

BYGGANDE FÖRENING

De skapar sitt
drömhus



BOSTADSMINISTERN

”Större trähus en
del av lösningen”

AKTIV WEBB I FÖRENINGEN

”Så skapar vi
engagemang”

Din **Bostadsrätt**

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna  #3 • 2016



KÄRLEKSKRIS

◀ SÅ BODELAR
NI UTAN ATT
BLI OSAMS

▶ NY TREND: FLER
KÖPER BOSTAD ÅT
BARNEN

LEDAREN: ”Fler borde förhandla om ränterabatten på bolånet hos banken”



Hållbar framtid redan idag

Det finns ingen anledning att betala onödigt höga driftskostnader när man inte behöver. Investera smart och ha chans att **reducera** tvättutrustningens förbrukningskostnad för el, vatten och tvättmedel med **mer än hälften!**

Vill du veta hur mycket du kan spara?
Kontakta oss gärna, 0372-665 01.



Electrolux Line5000 LE – Made in Sweden

Tack vare lågenergiprodukterna och innovationerna som ingår i serien vågar vi påstå att vi kan presentera marknadens mest intressanta kalkyl för en miljöanpassad och hållbar framtid. Våra produkter tillverkas i Sverige. Det gör oss unika!



Upptäck Electrolux Excellence
och ta del av mer information på
www.electrolux.se/professional



Därför får du tidningen

Din Bostadsrätt i brevlådan

Välkommen till Din Bostadsrätt - tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller boparas i Bostadsrätterna. Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor - frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 280 000 exemplar. Nästa nummer kommer den 16 december.

ANSVARIG UTGIVARE: Ulrika Blomqvist
REDAKTIONSRÅD: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén, Tove Lindau och Mats Lindbäck

REDAKTÖR: Nils Sundström
ART DIRECTOR: Sanna Norlin
PRODUKTION: OTW Communication

OMSLAGSBILD: Shutterstock
REPRO: Done

ANNONSFÖRSÄLJNING: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se

TRYCK: Roto Smeets
ADRESS: Bostadsrätterna Luntmakargatan 46 111 37 Stockholm
KONTAKT: 08-58 00 10 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehåll? Vänd er till redaktionen på info@

Våga vara besvärlig ibland

Många av oss gillar inte att pruta på priset. Anledningarna är säkert flera och det är inte bara för att det upplevs som obekvämt. En del känner sig snåla eller vill inte klaga eller ha synpunkter på priset.

Självklart finns det många situationer där det inte är läge att pruta, det är få som till exempel skulle göra det i matbutiken. Men det finns situationer där det är helt legitimt men ändå väljer många att inte göra det. Jag tänker närmast på bolåneräntan och mäklararvodet. Nio av tio som förhandlar ränterabatten hos banken lyckas också med det, vilket borde uppmuntra fler att göra försöka.

Idag måste bankerna ange snittrentan som de lånar ut till, alltså inte enbart listrentan. Den visar på en rätt stor skillnad, vilket innebär att det finns en möjlighet att sänka sin månadskostnad.

Mitt råd till dig som ska köpa en ny bostad eller redan har bolån är att ta kontakt bankerna och höra vad de

kan erbjuda. Kan hända vill bankerna att du ska ha alla dina övriga affärer där och då tycker jag att du ska ta med deras avgifter i beräkningen, så att besparingen faktiskt är reell. Vill en bank inte erbjuda en rabatt är det bara att gå vidare. Hör alltid efter med fler banker.

Prata också med banken om hur länge rabatten gäller så att den inte försvinner nästa gång lånet sätts om. För det fall du är med i facket kanske ditt förbund har avtal med en bank om ränterabatt.

En annan viktig affär är när du säljer bostaden. Där har du möjlighet att förhandla priset med mäklaren vilket även det kan innebära inbesparade kostnader. Visserligen ska du

inte välja mäklare enbart på grund av priset, men diskussionen bör finnas där, i synnerhet som ett procentuellt arvode på försäljningssumman lätt kan springa iväg.

ULRIKA BLOMQVIST, VD, BOSTADSRÄTTERNA

”
Vill en bank inte erbjuda en rabatt är det bara att gå vidare.



Föreningen som bygger sitt drömboende

13



AKTUELLT: DE TVINGAS HÄMTA SIN EGEN POST
SIDAN 4

INTERVJUN: SÅ VILL BOSTADSMINISTERN ÖKA BYGGANDET
SIDAN 6

NY TREND: ALLT FLER FÖRBEREDER SIG FÖR DET ÖVANTADE
SIDAN 9

DOKUMENTET: GUIDE TILL FAMILJENS JURIDIK
SIDAN 16

FAMILJERÅDGIVAREN: "SÅ KOMMER NI ÖVERENS"

18



AKTIV HEMSIDA GAV RESULTAT: ÖKAT ENGAGEMANG I FÖRENINGEN

22



FRÅGOR OCH SVAR OM BOSTADSRÄTT
SIDAN 24

STÅDSKOLA FÖR NYBÖRJARE: FINT PÅ 15 MINUTER
SIDAN 26

Här vägrar Postnord att dela ut breven

I drygt fyra månader har de boende på Bellmansgatan 28 i Stockholm varit utan brevutdelning. Postnord vägrar.

– Fullständigt oacceptabelt, säger Hans Wallenberg, ordförande för bostadsrättsföreningen.

SEDAN JUNI har Postnord stoppat brevutdelningen till bostadsrättsföreningen Bellman 28. Föreningen äger en fastighet från 1882 där brevinkasten sitter högt upp på de gamla spegeldörrarna, som är i original.

Postnord anser att brevinkasten sitter i fel höjd och att det är för mörkt i trapphuset. Därför har brevutdelningen stoppats av arbetsmiljöskalet.

– Det här är bara löjligt och orealistiskt. Brevinkasten har ju alltid suttit där och vi skulle behöva byta till industriarmatur för att få den belysning som Postnord kräver. Tidningsbuden klagar inte, säger föreningens ordförande Hans Wallenberg.

HAN FRAMHÅLLER att föreningen är mån om husets kulturhistoriska värde och att fastigheten är gulklasificerad av Stockholms stadsmuseum. Att installera postboxar i entrén skulle innebära ett stort ingrepp och hindra utrymningsvägar och sophantering.



FOTO: JONAS ERIKSSON / DN / TT

För att få sin post måste de boende gå nära en kilometer till Postnords företagscenter.

– Det är förstås mycket irriterande, men mest upprörande är att det inte finns någonstans att vända sig. Vi har skrivit till Post- och Telestyrelsen och fått svar att Postnord kan göra i princip vad de vill av arbetsmiljöskalet och för att effektivisera, säger Hans Wallenberg.

Mats Lindbäck, informationschef på Bostadsrätterna, får ofta samtal från bostadsrättsföreningar som fått påtryckningar från Postnord om att de bör installera

fastighetsboxar. I ett par fall har postutdelningen stoppats.

– Det är orimligt att bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare ska bekosta Postnords rationaliseringar eller arbetsmiljöansvar, säger Mats Lindbäck.

Råd om vad som gäller kring installation av fastighetsboxar, så kallade postboxar, finns samlat på en webbsida i en gemensam satsning från Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB, Hyresgästföreningen och Sabo. Läs mer på: www.postboxar.info

NILS SUNDSTRÖM

Bostadsrättsföreningen där Hans Wallenberg är ordförande har inte fått någon post utdelad från Postnord sedan i juni.

HUR HÖSTSTÄDAR DU?



Thomas Pettersson, 58, Göteborg

– Jag städar motvilligt, även på hösten. Dammsuger och dammtorkar vid behov och tvättar golvet ungefär var sjätte vecka. Att hålla rent i badrummet tycker jag är viktigt.



Sara Magnusson, 46, Uppsala

– Jag städar som vanligt. Jag dammsuger, dammar och plockar i ordning. Att toalett och kök är rent känns extra viktigt. I föreningen har vi inte någon särskild höststädning.



Dimitri Politis, 74, Nässjö

– Vi städar som vanligt två gånger i veckan och piskar mattorna minst en gång i månaden. Min fru gör höstens fönsterputsning i lägenheten. Vi har också städ dag i föreningen.

INSPIRATION OCH NYTTA PÅ BOSTADSRÄTTENS DAG

Även i Göteborg tar Bostadsrätterna allt större plats på mässan Hem, villa & bostadsrätt. I år får Göteborgsmässan en egen Bostadsrättens dag, lördag 29 oktober.

I FJOL LOCKADE Hem, villa & bostadsrätt i Göteborg 12 200 besökare, varav en tredjedel var bostadsrättsinnehavare. Målet i år är att locka fler, även om det är en bit kvar till systemmässan i Stockholm som hade 45 000 besökare.

– Med Bostadsrättens dag blir mässan en komplett mötesplats för inspiration, kunskap och rådgivning. Här finns allt från mat och dryck till hur man bygger om en lägenhet, säger mässans projektchef Göran Ekberg.

BOSTADSRÄTTERNA är sedan i fjol medarrangör för Hem, villa & bostadsrätt, både i Stockholm och Göteborg. Marknadschefen Thomas Lagerqvist puffar gärna för utbildningsdelen:

– Ja, det finns en stor efterfrågan på utbildningar för nya styrelseledamöter. Ekonomikurser finns det också alltid intresse för. Hur tolkar

man en årsredovisning? Vilka nyckeltal är viktiga? Och hur kan vi förbättra vår ekonomi? Det är frågor som många föreningar brottas med.

Bostadsrättens dag bjuder även på kortseminarier. Där kan man bland annat få veta vad som räknas

som skäl vid andrahandsuthyrning. Och hur är det nu med bostadspriserna – går de upp eller ner? Nyhetsrapporteringen är inte helt entydig. Mäklarbyrån Bjurfors är på plats och reder ut begreppen.

Bland profilerna på mässan märks tv-fixarna Pirre och Mackan, Björn Christiernsson och Isabelle McAllister samt matpredikanten Anders Arnell med gäster.

THOMAS ÖSTBERG

” Det blir en komplett mötesplats för inspiration, kunskap och rådgivning.



Tv-fixarna Isabelle McAllister, Pirre och Mackan är några av talarna på mässan.

BOSTADSRÄTTENS DAG

Lördagen 29 oktober är det extra fokus på bostadsrättsfrågor. Kortseminarier för bostadsrättshavare och styrelsen i din förening. Scenen mitt i B-hallen.

11.00 Livet som bostadsrättshavare. Regler som styr boendet med mera.

12.00 Köpa och sälja. Vad ska jag tänka på?

12.45 Prisutveckling på bostadsrätter.

13.30 Konflikt hantering i bostadsrättsföreningen.

14.15 Andrahandsuthyrning – vad gäller?

15.45 Hur gör man ett stambyte?

Kostnadsfria kurser för styrelsen. Konferensrum G1, plan 2. Anmälan till kurserna sker på bostadsrätterna.se/bostadsrattsskolan:

12.00–13.30 Hur förbättrar man bostadsrättsföreningens ekonomi?

14.30–16.00 Ny i bostadsrättsföreningens styrelse.

Läs mer om mässan:

www.bostadsrattarna.se/bostadsrattens-dag

Välkommen till Hem, villa & bostadsrätt

Sveriges största boendemässa med inspiration och expertrådgivning för hela hemmet.

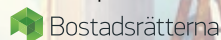
28–30 oktober 2016

Svenska Mässan

Denna kupong ger dig 40 kr rabatt, ord. pris 150 kr i kassan eller 130 kr på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra rabattkuponger. Du registrerar din kod på: goteborg.hemochvilla.se
Klicka på Biljettregistrering och följ anvisningarna.

BRD1610

Samarbetspartner:



Spar tid & pengar
– köp din biljett på nätet!

ÖPPETTIDER

Fredag kl 10.00–18.00

Lördag kl 10.00–18.00

Söndag kl 10.00–17.00

**HEM·VILLA
& BOSTADSRÄTT**
Mässan för ditt hem

Genom att vi tränger ihop oss kan en del av bostadskrisen lösas.

Det tror bostadsminister Peter Eriksson (MP).

- Vi behöver använda befintliga bostäder effektivare än vad vi gör idag.

Det är viktigt att människor vänjer sig vid att hyra ut en del av sin villa eller lägenhet, säger han i en stor intervju med Din Bostadsrätt.

TEXT: MIKAEL BERGLING FOTO: FREDRIK HJERLING OCH KALLE ASSBRING

”Använd befintliga bostäder effektivare”

SLUTET PÅ MAJ i år utsågs Peter Eriksson till bostadsminister efter Mehmet Kaplan och lämnade Europaparlamentet där han suttit sedan 2014. Dessförinnan var han bland annat riksdagsledamot, kommunalråd i Kalix och språkrör för Miljöpartiet.

Hur ska ni i regeringen öka byggandet?

- Vi har faktiskt ökat byggandet. Första halvåret i år dubblerades byggandet jämfört med förra mandatperioden.

Men det räcker väl inte för att klara behovet?

- Varje ny bostad är bättre än ingen. Men det är ett sådant berg av bostäder som saknas, det är en sådan brist. Det är en lång tids för syndelser och brist på byggande som gjort att vi fått problem. Det är inget man kan lösa på ett eller två år. Det är omöjligt. Men det man kan göra är att bygga mer, billigare och snabbare.

Hur då?

- Industriellt byggande tror jag är en väldigt viktigt del för att öka byggandet i Sverige. Jag besökte till exempel häromveckan en fabrik i Piteå där man bygger hus industriellt i trä och gör det mycket billigare och snabbare än att bygga på plats. Dessutom får man ner energikostnaderna när man bygger industriellt och i trä.

Men byggandet måste väl öka

rejält för att bostadsbristen ska försvinna?

- Klarar vi att hålla den nuvarande byggtakten och kanske lite till, klarar vi det mesta av betinget.

Men vi behöver också använda befintliga bostäder effektivare än vad vi gör idag. Människor behöver vänja sig vid tanken på att hyra ut en del av sin bostad, en del av villan eller lägenheten.

Bor vi för stort i Sverige?

- Även om det finns trångboddhet, har de flesta ganska gott om utrymme. Ja, så mycket utrymme att de kan hyra ut ett rum eller en del av villan.

Hur ska ungdomar och andra med svag ekonomi få råd med en lägenhet?

- Ett sätt att få människor att komma in i ett hyggligt boende är att vi på olika sätt gör det gynnsamt för andra att hyra ut en del av sitt boende.

- Kan man till exempel få ungdomar, som har möjlighet att köpa en lägenhet, att hyra ut ett rum i den, slår man två flugor i en smäll.

Bör staten subventionera bospårande? (I Norge finns en sparmodell där unga kan få avdrag med 20 procent av sitt bospårande, reds. anm).

- Vi har ett gynnat spårande i dag i form av investeringssparkonto. Jag är inte emot att man hittar en lösning så att ungarna kan spara själva eller att man kan spara till ungarna i stället för att spara till sig

själv. Men vi har inga sådana förslag från regeringens sida.

Vad ska du göra åt Danderyd och andra kommuner som nästan inte bygger?

- I nästa års budget kommer det att ligga ett par miljarder som vi ger till de kommuner som bygger. Danderyd får inte del av den poteten. Det blir morötter i stället för att straffa.

- Det är väldigt svårt att tvinga kommuner att bygga en viss typ av bostäder i vissa områden. Däremot kan vi pressa dem lite mer. Vi har en plan om att fördela ner bostadsansvaret tydligare på varje kommun, att tvinga dem att redovisa hur mycket de gör och ställa dem till svars för det. Då blir det inför nästa val tydligt vilka kommuner och partier som inte tar sitt ansvar.

Har du de verktyg du behöver?

Frågor kring byggande är väl främst en kommunal fråga?

- Det är klart att det vore enklare för mig om jag hade haft all bestämmanderätt och finansdepartementet på fickan... Men jag kan bidra till att det byggs mer genom att förenkla för kommunerna, hitta vägar för snabbare processer och minska krånglet.

- Det finns en del kommuner som har blivit bra på att utnyttja reglerna, öka konkurrensen och få ner priserna. Växjö är ett sådant exempel. Där bygger man både hållbart och billigare.





Bostadsminister Peter Eriksson (MP) och regeringen vill stötta kommuner som bygger bostäder med miljardbelopp. "Det blir morötter istället för att straffa", säger han. Dessutom vill Peter Eriksson se ett ökat bostadsbyggande med stora trähus - som är ett klimatsmart sätt att bygga. Det betonade han på mässan Trä & Teknik i Göteborg nyligen.

SÅ STORT BOR VI

Genomsnittlig bostadsarea per person 2015. Samtliga hushållstyper och boendeformer.

HÄR BOR VI STÖRST

KOMMUN	M ² /PERSON
Emmaboda	54
Ydre	53
Tingsryd	53
Båstad	53
Åsele	53
Torsås	52
Vellinge	52
Simrishamn	52
Ragunda	52
Bräcke	52

HÄR BOR VI MINST

KOMMUN	M ² /PERSON
Stockholm	33
Sundbyberg	33
Botkyrka	34
Solna	34
Huddinge	35
Södertälje	35
Haninge	36
Sigtuna	36
Göteborg	36
Malmö	37



Från lägenhet i Småland till eget hus i Kalix. Så ser Peter Erikssons egna bostadskarriär ut. "Jag föddes i Tranås där vi bodde i en lägenhet. Därefter flyttade vi till en lägenhet i Aneby och sedan till Värnamo. När pappa blev Konsumchef i Strängnäs flyttade vi till ett hus där." Sedan blev det studentrum i Uppsala och efter studierna flytt till en lägenhet i Malmerberget och senare till ett hus i en fjällby. "1990 flyttade jag till hus utanför Kalix och där bor jag fortfarande."

Bör reglerna kring överklaganden förändras?

– Ja, och vi har tagit en del sådana beslut. Men vi vill inte ta bort överklagandemöjligheterna helt och hållet. Det finns ibland rimliga skäl till att folk överklagar.

Handlar det om att väga olika intressen mot varandra?

– Ja, och vi drar nu en väldigt massa saker åt att det centrala är att bygga. Vi kommer också ange byggandet som en prioritet för länsstyrelserna. Att bygga bostäder ska även för statens tjänare på länsstyrelsenivå vara en viktig fråga.

Men det blir inte mer pengar från statens sida?

– Staten lägger in sex miljarder kronor per år. Så mycket har inte lagts in sedan miljonprogrammets dagar.

Bör hyresregleringen förändras?

– Regeringen har inga förslag på det området. Jag tror heller inte att

det är den stora lösningen. Däremot tror jag att flyttskatten har betydelse och vi gör nu en mindre justering av den. Jag tror att diskussionen om flyttskatten kommer att fortsätta, om behovet att göra ytterligare justeringar.

Kommer regeringen att förändra ränteavdragen?

– Miljöpartiets linje är att vi vill avskaffa ränteavdragen. Vi tycker dessutom att det är rätt tid nu när räntorna är så låga. Men det bör göras successivt och långsiktigt.

Kommer det att ske?

– När borgarna hoppade av bostadssamtalen blev det svårt att göra långsiktiga uppgörelser. Den stora poängen med en uppgörelse över blockgränsen var att kunna göra något på skattesidan.

Vad ska ha hänt för att du ska vara stolt över din tid i regeringen när det är val om två år?

– Har vi ökat byggandet successivt över hela mandatperioden, har vi gjort en väldigt bra sak. Vi har satt ett mål om 250 000 nya bostäder fram till 2020 och det tror jag att vi kommer att nå.

– Det finns till och med goda förutsättningar att nå längre än så. Klarar vi att fortsätta att öka byggandet och se till att flera människor hyr ut en del av sin bostad kan vi i grunden lösa det här problemet. •

Bostadsrätterna: "Det räcker inte"

Finansieringen måste fungera och det gör den inte idag.

Det säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

– Det krävs en rad åtgärder för att minska bostadsbristen. Det regeringen nu gör räcker inte.

BOSTADSMINISTER Peter Eriksson (MP) vill att fler ska hyra ut ett rum i sin lägenhet eller villa.

– Att utnyttja det nuvarande bostadsbeståndet effektivare är en bra idé. Regeringen bör därför ta bort eller kraftigt höja taket för hur höga hyresintäkter privatpersoner får ha innan de måste betala skatt för dem. Men det kommer inte lösa bostadskrisen. För det krävs det betydligt kraftfullare åtgärder, säger Ulrika Blomqvist.



Ulrika Blomqvist

Som vad?

– Till att börja med behöver rörligheten på bostadsmarknaden öka. Reavinstskatten på bostäder – flyttskatten – motverkar det och bör därför avskaffas helt och hållet. Jag vet att den ger mycket pengar till staten. Ett första steg är därför att låta de bostadsägare som vill få vänta med att betala skatten för eventuella vinster vid bostadsförsäljning tills de lämnar den ägda bostadsmarknaden.

Ulrika Blomqvist vill inte se minskning av ränteavdragen.

– Det skulle innebära att de som är på väg in på den ägda bostadsmarknaden får betala för de som är på väg ut. Det är inte rimligt. Sänkta ränteavdrag gör det dessutom dyrare att ta sig in på bostadsmarknaden.

– Det är viktigt att människor även i fortsättningen ska kunna äga sin bostad och för det krävs det ränteavdrag.

Vad behövs för att öka byggandet?

– Förutom ändrade byggregler, möjlighet att överklaga och liknande behöver bostadsfinansieringen ses över. Dagens system utestänger många från det ägda boendet. De kreditrestriktioner som införts under senare år har lett till att ännu färre kan efterfråga bostäder.

– I kombination med en ansvarsfull kreditgivning behövs ett skattegynnat bopasande, statligt garanterade startlån för unga och en översyn av amorteringskravet.

Ulrika Blomqvist konstaterar att partierna i sina program har många av lösningarna när det gäller bostadsfinansieringen, ungas inträde på bostadsmarknaden med mera.

– Men när de sedan ska förhandla med varandra kommer de inte överens. De mäktar inte se till helheten och vågar bara ta små, små steg i taget, vilket vi vet löser väldigt lite. •

SÅ MÅNGA NYA BOSTÄDER BEHÖVS

Sverige behöver bygga 710 000 nya bostäder på tio år, enligt Boverket. För att det ska bli verklighet måste byggandet öka – helst mer än den höga nivå som byggandet nu nått. Första halvåret i år var byggtakten nämligen den högsta sedan miljonprogrammet. Då påbörjades bygget av nästan 40 000 bostäder, en ökning med 44 procent jämfört med 2015.



Ladda för det oväntade

Har du hört talas om prepping? Det handlar om krisberedskap som är en växande folk rörelse i det dolda. Men många som bor i lägenhet är dåligt rustade för elavbrott, naturkatastrofer eller andra kriser.

TRENDEN MED prepping växer stadigt i Sverige sedan några år. Det handlar helt enkelt om att öka sin beredskap för det oväntade.

– Stormkök, ficklampa, första hjälpen-låda, vattenfilter, radio och solcellsladdare är några bra saker att vara förberedd med, berättar Fredrik Qvarnström, som driver webbutiken överlevnadsbutiken.se.

I Fredrik Qvarnströms lager hittar så kallade preppers det mesta de behöver. Försäljningen ökar stadigt och möjligen beror det på att allt fler får upp ögonen för det moderna samhällets sårbarhet, oroar sig för världsläget eller naturkatastrofer.

Enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) bör du räkna med att klara självförsörjningen under tre dygn. Den egna krisberedskapen kan också vara till hjälp för dina medmänniskor, samtidigt som samhället då kan lägga resurser på de som behöver mer stöd vid en kris.

Ett tips är att samarbeta med sina grannar vid omfattande elavbrott.

10 BRA SAKER ATT HA VID ELAVBROT

- Ficklampa
- Batteriradio
- Batterier
- Stearin-/värmeljus
- Tändstickor/tändare
- Reservmat
- Reservkök
- Dunkar för vatten
- Våtservetter
- Sovsäck och filter

KÄLLA: ENERGIMYNDIGHETEN.SE



– De som har minst beredskap vid ett eventuellt strömavbrott är de som bor i lägenheter i storstäderna, på grund av att det händer så sällan där, säger Tony Abaji, projektledare för enheten för trygg energiförsörjning på Energimyndigheten.

– Det man kanske inte tänker på är att vid ett längre elavbrott påverkas även fjärrvärmerna, för det behövs nästan alltid el för att driva de pumpar som får värmen att cirkulera.

NÄR MAN BOR I LÄGENHET rekommenderar Fredrik Qvarnström vattendunkar till att hämta vatten från en eventuell vattenstation, filter och värmeljus om det blir kallt, och förstärkt mat och någon typ av stormkök för att värma maten på.

– Lite sjukvård och våtservetter för att kunna tvätta sig är också bra, för blir det ett strömavbrott kommer vattnet i vattentornen bara räcka i några timmar, säger Fredrik Qvarnström.

Ficklampor är dessutom en bra investering – när det blir mörkt i trappuppgången kan det vara en fin tanke om grannar hjälps åt att lysa upp vägen och på så sätt undvika onödiga olyckor.

Betydelsen av att tillskaffa sig information är nog så viktig, håll kontakt med grannar och hör om de vet mer eller om de behöver hjälp. •

IDA ÅKESSON

Att ha med er på BRF-mötet

Frågor om service och reparationer kan dra ut på styrelsemöten. Någon som känner igen sig? Med oss kan ni göra mötena kortare. Vi är alla företag som gillar att jobba med bostadsrättsföreningar, och har gjort det länge. Här kommer några punkter som hjälper er att fatta beslut.

- ✓ **Med oss vet ni exakt vad ni betalar för.**
Vi lovar er tydliga offerter, avtal och fakturor. Med vår moderna fastighetservice kan ni följa samtliga ärenden via er egen kundportal.
- ✓ **Vi kompletterar varandra.**
Ingen kan vara bäst på allt. Men var och en av oss är experter på vårt område. Därför gillar vi att samarbeta med varandra. Det gör att ni får bästa möjliga service.
- ✓ **Om något ändå skulle gå fel...**
Ni kan vara trygga med att vi är väldigt bra på det vi gör. Men vi är självklart inte felfria. Händer det något så gör vi om och rätt. Det kan ni lita på.



Alla kontakter

Humidus AB VID FUKT & VATTENSKADOR
www.humidus.se **Kontakt:** Mikael Berglund
mikael@humidus.se 070-823 20 03

Driftia Förvaltning AB MODERN FASTIGHETSSERVICE
www.driftia.se **Kontakt:** Cecilia Stangmo Blomqvist
cecilia.stangmo@driftia.se 070-244 76 00

GR-Avloppsrensning
www.gr-avloppsrensning.nu **Kontakt:** Gunnar Orbert
gunnar@gr-avloppsrensning.nu 08-795 75 10

Ekerö Bygg & Entreprenad
www.ekerobygg.se **Kontakt:** Tom Lindqvist
tom.lindqvist@ekerobygg.se 08-560 310 36

Söderglas
www.soderglas.se **Kontakt:** Magdalena Häll
magdalena@soderglas.se 070-08 08 365

SKFM Ulf Öberg AB
www.uffesotare.se **Kontakt:** Ulf Öberg
uffe@uffesotare.se 070-212 72 10

Städpoolen
www.stadpoolen.se **Kontakt:** Anders Blomqvist
anders@stadpoolen.se 08-556 701 50

ERAB SMART STYR & REGLERING
www.erab.com **Kontakt:** Viktor Berggren
viktor.berggren@erab.com 08-121 488 01

Vi annonserar Vi litar på

Visst är det skönt att hitta service-
lösningarna för er bostadsrättsförening
på ett enda uppslag?
Här har ni det. Vi som annonserar här
kommer leverera. Det gör vi över
hela Storstockholm.

**Tillsammans ger vi er det mesta ni
behöver.**

JOURNUMMER!
08-795 75 10
GR
AVLOPPSRENSNING

FRISK LUFT ÄR EN REN HÄLSOFRÅGA
VI UTFÖR:
Ventilationsrengöring
Injustering av ventilationssystem
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Tel. 070-21 272 10
www.uffesotare.se
Epost: uffe@uffesotare.se



FOTO: MAGNUS GLANS



De gemensamma middagarna uppskattas av de boende i kollektivhuset Södra station. Överst Albin Hagberg, kvällens kock, som äter tillsammans med Sara Hillborg som är matlagsansvarig. På den undre bilden tar Sofia Rickberg och Anna Starbrink av kvällens middag: vegetarisk pasta bolognese med bönor.

Matlag ökar trivseln

Middagen är serverad! Gemensam matlagning förenklar vardagen och ökar trivseln. Så ser det ut i ett av landets få kollektivhus som har en bostadsrättsförening som värd.

FYRA VARDAGAR i veckan finns middagen klar och 80 personer kan sätta sig till bords. Motprestationen är att de vuxna deltagarna själva ingår i ett matlag två kvällar i månaden och betalar en slant för de gemensamma middagar de vill äta: 33 kronor för vuxna och 12 kronor för de minsta barnen.

– Det här är fantastiskt. Det förenklar vardagen och skapar en bra gemenskap – som en by i stan, säger Sofia Rickberg om sitt boende.

Kollektivhuset Södra station i Stockholm består av 63 lägenheter och ägs sedan 2010 av bostadsrättsföreningen Måttbandet, som även äger två intilliggande bostadsrättshus. Matlagen och all annan verksamhet i kollektivhuset sköts av en kollektivhusförening, där även de som bor i bostadsrättsföreningen kan bli medlemmar.

– Varje matlag sköter matinköp, matlag-

ning och diskning under en vecka. Totalt blir det två arbetspass per deltagare under den veckan, eller fem timmars jobb per månad, förklarar Sara Hillborg som ansvarar för veckans matlag.

– Maten som blir över blir matlådor som säljs för 25 kronor styck.

– De är perfekta att ta med till jobbet, tycker Albin Hagberg, som lagat kvällens middag – vegetarisk pasta bolognese med bönor.

Förutom att matlagen gör det billigt och bekvämt att få middagen serverad uppskattar många den sociala samvaron i matsalen.

När kollektivhuset tidigare ägdes av Svenska Bostäder var det obligatoriskt för de boende att ingå i matlagen. Nu är det frivilligt.

– Engagemanget har blivit större och matkvaliteten bättre, konstaterar Sara Hillborg.

NILS SUNDSTRÖM

SÅ FUNKAR KOLLEKTIVHUSET

Lägenheterna i kollektivhuset Södra station är precis som vanliga lägenheter. Dessutom finns en rad gemensamma lokaler i huset: kök, matsal, gym, festlokal, gästlägenhet, snickarum, målarrum, kuddrum för barnen och musikrum.



Kritik mot nya uppskovsregler

Regeringens förslag med ändrade uppskovsregler räcker inte för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Slopa uppskovsrentan, anser Bostadsrätterna.

Regeringen föreslår att taket på vinstskatten vid bostadsförsäljningar slopas under en fyraårsperiod. Även den som köper en billigare bostad ska enligt förslaget få ett större uppskov än idag.

Men det kommer inte att ge den effekt som krävs för att få igång flyttkedjor, anser Kenny Fredman på Bostadsrätterna.

– Uppskovsrentan är betydligt högre än om du skulle ta ett nytt banklån för att betala av direkt. Istället bör man ha ett permanent och generöst uppskov för betalning av vinstskatt; den inbetalningen kan man ta itu med när man gör sin exit från den ägda bostadsmarknaden, säger Kenny Fredman. IDA FORSS

62%

AV LANDETS FÖRÄLDRAR oroar sig för att deras barn ska drabbas av bostadsbristen, enligt en ny Skanska/Sifo-undersökning. Var tredje person mellan 18 och 30 år saknar idag ett eget hem, vilket kan resultera i negativa konsekvenser på både ett personligt plan och samhället i stort.

Gå kostnadsfri kurs om din bostad

Vad går årsavgiften till? När får jag hyra ut i andrahand? Detta och mycket annat besvaras under kursen "Livet i en bostadsförening" som organiseras av Bostadsrätterna och erbjuds kostnadsfritt för bostadsrättshavare runt om i landet.

DATUM FÖR KURSEN I HÖST ÄR:
Malmö: 17 november
Stockholm: 22 november.
 Anmäl ditt intresse på:
bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan



De bygger sina egna bostadsrätter

**Kan man skapa sitt eget drömboende utan att köpa dyrt till marknadsvärde?
Här är bostadsrättsföreningen som själva ska bygga sitt boende. Mitt i villaförorten.**

TEXT: NILS SUNDSTRÖM FOTO: MAGNUS GLANS

Arkitekterna Anna Sundman och Magnus Björkman hälsar på. I dörren Emma Leven som flyttat in i det befintliga huset tillsammans med man och barn, medan Mark Robinson och Karin Kjellsson, till vänster, hyr ett annat boende innan bygget är klart.



I **STORSTADENS** villaförorter blir det allt vanligare att byggbolag köper upp gamla villor för att riva dem. Det är en lönsam affär att istället bygga flerfamiljshus eller stadsradhus på platsen. Villaområdena har nämligen ofta gamla detaljplaner som tillåter större hus än det som står på tomten.

Men exploatering väcker ofta oro och kritik hos grannarna. Så är dock inte fallet med ett nytt byggprojekt i Mälärhöjden i sydvästra Stockholm.

Nystartade bostadsrättsföreningen Villa Mälärhöjden låter den gamla villan från 1923 stå kvar och bygger dessutom två nya mindre hus på tomten för att skapa totalt fyra bostadsrätter.

– Vi gör en omsorgsfull nybyggnation. Alla fruktträden ska få stå

” Vi gör en omsorgsfull nybyggnation. Alla fruktträden ska få stå kvar och alla lägenheter får utgång till trädgård.

kvar och alla lägenheter får utgång till trädgård, säger Karin Kjellsson som är en av medlemmarna i bostadsrättsföreningen.

TOMTEN LIGGER bara 200 meter från tunnelbanan och på cykelavstånd från centrala Stockholm. Tomten är inte så stor att den kan styckas i två delar, men detaljplanen gör det möjligt att bygga större och skapa bostäder för fler familjer fördelat på flera huskroppar.

– Det ger oss en väldigt stor frihet att skapa de bostäder vi vill, säger Karin Kjellsson som själv är arkitekt och delägare i arkitektbyrån som ritat de nya husen.

Den stora fördelen med projektet, som hon ser det, är att föreningen själv är byggherre.

– Vi räknar med att våra boendekostnader kommer att vara 40 pro-

cent lägre än om vi hade köpt något färdigt till marknadspris, säger Karin Kjellsson.

ATT BILDA EN bostadsrättsförening var själva nyckeln för att komma igång med projektet.

– Bostadsrättsidén är relevant för många som äger hus och vill dela det med andra eller för grupper som oss som letar hus men inte har råd att själva bo i ett sånt här område. Genom att gå ihop och bygga kan vi få ned våra boendekostnader – det är ju den ursprungliga idén med en bostadsrättsförening, säger Karin Kjellsson.

Bakom bostadsrättsföreningen står två familjer, som känner varandra sedan länge, och där de fyra vuxna i dag är medlemmar. Minst tre medlemmar måste finnas för att bilda en bostadsrättsförening.



Följ
byggprojektet
genom bloggen:
delahem.se

Ny rörelse kan förändra villastaden

Byggande bostadsrättsföreningar kan bli en samtida egna rörelse. Det menar arkitektbyrån Theory Into Practice som hoppas att fler boende tar chansen att bygga tillsammans i egen regi.

DEN BEFINTLIGA småhusbebyggelsen i Sverige kan utnyttjas betydligt bättre. Det är tanken bakom en dela hem-rörelse som växer fram.

Bland annat har projektet 500k fått stöd av statliga Vinnova för att utveckla villastaden och underlätta för boende att bli bostadsbyggare. Ett räkneexempel visar att om 1 procent av Sveriges villaägare varje år skulle bygga en ny bostad på sin tomt så skapas det på 25 år 500 000 nya bostäder.

Byggs det annat än Attefallshus på villatomterna?

– Ja det gör det och det borde uppmärksammas mer. Det är generationsboenden och uthyrningsdelar. Det går att skapa fler bostäder och en blandning av upplåtelseformer som ger en annan dynamik i de här stadsdelarna,

menar Karin Kjellson som är en av delägarna till arkitektbyrån Theory Into Practice med fokus på hållbar samhällsutveckling.

För att inspirera fler bostadsrättsföreningar att bygga på villatomter har byrån skapat en dela hem-blogg om bland annat projektet Villa Mälärhöjden.

– Tanken är att dela kunskap via bloggen och skapa en medvetenhet kring vad man kan göra själv och vad man kan behöva ha hjälp med i processen, säger kollegan Anna Sundman.

Förhoppningen är också att arkitekter ska kunna ta ett bredare ansvar och vara rådgivare i hela processen istället för att vara ”ritningsproducenter” till stora byggbolag.

Så ser det exempelvis ut i Norge, enligt Karin Kjellson.

I Sverige har det utvecklats en storskalighet i hela byggindustrin som inte gynnar det småskaliga, anser kollegan Magnus Björkman:

– Det börjar komma in fler aktörer, men byggbranschen består fortfarande av väldigt få och stora aktörer som är intresserade av stora projekt.

– Tanken var redan från början att vi skulle skapa boenden för fler än två familjer, säger Emma Levén som är en av medlemmarna.

PROJEKTETS TOTALKOSTNAD ligger på 20 miljoner kronor. Det finansieras av att familjerna först sålt sina respektive lägenheter och fått byggnadskreditiv hos en bank.

Bostadsrättsföreningen har fått positivt respons från stadsbyggnadskontoret på projektet och väntar i skrivande stund på bygglov. Om allt går enligt planerna kan husen börja byggas i vår och kanske vara inflyttningsklara julen 2017. Eller 2018.

Vad har varit svårast hittills?

– Att våga ta steget och gå in i det här tillsammans. Att faktiskt sälja sin lägenhet för att köpa något gemensamt är en ganska konstig grej, säger Mark Robinson.

”*Tanken var redan från början att vi skulle skapa boenden för fler än två familjer.*”

FLEST SKILSMÄSSOR 2013

Trenden visar att antalet skilsmässor i Sverige minskat något på senare år. 2013 gjordes den högsta noteringen sedan 1975.

2010
25 151

2011
24 884

2012
25 005

2013
26 933

2014
26 143

2015
24 876

Vad händer med bostaden om kärleken tar slut eller någon dör?

Bostadsbrist och stigande bopriser gör hemmets juridik allt viktigare.

Din Bostadsrätt guidar kring vad bostadsrätts-havare bör tänka på inför bodelning eller arvskifte.

TEXT: MIKAEL BERGLING

NÄR KÄRLEKEN

Varje dag skiljer sig 70 svenska par.

Vanligast är separationer i Södermanlands län. Mest sällsynta är de i Norrbotten.

– Ju mer förberedd man är, desto lättare blir ofta skilsmässan, säger juristen Susanne Edebäck.

EN SKILSMÄSSA ÄR att börja ett nytt liv, känslomässigt såväl som ekonomiskt och juridiskt. Därför gäller det att så snabbt som möjligt ta tag i alla praktiska saker som måste göras.

– När äktenskapet tagit slut bör man göra en bodelning. Det innebär att parterna delar upp saker och ting mellan sig. Vardera part listar sina tillgångar och skulder. Det är värdet av soffan, bilen, bostadsrät-

ten, fondsparandet och liknande som summeras. Därefter dras eventuella skulder bort innan överskottet slås samman och delas lika. Hur man gör rent praktiskt med till exempel soffan, om den säljs eller om den ena av makarna tar den med sig, är en praktisk fråga, säger Susanne Edebäck på juristbyrån Familjens jurist.

– Du har i första hand rätt att få dina egna saker. Det som inte ingår i

BODELNING

Bodelning är den fördelning av makarnas egendom som sker efter att ett äktenskap upphört, genom skilsmässa eller på grund av att en av makarna avlidit.

bodelningen är personliga tillhörigheter av mindre värde, till exempel kläder och presenter, och enskild egendom enligt äktenskapsförord, testamente eller gåvobrev.

Hur länge kan man vänta med att göra en bodelning?

– Gifta par som skiljer sig kan vänta flera år med att bodela. Men det är dumt. Att efter flera år försöka värdera och dela upp tillhörigheter är jättesvårt. Därför ska man göra en bodelning i så nära anslutning till skilsmässan som möjligt. **Från vilken dag gäller bodelningen?**

– Brytdatum är den dag då skilsmäsoansökan kom in till domsto-

Gifta par som skiljer sig kan vänta flera år med att bodela. Men det är dumt. Att efter flera år försöka värdera och dela upp tillhörigheter är jättesvårt. Därför ska man göra en bodelning i så nära anslutning till skilsmässan som möjligt.

HÄR SKILJER SIG FLEST

Siffror från 2015 visar att flest skilsmässor per invånare inte bara sker i storstadslänen.

LÄN	ANTAL INVÅNARE PER SKILSMÄSSA
Södermanland	339
Stockholm	339
Skåne län	367
Västmanland	372
Örebro	377

HÄR SKER MINST SKILSMÄSSOR

Minst antal skilsmässor per invånare sker i glesbygdslän, enligt SCB:s siffror från 2015.

LÄN	ANTAL INVÅNARE PER SKILSMÄSSA
Norrbotten	529
Gotland	522
Jämtland	520
Västerbotten	511
Kronoberg	508

TAR SLUT

len. Köper jag exempelvis en båt dagen efter, ingår inte den i bodelningen. Samma sak gäller för arv. **Är det svårt att skriva ett bodelningsavtal?**

– Det kan det vara. Avtalet ska vara så formulerat att ingen långt senare kan komma med anspråk. Jag har sett skräckexempel på när parter försökt skriva avtalet själva, kopierat mallar på nätet eller grannens gamla avtal. Då kan det lätt bli fel och leda till dyra tvister. För att undvika problem är det därför bra att ta hjälp av en jurist.

Vad händer om man inte kommer överens?

– Kan inte parterna enas om en

bodelning kan tingsrätten utse en bodelningsförrättare. Det innebär att bodelningen till sist görs under tvång, vilket kan dra ut på tiden och bli väldigt kostsamt eftersom parterna då ofta har egna juridiska ombud.

– Det händer till och med att folk vägrar flytta ut från bostaden. Då blir det till slut kanske tvångsförsäljning. Det vanliga är dock att man kommer överens.

– Allra bästa sättet att undvika konflikter är att försöka avdramatisera detta med juridik. På samma sätt som man diskuterar familjens ekonomi vid köksbordet borde man med jämna mellanrum diskutera familjens juridik. Det handlar

inte bara om att prata igenom och förbereda sig för en eventuell skilsmässa, utan också om vad som händer om någon av makarna exempelvis dör.

Gäller samma regler för sambor som för gifta som separerar?

– Nej, vid samboskap bodelar man bara om någon av samborna begär det. Det måste dessutom ske inom ett år från att de har flyttat ifrån varandra.

– Enligt sambolagen är det bara parternas gemensamma införskaffade bostad och bohag som ingår i bodelningen. För att undvika framtida problem är det dock bra att upprätta ett samboavtal. •

REGISTRERA AVTALET

Om två makar vill förändra äganderätten av sina tillgångar under äktenskapet kan det göras genom ett bodelningsavtal som under-tecknas av båda makarna. Bodelningsavtalet måste registreras hos Skatteverket för att vara giltigt.

21%

Så många uppger att de själva eller någon de känner har skjutit upp sin separation på grund av bostadsbrist. Det visar en undersökning som genomfördes av CINT i juni 2016 på uppdrag av banken SBAB.

Bostadsbristen ett hinder för separation

Bostadsbristen gör att fler och fler par bor ihop även efter att de har separerat.

- Andra låter barnen bo kvar i bostaden, medan de själva flyttar runt, säger familjerådgivare Lena Cronqvist.

HON BERÄTTAR ATT det finns många olika sätt att lösa en separation på.

- En del par är väldigt överens om att de inte ska bo ihop längre, samtidigt som de är goda vänner och mycket måna om att göra det som är bäst för barnen.

- I stället för att, vilket är det vanligaste, låta barnen bo växelvis hos sig, väljer de kanske att låta barnen bo kvar i den gamla bostaden och i sin invanda miljö, medan de själva flyttar runt.

Var bor föräldrarna när de inte bor i den gamla bostaden?

- Under tiden de letat efter en mer permanent lösning vet jag par som tillsammans hyrt en liten lägenhet i andra hand som de delat på. När den ena har bott med barnen, har den andre bott i lägenheten och tvärtom.

- Vid en separation vill nog de flesta att barnen så långt det är möjligt ska kunna bo kvar i sin invanda miljö, det vill säga kunna gå kvar i samma skola och umgås med samma vänner som tidigare. Med tanke på dagens bostadspriser kan det ibland vara svårt att hitta ett nytt boende i samma område som tidigare, åtminstone på kort sikt. Att föräldrarna då flyttar medan barnen bor kvar kan vara en lösning.

35%

Med så mycket har andelen ärenden ökat i den kommunala familjerådgivningen sedan 2005 där par vill ha hjälp att kunna fortsätta leva tillsammans, så kallade reparationsarbeten. Vanligast är kommunal familjerådgivning i åldern 30-49 år.

"Alla par som funderar på att flytta ihop eller gifta sig borde diskutera och skriva ner vad som ska ske om de i framtiden vill dela på sig."



Familjerådgivaren:

"DELA LIKA ÄR OFTAST BÄST"

Förbered skilsmässan redan vid bröllopet.

– Det är bättre att skriva äktenskapsförord och liknande när man är överens, än när man inte är det, säger familjerådgivare Lena Cronqvist.

MED BAS I LUND har hon under de senaste decennierna arbetat som familjerådgivare i såväl privat som kommunal regi.

Lena Cronqvist berättar att ungefär hälften av alla äktenskap slutar i skilsmässa.

– Förr ägde man nästan ingenting när man flyttade ihop. I dag köper man kanske en lägenhet eller ett hus, tillgångar som stiger i värde. Och ju större värden, desto svårare kan det bli att i framtiden komma överens om vad som är ditt, mitt och hur vi ska dela.

– Om den ena av parterna dessutom har en väldigt mycket svagare ekonomi än den andra, ökar risken för konflikter. Med en god ekonomi kommer en viss säkerhet och trygghet.

Vad ska man göra?

– Det kan låta negativt, men jag tycker att det borde vara en självklar sak för alla par som funderar på att flytta ihop eller gifta sig att diskutera och skriva ner vad som

ska ske om de i framtiden vill dela på sig. Ofta är kvinnorna till exempel hemma mer med barnen än vad männen är och förlorar då i pensionspoäng. Hur ska man göra med det?

Är det inte konstigt att börja ett äktenskap med att diskutera en eventuell skilsmässa?

– Det är lättare att bli överens om äktenskapsförord och andra dokument när man är vänner än när man inte är det.

Vad ska par göra som ska skiljas och som inte kommer överens om hur det ska gå till?

– Jag tycker att de ska sätta sig ner och fundera på vad de egentligen strider om. Vem drabbar detta? Finns det barn, bör de ha dem i fokus. Det gäller att som vuxna och ansvarsfulla personer ta ansvar.

Om de inte kan diskutera med varandra?

– Ta hjälp. Ibland kan det vara så att man inte klarar att lyfta sig själv och se konflikten utifrån utan kör i

diket. Då kan det vara bra att ta hjälp av en familjerådgivare eller parterapeut. Då får man hjälp att fokusera på det som är viktigt.

– Ofta handlar inte konflikten om det som man bråkar om. Det är nästan alltid något annat som ligger bakom.

Hur vanligt är det att skilsmäsoppgörelser havererar?

– Jag har genom åren träffat många par som klarat detta ganska bra. Mest konflikter blir det när det handlar om stora löneskillnader, det vill säga när den ena av parterna har mycket sämre ekonomi än den andra.

– Eller så tycker han kanske att han ska ha mer för att han har arbetat mer med renoveringen av huset eller lägenheten.

Hur gör man då?

– Att dividera om vem som har gjort eller betalat mest leder nästan alltid fel. En bra utgångspunkt är därför hälften var. Allt kan dessutom inte värderas i pengar. Ofta har man lagt ner lika mycket möda och ambition i förhållandet. Därför är det rimligt att dela lika om man inte tidigare kommit överens om annat. •

FLER KÖPER BOSTAD TILL SINA BARN

Därför är delägarskap bra

Det blir allt vanligare att föräldrar köper en bostadsrätt till sina barn.

– Delat ägande mellan barn och föräldrar är i grunden något positivt, säger Peder Halling som är jurist på Bostadsrätterna.

INTE MINST I storstadsregionerna och på universitetsorterna, där det kan vara extra svårt att få tag på hyresrätter, har det blivit vanligare att föräldrar hjälper sina barn med finansieringen av den första lägenheten.

Vid köp av en bostadsrättslägenhet vill ibland både föräldrarna och barnet stå som ägare och bli medlemmar i föreningen.

– En del föreningar är lite njugga i sin inställning och tycker inte att man ska dela på ägarskapet, att det är de eller den som ska bo i

lägenheten som också ska äga den. Det är i och för sig en riktig inställning, men från Bostadsrätternas sida har vi ändå menat att föreningarna mycket väl kan acceptera ett delägarskap så länge det håller sig inom den trängre familjekretsen. Vi anser att det gynnar bostadsrätten som boendeform.

Kan föreningen säga nej?

– Ja. Bostadsrättsföreningen har möjlighet att stoppa ett sådant arrangemang med stöd av bostadsrättslagen.

Peder Halling berättar att vid samägande står ofta föräldrarna för 80 eller 90 procent och barnet för resterande del.

– Men detta är inget som föreningen behöver fundera över. Ägan-

det fördelas mellan parterna på det sätt som de själva finner lämpligast. Det spelar heller ingen roll ur föreningens perspektiv.

– Man blir heller inte medlem till tio eller nittio procent. Medlemskapet som sådant är odelbart. Den som äger tio procent är alltså lika fullvärdig medlem som den som äger 90 procent och har samma rättigheter och skyldigheter enligt lag och stadgar. Men självklart har delägarna tillsammans bara en röst på stämman.

Peder Halling säger att tunga skäl talar för att föreningar bör se positivt på delat ägande mellan föräldrar och barn.

– Ur föreningens perspektiv är det viktiga att få medlemmar som betalar månadsavgiften och bor i föreningen. Dessutom är delägarna så länge de är medlemmar solidariskt betalningsansvariga. Det innebär att föreningen bara behöver rikta krav på betalning av månadsavgifter och liknande mot en av medlemmarna. Sedan får de fördela kostnaderna mellan sig.

Den som planerar att köpa en bostadsrätt åt sina barn med tanken att yngre syskon på sikt ska kunna överta de äldre syskonens andel, bör vara observant på att föreningen kan säga nej till medlemskapet och därmed förändringen av ägandet. •



Peder Halling





Dödsboet – så funkar det

Under tiden som en bostadsrättslösning pågår, kan den avlidnes bostadsrättslägenhet hyras ut i andra hand.

– Ofta är det bättre att någon bor i lägenheten än att den står tom, säger Peder Halling vid Bostadsrätterna.

När en bostadsrättsinnehavare avlider träder dödsboet juridiskt in i den avlidnes ställe.

– Dödsboet har rätt att inneha lägenheten i tre år. Under tiden kan dödsbodelägare bo i lägenheten eller så kan den hyras ut i andra hand. Vid andrahandsuthyrning ska man som vanligt ansöka om tillstånd hos föreningens styrelse, säger Peder Halling.

Dödsboet behöver inte ansöka om medlemskap, men när boet skiftats ska den som ärvt lägenheten med stöd av arvskipshandlingen ansöka om medlemskap i föreningen, som då provas på vanligt sätt.

SÄRKULLBARN KAN GE EKONOMISK FÄLLA

När en förälder dör har barn från tidigare förhållanden (särkullbarn) rätt att direkt få ut sitt arv. Det innebär att den överlevande partnern kan tvingas lösa ut särkullbarnet till halva värdet av den gemensamt ägda bostaden.

– Jag vill rekommendera alla familjer med särkullbarn att se över det juridiska och upprätta ett testamente. Kombinationen stegrande bostadspriser och särkullbarn kan skapa stora problem, förklarar Susanne Edebäck, familjejurist på Familjens jurist.

Genom att i ett testamente ange att särkullbarnet bara ska få arva sin laglott går det att minska risken för att den överlevande partnern tvingas flytta om hen inte har råd att lösa ut särkullbarnet.

Särkullbarn har rätt att avstå från att kräva ut sin laglott och att sedan få ut den när förälderns nya partner gått bort.

Det blir allt vanligare att föräldrar köper bostadsrätter till sina barn, och bosparandet kan börja i tidig ålder. Som vuxen går det också att deläga en lägenhet med sina föräldrar som börjar bli till åren. Men i båda fallen måste styrelsen ge sitt klartecken.



Bra och tydlig information ökar trivseln och engagemanget i en bostadsrättsförening. För Brf Brofästet 1 i Åkersberga spelar hemsidan en nyckelroll för kommunikationen.

Ökat engagemang med

En ambitiös kommunikationsplan och en ny sajt via Bostadsrätterna har lett till ett ökat medlemsengagemang i Brf Brofästet i Åkersberga.

- Hemsidan är ett bra verktyg för bostadsrättsföreningar och dessutom enkel att sjösätta, säger ordförande Lennart Olausson.

TEXT: LARS ÖHMAN FOTO: MAGNUS GLANS

ATT INFORMERA medlemmarna om vad som händer i föreningen är en av styrelsens viktigaste uppgifter i en bostadsrättsförening. Brf Brofästet 1 i Åkersberga framhåller i sin kommunikationsplan att informationen till medlemmarna ska vara relevant, aktuell och enkel att förstå. Hemsidan spelar en nyckelroll i informationsutbytet. Den lanserades för tre

år sedan och var till en början relativt passiv. Men sedan styrelsen aktivt börjat uppdatera sajten har besöksiffrorna stadigt ökat.

- När vi toppat har vi haft 350-400 besök på en månad (föreningen har 102 medlemmar, reds.anm), säger Lennart Olausson.

Han och kollegorna ser många fördelar. Samtliga medlemmar har tillgång till en databas med all relevant information som rör förening-

”Att vara aktuell är det viktigaste sättet att nå framgång för hemsidan.

en. Styrelsearbetet kan också skötas effektivare när dokument, medlemsblad, årsredovisningar och stadgar finns samlade och är nära från datorn, surfplattan, och mobilen.

- Våra medlemmar tycker mycket om bildspelsfunktionen som livrar upp sidan och ger den en professionalitet. När det gäller att nå framgång med sin hemsida är nog faktorn "aktuellt" den allra viktigaste. Vi kan lämna ny information kostnadseffektivt och snabbt, i stället för att trycka upp papper som ska delas ut. Det tar inte mycket av min tid heller, bara någon timme i veckan.

- Jag har jobbat med flera andra system och sköter om andra hemsidi-

Testa Bostadsrätternas publiceringsverktyg

Vill din styrelse få hjälp med att bygga en egen hemsida? Föreningar som är medlemmar i Bostadsrätterna har tillgång till publiceringsverktyget "Föreningens egen webbplats". Det gör det enkelt att skapa och uppdatera en hemsida utan att behöva koda webbsidor. Publiceringsverktyget har funnits i ett par år och har nu förenklats och fått en rad nya funktioner. Det går exempelvis att lösenordsskydda sidor med dokument så att styrelsen kan använda hemsidan som arbetsredskap. Det finns också en funktion så att besökare kan kommentera innehållet i nyhetsflödet.



Läs mer:
[bostadsrattarna.se/
foreningens-egen-
webbplats](http://bostadsrattarna.se/foreningens-egen-webbplats)

Brf Brofästet

Medlemmar: 102.
Startår: 1994.
Hemsida: brofastet1.bostadsrattarna.se
Gemensamhetsanläggningar: Övernattningsslagenhet, utomhuspool, motionslokal, festlokal och boulebanor.

aktiv webb

dor. Bostadsrätternas verktyg är enkelt att publicera i och att bygga upp sin egen struktur i med stöd av mallar och exempel, säger Lennart Olausson.

Vid sidan av den primära målgruppen har föreningen också presumtiva medlemmar som intresserar sig för lägenheterna. Hemsidan är också nyttig för mäklare och banker.

– Ur marknadsföringssynvinkel har vi ett oerhört kraftfullt verktyg. Vi kan beskriva vår förening och närområde på ett trevligt sätt. Av statistiken framgår att vi har ganska många besökare inne i samband med att lägenheter utannonseras, säger Lennart

Olausson och styrelseledamoten Birgitta Jillestam inflikar:

– Vi vet att mäklarna hänvisar till vår hemsida för att den anses lättförståelig.

I skrivande stund pågår en medlemsenkät kring informationen i föreningen. På frågan om hur informationsgivningen fungerar anser 29 av 30 att den är mycket bra, respektive bra.

– Jag upplever att medlemmarna blivit mer engagerade genom vår ökade aktivitet på informationsområdet i stort med både hemsida, medlemsblad, anslagstavlor och affischering, säger Lennart Olausson. •

Ska du byta till säkerhetsdörr? Kolla upp det här!

- Är dörren brandklassad för att stå emot fullt utvecklad brand i minst 30 minuter?
- Är den brandgästät och brandgästähetsklassad (klass S_m)?
- Är den testad, klassad och certifierad för ljud och inbrott?
- Är företaget ISO-certifierat, 9001 och 14001 (kvalitet och miljö)?

Eller köp en Daloc.

Nu mera är det lag (Boverkets Byggregler 5:534) på att alla nystallade dörrar mot trapphus ska vara både brand- och brandgästähetsklassade. Ytterst handlar det om att rädda liv. Är du fastighetsägare eller sitter med i en styrelse i en bostadsrättsförening är det dessutom ditt ansvar att dörrarna i trapphuset uppfyller kraven enligt lagen.

Köper du din Daloc Säkerhetsdörr av Secor behöver du inte bekymra dig om någonting. Alla våra säkerhetsdörrar är provade, typgodkända och certifierade och uppfyller Boverkets alla krav. Läs mer på secor.se.

SECOR

Trygga och trivsamma trapphus
020-440 450 www.secor.se

Kompensation:

Sänkt avgift?

Hissen måste genomgå en renovering och därför har styrelsen meddelat att den kommer att vara avstängd i fyra veckor. Det är så klart ett problem för medlemmarna som nu måste gå i trappor. Har medlemmar rätt till kompensation när hissen är avstängd, till exempel i form av sänkt månadsavgift?

SVAR: Medlemmar har endast rätt till ersättning när föreningen har orsakat, eller vållat som det heter, något som gör att medlemmarna inte kan utnyttja sina bostadsrätter fullt ut. Det krävs att styrelsen varit vårdslös. Men om en "olycka" inträffar, till exempel att hissen går sönder, kan ju föreningen vanligtvis inte ses ha orsakat detta. Därmed finns ingen rätt till sänkta avgifter för bostadsrättshavarna.

FRÅGOR OM
BOENDET

SÅ SVARAR
STYRELSEN



Bergvärme:

Vem ska besluta om installation?

Fråga: Styrelsen menar att fjärrvärmens blivit för dyr och vill därför installera bergvärme i fastigheten. Det kommer förvisso kosta en god summa pengar och då är frågan om detta är något som styrelsen kan besluta om själva eller om den måste eller bör låta en föreningsstämma besluta om installationen av bergvärmens.



Svar: Enligt bostadsrättslagen måste en föreningsstämma besluta om det som heter väsentlig förändring av hus eller mark. Det betyder att stämma ofta ska ta beslut och styrelse får bara bestämma om mindre ändringar. Bergvärme är en stor investering och leder många gånger till att föreningen låter borra hål och dra ledningar och på andra sätt förändra fastigheten. I sådana fall är det nödvändigt att en stämma beslutar i saken.

 Bostadsrätterna

Vanliga frågor om bostadsrätt

Här kan du läsa om vanliga frågor som ställs till styrelser i bostadsrättsföreningar. Styrelserna i sin tur vänder sig till Bostadsrätterna för rådgivning. Bostadsrätterna har alltså ingen rådgivning direkt till enskilda bostadsrättshavare.

 Electrolux



Investerar med eftertanke och får mycket tillbaka!

Vill du veta hur mycket du kan spara med hjälp av våra lågenergiprodukter? Kontakta oss gärna på 0372-665 01.



Electrolux Line 5000 LE

Är väggen bärande?

FRÅGA: Jag vill riva ner en vägg i lägenheten men vet inte om den är bärande eller inte. Är det min eller styrelsens skyldighet att ta reda på om det är en bärande vägg?

SVAR: Det är medlemmens sak att anlita sakkunnig för att utreda detta. Föreningen ska inte orsakas kostnader för att en medlem vill ändra i sin lägenhet.

Kan styrelsen byta ut ledamot?

FRÅGA: Kan styrelsen själv byta ut en sittande ledamot mot någon annan, utan att ha en extra-stämma?

SVAR: Nej, en styrelse kan inte tillsätta eller avsätta enskilda ledamöter eller suppleanter. Det enda sättet att byta ut någon, förutom när en person själv väljer att avgå ur styrelsen, är att hålla en stämma. Då kan det vara på ordinarie stämma eller en extrastämma. Styrelsen kallar till stämma, antingen på eget initiativ eller om minst tio procent av medlemmarna begär det. I själva kallelsen måste det framgå vad stämman ska behandla för fråga.



Vem betalar för kärvande reglage?

FRÅGA: Vad gäller när ett reglage på ett element i en lägenhet kärvar så att det inte går att vrida? Det sitter riktigt fast. Vems ansvar är element och tillhörande reglage? Vem betalar att en rörmokare kommer ut och åtgärdar problemet?

Svar: Svaret på denna fråga finns i föreningens stadgar, där sådant brukar stå. Vanligast är att medlemmar ansvarar för målning av elementen och föreningen för resten. Då blir det föreningens ansvar att reparera dessa brister, till exempel vad gäller reglaget.

När ska det finnas en underhållplan?

FRÅGA: Enligt våra stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för fastigheten. Hur lång tid efter föreningens start bör den vara klar?

SVAR: Syftet med en underhållsplan är att kartlägga vilka generella åtgärder som behövs i fastigheten under kommande år och därmed få en kostnadsbild av detta. Men det finns inga lagar kring detta och styrelsen får agera efter vad den finner lämpligt. Är huset nytt är det väl inte bråttom, men är det gammalt och i behov av olika reparationer bör styrelsen vara angelägen om att ta fram planen.

Brandvarnare:

Vilka krav finns det?

FRÅGA: Flera grannar har ingen brandvarnare och det är så klart en risk om olyckan skulle vara framme. Finns det någon lag som säger att alla måste ha brandvarnare?

SVAR: Nej, det finns inget lagkrav för detta i fastigheter som är uppförda före 1999. Istället kan bostadsrättsföreningen köpa in brandvarnare och dela ut dessa till de boende.



Måste jag betala ny pantsättning?

FRÅGA: Jag har bott i föreningen länge och har nu utökat mitt bolån hos banken. Måste jag ännu en gång betala pantsättningsavgift till föreningen? Jag betalade ju en sådan när jag flyttade in i föreningen.

SVAR: Om föreningen fått en begäran från en bank om notering av pantsättning måste föreningen förstås göra denna notering. Då har den också rätt att debitera medlemmen den pantsättningsavgift som finns i stadgarna. Detta gäller för varje ny pantsättning, det vill säga även när någon utökar sitt bolån.

Vem åtgärdar störande ljud?

FRÅGA: Knarrande golv kan vara irriterande. Vem ansvarar för en knarrande parkett? Är det föreningen eller medlemmen som får betala för att se till att det blir tyst?

SVAR: Om det är själva parketten som knarrar är det medlemmens sak att åtgärda då det ju är ett ytskikt.



Gör rätt från början!

När du ska bygga om eller renovera är det bra att prata med någon som har full kontroll på Plan- och bygglagen (PBL). Vi har 40 års erfarenhet i byggbranschen och är dessutom kontrollansvariga enligt PBL, vilket gör det enklare för dig.

Vi blir din bästa rådgivare inom all typ av ombyggnad och renovering. Hör av dig!

LARS FRIBERG CONSULTING TEAM SOLNA

Kontrollansvarig, PBL (Plan- och bygglagen), behörighetsnivå K, Certifikat nr 3627

Lars 076-138 84 81
lars.friberg@radgivareibygge.se

Kerry 073-878 78 59
Centrumslingan 49, 171 45 Solna

www.radgivareibygge.se

STÄDSKOLA FÖR NYBÖRJARE

Så får du rent hemma på 15 minuter

Att flytta hemifrån är skönt på många sätt. Frihet! Men hur håller man den nya lyan ren och fin? Städeexperten Marléne Eriksson från TV4:s Rent Hus har tipsen.

TEXT: THOMAS ÖSTBERG

DET ÄR MYCKET ATT HÅLLA koll på när man flyttar hemifrån till sin första egna bostad. Nej, det finns inte längre någon pappa eller mamma som kommer och städar. Du får faktiskt göra det själv!

Men det finns en regel som gör städningen (och livet) mycket enklare: Var sak på sin plats! Plocka undan prylarna direkt!

– Då kan man med effektivt arbete faktiskt få rent och fräscht i en liten lägenhet på en kvart. Bra om man får besök på kort varsel en höstkväll, säger städeexperten Marléne Eriksson.



Marléne Eriksson

LÖSNINGEN:

- Snabb dammsugning
- Moppa golven om det behövs
- Gör rent på toan (viktigt!)
- Ordning i hallen
- Kök: torka av spis, skåpsdörrar, diskbänk och köksbord
- Sätt fram blommor och tänd ett ljus. Klart!

OM DEN STÄDNINGEN görs en gång i veckan kommer lägenheten kännas fräsch för det mesta.

– Däremellan kan man lägga lite extra energi på att hålla rent i badrum och kök. Det är bra för hygien! Men blanda inte trasor och annat. Badrummets städutrustning får stanna i badrummet, säger Marléne Eriksson. •

MARLÉNES 3 STÄDTIPS

1. Skaffa bra utrustning: en bra dammsugare, en svabb eller mopp med hink, trasor för vått och torrt, diskmedel, allrent och bakteriedödande för toaletten.
2. Använd rena trasor. Tvätta trasorna i 60 grader. Häng alltid upp blöta trasor.
3. Gör en rejäl städning två gånger om året: höst och vår. Då ingår väggar, hela badrummet, dörrar, kökslådor, köksfläkt, kylskåp, frys, bokhyllor, tavlor, garderober, fönsterputs med mera. Den som städar ut vintern och städar in våren kan leva länge på de korta veckostädningarna.



Satsa på en **energisnål** och **miljösmart** tvättstuga!



Sänkta kostnader med värmepumpsteknik

Mieles kompakta värmepumpstorktumlare PT 7137WP har upp till 53 % lägre energiförbrukning än konventionella torktumlare. Det gör den både mer ekonomisk och miljövänlig. Den är dessutom enkel att installera jämfört med en frånluftstorktumlare som kräver en evakueringskanal, eller en kondensstorktumlare som förutsätter en mycket god allmänventilation.



Vad betyder "välskött bostadsrättsförening"? Vissa uttryck används så ofta att man lätt glömmer att kika bakom fasaden. SBC Boendeindikator rätar ut frågetecknen – och leder till nya möjligheter.

SBC Boendeindikator är ett verktyg för kvalitetsanalys av bostadsrättsföreningar. Samtliga delar som ingår i "välskött" är med: fastighet, förvaltning och boendemiljö. De föreningar som uppfyller de uppsatta kraven kan använda sig av "SBC Godkänd" som kvalitetsmärkning. Och alla som genomgår analysen får informationen de behöver för att kunna fortsätta att öka värdet på föreningens fastighet, effektivisera förvaltningen och öka boendenytan.

Hur välskött är din förening? Få lönsamma svar med SBC Boendeindikator som är tillgänglig för alla föreningar, även de som inte är redan kunder hos SBC. Läs mer på www.sbc.se eller ring oss på 0771-722 722 så hjälper vi dig vidare.

**Välkommen till Sveriges BostadsrättsCentrum:
Tillsammans ökar vi värdet på hela fastigheten!**

AKTUELLT: DAGS ATT BYTA FÖRVALTARE?

Det är enkelt att byta till SBC – och fördelaktigt. Vi är specialister på ekonomisk- och teknisk förvaltning, och juridik. Och med all kompetens du behöver om bostadsrättsföreningar under ett och samma tak blir samordningsfördelarna många. Kontakta oss för mer information!



Sveriges
BostadsrättsCentrum