

din

 sbc

Bostadsrätt

För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC.

Nummer 2 • juni 2008 • www.sbc.se

Höj insatsen

... OCH BLI EN VINNARE

Godnatt gäst!

FÖRENINGEN PIREN FIFFIGA
ÖVERNATTNINGSRUM

Full frihet

BOSTADSRÄTT À LA FRANKRIKE



GRILLGLÄDJE

KOCKEN JONAS BORSSÉN LAGAR TRERÄTTERS PÅ GRILLEN

Nöjd säljare av 119 m² med balkong.



Efter varje bostadsaffär frågar vi våra kunder vad de tycker om vår mäklartjänst. Mer än 90 % är väldigt nöjda med vårt arbete och rekommenderar oss gärna vidare till vänner och bekanta.
Välkommen att bli nöjd du också.

 **HusmanHagberg**[®]

www.husmanhagberg.se

 **sbc**

Nummer 2 • juni 2008

Allt fler bostadsrätter

FÖR FÖRSTA GÅNGEN NÅGONSIN byggs det fler bostadsrätter än hyresrätter! Det är naturligtvis glädjande – men borde egentligen vara helt självklart, inte bara för oss utan också för de politiker som styr byggandet. För alla erfarenheter och undersökningar visar att ska man bo i flerfamiljshus, ja då föredrar folk bostadsrätt. Men bostadsrättsbyggandet måste öka rejält för att ska motsvara vad som efterfrågas.

Under våren har Hyresgästföreningen tagit till allt mer aggressiva och tveksamma metoder för att stoppa ombildningar till bostadsrätt. Det är lätt att få intryck att det är organisationens egenintresse som talar – knappast omsorgen om medlemmarna. Idag krävs att det alltid är minst 2/3 av de boende som vill köpa sitt hus – en minoritet kan effektivt blockera att majoriteten av de boende får göra sitt livs viktigaste affär. Vårt förslag är man går tillbaka till att det räcker med 50 procents deltagande.

ATT BOSTADSRÄTTEN ÄR mest populär handlar inte enbart om att denna form av boende i längden alltid blir billigast. Utan snarare om den svenska boendeformen förenar det bästa från både hyresrätterna och internationellt vanligaste formen av boende i ägarlägenheter. För dem som vill och orkar bry sig om hur det ser ut i huset och omgivningen är våra kooperativa bostadsrätter idealiska – här lämnas oändliga möjligheter till engagemang. Samtidigt går det i princip lika bra att göra som man gör i hyresrätt eller ägarlägenhet – helt överlåta besluten åt andra. Formellt krävs faktiskt inte mer av en bostadsrättsägare än att man betalar sin avgift. På sidan 20 hittar du ett intressant reportage om ägarlägenheter i Frankrike.

PÅ TAL OM TRENDER i bostadsrättsvärlden så har det blivit högsta mode att låta medlemmarna ta över föreningens lån och därmed räntekostnaderna. Då får man genom avdragsrätten för räntor lägre boendekostnader. På köpet får man en ekonomiskt starkare förening med lägre avgifter. Läs om artikeln om detta och mycket annat i detta nummer av Din Bostadsrätt från bostadsrättsföreningarnas egen organisation SBC.



GÖRAN OLSSON, vd,
bostadsrättsorganisationen SBC

Nu införs ägarlägenheter

Nu blir det grönt ljus för ägarlägenheter. Justitiedepartementet föreslår att boendeformen blir verklighet nästa år.

I ÖVRIGA EU-LÄNDER är ägarlägenheter mycket vanligt. Och i Sverige har borgerliga politiker i årtal jobbat för att även den här boendeformen ska bli möjlig.

Justitiedepartementet lade nyligen en promemoria, som just nu är ute på remiss hos olika instanser, om detta. Syftet är att öka mångfalden och valfriheten i boendet samt att stärka den enskildes inflytande. Det ska fungera ungefär som i Frankrike – läs om det på sidan 20.

Den stora skillnaden mellan bostadsrätt och ägarlägenhet är att alla som bor i en ägarlägenhet äger sin lägenhet och kan göra vad han eller hon vill med den. Man ska kunna köpa en eller flera lägenheter och till exempel hyra ut dem. Det ska fungera ungefär som "radhus på höjden", för skötsel och finansiering av trapphus eller fasad får man skapa samfällighetsföreningar.

– Det är bra att ägarlägenheter blir möjligt även i Sverige. Vi välkomnar mångfald, säger Mats Lindbäck, informationschef på bostadsrättsorganisationen SBC.

Men han är övertygad om att bostadsrättsföreningen ändå kommer att vara den bästa och mest populära boendeformen i framtiden.

– Finessen med en bostadsrättsförening är att man kan sköta gemensamma angelägenheter på ett bra och rationellt sätt samtidigt som man i praktiken bestämmer själv om sin egen lägenhet. I ett ägarlägenhetshus är det betydligt svårare att ta hand om problem som rör fler än en lägenhet. Och de flesta uppskattar nog att det inte är helt fritt att hyra ut i andra hand. Han pekar på att svenska hus med europeiska mått mätt är osedvanligt snygga och prydliga. Och att förklaringen är nog att det finns bra former för att ta hand om det gemensamma.

I promemorian föreslås att endast nybyggda lägenheter ska kunna ha upplåtelseformen. Och att det måste finnas minst tre sådana i fastigheten. Blir förslaget verklighet så träder lagändringen i kraft i april 2009.

CAJSA HÖGBERG

Ansvarig utgivare **Göran Olsson** Redaktionsråd **Mats Lindbäck**, **Chris Hammar**, **Peder Halling**, **Anna Mölgård** och **Elisabeth Kalderén**
Redaktör **Cajsa Högberg** Grafisk form **Per Samuelsson** Produktion **OTW Publishing**
Omslagsbild **Kalle Assbring** Annonsförsäljning och information **Funktioner på Gotland**, **Mats Lindén** Tel 0708- 99 17 60 mats@funktioner.se
Repro **Done Tryck** **Intra-Print** Adress **SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm** Telefon **08-50115000**
För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på red@sbc.se.

SBC Ekonomisk Förening är intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar och bosparare. Vi utvecklar bostadsrätter genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. SBC har 5 300 medlemsföreningar och cirka 20 000 bosparare.

TIO FRÅGOR TILL JANNA VALIK

NAMN: Janna Valik **ÅLDER:** 52 **AKTUELL:** Ny generaldirektör för Boverket. **FAMILJ:** Sambo och två vuxna barn. **BOR:** Villa nära havet i Falkenberg och i en övernattningsbostad i Karlskrona. **DRÖMBOSTAD:** Olika beroende på fas i livet. Just nu är jag nöjd.

Boverkets nya generaldirektör "MILJÖN ÄR VIKTIGAST"

► Grattis till nya jobbet som generaldirektör för Boverket, hur känns det?

– Tack, det känns mycket bra! Jag har redan hunnit möta personalen enskilt och i små grupper och upptäckt vilken bred kompetens det finns.

► Vad var det som lockade dig?

– Det var en fantastisk möjlighet att få jobba med så viktiga och intressanta frågor. Det visade sig att verkligheten överträffade mina förväntningar – jag lär mig massor varje dag.

► Vad gör Boverket egentligen?

– Boverket skriver regler så att de hus som byggs blir funktionella och säkra. Vi är högsta myndighet för planfrågor. Vi håller koll på bostadsmarknaden och ansvarar för en del bidrag, främst för att minska energianvändningen.

► Bostäder engagerar alla människor, ändå är Boverket något av en doldis. Varför?

– Vi har så mycket direktkontakt med medborgarna. Planfrågor bestämmer kommunerna och länsstyrelserna oftast om. När det gäller byggfrågorna bestämmer vi spelreglerna, men det är fortfarande någon annan som bygger husen.

► Kommer du att göra verket mer känt?

– Viktiga miljö-, klimat- och energi-frågor ligger redan nu hos oss och kommer antagligen att bli ännu mer angelägna framöver. En myndighet ska vara klar och tydlig och inte krångla till det i onödan.

► Är det något särskilt på gång för bostadsrätter just nu?

– Ja, energideklarationerna. Det

kommer att spara stora pengar åt många föreningar även om det kostar att få dem gjorda. (Red anm: se artikel på sidan 22)

► Hur ser du på bostadsrätternas framtid?

– Även i fortsättningen kommer vi att behöva en blandning av olika typer av bostäder, för olika människor och för olika skeden av livet. Bostadsrätterna kommer säkert att finnas kvar även om det kommer fler alternativ än de som finns i dag.

► Du kom hit som 13-åring från Tjeckoslovakien. Hur har det påverkat dig?

– Jag har ett stort engagemang för demokrati och rättvisa. Det ska vara ordning och reda, så att alla vet vad som gäller. Då är också möjligheten att engagera sig och kunna påverka större.

► Hur bor du själv?

– I en villa nära havet i Falkenberg och i en övernattningsbostad i Karlskrona.

► Vad är din drömbostad?

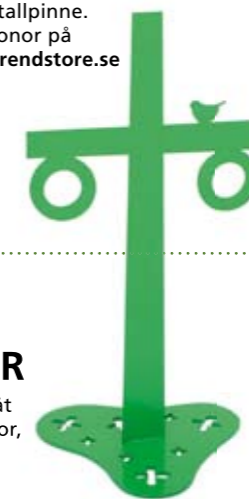
– Det är olika. Det beror helt enkelt på vilken fas i livet jag är. Just nu är jag nöjd.

Janna Valik, ny generaldirektör för Boverket, värnar om demokrati och miljö.



POETISKT PARASOLL

Sommarens skönaste parasoll heter Shadylace av Chris Kabel för holländska Droog Design. Se så vackert ljuset silar genom det genomskinliga lövverket. På toppen pryds det dessutom av en guldfågel. Finns också i vitt med metallpinne. 1 995 kronor på www.etrendstore.se



HÅLLER KYLAN



Transparent kanna. Cirka 129 kronor, Koziol.

EVIG MIDSOMMAR

Midsommarstången i plåt håller året om. 149 kronor, Pluto produkter.

Räddar regnskogen



Småborden i metall heter Amazonas och bildar en härligt grön dunge på balkongen eller terrassen. Flygbilder av regnskogen gav designern Eero Koivisto inspirationen. Borden säljs tre tillsammans för cirka 5 400 kronor och en del av intäkterna går till projekt för att rädda regnskogen. www.offecct.se

VAD LÄGGER DU PÅ GRILLEN?



Ragna Överli, 27, Stockholm, resurspedagog:

– Jag kommer att lägga fläskkotletter och fisk på grillen. Främst kommer jag att grilla ute i stans parker.



Marianne Thallaugwedset, 48, Hvasser i Norge, ljusdesigner:

– Allt som går att grilla. Kött, fisk, grönsaker, potatis... Jag kommer att grilla så fort jag är hungrig.



Roberto Monti, 28, Hägersten, arbetar med marknadsundersökningar:

– Jag gillar att grilla alla möjliga typer av kött och korv. Kyckling är också gott att grilla. Jag grillar helst hemma hos folk som har trädgård.

GRÖN SKÖN SOMMAR

Från designerns kök



I "Formgivarnas kokbok" bjuder Sveriges mest namnkunniga formgivare och designers på lättlagade favoriter. Testa till exempel glasformgivaren Ulrika Hydman Valliens musslor. Bra liten bok att ha med på landet, i

båten eller i husvagnen. Och en perfekt gåbort-present.

Redaktör Staffan Bengtsson, cirka 49 kronor, **It is Media AB.**

Snygg matinspiration



"En god sommar" är en läckert formgiven och inspirerande coffee table-kokbok med somriga recept. Lättlagat, frächt, grönt och snyggt. Och en hel avdelning med härliga efterrätter, bullar

och kakor till sommarens alla kalas. Av kocken Malin Landqvist och fotografen Ulf Svensson, cirka 220 kronor, **Bokförlaget Max Ström.**

Sköna skärgård



I boken "Bo och bada i Stockholms skärgård" presenterar författaren Maria Thulin Kindblom och fotografen Charlotte Gawell 20 handplockade favoriter från norr till söder. Vackra bilder, kartor och matnyttiga

tips om boende, krogar och sevärdheter. Cirka 290 kronor, **Bokförlaget Arena.**

TOBIAS HITTARDE MÅLAREN PÅ NÄTET

Knappa dig fram till hantverkaren

Behöver du snickare, rörmokare, målare eller elektriker? De är bara en knapptryckning bort.

Thobias Olsson hittade målare på nätet och är jättenöjd med deras jobb. Men Konsumentverket

rekommenderar inte hantverksförmedling på nätet.

Din bostadsrätt tar grepp om den nya trenden.

Text: Thomas Arnroth Foto: Johan Adelgren

LISTAN KAN GÖRAS LÅNG på en helt ny och praktisk typ av nättjänst – hemsidor som förmedlar hantverkare. Du skriver vad du behöver hjälp med och får gratis offerter från hantverkare som är anslutna till tjänsten.

Utan tvekan finns det kunder som har goda erfarenheter av sidorna och det är inga problem att få tag på nöjda kunder genom hemsidornas försorg. Men på Konsumentverket ställer man sig ändå tveksam.

– Vi råder inte konsumenter att använda den typen av tjänster. Åtta av tio ärenden hos allmänna reklamationsnämnden, ARN, är boendefrågor och majoriteten av dessa handlar om konflikter mellan hantverkare och privatpersoner, säger Sverker Thorslund, Konsumentverkets expert på boendefrågor.

– Ska man vara säker på att få jobbet bra utfört och dessutom ha bra försäkringar efteråt, så bör man gå via branschorganisationerna. Det förändras inte av internet.

Sajten Bello har funnits sedan 2005 och kallar sin tjänst för matchning, inte förmedling.

– Vi får in ungefär 200 förfrågningar per dag, och vårt system sorterar automatiskt förfrågan så att den går till hantverkare som uppfyller de kriterier som ställs i förfrågan. Max fem offerter ska en kund få från oss, säger Calle Håkansson, marknadschef för och en av grundarna av Bello.

Spikifoten är en sajt som drivs under helt andra förutsättningar.

– Jag är målare sedan 40 år och ärligt talat trött på alla problem som oseriösa och utbildade hantverkare ställer till

med. Därför startade jag och min fru den här tjänsten. Vi kontrollerar alla företag som vill ansluta sig så noga vi kan och har skapat vår egen kvalitetsstämpel, säger Thomas Wemmerlöv.

Men båda ger också Sverker Thorslund rätt – man ska vara försiktig när man anlitar hantverkare på det här sättet.

– Om jag var konsument skulle jag absolut närma mig hantverkarförmedlingar med misstänksamhet. Alla sajter är inte seriösa, men flera är det. Vi skickar till exempel kunderna länkar till Konsumentverkets råd och vi har som krav att det ska skrivas avtal mellan kunderna och hantverkarna, säger Calle Håkansson.

Sverker Thorslund tycker visserligen att det kan vara knepigt att anlita hantverkare, men att mycket löser sig med sunt förnuft.

– Jag har framför allt två råd, oavsett hur man hittar sin hantverkare. Var ute i god tid och skriv avtal, säger han. Dessutom; kom ihåg att berätta för styrelsen i bostadsrättsföreningen så tidigt som möjligt om dina byggplaner.

1 Skriv avtal med hantverkaren. Det kallas ett RO-avtal och dokumentet finns att ladda ner från Konsumentverkets hemsida. Avtalet är ett skydd både för dig som konsument och för hantverkaren. Enligt Konsumentverket beror de flesta tvister på att man inte skrivit avtal.

2 Kräver du att avtal skrivs löser sig också andra saker per automatik: oseriösa hantverkare tappar intresset, inga svartjobb blir aktuella och du och hantverkaren måste definiera vad uppdraget innebär.

3 Köp boken "Hantverkarguiden", skriven av Lennart Arnstad och faktagranskad av Konsumentverkets boendexpert Sverker Thorslund. Boken är en sakligt och enkel genomgång bransch för bransch med tips, råd och kontaktadresser.

4 Se till att hantverkaren är ansluten till en branschorganisation. Då vet du att företaget uppfyller branschens krav på utbildning och försäkringar.

5 Kontrollera att hantverkaren har F-skattsedel. Det kan stå i avtalet eller på fakturan. I annat fall ber du om en kopia på hantverkarens F-skattebevis. Om hantverkaren inte har F-skattsedel betraktas du som arbetsgivare, vilket kan få stora konsekvenser både för priset och ansvarsfrågan.

6 Var ute i god tid. Akuta situationer kan visserligen uppstå, men i de flesta fall vet man i god tid vad man behöver hantverkare till i sin bostadsrätt. Bra hantverkare är en bristvara, men är man ute i god tid brukar det inte vara några problem att hitta dem.

7 Har ni kommit överens om ett pris i förväg får det inte ändras. Har du fått en ungefärlig prisuppgift får den inte överskridas med mer än 15 procent. Se till att få prisuppgiften skriftligt om det är möjligt. Enligt lagen har du rätt att få en specificerad räkning om du begär det.

"DET VAR SERIÖST"

Tobias Olsson löste hantverkarproblemen på nätet. Genom en nätförmedling hittade han både målare och elektriker.

– Jag är hur nöjd som helst. Det var seriöst, inget snack och jobben blev bra utförda, säger han.

Allt började när Tobias Olsson skulle måla om hemma i lägenheten. Han använde Gula sidorna för att leta hantverkare i närområdet.

– Det var knepigt, för många kunde inte lämna ens någon ungefärlig prisuppgift och när jag fick pris varierade det enormt, säger han.

– Den vanligaste frågan var om jag ville betala svart eller vitt. Sådant känns ju inte seriöst!

Så Tobias Olsson gjorde som han brukar när han ska köpa saker – använde internet.

– Jag letade referenser och hittade ett målarföretag och via det hamnade jag på Spikifoten. Där fick jag dels ett ungefärligt pris direkt och företaget klargjorde att allt skulle vara vita pengar. Allt fungerade så smidigt och resultatet blev så bra att Tobias använde samma hantverkare för sitt företag Vroom, där man också hade haft problem med att hitta hantverkare. Sedan använde han samma tjänst för att anlita en elektriker. Det fungerade också perfekt.



Grönskande gård. Leena Oscarson jobbar tillsammans med andra i föreningen Sörgården på att förbättra utemiljön.
– Bland annat vill vi ordna bra trivselpplatser där man kan grilla och äta middag.

MER UTEMYS PÅ SÖRGÅRDEN

Leena Oscarson och de andra i Sörgårdens utemiljögrupp har många planer för förbättringar.

– Vi vill skapa bra lekplatser för både större och mindre barn, klotterplank för tonåringar och trivselpplatser att äta middag på, säger hon.

Text: Ulrika Hotopp Foto: Brian Pedstrup

DET ÄR FÖRSOMMARSTÄMNING på Sörgården i Vallentuna utanför Stockholm. Där grävmaskinerna under året har gått fram planteras nu nya växter, blommor och buskar. Också den stora ombyggnaden av tak, fasader, trappor och värmesystem är nu genomförd.

Leena Oscarson och de andra i utemiljögruppen har tänkt kreativt kring utemiljön.

– Vi har lämnat in våra förslag till styrelsen. Nu väntar vi på deras beslut.

Olle Blomberg är föreningens nya ordförande.

– Vi hade nyligen årsstämma och har beslutat att gå vidare med fler renoveringar. Bland annat av avloppstammarna, berättar han

Stammarna är i så pass gott skick att det räcker med en plastinfodring i de befintliga rören.

Ingreppet betyder att de boende blir av med vatten och avlopp under bara tre, fyra dagar och det enda som behöver tas bort tillfälligt är toalettstolarna.

Han kan också stolt berätta att den ekonomiska kalkylen för renoveringen har hållit med räge. Detta tack vare bland annat förmånliga lån och det faktum att förvaltaren tillsammans med tidigare ordförande samt en kunnig pensionerad boende har lagt ner mycket tid på att organisera renoveringen.

– De har fått ersättning för sitt arbete, men föreningen har tjänat mer än så på deras insats, säger nuvarande ordförande.

Detta gör att det också finns pengar över till annat. Sörgården kommer till exempel att investera i ett system som med hjälp av elektromagnetism rensar vattenrören från avlagringar, såsom kalk.

Sedan kommer också en uppträskning av området kring föreningen att ges en del resurser. En del naturliga gångstråk ska asfalteras och även gatubelysningen i området kommer att ses

över. En belysningskonsult har gått igenom belysningen i området bland annat för att göra det tryggare. Alla gårdar ska få en egen picknickplats med bord och stolar. Men det planeras också för en större mötesplats där hela föreningen i framtiden kan samlas.

Föreningens utegrupp föreslår också att en schackbräda målas på torget. Här ska det också anläggas en större central lekplats som komplement till lekplatserna intill varje gård. Och av schackmassan som har blivit över kan det bli en skateboardramp.

– Det är viktigt att det finns något för både små och stora barn.



De här schackmassorna ska förvandlas till en skateboardramp.

All säkerhet för fastigheten i ett system!

PORTTELEFON



TVÄTTSTUGEBOKNING



PASSAGESYSTEM



Electrolux
ELS Boka™

EL-LÅS
LÄSARE



LARM



KAMERAÖVERVAKNING



En bricka/tag ersätter hela nyckelknippan

Nycklar ger en låg säkerhet, är dyrt och omständligt att hantera. RCOs nya säkerhetssystem R-CARD M5 MEGA tillgodoser behoven för såväl den lilla bostadsrättsföreningen som det stora kommunala bostadsbolaget.

Fördelarna med ett helintegrerat system är många. Man kan börja med en mindre anläggning som ex.vis en dörr med kortläsare och tvättstugebokning för att sedan kunna utrusta fler dörrar med kortläsare, tvättstugebokning. När behov sedan uppkommer kan man

senare komplettera med valda delar ur systemet som ex.vis porttelefon, larmsystem, grafisk presentation, kameraövervakning. Detta ger trygghet inför framtiden, valfriheten finns alltid.

Låter det intressant?

Gå in på www.rco.se

eller ring 08-546 560 10 för mer info.



Kocken Jonas Borssén har gjort grillning till en livsstil. Sommar som vinter står han vid någon av sina tio grillar och grillar allt från julskinka till sommaremiddagar. Här bjuder han Din bostadsrätts läsare på en trerättersmeny – helt tillagad på grillen.

Text: Thomas Arnroth Foto: Kalle Assbring

Grillsommar

JONAS BORSSÉN LÄGGER PÅ ETT KOL

VISST HAR JONAS BORSSÉN förberett den här dagens middagsgrillning lite extra med tanke på fotograferingen. Och visst har barnen skyndat hem från skolan för att få vara med.

Men förutom fotoblixtarna är det inte något särskilt med den här grillningen för vare sig Alicia, 13, Julius, 10 eller Otto, 4. Är man barn till kocken, matboks-författaren, chili-experten, matentreprenören och grillkonässören Jonas är det så här vardagen ser ut. Här grillas det nämligen jämt.

Fast det verkar inte vara någon som klagar.

– Nej, jag tycker alltid att det är gott, säger Julius och Alicia håller med.

På familjen Borsséns radhustomt i Solna finns fem grillar. En stor klotgrill som Jonas lagar maten på i dag, dessutom två stora smokers och ytterligare två stora grillar som ser ytterst professionella ut. I källaren står ytterligare fem.

– Det har blivit både ett intresse och en passion under de senaste 25 åren. Att grilla är mänsklighetens äldsta metod för att laga mat, men det är en kunskap som gått förlorad för oss. Det finns massor att lära sig och upptäcka, säger han.

FÖR DE FLESTA är grillning synonymt med sommar, men Jonas Borssén har inga sådana gränser. Får han välja så

grillar han helst en varm sommarkväll, men att snö och kyla skulle vara ett hinder tycker han inte.

– Nej, varför skulle man inte kunna grilla på vintern? Det är lika mysigt att grilla då och maten får samma goda smak. Grillen kan ju stå framme över vintern om man bara täcker över den, och att tända briketterna är inte svårare då än på sommaren.

Jonas Borssén grillade till exempel den senaste nyårmiddagen ute i trädgården och för några år sedan lagade han hela julskinkan i klotgrillen.

– Den blev fantastiskt god; grillningen lyfter verkligen fram det salta och söta i skinkan. Men man ska helst äta den varm, och det som blir över kan man göra goda smörgåsar av.

Men frågan är om det blir något över när grill-experten Jonas Borssén är i farten. Det blir så gott att det helt enkelt inte blir något kvar att spara!

GRILLTIPS

- ▶ Gasol är okej för portionsbitar. Ju längre tid man behöver för att grilla, desto större blir skillnaden eftersom man inte alls får smaken av kolgrill med gasol.
- ▶ Se till att ha en yta i grillen där det inte finns något kol, alltså en svalare plats. Där kan man lägga undan bitar som får färg snabbare än andra.
- ▶ Om du har en klotgrill och ska grilla under lock, lägg inte kol eller briketter i mitten utan vid sidorna. En näve kol på varje sida är perfekt.
- ▶ Tänd inte med tändvätska. Den innehåller kemikalier som man inte vill ha i maten och som är dålig för miljön.

Grillfantasten Jonas Borssén brassar på en kyckling hemma i radhusträdgården åt barnen Julius, Otto och Alicia.

– Att laga mat med levande eld ger matlagningen en särskild spänning. Dessutom är det ju så gott, säger han.

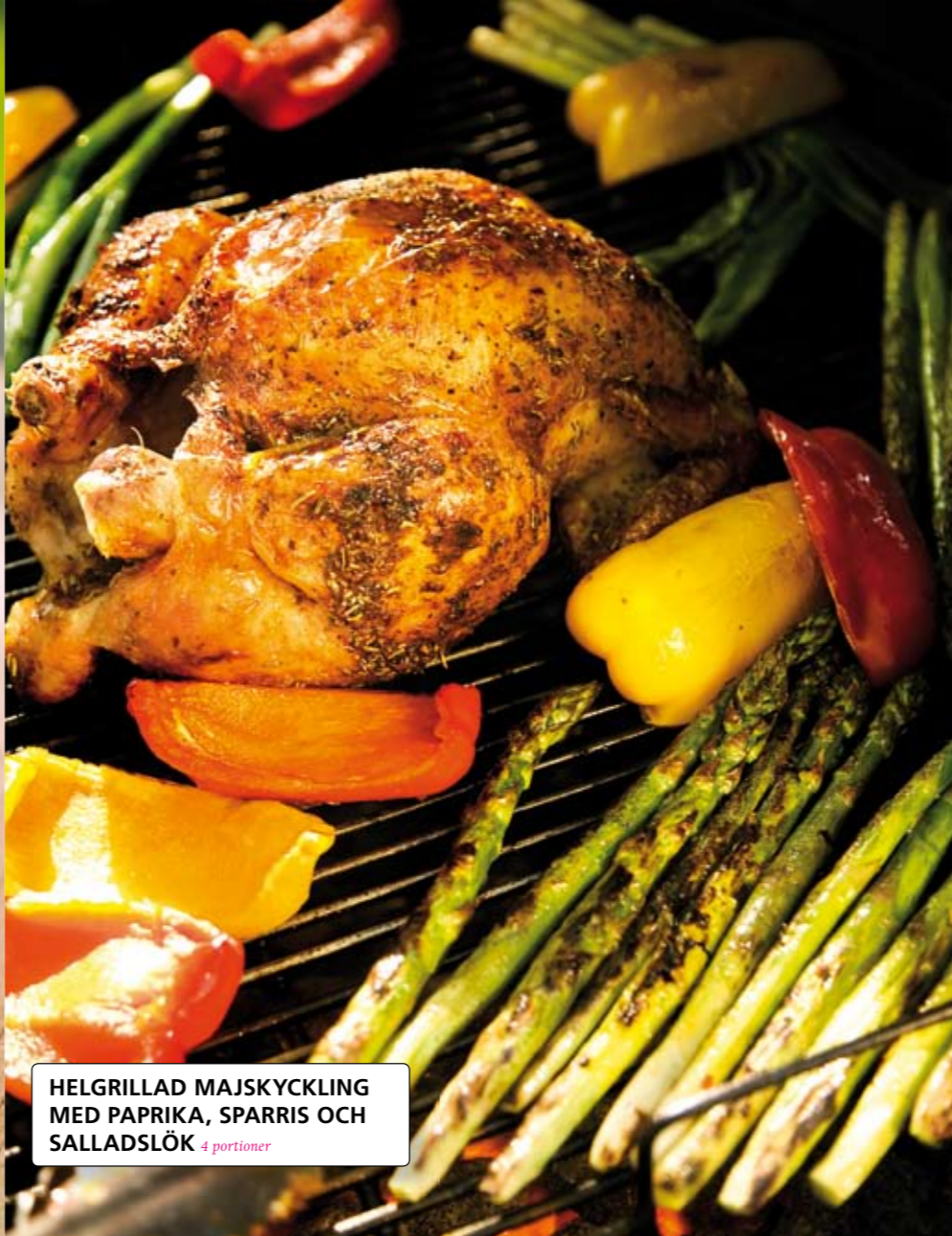


Barnen Alicia, Otto och Julius är uppfödda på grillat. "Det är alltid gott", säger Julius.

SÅ KÄNNER DU HETTAN

- ▶ Håll handen ungefär en centimeter över grillgallret. Om det är så varmt att du bara kan hålla kvar handen en eller två sekunder är det bra värme för att grilla smalare portionsbitar av kött, fläsk, fågel eller fisk.
- ▶ Kan du hålla kvar handen tre eller fyra sekunder passar värmen bra för alla grönsaker och lite större bitar, till exempel tjockare kotletter eller kycklinglår.
- ▶ Kan du hålla kvar handen i både fem och sex sekunder är det vad Jonas kallar BBQ-värme. Perfekt för tillagning under lock. Passar för större bitar, till exempel en hel kyckling eller julskinkan.

GRILLAD CIABATTA MED PARMASKINKA, MOZZARELLA OCH TOMAT 4 portioner



HELGRILLAD MAJSKYCKLING MED PAPRIKA, SPARRIS OCH SALLADSLÖK 4 portioner

GRILLADE BANANER MED LIMESIRAP 4 portioner



FÖRRÄTT

GRILLAD CIABATTA

4 portioner

Grillade bröd med olika tillbehör är praktiskt och gott på en picknick.
1 stort ciabattabröd

1 dl barbecue blues sauce eller annan rökgig barbecuesås
1 rejäla skivor parmaskinka
4 rejäla skivor mozzarella (125 g)
1 tomat, skuren i skivor
1 liten rödlök, skivad
nymald svartpeppar

Basilika till garnering
1. Dela bröden. Skär mozzarella, rödlök och tomat i skivor.

2. Grilla bröden över direkt glödvärme. Pensla med barbecuesås. Lägg sedan på parmaskinka, mozzarella, tomat och rödlök. Garnera med basilika. Vrid några varv med pepparkvarnen över alltsammans.

HUVUDRÄTT

HELGRILLAD MAJSKYCKLING

4 portioner

Använd en stor klotgrill med briketter eller ved. Alternativt en gasolgrill med lock.

1 färsk majskyckling à 2 kilo
salt och nymald svartpeppar
1 msk rosmarin
1 msk timjan
1 msk paprikapulver

Till glasering:
1 flaska ginger glaze & woksauce eller annan sötsur säs
2–3 paprikor, delade och urkärnade
500 g grön sparris, ansad och skalad
1 bunt salladslök
olivolja med citronsmak

1. Krydda och salta kycklingen.
2. Låt briketterna brinna ner till en askgrå glödbädd. Börja grilla på drygt 130 grader. Fördela briketterna i två högar och i var sin del av grillen. Placera kycklingen mellan glödbäddarna. Stäng locket och låt spjällen vara öppna i botten och på locket.
3. Beräkna 2,5 timmes tillagning i 125–130 grader. Kycklingen är klar när innertemperaturen på den tjockaste delen är 78 grader. Tillför nya glödande briketter var 45:e minut så att värmen hålls stabil.
4. Börja grilla grönsakerna när kycklingen är klar. Pensla dem med citronoljan, salta och peppra. Grilla sedan på direkt glödvärme, cirka 3–5 minuter. Pensla samtidigt kycklingen med ginger

glaze i omgångar. Pensla även grönsakerna när de fått färg. Försök få allt klart samtidigt.
5. Skär upp kycklingen i lår- och bröstbitar och servera med grönsaker och extra ginger glaze vid sidan om.

EFTERRÄTT

GRILLADE BANANER

4 portioner

4 bananer, delade på längden med skalet på
olivolja med citronsmak
¾ dl färskpressad limesaft
¾ dl ljus sirap

1 msk finhackad färsk ingefära

1. Låt limesaft, sirap och ingefära koka ihop några minuter tills små bubblor bildas på ytan. Ställ åt sidan.
2. Pensla fruktköttet med olja och grilla på medelstark värme med fruktköttet nedåt 2–3 minuter. Vänd och grilla i ytterligare 7–10 minuter. Pensla under tiden med limesirapen ett par gånger.
3. Servera med extra limesirap och glass eller vispad grädde.

JONAS BORSSÉNS GRILLSKOLA

- **Lägg inte på maten för tidigt.** Man ska grilla när glödbädden är askgrå, när det glöder i kolen under askan.
- **Tvätta gallret.** Man ska inte grilla på ett smutsigt grillgaller.
- **Ta mindre olja i marinaden.** Oljan droppar ner på kolen och börjar brinna. Här är Jonas grundrecept för marinad: Saften av en hel citron (riv även lite skal om du vill ha ännu starkare smak), en matsked olivolja, tre pressade vitlöksklyftor, svartpeppar och salt. Lagom till fyra portioner.
- **Krydda mer än du tror.** Den fylliga kolsmaken behöver matchas rejält av kryddorna.
- **Marinera bara småbitar.** I stora köttstycken tränger marinaden bara in någon millimeter i köttet. Torka av marinaden på ett fat innan du lägger på maten. Pensla sedan på marinaden under grillningen. Den tränger in lättare när köttet blir varmt.
- Se bara till att marinaden blir ordentligt upphettad innan du serverar, gäller särskilt kyckling.



HÖJA INSATSEN RENA VINSTEN

Alla medlemmar ökade sin insats med några hundra tusen kronor. Resultatet? Nästan halverad månadsavgift och ökat värde på bostadsrätten.

I bostadsrättsföreningen Malö i Stockholm ångrar ingen av de 23 medlemmarna det beslutet.

Text: Thomas Arnroth Foto: Johan Adelgren

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MALÖ ligger i Kärrtorp i Stockholms södra närförorter. Det är ett boende för 55-plusare och består av 23 lägenheter i olika storlekar. Där var det ingen som ens hade funderat på att lägga en krona mer i insats än de gjorde vid köpet förrän några styrelsemedlemmar gick på en av SBC:s ekonomi-kurser.

– Där fick vi veta att en sund ekonomi i en bostadsrättsförening var att föreningen hade en tredjedel av kapitalet i lån och två tredjedelar i insatser från medlemmarna. Vår ekonomi var precis tvärtom, säger Ingemar Persson som sitter i styrelsen.

Det var så idén om ökad insats uppstod – en idé som snart visade sig lönsam.

– Vi tog kontakt med vår bank och mycket snart visade det sig att vi kunde sänka månads-

avgifterna ganska kraftigt om varje medlem ökade sin insats.

För en trea på 85 kvadrat handlade det om att ägaren skulle skjuta till närmare 380 000 kronor. Det gav en månadsavgift på ungefär 3 900 kronor i stället för 5 900.

PRINCIPEN BYGGER PÅ att det är billigare för en privatperson att låna än en förening eftersom en privatperson får dra av räntan i deklarationen. För den som lånade de 380 000 kronorna blev den verkliga sänkningen av boendekostnaden ungefär 1 100 kronor i månaden exklusive eventuella amorteringar.

– Samtidigt steg värdet på lägenheterna så mycket att det inte var några problem

att låna pengarna till insatshöjningen. Värdet steg mer än den ökade insatsen.

Svårigheten låg enligt Ingemar inte i att genomföra de ekonomiska transaktionerna med banken. Det svåra var att förklara för alla medlemmar.

– Mitt råd till alla som vill göra samma sak är att arbeta med tålmod. Pedagogiken är ett problem och det räcker inte med ett stormöte för att förklara. Vi hade möten med enskilt med alla medlemmar, så att alla fick chansen att fråga och få svar. Många ville först inte ha några mer lån, men när de fick tid på sig att fundera och prata med sina barn ändrade de sig.

I dag är det ungefär ett år sedan affären genomfördes.

– Och ingen har klagat. Alla är glada och nöjda med att betala mindre i avgift och ha fått bostäder som är mer värda, konstaterar Ingemar.

”BRA EKONOMISKT, KNEPIGT PEDAGOGISKT”

På SBC är man i princip för att bostadsrättsföreningarna gör precis som Malö i Stockholm.

– Föreningens lån minskar samtidigt som medlemmarna både kan sänka sin avgift och troligen öka värdet på sin bostad. Det är bra, säger han.

Bostadsrättsföreningen får inte dra av räntan på sina lån. Genom att öka sin privata belåning och minska föreningens, sänker medlemmarna månadsavgiften tack vare ränteavdraget. Vinsten medlemmen gör är skatteavdraget för räntan.

– Det största problemet brukar vara att rent pedagogiskt förklara för alla medlemmar varför det här är bra. ”Varför betala mer för något man redan äger” frågar sig många.



SBC:s Mats Lindbäck.

StreamLine™

Generation två av klassens tystaste fastighetstvättmaskin

Lika snygg som tidigare, nu med lackad, kvartsgrå front. En dubbelradig LCD-panel och touchknappar med stilren blå bakgrundsbelysning gör hanteringen av tvättmaskinen enkel. Hög kvalitet, tvättresultat på toppnivå* och en ljudnivå på endast 42 dB (A)**.

*Testad enligt europeisk standard EN 60456

**HBV-test Fastighetstvättmaskiner 2004

Välj PODAB när du behöver utrustning för professionell tvätt av textilier.



PODAB

www.podab.se

AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim
Tel 031-752 01 00, fax 031-752 01 50, sales@podab.se

SÅ MYCKET ÖKADE VÄRDET

De flesta lägenheter i Malö är treor. De ökade sin insats med 378 000 kronor. Då sänktes månadsavgiften till föreningen från 5 933 kronor till 3 955 kronor. Enligt oberoende värderare ökade lägenheterna därigenom från 1,1 miljoner till 1,55 miljoner.

BUDA LUGNT!

Varning för budgivningshetsen! När bostadsmarknaden är het är det lätt att dras med. Det gjorde lägenhetsköparen Anders Kretz, som trots allt är nöjd. Bostadsrättsinnehavaren Pernilla Torberger höll däremot huvudet kallt in i det sista. Och så ger ekonomiexperten Charlie Söderberg sina bästa tips inför bostadsköpet.

Varning för visning! Det är rätt att ryckas med i budgivningen efter en bostadvisning. Tänk på att det alltid finns andra lägenheter.

Förälska dig inte i lägenheten. Och bestäm dig för var din övre gräns går. Det är "Lyxfällans" Charlie Söderbergs råd för att du inte bli ett offer för budgivningshetsen.

– Gå inte en krona över din gräns, utan köp en annan lägenhet i stället, säger han.

Text: Thomas Arnroth

CHARLIE SÖDERBERG ÄR REKTOR för skolan Balansekonomi och hjälper folk att få rätsida på sin ekonomi i TV3:s "Lyxfällan". Under några år på 1990-talet arbetade han dessutom som fastighetsmäklare.

– En lärdom från den tiden är att alldeles för många människor köper sin bostad med känslorna. Man blir kär i just den bostaden, och ofta är det mindre viktiga inredningsdetaljer man förälskar sig i. Det är inte ett bra sätt att köpa bostad, säger han.

Tempot i budgivningen på bostäder varierar kraftigt mellan olika platser och tider. Värst är det så klart i storstäderna under högkonjunktur. En lägenhet som på söndagen annonseras ut för två miljoner säljs för två och en halv miljon tre dagar senare.

Det är mycket pengar och det är lätt att bli fartblind. Charlie Söderbergs råd för att inte förköpa sig är att göra sin hemläxa.

– Man måste sätta sig ner och tänka efter vad det är som är viktigast för en, vilka saker med bostaden som är ett måste. Vill man ha stora ytor så kanske man måste söka sig lite utanför centrum. Alla vill köpa en röd stuga mitt på Stureplan för 100 000 kronor, men den finns inte. Det är många som letar bostad hur länge som helst därför att deras mål är orealistiska.

Man ska inte ha för bråttom heller. Man bör gärna titta runt lite så man bygger upp en referensram för vad som är realistisk, så att man har ett hum om hur utbudet ser ut och vad man kan få för pengarna.

EN BIEFFEKT AV detta blir förhoppningsvis också att man inser att det finns en hel del lägenheter att köpa och man nog kan tänka sig att bo på

flera ställen, just för att inte bli förälskad i en enda lägenhet.

– Det finns alltid andra lägenheter att köpa. Det är inte värt att köpa för mer pengar än man har råd med. Det är bättre att hoppa av och leta vidare i stället.

Viktigast av allt är att göra en budget – och det är inte nödvändigtvis samma budget som banken gör åt dig när du söker lån och lånelöfte.

– Nej, man måste göra en budget som bygger på verkligheten, där alla inkomster och utgifter finns med men också alla saker man vill göra. Har man någon hobby som kostar pengar, vill man ha en fin bil, vill man kunna åka utomlands varje år? Allt måste med.

Utifrån sin budget ska man bestämma hur mycket man har råd att lägga på bostaden. Är det 2,8 miljoner man kan låna så är det just 2,8 och inte ett öre mer.

– Man ska angripa budgivningen som om man är en idrottsman och har en taktik före matchen. Man bestämmer sig för strategi och sedan håller man sig till planen.

CHARLIE SÖDERBERGS BÄSTA TIPS

- ▶ Bestäm dig för vad som är viktigast med den bostad du söker. Gör en lista.
- ▶ Köp bostad med huvudet, inte bara hjärtat. Bli inte förälskad i en lägenhet.
- ▶ Gör en egen, realistisk budget.
- ▶ Bestäm var din övre gräns går och gå aldrig över den i budgivningen.

"VI SATTE EN GRÄNS"

Pernilla Torberger från Stockholm bestämde både vilka kriterier lägenheten skulle uppfylla och vad den högst fick kosta. Med den taktiken fick hon drömlägenheten.

Hon är en rutinerad bostadsköpare. Hon har köpt och sålt flera hus och lägenheter i sin bostadskarriär. När hon nu ska flytta ihop med sin pojkvän använde hon sina erfarenheter väl.

– Vi gjorde en lista på vad som var viktigt för oss och sedan bestämde vi hur mycket vi kunde betala, säger hon.

Nu har paret köpt sin lägenhet, men de har deltagit i flera budgivning på vägen.

– Vi har hållit stenhårt på den summa vi hade bestämt och så snart budgivningen gått över den har vi hoppat av.

På visningen av den sista lägenheten ändrade Pernilla taktik. Hon sa direkt till mäklaren vad hon var beredd att betala.

– Men då krävde jag att vi skulle skriva kontrakt nästa dag och att säljaren skulle avboka alla extravisningar. Både mäklaren och säljaren sa ja till det och nästa dag skrev vi kontrakt.

"DET VAR MIN ENDA CHANS"

Anders Kretz, också han från Stockholm, valde en annan taktik när han köpte sin trea på Söder. Lägenheten passade honom perfekt: den låg nära barnens dagis och var så liten att han hade råd med den samtidigt som den faktiskt hade de tre rum han behövde.

– Jag insåg att den lägenheten var min enda chans att få en trea, och jag insåg också att jag måste sträcka mig lite längre än alla andra. Alla kan ju räkna ut ungefär vad lägenheten borde kosta, men vill man ha den så måste man ge lite mer än så, säger han.

Så han gav sig in i en hetsig budgivning, pressade sin ekonomi lite mer än han egentligen ville och fick lägenheten.

– Ser man till kvadrat-meterpriset var det dyrt, men för en trea på Söder var det billigt. Jag är nöjd, för det här var den lägenhet som passade mig.

SKÅNSK GÄSTFRIHET

Här är bostadsrättsföreningen Pirens övernattningsrum

Ett gästrum i föreningen gör livet i lägenhet enklare.

Det tycker boende i bostadsrättsföreningen Piren

på populära Dockanområdet i Malmö.

– Det är lysande och en klar fördel för en förening, säger Pirenmedlemmen Jenny Gustavsson.

Text: Ulrika Hotopp Foto: Martin Olsson

DOCKAN ÄR ETT AV de nya populära och spektakulära bostadsområdena längs vattenlinjen i Malmö. Detta är en del av gamla Kockumsvarvet och från porten har de boende inte många meter till vattnet – åt alla håll.

– Hälften av dem som flyttat hit har sålt villan för att få detta läge och bo lite mindre. För dem är övernattningsrummet perfekt när till exempel barn kommer på besök, säger Pirens ordförande Anders Nilsson.

Också för småbarnsföräldrar med mor- eller farföräldrar på annat håll är rummet en tillgång. Jenny Gustavsson är en av dessa föräldrar som utnyttjar rummet flitigt. Ungefär var sjätte vecka kommer hennes föräldrar från Surahammar till Malmö för att hälsa på. I övernattningsrummet längst ner i huset kan de rå om sig själva och ändå vara nära barnbarnen några trappor upp.

– Det är skönt för alla att ha det så.

Mina föräldrar tycker om att dra sig undan en stund efter en intensiv dag med små barn. Och vi behöver inte trängas alla i vår lägenhet.

Pirenhuset, som sedan årsskiftet förvaltas av SBC, stod klart för inflyttning 2005. Det tog inte många styrelsemöten förrän det bestämdes att lokalen med pentry och badrum intill entrén skulle bli ett kombinerat styrelse- och övernattningsrum. Här finns sängplatser för fyra vuxna samt en spjällsäng.

ENKLA MÖBLER SKRUVADES ihop av styrelsen, någon donerade en tv och gardiner hängdes upp. Rummet blev snabbt populärt och i dag är det uthyrt cirka 100 dygn per år. Från att de boende från början ringde till en styrelsemedlem för att boka rummet sköts detta nu via föreningens hemsida.

– Det är mycket smidigt. Vi använ-

der oss av ett system för bokning av tvättstugan. Det funkar lika bra för övernattningsrum, säger Jenny Gustavsson.

Hon tycker också att Pirens regler kring bokningen är bra. Alla boende har sex dygn till sitt förfogande vid ett bokningstillfälle. Det gör att ingen kan boka upp årets alla helger eller blockera rummet en hel månad. För storhelger gäller lottning efter att man anmält intresse för att få hyra rummet. Kostnaden är 150 kronor per dygn.

– **DET ÄR EN SYMBOLISK** summa för att en viss standard ska kunna behållas på rummet. Ibland går saker sönder och just nu behöver vi till exempel investera i bättre sängar, berättar Anders Nilsson.

Några större problem har övernattningsrummet inte vållat, enligt honom. Vilda fester har lyst med sin frånvaro och de flesta är duktiga på att städa efter sig. Däremot har ansvaret för att lämna ut nycklar ibland fallit mellan stolarna. Därför kommer ett par boende att få detta ansvar nu och den som bokar via webben mindre än en vecka före övernattningen måste ringa de ansvariga så att någon är hemma när gästerna kommer.

– Annars är det värsta som har hänt att någon lämnat nyckeln tre timmar för sent. Nej, rummet är bara positivt. Också mäklarna är positiva till det när de ska sälja lägenheter i fastigheten, säger Anders Nilsson.

TIPS FÖR ÖVERNATTNINGSRUM

- ▶ Tänk på bekvämligheten från början och vad rummets främsta syfte är om det kombineras med en annan funktion. Skaffa bra sängar.
- ▶ Skaffa ett webbaserat bokningssystem. Det sparar tid och är inte dyrt.
- ▶ Se till att det finns ett par ansvariga som kan hjälpas åt med nyckelutlämning och manuell bokning. Alla boende kanske inte har dator.
- ▶ Sätt upp regler för hur många dagar varje boende får boka upp vid ett tillfälle.



Praktiskt. Pirens ordförande Anders Nilsson i det flitigt utnyttjade övernattningsrummet med pentry, soffgrupp och bäddsoffa.



Välkommen till Malmö! Småbarnsmamman Jenny Gustavsson brukar inkvartera föräldrarna i bostadsföreningens övernattningsrum.
– Det är skönt för alla att vi slipper trängas i vår lägenhet och att de kan rå om sig själva här.

Nyhet för alla styrelser inom Region Stockholm:

**Vi förmedlar utvalda
entreprenörer till era
upphandlingar**

Läs mer på www.sbc.se/ramavtal



sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum



FRANSK FRIHET

Självständigt i parisisk ägarlägenhet

Text: Magnus Falkehed Foto: Nikolai Jakobsen

För familjen Chirol blev den nya lägenheten ett lyft: från en trea på gatuplanet inne på en innergård till en fyra med vy över Paris takåsar. Den nya bostaden kunde de utforma som de ville.

TREBARNSMAMMAN Sophie Chirol älskar att ligga i badkaret och titta på hur Eiffeltornet tindrar i kvällsljuset. Badkaret är ett stort hörnbadkar som vetter ut över Paris så typiska takåsar i zink. Utanför fönstret kvitrar några fåglar, långt ovan metropolens bullriga boulevarder. Sophie säger stolt:

– Jag slogs verkligen för att vi skulle ha ett badkar och inte en dusch. Främst för att vår yngsta dotter, Josepha, var två år när vi flyttade in – men också för att kunna ligga där på kvällen, säger Sophie. Lägenheten ligger mitt inne i Paris, vid foten av Montmartre, ett stenkast från Moulin Rouge. Därifrån går Sophie Chirol till fots till sitt arbete som planeringschef på en hjälporganisation. Hennes man Stéphane, som är säljchef på ett företag som arbetar med textning av filmer, brukar varva mellan sin vespa, bil och tunnelbanan för ta sig till jobbet. Det var Stéphane som först föll för lägenheten 2006. När paret köpte fyrarummet bestod den bara av

86 kvadratmeter grått betonggolv utan väggar. Säljaren hade köpt flera "chambre de bonnes", smålägenheter avsedda för tjänstefolk, och slog ut väggarna. – Jag såg genast potentialen i lägenheten. Och så anlidade vi en vän som är arkitekt. Vi satte oss ner tillsammans och funderade över våra behov och vad som fanns för möjligheter, säger Stéphane. **UNDER VINTERN 2006** tog en ny lägenhet form – utan att övriga i huset hade det minsta att säga till om. I Frankrike är tröskeln en tydlig gräns mellan det samägda och den enskilda lägenhetsinnehavaren. Så länge inga bärande väggar skadades

kunde familjen göra vad de ville med sin lägenhet: bygga eller rasera väggar, lägga och riva golv, dra ny elektricitet... – Däremot är det en annan sak så fort man påverkar något som rör det yttre. Då blir det mycket mer komplicerat, säger Stéphane. Fläckar för luftkonditionering eller form och färg på fönster är saker som inte bara övriga i huset måste godkänna. Ofta måste man även ha tillstånd från arkitekterna i en statlig kommission. Och de är måna om Paris takåsar: – Det kom en arkitekt hit och sa att om vi installerade en fläkt på taket så kunde man se den från Sacré-Coeurkyrkan. Och det var inte bra, säger Stéphane och pekar på

Montmartres kulle en dryg kilometer bort, fågelvägen. Lägenhetens mittpunkt är köket och matplatsen. Det kändes naturligt för alla. Sophie älskar att laga mat och det är kring maten som allt umgänge kretsar. I familjen försöker man handla så mycket som möjligt av maten på kvarterets Krav-märkta matmarknad. Sedan kör de upp den lilla shoppingvagnen i husets trånga hiss. Köper de i matbutikerna så blir varorna levererade. **I FRANKRIKE KOMMER** även brevbäraren hem med paket och rekommenderade brev. Är man inte hemma då så måste man gå till posten. – Men det behöver vi aldrig göra. Vi

har en "concierge", en vaktmästare, säger Sophie. Conciergen är husets allt-i-allo och tar hand om städning, post och håller ett öga på vad som händer i huset, plus tusen små extratjänster till lägenheternas ägare. Det kan vara allt från att vattna blommor eller ge en nyckel till gäster. – Det är sådant som gör att man känner sig lite mindre anonym i ett hus, säger Sophie.

FAMILJEN CHIROLS LÄGENHET
Storlek: 86 kvadratmeter Pris (2006): 4,2 miljoner kronor Renovering: 745 000 kronor Föreningsavgifter: 2 168 kronor

"BOSTADSRÄTT" PÅ FRANSKA

- ▶ Snittpriset ligger nu på runt 50 000 kronor per kvadratmeter i nästan hela Paris. I regel prutas utgångspriset ner några procent av köparen.
- ▶ Det är obligatoriskt att skriva under kontraktet hos en särskild jurist. Räkna med 7–8 procents avgifter.
- ▶ Säljaren (om han har ägt bostaden i mer än fem år) betalar ingen reavinstskatt. Har säljaren haft bostaden i mindre än fem år kan han tvingas betala moms som han i sin tur drar ifrån på moms betald vid ett eventuellt tidigare säljtillfälle.
- ▶ Säljaren måste visa upp tester på (icke-)förekomst av termiter, bly, radon och garanterad boyta.
- ▶ I Frankrike är verkligen hela lägenheten, med väggar och allt, i personlig ägo för all framtid. Samäggarföreningen är bara ett verktyg för gemensam skötsel av rullande kostnader som städning, fasadrenovering med mera.
- ▶ Månadsavgifterna är mycket olika. Få franska föreningar lägger undan pengar för framtida engångsutgifter som fasadrenovering eller stambyte.



Fransk vind. Från lägenheten i Montmartre kan familjen Chirol, med mamma Sophie, pappa Stéphane och döttrarna Josepha, Clothilde och Léonore, blicka ut över takåsarna. De bor i en ägarlägenhet som de har stor frihet att göra vad de vill med.



Byt hemförsäkring! – Få både bättre skydd och pris.

- Allrisk bostadsrätt ingår
- Avbeställningsskydd vid resa ingår
- Högt lösöresbelopp

En hemförsäkring speciellt paketerad för dig som bor i bostadsrätt.



Teckna hemförsäkring och få 20 % rabatt på din bilförsäkring

NÖJD KUNDGARANTI

Ja, jag är intresserad, kontakta mig!

NAMN

ADRESS

E-POST

TELEFON

Jag är även intresserad av bilförsäkring

Regnr _____

Mil/år _____

Helförsäkring Halvförsäkring Trafikförsäkring

Skicka e-post med ovanstående uppgifter till: kundservice@modernaforsakringar.se och uppge att du sett annonsen i SBC:s tidning eller skicka denna kupong till: *Frisvar, Svarspost 111 039 500, Moderna Försäkringar Kundservice, 110 07 Stockholm.*

Mer information:

Läs mer på www.sbc.se/forsakringar eller ring: 0200-265 265.

Du kan skicka in din intresseanmälan även om din försäkring ska börja gälla längre fram.

moderna
FÖRSÄKRINGAR

SBC i samarbete med

En sammanfattning av energideklarationen ska finnas uppsatt i trapphuset.



KOLL PÅ ENERGIN

Ser du den här skylten i husets entré? Det betyder att fastigheten är energideklarerad, något alla bostadsrättsföreningar måste göra i år.

Text: Thomas Arnroth Foto: Boverket

SENAST SISTA DECEMBER 2008 ska alla flerbostadshus vara energideklarerade. Målet är att ge bostadsrättsföreningarna ett bra underlag för att fatta beslut om sin energianvändning.

Bostäder och lokaler förbrukar i dag en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. En stor del utgörs av uppvärmning och varmvatten. Erfarenhet visar att det ofta går att minska energiförbrukningen ordentligt genom olika åtgärder.

Resultatet redovisas med en bild där fastigheten placeras in på en skala från dåligt till väldigt bra.

Varken radonmätning eller den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, ingår egentligen i energideklarationen. Däremot ska det anges i den om detta är gjort.

– Vi tror att många kommer att passa på att göra OVK samtidigt med energideklarationen. OVK:n gäller ju i mellan sex och nio år, så det kan vara lämpligt att göra den i samma intervall som man gör energideklarationen, säger Veronica Eade, energiexpert på Boverket.

Mer om energideklarationen och auktoriserade kontrollanter finns på www.boverket.se eller www.sbc.se.

SBC:S EXPERTER SVARAR

Hur renoverar vi rätt?



Vi undrar vad som gäller generellt om vi vill bygga om i vår lägenhet. Vi har för avsikt att genomföra en omfattande renovering som att både flytta och ta bort väggar, renovera kök och badrum.

SVAR: Bostadsrättshavare får göra ändringar i sin lägenhet som att byta ut köksinredning, ta ner eller sätta upp icke bärande vägg, måla och tapetsera om, lägga nya golv med mera. Men om förändringen innebär ingrepp i bärande konstruktion, ledningar för avlopp, vatten och ventilation ska styrelsen lämna sitt samtycke.

Väldigt många totalrenoverar sina lägenheter numera och vårt råd är att alltid visa styrelsen vilka förändringar som man önskar genomföra i lägenheten. Styrelsen har då en möjlighet att granska ritningar och bedöma om ingreppen rör områden som föreningen ansvarar för och göra en bedömning av om ingreppen kan påverka ventilationen eller huset i övrigt.

OFTA BEHÖVS dessutom hjälp av konsult för att granska ritningar och få ett utlåtande om ingreppen

kan genomföras utan att fastigheten skadas.

Har ingrepp genomförts som kräver styrelsens samtycke men som inte har kommit till styrelsens kännedom förrän det är för sent (förändringen är redan genomförd) kan styrelsen antingen godkänna ingreppen i efterhand eller om dessa innebär en försämring av något slag kräva ett återställande. Föreningen kan ställa krav på att väsentliga förändringar alltid ska genomföras på ett fackmannamässigt sätt, i synnerhet vad gäller våtutrymmen. Då finns en motpart om arbeten, material och installationer av något skäl fallerar.

SOM BOSTADSRÄTTSHAVARE är man ju faktiskt delägare av fastigheten och det borde ligga större intresse hos varje enskild bostadsrättshavare att förändringar i lägenheterna genomförs på ett fackmannamässigt sätt. Det kostar så väldigt mycket tid och pengar när skador uppstår, pengar som dessutom delvis kan komma att belasta grannarna!

sbc

ÄR DET ETT DOLT FEL?

Jag köpte lägenhet för två månader sedan och har upptäckt att det luktar mögel i badrummet. Vart kan man vända sig för att få detta undersökt och hur går man tillväga om det är mögel eller fukt i badrummet. Räknas det som ett dolt fel och ska förre ägaren stå för reparationskostnader?

SVAR: Vi föreslår att du tar kontakt med ditt försäkringsbolag som kan tipsa om en firma för att undersöka eventuell förekomst av mögel. Föreningen agerar inte så länge det inte finns misstanke om att det även har spridit sig till själva fastigheten till exempel i bjälklag. Huruvida det kan betraktas som dolt fel beror bland annat på om säljaren har känt till felet eller inte.

VEM ANSVARAR FÖR ELEN?

Vi har någon form av elproblem i vår lägenhet. Hur ser ansvarsfördelningen ut för detta? Ska vi åtgärda eller ligger det på föreningen?

SVAR: Ni får själv anlita en elektriker som försöker utröna vad problemet är och finner denne att det ligger inne i lägenheten tar ni själva ansvar för åtgärd och kostnader. Befinns fel ligga centralt tar föreningen hand om den delen.

KAN AVGIFTEN HÖJAS?

Jag undrar om styrelsen verkligen kan höja avgiften på ett styrelsemöte utan att behöva fråga medlemmarna?

SVAR: Det är styrelsens sak att besluta om att höja eller sänka årsavgiften beroende på vilka förhållanden som råder i föreningen. Det ligger inom det förtroende ni har lämnat till styrelsen för att hantera och ansvara för verksamheten under verksamhetsåret.

SBC:s experter svara på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra. Maila dina frågor till fraga@sbcs.se
I Styrelserådsgivningens expertpanel: Främre raden fr v: Christer Högbeck, Elisabet Kalderén, Elise Segefalk, Göran Olsson, Bakre raden fr v: Mats Lindbäck, Marianne Mählkvist och Peder Halling. Ej på bild: Oscar Liljencrantz.



Trygghetspaket till engagerade bostadsrättsinnehavare

Boendemiljön är en viktig del av vår vardag och trivsel är noga förknippat med trygghet. Eftersom de flesta fall av inbrott och skadegörelse sker i anslutning till våra bostäder, krävs det mer än god grannsamverkan för att skydda sig. Låt oss därför berätta om vad vårt trygghetspaket kan göra för dig och din bostadsrättsförening.

Trygga hus har säkra dörrar

En säkerhetsdörr har en konstruktion av stål och lås som sätter stopp för den mest rutinerade tjuven. Dörren begränsar brand från att sprida sig i 30 minuter och är både lukt- och ljudisolerande. Sänkta energikostnader och minskat buller från trapphuset är några fördelar utöver ett tryggare boende.

När du väljer Nybergs får du tillgång till certifierade säkerhetsdörrar från svenska kvalitetstillverkare. Har du hört talas om vikten av säker monterning? Vi skiljer oss från våra konkurrenter med erfarenheten och rutinen av 60 000 installerade dörrar. Av oss får du inte bara säkrare miljöer, de behåller också sin tidstypiska charm eftersom vi är experter på att förädla dörrarna efter sin omgivning.



Dessa verktyg är inblandade i många brott, med vårt säkerhetsglas slipper du dem.

Inbrott och skadegörelse är vanligt i bostäder, lokaler och gemensamhetsutrymmen som ligger i markplan. För den som inte vill drabbas kan vi erbjuda säkerhetsglaset Isopoly. Det ser ut som en helt vanlig glasruta, men den står emot minst 35 slag från tillhyggen som kofot och yxa. Välj Isopoly när du behöver ett säkert glas.

Saknar du säkra dörrar eller fönster, eller hela paketet? Kontakta oss om du vill veta mer om våra produkter och vad vi kan erbjuda dig och din förening. Varmt välkommen till Nybergs.

