

din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 

DEN OMÖJLIGA KALKYLEN



Tema **Ensam på bomarknaden**

En separation kan vara mycket svår och känslomässigt dränerande. Dessutom gör ekonomin det näst intill omöjligt för många ensamstående föräldrar att köpa ett eget boende. Hur trollos en lösning fram och hur vill politikerna underlätta inträdet på bostadsmarknaden?

Ägarlägenheter vanligast i Finland

Så ljussätter du ditt hem både praktiskt och snyggt

The SBAB logo consists of the word "SBAB" in a bold, black, sans-serif font, followed by an exclamation mark. The exclamation mark is orange and has a white dot. The logo is positioned in the top right corner of the page.

Hurra!

Över 6900

brf:er väljer

SBAB

Var femte brf i Sverige väljer SBAB för ett tryggt fastighetslån eller schysst sparande.*

Ansök på sbab.se/varfemtebrf

*Per den 04/09/2024 har SBAB 6 917 bostadsrättsföreningar som spar- och/eller lånekunder. Placeringskontot omfattas av den statliga insättningsgarantin enligt beslut av Riksgälden. Insättningsgarantin innebär att om SBAB försätts i konkurs eller om Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in, garanteras varje kund ersättning för sin sammanlagda behållning i SBAB med ett belopp om högst 1 050 000 kronor. Utöver detta belopp kan kunden få ersättning för insättningar från vissa särskilt angivna händelser, till exempel försäljning av privatbostad, avgångsvederlag, försäkringsersättning med högst 5 miljoner kronor. Ersättningen betalas ut av den myndighet som hanterar garantin inom sju arbetsdagar från den dag SBAB försattes i konkurs eller från Finansinspektionens beslut enligt ovan. Garantimyndigheten har rätt att i vissa fall skjuta upp utbetalningen. För ytterligare information, se www.riksdagen.se/sv/insattningsgarantin/.

Ju fler vi blir desto bättre hörs vi

Vi har blivit 10 000! Alltså, din förening är en av de 10 000 bostadsrättsföreningar som anslutit sig till Bostadsrätterna. Du som läser det här tänker kanske inte speciellt mycket på vem som ger ut den här tidningen eller vad Bostadsrätterna är för organisation. Här är därför en kort beskrivning av vilka vi är och varför vi nu sätter rekord.

Bostadsrätt som boendeform handlar om att vi tillsammans äger en fastighet med målet att skapa ett gott boende. Samma sak är det för vår organisation: Det var en afton i maj 1921 då föreningar gick samman för att ta tillvara gemensamma intressen, att stötta varandra och protestera mot höga boendeskatte. Under 1920-talet gjorde samman slutningen gemensamma inköp för lägre priser och anställde en montör som åkte runt på en motorcykel för att reparera hissar.

Vår organisation har sett olika ut genom åren: vi har byggt bostäder och förvaltat föreningar för att nu vara en renodlad service- och intresseorganisation. Vi är en helt oberoende ekonomisk förening och medlemsavgifterna går till vår verksamhet.

Som boende får du den här tidningen, du kan gå webbkurser om bostadsrätt, ladda ner blanketter och få rabatter hos våra samarbetspartners. Din styrelse får bland annat möjlighet att kontakta vår rådgivning vilket gör styrelsearbetet lättare. Bostadsrättsföreningar kan med vår hjälp fatta välgrundade beslut och spara pengar, precis enligt tanken som fanns redan 1921. Och då precis som nu pekar vi på hur skatterna och andra villkor behöver förändras för att bostadsrättsföreningar ska ha så bra förutsättningar som möjligt.

Vi sätter rekord och tillsammans blir vi en starkare röst.

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna

//
Ni kan med vår hjälp fatta välgrundade beslut.



Innehåll



4 > **Intro: Hänt sen sist**
Bolånetagare har god motståndskraft

7 > **Intro: Aktuellt**
Föreningen skaffade hjärtstartare

8 > **Tema: Ensam på bomarknaden**
Singelföräldrar med medianlön får inte bokalkylen att gå ihop.

14 > **Fixartipset**
Så rensar du ditt pryl- och klädöversvämmade hem.

15 > **Guide: Belysning**
Trivsamt, praktiskt och snyggt med rätt ljussättning i hemmet

18 > **Juridik**
Skriv avtal när ni flyttar ihop och slipp kallduschen om ni går isär

22 > **Reportage**
Finska bostadsbolag ger frihet men svalare engagemang

25 > **Frågor & svar**
Allt om livet i en bostadsrättsförening

26 > **Hemmets mysterier**
Därför gömmer du dig för grannen



din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening.

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Chefredaktör: Kenny Fredman
Produktion: OTW
Redaktör: Frida Henke
Art director: Maria Lindén
Omslag: Johan Bävman
Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Repro: Jens Jörgensen
Tryck: Aller

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

Bostadsrätterna

Bostadsrätterna i korthet
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 10 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Adress: Bostadsrätterna
Drottninggatan 25
111 51 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 350 000 exemplar.

intro



9 av 10

i åldrarna 15–29 anser att det är viktigt att "ha en fin bostad", vilket kan jämföras med att skaffa barn som bara 2 av 3 anser vara viktigt. Det visar en undersökningen Ungdomsbarometern som gjorts på uppdrag av Hemnet och Mäklarsamfundet.

Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till flera förmåner. Här kommer en kort sammanställning. Besök bostadsratterna.se/medlemskap-formaner för mer information.

> Säkerhetsdörrar

Genom avtal mellan Bostadsrätterna och Secor erbjuds ni som medlemsförening, eller du som boende i en medlemsförening, hela 15 procents rabatt på din beställning av Daloc säkerhetsdörrar inklusive installation av dörren.

> Familjejuridisk hjälp

Genom Bostadsrätternas medlemsförmån erbjuder Fenix Family dig 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning. Dessutom får du upp till 25 procents rabatt på familjejuridiska avtal och tjänster.

> Webbinarium om bostadsrätt

En inspelad utbildning på vår webbplats för dig som bor i en bostadsrättsförening men inte sitter styrelsen. Gå in på bostadsratterna.se och sök på "Att bo i bostadsrätt".

> Tidningen Din Bostadsrätt

Tidning som distribueras fyra gånger per år till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.



Svenska bolånetagare har hanterbara skulder och en god motståndskraft mot ekonomiska upp- och nedgångar. Det visar en rapport från SBAB som nu vill tona ned bolåneskulder riskerna för landets ekonomi.

Text: Frida Henke



Illustration: Shutterstock

Svenska bolånetagare ekonomiskt robusta

En analys gjord av bolåneinstitutet SBAB visar att svenskars bolåneskulder är mindre riskabla i ett makroekonomiskt perspektiv än vad Finansinspektionen och

Riksbanken gjort gällande. Trots att hushållen i Sverige internationellt sett har en hög belåningsgrad är skulderna enligt rapporten av hanterbar storlek samtidigt som den visar att bolånetagarna har en god motståndskraft mot ekonomiska svängningar.

– De risker som myndigheterna påtalat under många år har inte materialiserats, trots stora variationer i ränteläget, pandemi och skenande inflation i kölvattnet av Ukrainakriget. En tydlig majoritet av bolånetagarna har förhållandevis små lån och det är samtidigt få som har mycket stora bostadslån, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB i ett pressmeddelande.

Rapporten utgår delvis från nya data och avslöjar att 60 procent av svenska hushåll inte har några bolån alls. För de hushåll som har bolån uppgår medianlånet till 1,3 miljoner kronor. Enligt rapporten har 14 procent av hushållen med bolån skulder som överstiger 2 miljoner kronor, men att det samtidigt syns ett starkt samband mellan höga lån och höga inkomster.

– Sett ur ett makroekonomiskt riskperspektiv är det lugnande att det finns ett tydligt samband mellan

bolånens storlek och inkomsten, säger Robert Boije.

Vidare visar SBAB:s analys att 77 procent av bolånetagarna skulle kunna hantera ett bostadsprisfall på 30 procent utan att bolånen blir högre än värdet på bostaden och att de flesta bolånetagare klarar av sina räntebetalningar även vid en långsiktig ränta på 4 procent. ◉



Robert Boije

Så lyckas du med hållbar energieffektivisering av flerbostadshus

Det kan finnas många fördelar med att energieffektivisera flerbostadshus rätt. Du kan spara energi och pengar och få en bättre inomhusmiljö. Samtidigt finns det fallgropar du bör undvika.

Tar du hänsyn till helheten och lär av andras erfarenheter så kan du undvika fel, skador och andra försämringar. Då ökar chansen att resultatet blir bra för både byggnaden och de boende.

Därför har Boverket tagit fram en energiguide för flerbostadshus med kunskap och information som hjälper dig att enklare fatta bättre beslut vid energieffektivisering.

Läs mer på boverket.se/energiguiden



Sänk energiförbrukningen med Underhållsplan Grön

Underhållsplan Grön granskar er fastighet extra noggrant ur ett energiperspektiv och kopplar ihop möjliga energibesparingsåtgärder med underhållsbehovet. Investeringarna blir då betydligt mer lönsamma än om åtgärderna genomförs var för sig.

Med Underhållsplan Grön vet ni inte bara hur ni ska underhållsplanera. Ni vet också hur ni kan energieffektivisera er fastighet, hur mycket energi och pengar ni kan spara, och hur energieffektiviseringen kan kopplas samman med fastighetsunderhållet. Allt ni behöver för att kunna prioritera och fatta beslut.

Kontakta oss så berättar vi mer!



SUSTEND

info@sustend.se | 010-175 69 09 | sustend.se

1 års
gratis provlicens
i det digitala
verktyget
Planima!

Energirådgivningen

– nu även på nätet

Energimyndigheten har just gjort det enklare att hitta goda råd om hur det går att spara både energi och pengar. På nylanserade webbplatsen energioklimatrådgivningen.se samlas information och tips för både privatpersoner och bostadsrättsföreningar.

Text: Frida Henke Foto: Shutterstock

slutet av augusti lanserade Energimyndigheten och Sveriges kommuner webbplatsen energi- och klimatrådgivningen.se för att alla i Sverige ska ha tillgång till en likvärdig energi- och klimatrådgivning som håller hög kvalitet. Den vänder sig till både enskilda hushåll, föreningar och små till medelstora företag och ger info om allt från hållbara transporter och resor till energieffektiviserande renoveringar.

- Förhoppningen är att den ska ge ökad kunskap om energiomställningen och -effektiviseringen. Målet är att samhället ska bli mer hållbart gällande energianvändandet på lång sikt, säger Caroline Billow, handläggare på Energimyndigheten.

Webbplatsen är en vidareutveckling av

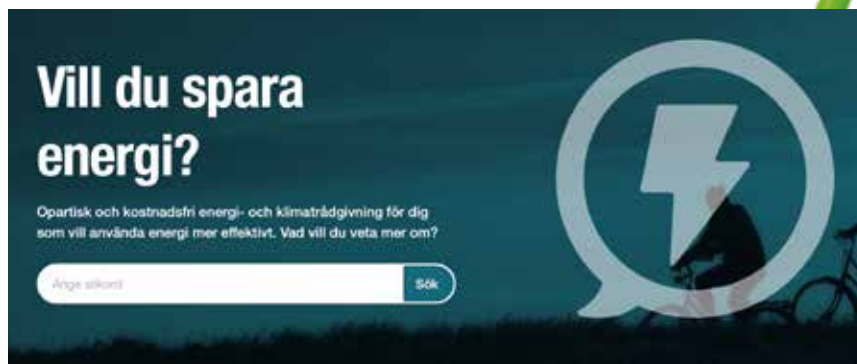
Vi hoppas att många ska använda den här möjligheten för det finns mycket bra information och tips.

den rådgivning som redan funnits i kommunerna i mer än 40 år, då behovet av kvalitetssäkrad energirådgivning fortsatt är mycket stort.



Caroline Billow

- Vi hoppas att många ska använda den här möjligheten för det finns mycket bra information och tips. Här finns också samlad information om vilka stöd som finns att ansöka om samt kontakter till de kommunala rådgivarna. Rådgivningen är kostnadsfri och hjälper dig att bli mer energismart och minska din energianvändning, säger Caroline Billow. ◦



Svårare att komma in på bomarknaden vid minskat ränteavdrag för blacolån

Under senare år har konsumtionskrediter, så kallade blacolån, ökat snabbt. Så också hushållens skulder hos Kronofogden. För att motverka överskuldssättningen av svenska hushåll föreslår regeringen därför en nedtrappning av ränteavdraget för alla lån utan säkerhet, såsom bostads-, båt och värdepapperslån.

- Svenskar är alldeles för högt skuldsatta, och under de senaste 15 åren har lån till vardagsköp mer än fördubblats. Unga är överrepresenterade bland de som får

betalningsproblem på grund av dessa lån, säger civilminister Erik Slottner i ett pressmeddelande.

Bostadsrätterna är dock kritiska till förslaget och kallar det ogenomtänkt eftersom många förstagångsköpare är tvingade till att ta blacolån för att ha råd med kontantinsatsen.

- Regeringen har i sitt förslag inte tagit tillräcklig hänsyn till detta och jag anser att underlaget brister vad gäller

en sådan här reform som kan ha en så pass stor påverkan. Kontantinsatskravet och amorteringskravet är betungande för många och regeringen borde vänta med att ändra ränteavdraget innan vi vet hur det blir med dessa krav framöver, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

Regeringen föreslår att ränteavdraget för blacolån halveras 2025 för att sedan slopas helt 2026.

Initiativet är en hjärtesak

Brf Blomstret har en hjärtstartare. Något som egentligen ligger utanför en förenings uppgifter och utgifter.

– Vi tycker att priset är lågt för säkerheten den ger, säger boende Gunnar Eriksson.

Text: Frida Henke
Foto: Stéfan Estassy

Att skaffa någonting som helst aldrig ska komma till användning är en lite konstig grej. Det konstaterar Gunnar Eriksson som bor i Brf Blomstret i Gävle och satt med i styrelsen när föreningen för cirka fem år sedan beslutade att skaffa en hjärtstartare.

– Några medlemmar väckte frågan och vi tog beslutet att det var värt kostnaden. Tack och lov har vi hittills aldrig behövt använda den, säger han.

Den 39 lägenheter stora bostadsrättsföreningen är också ett kollektivhus. Det finns 400 kvadratmeter gemensamhetsytor och det rör sig mycket folk i lokalerna. Tre kvällar i veckan är det exempelvis middag och matlagning för 20–30 personer i matsalen.

– Vi ansåg att det därför är större utsikter att få nytta av den. Genom åren har det också blivit en högre medelålder på dem som bor här med mer än 50 procent pensionärer, säger Gunnar Eriksson.

Hjärtstartaren leasar de till en lite större kostnad än att köpa en, i utbyte slipper de att själva stå för service och underhåll.

– Exempelvis behöver batteriet bytas ut vart fjärde år och vart åttonde år får vi en ny. Om något skulle bli fel på den är det bara att ringa, säger han.

Från föreningens sida är det styrelsen som har ansvar för hjärtstartaren som är uppsatt vid ingången till matsal och kafé. I samband med att den kom till huset såg styrelsen även till att medlemmarna fick en HLR-kurs genom Röda korset.

– Om en förening bestämmer sig för att skaffa en hjärtstartare är ett tips att försöka engagera medlemmarna genom en introduktionskurs. Själva apparaten är självinstruerande, men det är ändå bra om man vet lite hur det fungerar redan innan. ◦

Gunnar Eriksson.

Tänk på det här om ni skaffar en hjärtstartare

> Varje år sker 6 000 hjärtstopp utanför sjukhus i Sverige och varje sekund är avgörande – se därför till att göra hjärtstartaren så tillgänglig som möjligt.

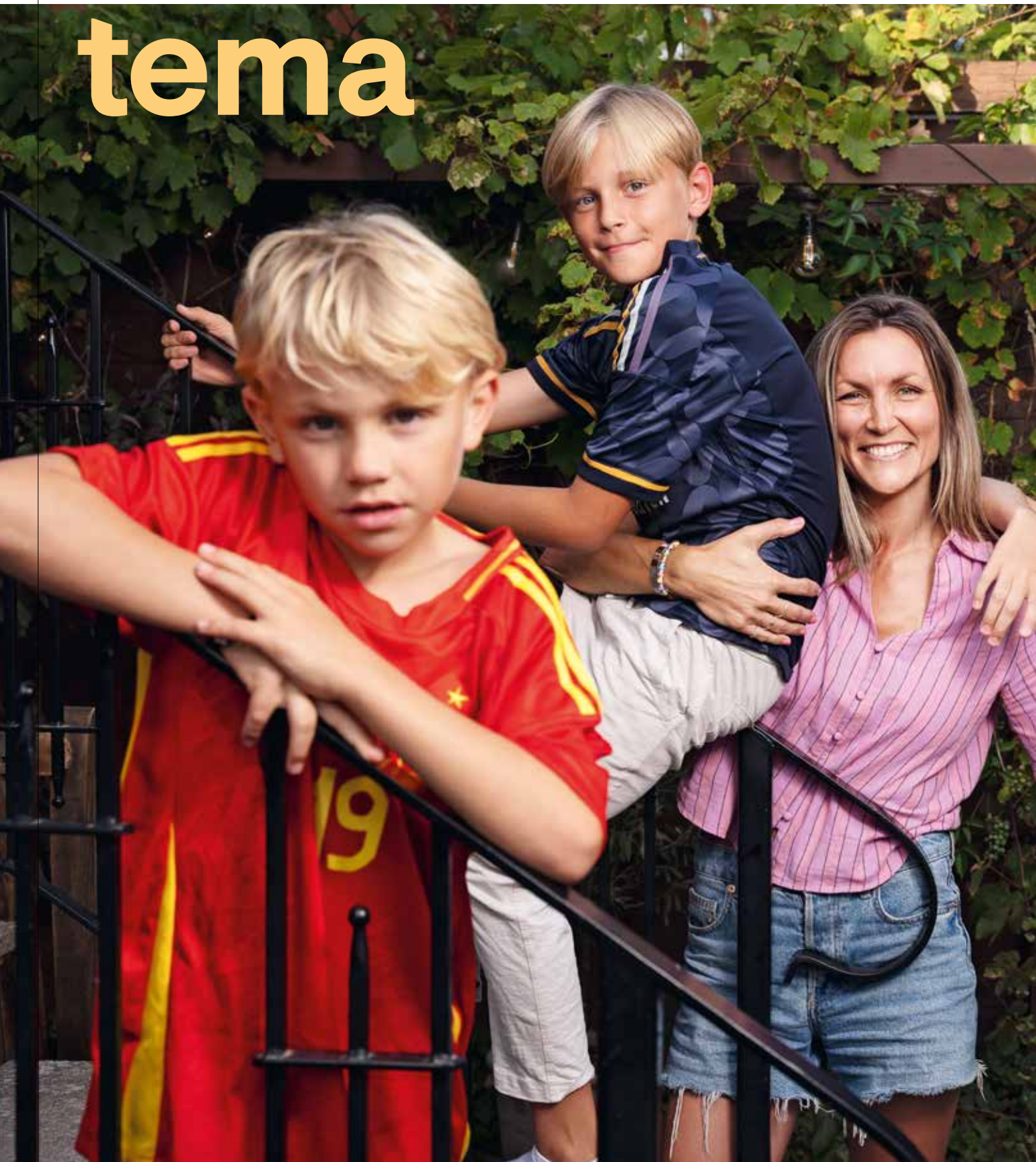
> Registrera hjärtstartaren i Hjärtstartarregistret – där kan SOS Alarm se var de finns. Det går även att ange när den är tillgänglig för allmänheten och inte.

> Det är viktigt att följa rekommendationer för underhåll och ersättning av elektroder och batterier. Garantitiden är vanligen åtta år.

> Vem som helst får använda en hjärtstartare, följ bara hjärtstartarens tydliga röstinstruktioner som steg för steg leder användaren rätt. Men självklart är det bra att gå en utbildning i HLR.

Källa: Medigo

tema





Catharina Henrikssons fyra tips till dig som ska separera

1. Gör en budget. Det är mitt viktigaste råd. På så sätt får du koll på dina ekonomiska förutsättningar vid en separation och vet vad du har att röra dig med.
2. Be om hjälp. Prata med vänner och familj och utforska möjligheterna att få stöd och råd.
3. Ta juridisk hjälp. Det kan underlätta att skriva ett bodelningsavtal som fastslår hur ni delar upp era gemensamma saker. På så vis minskar ni risken för konflikter.
4. Se över ditt sparande. Det är aldrig för sent att börja spara. Sedan är det individuellt vilken sparform som passar bäst för dig. Prata med din bank om du behöver råd.

Kalkylen som inte går ihop

Sorg, stress och oro – att separera är sällan ett lätt beslut. Dessutom kan ekonomin göra det nästintill omöjligt att gå skilda vägar, det visar en färsk undersökning från SBAB. En av dem som nyligen har erfarit allt detta är trebarnsmamman Joanna Pemsel.

Text: Malin Letser Foto: Johan Bävman

Att gå skilda vägar är ingenting de flesta föräldrar gör lättvindigt. Dessutom är det dyrt, och de senaste

årens lågkonjunktur har inte gjort det lättare. En undersökning från SBAB visar att en 40-årig tvåbarnsförälder med en medianinkomst inte har råd att köpa en genomsnittlig trea i någon av Sveriges 25 största kommuner.

– Att separera kan vara något av det svåraste och mest känslomässiga någon kan gå igenom. Barnen kanske måste börja i ny skola och som singelförälder blir du ensam med kostnader som tidigare delades. Att i den här situationen behöva jaga ett nytt boende kan vara oerhört stressande, säger Catharina Henriksson, presschef på SBAB.

I undersökningen har SBAB utgått från det genomsnittliga bostadsrättspriset och medianinkomsten i de berörda kommu-

nerna. Av sammanställningen framgår att varken män eller kvinnor, givet dessa förutsättningar, får kalkylen att gå ihop – detta trots att bostadspriserna över lag har sjunkit något sedan toppnoteringarna våren 2022.

– Att bostadspriserna har sjunkit underlättar inte om det är en direkt följd av att räntan har blivit högre. Dessutom motverkas

lägre priser av ökade avgifter i föreningarna och av högre levnadsomkostnader, understryker Catharina Henriksson.



Catharina
Henriksson

En av många som vet vad det kan innebära att separera, både känslomässigt och ekonomiskt, är

trebarnsmamman Joanna Pemsel. Efter en 15 år lång relation gick hon och barnens pappa skilda vägar förra hösten.

– Det har varit en otrolig stress, berättar hon.





Joanna Pemsel

Ålder: 38 år.

Gör: Skolkurator.

Familj: Tre barn på 7, 10 och 13 år.

Nuvarande boende: Radhus på 82 kvadrat i Kävlinge kommun. När Joanna köpte huset var det på två rum och kök, men nu har hon gjort om ett vindsrum vilket har gett ytterligare 15 kvadratmeter. Hon har även inrett källaren som ger en biyta på närmare 20 kvadrat. Där har hennes äldsta son fått ett eget rum med en egen ingång.

Innan separationen bodde Joanna Pemsel och familjen i en villa i Furulund i Kävlinge kommun. Hon säger att det är ett mysigt bostadsområde med egna skolor och föreningsliv och att hennes förhoppning var att kunna bo kvar.

– Barnen har vuxit upp där och känner sig hemma. Men det är ett väldigt homogent område med kärnfamiljer och medelinkomsttagare, och priser därefter. Jag har en helt vanlig lön, men det slog hårt mot kalkylen att jag har tre barn. Jag var inte ens i närheten av att kunna köpa någonting där, berättar hon.

För barnens pappa såg kalkylen annorlunda ut. Han tjänar mer och kunde ta större lån vilket gjorde att han kunde köpa ett radhus i Furulund.

– Det kändes väldigt skönt att barnen skulle få ha en bas kvar i området. Men jag kände bara att

Joanna Pemsel fick "kavla upp ärmarna och ta fram pannbenet" för att hitta en långsiktig lösning för sig och de tre barnen.

"var ska jag ta vägen?", säger hon.

Hon övervägde alla möjliga alternativ. Och även om hon var inställd på att sova i en bäddsoffa i vardagsrummet behövde hon fyra rum för att ge sina barn på 7, 10 och 13 år sina egna utrymmen.

– Situationen under en separation är mycket jobbig, inte minst för barnen. Så jag ville hitta en

långsiktig lösning, men det kändes mörkt, säger hon.

Vändningen kom när hon fick höra om ett bostadsrättsradhus på 82 kvadratmeter som skulle säljas i en grannby. Bostaden var på två rum och kök med stort renoveringsbehov, men Joanna Pemsel såg möjligheterna i att göra om källaren och vinden till sovrum.

– Jag visste att det skulle innebära väldigt mycket jobb att renovera huset, men jag hade råd med det och tänkte att jag kunde värdera upp det efter hand och låna mer för att fortsätta renovera. Som en trestegraket, säger hon.

Joanna Pemsel köpte huset och fick tillträde till det i mars i år – därefter ägnade hon all sin vakna tid åt att göra det till ett beboligt hem för sig och sina barn.

– Det är något av det tuffaste jag har gjort. Det var bara att

Om SBAB:s rapport

Undersökningen har tittat på möjligheten för 40-åriga kvinnor och män med två minderåriga barn att kunna köpa varsin trea på 75 kvadratmeter i 25 av Sveriges största kommuner. I granskningen har SBAB utgått från snittpriser och medianinkomster i respektive kommun.

Undersökningen visar att varken en man eller kvinna, utifrån dessa förutsättningar, kan köpa en trea i någon av kommunerna. Uppgifterna om genomsnittligt pris och avgift i respektive kommun är hämtade från Booli den 2 augusti 2024. Prisstatistiken avser pris på bostadsrätter, exklusive nyproduktion, och avgiften är den genomsnittliga för sålda bostadsrätter.

kavla upp ärmarna och ta fram pannbenet, säger hon.

Med en knaper budget, sett till projektets omfattning, kunde hon inte anlita någon för allt, utan behövde sätta sig in i och förstå vad som kunde lösas på egen hand.

– Jag tog in hjälp för badrum, montering av kök och dragning av elen som visade sig vara undermålig och osäker för barnen. Ingen i min familj är hantverkare och vi har inga sådana kontakter, så vi fick staka oss fram och titta mycket på Youtube, säger hon.

När det var som stökigast hade familjen en campingtoalett i källaren och ett enda eluttag som de fick dra en förlängningsladd från. Vatten fick de hämta utomhus hos en granne.

– Om jag hade vetat hur det skulle vara, praktiskt, ekonomiskt och känslomässigt, skulle jag inte ha tagit mig an ett sådant projekt. Men å andra sidan är jag nu tacksam för att vi har ett hem som vi kan stanna i och där alla har fått sin plats, säger hon.

Nu har Joanna Pemsel och barnen bott i huset sedan i maj. Allt är inte klart, men det börjar närma sig. Och tack vare reoveringen har hon lyckats omvärdera huset och sänka sina lånekostnader. Hon berättar också att den värsta turbulensen efter separationen har lagt sig. Hon mår bättre, barnen mår bättre och huset har börjat kännas som ett hem.

Några tips till andra som står inför en separation tycker hon är svårt att ge – alla har så olika förutsättningar. Vad hon däremot kan dela med sig av är känslan av att vara ute på andra sidan och känna sig stärkt.

– Jag minns när min yngsta frågade hur vi skulle kunna bo i ett hus där allt var sönder och trasigt. Då gick mitt hjärta i tusen bitar. Men så bara för en vecka sedan frågade han mig hur jag hade kunnat laga allting och göra det så fint. Jag kände en sådan styrka i det, en tilltro till min egen förmåga – att mamma ordnar det här! ○

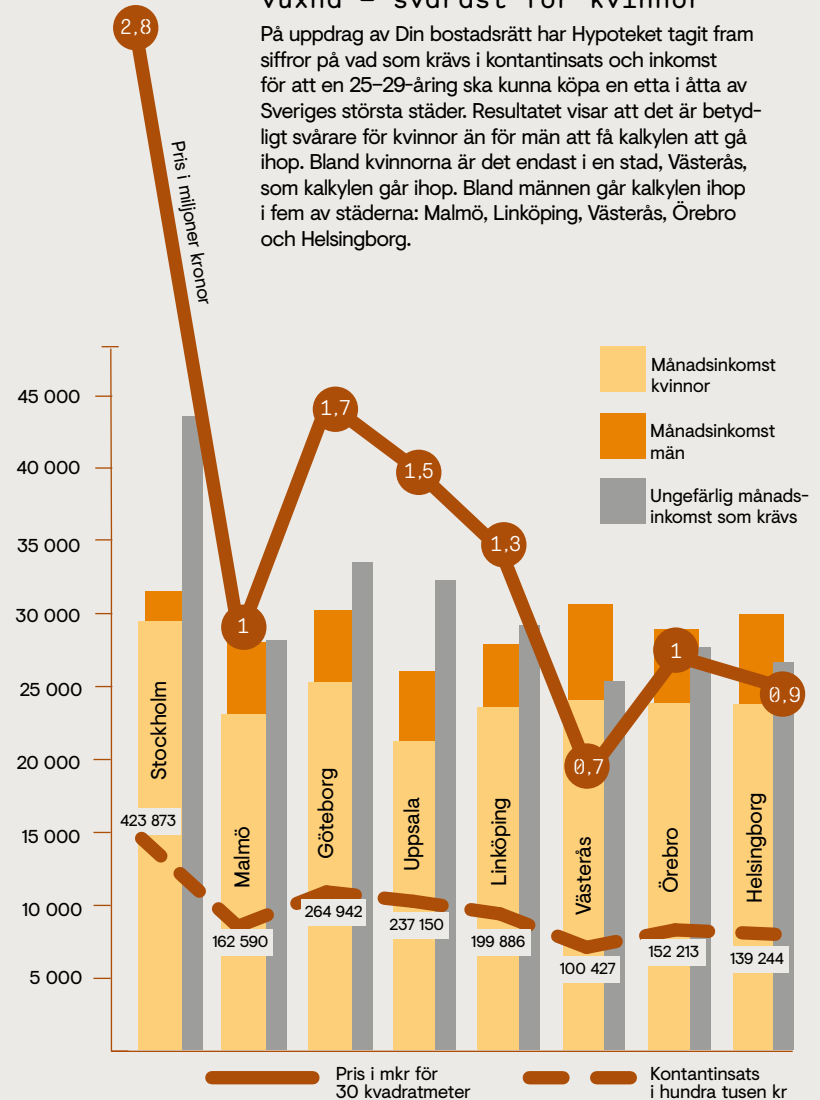
Unga vuxna har det också tufft

Att som ung ta sig in på bostadsmarknaden är inte heller lätt. Hyresgästföreningens senaste rapport kring unga vuxnas boende visar att

var fjärde 20–27-åring bor kvar hos sina föräldrar. Av dem vill 77 procent bo på något annat sätt, vilket motsvarar 192 300 unga vuxna.

Kalkylen går inte ihop för unga vuxna – svårast för kvinnor

På uppdrag av Din bostadsrätt har Hypoteket tagit fram siffror på vad som krävs i kontantinsats och inkomst för att en 25–29-åring ska kunna köpa en etta i åtta av Sveriges största städer. Resultatet visar att det är betydligt svårare för kvinnor än för män att få kalkylen att gå ihop. Bland kvinnorna är det endast i en stad, Västerås, som kalkylen går ihop. Bland männen går kalkylen ihop i fem av städerna: Malmö, Linköping, Västerås, Örebro och Helsingborg.



Fotnot: Statistiken om snittpris är hämtad från Svensk Mäklarstatistik och avser juli månads siffror, 2024. Snittpriset för ettor har sedan multiplicerats med 30 kvadrat. Lönen är beräknad så här: Medianinkomst från SCB, åldern 25 till 29 år. Medianinkomsten är från 2022 och har därför räknats upp med

6 procent för att ungefär motsvara 2024 års siffror.

Maxgränsen för avgiften är satt till 3 500 kronor för en etta. Ingångsvärdena, hela kontantinsatsen, kommun och medelinkomst har sedan matats in i tre olika bankers ”så mycket kan du låna”-verktyg.

Här är politikernas lösningar

S: Det behövs en nationell handlingsplan

Sjösatt startlånet och återinför investeringsstödet – Socialdemokraternas bostadspolitiska talesperson Jennie Nilsson svarar på hur partiet vill underlätta inträdet på bostadsmarknaden.

Text: Malin Letser

Vilka är Socialdemokraternas förslag för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden?

– Den lägst hängande frukten är att införa startlånet som ligger färdigt för beslut.

– Vi vill även återinföra någon form av investeringsstöd, som regeringen avskaffade. Utöver det har vi skarpa förslag om produk-

tionsstöd och byggkrediter. Vi har en situation där det finns många startklara byggprojekt som inte kan sjösättas på grund av att det inte finns en finansiell lösning. Banken kräver att projekten ska vara sålda på ritning i ett läge när konsumenterna inte är beredda att handla på det sättet, då blir det tvärstopp. Därför vore det rimligt att staten går in och delar på risken via byggkrediter.

Vad anser ni om att införa ett skattegynnade bosparande?

– Vi är öppna för att titta på de flesta åtgärder, så det kan absolut vara en pusselbit för att skapa förutsättningar för en



Jennie Nilsson

///
Vi är öppna för att titta på de flesta åtgärder.

del. Men det är inte sannolikt att människor som lever i en parrelation samtidigt har ett eget bosparande som behövs för en kontantinsats, så det är inte en lösning för alla.

Hur ser Socialdemokraternas ideala bostadsmarknad ut – oavsett läget i dag?

– Att alla ska ha råd med ett boende. Det förutsätter att man bygger blandat, både hyresrätter och bostadsrätter, så att människor sömlöst kan förflytta sig mellan olika boendeformer beroende på var de befinner sig i livet. Det kräver en politik som tar ansvar för en helhet. Vi anser att det bör tas fram en nationell handlingsplan där man sätter tydliga politiska mål för hur mycket som ska byggas, och att myndigheter får tydliga uppdrag om hur de ska leverera för att uppnå målen. ◦

M: Inför fler hyrköpsmodeller

Skattefritt ISK-sparande och mindre regelkrångel – Moderaternas bostadspolitiska talesperson David Josefsson svarar på hur partiet vill underlätta inträdet på bostadsmarknaden.

Text: Malin Letser

Vilka är Moderaternas förslag för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden?

– Jag hoppas att vi snart kan införa ett ISK med skattefrihet på de första 300 000 kronorna, vilket är bra eftersom ISK används bland annat till att spara till en bostad. Sedan måste vi bli bättre på att nyttja befintligt bestånd av bostäder. Vi har tillsatt en utredning för att titta på möjligheterna att underlätta privat uthyrning. Förslagen ska presenteras i vår

och jag hoppas att det kan omvandlas till något konkret under nästa år. Vi vill även se över byggreglerna och göra det lättare att bygga yteffektivt.

Varför har regeringen dröjt med förslaget om startlån för förstagångsköpare?

– Vi anser att det kan vara en bra lösning men att man måste se det ur ett bredare perspektiv. Förra året tillsatte vi en utredning som tar ett större grepp kring bostadsfrågan och konsumenternas skuldsättning, de tittar på såväl bolånetaket som amorteringskraven. Utredningen ska presenteras i slutet av oktober. Utifrån vad de säger får vi se om startlånet är en bra väg framåt, och om vi kan omdefiniera amorteringskraven.

///
Vi vill ha en marknad med större variation och rörlighet.

Hur ser Moderaternas ideala bostadsmarknad ut – oavsett läget i dag?

– Vi vill ha en marknad med större variation och rörlighet. Som regelverket ser ut i dag är det fyrkantigt, man äger eller hyr. Vi vill bredda möjligheten till ägarlägenheter och införa hyrköpsmodeller som möjliggör att det går att flytta till ett nytt boende och spara till insatsen under tiden. ◦



David Josefsson

KD: Alla ska kunna äga sitt boende

Sänk amorteringskravet och inför ett subventionerat bosparande – Kristdemokraternas bostadspolitiska talesperson Larry Söder svarar på hur partiet vill underlätta inträdet på bostadsmarknaden.

Text: Malin Letser

Vilka är KD:s förslag för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden?

– Vi vill införa ett startlån och ett subventionerat bosparande. Det här är något som vi har drivit både i opposition och i majoritet. Vi vill även höja bolånetaket och lätta på amorteringskraven som är alldeles för stränga i dag.

Vilket typ av bosparande vill ni införa?

– Vi vill ha ett subventionerat statligt

Vi vill öka takten på byggnationen av ägda boenden.

bosparande för personer i åldern 18 till 30 år. Liknande exempel finns i exempelvis Tyskland. Det finns egentligen en majoritet för ett skattefritt bosparande, så jag hoppas att det kan införas nu när tiderna vänder.

Vi kan inte enbart fokusera på att få ner inflationen och att hålla kostnaderna i schack, vi måste se framåt och vidareutveckla marknaden också.

Hur ser KD:s ideala bostadsmarknad ut – oavsett läget i dag?

– Vi vill att alla ska kunna äga sitt eget boende, det är ett ideologiskt vägval vi har gjort då vi tror att det på längre sikt gynnar människor, både socialt och ekonomiskt. Självklart ska det finnas möjligheter att hyra en bostad för de som vill, men vi har riktat in vår politik på att man ska kunna äga sitt eget boende. Därför har vi många förslag som grundar sig i den ideologin. Vi vill öka takten på byggnationen av ägda boenden, det måste gå snabbare att få bygglov, men det måste också bli billigare att bygga. Vi vill se över strandskyddet, finansieringsmöjligheterna och kreditgränserna, bland annat. ◦



Larry Söder

Kommentar: Det saknas långsiktiga spelregler

Inför startlånet och sänk amorteringskraven – det här menar Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist är några steg mot att underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Men på sikt behövs långsiktiga spelregler.

Text: Malin Letser

S om vd för Bostadsrätterna har Ulrika Blomqvist följt bostadspolitiken under lång tid och är väl insatt i de förslag som tas upp i politikerintervjuerna här intill. Startlånet, som är färdigutrett sedan flera år, är en av de reformer hon menar bör införas omgående.

– Det är bara att trycka på knappen. Startlån kommer inte att hjälpa alla, men det kommer att underlätta för vissa grupper i alla fall, säger hon.

Hon berättar att Bostadsrätterna även är positiva till att införa ett skattegynnade bosparande.

– Det här förslaget får ofta motargumentet att det bara är rika personer som kan spara. Men vilka kan göra det i dag? De människor som står allra längst från bostadsmarknaden blir varken hjälpta av ett bosparande eller av ett startlån, men det kan underlätta för många.

Hon understryker även

vikten av att bibehålla räntevadtaget och att se över amorteringskraven – något som den nuvarande regeringen utreder just nu.

– I vart fall bör man ta bort det andra amorteringskravet.

Kanske även det första, utifrån en individuell bedömning. Givetvis är det bra att amontera, det är ett sparande som minskar räntekänsligheten. Men amorteringar betalar inte en ny tvättmaskin. Bostadsägare behöver likviditeten, inte minst i början av sin bostadskarriär när de inte har hunnit bygga upp sin ekonomi, säger hon.



Ulrika Blomqvist

Mer tveksam är hon till förslaget om ett investeringsstöd, något som Socialdemokraterna vill återinföra.

– Min bild är att det inte har hjälpt så mycket. Om det ändå ska införas

är det viktigt att det inte påverkar marknaden i övrigt. Kanske ska det enbart gälla för studentbostäder, säger hon och tillägger att den största utmaning i bostadspolitiken i dag är att det saknas långsiktiga spelregler.

– Vi behöver ett helhetsgrepp kring bostadspolitiken. Som det ser ut nu ändras spelreglerna från mandatperiod till mandatperiod. Hur ska de som producerar bostäder veta vad de har att förhålla sig till? De kan påbörja ett byggprojekt, men innan spaden sätts i marken har förutsättningarna ändrats. Det är ohållbart, säger Ulrika Blomqvist. ◦

Så rensar du ditt hem effektivt och smart

En undersökning visar att var tredje svensk har svårt att stänga sina garderobsdörrar och lådor. Dags att rensa ut med andra ord, men hur gör du det bäst? Här är rensningsexpertens bästa tips.

Text: Petra Olander

Eva Maria Karlander är föreläsare, kurshållare, bloggare och författare till en bok om att hålla

ordning hemma. Hon menar att orsaken till våra alltmer pryl- och klädöversvämmade hem ligger i konsumtion.

– Det är lätt att konsumera och det har blivit något människor gör utan att reflektera. Och när prylarna väl tagits in i hemmet, har de flesta svårt att släppa taget om dem. Så det första som behöver göras är att bryta konsumtionen, säger hon, som själv började sin rensningsprocess 2008 med att ge sig själv ett års köpförbud på kläder.

Men samlandet är inget att känna skam över – beteendet finns i vårt dna.

– Att samla mat har varit en del av mänsklighetens överlevnad.

Jag är redo att rensa, hur går jag bäst till väga?

– Börja med att definiera varför du vill rensa. När du sedan kör fast och det känns svårt, kan du titta tillbaka och komma ihåg varför du gör detta. Att rensa bara för rensandets skull kan vara svårt som motivation, säger hon.

Ett tips är att rensa kategori för kategori.

– Börja med det du själv tycker är enklast. Kanske bland elektronik eller skor. Börjar du där det är lätt, tränar du upp din rensa ut-förmåga, säger Eva Maria Karlander.

Att sluta vara tidsoptimist är ett annat råd.

– Ha respekt för att arbetet tar tid och att det blir överväldigande att börja överallt. Planera till exempel två timmar varje helg och skapa små avgränsade projekt som en byrå. Fokusera bara på den och belöna dig själv när du gjort klart byrån. Nästa helg tar du tag i nästa projekt – och till slut har du det hem du vill ha. ◦



tips som hjälper dig på vägen

- ◊ Jämför dig inte med andra och deras hem. Fundera först över hur du vill ha ditt hem och utgå sedan från det.
- ◊ Rensa efter kategori – och börja där du är minst sentimental.
- ◊ Avgränsa arbetet till miniprojekt, som en bokhylla eller skrivbordshurts.
- ◊ Avsätt tid för arbetet, till exempel två timmar per helg.
- ◊ Belöna dig själv när du gjort färdigt miniprojektet, inte med att köpa något men en upplevelse som att gå på bio eller fika.
- ◊ Skaffa en "clutter buddy", en vän som också rensar och som du kan ringa när du får svårt med besluten.



Lys upp rätt

Belysningen är en avgörande faktor för hur trivsamt ett hem upplevs. Rätt gjord förenklar den också vardagssysslor som att laga och äta mat, läsa eller städa. Men det krävs lite eftertanke och kunskap att inreda rätt med ljus.

Frida Ramstedt driver Skandinaviens största inredningsblogg och hon vet hur du ska ljussätta ditt hem så att det blir både praktiskt och snyggt – och vilka trendfällor du ska undvika.

Text: Frida Henke Foto: Shutterstock

B

elysning är en blandning mellan konst och vetenskap. En estetisk fråga samtidigt som det också handlar om teknik och funktion. Det anser Frida Ramstedt som driver inredningsbloggen Trendenser och som skrivit en bok om hur inredning görs både praktisk och snygg. Under det senaste decenniet tycker hon dock att just funktionaliteten allt mer fått stå tillbaka för det dekorativa, i synnerhet gällande belysning.

– När jag sitter och kollar på Hemnet i mitt jobb ser jag många dåligt ljussätta hem. De är estetiskt tilltalande, men saknar den funktionella aspekten. Knäckfrågan när det gäller belysning och inredning i stort är att förena dessa delar – lite som att göra en högklackad sko som känns som en fotriktig, säger hon.



Frida Ramstedt berättar att Sverige varit ledande på funktionell design och att inreda därefter, men att det i och med dagens snabba trender och inredningsbutiker på nätet blivit väldigt svårt att göra rätt val.

– De presenterar inte lamporna utifrån

vilket jobb de har att göra och att de ser snygga ut på bild hjälper inte kunden. Ofta är de inte ens tända vilket gör det svårt att förstå vilken typ av ljus de kommer att sprida och det går inte heller att sortera dem efter det ljus man är ute efter. Det vill säga om det exempelvis ska vara riktat eller diffust, om det ska vara ett arbetsljus eller stämningsljus. Hur ska jag då veta vilken av tusen lampor jag ska välja? säger Frida Ramstedt.

Att ha ett funktionellt upplyst hem är viktigt av flera anledningar som att vi ska kunna se ordentligt när vi städar eller letar efter något. Att vi ska kunna laga mat, äta, läsa eller lösa korsord utan att ljuset bländar oss eller är för skumt. Men det handlar också om stämningen och rumsupplevelsen.

– Ljuset påverkar upplevelsen av ett rum. Om du vill ha ett trivsamt hem är det belysningen som gör "make it or break it". Tillsammans med färgsättning är den också det första vi uppfattar när vi kommer in i ett rum, det är inte formen

på soffan eller de andra detaljerna.

En tumregel hon brukar prata om är att hålla sig till mellan fem och sju ljuskällor i varje rum.

– Ibland kanske hela sju till nio. Alla behöver ju inte vara tända samtidigt och tänk på att inte placera dem på samma höjd så att det bildas en ljusmidja i mitten av rummet. Tänk också på att använda olika typer av ljus, man vill exempelvis inte bara ha en sorts lampa med riktat ljus, det blir en oskön ljusbild, säger hon.

Enligt Frida Ramstedt kokar allt ner till två frågor gällande val av lampor.

– Det du behöver fråga dig är: Vad kommer jag att göra i rummet och var kommer jag att vara?

Gällande valen finns sedan tre kategorier av lampor.

– Antingen är det ett direkt riktat ljus, som en strålkastare, eller ett diffust ljus från exempelvis en taklampa som vare sig ger fläckar eller skuggor i rummet. Sedan finns det även indirekt ljus som reflekterar ljuset eller förstärker sig själv, som en plafond.

Förutom ett allmänljus som behövs i alla rum, för att kunna se att städa eller leta efter saker, beror det på rummets användning vilken typ eller typer av dessa tre ljus som behövs. Här intill går Frida Ramstedt igenom vad som gäller rum för rum. •



Tänk på!

Fall inte för frestelsen och köp importerad belysning från e-handelsplattformar som säljer ocertifierad belysning för att komma billigare undan. Det är viktigt att köpa CE-märkt belysning som följer regelverket gällande elsäkerhet. Många kopior av designlampor på nätet har inte säker el installerad så förutom de andra problemen som varumärkesintrång kan det också sluta med brand i hemmet. Det dyraste behöver inte alltid vara det bästa, företag som exempelvis Ikea och Jysk har jättebra lampor. Vill du ändå ha en designlampa köp då en och ha som ett smycke i rummet medan de andra lamporna kan vara bra basbelysning. Många designlampor har också ett bra andrahandsvärde. Om du är rädd om dem och de är i gott skick är det en investering.



Köket

Många tänker på luckor och beslag när de renoverar köket, men glömer ofta att tänka belysning i ett tidigt skede. Kanske tittar man då på webben för att få inspiration och hitta en snygg lösning. När sedan köket ska användas upptäcker många att det inte finns några ordentliga arbetsljus. Ett sådant ljus behöver vara riktat så ljuspunkten tydligt träffar arbetsytan och då måste ljuskäglan få hjälp av en skärm. I dag är det populärt med olika glaslampor över köksbänkarna, men de har ett spritt ljus och ger inte tillräckligt stark effekt. Andra gånger kanske ljuset kommer bakifrån så att du skuggar arbetsbänken du jobbar på. Tänk därför på var du kommer stå i köket och jobba så att ljuset kommer uppfifrån, framifrån utan att blända.

Numera är armaturen över matbordet ofta öppen med nakna glödlampor, som skapar ett bländande ljus för dem som sitter runt bordet. Lampans ljus bör i stället vara riktat ner mot bordet för att kunna se tallrikar, mat och hemläxor ordentligt. Tänk också på att avståndet inte får bli för stort. Lampan ska hänga 55 till 65 centimeter över bordet.

För att skapa stämning i köket kan du i stället jobba med ett ljus som ger mjuka skuggor för att se detaljer i köksluckor och annan inredning.

Badrummet

I badrummet vill du ha ett krispigt kallt till neutralt ljus, inte orangerött, men inte heller isblått. Anledningen är att du ska kunna se dina färger och så att den som lägger på smink ska se hur det verkligen ser ut. Tänk också på att inte sätta lampor ovanför badrumsspeglarna då det skapar oönskade skuggeffekter i ansiktet. I stället är det ett sidoljus du ska sträva efter, gärna vägglampor bredvid badrumsspeglarna.

Vardagsrummet

Allmänljuset i vardagsrummet har man inte tätt en vardagskväll på hösten. Det blir som att leva på en upplyst teaterscen. Sprid i stället ut ljuset i rummet. Tänk på var du kommer vara. Har du kanske några olika sittplatser för läsning och flera vill läsa behövs det fler än en läslampa med riktad belysning så att ljuskäglan hamnar i boken där du behöver den. För att det inte ska bli för ansträngt för ögat behöver tv:n ha en kompis med ett diffust ljus bredvid sig. Sedan kan du ha olika typer av dekorativ- eller punktbelysning för att lysa upp en tavla eller bokhylla. För att skapa stämning har du även någon ljuskälla som lyser upp hörnen i rummet.

Illustration: Trendenser



Hallen

I hallen har man ofta många dörrar som går in i rummet och därför är det ofta praktiskt med en plafond som lyser upp hela rummet genom att rikta ljuset upp och reflekteras ner av taket. Här går det också bra att jobba med spotlights mot väggarna för att förstärka ljusbilden och lysa upp dekorativa detaljer. Du vill kanske också mötas av ett trevligt ljus när du kommer hem och tändes så tänk att använda dig av ett mjukt, diffust ljus. Om du har speglar i hallen är det också jätteviktigt att inte rikta en spot in i den för då blir du bländad. Liksom i badrummet kan det här i stället vara bra med sidoljus.



Frida Ramstedt rekommenderar fem till sju olika typer av ljuskällor i vardagsrummet: 1. Allmänljus. 2 och 4. Läs-lampa/arbetsljus. 3 och 5. Punktbelysning.



Barnens rum

Generellt sett finns det lite vägledning för belysning av barnrum. Ofta handlar det mer om hur man inreder dem praktiskt med förvaring och liknande. Här är det viktigast att tänka på att de är kortare än oss vuxna och att ljuset kan blända dem då de ser lamporna mer underifrån. Undvik därför gärna öppna lampor i dessa rum och stå gärna på knä för att få rätt perspektiv när du ska planera belysningen. Ha också i åtanke var barnen kommer vara mest i rummet och var de kommer behöva ljuset mest, det kanske inte är vid skrivbordet de sitter och leker mest utan se till att ljuset är tillräckligt skarpt för pärlplattor och legobyggen även på golvet. Tänk också på elsäkerheten och på att det ska vara praktiskt. Kanske kan det vara en god idé att inte ha glaslampor i barnrummet om en boll eller något annat skulle råka flyga iväg.



Sovrummet

Att köpa sänglampa kan vara klurigt. Tänk på vad du kommer att använda den till, vill du läsa, bara kunna hitta på natten eller att det ska se trevligt ut när du tittar in i sovrummet? Om ni är två bör du också fundera på om det är så att en vill vara vaken och läsa medan den andra vill sova, i så fall behöver ni en läslampa vars ljus riktas bort från den andra sängplatsen. Kanske använder du också sängen på dagtid för att läsa eller jobba på en laptop. Tänk då på att lampan ska vara på en höjd så att du även kan få ljus när du halvsitter. Det funktionella ljuset

i ett sovrum bör alltid vara den lampa som står på sängbordet eller är monterad i mitten eller sidan av sängen. En lampa med tygskärm kan inte göra jobbet som läslampa. Andra ljuspunkter förutom en taklampa för allmänljus kan vara en prydnadslampa på en byrå eller en fönsterlampa som lyser upp rummet på olika nivåer och får det att se trevligt ut.

Så väljer du rätt ljuskälla

Det är en hel vetenskap att förstå sig på ljusstyrkor och kulörer när det gäller glödlampor (ljuskällor/led-lampor). Därför är det lätt att gå bet när du ska stoppa in den där sista detaljen i dina armaturer. Här är några förhållningsregler.

- > **Lumen** är ett mått på ljusflöde och beskriver hur mycket ljus en källa avger totalt i alla riktningar. Detta mått kikar du på när du ska välja ljusstyrka.
- > **Watt** är mättenheten för effekt och hur mycket energi som ljuskällan förbrukar. Lampor som tidigare kunde dra 40 watt drar i och med dagens ledteknik bara cirka 4,5 watt. Ljusstyrka anges därför numera i lumen, även då det gamla watt-måttet för ljusstyrka ofta också anges på förpackningen.
- > **Lux** används för att mäta ljusflöde i en viss riktning på en avgränsad yta.
- > **Kelvin** är ett belysningsmått som anger färgtemperaturen i en lampa. Kelvin betecknas också med förkortningen K. Ett högre kelvintal betyder att lampan har ett kallare eller blåare ljus medan ett lägre tal indikerar att lampan har ett varmare, gulare sken.

Grunden när du ska välja en glödlampa är att välja en med rätt sockel för din armatur. Gällande ljusstyrkan är en bra minnesregel att en 25 watts glödlampa motsvarar ungefär 250 lumen och passar bra för mysbelysning som fönsterlampor. De tidigare 40 och 60 wattslamporna motsvarar 450 respektive 800 lumen och passar bra i köket och hallen. Det gäller även vardagsrum och matrum men där är det bra att även ha en dimbar belysning som kan anpassas utifrån vad du för stunden håller på med.

För val av färgtemperatur är 2 700 kelvin vanligast i Sverige, det är ett lite gulare ljus. Anledningen är att ljuset påverkar sinnesstämningen och de som bor i ett kallare klimat tenderar därför att välja ljustonerna som är varmare och vice versa. Ljuset påverkar även vår koncentration förmåga så tänk på att välja ett vitare ljus där du sitter och studerar eller jobbar. Spridningsvinkeln påverkar om lampan har en stor plastsockel. Lampor i klarglas ger ett kraftfullt sken, medan frostade varianter ger ett mjukare, mer dämpat sken. Dessa väljer du om lampan riskerar att blända.

Numera finns smarta lampor som genom appar kan ändras i ljusstyrka och färg, allt utifrån vad situationen kräver. Lamporna kan också trappas ner i intensitet under dagen så att de anpassas efter vår dygnsrytm.

Källa: Signify

Flytta ihop eller isär – tänk på det här

Vad behöver du veta när du ska bli sambo och vilka rättigheter har du vid en separation? Sanna Wetterin, familjerättsjurist, reder ut vad som gäller i några scenarier som kan uppstå.

Text: Philip Stockenhed Foto: Shutterstock

Det kan verka som en enkel sak att flytta ihop, men det många inte tänker på är den juridiska biten. Om förhållandet tar slut kan det leda till en kalldusch om ena parten räknat med att ha rätt till en del av bostaden.

Att ta tag i frågan med en gång känns inte vidare romantiskt. Men enligt Sanna Wetterin, familjerättsjurist på Fenix Family, är det bästa tillfället.

– Jag skulle säga att det är mer romantiskt att ha ett avtal på plats eftersom det är lättare att genomföra när du är glad och kommer överens med din partner. Det kan nästintill vara omöjligt när ni väl är osams, säger Sanna Wetterin.

Exakt hur ett samboavtal bör se ut är svårt att veta på förhand. Det viktiga är att se till sin egen situation och utgå från vad som är viktigt för en själv.



Sanna Wetterin

1

Scenario 1: Flytta in i partners bostadsrätt/fördelning av bohag

Om du flyttar in hos en partner som redan äger en bostadsrätt som inte var avsedd för er, har du ingen automatisk rätt till bostaden vid en separation. Det gäller även om du varje månad betalat till ägaren. Skaffar ni möbler och inredning med syftet att använda det gemensamt har ni som sambor rätt att dela värdet av det mellan er.

– Det är alltså det som köps med syftet att användas gemensamt som ingår i det gemensamma bohaget, oavsett vem som har betalat. Undantaget är om det skrivits ett samboavtal där det framgår att ena parten har ensamrätt till soffan.

2

Scenario 2: Gemensam renovering av bostaden

Vid förbättringar och ändringar i bostaden är det viktigt att tänka över vad som ska gälla.

– En vanlig fälla är att ena sambon flyttar in hos den andra och bidrar i upprustningen av bostaden. Många tror att de har rätt att få tillbaka denna summa, men detta måste bestämmas i förväg genom exempelvis ett skuldebrev.

3

Scenario 3: När ena parten betalar mer för bostaden

Om ett par köper en bostadsrätt för att bo tillsammans i blir den



Att skriva samboavtal när kärleken är ny kan tyckas oromantiskt, men juristens råd är att passa på medan det är lätt att komma överens. Att ha samsyn kan vara nästintill omöjligt om känslorna blir de motsatta.



//
 En vanlig fälla
 är att ena sambon
 flyttar in hos den
 andra och bidrar
 i upprustningen av
 bostaden.

4

Scenario 4: Tvångsförsäljning vid oenighet

Om samboskapet upphör kan den ena parten antingen ta över bostaden eller så säljs den. När den ena parten vill sälja bostaden men den andra av någon anledning motsätter sig det går det att tvinga fram en bodelning.

– Försäljningen av lägenheten kan ske via offentlig auktion, det innebär dock oftast att båda parter får mindre pengar än vid en vanlig försäljning. Det här är en situation som är bra att undvika, därför kan det vara klokt att diskutera möjliga scenarier i förväg och inkludera dessa i ett avtal.

5

Scenario 5: Dold samäganderätt

Om den ena partnern har bidragit ekonomiskt vid köpet av bostaden, trots att den andra står som ensam ägare, kan den dolda samäganderätten innebära att båda parter har rätt till bostaden vid en separation.

– För att undvika överraskningar är det viktigt att komma ihåg att detta är risken om båda parterna bidrar ekonomiskt till köpet oavsett vem som står som ägare. Antingen accepterar man detta och kan även formellt ange den bidragande partens andel i ägandehandlingarna. Eller så tackar sambon som köper bostaden nej till ekonomiskt stöd.



Tänk vilken betydelse en dörr kan ha.

Daloc Säkerhetsdörr hejdar inte bara ljudet av glada hundskall. Den stoppar även tjuvar och eldsvådor, matos och brandrök. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.

Läs mer om Daloc Säkerhetsdörr på daloc.se

DALOC
Doors with purpose





**Installerat
& Klart**



Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

Kontakta oss på Secor så hjälper vi dig hela vägen fram till att säkerhetsdörrarna sitter på plats. Läs mer på [secor.se](https://www.secor.se)

SECOR

Ägarbostäder är Finlands melodi

I Finland bor de allra flesta i ett bostadsbolag. Att äga sin bostad i stället för att ha en andel i en förening ger enligt Paul Nouro, som är boende och styrelseordförande i ett sådant bolag, mer frihet att bestämma över sin egen lägenhet. Kanske till priset av ett svagare boendeengagemang.

Text: Risto Pokarinen Foto: Tommi Tuomi

Paul Nouro öppnar dörren till sin lägenhet på Kalevagatan, mitt i Helsingfors, bara några kvarter från varuhuset Stockmann, helsingforsarnas träffpunkt sedan decennier. Han är styrelseordförande i bostadsbolaget som äger huset och som lägenhetsägare äger han aktier i bolaget.

I Finland är denna typ av ägarbostad den mest populära boendeformen. Över sextio procent av finska hushåll är bostadsbolag, även om hyresboende har ökat de senaste åren.

– När du köper en bostad köper du egentligen aktier som berättigar till innehav av bostaden. Det är bolaget som äger huset, säger Paul Nouro.

I Sverige äger vi sällan bostäder för att enbart hyra ut dem, vilket bland annat beror på att en bostadsrättshavare behöver föreningens tillstånd vid uthyrning. I Finland ser det annorlunda ut för dessa bostäder som mer liknar ägarlägenheter. Och en person kan äga flera stycken för uthyrning.

– Du behöver inte bo i lägen-

heten själv, och det är tillåtet att hyra ut den som du vill, säger han.

I hans hus har styrelsen ändå starkt rekommenderat att inte använda lägenheter till korttidsuthyrning, som Airbnb.

Paul Nouro äger ytterligare två lägenheter som han hyr ut. Bolagets disponent, som fastighetsförvaltaren kallas i Finland, Tom Siljamäki hyr ut fyra lägenheter i Helsingfors. Enligt Paul Nouro och Tom Siljamäki fungerar marknaden så pass bra att det finns tusentals lediga hyreslägenheter i Helsingfors.

– Det kan till och med vara svårt att hitta hyresgäster eftersom utbudet är så stort och ekonomin har varit lite dålig. För några år sedan sjönk hyrorna på grund av utbudet och covid. Studenterna stannade hemma under pandemin och de fyller annars marknaden ganska bra, säger Paul Nouro.

Huset på Kalevagatan har 29 lägenheter i fem våningar, med fyra affärslokaler på gatunivån. Som så ofta i innerstan gömmer huset en innergård med lite grönska. Paul Nouro har bott i huset i 25 år, och har varit ordförande de senaste 20 av dem.

– Jag brukar alltid engagera

mig i styrelsearbetet, och ärligt talat är det ofta lätt att komma in. Det finns inte mycket konkurrens.

Med positionen kommer också ansvar, på gott och ont. Samtidigt som du får vara med och bestämma hur husets affärer ska skötas, kan du ibland bli inblandad i sådant du kanske helst skulle velat undvika, som en vattenskada eller en störande person i huset.

Själv bor han i en lägenhet som precis renoverats på grund av en vattenskada. Renoveringen täcktes dock av en försäkring så att bostadsbolagets ekonomi inte påverkades.

I bostadsbolaget är det bolagsstämman som beslutar om styrelsens förslag. Det viktigaste beslutet handlar om bolagsavgift.

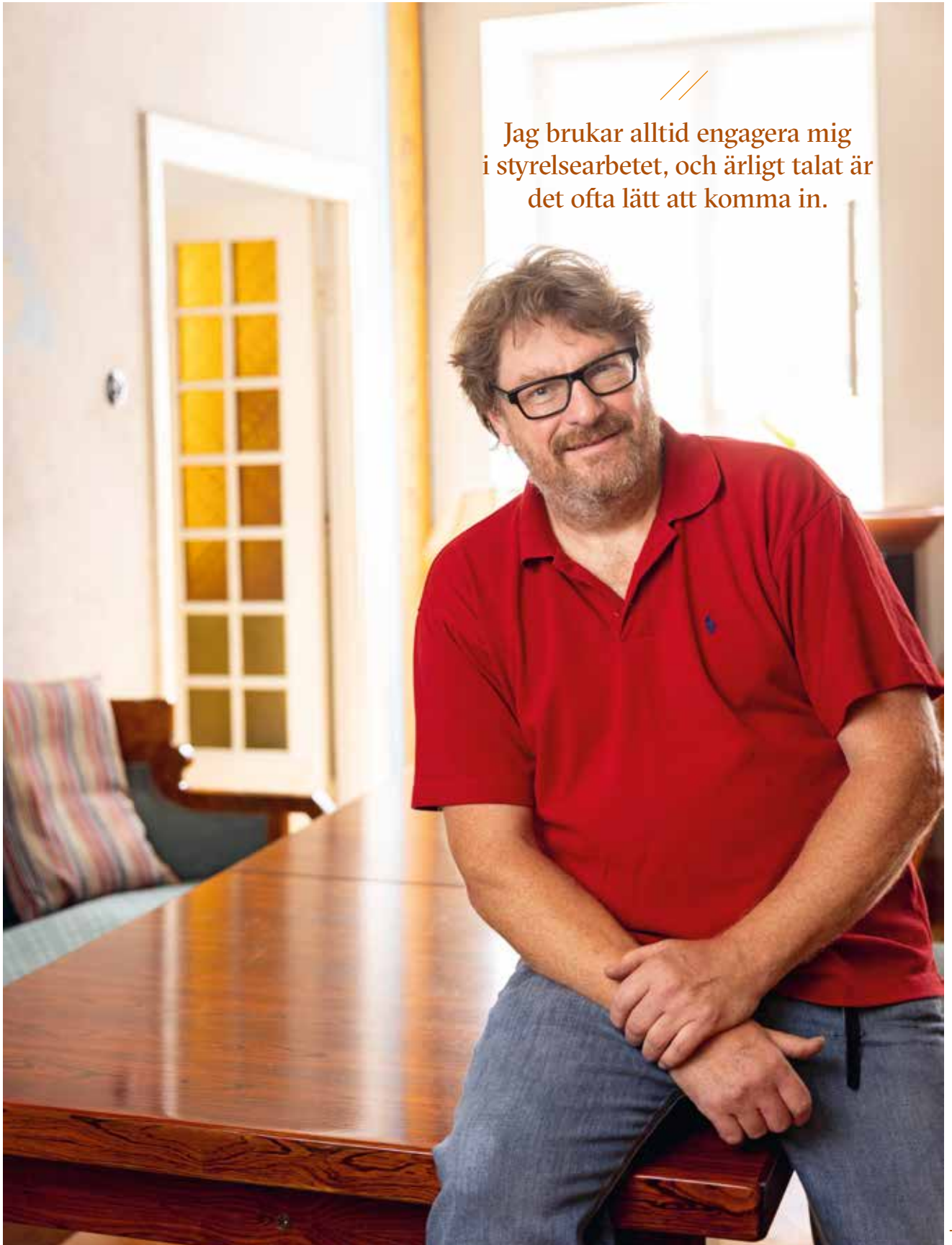
– Avgiften täcker värme, förvaltning och städning, men inte investeringar eller renoveringar.

Paul Nouro är nyss tillbakaflyttad i sin lägenhet som renoverats efter en vattenskada.





Jag brukar alltid engagera mig i styrelsearbetet, och ärligt talat är det ofta lätt att komma in.





Vi har haft städdagar en gång om året, men eftersom det mest bara var styrelsemedlemmarna som var på plats har vi tagit bort det.

Ska föreningen fixa ett tak måste det beslutas om i ett separat finansieringsvederlag, säger Tom Siljamäki.

– Allt har blivit dyrare på senare år, även om det har stabiliserats lite nu. Månadsavgiften baseras på antalet kvadratmeter och hos oss är det ungefär motsvarande 45 kronor per kvadratmeter och månad. Det är ganska lite, säger han.

Styrelsen består av tre personer, varav Paul Nouro är en. Tidigare hade de en styrelse med fem medlemmar men både Paul Nouro och Tom Siljamäki föredrar en liten och aktiv grupp i styrelsen för effektivitetens skull. De är ett radarpar som kommunicerar om fastigheten regelbundet.

Annars är det få som engage-

rar sig, enligt Paul Nouro. Som exempel berättar han att när fastigheten firade sina 80 år med lite dryck och umgänge så var det bara sex personer som dök upp.

– Vi har haft städdagar en gång om året, men eftersom det mest bara var styrelsemedlemmarna som var på plats har vi tagit bort det.

Enligt Paul Nouro handlar det nog inte om boendeformen utan helt enkelt om kulturen i landet. Särskilt i landets största stad.

– På landsbygden är det vanligare att folk känner varandra bättre men här i stan är det annorlunda, säger Tom Siljamäki.

– Folk vill gärna hålla sig för sig själva, tillägger Paul Nouro.

Efter tjugo år som styrelseordförande har han sitt motto klart.

– No news is good news. ◦

Så här bor de i övriga Norden

Boendeformer i Norge:

- ägarbostad
- hyresbostad
- bostadsrättslägenhet/andelslägenhet/aktielägenhet

En ägarbostad är en bostad som du själv äger. Som bostadsägare måste du i vissa kommuner betala fastighetsskatt (eiendomsskatt), och kommunala avgifter för vatten och avlopp, avfallshantering och sotning.

Nordiska medborgare kan köpa bostad i Norge i enlighet med bestämmelserna inom EES (Europeiska ekonomiska samarbetsområdet).

Boendeformer i Danmark

- ägarbostad
- andelsbostad
- hyresbostad

Ägarbostäder äger man, och betalar fastighetsskatt för. En andelsbostad är en del av en fastighet som ägs och drivs av en förening på andelsbasis. Det innebär att fastigheten bebos av föreningens medlemmar.

Om du har varit bosatt i Danmark i sammanlagt fem år kan du köpa en bostad i landet utan att ansöka om tillstånd hos civilstyrelsen.

Boendeformer på Island

- ägarbostad
- bostadsrätt
- hyresbostad

Medborgare i de nordiska länderna kan köpa bostad på Island enligt reglerna inom EES.

Island har en annan form av bostadsrättsföreningar som bygger och säljer bostadsrätter. Köparen måste vara medlem i ett sådant byggande kooperativ.

Källa: Norden.org

Medborgare i de nordiska länderna kan köpa bostad i Norge och Island enligt reglerna inom EES.

frågor/svar

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

Foto: Shutterstock



Behöver jag betala förra ägarens avgifter?

Fråga: Jag har nyligen köpt och flyttat in i en bostadsrätt. Nu visar det sig att förra ägaren inte betalat två månadsavgifter till föreningen, alltså innan jag köpte lägenheten. Kan jag bli betalningsansvarig för dessa?

Svar: Om en tidigare medlem fortfarande har obetalda avgifter till föreningen efter försäljningen av lägenheten finns risk att du som köpare och ny medlem tvingas betala denna skuld. Säljaren är ansvarig för de förfallna månadsavgifterna och föreningen bör i första hand vända sig till säljaren med krav på betalning. Men om säljaren inte betalar kan

föreningen gå till Kronofogden och ansöka om tvångsförsäljning av bostadsrätten. Du kan därmed bli tvungen att betala säljarens skuld för att rädda din lägenhet från tvångsförsäljning. Det är därför mycket viktigt att du som köpare kontrollerar med föreningen att säljaren har gjort rätt för sig mot föreningen innan affären görs upp.



Hur sätter vi ihop en styrelse om för få vill ställa upp?

Fråga: Jag är medlem i en mindre förening med utmaningen att vi på varje stämma har svårt att få ihop en styrelse. Är det ett alternativ att vi väljer en extern styrelse? Eller måste ledamöterna bo i föreningen för att kunna bli valda?

Svar: Det beror på vad som står i era stadgar. Den vanligaste skrivningen är att endast medlemmar samt bostadsrättshavarens make eller sambo kan vara styrelseledamot eller suppleant, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen. För att ni ska kunna välja in externa ledamöter

måste det alltså framgå av era stadgar. Men tänk på att det kan bli mycket kostsamt att avlöna en extern styrelse, vilket är anledningen till att de flesta föreningar väljer bort detta alternativ.



Kan jag få kompensation om beslutet var felaktigt?

Fråga: Styrelsen har nekat min ansökan om att få hyra ut bostadsrätten i andra hand. Nu ska jag ta frågan till hyresnämnden och hoppas att få tillstånd för min uthyrning. Kan jag sedan kräva föreningen på en kompensation för att de felaktigt nekat min ansökan?

Svar: Om hyresnämnden säger ja får du hyra ut lägenheten i andra hand. Men någon generell rätt till kompensation om föreningen nekat din ansökan finns inte. Även om du eller föreningen anlitar ett ombud som företrädare er i hyresnämnden kan ingen ställa krav på ersättning av motparten eftersom var och en svarar för sina eventuella kostnader för ombud i hyresnämnden



Vem ska betala elen för grannens frys?

Fråga: Vi har ett garage där medlemmarna kan hyra platser med el för motorvärmare som ingår. Jag har upptäckt att en granne ställt en frys på sin garageplats och via förlängningssladdar använder föreningens el. Det känns fel att vi andra ska betala för den elen och jag undrar vad föreningen kan göra?

Svar: Garage är i grunden till för att ställa bilar i och elen vid platserna är till för motorvärmare. Föreningen måste se till att vara tydlig med detta i parkeringsreglerna men kan även skriva in i ett tilläggsavtal att elkrävande "saker" inte är tillåtna att ha i garaget. Det går även att ha ett tilläggsavtal om att el över en viss gräns betalas av medlemmen.

Foto: Shutterstock



Specialister på teknisk rådgivning för bostadsrättsföreningar

- Rådgivning vid om-, till- och nybyggnad samt vattenskador m.m.
- Projektutveckling
- Projektledning, projekteringsledning och byggledning
- Upphandling och inköp
- Kalkylering (produktionskalkyler och hela byggherrekalkyler)
- Certifierad kontrollansvarig enligt PBL

Läs mer på www.projektledarteamet.se

Kontakta oss

Projektledarteamet i Sverige AB
Tel. 070-445 91 03
peter.nilsson@bostadsutvecklaren.se



PROJEKTLEDARTEAMET

Du ska gå ut med soporna och hör grannen i trappan. Då väntar du innanför dörren tills kusten är klar – ett beteende du delar med ett stort antal människor. Medan andra i stället väntar på att få träffas och prata.

Text: Petra Olander

Varför väntar vi vid nyckelhålet för att slippa träffa grannen?

Trots att du inte är en utpräglad enstöring eller har något emot dina grannar, undviker du dem. Beteendet kan verka något märkligt, men förklaringen kan delvis ligga i den svenska kulturen. Det menar psykologen Katarina Molin.

– I Sverige är vi individualiserade, bor ofta i ensamhushåll och klarar oss mycket själva. Vår samhälleliga uppbyggnad gör att du inte behöver skapa relationer genom att småprata. Därför blir vi inte tjenis med våra grannar, säger hon, som arbetar på KBT-psykologerna i Uppsala och har 15 års erfarenhet av den mänskliga hjärnans emellanåt snåriga insida. Svenskarnas bristande förmåga till interaktion backas upp av forskning:

– Studier visar att svenskar inte är så bra på att småprata jämfört med många andra kulturer, där det är vanligt att de börjar småprata i köer eller på bussen. Vi blir osäkra, vet inte vad vi ska prata om, och även om vi vet, finns det inget behov av att prata – och vi vill heller inte störa de andra. Så det blir enklast att stanna kvar, innanför dörren, säger hon.

Däremot skulle vi i själva verket må bättre av att slå upp dörren och kliva ut, konstaterar hon.

– Många bor ensam och alla de där små, sociala interaktionerna mår vi bra av. Att stå kvar vid nyckelhålet kan också bli lite av en vana. Nästa gång missar du kanske bussen för att du inte vågade gå ut? Så bara stig ut och passa på att öva på småprat. Le lite, heja! Det kan påverka dagen i en positiv riktning för er båda. ●



Katarina Molin

Småprata – för hälsans skull

Enligt forskningsstudier är goda sociala relationer bland det absolut viktigaste för att öka chansen att leva friskare, längre – och lyckligare.

Detta sammanfattas bland annat i boken "Tillsammans-effekten", av psykologen Katarina Blom. Men förtvivla inte även om du ofta är ensam – för tursamt nog räknas även de tunna sociala banden till hälsofrämjandet, som att heja på gatan, småprata med grannen, byta några ord med brevbäraren.

Allt sådant ger välbefinnande, trygghet och förankring.



"Hur många har egentligen nyckel till vår fastighet?"

Förnya tryggheten i er BRF. Med åren kan avflyttning och borttappade nycklar skapa oreda som ger allvarliga brister i säkerheten. Uppgradera till en perfekt anpassad helhetslösning för er BRF – som ger er bestående kontroll även med löpande förändringar.

Med dormakabas mekaniska och digitala låssystem kan ni enkelt skraddarsy trygghet och bekvämlighet på ett sätt som passar varje boende, oavsett om man föredrar att öppna med nyckel eller mobilapp. Samtidigt får ni maximal livslängd för er investering.

www.dormakaba.se



Skanna QR-kod för mer information.

HÄRJEDALSKÖK



Köksluckor för alla kök

Just nu får du 50% rabatt* på dina nya köksluckor om du bokar ett gratis hembesök senast 30 oktober.

Hos oss bestämmer du själv hur mycket du vill ändra eller byta ut. Vår metod fungerar på alla befintliga kök och stommar.



Vi kommer hem till dig! Ring oss så bokar vi ett gratis möte.

010-884 83 75

Läs mer om vår kampanj!
Gå in på harjedalskok.se
eller skanna koden.



Härjedalsmetoden®

- 1 Vi tar en fika
- 2 Pris & mått
- 3 Tillverkning
- 4 Montering