

# Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna # 1 2012

## Bostadsrätt

*Billigast i längden*

### Experterna svarar:

*"Jag ska köpa en större lägenhet  
- vad ska jag tänka på?"*

### De viktigaste bostadsfrågorna

# 2012

*Så får unga råd att flytta hemifrån:*

*"Ta bort kravet på  
höga kontantinsatser"*

*12 steg*

till en lyckad  
badrumsrenovering!

*Därför jobbar Daniel i*

# styrelsen

*"Jag vill påverka mitt boende"*





Thinking of you  
**Electrolux**

# Gammal tvättstuga



**Total driftskostnad 80.790:-/år**

Baserat på 1:-/kWh för el, 0,50/kWh för VVC och 20:-/m<sup>3</sup> för vatten.  
8 starter/dag/tvättmaskin. 6 starter/dag/torkskåp. 10 starter/dag/torktumlare. 335 dagar/år.

# Framtidens Textilvårdsrum™



**Total driftskostnad 21.278:-/år**

Baserat på 1:-/kWh för el, 0,50/kWh för VVC och 20:-/m<sup>3</sup> för vatten.  
8 starter/dag/tvättmaskin. 6 starter/dag/torkskåp. 10 starter/dag/torktumlare. 335 dagar/år.

2012

Årets viktigaste bostadsfrågor.  
Så vill Bostadsrätterna lösa  
dagens bostadspolitik.

# Innehåll

- 04 Bostadsrätterna **Aktuellt**

---

- 06 Styrelsearbete **En viktig och kul uppgift**

---

- 10 Bostadsrätt **Billigast i längden**

---

- 17 Stil **Ta in naturen i ditt hem**

---

- 20 Så bor jag **Gamla Limhamn**

---

- 22 Frågor och svar **Experterna svarar**

---

## TIDNINGEN

### Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan!

Tidningen kommer hem till dig för att din förening är medlem i Bostadsrätterna eller för att du bosparar. Bostadsrätterna representerar 6 000 föreningar och 15 000 bosparare och är därmed Sveriges största bostadsrättsorganisation. Syftet med Bostadsrätternas arbete är att stärka bostadsrättens ställning och att hjälpa föreningar i det dagliga arbetet genom att bland annat erbjuda styrelserådgivning, utbildning och rabatter. Bostadsrätterna ger också ut ett flertal publikationer. Tidningen Din Bostadsrätt utkommer med fyra nummer per år och upplagan är cirka 235 000 exemplar.



12

Friheten i bostadsrätt **Gunilla Warnicke trivs i sin lägenhet i Uppsala**



08

Krönika **Göran Olsson**



18

Renovering **Badrum**

## 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 och information:** Funktioner på Gotland, Mats Lindén  
 Tel 0708-99 17 60, mats@funktioner.se  
**Tryck:** Roto Smeets  
**Adress:** Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm  
**Telefon:** 08-58 00 10 00  
 För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på red@bostadsratterna.se.

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





# FÖRMÅNLIG HEMFÖRSÄKRING

## för medlemmar och bosparare

De flesta har en hemförsäkring. *Men frågan är om den är lika förmånlig som den Bostadsrätterna har tagit fram tillsammans med Allians Försäkringsmäklare.* Bor du i en medlemsförening eller bosparar kan du teckna en förmånlig hemförsäkring.



**F**örsäkringen har inte bara en låg premie, utan också bra försäkringsvillkor, säger Camilla Skymbäck, försäkringsmäklare på Allians. Den har för det första ett fast, högt lösöresbelopp på en miljon kronor.

Som standard ingår det också något så ovanligt som allrisk drulle för bostadsrätt.

– Som bostadsrättshavare har du ett ansvar för fast egendom som du har bekostat själv i din lägenhet. Det innebär att om du till exempel flyttar din tv och tappar den i parkettgolvet, som blir skadat, får du själv stå för kostnaden att reparera det skadade golvet. Med allrisk drulle är du skyddad från den typen av otureliga kostnader.

**Du kan även** skydda din tv genom att lägga till allrisk drulle för lös egendom som har ett ovanligt högt försäkringsbelopp i Bostadsrätternas försäkring.

– I försäkringen ingår också en reseförsäkring med avbeställningsskydd som gäller hela familjen. Det gör att du inte behöver teckna dyra reseförsäkringar.

Om du har Bostadsrätternas hemförsäkring får du också 20 procent rabatt på din bilförsäkring.

*Om du vill ha mer information och teckna Bostadsrätternas hemförsäkring gå in på [www.allians.com/bostadsratterna](http://www.allians.com/bostadsratterna), där du kan klicka dig vidare.* ●

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM

### Kan du tänka dig att sitta i bostadsrättsföreningens styrelse?



**Jessica Axelsson, mäklarassistent.**

– Ja, varför inte. Om man sitter i styrelsen får man vara delaktig i allt kring sin bostad och kan vara med och påverka bostadsrättsföreningens utveckling.



**Magnus Moschewits, restaurangägare.**

– Jag sitter i en styrelse, och tycker att man ska vara solidarisk gentemot sin förening. Genom styrelsearbetet kan man vara med och påverka mycket kring sitt boende.



**Alexandra Antoni, projektassistent.**

– När jag bodde i min förra lägenhet satt jag i styrelsen. Jag tycker att man ska hjälpa till, för det är ju mycket jobb och det gäller att alla drar sitt strå till stacken.



## Lagförslag kan ändra reglerna FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING

En kommande utredning kan leda till *ett lagförslag som underlättar andrahandsuthyrningen*. Men förändringen kan också komma att försämra styrelsens inflytande i föreningen.

**O**m utredningen landar i ett lagförslag blir det både enklare och ekonomiskt tryggare för bostadsrätts-havare när de hyr ut sin bostad. Det menar Kenny Fredman, informatör på Bostadsrätterna.

– Utredningen kan öppna upp för bostadsrättshavaren att ange fler skäl för att få hyra ut. Lagförslaget kan även innebära att fribeloppet höjs. Dessutom tittar säkert utredaren på en friare hyres-sättning i samband med andrahandsut-hyrning, säger Kenny Fredman.

– I dagsläget får man inte ta ut mer hyra än den som finns i motsvarande lägenheter i allmännyttan. Den som hyr ut kan ha högre utgifter för sitt boende, och går alltså med förlust. Vi hoppas att regeringen så småningom lägger ett så-

dant lagförslag så att bostadsrättshavaren inte riskerar att gå back vid en uthyrning.

**Vid en förändring**, menar Kenny Fredman, riskerar bostadsrättsstyrelsen att få mindre att säga till om, något som kan ge konsekvenser för föreningsarbetet.

– Samarbetet i styrelsen och i föreningen kan bli lidande om bostadsrätterna hyrs ut fritt eftersom det då blir färre i föreningen som hjälps åt. Sannolikt leder det till att arbetet blir tyngre med en risk för högre avgifter. Vi på Bostadsrätterna tycker därför att det ska vara upp till föreningarna att bestämma om man ska vara mer generös med andrahandsuthyrning. Dessutom vill vi att föreningarna ska kunna ta ut en avgift vid andrahandsut-hyrning, något som inte är tillåtet i dag. ●

TEXT: HÅKAN ÅRBLÖM

## Lär dig mer om DIN BOSTADSRÄTT

Gå kursen "Livet i en bostadsrättsförening" och få *bättre koll på dina rättigheter och skyldigheter* i bostads-rättsföreningen.

**L**är dig vilka regler och skyldig-heter som gäller i din bostads-rättsförening – då blir det både roligare och tryggare för alla medlemmar. Inte minst får du kunskap om hur du påverkar ditt boende, säger Peder Halling, Bostadsrätternas utbildningsansvarige.

– Om fler bostadsrättshavare tar reda på vilka skyldigheter de har och vilka krav de kan ställa på sin förening så underlättar det arbetet för styrelsen, men de boende lär sig också på kursen hur man lobbar för förändringar i föreningen. Därför vill vi att fler går kursen.

### Vad mer får man lära sig?

– Det är grundläggande kunskaper för dig som boende i en förening. Bland annat tar vi upp vilka regler som gäller vid andrahandsuthyrning och renovering av din lägenhet. Det kan vara skönt att veta vilka regler som gäller så att man undviker dyrbara misstag. Dessutom tar vi upp stadgarnas betydelse och beskriver syftet med att ha en bostadsrätt: att alla ska få en bra boendeekonomi.

**Det ges två tillfällen** att gå kursen "Livet i en bostadsrättsförening":

**Västerås 26 mars**

**Stockholm 2 april**

Anmäl dig på [www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan](http://www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan) ●

### RÄTTELSE

I Din Bostadsrätt nr 4/2012 fanns artikeln "Hitta rätt i mäklarspråket". Här föll källangivelsen bort. Korrekt källa är Borås Tidning, och författare till ursprungstexten är Victor Petersson.

### SMÅTT & GOTT

#### TIPS

Letar du efter artiklar som varit med i Din Bostadsrätt? Tidningsarkiv finns på nätet där tidningen går att ladda ner gratis. Titta under "Allt om bostadsrätt" på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se)

#### TYCK

Ett väldigt bra sätt att påverka i bostadsrättsföreningen är att sitta i styrelsen. Intresserad? Valberedningar finns i de flesta föreningar. Kontakta dem!

#### FLIPP

I Bostadsrättsnämnden kan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar lösa tvister. Nämnden sänkte avgiften vid årsskiftet. Läs mer på [bostadsrattsnamnden.se](http://bostadsrattsnamnden.se)

#### FLOPP

Fastighetsmäklarnämnden varnade fler mäklare förra året jämfört med 2010. Av de 87 fällningarna var lockpriser vanligast följt av brister i id-kontroll.



Styrelsearbete tar en del tid i anspråk, men ger väldigt mycket tillbaka. Det menar styrelseordförande Daniel Nyholm.

# ”Jag vill påverka mitt boende”

Att köpa en bostadsrätt är en stor investering. Därför är det märkligt att inte fler vill vara med och påverka värdeutvecklingen, tycker Daniel Nyholm, som är ordförande i bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4 i Stockholm.

– *Styrelsearbete är en erfarenhet som alla har glädje av*, säger han.

TEXT: SUSANNA LINDGREN FOTO: MAGNUS GLANS

**M**edlemmarna i bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4 bor i en grön funkisfastighet från 1934 vid Norr Mälarstrand på Kungsholmen i Stockholms innerstad. I fastigheten finns 43 bostadsrätter, tre hyresrätter och fem kommersiella lokaler, som hyrs ut och bidrar till föreningens intäkter. Här bor unga och äldre vägg i vägg och det är en åldersfördelning som också avspeglas i styrelsens sammansättning.

– Det skapar bra dynamik och ger en bra blandning av ”nytt och gammalt”, säger Daniel Nyholm, som med sina 29 år själv får stoppas in i facket relativt nytt både i ålder och i tid han har bott i fastigheten.

Daniel Nyholm flyttade in för fyra år sedan och redan efter ett år var han engagerad i styrelsen, först som styrelseledamot och ett år senare som ordförande.

– Jag kände att jag ville vara med och påverka. Dessutom tyckte jag att det vore bra om vi i föreningen kunde få ta del av mer information om vad som händer i fastigheten och om styrelsens arbete.

Men, erkänner han, tiden har inte räckt till och informationen är inte så flödande som han hade önskat. Och det är väl just det som är problemet, att tiden inte räcker till. För de allra flesta är styrelsearbetet något man får ägna sig åt på fritiden och många har fullt upp med att få ihop vardagen.



## HALLÅ DÄR ...

... Fredrika Schartau, rekryteringschef på Poolia: Är styrelsearbete en merit i ett CV?

– Ja, det är det absolut. Ett CV är ju en spegling av vem man är och vad man har gjort. Men att ta på sig ett styrelseuppdrag ska man göra för att man brinner för det och inte för att det ska se bra ut i ett CV.

**Vad säger styrelsearbetet om den som söker jobb?**

– Man kan utläsa att det är en person som engagerar sig i sin närmiljö och tycker det är roligt att ta ansvar. Och en bostadsrättsförening rankas möjligen högre än den lokala frimärksklubben eftersom det handlar



om beslut kring stora ekonomiska värden och ofta innefattar kontakter med myndigheter, speciellt vid ombyggnader eller ombildningar. Ibland handlar det även om att lösa konflikter och på annat sätt visa ansvar.



” Som vilket jobb som helst är det bra med kunskap, men viktigast är ändå engagemanget.

– Visst, styrelsearbete tar tid, men det är oerhört insiktsfullt och ger god erfarenhet att hantera så många olika saker. Och med den investering man har gjort i sitt boende skulle det väl ligga högt upp på intresselistan hos alla att ha insyn och möjlighet att påverka föreningens ekonomi, säger han.

**Eftersom fastigheten** är närmare 80 år gammal blir det en hel del frågor om underhåll som behandlas. Dessutom är huset K-märkt, vilket ställde till problem när en lokalhyresgäst på gatuplanet på eget initiativ en dag bestämde sig för att byta färg på fasaden.

– När det plötsligt var målat var det inte så kul, men nu är det en av de där bisarra historier som man kan skratta åt, berättar han.

**Marianne Mählkvist**, styrelserådgivare på Bostadsrätterna, tror att många överdramatiserar styrelsearbetet.

– Man kan inte begära att alla i styrelsen har samma erfarenhet som en 65-årig civilingenjör. Som med vilket jobb som helst är det bra med kunskap, men viktigast är ändå engagemanget, säger Marianne Mählkvist och får medhåll av Daniel Nyholm. ●

## 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

# Vem ska bestämma över vårt boende?

Bostadspolitik har alltid varit ett område i Sverige som väcker känslor. Inte konstigt eftersom *boendet och möjligheten att få den bostad man vill* ligger de flesta väldigt nära hjärtat.

TEXT: GÖRAN OLSSON FOTO: JENNIFER NEMIE

**T**yvärr måste jag, som varit i branschen osedvanligt länge, konstatera att det i dag sägs ungefär samma saker som för 40 år sedan. Politikerna har alltid sökt och förespråkade de stora lösningarna för att komma tillrätta med bostadsbristen; stora bostadsområden, stora subventionspaket och så stora kommunala fastighetsbolag som möjligt. Men den medicinen har redan prövats.

**Vår lösning handlar** i stället om att ge människorna förutsättning att välja sitt eget boende. Politikerna må skapa dessa möjligheter, men det är du och jag som ska välja hur vi ska bo: smått eller stort, högt eller lågt, dyrt eller billigt, nära naturen eller jobbet.

Dagens bostadspolitik borde handla om att avskaffa pekpinnarna i stället för att skapa nya. Många undersökningar har gjorts om hur människor vill bo. Och den stora majoriteten säger att de helst av allt vill äga sitt boende.

I stället för en enda stor lösning på bostadsbristen behövs det flera mindre lösningar som utgår från människors önskan om att ta makten över sitt boende. Tydligaste exemplet på det är när boende tar över illa underhållna hyreshus och bygger om i sin egen takt.

**En annan fråga** handlar om de ungas boende. Vi vet att många yngre vill hyra sin första bostad men det beror nog i första hand på missförstånd att det överkomligt dyrt med bostadsrätt. Många förblindas av priserna närmast "stora torget" – lägre ut är en bostadsrätt är många gånger billigare än en hyresrätt.

I dag är det stora problemet för förstagångköpare att få ihop till en kontantinsats, med tanke på de höga krav som bankerna ställer. Om nu problemet är att ungdomar inte kan flytta hemifrån – vilket säkert stämmer – så borde första

åtgärden vara att ta bort den höga tröskel som kravet på hög kontantinsats utgör. Konsekvenserna för finansmarknaden vore försumbar, men skulle hjälpa ungdomarna rejält.

**Mer långsiktigt** borde myndigheterna underlätta ett ökat sparande, ungefär som man tidigare gynnade aktiefonder, för att skaffa sig ett eget boende. Förslagsvis skulle man kunna sätta av ungefär ett basbelopp per år utan skatt. Precis som vi sparar till vår pension ska vi kunna spara till bostaden – som för de flesta har visat sig vara den allra bästa pensionsförsäkringen. Men för det krävs nog en ökad förståelse för att det vi själva och ingen annan som måste ta ett ansvar för att ordna boendet.

**När bostadsbristen** kommer på tal är det lätt att ropa på subventioner för att bygga "billiga" bostäder, även om några sådana knappast kommer att byggas.

Alla kommer inte att kunna flytta till nybyggt, men de som trots allt bestämmer sig för att bo i nyproducerade hus ska också känna sig trygga i sitt val. I dagsläget är konsumentskyddet alldeles för svagt i nya föreningar. Alltför vanligt är att byggaren inte tar ansvar för sitt bygge och bostadsrätthavarna får själva bekosta ändringarna så att huset blir färdigt. Sådant ska inte få hända. När byggaren inte tar sitt ansvar finns stora brister i regelverk och garantisystem som missgynnar köparna. Om inte byggbranschen bättrar sig kanske vi slutar köpa bostadsrätter som bara finns på ritning och i stället väntar tills huset är färdigbyggt. Först då ser vi egentligen vad vi får för pengarna. Tyvärr lär vi då se att ännu färre bostäder byggs.

Det här anser vi vara 2012 års viktigaste boendefrågor, och du hittar fler i kolumnen i anslutning till artikeln. ●



Göran Olsson,  
vd, Bostadsrätterna

**SÅ KAN FLER FÅ  
BESTÄMMA ÖVER  
SITT BOENDE**

**Gör det lättare** att ombilda genom att ta bort reglerna om hög majoritet.

**Fri hyressättning** vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt. I dag får många inte täckning av sina kostnader vid uthyrning.

**Stärkt konsumentskydd** för nybyggda bostadsrätter.

**Skattefritt sparande.**

**Ta bort reavinstskatten** på bostäder.

**Bostadssubventioner** ger inte billiga bostäder. Lägg pengarna på annat.

**Inte upp till politikerna** om det ska vara hyresrätt, bostadsrätt eller villa.





Vår lösning handlar om att ge människorna förutsättning att välja sitt eget boende. Politikerna må skapa dessa möjligheter, men det är du och jag som ska välja hur vi ska bo.

Om man långsiktigt vill påverka sin boendekostnad är bostadsrätt – eller äganderätt – de ekonomiskt mest fördelaktiga upplåtelseformerna.

*Vi har tittat närmare på ett område i Uppsala för att studera det hela mer ingående, nämligen kvarteret Dirigenten.*

År 1980 började stadens kommunala bostadsbolag att uppföra bostäder med både hyresrätt och bostadsrätt i samma område, vilket gör fallet närmast unikt i en jämförelseaspekt.

Utgångsläget i Uppsala var identiskt: det vill säga byggkostnaden var den samma, byggåret det samma och bostadskvarteret är det samma. Skillnaden i boendekostnaden över åren har helt enkelt uppstått genom sättet att förvalta och påverka kostnader, och det är här bostadsrätten som upplåtelseform visar sig överlägsen.

# Bostadsrätt

## – den bästa boendeformen

TEXT: THOMAS ARNROTH FOTO: KALLE ASSBRING

**N**är kvarteret Dirigenten stod klart 1981 såldes bostadsrätterna för i snitt 6 000 kronor. Hyror och månadsavgifter var identiska mellan husen oavsett om de var hyresrätter eller bostadsrätter.

25 år senare var det 33 procent högre hyror i hyresrätterna än motsvarande månadsavgifter i bostadsrätterna. En hyresrättstvåa kostade 4 598 kronor i månaden. Samma tvåa i bostadsrättsföreningen kostade 3 435 kronor, en skillnad på 1 163 kronor i månaden eller 13 956 kronor per år.

Sedan dess har hyror i hyresrätterna stigit med måttliga 12 procent medan månadsavgifterna legat stilla i bostadsrätterna. Det gör att skillnaden i dag har blivit ännu större. För en tvåa handlar det om ungefär 1 700 kronor i månaden, eller 20 000 om året, för en trea nästan 2 200 i månaden och 26 000 om året.

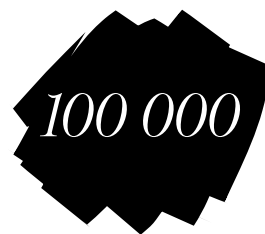
För dem som flyttade in när det var nybyggt

handlar det alltså om ganska mycket pengar. Den som flyttade in i en tvåa i bostadsrättsföreningen för sex år sedan har betalat cirka 100 000 kronor mindre i månadsavgift än den som har hyrt.

Förutom detta finns värdeökningen. Värdeökningen på hyresrätterna tillfaller så klart fastighetsägaren, medan värdeökningen på bostadsrätterna tillfaller föreningen och bostadsrättsägarna. Och den har varit stor.

När bostäderna såldes 1981 betalade man i snitt 6 000 kronor för lägenheterna. Slår man ut den summan på 63 kvadratmeter, vilket är storleken på tvåorna, ger det ett kvadratmeterpris på dryga hundralappen.

Strax före jul förra året såldes en tvåa för 1,2 miljoner i bostadsrättsföreningen, vilket ger ett kvadratmeterpris på ungefär 19 000 kronor. En försäljning räcker så klart inte för att räkna ut ett snittpris för hela området, men det ger en fingervisning om värdet. ●



Så många kronor mindre har den som flyttat in i en tvåa i bostadsrättsföreningen för sex år sedan betalat i månadsavgift, än en likadan tvåa i hyreshuset.





Gunilla Warnicke har bott i sin lägenhet i drygt tolv år och trivs utmärkt i området. Hälften av kvarterets bostäder är hyresrätter, och hälften är bostadsrätter.

”

Jag säger inte att bostadsrätt är bättre än hyresrätt, men jag gillar valfriheten och det egna ansvaret.





# "Valfriheten passar mig"

I kvarteret Dirigenten i Uppsala ligger några unika gårdar. Där byggde det kommunala bostadsbolaget både hyresrätter och bostadsrätter i samma projekt.

*Din Bostadsrätt åkte på besök 30 år efter inflyttningen*, för att se om det var någon skillnad mellan gårdarna, och mötte en mycket stolt bostadsrättsägare.

**V**isst bor jag fint här? Det är synd att det inte är sommar, för då är det helt fantastiskt med mina två altaner, vår mysiga gård och underbar natur alldeles inpå knutarna, säger Gunilla Warnicke.

Det är ingen tvekan om att Gunilla trivs. Hon äger en kärleksfullt inredd tvåa på 63 kvadrat i bostadsrättsföreningen Dirigenten i Uppsala. Här har hon bott i tolv år nu, och tänker bo några år till. Men det var snubblande nära att hon bara stannat några månader.

– Det var egentligen inte meningen att jag skulle hamna i den här delen av staden. Det var dessutom vinter och jag vantrivdes så jag nästan blev sjuk. Jag ville sälja direkt, men mäklaren sa att jag nog skulle ändra mig när det blev sommar. Och det gjorde jag verkligen.

Det enda som inte är till riktig förnöjelse är hur nära ett av grannhusen står. Bara ett stenkast från Gunillas ena veranda ligger bostäder som till det yttre är väldigt lika Gunillas egen. Men även om fastigheterna är snudd på identiska finns det en avgörande skillnad mellan dem: den ena är bostadsrätter, den andra är hyresrätter.

Det var 1981 som kvarteret Dirigenten i Gottsunda i Uppsala stod klart för inflyttning. Om valet av tegel som fasadmateriel var tidstyptiskt för det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem, så var inte husens utformning det.

De ligger omsorgsfullt utplacerade kring fyra gårdar. Husen är både småskaliga och varierade i form och storlek.

Gunilla tycker att det påminner om Gunnar Leches byggstil. Leche var Uppsalas stadsarkitekt från 1920- till 1950-talet, och ansvarig för en stor del av stadsbilden. Kanske var det han som inspirerade. Hur det än är med den saken: tanken som lite fördomsfullt slår en besökare är att det är oväntat mysigt och fint för att vara ett kommunalt bostadsprojekt från tidigt 1980-tal. Men det är ändå inte det som är det unika med området. Efter politiska beslut bestämdes det nämligen att hälften av Dirigenten skulle bli bostadsrätter, hälften hyresrätter.

Att köpa en bostadsrätt här var ingen dyr affär på den tiden; de såldes för i snitt 6 000 kronor. Avgifter kontra hyror var dessutom identiska för bostads- och hyresrätterna. Vid tidpunkten



Så länge har avgiften legat på samma nivå i bostadsrättsföreningen i kvarteret Dirigenten.





Bostadsrättsföreningen består av två gårdar som sköts av trädgårdsgrupper.



Jag vill kunna inreda och fixa min bostad som jag själv vill. För mig är det väldigt viktigt att det är vackert och fint hemma så att jag verkligen trivs.

kunde det tyckas dumt att betala några tusen extra för en bostad – utan att få lägre månadsavgift – men det har varit en god affär för dem som gjorde det.

Även om man bortser från bostadsrätternas värdeutveckling har det varit rena sparbössan att bo där jämfört med i hyresrätterna. Medan avgiften har stått helt still i bostadsrättsföreningen de senaste 15 åren, har hyrorna i hyresrätterna ökat långsamt men stadigt.

**Skiltnaden mellan kostnaderna** för en tvåa i bostadsrättsföreningen och hyreshuset är i dag ungefär 1 700 kronor i månaden, eller ungefär 20 000 kronor om året.

Men det är ju inte så att hyresgästerna hos Uppsalahem slänger pengarna för vinden. För sin högre hyra slipper de ta hand om både det inre och yttre underhållet av fastigheter och lägenheter. Vilket syns.

Det kommunala bostadsbolaget har fixat fasader, balkonger och hängrännor, medan det underhållet fått vänta i bostadsrättsföreningen.

– Ja, de har helt klart kommit längre där än vad vi har gjort. Men för egen del skulle jag inte vilja bo i hyresrätt helt enkelt för att jag vill kunna inreda och fixa min bostad som jag själv vill. För mig är det väldigt viktigt att det är vackert och fint hemma så att jag verkligen trivs, förklarar Gunilla.

**Hyresskillnaderna** kan komma att utjämna något de närmaste åren. Bostadsrättsföreningen följer sin underhållsplan och ska nu börja göra ungefär samma åtgärder som Uppsalahem redan har gjort. Men om det blir en höjning handlar det antagligen om hundralappar.

– Vi vet mer om några veckor. Vi ska precis börja ta beslut om det här i styrelsen.

En kall vinterdag som den här är skillnaderna mellan hyresrätterna och bostadsrätterna inte särskilt slående, trots att hyresrätterna alltså har blivit lite mer fixade utvändigt. Den tydligaste skillnaden är att det finns en del stora parabolerna på balkongerna bland hyresrätterna, men inte en enda bland bostadsrätterna, helt enkelt för att man inte får ha det enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Men där finns andra trivsselfaktorer också, som enligt Gunilla märks bättre under sommarhalvåret. Bostadsrättsföreningen består av två gårdar. Varje gård har en egen trädgårdsgrupp som planerar, sköter och fixar på gårdarna. Gunilla är med i ena gruppen.

– De allra flesta, även de som inte är med i gruppen, är engagerade och tycker det är kul att fixa på gården. Det gör att det är väldigt mysigt och välskött. Det blir faktiskt en ganska stor skillnad mot hyresrätternas gårdar; det är väl antagligen bara naturligt att man tar mer hand om saker och tar ett större ansvar när man äger det själv, säger hon.

– Jag tycker att de här trivsselfaktorerna är viktiga. Jag säger inte att bostadsrätt är bättre än hyresrätt, men jag gillar valfriheten och det egna ansvaret – det passar mig. ● >>>

**HYR ELLER  
HYR UT  
DIN BOSTAD**

**WWW.BOSTADDIREKT.COM**

*Vi hjälper bostadssökande och hyresvärdar att på ett tryggt sätt finna varandra.*

Annonsera tryggt och enkelt på vår webbplats. Här finner du nyttigt information, hyresregler, kontraktsmallar etc. Vår **kundtjänst** ger personlig **support** och **rådgivning** om alla frågor som rör andrahandsuthyrning. **Välkommen!**

**TRYGGT &  
ENKELT**

**BOSTAD DIREKT**  
Specialisten på andrahandsuthyrning

Stockholm 08-616 00 27 · Göteborg 031-701 00 27 · Malmö 040-611 00 27

# Bostadsrätt *vs* hyresrätt

Vad är det egentligen för skillnad mellan hyresrätt och bostadsrätt?

Här är svaren på några av de vanligaste frågorna!

## HYRESRÄTT (HR)

## BOSTADSRÄTT (BR)

Om något går sönder i lägenheten? Vem bestämmer om renoveringen av lägenheten?

**Lyft luren och ring** värden under telefontid – värden har skyldighet att hjälpa till. Du får göra mindre ändringar, men måste alltid återställa lägenheten till ursprungligt skick. Och många drar sig för att lägga pengar på något som någon annan äger.

**Du ansvarar för allt** inom de fyra väggarna, även för olyckor i lägenheten som inte du orsakat. Men ska du till exempel renovera badrummet eller något som påverkar grannarna ska du höra med styrelsen först.

Vem sköter huset? Vad händer när huset ska byggas om?

**Fastighetsägaren har ansvar** för både det som finns inne i huset och det som finns utanför. Om och när hyresvärden bestämmer sig för att göra en större ombyggnad är risken stor att hyran kommer att chockhöjas. Vill du påverka förvaltningen är det hyresgästföreningen eller fastighetsägaren du ska tala med.

**Bostadsrättsföreningen**, det vill säga grannarna tillsammans, har ansvar för det som ligger utanför lägenheten. Underhållet av huset görs oftast successivt så att det inte slår så hårt på avgiften. Vill du göra din röst hörd, tala med styrelsen eller skriv en motion till stämman – det är ni som bestämmer eftersom ni tillsammans äger huset.

Om du vill byta lägenhet?

**Har du en attraktiv** lägenhet och bott länge i huset och får fastighetsägarens medgivande går det ofta att hitta någon som vill byta med dig. Men annars är det svårare.

**Att sälja sin lägenhet** och köpa en ny innebär alltid en risk, men är du villig ta den så finns det väldigt många att välja mellan.

Vilken boendeform är dyrast att bo i?

**Här betalar du** för en högre servicenivå och både det yttre och inre underhållet, plus att någon ska ha avkastning på kapitalet de investerat i huset. Därför borde HR alltid vara dyrast. Men eftersom hyromna sätts efter genomsnittskostnaderna hos lägenheter i både bra och dåliga lägen och nya och gamla hus kan vissa lägenheter vara väldigt billiga.

**Här spelar lägenhetens** läge större roll eftersom det slår igenom på priset. Servicen är lägre i BR, därför blir också kostnaderna som regel lägre. Men när man köper sin första lägenhet måste de flesta låna mycket och räntekostnaderna blir höga – med tiden brukar dessa dock sjunka och i genomsnitt är det billigast i BR.

Hur hittar jag en lägenhet?

**Det finns ofta** kommunala bostadsköer och vissa fastighetsägare har också egna kösystem. Men är det bostadsbrist på orten där du bor får man ta den som bjuds – ofta är köerna väldigt långa. Men akta er för den alltför vanliga svarthandeln med kontrakt – dels är det olagligt, dels är risken stor att bli lurad.

**Internet svämmar över** av lägenheter till salu. Men för att hitta den lägenhet som ligger i rätt läge och passar den egna plånboken kan man få leta – och kanske justera ner sina krav. Alla har inte råd eller kan bo granne med Grand Hotel.

Risker?

**Risken att förlora** pengar är obefintlig, man betalar ju fastighetsägaren för att ta den risken. Denne tar risken och värdeökningen på huset. Däremot är det svårt att göra något åt om du inte trivs med din lägenhets utformning, drift eller läge. Stiger räntan eller om uppvärmningen blir dyrare påverkar det hyran liksom i bostadsrätten, men det tar lite längre innan det slår igenom. Risken är också liten att man hamnar hos de riktigt dåliga skandalvärdarna som finns på Hyresgästföreningens svarta lista – de är trots allt ganska få.

**Så fort man binder** kapital, det måste man i BR, tar man en risk. Så länge man inte ska flytta spelar det inte så stor roll om bostadsmarknaden går upp eller ner. Men tvingas man flytta kanske man tvingas sälja till lägre pris än man gav. Förhoppningsvis blir då också ersättningslägenheten billigare. Men erfarenheten är tvärtom att bostadsägandet varit bästa pensionsförsäkringen.

Är det några skatteskillnader?

**Fastighetsägaren är den** som betalar skatt om företaget visar vinst. De betalar också fastighetsskatt som bostadsrätter och villor, med det finns ingen skatt för dem som flyttar från lägenheten som i BR. Eftersom fastighetsägaren drar av för alla reparations- och ombyggnadsåtgärder så kan inte de boende samtidigt göra ROT-avdrag.

**Numera är det** nästan samma skatter på allt boende, förutom att det utgår 22 procents reavinstskatt om man flyttar från en BR eller villa. Därför är det oftast mest förmånligt att bo kvar i den lägenhet man en gång köpt. ROT-avdrag kan sökas för jobb inom lägenheten, men inte på det som ligger utanför.



Bostadsrätternas expert:

# Därför är bostadsrätten alltid billigare än hyresrätten

Det har varit *betyddligt billigare att bo i bostadsrätt än i hyresrätt* i kvarteret Dirigenten i Uppsala. Det är ingen tillfällighet.

– Det är ju ingen annan som ska tjäna pengar på ens boende, säger Bostadsrätternas expert, Mats Lindbäck.

**M**ats Lindbäck menar att Dirigenten inte alls är unikt, utan i själva verket bara ett extra tydligt och pedagogiskt exempel på hur det nästan alltid är: nämligen att det är billigast att bo i bostadsrätten.

– Det är egentligen inte så konstigt. I slutändan är det någon som ska tjäna pengar på att äga och sköta hyresfastigheter, och det är inte hyresgästen utan den som äger fastigheterna. I en bostadsrätt finns det ingen annan som ska tjäna pengar på boendet, säger Mats Lindbäck.

Det är inte det samma som att hyresrätt är ett sämre alternativ, bara ett annat.

– Hyresrätten är visserligen dyrare, men det är å andra sidan ett fullservicealternativ. Någon annan tar ju hand om allt underhåll och all renoivering. Det har sina fördelar så klart.

I en bostadsrättsförening är det styrelsen som ansvarar för underhållet av fastigheten, en styrelse som väljs av bostadsrättsägarna. För renoivering och underhåll i lägenheterna ansvarar som bekant de boende själva.

– Det är ett större eget ansvar, men innebär

också en annan möjlighet att påverka boendekostnaderna.

I kvarteret Dirigenten har exempelvis hyreshusen renoverats på ett sätt som inte bostadsrättsföreningen gjort.

– Men det är säkert ett medvetet val av föreningen. Man tycker antagligen inte att det har behövts hittills, utan man har i stället valt att hålla nere avgifterna.

I fallet med kvarteret Dirigenten kan man tydligt följa utvecklingen av hyror och avgifter sedan inflyttningen 1981. Redan där har det varit en vinst att bo i bostadsrätt, men om man dessutom räknar in värdeökningen blir utfallet ännu mer positivt för bostadsrätterna.

– Man kan inte räkna in värdeökningen i boendekostnads kalkylen, fast det är klart att det är en rätt summa pengar för vem som helst. Men i de flesta fall ser man aldrig pengarna, eftersom man ofta använder pengarna för att köpa ett nytt boende.

Köper du en ny bostadsrätt köper du å andra sidan ännu en bostad som är billigare att bo i än i en hyresrätt. En privatekonomiskt mycket god cirkel alltså. ●



Det är ett större eget ansvar, men innebär också en annan möjlighet att påverka boendekostnaderna.

## Betalar du grannens varmvatten?

Allt fler bostadsrättsföreningar mäter och debiterar i dag varmvatten på lägenhetsnivå. Utredningar visar att förbrukningen minskar med i snitt 30% när var och en betalar för sin egen förbrukning.

Infometric är i dag ledande inom IMD (Individuell Mätning och Debitering). Vi har sedan 1995 levererat system för mätning av el, vatten och värme till Sveriges bostadsrättsföreningar.



08-594 775 40 - marknad@infometric.se



## Vi söker råvindar och platta tak i innerstan

Idag känner många till oss som mäklarbyrå som är bäst på vindsvåningar och råvindar i Stockholms innerstad. Vi har efter många års förmedling av vindar en gedigen erfarenhet av detta – allt från att bedöma råvindens potential till att upprätta ett upplåtelseavtal som tillvaratar föreningens intressen på bästa

sätt. Vi har också byggt upp ett mycket värdefullt kontaktnät med byggare, arkitekter och advokater. Vi delar gärna med oss av våra kunskaper och vårt nätverk till bostadsrättsföreningar som står i begrepp att sälja sin råvind eller sitt platta tak. Kontakta oss redan idag för ett förutättningslöst möte.



Anemone finns i färgställningarna korall och syrén och kommer att finnas som kuddar, löpare, panelmeter och brickor samt som metervara för 399 kronor per meter. Samtliga produkter finns att köpa på [www.mairo.se](http://www.mairo.se).

## Vi behöver naturen just nu

Trendexperten Stefan Nilsson syns regelbundet i morgonsoffan på TV4 och jobbar till vardags på Trendgruppen. *Han vill tipsa om tygmönstret Anemone, ett samarbete mellan textiltillverkaren Mairo och designern Tess Jacobson*, tryckt på Svenskt Textiltryckeri i Sölvesborg.

AV: KARIN STRÖM

– Anemone är ett vackert mönster som för tankarna till barndomens vattenfärger, och som inte bara innehåller blommor – en fågel kikar fram och en liten skalbagge syns vila på ett blomblad. Vi har ett behov just

nu att omge oss med växtlighet och natur, som en motvikt till att vi lever allt större del av våra liv online. Det märktes inte minst på höstens stora Facebook-trend – att visa upp hur mycket svamp vi hade plockat! ●



4



1

2

3



5

### 5 HETA PRYLAR

#### 1 KURBITS PÅ TAPETEN

Decor Maisons nya kollektion Highlights of the North är inspirerad av vårt nordiska arv. Tapeten Rättvik hämtar element från Dalarnas kurbitsmålning.

**Var:** [decormaisons.se](http://decormaisons.se) \*  
**Pris:** 435 kronor per rulle

#### 2 LJUSRANKA

Anemoner är heta nu. Den vackra blomsterslingan Anemone i plommon eller persika är vacker att montera på väggen eller lägga på bordsdukningen.

**Var:** [wattveke.se](http://wattveke.se) \*  
**Pris:** 335 kronor

#### 3 KLASSISKT

Svenskt Tenns grundare Estrid Ericson lät laminera textil på brickor redan på 1950-talet och de finns fortfarande i flera färgsprakande textilier. Den här heter Mirakel.

**Var:** Svenskt Tenn  
**Pris:** 380 kronor

#### 4 FRANSKT BLOMSTER

Ikeas nya kollektion Emmie bygger på franska blommönster från 1800-talet. Emmie Pärla är en maskinvävd matta som sedan handsnidats för att förstärka detaljerna.

**Var:** Ikea  
**Pris:** 2 595 kronor

#### 5 TIPPTOPP MED TIPP

Burkar för kaffe, socker, müsli och annat man använder varje dag gör stor skillnad för trivseln i köket. Den största burken i det här söta setet rymmer en liter.

**Var:** Ikea  
**Pris:** 35 kronor per set

\* Återförsäljare finns att hitta här.





# 12 steg för en lyckad renovering

**1** Ta kontakt med styrelsen. Framför allt kan man få tips, råd och kunskap om vad som gäller i just ert hus. Husets konstruktion kan innebära begränsningar för vad man kan göra i badrummet. Frågor som om man kan dra ledningar i väggen, om det behövs nya träreolar eller nya gipsskivor på väggarna har ofta styrelsen koll på. Om det visar sig att stamledningar måste flyttas krävs dessutom styrelsens medgivande.

**2** Hämta tips och råd från grannar i huset som renoverat sina badrum. Förutom att det kan ge inspiration, kan du också få tips på bra hantverkare som redan jobbat i fastigheten.

**3** Tänk igenom renoveringen noggrant. Att renovera badrummet tar tid och är kostsamt. Ju mer genomtänkta alla beslut är, desto större chans att slutresultatet blir både det du vill – och att kostnaderna inte skenar i väg.

**4** Var beredd på att badrumsrenoveringen tar lång tid och att du måste leva i byggdamm under tiden. Fundera på om du behöver skydda vissa möbler eller annat som du är rädd om.

**5** Bestäm dig för vilket slags renovering du vill ha: ska du göra allt själv, sköta inköp själv, men hyra arbetskraft eller lägga ut hela jobbet på en hantverksfirma?

Dyrast, bekvämast och säkrast är att låta ett företag sköta allting, från inköp till renovering. Då blir även garantierna bäst.

Det blir betydligt billigare om du köper material själv, men då måste du vara beredd på att vara djupt involverad i byggprocessen. Om det uppstår framtida skada kan det dessutom bli svårt att avgöra om det varit fel på materialet eller monteringen.

**6** Köp inte svart arbetskraft. Då gäller inga försäkringar, och du kan heller inte göra ROT-avdrag.

**7** Kräv att hantverkarna arbetar enligt branschreglerna från Säker vatteninstallation, Svensk våtrumskontroll och/eller Bygggeramikrådet. Du hittar företagen på branschorganisationernas webbplatser, men begär av hantverkaren att få se bevis på certifiering.

**8** Kräv att jobbet dokumenteras i alla steg med bilder och film. Det är enkelt för hantverkarna att dokumentera arbetet med mobiltelefonens kamera eller en liten digitalkamera och sedan ge dig dokumentationen efter utfört arbete. Det blir en ovärderlig hjälp om det uppstår skada och för framtida renovering. En seriös hantverkare har inga problem med det kravet.

**9** Skriv kontrakt och avtala vad som ska göras. I Svensk våtrumskontroll's skrift "Säkra våtrum" finns bra exempel på avtal både för vad man kommer överens om från början samt om beslut ändras under arbetets gång. Alla konflikter beror inte på att hantverkarna gör fel eller överfakturerar; många gånger förstår man inte som beställare vilka konsekvenser vissa beslut får. Den här typen av avtal hjälper. På Konsumentverkets webbplats finns också skriften "Tips till dig som anlitar hantverkare" att ladda hem samt förtryckta avtal att använda.

**10** Hantverkaren vill ofta ha betalt i förväg; du som kund vill betala så sent som möjligt för att ha kvar påtryckningsmedel om något går fel. Kom överens om vad som ska betalas när, men behåll ungefär 20 procent av summan tills jobbet är godkänt.

**11** Du är ansvarig för att städa i trapphus och dylikt, även om det är hantverkarna som skräpar ner. Byggskräp ska du själv transportera till en återvinningscentral; det ska inte slängas i föreningens soputrymme.

**12** Kräv att hantverkaren visar upp ett ansvarsbevis så att du vet att denne har rätt försäkringar. Kolla även försäkringsbolagens webbplatser. De har stor erfarenhet av felaktiga badrum och kan ofta lämna bra information.

## SKAFFA DIG KUNSKAP INNAN DU SÄTTER I GÅNG

**Konsumentverket** ([konsumentverket.se](http://konsumentverket.se)) har många tips och handfasta råd när det gäller att anlita hantverkare. Hälften av alla klagomål till Konsumentverket, som har med boende att göra, handlar om hantverkare – det finns alltså all anledning att försöka förebygga konflikter och problem. Skriften "Tips till dig som ska anlita hantverkare" är en liten guldgruva och kan laddas hem gratis.

**På Svensk våtrumskontroll** ([gvk.se](http://gvk.se)) finns handfasta tips på vad man ska tänka på före en badrumsrenovering, samt en lista på företag anslutna och certifierade av GVK. Här finns också branschreglerna i skriften "Säkra våtrum".

**På Bygggeramikrådet** ([bkr.se](http://bkr.se)) finns inspiration, tips och goda råd för den som framför allt vill lägga klinkers och sätta kakel. Du hittar också alla företag som har våtrumsbehörighet enligt Bygggeramikrådets utbildningar och kan ladda ner Bygggeramik-handboken.

**På Säker vatteninstallations webbplats** finns också branschregler för våtrum, mer inriktade mot VVS. Här finns en lista över de företag som är auktoriserade.



# Bo trivselhöjaren

TEXT: JOHAN KLINTBERGER FOTO: MARTIN LINDBERG

**E**ttor, tvåor och treor. Det blev bara mindre bostäder när 149 lägenheter på gamla Limhamn i Malmö byggdes 1947. Tvättstugan blev desto större.

I en av lägenheterna bor föreningens "hustomte" Bo Rydfelt. Han flyttade in i bostadsrättsföreningen Kanariefågeln 1993. Därmed missade han när det ingick i avgiften att anställd personal i stortvättstugan tog hand om medlemmarnas tvätt. Detta skedde de första åren efter 1947. Den flotta servicen upphörde när föreningen började visa röda siffror.

**Bo Rydfelt** var inte heller med om när föreningen på 1970-talet lät klä in de putsade fasaderna med ful – röd, respektive gul – korrugerad plåt. Allt för att spara energi. Men förra året fick han och de andra efter lång väntan inglasade balkonger.

Annars ägnar sig Bo Rydfelt, 79 år i maj, åt att vårda husen och pyssla om dem som bor där.

– Det känns meningsfullt, säger Bo.

**Varje kväll** går han likt en gammaldags portvakt, i god mening, och känner att portarna är ordentligt låsta. Varenda kväll är han nere i tvättstugan i källarplanet och kollar att allt är rent och snyggt.

– En del kvinnor har sagt att det känns tryggt att jag är där nere på kvällen, förklarar Bo, och ser nöjd ut.

Han övervakar också att folk sköter källsorteringen av soporna.

Som föreningens revisor får han 6 000 kronor i årsarvode men allt det andra gör han ideellt.

– Jag behöver inget betalt. Det är bra att ha något att göra. ●



”

Jag behöver inget betalt. Det är bra att ha något att göra.

## FAKTA

**Namn:** Bo Rydfelt.

**Bostad:** Bostadsrätt på Limhamn, Malmö.

**Byggår:** 1947.

**Boyta:** 43 kvadratmeter.

**Bostadsrättsförening:** Brf Kanariefågeln.

**Avgift:** 2 284 kronor i månaden.

**Bäst med bostaden:** Genomgående, inglasade balkongen.

**En snygg detalj:** Originalköket från 1947.

**Saknar:** Ingenting.

**Kuriosa:** Husens konstruktion. Taken på panncentralen och tvättstugan är nästan 50 centimeter tjocka. Enormt mycket med dagens mått mätt.







# Kanonpriser på tvättstugeutrustning

SBC har valt PODAB som sin enda samarbetspartner för professionell tvättutrustning. Därför får alla SBC-medlemmar riktigt bra priser på tvättstugeutrustning från PODAB. Vi har det bredaste sortimentet på marknaden samt kompetensen att ta fram den bästa lösningen för just ditt behov.

För mer information besök vår kampanjsida, [www.podab.se/SBC10](http://www.podab.se/SBC10) eller kontakta oss på 031-752 01 00. Kom ihåg att du måste vara SBC-medlem för att ta del av våra fina erbjudanden.



AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim  
Tel 031-752 01 00, [www.podab.se](http://www.podab.se)

PODAB är specialiserade på tvättstugeutrustning. Med över 65 års erfarenhet erbjuder vi den bästa lösningen för dina behov.



## Nytt boende för dig som vill leva bekvämt idag. Och tryggt i morgon.

Varje ålder har sin tjusning och sina behov. Ta åren då man har lagt större delen av sitt arbetsliv bakom sig till exempel. För många är detta också en tid för eftertanke och förändring. Som att bo lite bekvämare, lite modernare. Men också ett boende som håller på lång sikt, för en framtid då även trygghet och service blir viktiga i en fungerande vardag.

### Brf Majvivan, ett framtidsboende du kan njuta av redan idag.

Allt detta kan vi nu erbjuda i Kronhaga Strand på Gotland. Basen i vårt vuxenboende är våra nya enplans parhus i Brf Majvivan, där även ett antal av våra Plustjänster ingår. Närheten till havet, naturen och samhället Fårösund har redan fått över sjuttio hushåll att slå ner sina bopålar i Kronhaga Strand. En del för sin fritid, andra året runt.

Läs gärna mer på vår hemsida [kronhagastrand.se](http://kronhagastrand.se) eller kontakta HusmanHagberg [gotland@husmanhagberg.se](mailto:gotland@husmanhagberg.se), tel. 0498-21 25 26 för mer information.



utvakten   
BEFRIAT BOENDE VID FÅRÖSUND

  
KRONHAGA STRAND

# Tema

Köpa lägenhet



*Kerstin Frykberg Andersson*

Kerstin Frykberg Andersson är en av Bostadsrätternas styrelserådgivare, och är expert inom köp och sälj. Det är henne många föreningar får tala med när de kontaktar Bostadsrätternas för att få svar på sina frågor.



## Större lägenhet – vad ska jag tänka på?

**Fråga:** Jag funderar på att köpa mig en lite större lägenhet. I dag bor jag i en etta som mina föräldrar hjälpte mig med. Egentligen förstod jag nog aldrig då att jag faktiskt blev delägare av huset. När jag nu ser mig om efter en större lägenhet känner jag mig lite som en nybörjare. Har ni har tips på vad jag egentligen bör titta på?

**Svar:** Börja med att läsa årsredovisningen för den förening du är intresserad av. Framför allt kontrollerar du vilket underhåll av fastigheten som är inplanerat och vilka större

arbeten som är genomförda, till exempel stambyte. Detta om föreningen, nu till bostaden. Låt dig inte förföras av en läckert inredd bostad. Var mer konkret: titta i badrum efter sprickor, hål, lukta, spola – bubblar det i golvbrunnen? Samma med köket. Var extra kritisk om lägenheten säljs nyrenoverad och i toppskick. Fråga efter dokumentation som visar att fackmän utfört olika arbeten i lägenheten. Tänk på att du övertar allt ansvar för bostadsrätten och även de förändringar som tidigare bostadsrättshavare gjort. Lycka till!

## Kan jag kräva skadestånd?

**Fråga:** I samband med att jag flyttade in i min lägenhet märkte jag att det luktade illa i badrummet. Vid kontroll visade det sig finnas mögel orsakad av tidigare vattenskada. Kan jag kräva skadestånd av säljaren för dolt fel?

**Svar:** En säljare är skyldig att upplysa om sådana brister och fel som han uppenbarligen borde ha känt till. Det blir din uppgift att bevisa att säljaren faktiskt kände till detta. Jag råder dig i så fall att anlita ett ombud som hjälper dig.



## Riskerar föreningen konkurs?

**Fråga:** Jag förstår att det inte bara är att titta på tjusiga, stajlade lägenheter utan att det kanske är viktigare att se på föreningens ekonomi. Jag har tittat på några årsredovisningar och ser att flera föreningar går minus. Riskerar de att gå i konkurs?

**Svar:** Nej, med största sannolikhet inte, även om det är svårt att uttala sig om enskilda föreningars årsredovisning. Det händer att föreningar något år uppvisar minussiffror, vilket inte alls behöver betyda att föreningen går dåligt. Hör efter med styrelsen och be dem förklara varför det redovisas ett minus.

# 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 Måhlkvist, Göran Olsson, Mats Lindbäck, Elise Segefalk, Kenny Fredman, Elisabeth Kalderén och Kerstin Frykberg Andersson.



## Finns det en åldersgräns?

**Fråga:** Finns det någon åldersgräns för att få köpa lägenhet? Om en omyndig person köper en lägenhet, är det då föräldrarna som är betalningsskyldiga? Får en omyndig skriva på ett köpekontrakt?

**Svar:** En underårig (hette tidigare omyndig) person får inte ingå avtal. Däremot kan vårdnadshavare skriva på ett avtal som ska avse barnet – i ert fall gällande köp av bostadsrätt. Bostadsrätten

kan till 100 procent stå på barnet men de flesta föräldrar vill nog vara med på ett hörn och skriva in sig på en del av bostadsrätten och därmed också bli medlemmar i föreningen, trots att de inte ska bo i huset. Det är alltid ägarna av bostadsrätten som solidariskt delar på ansvaret för att bland annat betala årsavgiften. Vårdnadshavare ansvarar för sina barn till den dag de fyller 18 år.



## Kan en medlem hålla inne avgiften?

**Fråga:** Om en medlem har fått kallare i sin lägenhet, kan personen då hålla inne en del av avgiften till detta har åtgärdats, även retroaktivt?

**Svar:** Nej, som bostadsrättshavare kan man inte låta bli att betala avgiften till föreningen. Det går inte att deponera avgiften hos länssty-

relsen, som till exempel hyresgäster kan göra med sin hyra under särskilda omständigheter. Ni får hantera eventuella ersättningar på annat sätt. Att inte betala avgiften alls – eller endast en del av den – är underlag för uppsägning oavsett orsak till att man inte betalar.



## Vem ska åtgärda dörren?

**Fråga:** En krånglande dörr till en fransk balkong går varken att öppna eller stänga som den ska. Det medför att det drar in rejält i lägenheten. Är det föreningens eller medlemmens ansvar att åtgärda dörren?

**Svar:** Ni måste se efter i föreningens stadgar vem som har underhållsansvaret för inner- och ytterdörrar. Vanligast är att medlemmen själv ansvarar för dessa, men karmen som själva dörren hänger i, svarar föreningen för. Karmen brukar betraktas som en del av fastigheten eftersom den är fastskruvad i väggen.



# Visst kan en framgångsrik drivas av ett proffs på , en duktig dekorations- och en -makare.



Få bostadsrättsföreningar har experter på förvaltning och fastighetsjuridik i styrelsen. Det är där vi kommer in.

Vi på Sveriges BostadsrättsCentrum är specialister på att underlätta och trygga arbetet för bostadsrättsföreningar landet runt. Vi erbjuder flexibla tjänster inom teknik, ekonomi och juridik som kan utformas efter föreningens behov. Tiden du sparar kanske dessutom innebär en vinst inom ditt eget expertområde?

**Just nu är det bokslutstider.** För de föreningar som anlitat oss för sin ekonomiska förvaltning upprättar vi bland annat årsbokslut,

förvaltningsberättelse och deklaration. Och före verksamhetsårets början upprättar vi en budget. Allt sker i nära samarbete mellan oss och föreningen, via vårt digitala arbetsverktyg Vår Brf. Rätt kompetens och rätt verktyg gör ditt styrelseuppdrag både enklare och tryggare.

**Det är enkelt att byta till SBC förvaltning.** Kontakta vår kundtjänst på 0771-722 722 eller [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) så berättar vi mer om vad vi kan göra för din förening.

