

# Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna # 3 2012

**Kerstin Frykberg Andersson,**  
Bostadsrätternas expert

**Sofia Zetterman,**  
bostadsrättsägare

## Stor guide inför renoveringen

*Bostadsrätternas expert om allt  
du bör tänka på före byggstart*

6 sidor  
med de bästa tipsen

**ANNO 1907**

Föreningen där en lägenhet  
kostade 5 000 kronor

**BÄST I TVÄTT**

Tävling – vi är på jakt efter  
Sveriges bästa tvättstuga

**FÅR JAG ...?**

De tio vanligaste  
frågorna om ditt boende

Electrolux Professional



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

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



# Nu firar vi våra 110 år med en riktig smålänning!

**Med vår jubileumsmaskin W475H/LE får du hela 10 liter extra trumvolym!**

- **Compass™**
- **Automatic Saving System™**

Dessa unika funktioner är några utmärkta exempel på vårt 110-åriga utvecklingsarbete, som idag ger våra kunder stora besparingar i sin textilvård.

- ▶ 38% reduktion av vattenförbrukningen
- ▶ 50% reduktion av energiförbrukningen

Tillsammans med den riktigt stora trumman hos vår jubileumsmaskin W475H/LE, får du en mycket flexibel maskin som klarar **all typ av tvätt** från 1 till 7,5 kilo med bibehållen låg förbrukning!

**Spara tid och pengar med W475H/LE – en riktig smålänning med 110 år av utveckling och innovationer!**



Thinking of you  
**Electrolux**

# Sluta blanda äpplen och päron

**E**n intresseorganisations uppgift är att bevaka sitt område. Men det blir tröttsamt när olika intressen hävdar än den ena och än den andra gruppens påstådda orättvisor. Skattefrågan är en sådan fråga som dyker upp hela tiden. Organisationerna Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Villaägarna känner sig på olika sätt orättvist behandlade i förhållande till bostadsrätten och så för de resonemang som är tagna ur sitt sammanhang, bara det verkar logiskt. Men hur logiskt är det att hyresgäster ska dra av räntekostnader som hyresvärden har? Eller hur logiskt är det att det bara är bostadsägarna som fått betala hela den ändring av fastighetsskatten till kommunal avgift med höjd reavinestbeskattning och försämrat uppskov.

Organisationen Villaägarna brukar vara pigga på att i dessa jämförelser vilja hitta på försämringar för andra boendeformer om de inte själva får förbättringar. Vi har sett deras förslag på någon slags lagfart för bostadsrätter. Men Villaägarna reflekterar aldrig över att de jämför två helt olika storheter. Bostadsrätten är ett effektivt, snålt och kompakt boende med förhållandevis låga resursbehov. Villaägandet är dess raka motsats med småhus utbredda som mattor med höga krav på infrastruktur.

Om vi på Bostadsrätterna skulle göra som alla andra kanske vi skulle hävda att en god skattekölla vore att beskatta villaägare för att de har gratis parkeringsplats. Men det skulle givetvis inte falla oss in att hävda något sådant. De andra får gärna slåss för sin sak men kom inte och gör jämförelser med bostadsrätten. ●



*Goran Olsson*

GORAN OLSSON, VD, BOSTADSRÄTTERNA

## Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan!

Välkommen till Din Bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna.

Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor – frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagen är cirka 235 000 exemplar.



Nästa nummer kommer den 7 december



10

Guide **Allt du behöver veta inför renoveringen.**

SIDAN 4  
AKTUELLT

SIDAN 6  
ÅRETS HETASTE  
BOSNACKISAR

SIDAN 9  
BOSTADSRÄTTSMÄSSAN

SIDAN 17  
SNYGGASTE BRANDSLÄCKAREN

SIDAN 20  
HISTORIA – BRF SYRENE

SIDAN 25  
SÅ BOR VI – UMEÅ

SIDAN 26  
EXPERTERNA SVARAR



18

Frågor & svar **Hemförsäkring?**

**5 000**  
kronor

Så mycket kostade en etta på 30 kvadratmeter för hundra år sedan på Södermalm i Stockholm.

## REDAKTION

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

**Annonsförsäljning:** Funktioner på Gotland, Mats Lindén Tel 0708-99 17 60, mats@funktioner.se  
**Tryck:** Roto Smeets  
**Adress:** Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm  
**Kontakt:** 08-58 00 10 00  
För insätt 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.

*Din Bostadsrätt testar*

# Varmt ljus i höst

Klaga inte på mörkret – tänd ett värmeljus i stället, men vilket ljus ger mest för pengarna? Din Bostadsrätt testade tre olika varianter.

**F**rån början användes värmeljus som värmekälla till fonduer eller till glögg, men har alltmer blivit en enkel form av levande ljus. Så särskilt mycket värmer inte värmeljus, men de ger onekligen en mysig stämning i höstmörkret.

Ett problem med värmeljus är att om de inte tillåts brinna ut helt och hållet brukar vecken ta slut före stearinet. Tänk också på att värmeljus är brandfarliga. Bäst är att placera dem i någon form av brandsäker hållare. ● AV: MATS LUNDSTRÖM

## ICA *Brinner längst!*

**Antal i förpackningen:** 40 st.

**Pris:** 29.90 kronor (ICA BEA, Svedmyra).

**Pris per styck:** cirka 75 öre.

**Vikt per styck:** 15 gram.

**Brinntid på förpackningen:** 6 timmar.

**Verklig brinntid:** 5 timmar och 40 minuter.

**Ungefärligt pris per timme:** 12 öre.

**Kommentar:** Klart dyrast, men det ljus som har den längsta brinntiden även om den inte kom upp i den tid som står på förpackningen. Brinner med stadig låga.

## IKEA *Billigast!*

**Antal i förpackningen:** 100 st.

**Pris:** 27 kronor.

**Pris per styck:** 27 öre.

**Vikt per styck:** 12 gram.

**Brinntid på förpackningen:** 4 timmar.

**Verklig brinntid:** 4 timmar och 50 minuter (som bäst).

**Ungefärligt pris per timme:** Drygt 5 öre.

**Kommentar:** Billigast i test. IKEA:s värmeljus är en klassiker. Brinntiden var lite olika bland de testade värmeljusen, men klart över förväntan. Vissa av de testade ljusen brann dock inte ut ordentligt.

## RUSTA

**Antal i förpackningen:** 100 st.

**Pris:** 29 kronor.

**Pris per styck:** 29 öre.

**Vikt per styck:** 12 gram.

**Brinntid på förpackningen:** 4 timmar.

**Verklig brinntid:** 4 timmar och 30 minuter.

**Ungefärligt pris per timme:** Drygt 5 öre

**Kommentar:** Ljusen var svårt tillknölade i förpackningen. Ganska svag låga, men helt godkänd brinntid.

**Inställningen till amortering av bostadslån är ifrågasatt. Din Bostadsrätt undrar därför om du amorterar på lånen?**



**Johan Borgenskiöld, 54, företagare, Solna:**  
– Nej jag amorterar inte på mitt lån, men jag tänker snart börja med det.



**Annika Gilén, 33, webbkommunikatör Stockholm:**  
– Ja, vi amorterar och har inga planer på att höja amorteringen. Om vi inte amorterade skulle vi i stället spara i en buffert.



**Camilla Söderman, 27, kommunikatör, Västerås.**  
– Ja, jag amorterar och planerar att fortsätta med samma summa framöver.



Här kan du klaga

# på mäklaren

Har du köpt eller sålt en lägenhet och har *klagomål på din mäklare*? Ta då kontakt med Fastighetsmäklarinspektionen.

**F**astighetsmäklarinspektionen (FMI) är en statlig kontrollmyndighet för landets drygt 6 700 fastighetsmäklare.

– Generellt sett så har vi bra mäklare i Sverige. Även det svenska regelverket ligger långt fram i jämförelse med andra länder, säger Thomas Carter, presschef på FMI.

## MER OM FMI

På [www.fmi.se](http://www.fmi.se) kan du bland annat kan söka efter fastighetsmäklare, hitta faktablad och informationsfilmer samt telefontider om du vill komma i kontakt med FMI.

Totalt görs det cirka 150 000 lägenhetsaffärer under ett år. I år, fram till den sista augusti, har FMI fått in cirka 200 anmälningar om klagomål på mäklare. Vilken är den vanligaste orsaken?

– De fyra främsta är 1) budgivningsprocessen, 2) lockpris, 3) bristande information och 4) mäklarens agerande. ●



## Kursstart

Vad gäller när man bor i bostadsrätt? Vilket ansvar har jag som medlem och vilket ansvar har föreningen? *Det är frågor som du får svar på* i den kostnadsfria kursen "Livet i en bostadsrättsförening", som den här terminen ges på flera nya orter.

**I**och med att din förening är medlem i Bostadsrätterna ingår en rad förmåner som alla boende har nytta av. En bra hemförsäkring är ett sådant exempel. En annan förmån är kursen "Livet i en bostadsrättsförening" som alla kan anmäla sig till.

– På kursen pratar vi om vem som ansvarar för vad i en bostadsrättsförening. Vad gäller vid en vattenskada? Hur gör jag när jag ska bygga om? Och vad går årsavgiften till? Som bostadsrättshavare är man ju delägare i en fastighet och då är det bra att förstå vad som gäller i en bostadsrättsförening, säger Bostadsrättskolans Peder Halling.

Det ges fyra tillfällen i höst att gå kursen "Livet i en bostadsrättsförening":

- Stockholm den 5 november
- Halmstad den 21 november
- Helsingborg den 22 november
- Gävle den 27 november

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

## Dags att föreslå ledamöter till Bostadsrätternas fullmäktige

Alla medlemsföreningar och bosparare är välkomna att lämna förslag på lämpliga personer som kan väljas till Bostadsrätternas fullmäktige. Förslag ska lämnas senast den 15 december 2012 till Bostadsrätternas valkommitté.

Enklast lämnas förslaget till valkommitténs sekreterare via e-postadress: [goran.olsson@bostadsratterna.se](mailto:goran.olsson@bostadsratterna.se) eller på postadress: Göran Olsson Bostadsrätterna Luntmakargatan 46 111 37 Stockholm.



## SMÅTT & GOTT

### TIPS

**Vill du veta** vad bostadsrätter i ditt område säljs för? Då finns [www.slutpris.se](http://www.slutpris.se) som publicerar försäljningspriser. Du kan se priset på enskilda lägenheter i Stockholm, Göteborg och Malmö.

### FLIPP 1

**Regeringen höjer** schablonavdraget vid andrahandsuthyrning, från 21 000 till 40 000 kronor. Det betyder att färre får skatta för sin hyresintäkt. Det nya beloppet gäller från 2013.

### FLIPP 2

**Paret intervjuades** i Dagens Nyheter om hur de hade förhandlat bolåneräntor. Efteråt blev de uppringda av en bank som erbjöd en ännu större ränterabatt.

### FLOPP

**En utredning** föreslog avskaffad fastighetstaxering, vilket skulle innebära att bostadsrättsföreningar med större lägenheter i städerna skulle få högre fastighetsavgift.



# Snabbguide: Årets hetaste bosnackisar

Debatten gällande bostäder, och framför allt bostadsrätter, har i år varit livligare än på länge. *Om du inte har hängt med i diskussionen* – här är en snabbguide till de hetaste snackisarna.

TEXT: MATS LUNDSTRÖM

## Vad har hänt?

## Bostadsrätterna tycker

<h3>Bolånen</h3>	<p><b>Utlåningen till hushållen</b> är hög. Därför har kraven på kontantinsats höjts. Bankerna tar mer betalt för att låna ut pengar än någonsin och deras marginaler är rekordhøga.</p>	<p><b>Den totala utlåningen</b> ökar om fler äger sina bostäder. Det är en förväntad utveckling. Ska kreditgivningen minskas får det inte slå mot dem som har det tuffast – ungdomarna. Bankkunder ska också behandlas lika, att behöva gå runt och pruta tyder på systemfel.</p>
<h3>Boendebeskattningen</h3>	<p><b>Bostadstaxeringsutredningen</b> föreslår ett avskaffande av taxeringsvärdet och avgift som baseras på boytan i tre skatteregioner: storstads-, mellan- och glesbygdskommuner (högsta avgiften i storstad). Syftet är att behålla de totala intäkterna för landets kommuner.</p>	<p><b>Förslaget slår olika</b> mot bostadsrättsföreningar. Särskilt föreningar som har större lägenheter drabbas av högre skatt då dagens maxbelopp avskaffas. Motsatsen gäller för många villaägare. De bostadsrättsföreningar som består av radhus, får fortsatt det sämsta från respektive skattesystem.</p>
<h3>Bostadsrätten i stryckklass</h3>	<p><b>Hyresgästföreningen</b> och Fastighetsägarna menar att bostadsrätterna gynnas på grund av ränteavdrag och är missnöjda med att de inte kan göra rot-avdrag. Organisationen Villaägarna är sura över att lagfartsavgifterna vid husköp är för höga och vill lasta över beskattningen på bostadsrätterna. Villaägarna upprörs över att den maximala fastighetsavgiften är cirka 7 000 kronor per år när bostadsrättsägaren betalar 1 300 kronor.</p>	<p><b>Hyreshusägare</b> drar redan av alla rot-åtgärder. År 2007 höjdes reavinstkatten samtidigt som fastighetsskatten blev en för villaägarna väsentligt lägre fastighetsavgift. Rekordvinnare är hyresrätten som inte bidrar med någon finansiering genom reavinstkatt. Om fastighetsavgiften ska vara en avgift som baseras på samhällets kostnad för infrastruktur är det inte orimligt att villor betalar mer än borätterna.</p>
<h3>Andrahandsuthyrning av bostadsrätter</h3>	<p><b>Regeringspartierna</b> vill att andrahandsuthyrningen av bostadsrättslägenheter ska släppas fri. Därigenom uppskattas att 20 000 nya lägenheter ska komma ut på bostadsmarknaden. För att genomföra detta snabbutreds frågan.</p>	<p><b>Regeringen har valt</b> fel väg. I stället för att arbeta positivt och främja de bostadsrättsföreningar som ser positivt på andrahandsuthyrning riskerar man att göra det väsentligt svårare för – i synnerhet små bostadsrättsföreningar – att klara att sköta huset och föreningen på ett bra sätt.</p>
<h3>Förbud mot åldersgräns hos seniorföreningar</h3>	<p><b>Runtom i landet</b> finns många så kallade seniorföreningar, bostadsrättsföreningar, som håller en servicenivå och arrangerar aktiviteter för äldre. För att reservera plats för dem som verkligen vill bo på detta sätt finns det åldersgränser som ser till att "rätt" åldrar flyttar in. En utredning om skydd mot åldersdiskriminering har sagt att en undre gräns är acceptabelt, men inte en övre.</p>	<p><b>Åldersgränser</b> för denna typ av boende är både nödvändiga och självklara. Ålder är dessutom ett bra och objektivt kriterium när medlemskapet ska prövas. Ska man sätta upp regler, om nya medlemmar är tillräckligt friska, blir rättsosäkerheten alltför stor.</p>



*Tärsla  
och vinn!*



## Vad händer nu?

**Riksbankens räntesänkning** kan underlätta för hushåll med hög belåning. Så länge bostadspriserna inte ökar lavinartat finns det ingen risk för en bostadsbubbla. Det är de flesta experter överens om.

**Utredningen föreslår** att ändringen ska träda i kraft den 1 januari 2014 och tillämpas första gången vid fastighetstaxering år 2015. Utredningen är överlämnad till finansdepartementet som bestämmer om den ska ut på remiss eller inte.

**Framtiden för rot-avdraget** ser trygg ut, även om oppositionen vill ta bort möjligheten för svenskar som köper rot-tjänster till utlandsfastigheter. Beskattningen av boendeformerna beror på om finansdepartementet går vidare med Bostadstaxeringsutredningen.

**Regeringen har bakat in** förslaget om andrahandsuthyrning i sin budgetproposition, och hoppas att det då blir enklare att få det godkänt av riksdagen. Oppositionen motsätter sig förslaget, åtminstone delar av det.

**Bostadsrätterna** har uppvakttat minister Erik Ullenhag på integrations- och jämställdhetsdepartementet. Ministern förespråkade en modell där medlemskapet avgörs från fall till fall, men Bostadsrätterna ser problem med en subjektiv bedömning av någons hälsa.

# Sveriges bästa tvättstuga 2012

Bra arbetsytor, en hederlig mangel och inget ludd i torktummlaren – låter det som tvättstugan i din förening? **Bra, då har din förening chansen att vinna** Din Bostadsrätts tävling "Sveriges bästa tvättstuga 2012"!

**S**kicka in bilder och motivering till varför just din förenings tvättstuga är landets bästa senast den 15 december till:  
tvattstuga2012@bostadsratterna.se  
eller på postadress:

Tvättstuga 2012, Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm  
En jury från Bostadsrätterna kommer därefter att utse en vinnare.  
Vinnande tvättstuga presenteras i det första numret av Din Bostadsrätt 2013. ●

## Besök oss på Bostadsrättsmässan i Malmö

# Gratis seminarium!

*Bostadsrättsmässan kommer till Malmö 15-17 november* och slår upp sina portar för alla som bor i bostadsrätt. I år deltar Bostadsrätterna med egen monter och bjuder in till ett kostnadsfritt seminarium om styrelsens ansvar.

**D**et blir dubbel premiär för Bostadsrätterna på mässan. För första gången finns organisationen där med egen monter och detta efter namnbytet till Bostadsrätterna som skedde förra året.

– Här finns möjlighet för boende att träffa oss i montern och prata om allt som rör livet i bostadsrätt, berättar Thomas Lagerqvist på Bostadsrätterna. Vi finns på plats för att träffa våra medlemsföreningar men självklart också för att visa för andra vad vi kan erbjuda.

**Lördag 17 november** klockan 13.00-14.30 i lokalen Hamlet arrangerar Bostadsrätterna seminariet "Mitt juridiska ansvar som styrelseledamot eller suppleant". Under seminariet finns det möjlighet att ställa frågor till en expertpanel. För att kunna vara med på seminariet behöver deltagare



Håll utkik efter oss på Bostadsrättsmässan och delta på vårt kostnadsfria seminarium.

Föranmäl dig på [bostadsratterna.se/seminarier](http://bostadsratterna.se/seminarier)

Malmömässan finns på Mässvägen 6 i Hyllie.

” Seminariet ger styrelsen en koll på vad som är deras ansvar.

göra en förhandsanmälan på [www.bostadsratterna.se/seminarier](http://www.bostadsratterna.se/seminarier).

– Seminariet ger styrelsen en koll på vad som är deras ansvar. Vad säger lagen? Kan vi drabbas av skadestånd? Är ordförandes roll speciell och vad täcker ansvarsförsäkringen? Kort och gott mycket av det som styrelsen behöver veta, säger Thomas Lagerqvist.

**Bostadsrättsmässan** arrangeras regelbundet i Stockholm, Göteborg och Malmö. Tidigare under hösten hölls mässan i Göteborg och nästa gång blir i Stockholm 2013. Fribiljetten kan kopieras eller skrivas ut från [www.bostadsmassan.se](http://www.bostadsmassan.se). ●

Fler biljetter kan hämtas på: [www.bostadsrattsmassan.se](http://www.bostadsrattsmassan.se)

FRIBILJETT värde 150 kr

## BostadsrättsMässan

15 - 17 november 2012  
Malmömässan Malmö

Öppettider: Torsdag 12.00-18.00,  
fredag 10.00-17.00, lördag 10.00-16.00

Program på [www.bostadsrattsmassan.se](http://www.bostadsrattsmassan.se)

Tre dagar fyllda av mer än 110 intressanta utställare, kostnadsfria seminarier, engagerande diskussioner, spännande aktiviteter, rådgivning och kunskapslyft för styrelser, bostadsrättshavare, förvaltare, inköpare och bostadsrättsintresserade.

Välkommen till vår monter A01:16

Bostadsrätterna

Namn: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

Fyll i och lämna i entrén  
Jag besöker BostadsrättsMässan i min roll som:

Styrelseledamot i bostadsrättsförening  
 Förvaltare  
 Bostadsrättshavare  
 Inköpare  
 Annat

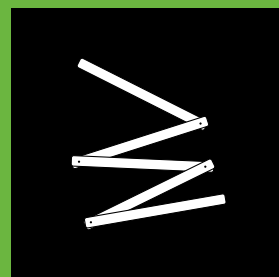
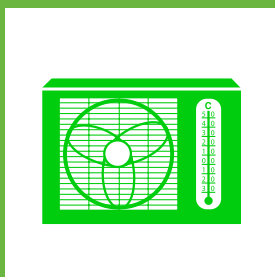
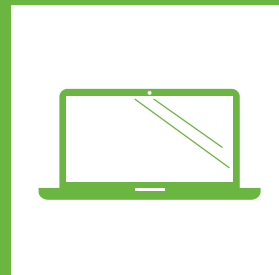


# Enkla lånet – låna till vad du vill och få snabbt besked

Funderar du på att göra om ditt boende, köpa ny bil eller kanske sänka dina lånekostnader? Med Enkla lånet kan du låna 20 000 - 350 000 kronor till vad du vill.

Gör så här för att ansöka

- Gå in på [seb.se/enklalanet](http://seb.se/enklalanet)
- Ring 0771-ENKLALANET (0771-365 525)
- Kom in på närmaste kontor  
– du får besked och hjälp medan du väntar!



\* Vi tillämpar individuell prissättning (ränta för närvarande 4,85%-12,96%) och en sedvanlig kreditprövning görs alltid.

Om den rörliga årsräntan är 5,74%, blir den effektiva räntan 6,00% för ett annuitetslån på 100.000 kronor upplagt på 5 år, med uppläggningsavgift 300 kronor, samt under förutsättning att betalning sker via autogiro. Det totala beloppet att betala, under förutsättning att räntan är oförändrad, blir 115.574 kronor och din månadskostnad blir 1.925 kronor. Årsränta per 2012-09-25.



Du får bygga om badrummet själv men du riskerar att det kan bli problem med försäkringsbolaget om det uppstår en skada.

Kerstin Frykberg Andersson, Bostadsrätternas expert, förklarar för Sofia Zetterman vilka regler som gäller för badrumsrenovering.

# 6 SIDOR RENOVERINGS- GUIDE

## Från badrum till balkong

Funderar du på att renovera om lägenheten? Det gör Sofia Zetterman i Täby. *Bostadsrätternas expert Kerstin Frykberg Andersson gjorde hembesök och berättade vad du får (och inte får!) göra om i en lägenhet.*

TEXT: THOMAS ARNROTH FOTO: MAGNUS GLANS

**D**et är ett år sedan Sofia Zetterman flyttade till sin fyra i Täby norr om Stockholm. Det ser ut som en annan lägenhet jämfört med det slitna objekt som hon då köpte. Väggarna har blivit vita och lägenheten mysigt inredd. Men hon vill göra mer.

– Egentligen skulle jag vilja göra en större öppning i väggen mellan köket och vardagsrummet. Och i vardagsrummet funderar jag på att sätta upp en ny vägg till så att alla barn får var sitt rum, säger hon.

Vilket visar sig vara både lättare och svårare än man kan tro. Väggen mellan kök och vardagsrum är nämligen en bärande vägg, och den kan man inte göra hur som helst med. Det behövs både godkännande från styrelse och noggranna beräkningar för hur man ska lösa bärigheten. Men att å andra sidan sätta upp en ny vägg i ett rum behöver man inget godkännande alls för. Där gäller det bara att lösa ventilationen på ett bra sätt.

” Grundprincipen är att bostadsrättsföreningen ansvarar för allt under ytskikten i bostaden, medan bostadsrätts-havaren har ansvar för allt inne i bostaden.



En vanlig regel är att du som boende ansvarar för insidan av ytterdörren och föreningen för utsidan.

Vi tar det från början.

– Grundprincipen är att bostadsrättsföreningen ansvarar för allt under ytskikten i bostaden, medan bostadsrätts-havaren har ansvar för allt inne i bostaden. I princip har du alltså ansvar för allt du ser, säger Bostadsrätternas expert Kerstin Frykberg Andersson.

– Det innebär att det i stort sett är fritt att göra vad man vill med ytskikten. Du kan lägga vilket golv du vill, måla eller tapetsera väggarna och lägga till eller ta bort garderober.

Även om principen är enkel, så är den inte allmängiltig. Det finns områden där det inte är glasklart var ansvarsgränsen går. Därför



gäller det att läsa föreningens stadgar innan du ger sig på omfattande renoveringar.

I hallen är det vid ytterdörren som ansvarsområdena möts. Den vanligaste regeln är att du som boende får göra vad du vill med insidan av dörren, medan utsidan är föreningens ansvar. I Sofias förening får medlemmarna byta dörr, men då måste den uppfylla noggrann specifikation utifrån brand- och inbrottssäkerhet. Dessutom ska den följa en bestämd färgskala.

- Det är helt enkelt för att det ska vara snyggt och estetiskt tilltalande i trapphuset. Det brukar finnas samma krav när det gäller exempelvis markiser. Medlemmen betalar själv, men ofta får du bara använda en leverantör och en färg eller ett mönster på markisen, säger Kerstin.

Vilket är precis vad reglerna i Sofias förening säger.

**Renovering av sovrum** och vardagsrum är sällan några problem. Så länge du bara håller på med ytskikten får du renovera efter eget tycke och smak.

Du får däremot inte flytta element hur som helst. Den generella regeln är att element med vattenburen värme är föreningens ansvar. De får inte flyttas eller bytas utan styrelsens godkännande eftersom de ingår som en del i hela fastighetens värmesystem. Elradiatorer får man oftast flytta eller byta som man vill, men däremot får du själv inte utföra elinstallationer om du inte har behörighet (se faktarutan på sidan 14 för information om vad du får göra på egen hand).

**Vill du ha spotlights** i taken går det också bra, så länge du gör det genom att sänka taket för att bygga in spottarna. Däremot gäller det ju att följa de regler och riktlinjer som gäller för hur dessa ska installeras och hur man ska undvika att det blir för varmt ovanför lamporna.

Du får inte ge sig på materialet under ytskiktet hur som helst, exempelvis börja göra stora hål i taket för spottar eller göra hål i bärande väggar. Lite förenklat finns det fyra saker som är kom-



Att riva eller flytta bärande väggar kräver godkännande från styrelse och noggranna beräkningar för hur man ska lösa bärigheten.

” Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses ... om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ur bostadsrättslagen

## Kök

### GENERELLT

Kök får man bygga om själv, men som alltid är det mycket begränsat vad en privatperson själv får göra med elen. Vill du flytta väggar måste du kolla så att dessa inte är bärande.



### ATT FLYTTA KÖKET

Ska köket flyttas måste du kolla med styrelsen först. Man får inte dra om ventilation och ledningar till avlopp och vatten utan att det först godkänns av styrelsen.

Det händer att bostadsrätts-havare vill flytta kökets plats till ett sovrum. Tänk då på att köket antagligen hamnar där andra har sitt sovrum. Och vice versa, att det nya rummet, där köket brukade vara, ligger under och över andras kök där det slamras och arbetas.

### VITVAROR OCH DISKBÄNK

Du får installera diskmaskin och ny diskbänk själv, men om arbetet inte är rätt utfört och det uppstår skador kanske inte försäkringen täcker skadan. Se till att det finns ett läckageskydd

under kyl, frys och diskmaskin. Man får byta vattenkranar själv.



### VENTILATION

Detsamma gäller för ventilationen. I Sofias förening ansvarar de boende själva för köksfläkten, men de får bara använda en kolfilterfläkt.

Installerar du fel sorts fläkt kan det innebära att grannarna får in din matos. I regel får därför inte en köksfläkt anslutas till centralventilationen.



Att sätta upp en ny vägg i ett rum kräver inget godkännande från föreningens styrelse.



plicerade att göra själv och som är omgärdade av både föreningens stadgar och allmänna regler: Att bygga om badrum eller kök, att göra något med bärande väggar och att dra ny el.

– Ja, det är där det kan gå väldigt fel. Därför gäller det att vara noggrann och se till att sådant jobb verkligen görs på rätt sätt, säger Kerstin.

**I Sofias stadgar** står det uppreparande att arbetet ska utföras fackmannamässigt.

– Styrelsen kan aldrig kräva att jobbet ska göras av en fackman, men jag tycker att du ska överväga det om du inte är absolut säker på att man kan



En skarvsladd får du själv fixa – men alla fasta elinstallationer måste göras av en fackman.

själv, särskilt när det gäller badrummet. Uppstår det vattenskador i framtiden är risken stor att försäkringsbolaget inte ger någon ersättning om jobbet har gjorts av den boende själv och på ett felaktigt sätt. Kom också ihåg att kräva att hantverkaren har en ansvarsförsäkring, om någonting skulle hända.

**Precis som vid** ytterdörren möts föreningens och den boendes ansvarsområden vid fönster och balkong. I Sofias förening är de boende ansvariga för alla fönster, så när som på utvändigt målning. De flesta föreningar har en liknande regel.

## Flytta och riva väggar

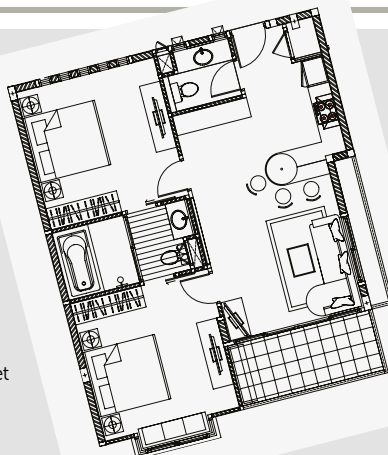
### BÄRANDE VÄGGAR

Du får inte riva eller flytta bärande väggar utan att kontrollera med styrelsen först. Inte heller göra det hur som helst, eftersom en bärande vägg är just bärande. Ska en sådan rivas rekommenderas att man anlitar byggnadsingenjör och kunniga hantverkare.



### HUR VET MAN?

Att ta reda på vilka väggar som är bärande kan vara knepigt. Bästa sättet är att kolla ritningarna för huset. Antingen har du fått dem i samband med köpet av lägenheten, annars bör styrelsen eller stadsbyggnadskontoret ha dem.



### MASSIVT ELLER GIPS?

Bärande väggar är massiva, inte i gips. Det gäller särskilt lite nyare hus. Men detta är bara tumregler, gipsväggar kan exempelvis vara bärande. I äldre fastigheter som har byggts med trästommar kan huset ha satt sig på ett sätt som gör att i princip alla väggar har blivit bärande, även om de inte var det från början. Därför finns det fastigheter där det över huvud taget inte går att flytta eller ta ner väggar.



Det är okej att själv byta köksarmaturen.

” Du ska absolut inte vara rädd för att renovera. En av fördelarna med bostadsrätt är ju att man kan och får göra det.

**Sofias förening** har nyligen byggt till och glasat in balkongerna i området. Enligt stadgarna får hon måla golv och fasad på balkongen vilket är ovanligt. Men Sofia får inte sätta upp vad hon vill på den eller borra i den.

– Det normala är att medlemmar inte får göra något alls med ytskikten på balkongen. Föreningen ansvarar för fasad, golv och balkongräcke. Det är både för att föreningen ska ha koll på vad som händer, men också för att det ska vara enhetligt färgsatt av estetiska skäl.

**När det gäller** just inglasad balkong är reglerna oftast rätt hårda, särskilt om man vill göra det i egen regi. Först och främst måste du ha styrelsens

godkännande, men det kan även krävas bygglov från kommunen. Om inglasningen stör utsikten från grannars balkonger behöver du även deras godkännande. Tvister om det här kan hamna i hyresnämnden innan de avgörs.

**Sätter man upp** inglasningen i egen regi ansvarar man också för den. När föreningen glasar in blir det ofta i stället föreningens ansvar.

– Du ska absolut inte vara rädd för att renovera. En av fördelarna med bostadsrätt är ju att man kan och får göra det. Tänk efter innan bara och se till att renovera det du får och sök tillstånd för det som krävs, säger Kerstin Frykberg Andersson. ●



Om du vet hur man gör så får du själv byta ett vägguttag.

## Elinstallationer

### GENERELLT

Felkopplad el kan vara livsfarlig och orsaka bränder. Det är grundorsaken till att reglerna kring elinstallationer är så hårda.



### OM DU ÄR HELT SÄKER PÅ ATT DU VET HUR DU SKA GÖRA SÅ FÅR DU MONTERA FÖLJANDE

- Stickproppar
- Skarvuttag
- Apparatuttag
- Lampproppar
- Lamphållare
- Sladdströmbrytare



### I DET SOM KALLAS DEN FASTA INSTALLATIONEN FÅR DU BYTA FÖLJANDE

- Proppsäkringar
  - Strömbrytare
  - Väggtuttag
  - Lamputtag
- Och där är listan slut. All annan installation måste utföras av certifierad elinstallatör. Det gäller med andra ord all nyinstallation av fasta ledningar, rör, dosor och uttag.

### DETALJERAD INFORMATION

För tips om hur du gör, kolla på Elektriska installatörsorganisationens webbplats [Eio.se](http://Eio.se) och skriften "Händig med el".



# Checklistan till din renovering

Har du bestämt dig för att renovera men behöver hantverkshjälp? *Okej, så här gör du.*

**Det bästa tipset** i jakten på en bra hantverkare är att fråga runt i bekant-skapskretsen till just den typ av arbete du behöver hjälp med. Om du inte får napp där så har det på senare år också dykt upp en rad förmedlare på nätet där du enkelt tar in offerter från flera firmor samtidigt. Oavsett vilket – en enkel grundregel är att minst begära in offerter från tre företag och ta tre referenser per företag.

Ett bra stöd genom hela renoveringsprocessen är Konsumentverkets broschyr "Tips till dig som ska anlita hantverkare" som bland annat innehåller avtalsmallar.

## WEBBPLATSER

### ombående.se

Konsumentverket och Boverkets webbplats med allt du behöver veta om boende. Här hittar du också broschyren "Tips till dig som ska anlita hantverkare" som kan laddas ner gratis.

### brabyggare.se hantverkare.se servicefinder.se

Här kan du begära in offerter från hantverkare gratis.

### skatteverket.se

Här hittar du allt om rot-avdraget.

Upp till  
**50 000**  
kronor per person och år får du i skattereduktion för husarbete (halva arbetskostnaden).



## HALLÅ DÄR ...

**Bessie Wedholm**, presschef på Svensk Fastighetsförmedling,

"Gammal standard" eller "ljust och fräscht" – vad vill lägenhetsköparna ha?

– Nytt och fräscht är det som i stor utsträckning gäller, eller i alla fall fräscht, det vill säga nyrenoverat. Visst finns renoveringsyrkan kvar men inte på samma sätt som tidigare. Många köpare av idag vill gärna ha det tipp topp när de flyttar in. Ska man renovera sin lägenhet är det bra att inte ta ut svängarna för mycket, utan renovera modernt, snyggt och praktiskt funktionellt men inte för spektakulärt.

Förutom "är det stambytt?", vilken fråga kring renovering ställer kunderna oftast?

– "När renoverades kök och badrum?" och om det inte är trägolv så frågar man ofta vad det är för golv under.

**Vilken inredningstrend gäller just nu?**

– Ljusa färger och material samt öppen planlösning verkar hålla i sig. ●



## Badrum

### GENERELLT

Du får bygga om badrummet själv, men du bör bara göra det om du är erfaren och noggrann. Anlitar du hantverkare, se till att de arbetar enligt branschregler och begär att få se certifiering. Gör du arbetet själv eller anlitar svart eller ocertifierad arbetskraft kan det bli problem med försäkringsbolaget vid en skada.



### ATT FRÅGA STYRELSEN

Du bör kontakta styrelsen innan arbetet. Husets konstruktion kan innebära begränsningar för vad man kan göra. Frågor som om det går att dra ledningar i väggen, om det behövs nya träreglar eller nya gipsskivor på väggarna har ofta styrelsen koll på. Om det visar sig att stamledningar måste flyttas krävs dessutom styrelsens medgivande.

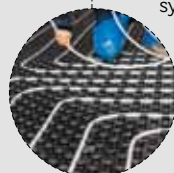
### STAMBYTEN

Det är också bra att ta reda på hur planerna för stambyten ser ut. Ska stambytte ske inom några år kommer ändå badrummet behöva rivas, kanske är det då bättre av avvakta med projektet till dess.



### GOLVVÄRME

Du får lägga in golvvärme så länge du lägger in ett elektriskt system. Den som vill lägga in vattenburen värme behöver få det godkänt av styrelsen först.





Firephant lanseras till jul och kommer finnas i två storlekar som kostar 599 kronor respektive 799 kronor. För en lista på återförsäljare, håll utkik på [www.firephant.com](http://www.firephant.com)

## Gjord för att *synas*

När det brinner är varje sekund dyrbar – *då gäller det att brandsläckaren inte är undangömd.* **AV: KARIN STRÖM**

Det var en kompis till Lars Wettre och Jonas Forsman som tyckte att det skulle behövas en snyggare brandsläckare. När designduon gjorde research om produkten insåg de att problemet med brandsläckare är att de ofta göms undan längst inne i garderoben utom synhåll.

– Vi ville göra en brandsläckare som folk gärna har framme och därmed snabbt har till hands när det krävs. Många tycker också att traditionella brandsläckare är svårbe-gripliga. Firephant är intuitiv, man ska inte behöva fundera på hur man



Lars Wettre och Jonas Forsman.

ska göra när det är bråttom, säger Lars Wettre.

Firephant har ett stort greppvänligt handtag som till skillnad från på en traditionell brandsläckare är placerat rakt ovanför tyngdpunkten, vilket gör att man enkelt kan manövrera den med en hand:

– Det är en livsviktig produkt, och en snygg utformning kan göra att fler skaffar brandsläckare till hemmet. Vi kände att vi kunde göra skillnad vilket var en bra sporre i arbetet, säger Jonas Forsman. ●



### 5 HETA PRYLAR

#### 1 FÖRSTA HJÄLPEN

Första hjälpen-väskan som finns på arbetsplatser är praktiskt även hemma – här finns bland annat plåster, sax, pincett, mitella och handbok. I tre storlekar.

**Var:** skadeprevention.se  
**Pris:** 249 kronor \*

#### 2 IDIOTSÄKER

En säkerhetsdörr skyddar mot både inbrott, matos och oljud, och kan rädda liv. Den här dörren med dörrkik ger rabatt på de flesta hemförsäkringar. Brandklassad i 30 minuter.

**Var:** sakerhetsmontage.net  
**Pris:** 15 500 kronor \*\*

#### 3 STAIRWAY TO EARTH

En brandstege är en billig livförsäkring. Brandstegen Jimmy Fasad finns i längderna 5, 6 eller 8 meter. Alla med rejäla fotsteg samt en konstruktion som gör att de inte kan trassla in sig.

**Var:** tryggahem.se  
**Pris:** 2 430 kronor \*\*\*

#### 4 VÄLDOFTANDE

Lavendel anses ha en avskräckande effekt på ohyra som mal och löss. Gör en påse själv eller köp den färdig, som det här vackra exemplaret med linsnesnöre och fransk lilja.

**Var:** svenskainredningsbolaget.se. **Pris:** 149 kronor.

#### 5 SMART LARM

De nya lägenhetslarmen är kompatibla med din smartphone. Med Abell Securitys app kan man larma på och av och omedelbart få veta om exempelvis ytterdörren har öppnats.

**Var:** abell-security.se  
**Pris:** 2 995 kronor

\* Priset för mellanvarianten \*\* Montering ingår \*\*\* Priset för 5-metersstegen





Energisnål eller vattensnål?  
 Effektiv eller skonsam?  
 Driftsäker eller ergonomisk?

Nu finns det äntligen en tvättmaskin som har allt. Nya ProLine™ HX 65 från PODAB tvättar med extra omtanke om ekonomin, miljön, tvätten och användaren. Samtidigt.

 För mer information om SBC-medlemmars riktigt bra erbjudanden, besök vår kampanjsida [www.podab.se/SBC10](http://www.podab.se/SBC10).

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



Specialister på professionell tvättstugeutrustning sedan 1945



## Dörrar som skyddar dig mot inbrott

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



## Professionell montering

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

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

Våra certifierade montörer garanterar att dörren blir korrekt monterad.

Att våra kunder blir nöjda är viktigt för oss.

Trygga och trivsamma trapphus



[www.secor.se](http://www.secor.se) 020-440 450

# 10 frågor och svar om din bostadsrätt

Det finns alltid frågor om ens boende att fundera över. På Bostadsrätterna får man svara på dem dagligen. *Här är de tio vanligaste frågorna från bostadsrättshavare.* Och svaren på dem!

TEXT: THOMAS ARNROTH ILLUSTRATION: KJELL THORSSON



## Är det jag som äger min uteplats?

Det är inte helt säkert. För att veta säkert behöver du titta på handlingarna från när lägenheten blev bostadsrätt. Där anges vad som ingår i bostadsrätten. Bara för att det känns som om platsen utanför lägenheten tillhör dig, eller för att de som bodde där förut har inrett det som sin egen lilla täppa, är det alltså långt ifrån givet att den faktiskt ingår i bostadsrätten.



## Äger jag min lägenhet?

Det är inte ett direkt ägande. Det är snarare som i ett aktiebolag, där man köper en del av företaget. Här köper du alltså en andel i föreningen som äger huset, plus rätten att nyttja din lägenhet. Det är framför allt i storstäder som det här kan upplevas som lite svårt att förstå eftersom priserna kan vara så höga.

Kostar en bostad flera miljoner är det klart att det känns som man äger den, på samma sätt som en villa kan ägas. Det är kanske lättare att förstå om bostadsrätten bara kostar några tiotusentals kronor. Men det går inte att bete sig hur som helst eller göra vad som helst i en bostadsrätt, även om den har kostat tio miljoner.

## Får jag hyra ut i andra hand?

Du får hyra ut i andra hand om det finns beaktansvärda skäl. Det är om du ska studera eller jobba på annan ort, om du måste vistas borta på grund av sjukdom eller ska prova på att flytta ihop med någon.

Att testa samboskap i gemensam bostad har man ett år på sig att göra, de andra fallen har ingen tidsgräns. Du får även hyra ut i andra hand till egna barn som studerar. Att hyra ut i andra hand bara för att lägenheten inte kan säljas till rätt pris är däremot inte ett beaktansvärt skäl. Regeringen har lagt förslag om nya regler för andrahandsuthyrning som kan ändra förutsättningarna.



### Måste jag ha hemförsäkring?

Det finns ingen lag på det, men utan försäkring har man inget skydd vid exempelvis inbrott. Om du har en hemförsäkring med bostadsrättstillägg är du inte bara skyddad vid inbrott, utan även om det blir vattenskador i bostaden som orsakas av en granne. Många föreningar har tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg som gäller för alla.



### Måste jag fråga styrelsen om lov när jag ska bygga om?

Det beror på. Men om du ska riva en bärande vägg eller dra om ledningar som går i väggen krävs ett godkännande av styrelsen, vilket många föreningar medger så länge det inte skadar huset.

I praktiken innebär det att styrelsen ska kontaktas innan badrum och kök byggs om. En del föreningar vill att man ska informera styrelsen inför alla ombyggnader, vilket kanske är bra att göra då.



### Jag har en vattenskada orsakad av grannen, vad gäller?

Även om det är en skada hos grannen så har du ansvaret för din lägenhet. Har skadan uppstått mellan bostäderna och det beror på att en vattenledning har gått sönder är det föreningens ansvar och går på föreningens försäkring. Och har skadan uppstått hos grannen ovanpå så får denna stå för skadorna i sin bostad, du i din.

Att bevisa att grannen varit så oaktsam eller gjort så grova fel att han eller hon ska stå för kostnaderna är snudd på omöjligt. En hemförsäkring med bostadsrättstillägg täcker den typen av skador.



### Varför måste jag läsa föreningens stadgar?

När du köper en bostadsrättslägenhet så accepterar du också föreningens stadgar. Stadgarna skiljer sig ofta mellan föreningarna, så bara för att du har läst stadgar förut kan du inte låta bli att läsa de nya. Det är ju bara genom att läsa dem som du får veta vilka regler som gäller. Det borde vara lika självklart att läsa igenom stadgarna som att kolla föreningens årsredovisning.



### Mina grannar stör, vad gör jag?

I första hand pratar du själv med dem. Om det inte hjälper ska styrelsen kontaktas. Styrelsen är då skyldig att medla eller försöka komma tillrätta med störningarna. Vad som stör är ju dessutom väldigt individuellt, så medling kan behövas. Men ingen ska inte behöva stå ut med att folk har fest efter klockan tio flera dagar i veckan.

### Hur gör jag för att vara med och påverka i bostadsrättsföreningen?

Det gör man genom att motionera till stämman. Alla medlemmar har motionsrätt och alla motioner måste behandlas, oavsett hur små eller stora frågorna är. Påverkan ska inte ske genom att ringa och tjata på styrelsen, och egentligen inte heller genom att sitta med i styrelsen. Styrelsen är ingen plats för att driva egna intressefrågor. Den som vill ha nya utemöbler, måla om trapphuset eller bygga balkonger kan skriva en motion till stämman.



### Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrättsförening är inte en social gemenskap som tar hand om dig och ditt boende. Det är ett sätt att organisera boendet där styrelsen tar hand om föreningens ekonomiska intressen och de stora, övergripande frågorna kring föreningen. Bostadsrättsföreningen tar inte hand om de enskilda medlemmarnas lägenheter.



5 000 kronor för en  
etta på 30 kvadratmeter

# När förra sekklet var ungt

*Då: elva personer i en etta*, armod och svårt att få lägenheterna sålda.

Nu kostar en bostad i huset på Gotlandsgatan i Stockholm 65 000 kronor/kvadratmeter.

– För hundra år sedan var det här mitt i Fattigsverige, säger Sven-Åke Andersson, som sitter i styrelsen för Brf Nya Syrenen och är en av initiativtagarna till att teckna husets historia.

TEXT: SOFIA STRIDSMAN FOTO: MAGNUS GLANS



## BRF NYA SYRENE

**Ligger på Södermalm** i Stockholm och består i dag av 41 lägenheter (färre än när huset byggdes 1907 på grund av sammanslagningar).

Årsavgiften för en etta är cirka 520 kronor/kvadratmeter. De senaste försäljningspriserna har legat på ungefär 65 000 kr/kvadratmeter.

För tre år sedan skedde en ombildning från bostadsförening till bostadsrättsförening, och i samband med det byttes namnet från bostadsföreningen Syrenen u p a (utan personligt ansvar) till Brf Nya Syrenen. Bostadsföreningen bildades redan 1908 och är en av Stockholms äldsta.

**D**en ståtliga stenbyggnaden i kvarteret Rovan på Södermalm stod färdig år 1907. 40 av de 57 lägenheterna var ettor och in flyttade mestadels barnrika arbetarfamiljer. Hösten 1907 var 119 barn under femton år skrivna på adressen – att jämföra med ett tiotal barn i dag.

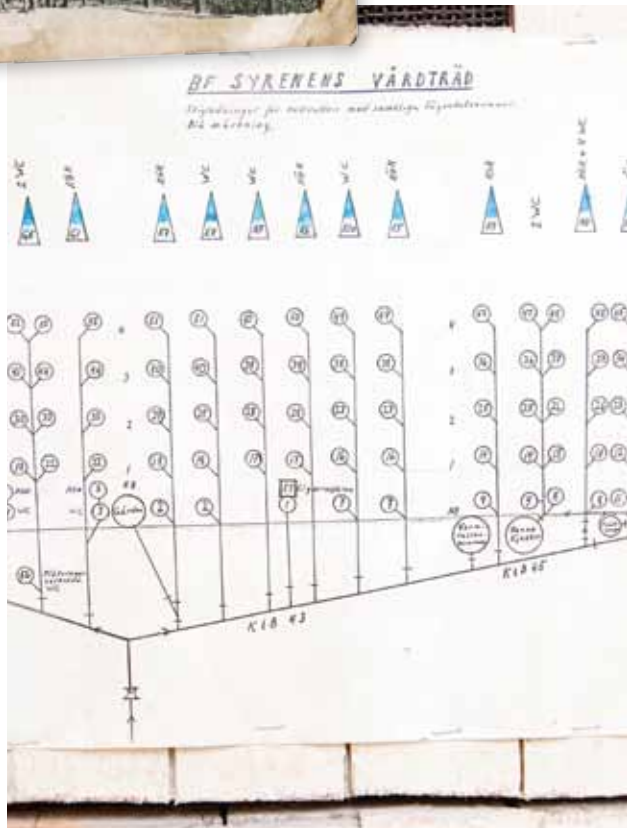
**Trångboddheten** var utbredd. I en etta på drygt 30 kvadratmeter bodde en filare, hans hustru och deras nio barn, visar den sammanställning som stadshistorikern Johan Haage tagit fram på uppdrag av styrelsen för Brf Nya Syrenen.

– Vi ville göra något extra till vårt hundra-

årsjubileum. Det blir en reflektion för dem som bor här i dag, säger Sven-Åke Andersson.

**Redan när huset** byggdes var syftet att bilda en bostadsförening för att invånarna själva skulle äga sina bostäder. "All den vinst som under vanliga förhållanden går i hyresvärdens ficka, tillfaller nu lägenhetstagarna själva, hvilka dessutom kunna känna sig lugna och trygga för sina bostäder, som de sedermera lämna i arf åt sina barn", stod det i styrelseberättelsen år 1908.

Men försäljningen gick trögt och länge hyrde en stor del av invånarna sina bostäder. För hundra år sedan kostade en etta på trettio kvadratmeter ungefär 5 000 kronor – vilket motsvarar 228 000



På Gotlandsgatan på Söder i Stockholm finns Brf Nya Syrenen. Här har de boende ägt sina lägenheter sedan huset byggdes 1907.



# HYR ELLER HYR UT I 2:A HAND

TRYGGT &  
ENKELT

Vi hjälper de som vill hyra och de som vill  
hyra ut att på ett tryggt sätt finna varandra.

[WWW.BOSTADDIREKT.COM](http://WWW.BOSTADDIREKT.COM)

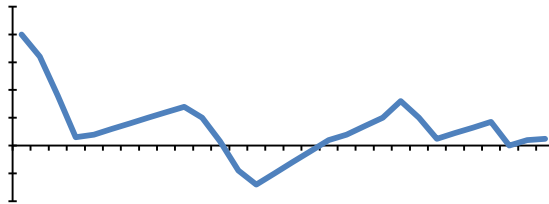
0771 - 28 28 20

I SAMARBETE MED  
 HusmanHagberg



 **BOSTAD DIREKT**  
Specialisten på andrahandsuthyrning

# BRA UNDERHÅLLSPLANER



# rejäl

BYGGKONSULT AB

[info@rejalbyggkonsult.se](mailto:info@rejalbyggkonsult.se)

[www.rejalbyggkonsult.se](http://www.rejalbyggkonsult.se)

031 - 338 06 52

# 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.

 **Infometric.se**

08-594 775 40 - [marknad@infometric.se](mailto:marknad@infometric.se)

**husjuristerna** ab  
ekonomi & juridik

juridisk rådgivning &  
ekonomisk förvaltning för  
bostadsrättsföreningar

[www.husjuristerna.se](http://www.husjuristerna.se)

entreprenadrätt  
domstol  
ekonomisk förvaltning  
lokalavtal  
vindsbyggnation  
fastighet förhandling  
fastighet balkonger

**AXPLOCK UR BRF NYA SYRENEHS HISTORIA**

**1909:** 17 av 57 lägenheter är sålda. Huset är bara ett par år gammalt, men redan konstateras att gården måste åtgärdas på grund av kraftiga sättningar.

**Samma år:** Selma Lagerlöf får Nobelpriset i litteratur. Storstrejken äger rum.

**1916:** En lägenhet måste desinficeras eftersom "det bott lungsjuka människor där".

**Samma år:** Första världskriget pågår och Verdun och Somme är platser för blodiga slag.

**1929:** Föreningen införskaffar en gaseldad tvättgryta.

**Samma år:** Den stora depressionen inleds efter kraschen på Wall Street.

**1937:** Vattentoaletter installeras.

**Samma år:** Råsundastadion står klar.

**1948:** Växelström gör det möjligt att ersätta vedspisarna med elspisar.

**Samma år:** David Ben-Gurion proklamerar staten Israels självständighet.

**1962:** 52 av husets lägenheter är sålda. Varmvattenberedare och nya maskiner installeras i tvättstugan.

**Samma år:** Kubakrisen.

**1973:** Varmvatten i lägenheterna.

**Samma år:** Norrmalmstorgsdramat äger rum.

**1989:** Fjärrvärmeanslutning.

**Samma år:** Berlinmuren faller.

**2007:** Bredband installeras.

**Samma år:** Ingmar Bergman avlider.

**Källor:** Johan Haage och Brf Nya Syrenen.



Styrelsemedlemmen Sven-Åke Andersson var med och plockade fram boken om föreningens 100-åriga historia.

Den övre bilden visar Nytorget i Stockholm, mot öster, år 1904. I bakgrunden håller Sofia kyrka på att byggas. De ljusa byggnaderna, Nytorget 41-43, ägdes av byggherrarna till Rovän 5. Den undre bilden visar metallslöjd i Katarina Södra Folkskola ca år 1910.



” Man fick tvätta i källaren, springa upp och hänga allt på torkvinden och sedan tillbaka ner för att mangla.

kronor i dagens penningvärde. En femtedel skulle läggas in kontant – en enorm summa då, konstaterar Sven-Åke Andersson.

**I dag** går samma etta för 2 miljoner kronor. Kvarteret på östra Södermalm är numera ett av Sveriges hetaste och utbudet av små butiker, kaféer och restauranger har exploderat. Skyltarna om delikatesser från världens alla hörn är en skarp kontrast till det faktum att Gotlandsgatan 78 för ett sekel sedan inhyste en allmän barnbespisning, i ett försök att råda bot på undernä-

ringen. Diakonissor och sjuksköterskor hade valt ut 150 behövande barn som dagligen tvättades med tvål och borste och därefter fick äta sig mätta på rotmos, fläsk, lingonsoppa eller spicken sill.

– På den tiden var det torrpass och vedför-råd. Man fick tvätta i källaren, springa upp och hänga allt på torkvinden och sedan tillbaka ner för att mangla. Det är fascinerande att huset i dag är toppmodernt, säger Sven-Åke Andersson och visar tv-boxen som hänger på väggen i ett utrymme ursprungligen avsett för vedhuggning. ●

# Ett boende med krut i

TEXT: MATS LUNDSTRÖM FOTO: ANDREAS NILSSON

**M**ed regementsnedläggningarna under 1990-talet ombildades många av försvarets fastigheter till bostäder, till exempel i Linköping och inte minst i Umeå. När anrika 120 lades ner ombildades regementet till företagsparken Umestan och fastigheter avsedda för personalbostäder såldes för att senare ombildas till bostadsrättsföreningen Kruthornet.

**Ordförande heter** Arvid Venngren och han är mycket nöjd med sitt boende sedan fyra år tillbaka. I de fyra huskropparna finns 128 lägenheter, 48-53 kvadratmeter stora och med öppna planlösningar.

Kruthornets fastigheter är byggda 1992 och 1994. Något större renoveringsbehov finns alltså inte. Tvärtom har föreningen kunnat senarelägga vissa delar av planlagt underhåll.

– Enligt plan skulle vi byta termostater inom tre år, men vår energirådgivare tyckte inte att det var nödvändigt så vi sköt upp bytet några år. Å andra sidan har vi tidigare lagt annat och dessutom lagt mycket krut på utemiljön, häckar har planterats och en del träd har tagits bort, men vi har förstås sparat några björkar då Umeå är björkarnas stad, förklarar Arvid Venngren.

Styrelsen har gjort ett bra jobb, ekonomin är mycket god.

– Förra året kunde vi sänka månadsavgifterna med tio procent trots att till exempel priset på fjärrvärmén höjdes med fem procent.

**Den goda ekonomin** har också bidragit till att prisutvecklingen exploderat. Mer än en fördubbling på bara tre år, konstaterar Arvid Venngren:

– När trafiken vid närbelägna E4:an snart flyttar utanför staden och den nya gångtunneln under järnvägen blir klar förbättras vårt redan mycket centrala läge i Umeå ytterligare. Vi har också väldigt nära till enorma rekreationsområden. Det är helt perfekt, tycker han. ●



” De många smålägenheterna gör att vi har en låg medelålder i föreningen, cirka trettio år.

## FAKTA

**Namn:** Arvid Venngren

**Bostad:** Två sovrum och allrum med kök, i bottenplan med sydvästläge centralt i Umeå.

**Byggår:** Fastigheterna byggdes i två etapper, 1992 och 1994. Köptes av bostadsrättsföreningen 1998.

**Boyta:** 53 kvadratmeter.

**Bostadsrättsförening:** Kruthornet.

**Avgift:** 3500 kronor per månad.

**Favoritdetalj i lägenheten:** Efter helrenoveringen är jag nöjd med allt.

**Mitt styrelsestips:** Det ska vara kul att sitta i styrelsen, men se till att få in olika kompetenser i styrelsen.







## 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...



## Kåbe Original Kulör

Samma goda funktion med andra möjligheter!

Kåbe Originalmatta Kulör med gummi i grått eller rött alternativt i kombination med Kåbe Originalmatta med svart gummi. Den primära funktionen att stoppa smuts och fukt från att dras in på golven, är fortfarande lika god. Skillnaden är att det finns möjlighet till ett annat färgval eller enkel mönsterläggning när storleken på entrén tillåter det.

## ...vi har lösningarna!



Sägerväsvägen 10A • SE-716 93 Fjögesta  
Tel. 0585-255 50 • Fax. 0585-255 59  
mail@kabe-mattan.se • www.kabe-mattan.se

# Serviceavtal

Ryds Glas är ett ledande glasmästeri lokaliserat på ett 50 tal orter. Våra glasexperter är oavsett väderlek och tidpunkt alltid på plats och löser dina problem.

## Skaffa serviceavtal

- Jour
- Bättre pris
- Snabbare åtgärd
- Rätt glas rätt monterat

Dörrportar

Alltid beredd

Kontor

Säkerhet

Butiksfönster

# RYDS GLAS

Vill du också teckna ett fördelaktigt serviceavtal?  
Kontakta oss!

020-355 355  
www.rydsglas.se

# Tema

## Husdjur



## Spindlar i lägenheten?

*Javisst, om du har alla tillstånd*

**Fråga:** Jag gillar djur som är lite annorlunda än vanliga sällskapsdjur. I min lägenhet har jag ett par spindlar av modell större och två ormar. En kompis sade att jag behöver bostadsrättsföreningens tillstånd för att ha djuren hemma men jag undrar om det verkligen stämmer? Djuren bor i mina rymningssäkra terrarier.

**Svar:** Du får ha både spindlar och ormar hemma utan föreningens tillstånd så länge det inte finns något direkt uttalat förbud i stadgarna. Däremot kan det

krävas tillstånd från den kommun du bor i. Kontrollera därför med kommunen om du får hålla spindlar och ormar som husdjur. Beroende på art och antal kan du också behöva tillstånd från länsstyrelsen. Ytterligare en tanke att ha med sig är att du kanske utfordrar dina djur med vad som kan betraktas som ohyra eller skadedjur, till exempel kackerlackor eller möss. Då du medvetet för in dessa i bostaden kan du bli ersättningsansvarig för sanering eller utrotning om de rymmer.

## Vi vill införa djurförbud

**Fråga:** Vi är många allergiker som skulle må bättre av att bo i hus där det inte finns pälsdjur. Jag har pratat med flera grannar som också är allergiska och kommit fram till att vi vill förbjuda pälsdjur i vår förening. Ingen har husdjur i dag och vi tycker inte att någon med hund eller katt ska få flytta in. Hur gör vi nu? Skriver en motion till föreningsstämman och så får en majoritet rösta för förbudet?

**Svar:** För att kunna genomföra detta krävs en stadgeändring där ni skriver in förbudet. Ni kan skriva en motion till en föreningsstämma

med förslag till stadgeändring. Vanligast är att det krävs två stämmobeslut för att genomdriva stadgeändring. I ert fall kräver det dessutom att samtliga medlemmar röstar för ändringen, alltså inte bara de som kommer till stämman utan alla medlemmarna i föreningen. Skälet till det är att ni inskränker det som kallas för den fria överlåtelseätten, det vill säga att ni som bostadsrättshavare är fria att sälja bostadsrätten till vem ni vill. Nu begränsar ni alltså den friheten och därför måste alla medlemmar ha gått med på det.



## Elisabeth Kalderén

Elisabeth Kalderén är en av Bostadsrätternas styrelserådgivare. Det är henne som många föreningar får tala med när de kontaktar Bostadsrätternas för att få svar på sina frågor.

## Får jag fånga in katterna?

**Fråga:** I mitt bostadsområde är det fullt av katter som springer runt och skitar ner. Katter är väl fina men det är inte kul när de bajsar i sandlådorna och skriker hela nätterna. Jag skulle vilja införa ett koppeltvång på katterna och sedan fånga in lösspringande katter

och förpassa dem till Djurens vänner. Går det?

**Svar:** Nej, du kan inte fånga in katter och förpassa dem någonstans. Katterna hör sannolikt till någon eller några av dina grannar eller kommer från omgivningen. Koppeltvång ser jag inte som realistiskt. I de flesta

kommuner finns det i och för sig en ordningsstadga som säger att katt- och hundägare ska ha uppsikt över sina djur. För hundägare innebär det att hålla



hunden kopplad medan katter mer allmänt anses få röra sig fritt. Föreslå för föreningen att ni skaffar lock eller nät som kan placeras över sandlådorna för att hålla katterna borta därifrån.

# 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.



## Kolla stadgarna om elementen

**Fråga:** Vem är det som ansvarar om ett element med vattenburen värme springer läck i en medlemslägenhet?

**Svar:** Enligt de flesta stadgar ansvarar medlemmar endast för målning av element. Det betyder att om ett element går sönder och läcker blir det föreningen som får reparera eller byta elementet. Se i era föreningsstadgar vad som står om vattenburna element.

## En het fråga Bygga bastu?

**Fråga:** Jag funderar på att lägga en motion till årsstämman om att inreda ett av våra tomma utrymmen i en källarlokal till en bastu med dusch. Det blir säkert diskussioner men jag undrar hur stor majoritet som krävs för att ett beslut ska gälla?

**Svar:** Detta kan en stämma besluta om med enkel majoritet, det vill säga hälften av de avlagda

rösterna på stämman. Visst kan det bli diskussioner där några röster kan höjas som anser det fel att bygga något som kanske bara vissa medlemmar kommer att använda. Men blir det majoritet på stämman om att bygga bastu så är det detta som gäller. Det finns ingenting som hindrar att ni tar ut en avgift av dem som använder bastun.

## Får styrelsen höja?

**Fråga:** Kan verkligen en styrelse själv fatta beslut om höjning av avgiften? Måste inte alla medlemmarna ha möjlighet att besluta om höjning och hur mycket på en föreningsstämma?

**Svar:** Det vanligaste är att det i föreningens stadgar står att årsavgiften fastställs av styrelsen och därmed behöver inte stämman fatta beslut. Styrelsen är ju den som sköter och planerar föreningens ekonomi, och därmed bäst att avgöra vilka avgifter som behövs. Men ni behöver läsa stadgarna för att se vad som står om avgiften där.



## Löst kakel – ett dolt fel?

**Fråga:** Jag undrar om det finns regler om dolda fel vid köp av bostadsrätt liksom vid köp av fastighet? I så fall: Skulle löst sittande, felaktigt monterat kakel i badrum kunna vara ett dolt fel som säljaren ansvarar för? Vad gäller för en fastmonterad hatthylla? Ska den ingå i köpet om den inte uttryckligen har undantagits?

**Svar:** Bostadsrätt anses som så kallad lös

egendom, som i köpsituationer jämställs till exempel med en bil eller båt. Visst kan en köpare hävda att det finns brister i en lägenhet men det är nog inte lätt att vinna framgång om man påstår att det har funnits dolda fel som säljaren känt till. Men kan köparen bevisa detta – ja, då kanske det finns rätt till prisavdrag. Vad som ingår i köpet beror på vad parterna har avtalat ska ingå.

# Visst kan du investera tryggt i en som drivs av en -makare, en framgångsrik och en .

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 budgettider.** I vårt paket för ekonomisk förvaltning ingår upprättandet av ett budgetförslag som vi sedan bearbetar tillsammans via vår smarta kundportal Vår Brf. Har ni en underhållsplan

utgår vi självklart från den, med en ännu bättre budget att jobba efter som resultat. Vill du ha hjälp med långtidsbudget så fixar vi självklart det också. Summa: med hjälp av rätt kompetens och rätt verktyg blir ditt styrelseuppdrag blir både enklare och tryggare.

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

 **sbc**  
Sveriges  
BostadsrättsCentrum