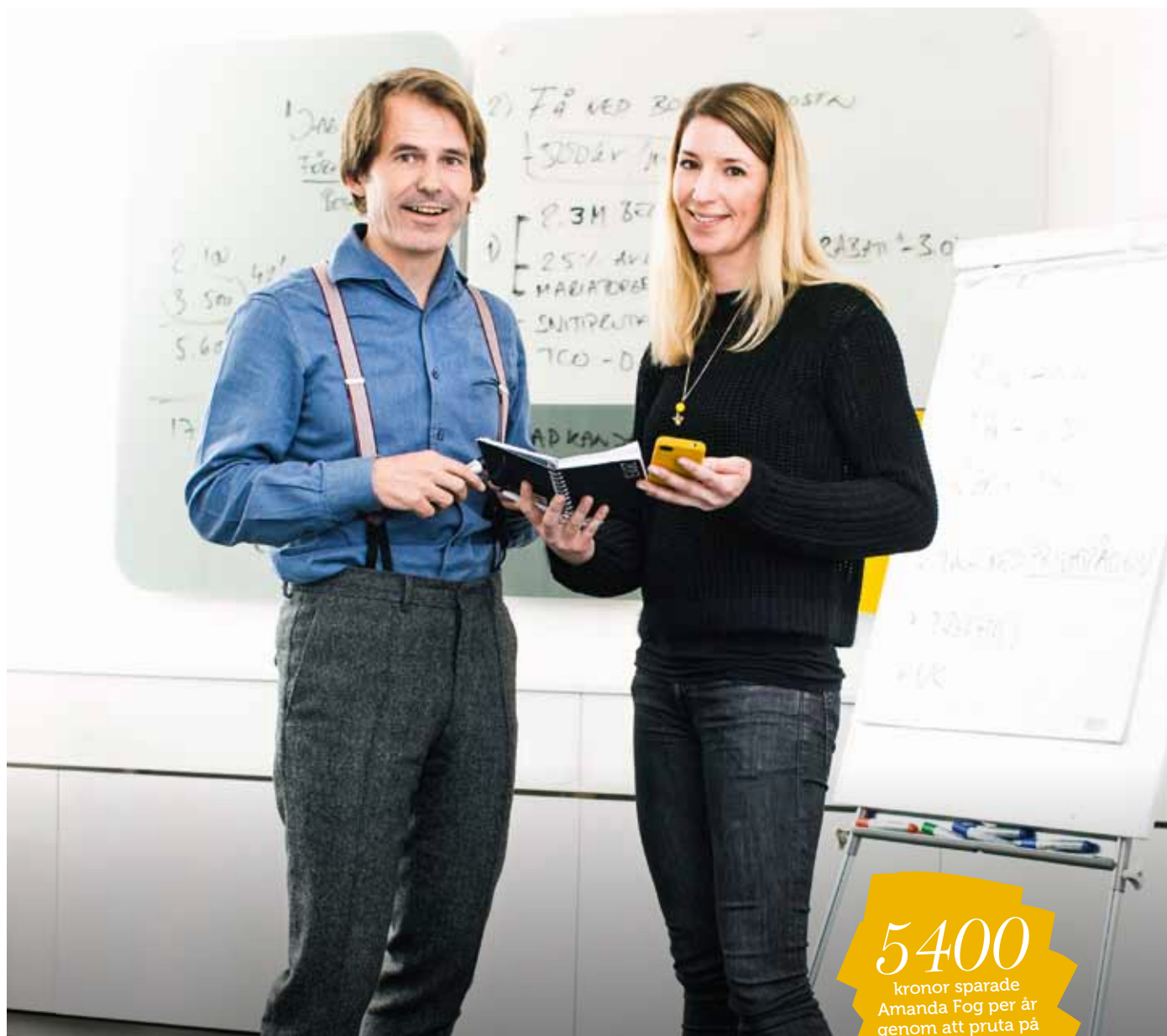


Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna # 1 2013



5400

kronor sparade
Amanda Fog per år
genom att pruta på
sin bolåneränta

Sänk din ränta

Experten Claes Hembergs tips gav Amanda lägre lånekostnader

RISK & CHANS

Vad passar din
boendekonomi?

DRÖMMEN

Sugen på att renovera?
Så undviker du fallgroparna

KONSUMENTMAKT

Bankerna räntepressas
via internet

Electrolux Professional



Det har hänt en hel del sedan Electrolux allra första tvättmaskin såg dagens ljus 1902 i Ljungby, Småland – 110 år sedan!

Idag leder vi utvecklingen av kundanpassade textilvårdsprodukter – och vi finns fortfarande i Ljungby, Småland!



Agilator

Nu fortsätter vi fira våra 110 år med vårt småländska sparpaket "All inclusive"!

Vi erbjuder ett Funktionsavtal till en fast månadshyra!

Allt detta ingår:

1 st Torktumlare T4190

1 st Tvättmaskin W475H/LE

2 st Öppna socklar i rostfritt stål

1 st Rostfri luddlåda 45 L, med galler

Installation

Fullservice i 10 år



Med vårt Funktionsavtal får ni detta riktigt småländska sparpaket till en fast hyra på 999 kronor per månad. Maximal trygghet i 10 år för 33 kronor per dag! Inga extra kostnader tillkommer.

Tryggare och enklare kan det inte bli!

(Erbjudandet gäller tom 2013-03-31)

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



Thinking of you
Electrolux

Bostadsrätten har följt med sin tid

Det här blir min sista ledare i denna utmärkta tidning. Pensionen närmar sig nämligen.

När jag nu utnyttjar möjligheten till en kort tillbakablick är det första som slår mig hur den bostadspolitiska debatten varit under större delen av de 40 år som jag har varit verksam i branschen. Det är samma frågor då som nu. Hela tiden ställs krav på politiker om att det ska byggas bostäder, som om de satt inne med alla lösningar. Däremot har det för bostadsrätten hänt en hel del.

Tidigare var bostadsrätter prisreglerade på samma sätt som hyresrätter. Tack och lov försvann prisregleringen 1969 och kraven på att hyresnämnden skulle godkänna alla överlåtelse. Men se hur det ser ut med hyresrätten som fortfarande är genomreglerad och kvar i andra världskrigets krissystem.

Bostadsrätten har även på andra sätt följt med sin tid. Från början var bostadsrätten anpassad för storskaliga byggnadsprojekt med många lägenheter där alla var stöpta i samma form. I dag finns bostadsrätten i alla möjliga hus och medlemmarna har stora möjligheter att forma om sina lägenheter. Längre hade bostadsrättsföreningen finansieringsrisken men nu ligger riskerna mest hos bostadsrättshavarna, vilket på ett sunt sätt minskat de gemensamma åtagandena och påverkar boendekostnaderna positivt. Resultatet är mer välmående föreningar men också mer krävande medlemmar som gör anspråk på att utöva sitt ägande. Kanske jobbigt för styrelserna men sunt för boendet.

Att gå i pension innebär inte att jag lägger av. Min plan är att i fortsättningen vara aktiv fast på annat sätt, och vi kanske ses ute i bostadsrättslandskapet någon gång! ●



Göran Olsson
GÖRAN OLSSON, VD,
BOSTADSRÄTTERNA

Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan!

Välkommen till Din Bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller boparar i 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 240 000 exemplar.



Nästa nummer kommer den 14 juni



10

Claes Hemberg coachar: **Så fick Amanda Fog lägre bolåneränta**

- SIDAN 4**
AKTUELLT
- SIDAN 14**
NÅTET – EN MAKTFAKTOR
- SIDAN 17**
HAR DU RÄTT FÖRSÄKRING?
- SIDAN 18**
RENOVERING – TÄNK PÅ DETTA
- SIDAN 19**
PRYLAR FÖR HEMMAFIXAREN
- SIDAN 20**
GÖR DIN STÄMMA HÖRD!
- SIDAN 24**
EXPERTERNA SVARAR
- SIDAN 26**
SÅ UMGÅS VI I VÄSTERÅS

6

Risk & Chans **Boendekonomi**

22

Vinnare! **Här vill alla tvätta**

REDAKTION

Ansvarig utgivare: Göran Olsson
Redaktionsråd: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén och Mats Lindbäck
Redaktör: Rikard Samuelsson
Art director: Kristian Strand
Produktion: OTW Communication
Omslagsbild: Magnus Glans
Repro: Done

Annonsförsäljning:
 Funktioner på Gotland, Mats Lindén
 Tel 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. Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på info@bostadsratterna.se.

Bostadsrätterna är intresseorganisationen för bostadsrättsföreningar och boparare. Vi utvecklar boendet genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. Bostadsrätterna har drygt 6 000 medlemsföreningar och cirka 15 000 boparare.



Mer krångel med amorteringskrav

Riksbankschefen Stefan Ingves ropar på amorteringskrav på bolån, men åtgärden försvårar för unga på bostadsmarknaden och kan dessutom krympa den redan låga nybyggnationen.

Bankföreningen rekommenderar redan bankerna att ställa krav på amortering av bolånen. Men i ett utspel på



Stefan Ingves

DN Debatt i början av året vill Stefan Ingves tvinga bankerna att kräva amortering. Utspellet får mothugg av Bostadsrätterna:

– Ännu ett förslag som slår hårdast mot unga bostadsköpare. De har ju inte kunnat ta del av värdeökningens utvecklingen. Det enda uppenbara resultatet är att det blir svårare att komma in på bostadsmarknaden, säger Mats Lindbäck, informationschef på Bostadsrätterna.

En annan konsekvens av eventuella amorteringskrav är att många pågående nybyggnationsprojekt kan stoppas.

– En katastrof då byggandet redan är alldeles för lågt, menar Mats Lindbäck.

TEXT: MATS LUNDSTRÖM

Rätt hyresnivå vid uthyrning



Med ny lagstiftning för andrahandsuthyrning krävs fortfarande tillstånd av styrelsen, men hyran kan sättas i relation till bostadens marknadsvärde. *Det kan innebära att fler vill hyra ut i andra hand.*

Reglerna är en seger för Bostadsrätterna som i stort sett fått igenom sina förslag i den nya lagstiftningen som gäller från 1 februari.

– Vi är självklart positiva till att reglerna anpassats till verkligheten, säger Kenny Fredman, informatör på Bostadsrätterna. Det tidigare systemet var barockt där bostadsrättshavaren fick ta ut en hyra som motsvarade de som finns i vanliga hyreshus. Det kunde ibland ge en hyra som var lägre än kostnaderna för räntor och avgifter som innebar att bostadsrättshavaren inte alltid fick täckning för sina kostnader.

De nya reglerna innebär inte fri hyressättning. För att hitta rätt nivå räknas fyra procent av marknadsvärdet ut. Siffran delas sedan med årets tolv månader. Därefter läggs månadsavgiften till.



SÅ RÄKNAR DU

Räkneexempel 1

Lägenhet med marknadsvärde på 3 miljoner kronor och en månadsavgift på 1 900 kronor:
 $(3\,000\,000 \times 0,04)/12 + 1\,900 = 11\,900$ kronor i månadshyra.

Räkneexempel 2

Lägenhet med marknadsvärde på 1 miljon kronor och en månadsavgift på 2 500 kronor:
 $(1\,000\,000 \times 0,04)/12 + 2\,500 = 5\,833$ kronor i månadshyra.

– Nytt är också att när bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen själva avtalar om en hyra kan inte hyresgästen i efterhand få tillbaka en överklagad hyra, berättar Kenny Fredman.

Och så blir uppsägningstiderna kortare. Hyresgästen kan säga upp lägenheten och flytta en kalendermånad senare. Om hyresvärden säger upp avtalet gäller däremot tre månaders uppsägningstid. De nya reglerna gäller enbart vid uthyrning av en bostadsrätt. För hyreslägenheter gäller fortfarande tidigare regler.

Effekterna av de nya reglerna är oklara. Tidigare har det talats om upp till 40 000 fler uthyrda lägenheter, men den siffran kommer sannolikt inte att bli verklighet i och med att regeringen bara fick igenom delar av sitt förslag. ●

TEXT: MATS LUNDSTRÖM

Har du lyckats förhandla ner räntan på dina bolån?



Lars Karlsson, universitetslektor, 48, Göteborg:

– Vi fick en procentsats från banken och jag kollade nivån med andra låneinstitutioner och kunde konstatera att procentsatsen var konkurrenskraftig.



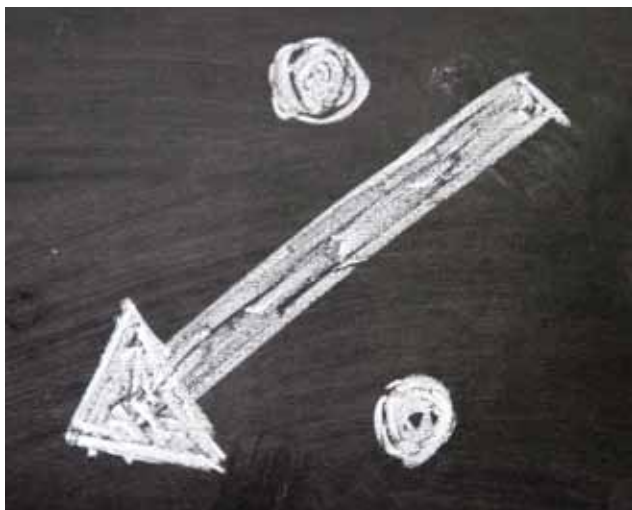
Kerstin Hideborn Alm, 43, kommunikatör, Stockholm

– När vi flyttade in fick vi ett erbjudande från banken via föreningen. Vi har fått en ganska bra ränta och delat upp lånet i tre delar, en rörlig och två fasta.



Nils Sundström, 45, redaktör, Stockholm

– I mitt förra boende förhandlade jag med flera banker och ställde erbjudanden mot varandra. Det lönade sig att göra på det viset.



Bolånetaket en tröskel

Finansinspektionens bolånetak har i realiteten blivit en tröskel för att ta sig in på bostadsmarknaden.

– *Taket är en onödig åtgärd*, säger Mats Lindbäck, informationschef på Bostadsrätterna, och får medhåll av Mäklarsamfundet.

Det var i oktober 2010 som taket infördes och innebär att banker

bara får låna ut 85 procent av bostadens värde. Motivet var att stävja ökningen av bostadslån, en ökning som huvudsakligen beror på omfattande ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i storstäderna.



Ingrid Eiken

Mäklarsamfundet har undersökt effekterna av bolånetaket. Rapporten visar att tillväxttakten i hushållens skuldsättning har avtagit. Samtidigt uppvisar bostadsmarknaden en starkare utveckling än vad många befarat, något som den relativt låga räntan förmodligen har bidragit till.

– Vi tycker att taket är trubbigt, säger Ingrid Eiken, vd på Mäklarsamfundet. Den verklighet som många möter är att det krävs ännu

mer i plånboken, det vill säga en ännu högre betalningsförmåga. Det är de unga är som påverkas mest av bolånetaket.

Mats Lindbäck håller med:

– Det är bedrövligt att unga ska vara beroende av föräldrarnas välvilja eller ekonomiska muskler för att få råd med ett eget boende.



Mats Lindbäck

Taket minskar dessutom rörligheten ytterligare på bostadsmarknaden. Här spelar även reavinstskatten vid försäljning in som gör att många bor kvar längre än vad de borde.

– Eftersom färre har råd att sälja borde det hellre kallas en

flyttskatt. Den försämrar dessutom utnyttjandet av bostäderna. En flytt är i de flesta fall något positivt, vilket gör att lånetaket och flyttskatten innebär en sorts välfärdsförlust. ●

TEXT: MATS LUNDSTRÖM



Vi har tagit fram en ny tvättmaskin som tvättar både energi- och vattensnått. Som är både effektiv och skonsam. Både driftsäker och ergonomisk. Nu är den äntligen här. Nya ProLine HX 65 från PODAB tvättar med extra omtanke om ekonomin, miljön, tvätten och användaren.

Upptäck fördelarna du med. Se filmen på www.podab.se.

Vi har riktigt bra erbjudanden för medlemmar i Bostadsrätterna. Besök vår kampanjsida www.podab.se/Bostadsratterna.

PODAB AB PODAB Ekonomivägen 9 436 33 Askim
Tel: 031-752 01 00 Fax: 031-752 01 50

Specialister på professionell tvättstugeutrustning sedan 1945

Framtida prisutveckling, inkomst, storlek på lån, amortering eller inte ...
Din boendesituation och dina kostnader avgörs av en rad faktorer som är unika för just dig – det finns inga allmänna råd som går att applicera på alla människor. Däremot får alla val konsekvenser.

Risk & Chans

De tre nedanstående personerna befinner sig i olika skeden av livet och har helt skilda sätt att resonera kring boendet, sin privatekonomi och vilka risker och chanser de är beredda att ta.

Peter lever för dagen, Inger planerar för ålderns höst och Erika är mitt uppe i en tillvaro med små barn och stora utgifter.

Din Bostadsrätt tog hjälp av välrenommerade ekonomijournalisten Annika Creutzer för att se vad utfallet av dessa tre personers val kan bli.

TEXT: SOFIA STRIDSMAN ILLUSTRATION: REBECCA ELFAST



Peter, 32 år

Boende: Ensam i en bostadsrätt i Stockholm, inköpt för 2,9 miljoner kronor år 2010.

Ekonomi: Har 2,2 miljoner kronor i lån och tjänar 38 000 kronor i månaden före skatt. Amorterar inte, har rörlig ränta på hela lånet.

Buffert: Lever för dagen, men utgår från att värdeutvecklingen på bostadsrätten ska vara stabil.

Annika Creutzer: Peter behöver inte amortera men han behöver en buffert. Det är möjligt att banken inte vill ge honom mer lån i det fall lägenheten behöver repareras eller det händer honom något. En del av de pengar han sparar kan han ta lite högre risk med, i aktier eller aktiefonder, och kanske därmed få sparkapitalet att växa. Han behöver ju inte ta hänsyn till någon annan. Han kan också "lura sig själv" att den rörliga räntan är fem procent

och spara mellanskillnaden på det kloka sätt Inger gör. Då har han redan anpassat ekonomin efter en högre ränta när den dagen kommer.

I dag ligger han något över gränsen för när bankerna kommit överens om amorteringskrav och det kan hända att han krävs på en amortering ner till 2 175 000 kronor (75 procent). Han bör skaffa sig en inkomstförsäkring så att han klarar räntorna en tid, även om han skulle förlora jobbet.



Inger, 53 år

Boende: Bor med sin sambo i en bostadsrätt i Luleå, inköpt för 900 000 kronor 2005.

Ekonomi: Paret har ett lån på 650 000 kronor, varav Ingers andel är hälften, 325 000 kronor. Hon har en månadslön på 25 000 kronor före skatt och amorterar 1 000 kronor/månad.

Buffert: Har rörlig ränta, men utgår från fem procents ränta och sätter av buffertpengar varje månad för bistrare tider.

Annika Creutzer: För Inger är det viktigaste att hon och sambon har koll på juridiken. Har de testamente så att de ärver varandras halva av lägenheten? Annars ärver respektive syskon om det inte finns barn. De bör också ha livförsäkringar med varandra som förmånsstagare för att kunna lösa halva lånet i det fall någon av dem blir ensam. Inger bör gå in på minpension.se och se vad hon förväntas få i samlad pension. Är

det bra behöver hon inte amortera utan kan använda pengarna till långsiktigt sparande (mer än fem år), ta lite högre risk och se pengarna växa. Hade de haft en bostad som var dyrare med högre lån hade amortering varit nödvändig.

Min generella rekommendation är att bostaden inte bör vara belånad till mer än halva sitt värde den dag man övergår till pensionsinkomster. 



Erika, 42 år

Boende: Gift, har tre hemmaboende barn. Familjen bor i en bostadsrätt i Göteborg inköpt för 3,5 miljoner kronor år 2009.

Ekonomi: Har lån på 2,8 miljoner kronor, varav Erikas andel är 1,4 miljoner kronor. Varken hon eller maken amorterar. Erika har en månadslön på 32 000 kronor före skatt. Hennes man tjänar ungefär lika mycket.

Buffert: Paret har bundit hela lånet på fem år. De har inga planer på att flytta, utan ser det som ett långsiktigt boende.

Annika Creutzer: Erika och hennes make bör amortera för att minska sårbarheten. Är bostaden bara värd vad de köpte den för så bör de få ner lånen till 2 625 000 kronor (75 procent av värdet). Vi får hoppas att äktenskapet håller. Skulle de skilja sig kan det blir svårt för dem att ha råd med två nya bostäder. Har de ingen buffert bör de prioritera den före amorteringen. Pengarna de sparar

bör de placera utan risk på bra spar-konto. Givetvis bör de ha livförsäkringar på varandra. I det fall något av barnen är från tidigare förhållande bör de fundera på hur detta barn ska få ut sin laglott om den föräldern dör och gärna prata med familjerättsadvokat. Den dag barnen flyttar hemifrån kan de öka sitt sparande och amortera så att de klarar boendet med pensionsinkomster. ●

”Ett konstigt moraltänk”



Låna mycket eller lite, amortera eller inte. *Det ska vara en fråga mellan banken och den enskilde personen*, säger Bostadsrätternas vd, Göran Olsson.

– Det är inget samhället ska lägga sig i. Men fortfarande finns det ett moraltänk över det här med att låna pengar.

TEXT: SOFIA STRIDSMAN

Sedan hösten 2010 finns ett bolånetak i Sverige, som innebär att den som vill köpa en bostad ska kunna lägga in en kontantinsats på 15 procent av köpeskillingen. Nyligen sa riksbankschefen Stefan Ingves att han kan tänka sig ett myndighetskrav på amortering av bostadslån.



Göran Olsson

Den allmänna debatten kring boendets kostnader har blivit moraliserande, anser Bostadsrätternas vd, Göran Olsson.

– Amorteringsgraden och bolånetaket gör att det blir väldigt stelbent och inte anpassat till hur människor har det. Valfriheten blir begränsad. Det finns en konstig moral i det, som att det vore fullt att låna pengar, säger han, och fortsätter:

– Vi hade ett regleringssamhälle ända in på 1980-talet, då det var en ynnest att få låna till en bostad. Kreditavregleringen förde med sig det goda att de flesta människor i dag kan köpa en bostad och satsa på något som ger ett kapitalvärde. Det blir tröttsamt med

alla pekpinningar som har liten anknytning till verkligheten.

Göran Olsson menar att detta kan leda till en nedåtgående spiral vad gäller boende och byggande.

– Vi ser att försäljningen av nybyggda bostadsrätter går trögt. Det är uppenbart att det är nya tider vad gäller genomströmningen av affärer. Det beror inte bara på att folk är oroliga, utan för att det har blivit svårare att investera i

bostäder. Det slår framför allt mot yngre människor. De har ofta bra jobb och möjlighet att betala, men har inget kapital.

En förstagångsköpare av en bostadsrätt i någon av storstäderna måste kunna lägga in ett sexsiffrigt belopp kontant.

– Att först spara ihop pengar och sedan köpa en bostad är fullständigt omöjligt för nästan alla människor, utom de som är sanslöst förmögna. Bankerna är duktiga på riskbedömning. Det måste vara en fråga mellan banken och den enskilde, exempelvis hur man ska se på det här med amortering. ●

Dörrar med unika fördelar

Secor säljer och monterar Dalocs snygga och klassade säkerhetsdörrar. De har bl a en helt unik överfals, flerpunktslås och finns i många utförande t ex med träfront eller olika laminat på in- och utsidan.

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

Det finns pengar att spara för många som bor i bostadsrätt. Det handlar om att pruta ner bolåneräntan. Ju större lån desto mer pengar att spara. Nio av tio som förhandlar om ränterabatt lyckas, och sparar tusentals kronor om året.

Här är tipsen, råden och en berättelse om hur det kan gå.

Så prutar du dina bolån

Amanda sparade 5 400 kronor på ett år

Vi lät Amanda Fog få *tips av "prutningsexperten" Claes Hemberg* innan hon gav sig ut för att sänka sin ränta. Men trots alla de rätta argumenten i bagaget stötte hon på ett oväntat problem: Att ens lyckas träffa en bankperson.

TEXT: THOMAS ARNROTH FOTO: MAGNUS GLANS

Innan vi sjösatte det här reportaget drömde vi om en rubrik i stil med "Hon sparade tio tusen på tio minuter", eller kanske en reserv på "Hon sparade fem tusen på fem samtal".

Två veckor senare funkar ingen av dem.

Amanda Fog har visserligen lyckats rätt bra med sin förhandling. Om hon nöjde sig med det bästa erbjudandet just nu skulle hon sänka sin räntekostnad med 0,36 procent om hon valde rörlig ränta och 0,45 om hon band lånet på ett år.

Hennes mål innan prutningen var minst 0,4 procent, vilket hon ju når om hon binder på ett år. På det skulle hon sänka sin lånekostnad med ungefär 450 kronor i månaden. I slutändan är det bra betalt jämfört med den insats som krävdes, men några tio minuter eller fem samtal räckte inte.

– Det är en skum känsla, för mitt övergripande intryck är faktiskt att bankerna inte vill ha nya kunder. Det är otroligt konstigt, att de kan behandla sina kunder som att de inte är kunder. I vilken annan bransch händer det? säger hon.

Vi har följt Amandas två veckor långa resa på nära håll och slagits av samma sak som hon; att det är som om bankerna placerat ut ett slags barrikad mellan sig och henne. En barrikad i form av kundtjänst på telefon med långa kötider eller ansökningsformulär på nätet. Att på telefon komma raka vägen till en bankperson som faktiskt är bemyndigad att förhandla visar sig nästan omöjligt.

– Jag trodde kanske inte att det skulle gå lätt, men absolut inte att det skulle kräva den här insatsen, konstaterar Amanda.

SÅ PRUTAR VI

- Bara fyra av tio som har bolån har förhandlat om ränterabatt. Det betyder att 1,8 miljoner svenskar aldrig prutat på sina bolån.
- Av de som förhandlar lyckas nästan nio av tio sänka räntan.
- I snitt lyckas de som förhandlar sänka sin ränta med 0,42 procent.
- De som prutar bäst och oftast är medelålders män.
- Hälften av alla medelålders prutar på sina bolån, ungefär 40 procent av alla under 30 år men bara 27 procent av de äldre.
- Bolånare med lägst inkomst och lägst utbildning prutar mindre än de med högre utbildning och högre lön.



Claes Hemberg

Men lät oss backa bandet lite, till första mötet med Amanda. Hon tycks vara själva sinnebilden av en ung, stark och framgångsrik kvinna. Hon är välutbildad, tjänar bra, bor i bostadsrätt på Söder i Stockholm och arbetar som projektledare inom reklambranschen från sin eget företag. På jobbet är hon en bra förhandlare, vet precis vad man kan få för pengarna och accepterar inga överpriser.

Tyvärr har hon inte lyckats tillämpa det på sin privatekonomi. Hon har helt enkelt aldrig riktigt förhandlat med sin bank, Nordea.

– Det blir som en annan sak när det kommer till mina egna pengar. Det är lite konstigt för det känns på något sätt inte lika viktigt. Men jag har insett att jag betalar mer i ränta än många andra och jag har tröttnat på det. Jag vill sänka mina räntekostnader helt enkelt, säger hon.

Så Din Bostadsrätt förde samman Amanda med Claes Hemberg, sparekonom på Avanza bank. Eftersom Avanza inte sysslar med bolån har Claes Hemberg kunnat bli något av bolånekonsumenternas talesperson. Han bloggar och twittrar regelbundet i ämnet och det var han som förra året kom på idén att be bolånekunder att rapportera in sin ränta via Twitter i något som kallades "Säg din ränta".

Om någon vet hur man prutar så är det han.

– Många är inte medvetna om hur mycket pengar det finns att spara. Har man ett lån på två miljoner sparar man 2 000 kronor om året genom att pruta 0,1 procent. Prutar man 0,6 procent blir besparingen en tusenlapp i månaden, säger han.



Amanda Fog ville sänka sina räntekostnader. För att nå sina sparmål fick hon hjälp av Claes Hemberg, sparekonom på Avanza bank.



Amanda har 1,4 miljoner kronor i lån på en etta på 37 kvadratmeter. Den är värderad till 2,3 miljoner och är, med andra ord, lågt belånad. Hon har sitt lån i Nordea, där hon har varit kund hela livet. Hennes ränta är 3,3 procent, vilket är ungefär 0,3 procent över vad bankerna erbjuder för tillfället, oprutat alltså. Det verkar finnas förhandlingsutrymme med andra ord.

Amanda Fog har en bra årsinkomst och därmed goda marginaler, trots att hon både är singel – det är dyrare att vara singel än bo i delat hushåll – och tills nyligen ägde en häst. Hon borde vara en drömkund.

Men enligt Hemberg handlar det inte om det.

– Nej, det allra viktigaste är att man faktiskt förhandlar med banken. Så mitt första råd är att försöka hitta en bra bankperson. Precis som med alla andra förhandlingar handlar det om personkemi, helt enkelt att hitta en bankperson som gillar sitt jobb och tycker om att förhandla, säger han.

– Jag hittade till exempel min nuvarande bankman genom en kompis som hade fått bra villkor på en bank i Skåne. Jag bad om hans bankpersons namn och nummer, ringde och fick på så sätt tips om en bra kontakt i Stockholm. Jag ringde honom och lyckades med en bra prutning. Man måste vara lite aktiv på det sättet, fråga kompisar och kollegor.

En undersökning från Sifo som Avanza har beställt visar att strax under 30 procent av alla svenskar prutar på sina lån. Bolånarna är bättre, där är siffran strax över 40 procent. Det betyder ändå att ungefär sex av tio med bolån inte prutar alls.

Det är synd, för av dem som gör det lyckas nio av tio sänka sin ränta. Snittsänkningen efter en förhandling med banken är 0,42 procent. Det är mycket pengar. På ett lån på en miljon motsvarar det över 4 000 kronor om året.

När man väl får tag i en bankperson att förhandla med, gäller det att hålla samtalet till de egna behoven och se till att ord som ränterabatt är i fokus, inte bankens prat om räntepunkter. Har man gjort sin hemläxa, vet ungefär vad andra bankers räntor ligger på och har räknat ut hur mycket man själv behöver (ett bättre ord i förhandlingen än vill) spara i månaden är det lättare att vara stark i förhandlingen.



”Många är inte medvetna om hur mycket pengar det finns att spara.

Claes Hemberg, sparekonom Avanza bank

Claes Hemberts 10 bästa förhandlingstips



- 1** Läs på lite. Kolla med bekanta vad de betalar i ränta på sitt bolån, kolla Svenska Dagbladets räntekarta.
- 2** Räkna ut vad du skulle kunna spara på att sänka din ränta. Det motiverar dig att förhandla.
- 3** Sätt ett rimligt mål. Snittprutaren sänker sin ränta med 0,42 procent, men

är det första gången du prutar kanske du ska sätta målet lite lägre. Nästa gång kan du pruta mer.

- 4** Det kanske viktigaste av allt: Fråga runt i vänskrets och på jobbet om någon har en bra bankperson de kan tipsa om. Nyckeln till en bra förhandling är att hitta rätt person att förhandla med. Man

förhandlar inte med en bank, utan med en person.

- 5** Nöj dig inte med att bara förhandla med din nuvarande bank. Trohet lönar sig inte.

- 6** Räkna ut dina boendekostnader och se till att stapla så mycket privata kostnader du kan på det. Du vill visa för banken att du inte har råd med



Claes Hemberg menar att det är viktigt att använda nyckelord när du träffar din bankkontakt, exempelvis ord som ränterabatt. Och poängtera gärna att du *behöver* sänka dina kostnader, inte att du gärna skulle *vilja* sänka dem.

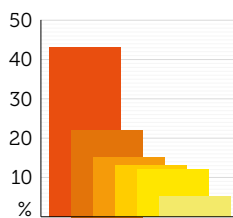
Med Claes Hemberg som personlig coach får Amanda börja ringa till bankerna direkt och träna på argumenten. Men klockan har blivit för mycket, det finns inga bankpersoner på plats som kan förhandla. Amanda ombeds återkomma nästa dag. Vilket hon gör, peppad av Claes Hembergs tips och sin fina förhandlingsposition. Bara en sådan sak som att SEB skrivit ett avtal med TCO som ger alla dess medlemmar 0,4 procent i rabatt på bolånet visar ju att det finns förhandlingsutrymme.

Men problemen börjar snabbt hopa sig.

På SEB är det lång telefonkö och vid två tillfällen väljer hon att bli uppringd, vilket inte sker. Hon ringer Länsförsäkringar som lovar ringa tillbaka. Det gör de inte. Hon ringer Handelsbanken, får prata med en bankperson men uppmanas att fylla i ett dokument på nätet så ska hon sedan kontaktas igen. Hon fyller i och får vänta två veckor på svar. Men trots att Amanda har påpekat att hon vill förhandla om räntan är mejlet hon får bara en bekräftelse på att hon kan få ett lån.

– Men det var ju inte vad jag undrade. Jag vet att jag kan få lån, jag ville ju förhandla om rabatten, säger Amanda.

DÄRFÖR PRUTAR VI INTE



- **43%** Känns obehävt
- **22%** Räntan kommer ändå inte att sänkas
- **15%** Är inte intresserad
- **13%** Annan orsak
- **12%** Har bra ränta
- **5%** Någon annan sköter det

Källa: Sifo, mars 2012. Flera svarsalternativ kunde ges.

Hennes bankperson på Nordea lovar först ränterabatt på telefon, men tar sedan tillbaka det via mejl. Amanda beslutar sig för att byta bankperson och ber kundtjänsten om hjälp med det. Det tar en och en halv vecka, och när hon väl möter sin nya kontakt på Nordea får hon inget erbjudande om rabatt under mötet.

Det är bara Swedbank som egentligen ger snabb och bra respons. Där möter också Amanda en bankperson som, med Amandas egna ord, behandlar henne som en människa och lyssnar på henne. Och alltså även ger henne ungefär den rabatt hon vill ha.

Summa summarum är alltså att Amanda efter två veckor uppnått sina mål och kommer att spara ungefär de pengar hon hade föresatt sig varje månad. Men nöjd?

Inte med bemyndandet i alla fall.

– Jag kan verkligen förstå varför jag har dragit mig för att förhandla, och varför så många andra tvekar. Det har varit mycket tyngre och jobbigare än jag trodde, säger Amanda.

– Å andra sidan blir det nog lättare nästa gång. Jag inser att förhandla med banken är något jag måste göra igen. ●



den dyra ränta du betalar nu. Att du äger en häst som är dyr eller gillar att köra motorcykel är inte ett argument för att du har potential att sänka dina kostnader, utan ett argument för varför banken måste sänka din ränta.

7 Använd nyckelord, exempelvis ränterabatt. Öva in fraser som du återkommer till:

”vad kan jag få i ränterabatt hos er?”. Fråga inte om du kan få ett bolån. Och prata hellre om att du *behöver*, snarare än *vill* sänka dina kostnader.

8 Var beredd att byta bank. Snittkunden byter bara bank vart 13:e år. Banken vill oftast att



du ska bli helkund, men det är inget krav för att få rabatt. Det står inte i några låneavtal att de förutsätter att du blir helkund. Om du trots allt blir det, glöm inte att förhandla om andra räntor och avgifter.

9 Tänk på att förhandlingen är kontinuerlig, att det här

bara är första förhandlingen och att du bör förhandla igen inom något år eller högst två om du har rörlig ränta. Det är lättare att förhandla nästa gång, man vänjer sig.

10 En prutning följer inte med automatiskt när lånet förnyas. Förhandlar du inte igen då, tappar du antagligen rabatten.

Nätet en maktfaktor

Medan bankerna ofta verkar använda internet som en barriär för att minska de personliga kontakterna mellan kunder och bankpersoner, *börjar konsumenterna använda nätet för öka sin makt mot banken.*

Svenska Dagbladets "Räntekartan" och nya tjänster på nätet är två exempel.

TEXT: THOMAS ARNROTH

Efter två veckors ihärdigt arbete för att få förhandla om sin boränta lyckades visserligen Amanda Fog uppnå sitt mål (se sid 10–13). Men hennes dom över bankerna generellt är inte nådig: Hon har inte känt sig behandlad som en kund, snarare tvärtom. Vilket förvånar Anna Hult, jurist på Konsumentverket.

– Det blir ju en väldigt konstig upplevelse när bankerna uppmanar kunderna att vara aktiva och ha en relation till banken. Så kan de ju inte hålla på i längden, den bank som agerar så kommer till slut att få ett dåligt rykte, säger hon.

Amanda Fog upplevde det nästan som om bankerna hade satt upp en liten mur mellan dem och henne, ett segt lager av ansökningar via nätet eller en kundtjänst på telefon där handläggarna inte var beslutsföra.

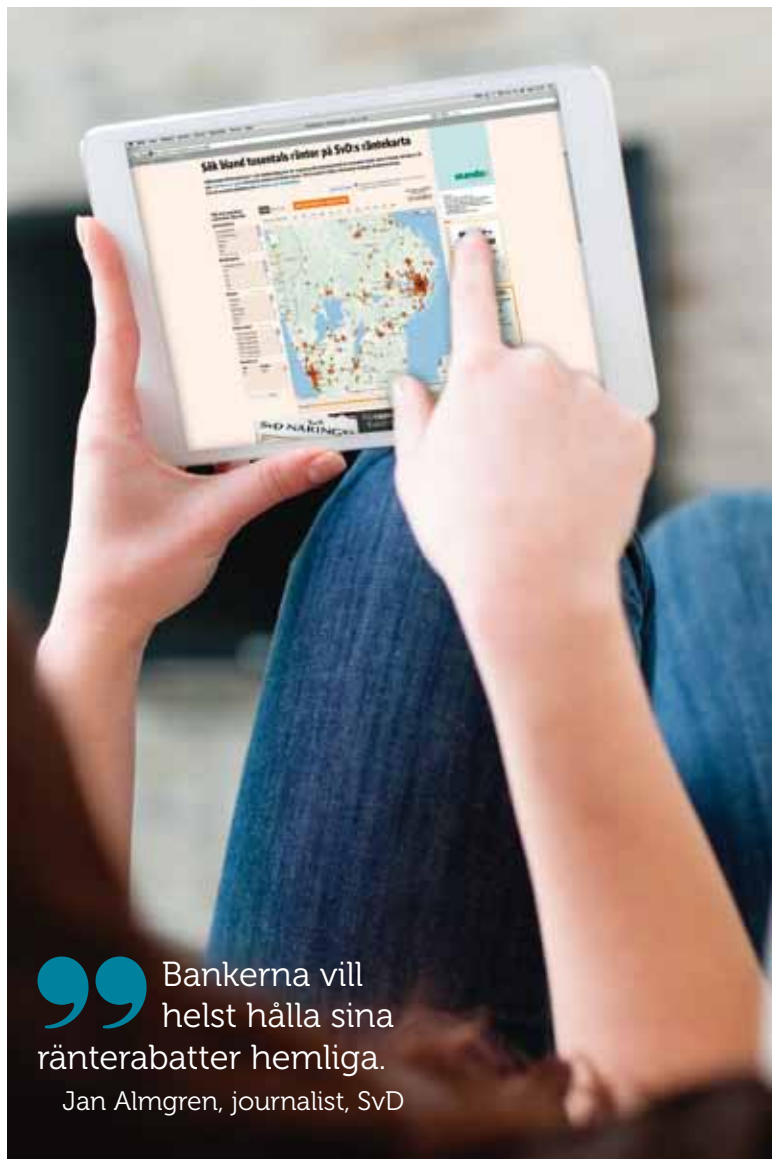
– Kanske är det så att när allt fler förhandlar om sina lån, så blir bankens tjänstemän också mer upptagna? Jag vet faktiskt inte. Sådana här frågor blir inga ärenden för oss. Hit kommer mest klagomål på hur banken binder räntorna, säger Anna Hult.

Ulf Rydstedt på Konsumenternas bank- och finansbyrå har en annan teori:

– Det här med att förhandla om sin ränta är en ganska ny företeelse. Kanske är bankerna lika ovana som kunderna vid det och har inte lyckats anpassa sig? Bra är det ju så klart inte, säger han.

En orsak till att allt fler förhandlar om sina bolån är de senaste årens många debatter om bankerna och deras räntor. Under det senaste året har dessutom SvD Näringslivs "Räntekartan" blivit ett kraftfullt verktyg för bolånekunder. Idén till kartan kom från Avanza banks Claes Hembergs initiativ på Twitter, där han uppmanade låntagare att berätta om sin ränta. Svenska Dagbladet hakade på, men i större format.

– Allt började egentligen i bastun efter tennis träningen. Jag satt där med kompisarna och diskuterade våra räntor, och alltid var det någon



Bankerna vill helst hålla sina ränterabatter hemliga.

Jan Almgren, journalist, SvD

Räntekartan visar tydligt vilka banker som ger bäst respektive sämst bolåneränta.

som hade bättre än man själv. Så jag skrev en krönika om det, och då kom min chef förbi och sa att vi borde uppmana läsarna att mejla in och berätta om sin ränta. Vi hade ingen aning om hur stort det skulle bli då, säger Jan Almgren, reporter på SvD Näringsliv.

Han och kollegorna hade trott på ett hundratal mejl, men det blev flera tusen redan första dagen. Snabbt byggdes en enkel databas dit folk kunde direktrapportera. Räntekartan har fått Stora journalistpriset i kategorin Årets förnyare, och har satt press på bankerna.

– Den respons vi får från läsarna är ju att kartan fungerar precis som vi hade tänkt, att den skulle ge konsumenterna mera makt. Nu kan man dels välja bank utifrån vem som har den bästa räntan, dels ta med sig räntekartan och visa sin bankperson. Det skapar ett bra förhandlingsläge, menar Jan Almgren.

– Utåt sett måste ju bankerna ha förhållningssättet att Räntekartan är bra, men internt tror jag att de är väldigt stressade. De vill helst hålla sina ränterabatter hemliga.

Kartan visar också rätt tydligt vilka banker som är bäst och sämst. Jan Almgren har bilden klar för sig:

– SBAB har i princip alltid varit sämst under den här tiden, vilket är märkligt med tanke på att den ägs av staten. Bäst den senaste tiden har SEB varit.



RÄNTEKARTAN

Räntekartan togs fram av SvD Näringsliv och har blivit ett kraftfullt verktyg för bolånekunder. Idén till kartan väcktes när Claes Hemberg på Avanza bank twittrade, och uppmanade låntagare att berätta om sin ränta. Svenska

Dagbladet hakade på detta, och så föddes Räntekartan.



Jan Almgren

FOTO: MAGNUS BERGSTRÖM

Vad har varit mest överraskande med projektet?

– Att det är så många välutbildade och välavlönade som inte har förhandlat om sin ränta. Jag trodde väl lite fördomsfullt att den här gruppen var den som skulle ha bäst koll, men så var det inte.

Räntekartan är ett prov på ett nytt slags journalistik, där en dagstidning använder nätet och läsarna för en kartläggning. På nätet finns också en annan ny företeelse som på sikt kan göra det ännu enklare för konsumenterna att sänka räntan. Det finns redan tjänster på internet som erbjuder grupprabatter och prutning på allt från elpriser till restaurangbesök. Nu verkar det alltså vara dags för bolån.

Tjänsten Switcha.se är först ut med att erbjuda den typen av grupprabatt. Den som anmäler sig till deras sajt utlovas en sänkning på 0,2 procent på lånet. På ett lån på en miljon gör det alltså 2 000 kronor om året. Tjänsten kostar en knapp tusenlapp och är avdragsgill. Enligt Dagens Nyheter har Switcha än så länge avtal med ett bolåneinstitut, men förhandlar med alla banker.

Konsumentverket ser positivt på trenden.

– Utan att kommentera en särskild tjänst så är det alltid bra när konsumenterna får mer makt och sänkt ränta. Kan man sänka sin ränta på ett enkelt sätt så är det bara välkommet. Ju fler som förhandlar sin ränta, oavsett hur det sker, desto bättre är det, säger Anna Hult. ●

Har ni också ett platt tak?

SivKraft är mäklarbyrå som du kontaktar när din förening har en råvind eller ett platt tak att sälja. Vi har tjugo års erfarenhet av förmedling av höga lägen i Stockholms innerstad. Hitta rätt köpare är bara en del av arbetet; i övrigt bistår vi föreningar med allt från att bedöma värdet på vinden eller det platta taket till att upprätta upplåtelseavtal som alltid ser till föreningens bästa. Att de främsta byggarna, arkitekterna och byggkonsulterna valt att samarbeta med oss, är vi väldigt stolta över. För att inte tala om resultaten av våra många gemensamma projekt.

Ring oss gärna den dag det är dags att lyfta blickarna uppåt.



SivKraft

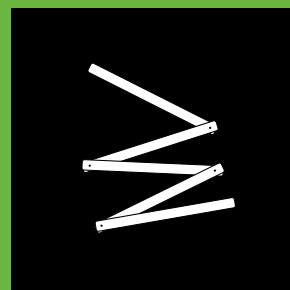
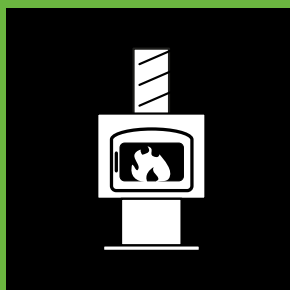
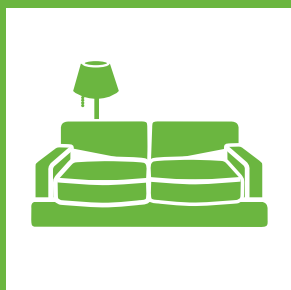
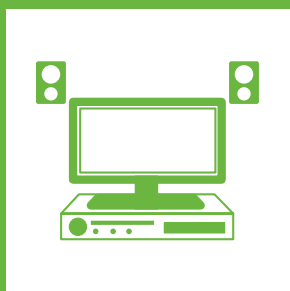
Investera i hemmet?

Funderar du på att bygga ett nytt kök, göra ditt boende mer energismart eller göra om något annat hemma?

Med Enkla lånet kan du låna 20 000 - 350 000 kronor till vad du vill.

Gör så här för att ansöka

- Gå in på seb.se/enklalånet
- Ring 0771-ENKLALÅNET (0771-365 525)
- Kom in på närmaste kontor
– du får besked och hjälp medan du väntar!



* Vi tillämpar individuell prissättning (ränta för närvarande 4,75 % - 12,86 %) och en sedvanlig kreditprövning görs alltid.

Om den rörliga årsräntan är 5,64 %, blir den effektiva räntan 5,90 % för ett annuitetslån på 100.000 kronor upplagt på 5 år, med uppläggningsavgift 300 kronor, samt under förutsättning att betalning sker via autogiro. Det totala beloppet att betala, under förutsättning att räntan är oförändrad, blir 115.295 kronor och din månadskostnad blir 1 916 kronor. Årsränta per 2013-01-08.

Missen kan kosta dig tusentals kronor

En oväntad skada i lägenheten – och du kan tvingas betala tio-tusentals kronor för reparationer.

Om du inte har rätt bostadsrättstillägg vill säga.

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM

Att bo i en bostadsrätt innebär stora friheter. Men också ett stort ansvar. Som att du kan få stå för kostnaderna om olyckan är framme. Låt säga att diskmaskinen går sönder och det blir omfattande vattenskador hos dig, i huset och hos grannen under. Då gäller det att alla i huset har en hemförsäkring med ett bostadsrättstillägg.

– Vid en vattenskada är det en vanlig missuppfattning att det är grannen som har orsakat skadan, eller föreningen, som ska stå för reparationskostnaderna. Men det är alla drabbade som ska ta ansvaret för de skador som uppstår: du, grannarna och föreningen. Då är det viktigt att alla i huset har en hemförsäkring som omfattas av ett bostadsrättstillägg, berättar Camilla Skymbäck, försäkringsrådgivare på Allians Försäkringsmäklare.



Camilla Skymbäck

De flesta av de svenska hushållen har i dag en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Däremot saknas ofta kunskapen om vad ett bostadsrättstillägg innebär, menar Skymbäck.

– Många som tecknar en hemförsäkring i dag vet inte att själva hemförsäkringen omfattar dina ägodelar i huset, medan bostadsrättstillägget skyddar själva bostaden: väggar, golv och innertak. Utan det skyddet är lägenheten alltså oförsäkrad vid oväntade skador.

Inga konstigheter. Se till att du har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg för att vara på den säkra sidan. Sedan gäller det att ha koll på vilka villkor ditt bostadsrättstillägg har. Skyddar bostadsrättstillägget till exempel mot skador på både yt- och tätskikt?

Grundprincipen är att bostadsrättsföreningen ansvarar för allt under yt-skikten i bostaden, medan bostadsrättshavaren ansvarar för allt som är synligt i lägenheten. Ansvarsuppdelningen är också beroende av vilken typ av skada du drabbas av.

– Var ansvarsgränsen går är emellertid olika hos försäkringsbolagen, därför gäller det att alltid jämföra bolagens försäkringsvillkor noggrant, säger Camilla Skymbäck. ●



Många som tecknar en hemförsäkring i dag vet inte att den bara omfattar dina ägodelar i huset, medan bostadsrättstillägget skyddar själva bostaden.

VIKTIGT! KOLLA DITT BOSTADSRÄTTSTILLÄGG

- Kontrollera först och främst att hemförsäkringen har ett bostadsrättstillägg. Utan den kan försäkringsbolaget komma att kräva tusentals kronor om olyckan är framme.
- Hör med försäkringsbolaget om vilka villkor som gäller angående yt- och tätskikt. Vanligtvis ses yt- och tätskiktet som en enhet. Det betyder oftast att du inte får någon ersättning för kaklet om skadan uppstår av fuktgenomslag i badrumsväggen.
- Bostadsrätternas hemförsäkring med bostadsrättstillägg är ensam om att ge ersättning för kaklingen, eftersom yt- och tätskikt räknas som två olika enheter.
- Genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring kan föreningen teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Det ger inte bara en trygghet utan underlättar skaderegleringen för alla drabbade och sparar pengar.

Håll koll på renoveringsreglerna:

Så undviker du fallgroparna



Att renovera lägenheten är en rejäl utmaning. Därför är det extra viktigt att följa reglerna. Som att *du har utredningsansvaret och måste få styrelsens medgivande* innan en större renovering påbörjas.

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM

Renoveringsivern är på topp. Du har tagit god tid på dig att planera inredningen så att den uppfyller alla dina drömmar och behov. Nu kan du enligt Bostadsrättslagen förändra lägenheten i stort sett hur du vill. Men ska du till exempel flytta en bärande vägg, ändra befintliga värme-, gas- eller vattenledningar eller göra andra förändringar som påverkar husets stamledningar måste du enligt lagen övertyga styrelsen om att renoveringen inte medför någon fara för fastigheten.

– Grundprincipen är att du har stor frihet att göra vad du vill med ytskikten i lägenheten, det vill säga att du har ansvaret för allt du ser inne i bostaden. Men gör man en omfattande om- eller tillbyggnad som påverkar själva fastigheten måste man begära tillstånd från styrelsen, säger Peder Halling, Bostadsrätternas juridiska expert.

För att styrelsen ska kunna bedöma om ditt renoveringsarbete är genomförbart krävs det att du tar fram ett byggnadstekniskt underlag.

– Be hantverkaren beskriva hur arbetet kommer att gå till och få det styrkt att det inte finns någon uppenbar risk för skador. Läs dessutom vad föreningens stadgar säger och hör med Boverket eller någon branschorganisation vilka generella regler som gäller för de arbeten du tänker göra. Sammanställ sedan ett intyg och lämna in det till styrelsen, säger Peder Halling.

CHECKLISTA

Tänk på det här innan du börjar drömprojektet:

- Om det visar sig att du måste göra ingrepp i bärande vägg, ändra i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller flytta stamledningar krävs styrelsens medgivande.
- Lyssna med din hantverkare om hur jobbet kommer att utföras. Läs i föreningens stadgar om vad som gäller vid renoveringar.
- Lämna in intyget till styrelsen för försäkran om att renoveringen kan genomföras utan risk för skador på fastigheten.
- Styrelsen måste alltid säga ja om ändringen inte är till skada för grannarna eller föreningen.
- Kräv att hantverkaren visar upp ett ansvarsbevis så du vet att denne har rätt försäkringar.

Därefter tar styrelsen beslut om renoveringen som måste säga ja om ändringen inte är till skada för grannarna eller föreningen. När intyget är godkänt ska du innan renoveringen påbörjas begära att hantverkaren har en gällande försäkring för just den typ av arbeten som ska utföras.

– Ibland kan det vid renoveringen uppstå skador på fastigheten, till exempel vattenskadorna vid badrums- och köksrenoveringar, där vattenledningar är inblandade. Kräv därför att hantverkaren uppvisar ett ansvarsbevis från sitt försäkringsbolag så att du vet att denne har rätt försäkring, säger Peder Halling.



Peder Halling

Ett stort renoveringsarbete i lägenheten angår alla i huset. Självklart informeras grannarna att arbetet kan vara störande under en viss period. Dessutom är du mån om att renoveringen utförs fackmannamässigt.

– Är du erfaren kan renoveringen bli minst lika bra som om proffsen hade gjort det. Men är du bara allmänt händig finns risken att det blir skador på själva fastigheten, vilket kan belasta medlemmarna i föreningen om skadorna är omfattande och avgiften därför måste höjas. Tänk därför efter en extra gång innan du försöker göra allt själv, då slipper du se att kostnaderna skenar iväg och få sura miner från grannar, säger Peder Halling. ●



Lasertumstocken PD 5 från Hilti kostar 1 403 kronor och finns att köpa på www.calvan.se

Proffshjälp till hemmasnickaren

Vad kan man våga sig på att göra själv, och vad ska man överlåta till proffsen? Åke Krantz, vd på byggmästarfirman Allerskog och Krantz, ger sina råd – och sina favoritverktyg.

AV: KARIN STRÖM

Sätta upp väggar, byta dörrkar-mar, och byta lister, lägga in lamell-golv, måla och tapetsera – det finns mängder av projekt som man som glad amatör kan ge sig i kast med. Och så andra som man ska vara försiktigare med:

– Man ska passa sig för att bygga badrum och kök själv. Allt som har att med el och vatten är känsligt. Om något går snett får man nämligen betala det själv, för det går inte på försäkringen, säger Åke Krantz.

När Åke startade sin byggfirma med Ove Allerskog 1981 var det



Åke Krantz

snickarjobb som gällde från morgon till kväll; i dag sitter han mest på firmans kontor. Hemma utför han dock det mesta av renoveringsarbete, och gillar fortfarande att förse både sig själv och sina anställda med det senaste på teknikfronten.

– Vi gav bort en lasertumstock till våra anställda i julklapp, och den var mycket uppskattad! Man ställer den på golvet och trycker på en knapp så har man takhöjden på millimetern. Liten, smidig och pålitlig. Och lite roligare än en vanlig tumstock. ●



5 HETA PRYLAR

1 DUBBELTRUBBEL?

Som amatör ska man ha en dubbelmaskin, med en insats för borming och en för skruvning. Borskruvdragaren DF330DWE från Makita är en bra borrh till ett vetligt pris.

proffsmagasinet.se
Pris: 1 550 kronor

2 PASS OPP!

Vattenpasset är en oundgänglig trojänare i hemmasnickrandet. Hultafors vattenpass Libella 2000 i aluminium går att justera till önskad längd, som längst 3 100 millimeter.

toolab.se
Pris: 1 149 kronor

3 SPÄNIGT

En sticksåg ger snygga och precisa sågningar i både trä och metall. Satsa på ett kvalitetsmärke, exempelvis Bosch, som gör bra sågar. GST 150 CE är Åke Krantz favorit.

proffsmagasinet.se
Pris: 1 995 kronor

4 BOCKA AV

När det kommer till arbetsbockar använder Åke Krantz Wibe som görs i galvaniserat stål. De är stabila och håller länge. Fotsteg och topplatta i galler ger bra fotfäste.

stegproffsen.se
Pris: 1 844 kronor

5 HAMRA PÅ

Maskiner i all ära, men ibland behöver man en hederlig hammare. Snickarhammaren TC 16 Large har bra balans, så att du undviker att få ont i handleden.

beijerbygg.se
Pris: 539 kronor

Gör din stämman

Vårtid är stämmotid. Det är då beslut om styrelse och förändringar i huset kan diskuteras och klubbas igenom.

– *Skriv en motion och du kan påverka ditt boende*, uppmanar Kerstin Frykberg Andersson, styrelserådgivare, vid Bostadsrätterna.

TEXT: MALIN BYSTRÖM

Det är i föreningens stadgar som bestämmelser om stämman, eller årsmöte, finns. Där står allt om när mötet ska hållas, hur långt innan som kallelse ska skickas ut och när motioner ska skrivas och besvaras. Kerstin Frykberg Andersson, som arbetar på Bostadsrätterna, är ofta med som extern ordförande på stämmor.

– Stämman, eller årsmötet, är det högsta beslutande organet i en bostadsrättsförening. Det är därför det är viktigt för medlemmarna att gå dit. Det är där som du kan påverka och få en inblick i ditt boende, säger hon.

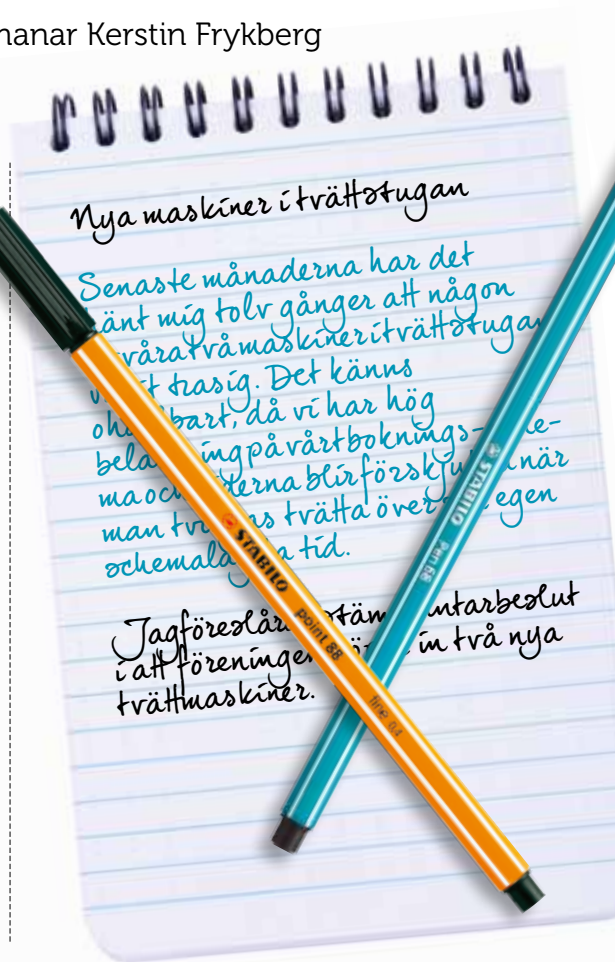
Dessutom är det socialt, konstaterar Kerstin Frykberg Andersson.

– Du träffar dina grannar, kanske åter tillsammans och får möjlighet att veta vad som är på gång. Det handlar ju om en sådan viktig sak som ditt boende och därför ska man delta, tycker jag. Ett årsmöte består av punkter som enligt stadgar och lagar måste vara med, men det är också ett av de viktigaste mötena en förening har med tanke på den demokratiska processen.

– Faktum är ju att medlemmarna kan ställa allt på sin spets genom att rösta mot det som styrelsen föreslår. Men framför allt är det roligt att se vad som har hänt under ett år, vad styrelsen

VAD ÄR EN MOTION?

- Du kan bara lämna motioner till den ordinarie föreningsstämman, eller till årsmötet som det ibland kallas.
- I en motion kan du ta upp förslag som du tycker att styrelsen ska jobba med.
- Förslagen kan handla om allt som rör ditt boende, nya cykelställ, sopsortering, renovering av trapphuset eller kanske inköp av en ny utemöbel. Den kan också handla om ekonomi eller stadgeändringar.
- Motionerna ska lämnas innan särskilt datum som finns i din förenings stadgar.
- Styrelsen ska lämna ett svar på motionen, de kan be medlemmarna bifalla, avslå eller anse motionen besvarad.



Hemmetprivat.se är till för dig som vill sälja din bostad på egen hand, utan mäklare.

Om du trots allt behöver hjälp med avtalskrivning eller något annat, finns REX mäklare alltid till hands.

hemmet  privat.se

www.hemmetprivat.se

Stockholm 08-222 711 Göteborg 031-711 71 10 Malmö 040-18 70 71

hörd



har gjort och hur planerna ser ut framåt, säger Kerstin Frykberg Andersson.

Ett årsmöte har alltid en bestämd dagordning. Punkter som ska ingå är årsredovisning, revisionsberättelse, fastställande av resultat- och balansräkning och ansvarsfrihet för styrelsen. En annan punkt är inkomna och besvarade motioner.

– En motion kan handla om precis vad som helst som gäller huset där du bor. En ny tvättstuga, bättre cykelställ, balkonger eller kanske förslag på en fönsterrenovering eller nya ytterdörrar?

Alla som är medlemmar i föreningen kan skriva en motion, och det krävs inte någon särskild mall eller juridisk process. Vanlig svenska, en rubrik, brödtext med förslaget och ett avslut med en att-sats räcker, förklarar Kerstin Frykberg Andersson.

– Om du till exempel vill att föreningen ser



Kerstin Frykberg Andersson

” Det är roligt att se vad som hänt under ett år, vad styrelsen har gjort och hur planerna ser ut framåt.

SÅ SKRIVER DU EN MOTION

- Börja med en rubrik där du sammanfattar vad motionen handlar om.
- Beskriv och motivera varför du anser att motionen behövs. Skriv bakgrundsfakta, försök beskriva problemet samt varför du anser att din bostadsrättsförening ska anta motionen.
- Avsluta med en att-sats där du sammanfattar ditt förslag. Till exempel "Jag föreslår att styrelsen i bostadsrättsföreningen Hallonet köper in nya cykelställ".
- Avsluta med att underteckna din motion med ditt namn och lägenhetsnummer. Kom ihåg att lämna in din motion innan sista inlämningsdag.

över möjligheten att köpa in nya cykelställ, skriv det som rubrik och sedan "Jag föreslår att stämman tar beslut i att föreningen köper in nya cykelställ" i slutet, förklarar Kerstin Frykberg Andersson.

Det är också viktigt att komma ihåg att attsatsen ska kunna besvaras med ett ja eller nej. När information om årsmötet skickas ut ska det framgå när motionerna ska vara inlämnade. Under mötet går ordförande igenom alla motioner, en punkt som alltid ligger sist i dagordningen, samt om något ska tilläggas innan årsmötet går till beslut. På varje motion har styrelsen yrkat på bifall eller avslag.

– Det kan ju vara på det viset att styrelsen redan har börjat arbetet med att köpa in nya cykelställ eller att man anser att det inte är aktuellt det här året.

Som mest har Kerstin Frykberg Andersson varit med på ett årsmöte där hela 63 motioner skulle behandlas. Det tog sin tid. Den mest annorlunda motion hon har hört talas om var i en mindre förening där en medlem tyckte att en kanin skulle köpas in.

– Men det var en viktig fråga för den personen och som styrelse kan man inte värdera. Alla motioner måste tas upp, säger hon. ●

VI HAR REGISTRERAT ÖVER

80000

BOSTÄDER SEDAN 1994

Hyr ut din bostad när du åker på en längre semester, arbetar på annan ort eller vill prova på att flytta ihop med den du älskar.

Ring 0771-28 28 20 så berättar vi mer

WWW.BOSTADDIREKT.COM



ISAMARBETE MED
HusmanHagberg



BOSTAD DIREKT
Specialisten på andrahandsuthyrning



Berit Tohver, Anita Grebert och Birgitta Sjöberg är rörande överens om vad som gör en bra tvättstuga: en fungerande maskinpark, bra information till nyinflyttade, ordning och reda samt trygghet.

"Här vill *alla* tvätta"

Renoveringen 2005 *gjorde tvättstugan till en mötesplats*. Det är den fortfarande. Dessutom är den bäst i Sverige. Gatuadressen är Linnégatan i Göteborg.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG FOTO: MARIA STEEN

När bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 köpte hörnfastigheten i centrala Göteborg av Wallenstam 2004 stod renovering av den stora tvättstugan högt upp på agendan.

Efter ombyggnationen 2005 hade fem tvättstationer blivit fyra, vilket skapade mer utrymme för bland annat torkning.

Alla maskiner byttes ut till ett märke i tvättbranschens premiumklass. En stor investering som har lönat sig: efter åtta år är det fortfarande samma sju tvättmaskiner, fyra torktumlare och mattvättmaskin som betjänar 125 hushåll.

När vi går runt i den med tvättstugemått stora och öppna lokalen med föreningens ordförande Peter Arnbart och informationsansvariga Birgitta Sjöberg är stoltheten påtaglig.

Inte bara för att man har fått utmärkelsen Sveriges bästa tvättstuga. Viktigare är att man genom att hålla tvättstugan ren, snygg och trivsamt har skapat den träffpunkt man hoppades på före renoveringen.

TVÄTTSTUGETIPS

- Satsa på tvättstugan – köp inte bara det nödvändigaste.
- Ta tillvara tvättstugans potential som mötesplats.
- Gör den inbjudande och trygg.
- Håll stenhårt på ett fåtal städregler. En fräsch tvättstuga är alla rädda om.
- Ha en engagerad fastighetsskötare som ser till att maskiner servas och lagas snabbt.

– Ja, det har verkligen blivit som vi tänkte. Trots att många har tvättmaskin i lägenheten kommer de ändå gärna ner för att tvätta. Det är här och i hissen man träffas, konstaterar Peter Arnbart.

Stilmässigt går inredningen i traditionellt ljusa färger, vitt och lite ljusgrått. Rena klinkers och kakelplattor som ger ett fräscht intryck.

Men det finns också färglickar som bryter av. Ett exempel är de skjutbara dörrarna i olika färger framför tvättstationerna.

– Arkitekten som hjälpte oss med inredningen inspirerades av Mölndals station som arkitekten Gert Wingårdh ritat. Så vi brukar skoja och säga att Gert haft ett finger med i utformningen, säger Birgitta Sjöberg, och skrattar.

Efter vår rundvandring bjuder hon på kaffe och bullar som dukats upp på ett glasbord mitt i lokalen. De engagerade grannarna Berit Tohver och Anita Grebert slår sig ner på två av de fyra stolarna runt bordet.

De är överens om vilka ingredienser som ingår i tvättstugans framgångsrecept: en genomtänkt



Stilmässigt går tvättstugans inredning i traditionellt ljusa färger, vitt och lite ljusgrått, men det finns också färglickar som bryter av. Ett exempel är de skjutbara dörrarna i olika färger framför tvättstationerna.

” Trots att många har tvättmaskin i lägenheten kommer de ändå gärna ner för att tvätta.

och fungerande maskinpark, bra information till nyinflyttade, ordning och reda samt trygghet.

– Man ska kunna gå ner hit ensam även på kvällarna. Öppna ytor och rörelsestyrd belysning gör det svårt för någon att gömma sig, säger Berit Tohver.

Och om någon skulle missa att torka av en maskin eller ta bort luddet i tumlarfiltret kan han eller hon räkna med en vänlig men bestämd tillsägelse.

– Förutom veckostädningen har vi en städerska som kommer hit en gång per kvartal och städar riktigt noga. Hon tar två tvättstationer per gång och går över dem från golv till tak. Plus övriga utrymmen, säger Birgitta Sjöberg.

I fönsternischen några meter från fikabordet finns en samling böcker och tidningar. Det är tvättstugans eget lilla bibliotek som ständigt förändras vad gäller utbud och storlek.

– Den som börjat läsa någon intressant bok kan ta med den hem. Och när man rensar ut i sin egen bokhylla går det bra att ta med sig böcker hit, säger Berit Tohver.

I föreningen funderar man nu på hur tvättstugan kan förbättras ytterligare. Det finns plats för ett pingisbord och även om nuvarande boknings-system med tvättlås fungerar väldigt bra, så kanske det i framtiden kommer att kompletteras med någon digital lösning. Miljöarbetet är ett annat område som kan utvecklas.

– Att satsa rejält på tvättstugan är ett rättvist sätt att höja föreningens attraktionsvärde. Alla får del av det och det höjer värdet på både lägenheterna och boendet, sammanfattar Peter Arnbert. ●



Jury om de tre vinnarna

De är alla personliga. Det är den gemensamma nämnaren hos de tre tvättstugorna på prispallen i Bostadsrätternas tävling.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG

”**Bostadsrättsföreningen** Linnégatan 41-45 har en tvättstuga som präglas av rymd och hemtrevnad. De färgglada glasväggarna ger ett modernt intryck i en tvättstuga som blivit en viktig träffpunkt för föreningens medlemmar.”

Så låter juryns motivering till sitt val av segrare i tävlingen Sveriges bästa tvättstuga.

Tvåa blev bostadsrättsföreningen Kungsklippan på Kungsholmen i Stockholm och till trea utsågs Västra Portalen i Ystad.

– Även de känns som personliga och trevliga lokaler att vara i. Kungsklippan har bland annat bokhyllor i tvättstugan och en Gästbok där man kan skriva ner sina tankar medan maskinerna snurrar, säger Kenny Fredman, informatör på Bostadsrätterna och medlem i tävlingens jury.



Kenny Fredman

Västra Portalen i Ystad har satsat hårt på att klä väggarna med bilder från föreningsaktiviteter.

– En riktigt kul idé med bilder från trädgårdsdagar och fester. Dessutom har de tre stora hyllor med böcker och tidskrifter. Där har de lyckats bra i Ystad, fortsätter Kenny Fredman.

Tävlingen är ett sätt att lyfta fram ett gemensamt utrymme som inte finns i så många andra länder. En bra tvättstuga ger de boende möjlighet att tvätta effektivt, miljövänligt och i bra maskiner. Och de slipper att avsätta boyta för att rymma en tvättmaskin.

Om tävlingen återkommer är dock osäkert.

– Men det är möjligt att vi i framtiden kommer att uppmärksamma något annat utrymme med en tävling. Källaren är ett exempel som på många ställen skulle kunna göras mycket trevligare, säger Kenny Fredman. ●



Tema
Styrelsearbete

Arga lappar i tvättstugan



Fråga: Vi har en medlem som älskar att sätta upp arga lappar. Jag tycker att det ibland är befogat att sätta upp lappar, men i det här fallet har det gått över styr. Tvättstugan är belamrad med lappar om hur illa medlemmen tycker att det ser ut i tvättstugan. Jag har som styrelseordförande pratat med personen om att dra ner på antalet lappar men det har inte hjälpt. Vad gör vi?

Svar: Jag föreslår att ni kallar till ett möte

där ni får sätta er ner och prata om situationen. Nu får det inte bli "alla mot en" på ett sådant möte. Se därför till att ha med en neutral person utanför styrelsen som kan fungera som samtalsledare. Där utöver kan medlemmen ta med sig en vän och ni bör vara två. Var tydlig vid mötet att lapparna inte är okej och berätta varför. Ert syfte är att alla ska trivas och då gäller det att hitta förståelsen hos varandra.

Är inte jobb i styrelsen ett lagarbete?

Fråga: Jag sitter i styrelsen för att ha inflytande och koll på hur mina pengar används. Visst har jag det numera men jag drar också ett tungt lass som ordförande. Mina styrelsekollegor gör inte många knop och då blir det jag som i slutändan får göra det där som jag delegerade ut från början. Hur kan jag få de andra att inse att det handlar om ett lagarbete? Säg nu inte bara att jag ska prata med dem, det räcker ju inte långt!

Svar: Mitt råd är att vara envis. Var noga



med att anteckna i protokollet vem som ansvarar för ett ärende redan när det delegeras. Följ sedan upp på nästa möte och kanske ännu en gång på nästa möte. Klarar en ledamot inte av det kan det bli aktuellt att du samtalar med personen om styrelsearbetet. Men att vara ordförande handlar också om att lyfta fram engagemang och entusiasm, att få ledamöter att göra något frivilligt som verkligen betyder något för den själva och för grannarna. Det är en svår balansgång.

Kerstin Frykberg Andersson

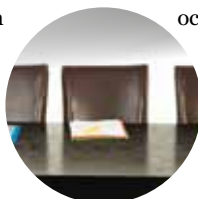
Oscar Liljencrantz är en av Bostadsrätternas styrelserådgivare. Det är honom som många föreningar får tala med när de kontaktar Bostadsrätternas för att få svar på sina frågor.

Vad händer om vi inte kan välja en styrelse?

Fråga: Snart ska vi ha årsmöte i vår förening. Flera ledamöter i styrelsen har sagt att de inte ställer upp för omval. Jag vet sedan tidigare att det är svårt att hitta medlemmar som vill ställa upp. Hur ska vi göra för att öka intresset för styrelsearbetet? Vad händer

om stämman inte kan välja en styrelse?

Svar: Satsa först på att informera medlemmarna om vad som händer i styrelsen och i huset. Det är först därefter man får vettiga reaktioner,



och de som vill göra något lockas fram.

Se också över att det krävs rimliga arbetsinsatser av styrelsen. En ledamot ska både ha tid och tycka att uppdraget är meningsfullt. Om styrelsen inte har

något arvode så kan ni föreslå årsmötet att införa det, alternativt höja om ni redan har det. Skulle en förening inte få ihop en styrelse är konsekvenserna allvarliga. Då tappar era bostadsrätter sitt värde när de ombildas till hyresrätter och ni får en hyresvärd.

Experterna svarar

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

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



Vi vill flytta köket – kan styrelsen säga nej?



Fråga: Vi vill ändra planlösningen på vår lägenhet inklusive en förflyttning av köket. För detta har vi har anlitat en fackman som

bedömt den byggtkniska förändringen. Vi har läst och förstått att om en sådan här förändring inte är till skada på huset eller för grannar så bör styrelsen säga ja. Självklart är vi måna om att vår förändring inte ska vara till skada för någon eller något men styrelsen har sagt nej utan att tala om varför. Kan de bara neka? Och kan vi överklaga det beslutet?

”Var noga med att visa om ingrepp i bärande väggar och i stammar kommer att tåla ökad belastning

Svar: Du har uppfattat det rätt. Finns det intyg från fackman att förändringen kan ske utan skada eller nackdel för hus eller grannlägenheter ska styrelsen ge sitt tillstånd till detta. Styrelsen kan begära kompletterande handlingar från er eller i sista hand anlita egen fackman för att gå igenom allt. Kommer ni inte överens är det bäst att fråga Bostadsrättsnämnden (www.bostadsrattsnamnden.se) om ett utlåtande - de finns för att lösa tvister mellan boende och styrelserna.



Får vi inte hyra ut?

Fråga: Vi har under en längre tid försökt sälja vår lägenhet men får den inte såld. Viharanlitatmäklare men har bara fått bud som ligger under det vi begär. Vi vill därför hyra ut den i andra hand tills det blir bättre marknad för att sälja lägenheten, men styrelsen har sagt nej. Får vi verkligen inte hyra ut vår egen lägenhet?

Svar: Formellt sett är misslyckad försäljning faktiskt inte skäl för andrahandsuthyrning.

Grunden för rätten att hyra ut i andra hand är att man för en tillfällig tid inte själv kan bo i lägenheten. Då brukar man tala om så kallade beaktansvärda skäl som till exempel studier på annan ort eller provsammansboende. På Bostadsrätterna menar vi att styrelsen bör vara mer generös i liknande fall som ditt. Om du inte är nöjd med styrelsens faktiskt inte skäl för andrahandsuthyrning. Hyresnämnden.

Vem bestämmer om månadsavgiften ska höjas?

Fråga: Styrelsen i vår förening har aviserat att månadsavgiften måste höjas och det kommer att ske från och med april månad. Det måste väl ändå vara vi medlemmar som beslutar sådant på en föreningsstämma? **Svar:** Nej. Höjning eller sänkning av månadsavgiften, eller årsavgift

som det heter formellt, är vanligast att styrelsen fattar beslut om. Årsavgiften ska täcka föreningens kostnader. Det brukar uttryckas i stadgarna som att insats, årsavgift och uppsatt låtelseavgift fastställs av styrelsen. Ni får helt enkelt se efter i er föreningsstadgar.



Trivseln i huset ökar

TEXT: SOFIA STRIDSMAN FOTO: JONAS BILBERG

Teaterbesök, vinprovningar, fågelskådning och grillkvällar. Aktiviteterna ger de boende i föreningen Tullplatsen 2 i Västerås en gemenskap utöver det vanliga.

– Med en liten insats går det att göra väldigt mycket trevligt, säger Charlotte Ericsson.

Sedan tre år har bostadsrättsföreningen i Östra Hamnen i Västerås en särskild aktivitetskommitté. Medlemmarna Charlotte Ericsson, Ramona Nilsson, Anita Dahllöv och Eva Eriksson planerar och organiserar aktiviteter, efter att ha stämt av med grannarna.

– Vi fångar upp idéer och är motorerna som ser till att saker blir gjorda, men andra hjälper också till, säger Charlotte Ericsson.

En fredag i månaden anordnas efter work. Pyselkväll, smyckesvisning och långfärdsskridskotur är annat som stått på schemat.

– Trivseln i huset ökar, man lär känna de andra och det är väldigt trevligt. Speciellt de aktiviteter som riktar sig mot husets damer blir fullbokade direkt, säger Charlotte.

I fjol reste ett gäng på vinresa till Mallorca. Nu letar kommittén efter lämpliga lärare för kurser i spanska och bridge. En del av aktiviteterna som anordnas är gratis, andra sker till självkostnadspris.

– Ska vi gå på restaurang så förhandlar vi i kommittén för att få en bra deal.

Ramona Nilsson håller i vinprovningarna och lagar mycket av maten till träffarna.

– Det gläder mig att se hur glada de andra blir. Jag får väldigt mycket tillbaka säger hon och tillägger:

– Men ingen ska känna tvång att vara med. Det är helt frivilligt. ●



” Ska vi gå på restaurang så förhandlar vi i kommittén för att få en bra deal.

TIPS FÖR ATT ÖKA TRIVSELN I FÖRENINGEN

- Skicka ut en förfrågan till de boende om vad de är intresserade av för aktiviteter – det är en bra start.
- Det behövs en eller ett par eldsjälar med drivkraft för att ta tag i det, och för att det ska hålla över tid.
- Aktivitetsgruppen kan jobba vid sidan av styrelsen, men ha gärna en bra dialog.
- Finns det egna lokaler i föreningen kan de med fördel användas för möten, men som ombyte kan ett restaurangbesök vara trevligt.



Sommarställe på Gotland?



Vi bjuder på övernattnig om du vill sova på saken

Kronhaga Strand är på många sätt oöverträffat. Inte minst läget vid havet, den karga gotländska naturen och närheten till samhället Fårösund. Idag bor här över 80 familjer i nybyggda villor, parhus och bostadsrätter. En del året runt, andra på sin fritid. Och fler är på väg.

Kanske är det för att både havet och morgondoppet ligger inom synhåll, precis som områdets bastu och båtplatser? Eller för tennisbanan och de utmärkta motions slingorna? Köper du ett parhus i Kronhaga Strand får du dessutom två spelrätter i Slite GK och sex månaders fritt tillträde till Gotlands Idrottscenter med både motions- och simhall på promenadavstånd.

Provbo gratis, så får du tid att se mer

En del som flyttat till Kronhaga Strand kommer från Gotland. Andra kommer från fastlandet. Därför bjuder vi på övernattnig i en av områdets visningslägenheter för att du ska få tiden du behöver för att uppleva både området och hela dess atmosfär.

Ta kontakt med Anna Wahnström på HusmanHagberg för bokning och information:
072-736 02 81 anna.wahnstrom@husmanhagberg.se

 HusmanHagberg®

Välkommen till:
**SVERIGES
BOSTADSRÄTTSS
CENTRUM**

DET ÄR ENKELT
ATT BYTA TILL SBC
RING
0771-722 722
SÅ BERÄTTAR VI MER

Expertis kräver fokusering, och vi är vad vi heter. Sedan mer än 90 år levererar vi trygghet och nya möjligheter till små och stora bostadsrättsföreningar. Vi har de vassaste redskapen när det gäller ekonomisk och teknisk förvaltning, och juridiska frågor. Heltäckande kompetens samlad i en stark, rikstäckande verksamhet. Varför nöja sig med mindre?

TA DEL AV FÖRDELARNA DU OCKSÅ! BESÖK WWW.SBC.SE ELLER KONTAKTA OSS PÅ 0771-722 722

 **sbc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum