

A photograph of a man and a woman looking out a window. The man is in the background, wearing glasses and a mustache, looking towards the camera. The woman is in the foreground, wearing glasses and a red top, smiling broadly and looking upwards. The window frame is white and partially open.

din Bostadsrätt

 sbc

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

Nummer 3 november 2009 • www.sbc.se

KÖPA BOSTADSRÄTT

Smarta tips för köpsugna

HJÄLP! DET LUKTAR ILLA...

Så stoppar du dålig lukt i lägenheten

BO UTOMLANDS

Självklart för unga irländare
att köpa lägenhet

EFTER BRANDEN

Nu har de boende flyttat tillbaka

*"Vårt tips till andra är att
se över försäkringskyddet"*

**DAGS FÖR
BOSTADSRÄTTSMÄSSAN**
GRATIS INTRÄDESBILJETT
INNE I TIDNINGEN!

"Det bästa vi sett på hela Gotland"



Slite Golfklubb
Foto: Peter Wigren

Kronhaga Strand har fått många lovord. Och fler lär det förhoppningsvis bli allteftersom vårt projekt vid Fårösunds blå vatten nu går in i ännu en fas. Just nu bygger vi ytterligare 10 lägenheter, färdiga för inflyttning i juni nästa år. Av de unika villatomterna alldeles vid vattnet återstår bara tre.

En nyinflyttad lägenhetsinnehavare uttryckte det så här: "Att få bo mitt i naturen med havsutsikt och ändå ha nära till butik och sporthall är verkligen unikt. Det ser vi som de största fördelarna med Kronhaga Strand". Andra rankar även tillgång till områdets egen brygganläggning med båtplatser och bastubad högt.

Som ett tillval till ditt köp kan även golfmedlemskap för två personer i Slite GK ingå. Medlemskapet ger inte bara dig själv rätt att spela fritt på banan utan även de som du eventuellt vill hyra ut din lägenhet till får spela fritt.

Men som många, som också har besökt Kronhaga Strand säger; för att verkligen uppleva det rogivande lugnet och den unika naturen måste man vara på plats. Ingen webbplats i världen kan ersätta den äkta känslan. Så vänta inte med att besöka Kronhaga Strand. Just nu öppnas också bokningen för nästa etapp med bostadsrättsföreningen Aklejan.

**Kontakta Mäklaringen tel 0498-22 11 77
www.maklaringen.se**

utvakten 
BEFRIAT BOENDE VID FÅRÖSUND



EN BRA BOSTAD

NU HAR VI KOMMIT en bra bit in på hösten och i bostadsrättsföreningarnas styrelser finns många olika funderingar om den kommande vintern, till exempel om värmekostnader, bokslut eller i vissa fall risken för fallande istappar.

Hösten är också utbildningstid och jag är lärare på ett antal kurser kring bostadsrätt. Det innebär att jag träffar många människor på föreningsstämmor och utbildningar. Det brukar handla om drygt ett par tusen årligen. Jag imponeras av de många hårt arbetande styrelser som kombinerar familj, jobb och styrelsearbete i bostadsrättsföreningen. Genom dessa möten och många telefonsamtal i styrelserådgivningen får jag en bra värdeuppskattning på hur stämningen är ute i bostadssverige.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA har uppenbarligen inte drabbats av finanskrisen och framtidstron är stark. Ekonomin är stabil och på många håll planeras för ytterligare förbättringar på husen; livet löper på mest som vanligt.

Detta är en märklig kontrast till de beskrivningar av bostadsrätten som Hyresgästföreningen ständigt levererar. Enligt dem är bostadsrätt tydligen den allra värsta av boendeformer, något man enbart kan rekommendera sina fiender. De underskattar säkert värdet av känslan att faktiskt kunna bestämma själv över det som har, om inte störst, så i alla fall en mycket stor betydelse för livet: en bra bostad. Det är ingen till-

fällighet att de flesta föredrar att äga oavsett om det handlar om bilar, cyklar, båtar eller bostäder. Visst är det bra att det går att hyra för tillfälligt bruk, men ägandet är det som ligger oss närmast. Som jag ser det är ägandet av sin bostad det bästa bidraget för att långsiktigt skapa reell trygghet.

SNART ÄR DET DAGS för den årligt återkommande bostadsrättsmässan. Förra året var vi i Göteborg och i Malmö. I år blir det på Stockholmsmässan i Älvsjö den 13–15 november. Att du får denna tidning betyder att din bostadsrättsförening är med i SBC och du blir därför bjuden på inträdet! Välkommen att ta del av de olika seminarier som ordnas. Du hittar inträdesbiljetten på sidan 19.

I detta nummer hittar du också kunskap om att köpa bostadsrätt. Det finns också ett reportage om den stora branden i Göteborg där en medlemsförening fick stora delar av fastigheten utbränd. Det som inte får hända hända. Ett tänkvärt exempel på vikten av att ha bra försäkringar för både fastighet och lägenheter.

GÖRAN OLSSON, vd, bostadsrättsorganisationen SBC

”Det är ingen tillfällighet att de flesta föredrar att äga oavsett om det handlar om bilar, cyklar, båtar eller bostäder.”



DÄRFÖR FÅR DU TIDNINGEN DIN BOSTADSRÄTT I BREVLÅDAN!



Välkommen till **Din Bostadsrätt** – tidningen för dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC.

Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor – frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från SBC. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 200 000 exemplar.

Ansvarig utgivare **Göran Olsson** Redaktionsråd **Mats Lindbäck**, **Chris Hammar**, **Peder Halling**, **Kenny Fredman** och **Elisabeth Kalderén**
Redaktör **Rikard Samuelsson** Grafisk form **Mats Hiort af Ornäs**
Produktion **OTW Publishing** Omslagsbild **Adam Haglund**
Annonsförsäljning och information **Funktioner på Gotland**, **Mats Lindén**
Tel 0708-99 17 60 mats@funktioner.se Repro **Done** Tryck **Intra-Print Adress**
SBC, Luntmakargatan 46, 111 37 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 intresseorganisation för bostadsrättsföreningar och bosparare. Vi utvecklar bostadsrätter genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. SBC har drygt 5 900 medlemsföreningar och cirka 20 000 bosparare.

SPARA PENGAR MED LÅGENERGILAMPOR

Den matta glödlampnan är på väg att försvinna ur handeln inom hela EU i september och ska ersättas med lågenergilampor.

– Genom att byta till lågenergilampa kan man spara 500 kronor under lampans livslängd jämfört med en vanlig glödlampa, säger Magnus Frantzell, vd för Belysningsbranschen.

MED UTFASNINGEN AV matta lampor och klara 100-wattsglödlampor i september har EU tagit det första steget för att minska energianvändningen i hemmen. Och det är inga små besparingar det handlar om. Hela 40 terawattimmar mindre el kommer unionens 500 miljoner invånare att konsumera per år när utfasningen är genomförd.

I en vanlig lägenhet kan den del av energiförbrukningen som går åt till belysning minskas med upp till 80 procent om alla glödlampor byts mot lågenergilampor. Det kan handla om minst en tusenlapp i lägre kostnad per år.

Många tycker att lågenergilampor är för dyra, men det är fel, enligt Magnus Frantzell:

– Det dyraste biten när det gäller matta glödlampor är driften eftersom endast fem procent blir synligt ljus och resten blir värme.

Det här är bara första steget mot att minska energikonsumtionen inom EU. Nästa steg är att reglera försäljningen av vissa typer av lysrör och gatulampor. När det finns fullgoda alternativ ska även reflektorlampor (spotlights) skrotas.

Mer info finns på www.lampinfo.se

MATS LUNDSTRÖM

SÅ HÄR KOMMER GLÖDLAMPAN ATT UTFASAS



VAD HAR DU FÖR BRANDSKYDD HEMMA?



Olle Grönvalls, 49, marknadschef, Västerås:

– Jag har en brandvarnare som jag aldrig testat, men jag byter ut batteriet när det tar slut. Och så har jag tittat på brandsläckare! Ska köpa. Snart.



Cecilia Sandahl, 46, presschef, Stockholm:

– Vi har flera brandvarnare som testas alldeles för sällan. Sedan har vi faktiskt en brandsläckare. Inte heller den är testad trots att det är viktigt.



Kristian Borglund, 35, entreprenör, Trollhättan:

– Jag har brandvarnare. Det är allt. Jag har aldrig testat den, men den piper när batteriet är på väg att ta slut eller när jag steker pannkakor och bränner vid dem.

DAGS ATT FÖRESLÅ LEDAMÖTER TILL SBCs FULLMÄKTIGE

Alla medlemsföreningar och bosparare kan lämna förslag på lämpliga personer som kan väljas till SBCs fullmäktige. Förslag ska lämnas senast den 15 december 2009 till SBCs valkommitté. Enklast lämnas förslaget till valkommitténs sekreterare via e-postadress goran.olsson@sbc.se eller på postadress Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm.

SÅ ÅTGÄRDAS DÅLIG LUKT

Dålig lukt i lägenheten är ett vanligt problem. Ofta räcker det med att vädra, men ibland är det svårare att hitta källan...

NÄR EN OTREVLIG odör sprider sig brukar de flesta reagera. Men varifrån kommer stanken? Ofta beror det på att det inte finns vatten i vattenlåsen, det vill säga i den krök som finns i alla avlopp för att lukt från rörstammarna inte ska sprida sig.

–Om lägenhetsinnehavaren inte varit hemma en tid kan vattnet dunsta i vattenlåset, säger rörmokare Staffan Johansson på Comfort.

Avsaknad av vatten i vattenlåset kan också bero på att man har smala rör i huset. När det spolats i en toalett en våning kan ett undertryck uppstå som suger ut vattnet ur låset och avloppslukten får fritt fram i våningen under.

Staffan Johansson berättar att rörstammar har ett luftningsrör som finns på taket. Ibland kan det bli stopp i lufttröret, särskilt i äldre konstruktioner med krökt rör.

– Det händer att fåglar bygger bo i kröken på taket, säger han.

Dålig lukt kan också vara ett tecken på att det är på väg att bli stopp någonstans.

– Kolla golvbrunnar, även dem som inte används. Avlagringar, till exem-

pel tvättmedelsrester, kan fastna, vilket orsakar stopp. I sällsynta fall kan stopp bero på brott på ledningarna, fortsätter Staffan Johansson.

Gamla rör som blivit kvar efter ett stambyte kan också lukta – använd näsan för att spåra varifrån odören kommer. Hittar man källan är det ofta lätt att åtgärda.

– Enkla lösningar ordnar man själv. Hittar man inte läckan bör man tala med styrelsen innan en fackman anlitas, säger Mats Lindbäck på SBC.

MATS LUNDSTRÖM

DÅLIG LUKT – ORSAK OCH ÅTGÄRD

- ▶ Kolla vattnet i vattenlåsen i toaletten, golvbrunnar och köksledning.
- ▶ Kolla eventuella vattenläckage under diskbänken eller i badrummet.
- ▶ Lyft ut silen ur golvbrunnarna och gör rent.
- ▶ Kolla tätningarna mellan golvet och toalettstolen. Eventuell otäthet tatar en rörmokare.

FOTO: SHUTTERSTOCK



STYRELSEORDFÖRANDENA NÖJDA MED OMBILDNING

Ökat engagemang och bättre trivsel bland medlemmarna. Det visar resultaten från en undersökning med ordförandena i nybildade bostadsrättsföreningar i Stockholm. Det är en mycket ljus bild som tornar fram i rapporten.

DET ÄR STOCKHOLMS stad som gett sitt Utrednings- och statistikkontor i uppgift att undersöka vad ombildningarna av kommunala hyreslägenheter betytt. Resultatet från enkäten till de 301 bostadsrättsföreningarna presenteras nu i en första delstudie där ordförandena får komma till tals.

Under åren 1999–2004 skedde den förra vågen av ombildningar av främst

kommunala hyreslägenheter till bostadsrättsföreningar.

Undersökningen visar att i stort sett allt har förändrats till det bättre efter ombildningen till bostadsrätt än om man stannat kvar som hyreshus i allmännyttan.

Ordförandena tycker exempelvis att boendetrivseln har blivit mycket bättre. Lika nöjda är de med tryggheten i källare, tvättstuga och i vindsutrymmen. Även fastighetsförvaltningens ekonomi och hyresadministration fungerar bra. Hela 94 procent av föreningarna i undersökningen köper dessa tjänster.

Över hälften av ordförandena tycker också att en förändring till det

bättre har skett i underhållet av lägenheterna, de boendes engagemang och ansvarstagande samt i underhållet av det yttre och inre fastighetsunderhållet.

Trots det tycker ordförandena att de boendes intresse för drift, ekonomi och fastighetsskötsel är lågt. Även om 40 procent eller fler av ordförandena tycker att de boendes engagemang och deltagande är mycket eller ganska bra, tycker också många att det är ganska eller mycket dåligt. Många av de intervjuade tycker även att det är svårt att rekrytera folk till bostadsrättsföreningarnas styrelser, men det förtar inte att en övervägande majoritet upplever ombildningen som positiv.

MATS LUNDSTRÖM



SÅ KÖPER DU E

Att köpa en ny bostadsrätt handlar inte bara om att hitta en drömlägenhet. Det handlar också om att köpa in sig i ett "fastighetsföretag". Här kommer de bästa tipsen för att få bättre koll och undvika de största fällorna.

HAR MAN BARA ekonomi för det så verkar inte drömmen om en underbar bostadsrättslägenhet svår att förverkliga. Bostadssajterna är fulla av snygga och stylade lägenheter till salu i alla storlekar, former och prisklasser.

Men även om det är en utmaning att hitta den perfekta lägenheten, går det.

– Ta ställning till om lägenheten fungerar för dig, det klarar de flesta. Många ställer också rätt frågor om hur man kollar om den öppna spisen fungerar, om man får bygga till balkong, vilket skick badrummet är i och så vidare, säger Peder Halling, utbildningsansvarig på SBC.

– Dessutom är oftast mäklaren också påläst och kan sin sak. Men köper man en bostadsrätt så köper man även in sig i själva fastigheten. Hur väl underhållen den är och hur den sköts påverkar i slutändan både månadsavgiften och värdet på bostaden.

Peder Halling leder SBCs köp- och säljskola och är van att ge råd och tips till den som går i köp- och säljtankar. Han menar att det finns rätt enkla metoder att avgöra om en bostadsrättsförening och dess fastighet är i god form eller inte – även för den som inte är särskilt insatt.

Här är hans bästa tips.

THOMAS ARNROTH

GRANSKA ÅRSREDOVISNINGEN

Alla seriösa mäklare har med föreningens årsredovisning vid en visning. Stycket som är mest intressant finns under rubriken förvaltningsberättelse. Där ska styrelsen berätta om åtgärder i fastigheten som gjorts under senaste åren samt vilka planerna är för de närmaste åren.

Stora investeringar i stambyten, fasadrenoveringar eller fönsterbyten påverkar antagligen månadsavgiften.

RING STYRELSEN

Oavsett om du är proffs på att tyda en årsredovisning eller inte – ring någon i styrelsen, helst ordföranden. Be honom eller henne berätta om föreningen och framför allt om vilka underhållsplaner som finns.

Det finns två syften med det här samtalet: dels att ta reda på om stora renoveringar behövs och dels att ta reda på om det finns en underhållsplan. Dessutom får du en känsla för stämningen i föreningen. Du köper inte enbart en lägenhet, du får också helt nya grannar.



N BOSTADSRÄTT

GÅ RUNT I HUSET

Bete dig ungefär som om du skulle köpa en villa. Gå runt i trapphuset, kolla om det är städlat och snyggt. Hur luktar det? Gå ner i källaren och gör samma sak – titta, lukta och känn. Du behöver inte vara något proffs. Luktar det illa så är det en indikation på att något inte är bra. Är tvättstugan sunkig så måste den självklart renoveras i framtiden. Allt eftersatt underhåll kan komma att höja månadsavgiften till föreningen.

STUDERA UTSIDAN

Gå ut på gården och kolla in fasad och fönster. Återigen behövs ingen proffskunskap: det är lätt att se om fasaden är dålig eller fönsterkarmar och -bågar flagar och ser allmänt dåliga ut.

Om så är fallet kan det indikera två saker: dyra framtida underhålls- och renoveringskostnader och att fastigheten inte sköts på rätt sätt. Kom ihåg att köpet av bostadsrättslägenheten också är ett köp av en andel i fastigheten.

RING PÅ

Värdet på en bostadsrätt handlar inte bara om fastighetens läge och skick, det handlar även om trivseln. En välskött förening har ofta nöjda och glada boende. Hur man tar reda på det? Ring på hos några av medlemmarna i föreningen och fråga hur de trivs och om föreningen fungerar på ett bra sätt. Tala gärna med några stycken så du inte riskerar

att bara prata med husets gnällspik eller obotliga optimist.

SE MÖJLIGHETERNA

Det är bra om det finns lokaler i föreningen som hyrs ut till butiker och företag, särskilt om fastigheten har ett bra affärsläge. De hyresintäkterna är en viktig intäkt för föreningen.

Var uppmärksam på antalet uthyrda lokaler. Om lokaluthyrningen är storkan det finnas skäl att kolla så att föreningen inte taxeras som en så kallad oäkta bostadsrättsförening. Det påverkar dig och dina boendekostnader.

En annan möjlighet för föreningen att förbättra sin ekonomi är att göra lägenheter på vinden eller bygga på ytterligare en våning. Kanske finns uthyrningsbara yta i källaren som inte har utnyttjats.

FINNS DET SKULDER?

Det är framför allt två saker du ska kontrollera när det gäller säljaren: för det första att säljaren verkligen står som ägare i föreningens lägenhetsförteckning och inte försöker sälja någon annans lägenhet. Lägenhetsförteckningen, som styrelsen är skyldig att föra, är det enda register som bevisar vem som är rätt ägare.

Försäkra dig samtidigt om att säljaren inte har skulder till föreningen. Sådana skulder kan du tvingas betala om du inte har kontrollerat saken innan du tar över lägenheten.

ILLUSTRATION: TOMAS LINDELL

Det behövs ingen experthjälp för att göra en grundläggande koll innan du köper en lägenhet. Med lite sunt förnuft kommer du långt.



Efter ett år är det dags att flytta tillbaka. Före ordföranden Anders Göransson och hustrun Birgitta berättar att det fortfarande luktar rök från de nedpackade prylarna.

branden var bra, även om det var en väldigt jobbig tid, inte minst för de äldre bostadsrättsinnehavarna.

– Vi lyckades hålla modet uppe trots att det var en katastrof för vår lilla förening. Vi är dock besvikna på att polisen inte var intresserade av att gå till botten med brandorsaken, säger Anders Göransson.

HÅRD LÄXA EFTER STORBRAND

Ingen omkom och ingen skadades, men deras hus totalförstördes av branden. När det var dags att flytta tillbaka kom ännu en kalldusch – försäkringsbolagen hade svårt att komma överens.

– Det har varit den hårda läxan. Vårt tips till andra är att noga se över försäkringsskyddet, säger före ordföranden Anders Göransson.

BRANDEN STARTADE VID elvatiden på kvällen natten mellan den 3 och 4 augusti förra året. De boende i bostadsrättsföreningen Turmalinen 1 i Göteborg tvingades lämna sina bostäder i all hast, i flera fall i bara morgonrock.

– Fem lägenheter högst upp brändes ut helt, men det värsta var vattenskadorna. Nästan all fast inredning, väggbeklädnader och golv i hela huset fick rivas ut. Det var dystert att se sin förstörda lägenhet, säger Anders Göransson.

Många förlorade allt. Bertil Larsson bodde i en av vindsvåningarna:

– Allt, hela mitt hem, alla minnen från mina 65 år, är borta. Allt jag ärvt av farmor och mormor som mina barn en dag skulle ärva.

De strandsatta bostadsrättsinnehavarna fick hjälp direkt med ersättningsbostäder. Över huvud taget är de eniga om att samhällsinsatsen efter



Fasaden klarade sig ganska väl i storbranden, men vindslägenheterna blev helt förstörda.

STYRELSENS ARBETE SATTE i gång omedelbart efter branden. Och det var bråttom eftersom försäkringsbolagens horisont för ersättningsboende vid sådana här händelser normalt är ett år.

– Ett tag var vi inne på att huset behövde rivas, men efter en grundlig utredning stod det klart att en renovering trots allt var en bättre lösning.

En karusell av möten drog i gång. Under ett års tid snurrade allt kring bygget och försäkringsbolagen. Det är ett byggmöte i veckan, styrelsemöte var tredje vecka samt hittills två extrastämor plus diverse andra möten varje vecka och utöver det mängder av telefonsamtal och annan korrespondens.

Trycket på styrelsen var och är enormt.

– För att möta mängden arbete förstärkte vi styrelsen med fler medlemmar. Styrelsen har lagt ner tusentals oavlönade timmar, men trots det har stämningen hela tiden varit positiv, säger Anders Göransson, som inte nog kan poängtera hur betydelsefullt det då nya medlemskapet i SBC var:

– Utan medlemskapet hade vi varit strandsatta. SBC har de tekniska kunskaperna och vet i vilken ordning olika saker ska göras.

Utöver renoveringen av huset har styrelsen också tagit beslut om en grundförstärkning av huset samt renovering av trapphusen. Vad totalkostnaden för branden blir är inte klart ännu, men astronomiska siffror på hundratals miljoner har nämnts.

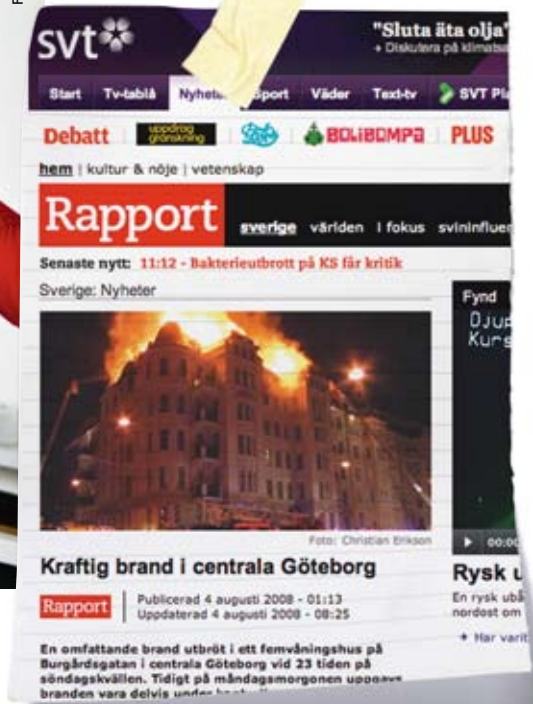
”
Vi lyckades hålla
modet uppe trots att
det var en katastrof
för vår lilla förening.”

Trapphuset är på väg att återställas i detalj. Till och med de fina blyinfattade fönstren har renoverats.



FOTO: NICKE JOHANSSON

Makarna Göransson tycker det är skönt att flytta tillbaka, men styrelsens arbete efter branden har varit slitsamt och det är inte slut ännu.



Sätt er ner med försäkringsbolagen och gå igenom alla oklarheter. Detta gäller särskilt hur försäkringsskyddet ser ut vid en omfattande brand.”

FÖRENINGEN HADE EN fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar som är det bolag som fått ta den största kostnaden. Anders Göransson är annars nöjd med hur själva bygget sköttes:

– Eftersom det här är ett gammalt fint jugendhus i centrala Göteborg finns det många speciella inredningsdetaljer. Men entreprenören har gjort ett mycket bra jobb för att återställa huset.

Bekymren har snarare kretsat kring relationen mellan fastighetsförsäkringen och de 23 bostadsrättsinnehavarnas hemförsäkringar som är tecknade i olika bolag.

– Försäkringsfrågorna har inte gått bra. Återställande av grundstandard täcks av fastighetsförsäkringen, men det finns gluggar i reglerna om överstandard. Det ligger mycket på den enskilde att driva frågorna, men de får inte det stöd från försäkringsbolagen som kan förväntas. Dessutom har det gått väldigt trögt och jag förstår inte varför det tar så lång tid att kla-

ra ut nivån på ersättningarna, säger Anders Göransson.

FÖRENINGENS MEDLEMMAR HAR också fått lära sig vad åldersavdrag är – den hårda vägen.

– Det är ett tufft avdrag som innebär att försäkringsbolaget bara betalar så lite som 20 procent av renoveringskostnaden i en äldre, orenoverad lägenhet. Det innebär att både den enskilde och föreningen drabbas.

– Det är först nu vid återflytten som prislappen kommer fram och det kommer att bli dryga kostnader för medlemmarna utöver en avgiftshöjning på omkring 50 procent, om än från en tidigare låg nivå.

En lärdom som kan dras av detta är att bostadsrättsföreningar har all anledning att se över sitt försäkringsskydd.

– Sätt er ner med försäkringsbolagen och gå igenom alla oklarheter. Detta gäller särskilt hur försäkringsskyddet ser ut vid en omfattande brand, säger Anders Göransson.

MATS LUNDSTRÖM

BRANDEN 3/8 2008

BRANDEN STARTAR 23.05 på söndagskvällen i sjuvåningshuset på hörnet Södra vägen och Burgårdsgatan i centrala Göteborg. Efter en halvtimme är vindsvåningen övertänd. Räddningstjänsten och polisen spärrar av runt fastigheten, vilket gör att spåravnarna inte kan komma förbi.

4 AUGUSTI: Vid fyratiden på måndagsmorgonen är branden under kontroll. På eftermiddagen börjar räddningstjänsten plocka av taket bit för bit för att komma åt de mindre glödbänderna.

5 AUGUSTI: På tisdagsförmiddagen påbörjar polisen den tekniska undersökningen. Vid ett-tiden får de boende en timme på sig att plocka till sig sina ägodelar. Vid halv nio-tiden på kvällen rasar skorstenen.

6 AUGUSTI: Vid tiotiden på morgonen bedöms branden som helt släckt och räddningstjänsten lämnar fastigheten. Avspärningarna tas bort och kollektivtrafiken rullar på som vanligt igen. Under dagen töms huset på resten av de boendes tillhörigheter.

En säkerhetsdörr utan svaga länkar.

Säker dörr. En säkerhetsdörr från Daloc håller både tjuvar och oljud borta. Och vid brand kan dörren vara skillnaden som räddar liv. Den solida känslan och det vackra dörrbladet är resultatet av många års erfarenhet och modern teknik.

www.daloc.se
020-244 244

&

Säker montering. I äldre fastigheter är ofta karmen en svag länk. Dalocs säkerhetsdörrar levereras alltid med en karm av stål. Secor säljer och monterar säkerhetsdörrar och åtar sig renoveringar i trapphuset.

www.secor.se
020-440 450

DALOC

Ståldörrar är säkra dörrar

SECOR

Trygga och trivsamma trapphus



Baseline™



Streamline™



Proline™

Kanonpriser på tvättutrustning

SBC har valt PODAB som sin enda samarbetspartner för professionell tvättutrustning. Därför får alla SBCs medlemmar riktigt bra priser. PODAB har det bredaste sortimentet på marknaden samt kompetensen att ta fram den bästa lösningen för just ditt behov. Det lovar vi!

För mer information besök vår kampanjsida, www.podab.se/SBC09. Kom ihåg att du måste vara SBC-medlem för att ta del av våra fina erbjudanden.

För mer information kontakta PODAB på 031-752 01 00



PODAB

AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim
Tel 031-752 01 00, Fax 031-752 01 50 E-post: sales@podab.se, www.podab.se

sbc
AVTAL



"SPISEN ÄR DEN VANLIGASTE BRANDORSAKEN"

De flesta dödsfall vid bränder inträffar i bostäder. Men med rätt kunskaper kan du undvika att konsekvenserna blir så allvarliga.

– Brinner det i hemmet går det ofta väldigt fort. Då är det viktigt att veta hur man ska agera, säger Johan Hedin, brandingenjör vid räddningstjänsten i Åstorp

VARJE DAG, ÅRET runt, brinner det i genomsnitt i 17 hem. Bränder i bostäder är mer än dubbelt så vanliga som bränder i alla övriga byggnader tillsammans. Ungefär 70 personer omkommer varje år i bostadsbränder.

– Spisen är den vanligaste brandorsaken. Alla har någon gång glömt något på spisen. Andra vanliga orsaker till brand i hemmen är levande ljus samt tekniska fel på allt från tv-apparater till vattenkokare, berättar Johan Hedin.

Enligt Boverkets byggregler är grunden för ett fullgott brandskydd

att man ska kunna vara opåverkad i bostaden i en timme om det brinner i grannens lägenhet.

– Det är viktigt att känna till, men lika viktigt är det att informera om att inte gå ut i trapphuset om det är rökfyllt. Det är en farlig fälla. Det är bättre att stanna i bostaden och invänta räddningstjänstens stegbil, förklarar Johan Hedin.

Över huvud taget bör du känna till hur du ska agera vid brand eftersom brandförloppet är mycket snabbt. Det är något som föreningen kan hjälpa sina medlemmar med, tycker Johan Hedin.

ETT SÄTT ÄR att bjuda in räddningstjänsten på orten för att de ska informera om hur man skyddar sig på rätt sätt.

– Vi kan gå igenom fastigheten för att inventera brandskyddet. Är rökluckan i trapphuset underhållen? Hur ser räddningsvägarna ut? Kan brandbilar komma fram ordentligt? Det händer att vi till och med åker ut och provkör vägarna, säger Johan Hedin.

Brandskyddsöreningarna har även ett koncept som kallas Brandsäkert hem. För att få använda märkningen ska man se till att bostaden uppfyller kraven där det förutom en rad förebyggande åtgärder även ingår en folder om hemmets brandskydd samt en utbildnings-dvd.

– Jag rekommenderar konceptet varmt, avslutar Johan Hedin.

MATS LUNDSTRÖM

FYRA TIPS SOM RÄDDAR LIV

SPISVAKT

Det är ett system som stänger av spisen innan en brandfarlig situation uppstår. De kostar runt 1 500 kronor beroende på typ.



PULVER- SLÄCKARE

Ska vara på minst sex kilo. Handbrandsläckaren ska placeras i anslutning till bostadens ingång och vara lätt åtkomlig. Tänk också på att den behöver underhållas regelbundet.

BRANDFILT

Ett bra komplement som med fördel kan användas för att dämpa en brand eller släcka brand i kläder. Brinner det på spisen ska du i första hand lägga på kokkärls lock.



BRANDVARNARE

De registrerar rök från en begynnande brand och avger då en larmsignal. De flesta har brandvarnare – men inte alla. Kontrollera funktionen med jämna mellanrum, var tredje månad.



Källa:
Brandskydds-
föreningen

SE ÖVER FÖRSÄKRINGSSKYDDET!

För bostadsrättsföreningens trygghet är det bäst att skaffa ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till fastighetsförsäkringen. Det menar försäkringsmäklaren Åke Arén som här ger en rad tips på hur du kan skydda dig mot stora ekonomiska förluster vid brand.

DET ÄR INTE ovanligt att teckna ett bostadsrättstillägg till sin egen hemförsäkring, men problemet med det är att om någon medlem i föreningen glömt eller helt enkelt struntat i att teckna tillägget så blir det ofta föreningen som får ta smällen.

Åke Arén på Allians Försäkringsmäklare menar att det rent juridiskt egentligen är fel, men de flesta föreningar låter grannsamman gå före en tvist:

– Dessutom är bostadsrättstilläggen lite olika utformade hos alla försäkringsgivare. Skadereglerarna är inte heller vana vid att hantera tillägget, säger han, och rekommenderar därför att ha ett bostadsrättstillägg knutet till föreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättstillägget reglerar ersättning för så kallad egen bekostad inredning och överstandard samt det man enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen är ansvarig för i bostaden, till exempel ytskikt inne i lägenheten. Med överstandard menas den standard som bostadsinnehavaren har och önskar återställt till, utöver den grundstandard försäkringsbolaget erbjuder efter exempelvis en brand.

En annan sak som bostadsrättsföreningar i äldre fastigheter ska tän-

ka på är att det inte är givet att en rik utsmyckning täcks av försäkringen.

– Läser man det finstilta står det ofta att fastigheten ska återställas med rationella metoder enligt dagens byggnorm. Det räcker inte för att återställa en gammal utsmyckad fastighet. Undersök vad försäkringen täcker och, vid behov, höj beloppet, tipsar Åke Arén.

Ett problem efter brand är åldersavdrag – eller avskrivning – vilket innebär att försäkringsbolagen kan dra av upp till 80 procent på renoveringssumman för att återställa en orenoverad lägenhet till grundstandard. Bostadsinnehavaren får betala mellanskillnaden vilket kan skapa irritation.

– Många har en övertro på försäkringarna, men grundregeln är faktiskt att man inte ska tjäna på en skada och man får betala för en uppgradering av standarden, säger Åke Arén.

Han tycker dock att föreningen ska undersöka om det i fastighetsförsäkringen finns ett så kallat avskrivningselemineringsskydd. Detta skydd innebär att om man drabbas i andra eller tredje hand, så slipper man åldersavdrag och avskrivningar upp till det belopp som finns angivet i försäkringsvillkoret.

MATS LUNDSTRÖM

”Många har en övertro på försäkringarna, men grundregeln är faktiskt att man inte ska tjäna på en skada och man får betala för en uppgradering av standarden.”

NordDesign® Kök

- Köksförnyelse med kvalité och design -



Utnyttja SBC-rabatten!



en dag!

Längre än så tar det inte för oss
att byta ut dina luckor och lådor.

Boka
kostnadsfritt
hembesök
nu!

Servera frukost i ditt
gamla kök och middag
i ditt nya kök!
Vi mäter, tillverkar
och monterar.

Ja tack, kontakta mig för
broschyr eller hembesök.
Jag är medlem i SBC.



Frankeras ej
NordDesign
betalar
portot

Namn

Adress

Postadress

Tel

NordDesign
Kök

SVARSPOST
203 296 86
311 20 Falkenberg

www.norddesign.se, www.sbc.se eller ring
0346-834 40 för närmaste återförsäljare.



Nyhet! Klinte förvaring i björk och ek. Designa själv
med hyllplan, lådor och skiva i glas, betong eller kalksten.

G.A.D

Riktiga möbler och anpassad förvaring.
Svensk design och hantverksmässig tillverkning
i massiva material och naturlig ytbehandling.



Mer info om våra återförsäljare och möbler finns på vår hemsida.

www.gad.se

G.A.D Hästgatan 10, 621 56 Visby
Tel: 0498-248230 e-mail info@gad.se



EN ROSA LIVRÄDDARE

Brandvarnare ses väl mest som en nödvändig säkerhetsattiralj snarare än en kul inredningspyrl, men varför ska

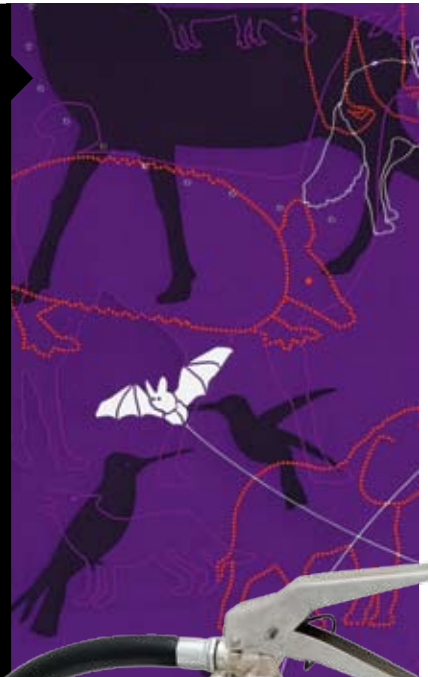
det ena utesluta det andra? Den svenska uppfinningen Snapalarm är snygg att titta på och framför allt lätt att installera: klicka bara fast den runt närmaste taklampssladd och larmet är aktiverat. Finns i svart, vitt, rosa och blått.

Snapalarm kan köpas på www.fireinvent.com och kostar 349 kronor.

GARDINER I HETLUFTEN

Eldsvådor i hemmet börjar ofta med att gardinerna fattar eld från levande ljus som står för nära; gardiner brukar hänga löst och vara tunna och därför brinner de betydligt lättare än andra textilier. Flamsäkra gardiner har blivit ett allt vanligare krav i offentliga miljöer och med det utbud av olika design och material som finns i dag finns ingen anledning att inte välja flamsäkert även hemma. Kvadrat är ett danskt företag som tillverkar textilier i polyester materialet Trevira CS, vars fibrer har en inbyggd flamsäkerhet. Gardintyget på bilden heter Animals 414 och är designat av Alfredo Häberli.

Gardinen på bilden finns på Input Interiör, www.inputinterior.se, och kostar 870 kronor/metern.



TEXT: KARIN STRÖM

STOPP!

Bränder i hemmet skördar människoliv och värden för miljontals kronor. Här är några tips för att minimera riskerna.

BRINNER DU FÖR GOD DESIGN?

Nu kan även kronnördar få sitt lystmäte bland brandsläckarna. Fireinvents stora pulversläckare håller högsta effektivitetsklass och släcker alla typer av bränder, i fasta och flytande material, i elektrisk utrustning samt gasbränder.

Brandsläckaren kostar 1 695 kronor och går att köpa på www.fireinvent.com.

DEN INTELLIGENTA KAFFEMASKINEN

Kaffebryggaren MyAroma Control har inte bara ett personligt bryggningssystem som kommer ihåg styrkan på ditt favoritkaffe mellan bryggningarna, utan även ett överhettningsskydd som slår av strömmen automatiskt om apparaten blir för het. Dessutom stänger kaffebryggaren av sig automatiskt två timmar efter den har

slagits på. Andra smarta lösningar är ett droppstopp som gör att man kan stoppa bryggningen när det passar dig, och en funktion som uppmanar dig att kalka av den när det är dags.

MyAroma Control kommer från Philips och kostar 979 kronor på deras online-shop www.philips.se.



Stambyte i fastigheten får många att rysa, men med god planering kan de flesta problem undvikas.

–Vi började prata om stambyte två år innan så att alla i föreningen vände sig vid tanken, säger Birgitta Lindohf, ordförande i bostadsföreningen Kronoberg i Stockholm.



FOTO: KALLE ASSBRING

STAMBYTE INNEBÄR ATT rörstammarna i ett flerfamiljshus byts ut. Vanligtvis gäller det avloppsrören som är rostangripna och så igenklettade att det inte behövs en närmare beskrivning.

Tidsintervallen mellan byten brukar uppskattas till fyrtio till femtio år. Om en förening kontinuerligt drabbas av höga vvs-kostnader kan det vara tecken på att det är dags.

Det finns många skräckhistorier om stambyten, men faktum kvarstår: med god planering kan mycket av umbärandena undvikas.

– Att medlemmarna är införstådda med stambyte är viktigast av allt. Det får inte komma som en överraskning, säger Birgitta Lindohf.

Bostadsföreningen Kronobergs fastighet på S:t Eriksgatan 28 med 20 lägenheter fick rörstammar 1927. Det var alltså hög tid att ta tag i stambytet.

– Vi bestämde tidigt att köpa projektledningstjänsten och det var en ovärderlig hjälp. Jag rekommenderar verkligen att ta in professionell hjälp, säger Birgitta Lindohf.

Styrelsen utsåg också en representant för varje vertikal stam i fastigheten, vars

PLANERING A OCH O VID STAMBYTE

Ett stambyte innebär ett betydande ingrepp i fastigheten. På bild ett pågår renoveringsarbetet i föreningen Kapell 1 i Vaxholm.

uppgift var att hålla kontakt och informera berörda medlemmar.

Olika metoder för stambyte utvärderades också, till exempel så kallad relining (rörinfodring) som förlänger rörens livslängd utan att ett stambyte behöver göras.

– Det var inget alternativ för oss eftersom metoden inte passade här. Våra stammar var för gamla och det var inte heller en ekonomisk fråga eftersom föreningen har god ekonomi. Vi höjde avgifterna med tio procent i samband med stambytet och för en allmän omkostnadsökning, berättar Birgitta Lindohf.

FÖRENINGEN TOG IN flera anbud och hade en gemensam anbudsöppning. Utvärderingen av anbuderna gjordes av den externa projektledaren eftersom det kräver expertkunskap.

Det är ganska vanligt att dolda fuktskador upptäcks när arbetet startat. Det innebär ofta att stambytet blir både dyrare och tar längre tid. Det är då viktigt att det finns skrivningar om hur det ska hanteras av entreprenören.

– Några dolda fel eller skador upptäcktes inte hos oss. Vårt hus är gediget och allt var bra gjort, säger Birgitta Lindohf.

De flesta av medlemmarna bodde kvar i sina lägenheter med undantag av dem som bodde i smålägenheter. Föreningen ordnade så att det fanns duschmöjligheter i källaren.

Under arbetets gång var det lite småknorr om att hantverkarna inte låste efter sig när de arbetat i lägenheterna. Enligt Birgitta Lindohf var byggdammet

det värsta med stambytet. Byggdamm är inte som vanligt damm utan har karaktären av en torr, luftburen smet som är mycket svår att bli av med.

– Entreprenören täckte golv, väggar och dörrar medan vi medlemmar plastade in utrymmen som gränsade till kök, bad och toaletter. Ändå trängde dammet in och många av oss dammsög dagligen, säger Birgitta Lindohf.

FÖRENINGEN KOSTADE PÅ en viss standard för badrum och kök. Utöver det fick medlemmarna göra egna val av till exempel kakel i badrummen.

Ett allvarligt problem uppstod först efter att stambytet var klart. De saker som skulle åtgärdas efter slutbesiktningen tog längre tid än väntat eftersom firman som anlits för stambytet gick i konkurs.

– Tack vare vår externa projektledare hade vi en efterbesiktningsförsäkring som löste det problemet. På det hela taget gick stambytet ganska smidigt, säger Birgitta Lindohf.

MATS LUNDSTRÖM

TIPS VID STAMBYTE

- ▶ Var beredd på att stambyte ofta tar mer tid och kostar mer än förväntat.
- ▶ Ta extern hjälp med projektledningen. Det kan spara mycket tid och pengar.
- ▶ Informera alla medlemmar ordentligt och skönmåla inte. Stambyte innebär alltid umbäranden.
- ▶ Var strukturerad för vad som gäller kring egna valmöjligheter.

HUR UPPLEVDE DU STAMBYTET?



Arne Klefbom, medlem och Bf Kronobergs representant vid alla byggmöten:

– Jag tycker att entreprenören var lite passiv i sin information. Viktigt var att planeringen gjordes så att lägenheter med flera tappställen alltid hade vatten på något ställe. Jag tror också att entreprenören skulle vinna goodwill på att hjälpa de boende att se konsekvenserna av sina tillval.



Marianne Larsson, medlem:

– Jag var beredd på det värsta eftersom jag av kollegor på jobbet fått höra hur stökigt det varit när de "gått igenom" stambyten. Jag tyckte stambytet hos oss gick relativt smidigt, dock med vissa fördröjningar och saker som inte blev åtgärdade.



Marie-Anne Sahlin, medlem:

– Det värsta skedet var rivningen, det vill säga när de rev ut stammarna. Det rörde upp väldigt mycket byggdamm som trängde in överallt. Efter utrivningen gick jobbet lättare.

ALTERNATIV TILL STAMBYTE – RELINING

Relining innebär att rören rensas och fodras på insidan med ett plastmaterial. Fördelarna jämfört med ett traditionellt stambyte är mindre materialåtgång och minskade transporter. Dessutom är det

ett avsevärt mindre ingrepp i fastigheten och kostnaden är lägre. Nackdelen är att lösningen ofta betraktas som tillfällig även om metoderna och materialen utvecklats kraftigt på senare år.



Planerar din förening ombyggnationer? Beställ handboken "Bättre projekt" på www.sbc.se/battreprojekt.

Mässans enda får finns i A08:61!

Kom och hälsa på Frank i vår monter under Bostadsrättsmässan i Stockholm den 13-15 november. Vi lovar att berätta om varför vi är ett billigt och bra alternativ när du vill skaffa Bredband, TV och Telefoni. Hoppas vi ses! Välkommen.

Har du inte möjlighet att komma så kan du självklart ringa eller maila oss så berättar vi mer. Du når Kundenservice Fastighetsägare på tel. 0200-22 55 10 eller fastighetskund@tele2.com



Byt hemförsäkring - vi ger dig bättre skydd och pris!

Från endast
71 kr/mån

moderna
FÖRSÄKRINGAR

Nyckelbricka med trygghetsavtal på köpet!

Tecknar du vår hemförsäkring mellan den 26/10 och 1/12 2009 får du en nyckelbricka med ett trygghetsavtal. Läs mer i bifogad bilaga eller ring Moderna Försäkringars kundtjänst på 0200-259 259.



Kåbe

Skrapgaller

Effektiva halkskyddslister av pressat stål eller gummi

Normalt ligger skrapgallret utanför entrédörren. Om möjligt över en djupare försänkning där smutsen kan samlas under lång tid utan att gallret behöver lyftas för rengöring. En bra hjälp speciellt vintertid då människor som går in i en byggnad är mer medvetna om väderleken och redan här kan börja stampa av sig smutsen. Skrapgaller finns i flera olika utföranden.

Stoppa smutsen i entrén...

...vi har lösningarna!



Kåbe-Mattan AB • Gropen • 716 93 Fjugesta
Tel. 0585-255 50 • www.kabe-mattan.se



Kåbe

Original

Svensk originalprodukt i mer än 60 år

Kåbe Originalmatta är en kombination av skrapgaller och torkmatta i ett för inom- och utomhusbruk. De vågformade gummikurvorna böjs lätt från trycket av foten när man passerar mattan och fjädrar tillbaka med kraft när trycket minskar igen vilket gör att grus, sand, smuts och väta sveps bort från skorna bara genom att man går över mattan.

EN MÄSSA DU INTE FÅR MISSA

För tionde året arrangeras BostadsrättsMässan den 13-15 november, detta år på Stockholmsmässan i Älvsjö.

NYTT FÖR I år är att entrébiljetten också är en lottsedel där en platt-tv per timme lottas ut under tiden som mässan pågår. Missa inte heller inredningsskolan med tv-kändisarna Simon och Tomas.

På BostadsrättsMässan förmedlas stora mängder kunskap i form av seminarier, demonstrationer – inte minst från det rekordstora antalet utställare, fler än 200 stycken.

– BostadsrättsMässan har i år ett extra späckat program för alla som har intresse av boendeformen bostadsrätt, från boende till styrelsemedlemmar, förvaltare och inköpare, säger Chris Hammar, marknadschef på SBC, och som drivit mässorna sedan starten år 2000.

MATS LUNDSTRÖM

PROGRAM

FREDAG 13 NOVEMBER

SPEAKERS CORNER:

- 10.45 Invigning.
- 11.00 Ta vara på föreningens outnyttjade utrymmen.
- 12.00 Brottsförebyggande. För huset och enskild bostad.
- 13.00 Störningar i huset eller från enskild lägenhet.
- 14.00 Bygga balkonger – juridiska förutsättningar.
- 15.00 Hur fördelas föreningens kostnader?
- 16.00 Bostadsrättsföreningens skyldigheter som fastighetsägare.

STORA SCENEN:

- 12.15–13.00 Aktuella frågor för bostadsrätten.
- 13.15–14.00 Frågor och svar – expertpanel svarar på publikfrågor.
- 14.30–15.30 Rätt vägval då det är dags att se över husets stammar.

LÖRDAG 14 NOVEMBER

SPEAKERS CORNER:

- 11.00 Att tänka på vid upphandling för underhåll, renovering och ombyggnad.
- 12.00 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.
- 13.00 Roll och ansvar som styrelseledamot.
- 14.00 Andrahandsuthyrning.

15.00 Gamla hus – nya tider.

16.00 Försäkringsfrågor.

STORA SCENEN:

- 11.00–11.45 Familjeunderhållning med Zillah & Totte.
- 12.15–13.45 Dags att ta energieffektivisering och energibesparing på allvar.
- 14.15–15.15 Hur sköta framtidens bostadsrättsförening med datorn som verktyg?
- 15.30–16.00 Frågor och svar – expertpanel svarar på publikfrågor.

SÖNDAG 15 NOVEMBER

SPEAKERS CORNER:

- 11.00 Föreningens möjligheter att hantera dåliga betalare.
- 12.00 Underhållsplan – styrinstrument eller papperstiger?
- 13.00 Individuell mätning – teknik, ekonomi, miljöpåverkan.
- 14.00 Vad får jag göra i min bostadsrätt?
- 15.00 Bostadsrättsföreningen som hyresvärd – lokaler, garage, boende.

STORA SCENEN:

- 11.00–11.30 Frågor och svar – expertpanel svarar på publikfrågor.
- 12.00–13.00 Inredningsskola med tv-profilerna Simon och Tomas.
- 13.30–14.45 Insatshöjning för bättre ekonomi för förening och bostadsrättshavare.



KLIPP UT KUPONGEN OCH GÅ IN GRATIS PÅ MÄSSAN!

Vi lottar ut Samsung 40" full HD platt-TV varje timme på entrébiljetten

**Entrébiljett till
BostadsrättsMässan
13-15 november 2009**

Stockholmsmässan Älvsjö

Öppettider fredag & lördag 10-17, söndag 10-16

I tre dagar bjuds du på tips och idéer för din bostad
Mässan ger dig en överskådlig bild av produkter och tjänster, presenterar idéer, erbjuder rådgivning och kunskapslyft för styrelser, bostadsrättshavare, förvaltare och alla bostadsrättsintresserade.

Gratis seminarier

Välj dag korta informationer och seminarier/debatter i aktuella ämnen kring bostadsrätt t ex stambyte, insatshöjning, andrahandsuthyrning, bygga balkonger, energibesparing.

**Över 200 utställare visar produkter och tjänster
Seminarieprogram på www.bostadsmassan.se**

Namn

Adress

Postadress

Jag besöker mässan i min roll som

Styrelseledamot i bostadsrättsförening Bostadsrättshavare

Förvaltare Inköpare

Annat

Fribiljett gäller endast ifyllt

Vi bjuder dig på entrén, värde 100 kronor



SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, HSB Stockholm och Riksbbyggen.



ATT KÖPA LÄGENHET – EN SJÄLVKLARHET FÖR UNGA IRLÄNDARE

Den glödgheta irländska bostadsmarknaden har svalnat rejält det senaste året. Men David och Lisa Shanahan köpte sin tvåvåningsfyra utanför Dublin i rätt tid.

– Det var mer tur än skicklighet, förklarar de.

BARA TIO MINUTER med bil från Dublins internationella flygplats och 20 minuter till centrum ligger en av Dublins många nya förorter. De är resultatet av ett decennium av makalös ekonomisk tillväxt i Irland.

När fattigdomen stadigt minskade, ökade också behovet av nya bostäder för de familjer som tidigare bott alltför trångt. Deras nu vuxna barn ställde andra krav på hemmet än tidigare generationer.

– Om du bara har en inkomst av något slag är det att köpa som gäller här. Budskapet från alla håll är att ”du slänger bort dina pengar” genom att hyra, berättar Lisa Shanahan.

Hon och David bodde som nyförlovade i en hyresrätt och hade egentligen inte bråttom att köpa en egen lya. Men i början av 2000-talet bokstavligen översköldes brevlådan med annonser om olika byggprojekt runt om i Dublin.

– Så vi åkte ut och tittade på ett av

dem. Mest för skojs skull, berättar David.

De gillade området, men kön till de lägenheter som skulle byggas var redan lång. Men när de blev uppringda av byggbolaget på grund av att någon annan hoppat av sitt köp fanns inte mycket tid att fundera.

– **DET TOG** tre timmar tills vi skrev kontrakt. Det tar längre tid för mig att köpa skor, påpekar Lisa.

Det var en måndag. På torsdagen kostade en likadan lägenhet redan 30 000 euro mer. Paret fick 2004 ge 280 000 euro för lägenheten på cirka 100 kvadratmeter. Under högkonjunkturen kunde de ha fått minst 100 000 euro mer vid en försäljning.

– Precis efter att vi köpte blev allt helt galet på bostadsmarknaden. Folk campade utanför försäljningskontoren, skrev kontrakt innan de hade sett bostaden och mäklarna svarade inte på frågor om lägenheterna över huvud taget. De snäste bara av dig om du försökte få



ut mer information. Det var ”take it or leave it”, som gällde, säger Lisa.

David och Lisa har inga planer på att flytta den närmaste tiden och tror att de säkert får ut det de har betalat för lägenheten. Dessutom planeras en tunnelbanelinje till området som troligen kommer att höja värdet.

Förutom läget är det grönskan som de gillar mest med sitt område. Mellan husen som rymmer 400 lägenheter i olika storlekar finns lekplatser och bollplan. Lägenheterna har känslan av ett radhus och rummen är fördelade på två våningar. Köket är öppet mot vardagsrummet.

– Än så länge har vi inte gjort så mycket själva här inne, utan standarden var bra när vi flyttade in.



Paret Shanahan
utanför sin bostad
en bit från Dublin.

Men varje år ordnas en familjedag och en städdag.

Paret jobbar mycket och på helgerna är de inte hemma så mycket. David arbetar på ett telekombolag och Lisa är dietist på ett sjukhus i närheten. Båda åker bil till sina jobb och tillgång till parkeringsplatser var en annan viktig faktor för boendet.

– Irländarna älskar sina bilar. Men nu när det är sämre ekonomi har jag noterat att det är mindre trafik här i Dublin, säger David.

EN ANNAN ANLEDNING till detta kan också vara att de många gästarbetarna som hjälpte till inom bland annat byggbranschen har lämnat ön. Därför har också hyresmarknaden kollapsat. Och många påbörjade byggen står halvfärdiga.

– Vi har vänner som betalat handpenning för bostäder som nu aldrig blir färdiga.

*Det tog tre timmar
tills vi skrev kontrakt.
Det tar längre tid för
mig att köpa skor.”*

I IRLAND ÄR att äga en lägenhet likvärdig med att äga ett hus, vilket innebär stora friheter, bland annat för uthyrning. Yngre förstagångsköpare slipper dessutom stämpelskatt vid köp om de äger sin bostad i minst fem år. De som flyttar tidigare hyr därför ut i andra hand.

För gemensamma omkostnader betalar man en månadsavgift till fastighetens förvaltare och en styrelse representerar de boende. Det finns en rad uppsatta regler för de boende, men de tycks mest vara riktlinjer där Lisa och David bor. Trots till exempel förbud att hänga kläder på tork på områdets balkonger vajar både här och där plagg.

– Vi har inte engagerat oss så mycket, ännu, och känner inte så många här.

Både Lisa och David tycker att just detta är typiskt irländskt. Det är snabba ryck och en stor entreprenörsanda som gäller i landet, men att koordinera och slutföra anser de inte vara landsmännens starka sida. De ger ett exempel:

– Samma spårvagnsbolag byggde nya linjer i norr och söder i Dublin. Men när de skulle mötas i centrum passade de inte ihop, suckar de.

De tror att nuvarande ekonomiska kris kan lära vissa branscher ett och annat. Att det nu går sämre för mäklarna tror de är bra. Köp- och lånheten var tidigare för stor.

– Mäklare är mer hatade än skattmasen. Tillsammans med bankerna, säger Lisa.

TEXT & FOTO: ULRIKA HOTOPP

ATT KÖPA OCH ÄGA LÄGENHET I IRLAND

► Det finns två stora webbplatser för att hitta bostäder till salu, daft.ie och myhome.ie. Men det går även att hitta annonser i tidningar och hos mäklarna direkt.

► Det finns två sätt att lägga bud på ett objekt: genom privat budgivning eller offentlig budgivning.

► Privatavtal innebär att köparen ger ett muntligt bud till säljaren eller mäklaren, som i sin tur bestämmer om budet kan accepteras. Om flera ger bud är det upp till säljaren att bestämma köpare, ofta den med högst bud. Fördelen är att budet inte är bindande och kan dras tillbaka om man till exempel inte får lån.

► Vid offentlig budgivning är ditt bud juridiskt bindande och man är ofta tvungen att lägga en deposition direkt om man vinner budgivningen. Alltså bör länelöften vara klara före budgivning.

► I snitt lånar bankerna ut 4 till 5 gånger lönen. Det finns fortfarande möjlighet att låna 100 procent av bostadens värde, men de flesta kräver en insats på minst 5 procent. Det lönar sig att förhandla med olika banker om ränte- och amorteringsvillkor. Bankerna kräver ofta att låntagaren har en bra försäkring för bostaden, sig själv och räntekostnaderna.

► Ägare till en lägenhet bestämmer över allt inom de egna fyra väggarna. Endast fasadingrepp kräver ett godkännande. Det är också tillåtet att hyra ut till vem som helst, hur länge som helst.

FLERA KOSTNADER TILLKOMMER

► Stämpelskatten är densamma som för hus och kan uppgå till 9 procent av fastighetspriset beroende på en rad faktorer. Förstagångsköpare slipper ofta denna skatt för att lättare komma in på bostadsmarknaden.

► En jurist måste vara involverad vid köpet och man bör räkna med att denna bit kostar runt 1 procent av köpesumman.

► En besiktning görs ofta innan köpet går igenom och kostar runt 150 euro.



MÅNGA NYA ANSIKTEN

FOTO: KALLE ASSBRING

Det har varit stora förändringar i föreningen Katthuvudet 25 på Mariaberget i Stockholm sedan huset ombildades till bostadsrättsförening för ett år sedan. I del tre i serien om den nya föreningen fortsätter förre ordföranden Conny Sjöberg att berätta om vad som hänt.

Vad har ni gjort sedan sist?

– Första året har det varit mycket att göra med stamspolning, renovering av trappuppgången, iordningställande av en föreningslokal, nya låskolvar i gemensamma dörrar och att installera nya tvättmaskiner. Under sommaren var det lugnare, men markarbetena på bakgårdarna har blivit klara.

Hur gick det på årsmötet i våras?

– Bra. Det är ny styrelse nu och jag är inte ordförande längre. Det känns konstigt eftersom jag varit drivande för ombildningen och husets väl och ve ända sedan 2003. Nu försöker jag finnas till hands för den nya styrelsen.

Har ni sålt lägenheten som föreningen ägde?

– Ja, den var inte stor, men jag tror att vi fick 64 000 kronor per kvadratmeter. Det förbättrade ekonomin i föreningen. Enligt revisorn har vi gjort allting rätt

och vi fick så mycket beröm på årsmötet för vårt styrelsearbete att vi rodnade. **I nya föreningar brukar det bli en del in- och utflyttningar. Har det varit så hos er också?**

– Att det har! Det har nästan varit kaos när det varit tre, fyra visningar samtidigt. Vi har en hög andel smålägenheter och många har sålt till höga priser – upp till 68 000 kronor per kvadratmeter. Men så har vi också verkligen ett genuint läge i Stockholm. Omflyttningarna har inneburit en tydlig förnyring i föreningen. **Många nya ansikten alltså?**

– Ja, det är spännande, men det är självklart att det blir rörigare med många flyttningar och pågående renoveringar. Sedan har det varit en hel del inflyttningsfester vilket är naturligt när det handlar om unga människor. Det kommer säkert att lugna ner sig.

Det måste kännas ovan om man bott länge i huset?

– Ja, lite så är det. Alla känner inte heller till de stadgar och regler som föreningen har om vad som gäller när man flyttar in i ett nytt hus, till exempel vilka renoveringar som ska anmälas eller en sådan sak som vilka tider på dygnet renoveringar får göras. Det är tråkigt eftersom jag är hantverkare själv och vet vad som gäller.

Har ni hunnit med att ha en gårdsfest ännu?

– Nej, men vi hade en avtackningsfest av den gamla styrelsen i början av sommaren. Kanske nästa år. Det är bra för sammanhållningen!

MATS LUNDSTRÖM

KORT & GOTT

Förening: Katthuvudet 25.
Adress: Bastugatan 27 på Söder i Stockholm.
Antal lägenheter: 48 stycken.
Medlemmar: 43 stycken.
Fastighetens byggår: 1930–1931

”Det luktar från avloppet”

Jag har nyligen köpt en bostadsrätt och har upptäckt att det luktar från avloppet i lägenheten. Jag har rensat och gjort rent i golvbrunnen liksom i vattenlåset, men det hjälper inte. Det luktar fortfarande. Är det mitt ansvar att gå vidare eller är det föreningens?

SVAR: Det är vanligt att det i stadgar sägs att medlem svarar för golvbrunn samt rensning av golvbrunn

och vattenlås. Det är ju bra om du har gjort rent, men det kanske är fel på själva golvbrunnen, och ligger ansvaret för denna på medlem så får du själv ta dit en fackman för att kolla brunnen. Hjälper inte det kan man anta att det är någon brist i avloppsrören. Dessa får anses ligga utanför lägenheten då de ju ligger under golvet och då är det föreningens sak att låta utreda dessa rör.



NYA HISSAR

I vår förening planeras installation av hissar. Dessa kommer att byggas fristående i trapphusen och sägs inte förändra någon lägenhet. Föreningen består av 68 lägenheter. En omröstning har redan gjorts med 41 ja-röster och 27 nej-röster. Räcker det för att man ska kunna gå vidare? Jag röstade nej eftersom jag tror att det blir för mycket buller.

SVAR: Detta är en sådan situation som faller under 9 kap. 16 § bostadsrättslagen. Det betyder att om någon som är berörd av installationen säger nej krävs ett särskilt förfarande. Här antar jag att ett flertal av nej-sägarna har lägenheter som ansluter till trapphusen och förändringen av trapphusen

(liksom eventuellt buller från hissarna) anses då ha betydelse. Då krävs stämombeslut med 2/3 majoritet samt att hyresnämnden godkänner stämombeslutet. I ansökan ska de nej-sägare som berörs anges som motparter. Men i ert fall uppnåddes inte erforderlig majoritet. Då kan installationen inte påbörjas. Inget hindrar dock att en ny stämma sammankallas i syfte att uppnå 2/3 majoritet.

SBCs experter svarar på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra. Mejla dina frågor till info@sbc.se

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

”HEMLIG STYRELSE”

Jag har ganska nyligen flyttat in i en liten bostadsrättsförening. Den styrelse som sitter nu, och som har suttit i flera år, verkar jobba så att ingen ska ha insyn i vad de gör. På årsmötet kunde ingen till exempel redovisa balans- och resultaträkning. När jag frågade fick jag till svar att revisorn kollat alla uppgifter och då var det helt okej tydligen. Finns det inte någon instans dit medlemmar kan vända sig för att kontrollera vad styrelsen egentligen gör?

SVAR: Allmänt sett gäller att det i första hand är föreningsstämmans sak att kontrollera föreningens styrelse. Revisorn är ju medlemmarnas ”förlängda arm” och har rätt att få se styrelsens handlingar när som helst – en rätt som medlemmarna inte har. Om ni medlemmar är missnöjda med styrelsens sätt att arbeta får ni helt sonika avsätta den och tillsätta en ny.

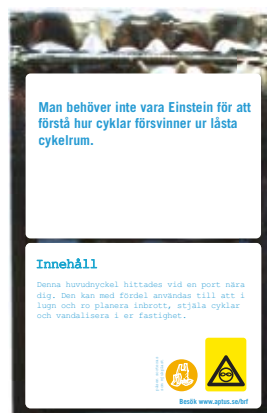
KAN STYRELSEN HÖJA AVGIFTEN?

Styrelsen i vår förening har beslutat att höja våra årsavgifter men är inte det ett beslut som vi alla ska ta gemensamt på en föreningsstämma? Får verkligen styrelsen besluta det själv?

SVAR: Det normala är att styrelsen har rätt att bestämma avgifterna. Står det inget konkret i era stadgar om att en föreningsstämma ska besluta om årsavgifterna är det styrelsens ansvar att göra det.



Förlåt.



Det var inte meningen att skrämmas. Härondagen fick jag ett samtal från en bostadsrättsinnehavare. Han var upprörd. Mycket upprörd. Han gillade inte att vårt reklamutskick innehöll en nyckel. Jag förstår honom. Det är viktigt att hålla koll på sina hus- och lägenhetsnycklar. Dessa nycklar leder rakt in i våra hem. In i din och min trygghet, där vi ska slappna av och luta oss tillbaka i hemmets trygga vrå. Då vill man inte bli påmind om att fastighetens huvudnyckel kanske är på drift. Jag ber om ursäkt för detta. Men nyckelhanteringsproblemen kommer att finnas en lång tid framöver. Och det enda vi kan göra är att hoppas att fastighetsägare runt om i Sverige har koll på sina nycklar.

Med vänliga hälsningar

David Bendz, VD, Aptus Elektronik AB