kontroller i julhandeln för att testa elektriska produkter. Förra året fick 43 procent av de provade julprodukterna försäljningsförbud. Bara 13 procent av de provade produkterna var testade utan anmärkning.

– Som konsument är det viktigt att kolla att elprodukten har en CE-märkning. Enligt lag ska det också följa med en svensk bruksanvisning. Gör det inte det finns risken att det även finns andra farliga tekniska brister på produkten, säger Martin Gustafsson. •

TEXT: NILS SUNDSTRÖM



Var rädd om juleljuset. Nästan hälften av de nya julebelysningar som Elsäkerhetsverket testat har elsäkerhetsbrister.

SÅ HAR DU KOLL PÅ ELLJUSET I JUL:

- Alla nyare elprodukter ska vara CE-märkta och ha svensk bruksanvisning.
- Använd aldrig elprodukter för inomhusbruk ute. Det kan innebära direkt livsfara.
- Utomhusbelysning ska vara märkt med kapslingsklassen IP 44 som lägst.
- Installera en fast eller portabel jordfelsbrytare som bryter strömmen vid farliga fel.
- Placera aldrig ljusslingor eller andra varma lampor nära lättantändligt material.
- När du byter ut en trasig lampa, se till att den nya har rätt antal watt.
- Släck aldrig en belysning genom att skruva på lampan – använd strömbrytare eller dra ur sladden.

HUR HAR DU BRANDSÄKRAT DITT HEM?



Tommy Apelqvist, 45, Umeå

– Vi har brandvarnare och brandfilt. En brandsläckare står högt på inköpslistan – vi ska byta bostad nu från lägenhet till villa så nu ska det verkligen bli av.



Cecilia Wass, 26, Stockholm

– Vi bor trångt och har bara en brandvarnare i hallen. När vi har lagat mat är jag noga med att se till att spisen och ugnen är avstängd om vi åker bort.

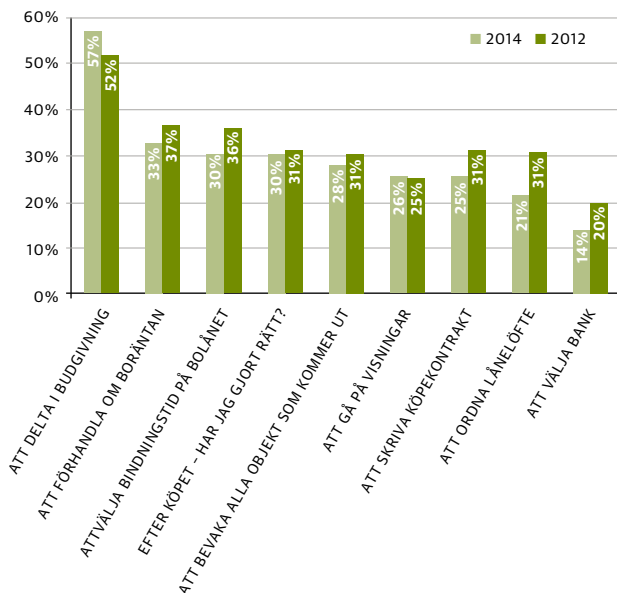


Lars Halvarsson, 50, Katrineholm

– Vi har brandvarnare i nästan varje rum. Har övervägt en som är kopplad till en larmcentral. Nära köket har vi brandfilt och både vatten- och pulversläckare.

Hur stressande upplever du de olika stegen inför och under ett bostadsköp?
Andel som anger att det är ganska eller väldigt stressande.

KÄLLA: SBAB



Budgivningen stressar mest

BUDGIVNINGEN ÄR DET i särklass mest stressande momentet under ett bostadsköp. Det framgår av en ny undersökning från SBAB där drygt tusen personer deltagit. Hela proceduren, där spekulanter ställs mot varandra och där vinnaren måste överväga om köpeskillingen är rimlig, är ganska eller väldigt stressande. Det anser i dag 57 procent, jämfört med 52 procent år 2012.

Att förhandla om boräntan

är det näst stressigaste momentet, följt av att välja bindningstid på lånet. Dessa två moment anses dock mindre stressande än 2012, medan stressen kring visningar har ökat.

Förändringarna kan enligt SBAB spegla en ovanligt ”upptrissad bostadsmarknad”, medan bostadsköparna är något tryggare i praktikaliteterna kring ett bostadsköp. •

TEXT: NILS SUNDSTRÖM

SMÅTT & GOTT

FLIPP 1

Binda räntan eller inte är upp till var och en att avgöra. Men en bra grej är att statliga banken SBAB nu pressar räntorna. Som ett julerbudande erbjuder de en bunden 5-årsränta till 2,1 procent.

FLIPP 2

Bostadsbyggandet går upp även under 2015, enligt Boverkets prognoser. Det behövs dock fler bostäder, och ökningen sker från en låg nivå, men nästa år får vi 42 500 möjligheter att bo.



Dörrar som skyddar dig mot inbrott

Secor säljer och monterar snygga, klassade säkerhetsdörrar från Daloc. Dörrar som även skyddar mot oljud och brand.



Professionell montering

Secor är en erfaren och rikstäckande montage- och säljkedja för Dalocs klassade säkerhetsdörrar.

Vi utför professionella dörrbyten och utgår från dina behov oavsett om du vill ha en dörr eller ett enhetligt och snyggt trapphus.

Våra certifierade montörer garanterar att dörren blir korrekt monterad.

Att våra kunder blir nöjda är viktigt för oss.

Trygga och trivsamma trapphus

SECOR

www.secor.se 020-440 450

ETT DELAT

Få bostäder, för lågt byggande, byråkratiska regler och hårdare amorteringskrav

Staten måste inse att det kostar att få igång bostadsbyggandet. Det menar Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

- Det är hög tid att vi återupprättar samhällskontraktet mellan staten och medborgarna. Det är ett gemensamt ansvar att vi alla har någonstans att bo. Dagens situation är helt orimlig.

TEXT: MIKAEL BERGLING FOTO: MAGNUS JÖNSSON

HON BESKRIVER ETT SVERIGE som blir allt mer delat mellan de som är inne på bostadsmarknaden och de som står utanför. De sistnämnda får dessutom allt svårare att ta sig in.

- Finansinspektionens förslag om amorteringskrav kommer tyvärr att göra situationen ännu värre. För en del enskilda hushåll kan det innebära stora problem och då gäller det förstagångsköpare eller de som behöver flytta till större. I praktiken innebär det att ett hushåll som står i begrepp att köpa sin bostad kan tvingas binda upp halva bostadens värde i ett slags tvångssparande.

- Redan i dag är det svårt för bland annat unga och nyinflyttade till Sverige att ta sig in på bostadsmarknaden. Kravet på kontantinsats har under de senaste åren utökats rejält. Den som inte kan få hjälp av exempelvis föräldrar eller andra anhöriga med god ekonomi tvingas ta mycket dyra blacolån för att kunna betala kontantinsatsen samtidigt som bankerna låter lånedelen på mellan 75 till 85 procent av marknadsvärdet vara ett toplån vilket innebär högre ränta, säger Ulrika Blomqvist.

Men om Finansinspektionens amorteringskrav leder till lägre priser blir det väl lättare för ungdomar och andra att köpa en bostad?

- Jag tror inte att det blir så. Vi har i dag en bostadsmarknad där efterfrågan är långt större än utbudet, inte minst i storstäderna dit många flyttar. Det är där jobben finns.

Vad ska man göra?

- Problemet är den misslyckade

bostadspolitiken och att det inte har byggts tillräckligt mycket. Lösningen är att få igång byggandet. Det behöver byggas både bostadsrätter och hyresrätter, men också mer och bättre infrastruktur så att det blir lättare att pendla.

- Byggreglerna behöver förenklas, flyttskatten ses över och kommuner som har en allmännytta kan få in kapital genom att sälja hela eller delar av den för att sedan bygga nytt för pengarna.

Det krävs en rad åtgärder?

- Ja, det finns allmänna patentlösningar. Det behövs en kraftsamling från både politiken och branschen, en vilja att verkligen ta ett helhetsgrepp på bostadskrisen. Staten måste också inse att det kostar pengar att få igång bostadsbyggandet.

Ulrika Blomqvist säger att under senare år har ansvaret för bostadsmarknaden individualiserats.

- Det är en förklaring till hushållens ökade skuldsättning som ofta glöms bort i debatten. Vi tvingas i dag att ta ett allt större ansvar för finansieringen av bostäderna. Det gör i sin tur att vi redan i relativt tidig ålder behöver börja spara till grundplåten i en bostad.

- Jag tycker att Sverige ska införa ett skattegynnade bosparande liknande det som finns i Norge. Svenska staten bör också, mot en låg ränta, kunna garantera förstagångsköparnas kontantinsatser. Förstagångsköparna borde dessutom slippa amortera på lånen under de första åren. Det gör det lättare för dem att bygga upp en stabil ekonomi.

SVERIGE

// Det krävs
en rejäl
kraftsamling
för att lösa
bostadskrisen.

DET HÄR INNEBÄR FÖRSLAGET OM TVÅNGSAMORTERING

- Hushållens belåningsgrad minskar över tid.
- Stora delar av hushållens sparande hamnar i bostaden. Alla ägg i en korg.
- Svårare att få banklån då tvångsamorteringen tas med i bankernas kvaratt-leva-på-kalkyler.
- Förstagångsköpare får en betydligt högre månadskostnad.
- Flytt innebär nytt lån, vilket innebär tvångsamortering om lånet över 50 procent av värdet.
- En mäklarvärdering av bostaden spelar ingen roll för amorteringen, det är ursprungsvärdet som gäller.
- Undantag från tvångsamortering kan göras vid sjukdom eller arbetslöshet.

Ulrika Blomqvist,
Bostadsrätternas vd.



SÅ SLÅR DE NYA

Tuffare amorteringstakt sätter press på

- Hade de nya kraven gällt i somras, är det **inte säkert att jag hade kunnat köpa** min lägenhet, säger sjuksköterskan Martina Nilsson, 26.

TEXT: MIKAEL BERGLING FOTO: ANDERS ANDERSSON

HON ÄR UPPVUXEN i Höganäs i nordvästra Skåne och flyttade för drygt fem år sedan till Halmstad för att utbilda sig till sjuksköterska efter att under några år ha arbetat på ett gruppbolag för personer med utvecklingsstörning och inom äldreomsorgen.

Martina Nilsson hade tur och fick redan i samband med terminsstarten en bostad.

- Först hyrde jag ett rum hemma hos en kvinna och därefter en etta inne i centrala Halmstad. När jag var klar med studierna ville jag ha något större och fick tag på en tvåa. Det var jättebra.



Martina Nilsson



... och pappan
Hans Nilsson

Efter ett år blev hon sambo med sin pojkvän i ett hus som de hyrde tillsammans.

När förhållandet tog slut flyttade hon tillfälligt hem till sina föräldrar i Höganäs och bodde där medan hon sökte en ny bostad.

- Jag hade mina saker i ett lager medan jag letade lägenhet. I somras köpte jag en bostadsrätt i Halmstad för 1 315 000 kronor som jag nu bor i. Som tur är kunde jag låna av mina föräldrar till kontantinsatsen, säger Martina Nilsson.

Hon arbetar i dag på medicinkliniken - lung- och endokrinologjävdelningarna - på Hallands sjukhus i Halmstad.

- Det är ett givande och stimulerande jobb. Jag lär mig något nytt varje dag och har bra arbetskamrater. Men självklart kan vissa dagar vara jobbiga. Det är väldigt svårt sjuka patienter som vi har hand om.

Martina Nilsson berättar att hon i dag har en boendekostnad på cirka 6 600 kronor i månaden, varav 1 000 kronor är amortering.

- Hade de tuffare amorteringskraven gällt när jag köpte lägenheten är det tveksamt om jag hade klarat det, trots den låga räntan.

- Jag tror att hårdare amorteringskrav, inte minst i kombination med högre räntor, gör det extra svårt för den som bor själv att köpa en bostad, även om man har fast jobb.



KRAVEN

förstagångsköparna

**Som tur är
kunde jag låna
av mina föräldrar till
kontantinsatsen.**



Martina Nilsson, nybliven bostadsrättsägare.

Nya förslaget - amortera mera

Enligt Finansinspektionens (FI:s) förslag ska nya bolån amorteras ned till 50 procent av bostadens värde. Syftet är att hushållen bättre ska stå emot störningar i privatekonomin.

FÖRSLAGET PRESENTERADES i mitten av november (2014). Det kommer dock ta inspektionen några månader att arbeta fram de nya reglerna. De viktigaste frågorna blir definiera vad som är ett nytt lån och vilka tillfälliga undantag som ska gälla.

Reglerna kommer att innehålla utrymme för hushåll med tillfälligt ansträngd ekonomi att göra uppehåll med amorteringarna. Det kan till exempel röra sig om situationer där någon i hushållet blir arbetslös, sjuk eller avlider.

Enligt FI:s förslag ska lånen amorteras med minst två procent varje år ner till 70 procents belåningsgrad. Efter det ska minst en procent amorteras årligen, ner till 50 procents belåningsgrad.

Så mycket kan du tvingas betala

FÖRSTAGÅNGSKÖPARE OCH DE som flyttar från en ägd bostad till en annan och får en belåningsgrad som överstiger 50 procent av värdet måste amortera. De som redan äger sin bostad i dag och flyttar slipper inte undan ett amorteringskrav enligt ovanstående regler, vilket gör det dyrt för många när de behöver en större lägenhet eller separerar.

Här nedan ser du vad det framtida amorteringskravet kostar dig i månaden när belåningsgraden är över 70 procent av bostadens värde. Därtill kommer givetvis räntebetalningar och avgift till föreningen.

LÅNA **TVÅNGSAMORTERING PER MÅNAD**

1 MILJON KR	1 700 KR
2 MILJONER KR	3 350 KR
3 MILJONER KR	5 000 KR
4 MILJONER KR	6 700 KR
5 MILJONER KR	8 300 KR

KÄLLA: BOSTADSRÄTTERNA

Räkna ut din månadskostnad

Bostadens pris: _____

Kontantinsats: _____

(MINST 15 PROCENT AV KÖPESKILLINGEN)

Belåningsgrad (%): _____

Amorteringkostnad: _____

+ Räntekostnad: _____

+ Månadsavgift till föreningen: _____

SUMMA: _____

"DET ÄR ETT

Folk med vanliga inkomster kommer inte in på bostadsmarknaden

Sverige behöver fler små lägenheter, gärna billiga sådana.

- Nyproduktionen ska vara inriktad på bostäder som människor med vanliga inkomster kan efterfråga. Vi vill också att det byggs fler bostadsrätter, **säger bostads- och stadsutvecklingsminister Mehmet Kaplan (MP)** i en intervju med Din Bostadsrätt.

TEXT: MIKAEL BERGLING FOTO: FREDRIK HJERLING

REGERINGEN HAR SOM mål att det ska byggas 250 000 nya bostäder till 2020.

- Det behövs framför allt fler bostäder som människor med vanliga inkomster kan efterfråga. Det kan även finnas behov av stimulanser för byggande av små energieffektiva hyresrätter och studentlägenheter, säger Mehmet Kaplan.

Många ungdomar har i dag svårt att flytta hemifrån. Vad vill du göra åt det?

- Regeringen har särskilt betonat att nyproduktion ska vara inriktad på bostäder som människor med vanliga inkomster kan efterfråga. Vi ser att en betydande del av vårt mål om 250 000 bostäder ska vara hyresrätter. Regeringen prioriterar byggande av små bostäder och ser också gärna att fler bostadsrätter byggs.

Vill du ha statliga subventioner eller liknande för att få fram fler små och billiga bostäder?

- Det kan bli aktuellt med stimulanser för byggande av små energieffektiva hyresrätter och studentlägenheter samt för de kommuner som står för ett ökat bostadsbyggande.

Behöver Sverige ett nytt miljonprogram?

- Nej, regeringen har ett mål för bostadsbyggandet, 250 000 lägenheter på sex år. Det är en stor utmaning, men inte av samma dignitet som under miljonprogramsåren.

Många vill äga sin bostad. Bör staten hjälpa ungdomar och andra att äga sin bostad?

- Det är ett problem att många unga och andra utan stort sparkapital har svårigheter att komma in på bostadsmarknaden. Fler hyresrätter är ett sätt att komma åt problemet. Samtidigt stänger vi inte dörren för att se över åtgärder som även underlättar för de som vill köpa sin bostad, men i dagsläget har vi inte presenterat några sådana förslag.

Bör man ombilda fler hyreslägenheter till bostadsrätter, till exempel i socialt utsatta områden?

- Vi tycker det är bra att det finns en mångfald av upplåtelseformer på bostadsmarknaden. I städernas innerstadsområden är det brist på hyresrätter, så de som finns behöver finnas kvar. Ett problem med utbildningarna i allmännyttan har varit att de i allmänhet skett till ett pris som legat långt under marknadspriset. Detta har därför inneburit stora förmögenhetsöverföringar från det gemensamma till enskilda individer som haft turen att sitta på "rätt" hyreskontrakt. Om man klarar att hantera detta problem ser jag inga principiella problem med utbildningar i områden där det skulle bidra positivt till mixen av upplåtelseformer.

Vad tycker du om prisutvecklingen på bostäder, inte minst i storstadsområdena och universitetsorterna?

- Den snabba prisutvecklingen som vi sett de senaste åren är en utmaning eftersom den försvårar tillträdet till bostadsmarknaden.

Har Sverige en bostadsbubbla?

- En bubbla innebär en förutsägelse om

att något kan komma att spricka. Någon sådan förutsägelse gör jag inte. Däremot är det ett faktum att priset på bostäder har ökat mycket snabbt under de senaste två årtiondena, särskilt vad gäller bostadsrätter. Den största delen av prisuppgången kan förklaras av faktorer som det låga ränteläget, sänkt fastighetsskatt, stigande disponibla inkomster och en betydande urbanisering. Med det sagt finns det även förändringar som är svåra att motivera utifrån dessa faktorer och som manar till vaksamhet.

Leder skärpta amorteringskrav till att färre har råd att köpa en bostad, framför allt "förstagångsköpare"?

- Det är klart att stramare lånevillkor främst påverkar de som behöver låna till en stor del av köpet, exempelvis förstagångsköpare. Men effekten behöver inte vara så stor. I dag amorterar nästan alla de låntagare som har en skuldsättning över 75 procent av fastighetens värde enligt Finansinspektionen.

Bör ränteavdragen förändras?

- Regeringen har inte föreslagit några förändringar av ränteavdragen.

Bör reavinstbeskattningen vid bostadsförsäljning förändras?

- Regeringen har inte några sådana förslag.

Bör rotavdragen även omfatta hyresrätter?

- Någon sådan generell förändring av rot-avdragen föreslår vi inte. Regeringen har i budgeten gjort en stor satsning på möjligheten att få stöd för energieffektivisering av miljonprogrammets flerbostadshus. För att få stödet ska hyresgästerna vara delaktiga i renoveringsprocessen, det är ett sätt för staten att stödja hyresgästernas möjligheter att förbättra sitt boende.

Hur bor du själv?

- Jag har bott en stor del av mitt liv i miljonprogramsområden. Nu bor jag i ett radhus vid Järvafältet i norra Stockholm.

PROBLEM"

// Det är klart
att stramare
lånevillkor främst
påverkar de som
behöver låna till en
stor del av köpet.



"VI HAR INGEN



**Unga trängs ut
ännu mer från
bostadsmarknaden
med de nya
amorteringskraven.
De blir helt beroende
av att de har föräldrar
som kan hjälpa dem.**

BOBUBBLA"

Sverige har ingen bostadsbubbla.

– Men det betyder inte att bopriserna inte kan gå ner.

Det kan de naturligtvis göra om vi till exempel går in i en lågkonjunktur eller om räntorna stiger, säger

Ted Lindqvist, som är expert i fastighetsekonomi.



TEXT: MIKAEL BERGLING FOTO: ANDERS ANDERSSON

UNDER DE SENASTE ÅREN har bostadspriserna och hushållens skuldsättning ökat dramatiskt, framför allt i universitetsorternas och storstädernas centrala delar och i andra attraktiva områden.

Förklaringarna till prisökningarna är många, bland annat:

- stark urbanisering
- dåligt fungerande bostadsmarknad
- svagt byggande
- låga bostadsräntor
- växande befolkning
- slopad fastighetsskatt
- stigande realinkomster
- goda lånemöjligheter

Bland annat EU-kommissionen och Internationella valutafonden, IMF, har varnat för situationen i Sverige. Andra har gått ett steg längre och beskrivit den svenska situationen som en spekulationsbubbla som kan spricka när som helst och då med mycket allvarliga konsekvenser.

Ted Lindqvist, teknologie licentiat i fastighetsekonomi och vd för Evidensgruppen som bland annat arbetar med analys och rådgivning kring den nordiska fastighetsmarknaden, menar att Sverige inte har en fastighetsbubbla.

– Bostadspriserna är höga, men det kan man förklara med fundamentala faktorer och då brukar man definitionsmässigt säga att det inte är en bubbla.

Kan priserna falla?

– Ja, om vi till exempel får en lågkonjunktur eller högre räntor. Då förändras priset. Det har skett många gånger tidigare och kommer att ske igen.

Har det varit en sund prisutveckling under de senaste åren?

– Jag tycker att riskerna överdrivs ibland. Jag kan inte riktigt se att Sverige skulle vara så illa ute som det låter i den allmänna debatten. Vi har väldigt starka hushåll och vi har dessutom haft en mycket bättre kreditprövning än i de länderna som har råkat illa ut.

– För de som äger en bostad har de senaste åren inneburit en positiv utveckling. Deras till-

gångar har ju ökat i värde. Å andra sidan har det blivit allt svårare för debutanter att ta sig in på marknaden och det är inte bra. Det man kan vara rädd för är att de höga priserna leder till för hög skuldsättning.

Är den för hög i dag?

– Enligt min bedömning klarar hushållen att bära dagens skuldbörda. Bankerna har varit ganska noggranna i sin kreditprövning. De hushåll som har fått de stora lånen är de hushåll som har bäst ekonomi.

– Men självklart är det viktigt att hushållen har en buffert som klarar ett prisfall och det har många. När man i debatten säger att vi lånar mycket och amorterar lite, glöms det ofta bort att vi samtidigt har ett rekordhøgt sparande.

Enligt Ted Lindqvist innebär tvingande amorteringskrav i praktiken ett tvångssparande i just bostäder.

– Med tanke på dagens boräntor är det en sparform som ger ganska liten avkastning jämfört med att exempelvis placera pengarna i fonder. Risken med fyrkantiga amorteringskrav som är samma för alla är att vi får ett amorteringsbeteende som egentligen inte passar någon. Det blir för tuft för debutanterna på marknaden samtidigt som det tvingar andra till ett sparande med dålig avkastning.

– En annan effekt är att man tränger ut de unga ännu mer från bostadsmarknaden. De blir helt beroende av att de har föräldrar som kan hjälpa dem.

I Stockholm har priserna ökat med tio procent per år och ibland till och med ännu mer. Är det rimligt?

– I Stockholm har vi samtidigt haft en snabb inkomstutveckling och kraftig inflyttning. Jag har dock svårt att tro att priserna kommer att fortsätta att stiga så snabbt långsiktigt.

– Det allra viktigaste är att bankerna gör en mycket noggrann kreditprövning innan de beviljar lån. Att vi har väldigt höga priser i Stockholms innerstad har jag dessutom svårt att se som ett större samhällsproblem. Det är ju ingen självklar rättighet att alla ska kunna köpa en bostadsrätt där. Det är ju fullt möjligt att bo i Järfälla och ta pendeltåget till jobbet. •

Bostadsbristen oroar svenska ungdomar mest

Hösten 2013 genomförde Forum för levande historia en attitydundersökning bland 10 500 svenska skolelever i årskurs 9 på högstadiet och årskurs 1–3 på gymnasiet.

24 procent av de svarande uppgav att de var mycket oroliga för att det ska bli svårare för unga att få bostad. Denna oro var större än oron för bland annat svårighet att få arbete (20 procent mycket oroliga) och försämrad miljö (23 procent mycket oroliga).

På fem år har andelen som säger sig vara mycket oroliga för att det ska bli svårare att få bostad ökat kraftigt, från 15 till 24 procent.

Många vill bo i bostadsrätt

Fler än var tredje storstadsbo vill bo i en bostadsrätt, enligt en opinionsundersökning som Demoskop gjort på uppdrag av SEB.

Undersökningen genomfördes i våras. Av de tillfrågade svarade 22 procent att de helst vill bo i en bostadsrätt, medan 12 procent uppgav att de föredrar en hyreslägenhet.

I storstäderna var det hela 34 procent som föredrog bostadsrätten.

Enligt en undersökning av Hyresgästföreningen i Stockholms län bodde förra året nästan tre av tio unga vuxna (29 procent) kvar hemma hos sina föräldrar. Med unga vuxna menas i det här sammanhanget personer i åldern 20–27 år.

27 procent bodde i osäkra upplåtelseformer, till exempel hemma hos kompisar, hyrde rum eller hade andrahandskontrakt.

37 procent av de unga vuxna uppgav i Hyresgästföreningens undersökning att boende i bostadsrätt är det som skulle passa dem bäst.

Avskrivningar

Frågan om avskrivningar och redovisningsregler har diskuterats flitigt senaste året. Men kommer detta att påverka boendekostnaderna eller är detta mest en diskussion för revisorerna? **Här är svaren på några av de vanligaste frågorna.**

DET DU BEHÖVER KÄNNA TILL OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

? VAD ÄR AVSKRIVNING

Avskrivning är den traditionella metoden för att i räkenskaper-na fördela kostnaderna för ett inköp av något som kommer att användas i många år. I stället för att direkt ta en kostnad om till exempel 100 000 kronor det året tvättstugan köptes in, så tar man en kostnad på 200 000 kronor årligen i fem år. I årsredovisningens så kallade resultaträkning ser man hur stor kostnaden är.

I bostadsrättsföreningar används avskrivningarna tillsammans med fonderingar av årets resultat för att i framtiden skaffa resurser till att underhålla föreningens hus. Avskrivningarna är den enda kostnad som föreningen har som inte motsvaras av utbetalningar från föreningen, det är avskrivningarna som gör att föreningens kassa växer.

? VAD ÄR SKILLNADEN MELLAN LINJÄR OCH PROGRESSIV AVSKRIVNING

Linjär avskrivning innebär att husen skrivs av med lika stora belopp varje år. Den metoden är vanligast i äldre föreningar. Men i slutet av 1990-talet började många i stället skriva av med så kallad progressiv avskrivning. Det innebär att man skriver av lägre i början och ökar beloppen årligen – tanken är att de ska följa infla-

tionen och "kosta" lika mycket. Men denna metod är numera förbjuden enligt Bokföringsnämndens beslut. Därutöver är det många föreningar som av tradition använder sig av helt egna principer eller mellanting.

? MEN MAN TALAR OCKSÅ OM NYA REDOVISNINGSGREGLER, K2 ELLER K3. VAD ÄR DET?

Det stämmer. För att förenkla livet för småföretag beslutade riksdagen att dela in näringslivet i olika kategorier och därför skapades nya redovisningsregler. För bostadsrättsföreningar gäller det att i nästa årsredovisning välja om man ska säga huruvida man har tillämpat något av regelverken som kallas K2 respektive K3. Skillnaden handlar om avskrivningar; i K2 ser man huset som en enhet som samlat ska skrivas av, i K3 delar man upp huset i komponenter som har olika avskrivningstid.

? VAD INNEBÄR DETTA FÖR EKONOMIN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

De flesta bedömer att det redovisade resultatet i bostadsrättsföreningarna i allt mindre utsträckning kommer att spegla den reella ekonomiska verkligheten. Sannolikt är det få föreningar som



kommer att ändra sina avgifter på grund av dessa bokföringsmässiga ändringar. Risken är stor att förtroendet för årsredovisningarna kommer att minska om allt fler föreningar kommer att redovisa stora underskott – samtidigt som föreningarna uppenbart lever väl, tar hand om underhållet av husen och dess framtid. Men avskrivningarna är bara en del av helheten. De viktigaste frågorna för en sund långsiktig ekonomi i en bostadsrättsförening är att man har en helhetssyn kring en rad olika faktorer som påverkar ekonomin. Hur mycket kapital har vi, hur mycket behövs långsiktigt och hur ska det skaffas är sådant som man först behöver ta ställning till. Det ger besked på vägen om hur räntor, amorteringar och avsättningar till underhåll – utöver alla vanliga driftskostnader – ska hanteras.

? BETYDER FÖRÄNDRINGEN ATT BOENDEAVGIFTERNA MÅSTE HÖJAS

Det är bostadsrättsföreningarnas styrelser som beslutar om och vad som ska göras. Men ett bokföringsmässigt underskott tvingar ingen. Avgifterna avvägs utifrån hur mycket pengar som kommer in jämfört med hur mycket pengar som betalas ut, vilket i sin tur betyder att dagens avgiftsnivåer sannolikt inte behöver höjas på grund av avskrivningarna.

? HUR KAN DET KOMMA SIG ATT OLIKA EKONOMER HAR SÅ OLIKA SYN PÅ DESSA FRÅGOR

Kanske är det så att Bokföringsnämnden framför allt ser årsredovisningen som en "backspiegel", en enkel redovisning av vad som hänt, och inget annat. Ekonomer som arbetar med bostadsrättsföreningar har ett annat perspektiv; årsredo-

visningen är det främsta, och nästintill enda, instrument som finns för att planera framtiden. Vilka avgifter bör föreningen ta ut för att täcka de kommande kostnaderna? Vilka reserver behövs för att vi tryggt ska kunna planera underhållet? Det är uppenbart svårt att förena dessa synsätt.

? VAD GÖR BOSTADSSTYRELSEN FÖR ATT PÅVERKA DISKUSSIONEN OM AVSKRIVNINGSGREGLERNA

Det är viktigt att också politiker och andra beslutsfattare får veta vad som händer i denna fråga. Förtroendet för bostadsrätter undergrävs snabbt om det inte går att få fram trovärdig ekonomisk information. Bostadsrätterna har pekat på det märkliga i att Bokföringsnämnden försöker tvinga fram nya regler som alla som arbetar med bostadsrättsföreningar tycker enbart kommer att försämra årsredovisningarna. Men detta är viktiga frågor, både för att ge bostadsrättsföreningarna underlag för att planera underhållet av husen, och för att ge köpare och säljare av lägenheter vettiga möjligheter bedöma och jämföra värdet av olika bostadsrätter. Bostadsrätterna arbetar, tillsammans med bland annat SBC, Riksbyggen och HSB för att skapa ett bättre regelverk för ekonomin i bostadsrättsföreningar. Tillsammans med Föreningen för Auktoriserade Revisorer (FAR) pågår ett intensivt arbete med att på kort sikt peka på hur dagens årsredovisningar kan bli bättre. Avskrivningar är som sagt bara en del i dessa. På längre sikt vill organisationerna åstadkomma ett helt eget regelverk för bostadsrättsföreningar som både ger medlemmar och andra intressenter en rättvisande bild av föreningens läge och framtid. •

Påhittiga lösningar, som varken kräver höga kostnader eller totalrenovering, kan göra underverk för ett rum. Häng med hem till Alexander och Malena Florencio som får enkla och användbara tips av **Marianne Eilers Bischoff, inredare och rumslig formgivare.**



TEXT: LINNEA BOLTER FOTO: MAGNUS JÖNSSON

TA HJÄLP AV EN INREDARE

Maxa ditt hem

FÖR DRYGT ETT ÅR SEDAN flyttade Alexander och Malena Florencio till ett nyproducerat område med bostadsrättsradhus i Bandhagen i södra Stockholm. Huset är funktionellt planerat för en familj med flera barn. Det saknar hinderande trösklar, köket är rymligt, arbetsytorna ergonomiska och det finns gott om ytor för både lek och umgänge. Men vardagsrummet saknar lite "själ" i allt det nya och fräscha, tycker de.

Din Bostadsrätt bad Marianne Eilers Bischoff, inredare och rumslig formgivare, att rycka ut för att ge förslag på förhögande detaljer och smarta lösningar. •

FAMILJEN FLORENCIO

Familj: Alexander, 39, och Malena, 34. Barnen Vendela 6, Walter 4 och Dolores 1 år.

Gör: Alexander är grafisk formgivare och Malena är tandläkare.

Bor: I ett bostadsrättsradhus i Bandhagen. Radhuset är från 2007 och är cirka 125 kvadratmeter.





Marianne mättar upp soffan för att visa hur långt den skulle stå ut i rummet om den stod i vinkel mot fönsterväggen.

” Jag skulle vilja vrida på soffan så att den står i vinkel mot fönsterpartiet.

ÖPPNA VARDAGSRUMMET

- Fönstren är väldigt vackra, men när ni sitter i soffan ser ni dem inte. Jag skulle vilja vrida på soffan så att den står i vinkel mot fönsterpartiet, säger Marianne.

Den stora byrån som tv:n står på skjuter ut på ett otympligt sätt, tycker hon.

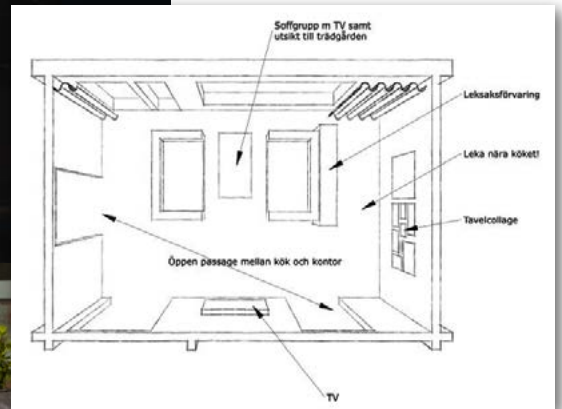
- Vi ställer byrån bakom soffans rygg. I stället för att hindra skapar den en liten vrå, där barnen kan ha sin lekhörna. Tv:n skulle ni kunna hänga på väggen, där den blir mindre dominerande.

Med den nya möbleringen kommer rummet att kännas större och luftigare, menar Marianne.

- Tänk "stigar" - ni och barnen ska kunna röra er ledigt utan att stöta in i hårda kanter.

Förvaring på höjden kan vara både praktiskt och snyggt, konstaterar hon.

- Här, säger Marianne och pekar på en ställe där väggen är inskjuten ett par decimeter, skulle ni kunna "tapetsera med skåp". Satsa på grunda väggskåp i olika format, men med enhetliga luckor.



GÖR EN SKISS

I Mariannes skiss på en alternativ möblering tipsar hon om att satsa på två nättare soffor i stället för hörnsoffan i skinn. "Det här är ett förslag som kräver lite större möbelsinvesteringar - men allt behöver förstås inte köpas samtidigt."



"Om ni vrider på soffan ser ni era vackra fönster. I vrån bakom soffan kan barnen ha sina leksaker i korgar", tipsar Marianne.

"Om ni ställer ett par snygga trälådor här vid kortsidan av soffan, bildar lådorna ett litet bord där man kan sätta ner kaffekoppen. På köpet får ni smart förvaring", säger Marianne.

VÄND FÖR FLER
FIFFIGA LÖSNINGAR >>>

”Möbler och lampor ska vara funktionellt placerade så att man kan röra sig smidigt i rummet.

SKAPA STÄMMING MED BELYSNING OCH TAVLOR

I vardagsrummet finns fyra lampor, två taklampor, en bordslampa och en större golvampa.

- Ni behöver fler ljuskällor. Vid soffan är det till exempel trevligt med en läslampa. I fönstret skulle ni kunna ha små "uplights" - spotlights som lyser upp blommorna underifrån, det ger en fin stämning.

FIXA EN ENKEL TV-MÖBEL OCH RUMSAVDELARE I ETT

En tv måste inte stå mot en befintlig vägg. Bygg en hel- eller halvhög rumsavdelande vägg av MDF-skivor som tv:n kan hängas upp på. Se till att fästa den ordentligt! Då kan tv:n placeras var som helst. Vill du göra väggen lite finare, kan du klä den i en fototapet.

BEHÖVER DITT HEM STÖRRE INGREPP?

Bor du kanske i ett lite äldre hus med för låga arbetsytor i köket? Eller har hallen blivit för trång när ni har blivit fler i familjen? Konsultera gärna en köksfirma, en snickare eller en inredningsarkitekt för att få proffsråd inför renoveringarna - det brukar vara väl investerade pengar. Innan du sätter igång: glöm inte att prata med bostadsrättsföreningens styrelse om vad du får och inte får förändra i din lägenhet utan styrelsens medgivande.



Marianne tejpar en fyrkant på väggen med mållartejp: "Det här är ett bra sätt att välja ett område på väggen där ni hänger upp en samling mindre tavlor med olika ramar och format."



"Hoppsan! Här hänger taklampan lite långt ner." Möbler och lampor ska vara funktionellt placerade så att man kan röra sig smidigt i rummet.



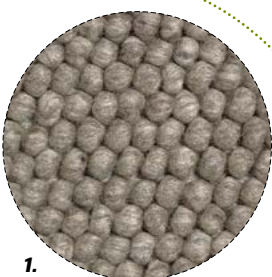
"När en tavla hänger fritt på väggen bör motivet vara i ögonhöjd - om man inte är väldigt lång eller kort förstås."



Gruppera blommorna och välj krukor i olika höjder. Obalans skapar spänning.

DETALJERNA SOM GÖR DET

1. Detaljbild på ullmattan "Peas Rug Grey" från danska märket Hay. Pris-exempel: 170x240 cm, 4 960 kr.
2. Aluminiumlampan "Bell Lamp" från Norrmann Copenhagen som har en matt, keramisk finish. Från 799 kr beroende på storlek. Finns att köpa hos Danish Form.
3. Tvåsitssoffa från Bolia i tyget Coffee. Pris: 11 399 kr.



RM
Fönster
VIMMERBY

25

RM Snickerier i Vimmerby
tillverkar...

Energieffektiva klassiska träfönster
och ytterdörrar i tidsenlig design med
smäckra profiler och äkta kittad
spröjs. Energi och ljudkrav är något
vi utvecklar löpande i våra produkter.
Vi använder noga utvalt stamvirke
från Norrland.

Vi producerar era fönster efter
beställning för att nå era önskemål om
utförande. Våra fönster och dörrar är
anpassade för K-märkta hus där man vill
bevara husets utsprungliga karaktär.

Allt tillverkas efter kundens beställning **till
pris som tål att jämföras.**

RM SNICKERIER AB

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



Nyhet!
Egenutvecklat
barngodkänt vädrings-
beslag. Se mer på
www.rm.se



Specialisten på andrahandsuthyrning



HYR UT DIN BOSTAD*

Hitta snabbt ett företag eller en
privatperson som vill hyra din bostad.
Vår service är trygg och kostnadsfri.

* Du behöver tillstånd från din bostadsrättsförenings styrelse för att få hyra ut din bostad.

HYR PRIVATBOSTAD

Ordna ditt nya boende via vår stora hyres-
marknad. Registrera dig enkelt och hyr ett
rum, en lägenhet eller kanske en villa.

HYR FÖRETAGSBOSTAD

Unik företagservice med personlig
hyresmäklare, exklusiva visningar,
bostadsförmedling och kontraktsservice.
Endast hyra – inga arvoden eller avgifter!

bostaddirekt.com

Kontakta oss för personlig service: 0771-28 28 20

Bostad Direkt är specialist på uthyrning och
Sveriges ledande förmedlare av andrahandsbostäder.

BOSTAD DIREKT



driftia.se

– modern fastighetsservice

Ventilation OVK VVS

Vitvaror Tvättstugeservice



Brandfara

Varför får vi inte ha skor i trapphuset?

FRÅGA: Vi är en stor familj med sex barn i åldrarna 2-17 år. Med så många barn blir det en väldig massa skor och stövlar så här års. De står snyggt och prydligt utanför vår ytterdörr och utgör inget hinder för andra då vår lägenhet ligger längst in så att säga. Styrelsen har klagat på oss för att vi ställer ut barnens skor utanför dörren och påstår att

de är en brandfara. Kan vi verkligen inte få ställa ut skorna, de tar en enorm plats i vår lilla hall?

SVAR: Faktiskt har styrelsen rätt och kan uppmana er att ta in skor och stövlar. Vanligtvis bör ingenting ställas ut i trapphus, varken skor, stövlar, barnvagnar, pulkor,

sopor eller annat. Dels kan de utgöra en brandrisk och dels kan de vara hinder för räddningstjänst att ta sig fram i ett rökfyllt hus. Ni ska alltså ta in skorna. Gör ni inte det kan föreningen skriftligen uppmana er att ta bort skorna och ytterst ansöka om hjälp från Kronofogden. Låter kanske drastiskt men är den väg en förening kan ta.

FOTO: SHUTTERSTOCK

Föreningsstämma Är vi inte välkomna?

FRÅGA: Hej, vi har nyligen köpt en bostadsrätt och vill gärna gå på en extra föreningsstämma som hålls nu i slutet av december. Men vi är inte välkomna då styrelsen säger att vi ju inte är medlemmar förrän på tillträdesdagen den 15 februari nästa år.

När blir man medlem egentligen?

SVAR: Det datum då styrelsen beviljar medlemskap träder köparen också in som medlem i föreningen även om tillträde sker någon månad senare. Men

en köpare kan i sin ansökan om medlemskap angett att detta ska börja gälla på tillträdesdag vilket är ganska ovanligt. Alltså, har ni i ansökan önskat att medlemskapet ska börja gälla den 15 februari 2015, ja då är ni inte medlemmar än och kan inte gå

på den extra föreningsstämman. Har ni inte gjort det utan är redan nu beviljade medlemskap? Då ska ni kallas till stämman och har rätt att gå till den och rösta. Er säljare är inte längre medlem och har alltså inte rätt att gå till stämman.

Bostadsrätterna

Experterna svarar

Våra experter svarar på frågor om allt som har med bostadsrätt att göra

Styrelserådgivningens expertpanel, från vänster: Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist, Åsa Peltomaa, Ulrika Blomqvist, Mats Lindbäck, Elisabeth Kalderén, Kenny Fredman, Martina Itté-Muro (slutat), Kerstin Frykberg Andersson och Peder Halling.



Får styrelsen ta lån utan möte?

FRÅGA: Vi har fått höra att styrelsen tänker ta ett lån på drygt 300 000 kronor för att "fixa" något på huset. Vi undrar om ett sådant beslut inte måste tas på ett föreningsmöte?

SVAR: Om inte annat sägs i era stadgar, vilket vore ovanligt, beslutar styrelsen själv om detta. Styrelsen är ju vald av er grannar för att förvalta fastigheten, det vill säga underhålla och åtgärda eventuella skador, och då har också styrelsen mandat att uppta sådana lån som krävs för att underhålla huset.



Kan de använda huvudnyckeln?

FRÅGA: Lägenheterna i vår förening ska besiktigas av Anticimex. Kan föreningen använda huvudnyckel för att komma in i våra lägenheter, även om de informerar om detta? Vilka regler gäller egentligen?

SVAR: Föreningen kan inte gå in i din lägenhet hur som helst och det krävs ditt tillstånd vid varje tillfälle.



Uthyrning

Okej att ha en inneboende?

FRÅGA: Efter att ha separerat från min sambo vill jag hyra ut ett rum i min lägenhet för att ha råd att bo kvar. Det är en femrummare med en extratoilet men den inneboende ska förstås få använda kök och dusch. Med de nya andrahandsreglerna borde det väl inte vara några problem? Kan styrelsen säga nej?

SVAR: Du kan ha en inneboende utan tillstånd från styrelsen, du ska ju bo kvar själv i lägenheten och då ses det inte som en andrahandsuthyrning. Och nej, styrelsen kan inte neka dig att ha en inneboende. Tänk dock på att du ansvarar fullt ut för att din inneboende inte stör omgivningen.

Sprickor i kaklet Ska jag åtgärda dem?

FRÅGA: Jag har fått sprickor i kaklet i badrummet. Det beror sannolikt på sättningsskador och jag anser att det är föreningen som måste undersöka och åtgärda skadorna i mitt badrum. Men styrelsen säger att det är jag som ska göra det, är det verkligen så?

SVAR: Bostadsrättshavare har underhållsansvar för yt- och tätskikt i badrum och då faller det faktiskt på ditt ansvar att utreda och åtgärda detta. Bara om det kan antas att felet beror på något föreningen ansvarar för eller att skador uppkommit bakom yttskikten ska föreningen utreda och åtgärda skador på fastigheten. Även om det skulle vara en sättningsskada, som då även bör ha hänt i andra delar av huset, är föreningen normalt sett inte skyldig att utreda och åtgärda. Det är ju sällan som en förening kan anses ha vållat eller orsakat sättningen och då kan föreningen inte heller anses skyldig att reparera i en lägenhet.



www.skottasakert.se

Med licensierade taks cottare kan du känna dig trygg!

Med licensieringsprojektet "Skotta säkert" ställer försäkringsbolag, fastighetsägare och takentreprenörer nu hårdare krav på taks cottningen. Vi ska öka säkerheten, rädda liv och minska omfattningen av skador på byggnader och annan egendom.

Skotta säkert genomförs av Entreprenörföretagen


ENTREPRENÖRFÖRETAGEN



KOLL PÅ FASERNA

Dags att byta spis? Då är det också dags att tänka på det här med **enfas, tvåfas eller trefas** i elnätet. Elsäkerhetsexperten Joakim Grafström förklarar.

TEXT: THOMAS ARNROTH

OM STRÖMMEN ÄR enfas eller trefas avgörs vid tillverkningen och distributionen av den.

Enfasström är ström som färdas genom två kopparledningar i en snabbbrörlig vågform (50 vågor i sekunden för att vara exakt), medan trefas är tre vågor som går omlott i tre kopparledningar. Enfas har en spänning på 230 volt, trefas 400 volt. Tvåfas innebär bara att man använder två av de tre faserna, det finns ingen produktion eller distribution av den.

Att man väljer trefas framför enfas är främst en fråga om ekonomi; att leverera tre enfaser skulle kräva sex kopparledningar, medan en trefas alltså nöjer sig med tre. Koppar är dyrt.

– In i fastigheten och oftast ända till lägenheten levereras trefas, men det är inget den boende egentligen märker av. De två hålen i väggen levererar bara enfas ändå, eftersom i princip alla elektriska prylar i hemmet är gjorda för högst 240 volt, säger Joakim Grafström, specialist på elsäkerhet på Elektriska installatörsorganisationen, Eio.



Joakim Grafström

UNDANTAGET ÄR SPISEN, som kräver högre spänning och därför ofta är gjord för just trefas.

– Spisen behöver mer ström än andra apparater i hushållet, och då passar trefas mycket bättre. Det är som med vatten, behöver du mycket vatten snabbt behöver du ett större rör.

Trefasen är som det röret, säger Grafström.

Köper du ny spis behöver du alltså veta om uttaget är för en- eller trefas. Kolla din gamla spis eller fråga föreningen. Enfasspisar funkar i trefasuttag, men utnyttjar inte kraften i nätet och kretsen kan bli överbelastad. Trefasspis fungerar däremot inte i ett enfasuttag.

Tvåfas då?

– Det används främst för industriella tillämpningar, ibland även i varmvattenberedare. Om man har gasspis och en separat elugn kan den vara tvåfas, men det är inget man behöver bekymra sig om. Det är bara att koppla in i uttaget. •

” Köper du ny spis behöver du alltså veta om uttaget är för en- eller trefas.



Kräver nya spisen 400 volt behövs trefasuttag och en särskild stickpropp.

DÄRFÖR KAN LJUSSTYRKAN I LAMPORNA VARIERA NÅGOT

Har du någon gång upplevt att styrkan i lamporna varierar, att skenet blir starkare och svagare om vartannat? Det beror inte på om huset har en enfas- eller trefasanslutning till elnätet. I stället handlar det om att spänningen i elnätet varierar, särskilt på landet. Spänningen i nätet ska visserligen vara 230 volt, men den får i själva verket variera mellan 207 och 253. Det är den variationen som gör att styrkan i framför allt glödlampor kan variera i intervall.

FOTO: EIO
OCH SHUTTERSTOCK



Varför köper inte alla G.A.D?

När G.A.D startade 1997 visste vi inte om det fanns tillräckligt många som skulle uppskatta det som vi verkligen brann för och saknade. Nämligen möbler byggda på riktigt, av riktiga material på ett så bra sätt som möjligt. Inte så billigt som möjligt.

Allt sedan första möbeln har vi varit kompromisslösa i vår strävan efter kvalitet, och nu efter snart 17 år kan vi glatt konstatera att det finns många fler som tänker som oss. Vi vill påstå att G.A.D startades och drivs med hjärta! Hjärnan är naturligtvis också med då vi tänker långsiktigt! Billigt är inte så billigt på sikt och snabba lösningar fungerar inte så bra i längden.

Visst skulle vi kunna sänka våra priser men då skulle vi även vara tvungna att sänka våra krav. Det massiva träet skulle ersättas med trä av lägre klassning eller fanér. Tillverkningen skulle ligga i lågprisländer och inte i Sverige. Lammskinnet skulle komma från Nya Zeeland istället för Gotland. Lådor skulle inte kunna få sinkade hörn eller inslipade beslag, det går inte att göra i fuskmaterial. Vi skulle ta bort alla kundanpassade möbler, förenkla ytbehandlingen och slutligen skicka möbler i delar som måste monteras av köparen.

Som sagt så uppskattar allt fler våra produkter, både i Sverige och utomlands. Vi märker att många återvänder till oss efter att de köpt sin första G.A.D-möbel. Att de uppskattar materialval, finsnickeri och naturlig yta som vi arbetar med hela vägen.

Detta är mycket glädjande och inspirerar oss att fortsätta utveckla möbler utan kompromisser.

G.A.D

www.gad.se

Massiva material
Tillverkat i Sverige
Naturlig yta

G.A.D | Hästgatan 10 | 621 56 Visby | 0498-248230 | info@gad.se



Välkommen till:
**SVERIGES
BOSTADSRÄTTSS
CENTRUM**

**DET FINNS
MYCKET ATT
VINNA
PÅ RÄTT VAL AV
FÖRVALTNING!**

Tycker du att orden "enkelt" och "tidseffektivt" beskriver styrelsearbetet?

Om inte: varmt välkommen till oss! Vi är vad vi heter: Sveriges BostadsrättsCentrum, och vi har kompetensen din bostadsrättsförening behöver inom juridik samt ekonomisk och teknisk förvaltning. Så här i budgettider går vår kundportal "Vår Brf" varm. Där kan våra kunder dygnet runt få tillgång till informationen de behöver – effektivt och tryggt. Läs mer om vad vi kan göra för dig på www.sbc.se eller ring oss på 0771-722 722 så svarar vi på dina frågor!



Sveriges
BostadsrättsCentrum