

# din bostadsrätt



För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC. Nr 3 • September 2003 [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



Tema:  
**Vindsinredning**

Hela utbudet:  
**Höstens kurser  
drar i gång**

**Hennes livs största affär**  
– men Lisa Ehde tar flytten med ro

# 3/2003

## innehåll

- 3 SBC säljer vindsvåningar**  
Projekterar i egen regi
- 4-5 Unga räds inte bostadsköp**  
Ny bok hjälper inför affären
- 6-7 Höstens kurser**  
Utbud och tidplan
- 8-11 Tema vindar**  
Råd och tips inför vindförsäljningen
- 12 Krönika**  
Den stora oredan

## redaktion

<b>Ansvarig utgivare</b>	Göran Olsson
<b>Redaktionsråd</b>	Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård, Peter Klaar och Mats Lindbäck
<b>Produktion</b>	Susanne Glennegård & Edvard Lind/ Journalistgruppen AB
<b>Form</b>	Journalistgruppen AB
<b>Tryck, repro</b>	Sörmlands Grafiska Quebecor
<b>Adress</b>	SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm
<b>Tel</b>	08-501 150 00
För insänt ej beställt material ansvaras ej.	

 **sbc**  
Sveriges  
BostadsrättsCentrum

# Ta inte gör-det-självriskerna

De blir bara fler och fler, ombyggnadsprogrammen på TV. Martin Timell och andra bygger om villor och lägenheter snabbt och enkelt på 30 minuter. Läckra inredningsdetaljer passerar revy. Alla inser vi att vi med små enkla medel kan omvandla våra bostäder till något läckert taget direkt ur en inredningstidning. Med lite större arbetsinsats och en bra byggmarknad så kan man bygga om det mesta själv.

Höstens innesittarväder lämpar sig för ett och annat projekt som förhoppningsvis ska vara färdigt till jul. Så länge det rör sig om heminredning är det upp till var och en att göra det man tycker om. Men när det börjar röra lägenhetens mer fasta inredning så vet de flesta att man, om man bor i bostadsrätt, först måste tala med sin styrelse. Det man gör kan ju påverka andra i huset.

Det är lätt att bli inspirerad av TV-programmen. Men man bör tänka sig för om man verkligen klarar av att till exempel bygga om badrummet. Om inte ett badrum upprustas korrekt kan följderna bli mycket tråkiga, inte bara för en själv utan även för grannarna.

Fuktskador upptäcker man ofta inte med en gång. Det kan ta många månader, kanske till och med ett år innan man ser vad som hänt. Mögel och fukt är ingen rolig konsekvens av ett dåligt genomfört arbete. Fundera därför på om detta är något för hemmasnickaren innan du sätter igång.

Om du bestämmer dig för att inte utföra arbetet själv så är det värt att anlita riktiga hantverkare och skriva ett riktigt avtal. Då vet du att jobbet utförs väl och risken för fel minimeras. Det viktiga är dock att du med ett riktigt avtal också får en garanti. Den är normalt på två år.

På den tiden hinner du upptäcka de flesta skador. Då täcker garantin och skadan blir åtgärdad. Därför ett gott råd: låt TV-programmen stå för inspirationen och idéerna och lämna de svåra jobben till dem som kan ge dig en bra garanti.

Ulrika Francke  
vd SBC



 **sbc**

## Fest och fakta i Berwaldhallen



Onsdagen den 8 oktober kommer Berwaldhallen i Stockholm att fyllas med en blandning av information, underhållning och rådgivning. Kvällen leds av Ingela Agardh som frågar ut SBCs experter om bostadsrätt, föreningsliv, viktiga förändringar i bostadsrättslagen och andra heta ämnen.

**Tid:** 8 oktober kl 17.00–21.00

**Avgift:** 200 kr (inkl. lättare förtäring, kaffe och den nyutgivna boken "Välja bostadsrätt, köpa-bo-sälja". SBCs medlemsföreningar får tre deltagarplatser för en avgift.

**Anmälan:** via inbetalning på SBCs postgiro 395 48-3.

Läs mer på [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

**? Jag ska sälja min bostadsrätt. Vad har jag för ansvar? Köparen har väl undersökningsplikt?**

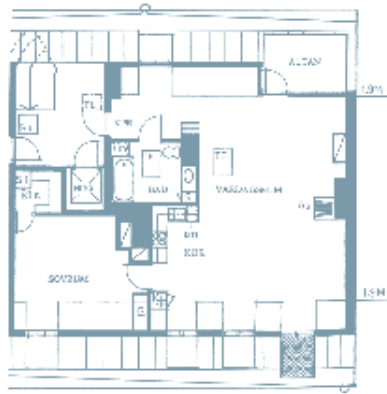
**!** Ja, köparen har alltid undersökningsplikt när han köper en bostadsrätt. Det innebär dock inte att du som säljare automatiskt går fri från ansvar. Du kan bli ansvarig för vissa dolda fel precis som vid en fastighetsförsäljning. Det räcker inte att sälja "i befintligt skick" för att bli friskriven från eventuella fel och brister. Se därför till att köparen blir uppmärksam på allt som du anser vara brister så att det inte blir något trassel senare. Är du medveten om något fel måste du tala om det. Det är alltid lättare att reda ut saken direkt.

**? Jag har fått tillstånd av styrelsen att hyra ut min lägenhet i andra hand under ett år. Hur mycket kan jag ta ut i hyra?**

**!** Du får inte ta ut mer än skälig (rimlig) hyra när du hyr ut i andra hand. Det är inte tillåtet att utan vidare ta ut din egen kostnad för lägenheten, det vill säga avgiften plus räntan på dina lån. Hyran får inte vara högre än för en motsvarande hyreslägenhet. Tar du ut för mycket hyra kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden som kan besluta att du blir återbetalningsskyldig. Du kan ta reda på vilken hyra du har rätt att ta ut genom att fråga hyresnämnden eller allmännyttan på orten.

**? I vår förening har vi ett gift par som båda sitter med i styrelsen trots att det bara är den ena som är medlem i föreningen. Är detta tillåtet?**

**!** Ja, om inget annat bestämts i stadgarna kan också en medlems sambo eller make vara styrelseledamot utan att själv vara medlem. Givetvis har de då varsin röst (vilket de inte har på stämman).



I kvarteret Åkermannen på Kungsholmen byggs tre rymliga vindslägenheter, en tvåa på 80 kvadratmeter, en trea på 100 kvadratmeter och en fyra på 125 kvadratmeter.

# SBC satsar på vindslägenheter

Nu kommer SBC att köpa råvindar, projektera dem i egen regi och erbjuda dem till sina bosparare. De första lägenheterna byggs på Kungsholmen i Stockholm.

**I** SBC:s bosparkö finns 15 000 medlemmar som efterfrågar alla typer av lägenheter. Därför kommer SBC nu även att bygga och sälja vindsvåningar, något som man tidigare inte kunnat erbjuda.

– Vi tar ansvar för hela kedjan, från köp av råvind till projektering och hantering av bygglov och byggnation för att slutligen sälja lägenheten till bospararen, säger Leif Ågren, SBC:s byggchef.

Ett separat bolag, SBC Mark AB, kommer att förvärva råvindarna av föreningarna, vilket innebär att den enskilda föreningen slipper risktagandet. Ett projektteam med egna arkitekter sköter sedan hela projekteringsunderlaget.

Via enkäter kommer SBC att skaffa sig kunskap om köparnas önskemål för att sedan välja ut rätt vindar. Det handlar bland annat om mervärden som frikostiga altaner och rikligt med vindskupor.

– Vi köper endast de vindar som uppfyller våra kriterier. Vi vill bygga värde för våra bosparare. Kvalitet och låga månadsavgifter borgar för bostadsrättens värdetillväxt, säger Leif Ågren.

De första vindslägenheterna kommer att byggas på Kungsholmen i Stockholm. Byggstarten är planerad till oktober i år och inflyttning kan då ske i juni 2004. ■

Björn Lennestig



# Unga köpare ser få problem

Att köpa en bostad är för många människor deras livs största affär. De oroar sig för räntor, marknadspriser och föreningens ekonomi. Men de flesta ungdomar som har köpt lägenheter i ungdomsboendet i Uppsala verkar inte oroa sig alls. Lisa Ehde är en av dem.

Text Edvard Lind Foto Kenneth Hellman

Förra hösten började Lisa Ehde fundera på att läsa juridik i Uppsala. Hon ställde sig i kö för en studentbostad, nästan ett år i förväg. En rätt bra framförhållning kan man tycka. Men den visade sig vara långt ifrån tillräcklig eftersom bostadssituationen i Uppsala är bedrövlig.

– När det skulle bli dags att flytta in skulle jag ha 250 dagars kötid. De som stod först i kön hade mellan 400 och 500 köddagar, säger Lisa Ehde och berättar skräckhistorier om folk som betalar över 3 000 kronor i månaden för ett rum.

I samband med att hon skickade in ansökan till juristlinjen i vintras fick hon hem information från SBC om de planerade studentbostäderna i brf Kandidaten i Uppsala. Det enda som fanns av huset då var en plats och ritningar, men det gällde att bestämma sig. Lägenheterna gick åt snabbt.

– Det är en stor investering men jag känner mig inte orolig, säger Lisa Ehde. Jag har bott i bostadsrätt förut och jag tror inte att bostadspriserna kommer att sjunka i Uppsala.

Efter en uträkning visade det sig att må-

nadskostnaden skulle bli 2 900 kronor. Mycket för en student som med studielån har 6 000 kronor i månaden, men prisvärt. I väntan på sitt nya boende har Lisa hittat en studentbostad. Man går in genom dörren och står vid fönstret, så beskriver hon sina 13 kvadratmeter som hon betalar 2 400 kronor i månaden för.

– Jag ser fram emot att flytta. Det kommer att kännas lyxigt med 33 kvadratmeter, eget kök och badrum. Det ska bli kul också med en förening med så unga medlemmar.

#### AVSPÄND INSTÄLLNING

Enligt stadgarna måste köparna vara mellan 18 och 29 år, medelåldern är runt 23. De flesta av dem har en mycket avspänd inställning till vad som troligen är deras livs första riktigt stora affär.

– Det har varit jättekul att jobba med de här lägenheterna, säger Peter Hultström på SBC, ansvarig mäklare. Ungdomarna är så målmedvetna och säkra på vad de gör. Och så är de entusiastiska inför att flytta till en egen bostad.

»Det är en stor investering men jag känner mig inte orolig.«

En av spekulanterna var dock lite tveksam till en början. Om han inte kunde få golvkaklet i svart och gult ville han inte ha lägenheten.

– Men vi föreslog en svart och gul bård i stället och då slog han till. Om han var AIK:are? Gissa, säger Peter Hultström och skrattar.

Även om föreningarna har unga medlemmar finns det förutsättningar för dem att bli riktigt bra.

– Jag brukar säga att den perfekta föreningen har en som ser till att saker blir gjorda, en tekniker, en ekonom och en jurist, säger Peter Hultström.

Och bland så många studenter är det inte omöjligt. En jurist är i alla fall på väg att flytta in. ■

## Ny bok svarar på bostadsrättsfrågor

**Är föreningen bra eller dålig? Vad kan jag förändra i lägenheten? Hur kan jag vara med och bestämma i föreningen?**

**Svaren finns i boken "Välja bostadsrätt, köpa-bo-sälja", som finns i bokhandeln i början av oktober.**

Tidigare böcker om bostadsrätt har alltid varit mer eller mindre renodlade lagkommentarer. Och därmed inte så intressanta för gemene man.

Det säger Göran Olsson, vice VD på SBC och ansvarig för innehållet i den nya boken.

– Målgruppen är den breda allmänheten, så det har varit viktigt att inte göra en rent juridisk produkt.

Huvuddelen av boken ägnas åt köpet, för det är där som de stora kunskapsluckorna finns, enligt Göran Olsson.

– Det är alldeles för många som inte har någon känsla för vad man ska tänka på när man ska välja bostadsrätt. Vad bör man

till exempel titta efter i en årsredovisning?

Svaret finns förstas i boken, tillsammans med information om hur man kan bedöma föreningens framtidsutsikter.

– Det är ju en sak att granska dagens situation, men lika viktigt är ju att ta reda på hur föreningen kan se ut om tre eller fem år. Om det till exempel är låga avgifter nu – vad beror det på? Har de snålat sig fram, och skjutit utgifterna framför sig? Sådant är viktigt att få klart för sig när man väljer sitt framtida boende.

En annan förändring som påverkar boendet på ett påtagligt sätt är byte av stammar. Hur gör man för att genomleva ett stambyte – kan man överhuvudtaget bo kvar i lägenheten under arbetets gång?

Frågor om låga avgifter och stambyten är naturligtvis enbart aktuella om man köper en lägenhet i en redan etablerad förening, men Göran Olsson påpekar att mycket av bokens innehåll också är intressant för den som tittar på en nyproducerad bostad.



– Ta till exempel demokratifrågan, det är många som inte vet hur de ska göra för att få inflytande i föreningen. I boken får de reda på hur de kan engagera sig och göra sin röst hörd.

**Peter Wiklund**

”Välja bostadsrätt, köpa-bo-sälja” är utgiven av Svensk Byggtjänsts förlag i samarbete med SBC, som har haft författarsvaret.

# Här är höstens kursutbud

Nu drar höstens kurser i gång. Missa inte chansen att lära dig om livet i din bostad – allt från balkonger och våtrum till stadgar och säljråd.

Vill du veta mer? Titta in på [www.sbc.se](http://www.sbc.se) eller ring kurskansliet, tel 08-501 150 18.

## 1. Att arbeta i styrelsen

Kursen är normalt uppdelad på två kvällar.

### STOCKHOLM

Kurstillfälle 1

Måndag 15 september (del 1)

Torsdag 18 september (del 2)

Kurstillfälle 2

Tisdag 21 oktober, heldagskurs

Kurstillfälle 3

Tisdag 4 november (del 1)

Torsdag 6 november (del 2)

### GÖTEBORG

Onsdag 24 september (del 1)

Onsdag 1 oktober (del 2)

### BÅTKRYSSNING

#### TRELLEBORG / TRAVEMÜNDE

Freitag 10 oktober–lördag 11 oktober

### MALMÖ

Tisdag 23 september (del 1)

Tisdag 30 september (del 2)

### HELSINGBORG

Tisdag 4 november (del 1)

Tisdag 11 november (del 2)

### UPPSALA

Måndag 6 oktober (del 1)

Torsdag 9 oktober (del 2)

### VÄSTERÅS

Torsdag 18 september (del 1)

Måndag 22 september (del 2)

### GÄVLE

Måndag 20 oktober (del 1)

Torsdag 23 oktober (del 2)

### FALUN

Tisdag 18 november (del 1)

Onsdag 19 november (del 2)

### SUNDSVALL

Tisdag 4 november, heldagskurs

### UMEÅ

Torsdag 9 oktober, heldagskurs

### SKELLEFTEÅ

Måndag 13 oktober, heldagskurs

### ÖSTERSUND

Måndag 27 oktober, heldagskurs

### LULEÅ / BODEN

Onsdag 26 november, heldagskurs

## 2. Nyheterna i bostadsrättslagen

### STOCKHOLM

Torsdag 25 september

### GÖTEBORG

Onsdag 22 oktober

### MALMÖ

Tisdag 16 september

### UPPSALA

Tisdag 14 oktober

### VÄSTERÅS

Måndag 13 oktober

### ÖREBRO

Onsdag 15 oktober

### SUNDSVALL

Måndag 22 september

## 3. Att bygga balkonger

### STOCKHOLM

Måndag 13 oktober

### GÖTEBORG

Tisdag 30 september

### MALMÖ

Tisdag 4 november

## 4. Att köpa och sälja bostadsrätt – jordnära råd och tips för dig som går i köp- eller säljtankar

Kursen är normalt uppdelad på två kvällar.

### STOCKHOLM

Kurstillfälle 1

Tisdag 7 oktober (del 1)

Torsdag 9 oktober (del 2)

Kurstillfälle 2

Tisdag 9 december (del 1)

Torsdag 11 december (del 2)

### MALMÖ

Tisdag 7 oktober (del 1)

Tisdag 14 oktober (del 2)

### UPPSALA

Onsdag 12 november (del 1)

Måndag 17 november (del 2)

### VÄSTERÅS

Torsdag 13 november (del 1)

Torsdag 20 november (del 2)

### SUNDSVALL

Måndag 20 oktober (del 1)

Tisdag 21 oktober (del 2)

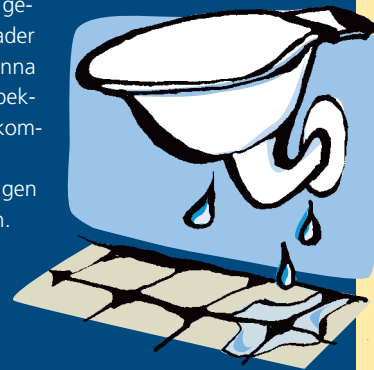
## Att köpa och sälja bostadsrätt – jordnära råd och tips för dig som går i köp- eller säljtankar

Att köpa eller sälja en bostadsrätt kan vara en komplicerad historia. Fallgroparna är många och kraven som ställs på den boende är fler än man kanske tänkt sig. För att vägleda köpare och säljare av bostadsrätt anordnar SBC en "köp- och säljskola". I kursen ingår en nyutkommen bok med titeln "Välja bostadsrätt, köpa-bo-sälja", utgiven av Svensk Byggtjänsts förlag i samarbete med SBC. Observera att kursen är uppdelad på två kvällar.



## När det läcker från våtrum – om vattenskador och försäkringsskydd i bostadsrätt

Vattenskador i bostäder kostar samhället mer än fem miljarder kronor per år. Trots skärpta byggregler har kostnaden fördubblats sedan 80-talet. I förlängningen drabbar det alla föreningar och enskilda hushåll genom högre försäkringskostnader och störningar i boendet. Denna kurs tar upp de viktigaste aspekterna på den vanligaste förekommande skadehändelsen i bostadsrättsföreningar, nämligen läckageskador i våtutrymmen. Kursen innehåller även praktiska råd och tips om hur man kan förebygga och skydda sig mot skador.



HELENA HALVARSSON

### 5. Att analysera föreningens ekonomi

#### STOCKHOLM

Tisdag 23 september

#### GÖTEBORG

Tisdag 14 oktober

#### LUND

Tisdag 21 oktober

#### UPPSALA

Tisdag 28 oktober

#### VÄSTERÅS

Tisdag 25 november

#### ÖREBRO

Onsdag 26 november

#### ESKILSTUNA

Onsdag 15 oktober

#### SUNDSVALL

Tisdag 11 november

### 6. Att tolka föreningens stadgar

#### STOCKHOLM

Torsdag 23 oktober

#### MALMÖ

Tisdag 25 november

### 7. Föreningen som lokalhyresvärd

#### STOCKHOLM

Tisdag 14 oktober

#### GÖTEBORG

Onsdag 19 november

#### MALMÖ

Tisdag 18 november

### 8. Att ta hand om föreningens fastighet

#### STOCKHOLM

Torsdag 20 november

#### MALMÖ

Tisdag 4 november

#### SUNDSVALL

Tisdag 2 december

### 9. Ta vara på husets särart

#### STOCKHOLM

Torsdag 27 november

### 10. När det läcker från våtrum – om vattenskador och försäkringsskydd i bostadsrätt

#### STOCKHOLM

Tisdag 18 november

#### GÖTEBORG

Onsdag 29 oktober

#### MALMÖ

Tisdag 28 oktober

#### UPPSALA

Måndag 27 oktober

### 11. Att byta stammar

#### STOCKHOLM

Tisdag 11 november

#### GÖTEBORG

Torsdag 13 november

#### LUND

Tisdag 11 november

#### UPPSALA

Tisdag 2 december

### 12. Att vara revisor

#### STOCKHOLM

Torsdag 13 november

### 13. Äkta eller oäkta förening

#### STOCKHOLM

Tisdag 2 december

#### GÖTEBORG

Onsdag 26 november

#### MALMÖ

Tisdag 2 december

Äger din förening en fin råvind? Då kan det vara frestande att bygga vindslägenheter för försäljning. Särskilt om det finns ett behov av intäkter, exempelvis för att genomföra en renovering.

Men tänk på att noga kontrollera vad bygget kostar, annars finns risken att det inte blir så mycket kvar av den extra intäkten.

Text Susanne Glennegård Foto Charlie Drevstam

# Mycket att tänka på när vinden ska säljas

Det är många faktorer att ta hänsyn till när en vind ska inredas för försäljning. Därför är det viktigt att ta fram ett ordentligt beslutsunderlag där de ekonomiska, tekniska och juridiska konsekvenserna redovisas.

Per Wikner på SBC har lång erfarenhet av att ge råd och hjälpa föreningar inför en vindförsäljning.

– Det första är förstås att se om det överhuvudtaget är möjligt att inreda en vind. Jag har tittat på vindar där det knappt går att stå rak, men där föreningen ändå velat tro att det går att bygga lägenheter, säger han.

Det andra steget är att ta reda på vad som står i detaljplanen. Här regleras all användning av mark och fastigheter. Det är också detaljplanen som ligger till grund för det bygglov som föreningen sedan måste ansöka om. Detaljplan och bygglov hanteras av kommunens stadsbyggnadskontor.

Det är inte ovanligt att detaljplanen säger nej till att vinden inreds, men ofta har byggnadsnämnden trots det möjlighet att godkänna vindsinredningen.

Utöver detaljplanen finns en mängd bestämmelser att ta hänsyn till, exempelvis när det gäller tillgänglighet, brandskydd och varsamhet vid ombyggnaden.

Brandsäkerhet omfattar exempelvis att det måste finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar. Det finns också särskilda regler för hur man måste bygga väggar, golv och tak för att de i tillräcklig hög grad ska kunna anses förhindra att en brand sprids.

### BRIST PÅ FÖRRÅD BRUKAR OROA

Varsamhet handlar bland annat om att tak, takfönster och takkupor måste utformas så att dessa inte stör husets utformning och fasad. Särskilda bestämmelser finns också för fastigheter med kulturhistoriskt värde.

Föreningen måste också överväga faktorer som hur taxeringsvärde, drifts- och värmekostnader påverkas och hur man ska hantera att förrådsutrymmena eventuellt minskar.

– Vad som ska hända med förråden brukar vara den allra vanligaste frågan på stämman. En annan vanlig fråga är om det blir tillräckligt ljudisolerat. Många som bor högst upp är inte så pigga på att få en granne ovanpå. Men kraven på ljudisolering när man bygger ska uppfylla nybyggnadsstandard, säger Per Wikner.

– SBC rekommenderar dessutom att man kräver en ljudklass bättre och jag har fak-

tiskt inte varit med om att någon klagat efter det att folk väl flyttat in.

När beslutsunderlaget är klart ska det presenteras för föreningen på en föreningsstämma.

Det är viktigt att tänka på att om någon medlem vars lägenhet är berörd är emot, så räcker det inte med en enkel majoritet för att förslaget ska gå igenom, då krävs det två tredjedels majoritet.

Lyckas ni inte bli eniga måste ni vända er till hyresnämnden för att få beslutet godkänt.

### FÖRENINGEN BYGGER SÄLLAN SJÄLV

Därefter är det dags att söka bygglov hos stadsbyggnadskontoret som granskar ärendet, det kan ta upp till sex månader. Om det blir ja på bygglovet så ska en byggnämnd skickas in. Därefter sker ett byggsamråd där man granskar tillgänglighet, brandkrav, ljudkrav med mera. Nästa steg är att hitta en byggtreprenör.

– Det är sällan som en förening själv projektleder. Att bygga i egen regi kräver en oerhörd kunskap, det är ingenting jag skulle rekommendera. Det innebär ett stort ansvar, inte minst ekonomiskt. Jag har sett byggprojekt som havererat fullständigt, säger Per Wikner.





En vind kan förvandlas till en vacker lägenhet som kan ge bra intäkter till föreningen. Men vägen dit är lång. Det brukar ta cirka ett år från beslutet att bygga till dess att lägenheten är klar för försäljning.

Därför är det oftast bäst att sälja vinden i ett tidigt skede som råvind till en entreprenör. Då är det vindsbyggaren som står risken för bygget och att lägenheterna inte kommer att gå att sälja till det kalkylerade priset.

När föreningen valt entreprenör ska ett upplåtelseavtal upprättas. Upplåtelseavtalet innebär att föreningen upplåter vinden med bostadsrätt till entreprenören och då fastställs den framtida månadsavgiften för lägenheterna. Entreprenören säljer sedan lägenheterna och dessa överläts på sedvanligt sätt. Köpare av vindslägenheterna godkänns sedan i vanlig ordning av föreningen.

– För att undvika fallgropar är det väldigt viktigt att alla förutsättningar och krav noggrant redovisas i avtalet, säger Per Wikner. Det krävs också att någon som representerar föreningen har tid och kunskap för att följa bygget nästintill dagligen för att reda ut de många detaljfrågor som uppstår.

Vilka krav finns exempelvis på hiss, brandsäkerhet, värme och vatten, och vilken tidsplan ska gälla? Om föreningen först i efterhand inser att man är skyldig att installera exempelvis en hiss och det inte är avtalat att entreprenören ska stå för detta,

då kan föreningen åka på obehagliga kostnader som man inte räknat med.

#### HA KOLL PÅ ENTREPRENÖREN

Det är också föreningens ansvar att se till att entreprenören följer bygglovet.

– Man ska kontrollera att entreprenören verkligen håller sig till det som är tillåtet inom ramen för givna bygglov. Det är inte ovanligt att man exempelvis bygger en terrass större än vad bygglovet medger. Om stadsbyggnadskontoret skulle upptäcka en felaktig ombyggnad är det föreningen som ska betala vite, eftersom det är föreningen som äger fastigheten.

Mycket att tänka på alltså och dessutom en ganska lång process innan föreningen har fått sin vind färdig att sälja. Det brukar ta minst ett år.

– Man kan tydligt se att köp av vindslägenheter följer konjunkturen. För även om de flesta vindslägenheter faktiskt inte inreds med något överdåd eller lyx, så har byggkostnaderna skenat iväg och det leder till höga månadsavgifter, säger Per Wikner. ■

På nästa uppslag:  
Träffa två som valt att bo på vinden

## Att tänka på vid en försäljning

- En försäljning av råvind kan vara en utväg för föreningar som riskerar bli klassade som så kallad oäkta bostadsrättsförening. Genom att bygga och sälja lägenheter förändrar man den viktiga relationen mellan uthyrd yta och yta upplåten med bostadsrätt.
- Det kan vara klokt att samordna med andra byggbehov. Vad är det exempelvis för skick på taket? Hur fungerar ventilationen och skorstenar? Vindsinredning kräver byggställningar; var ligger övriga byggställningsjobb, till exempel puts och fasadmålning i underhållsplanen?
- Var noga med att ta referenser på konsulter och entreprenörer. Var går gränserna, både ansvarsmässigt och fysiskt, för uppdragen?
- Tänk på hur övriga huset kan påverkas av omläggning av el, vatten, avlopp och ventilation. Kommer hissen att stängas av? Hur mycket och hur länge kommer det att bullra? Hur klarar husets pensionärer sig under tiden?
- Vilka möjligheter finns till evakuering – och är det byggaren eller föreningen som ansvarar för pensionärerna under byggtiden? Ska de boende på översta planet få någon särskild "bullerkompensation"?
- Gör en ordentlig ekonomisk kalkyl med och utan vindsinredning. Vad händer om ni inte får ut kalkylerat pris för vindslägenheten? Toppriserna för vindar kan försvinna. Fundera över om "vindsinredningspengarna" verkligen behövs nu, eller är det bäst att ha vinden som "reservkapital"?

## Det här kan SBC hjälpa till med

Via SBC kan föreningen få en första kostnadsfri bedömning av om det är möjligt att inreda vinden. Vill man kan man sedan ge SBC i uppdrag att ge ytterligare rådgivning och hjälp med att exempelvis ta fram beslutsunderlag, ansöka om bygglov, upphandla byggentreprenör och formulera upplåtelseavtal och utföra kontroll för föreningens räkning under byggtiden. Mycket bra information finns också på kommunens stadsbyggnadskontor i form av trycksaker eller på hemsidan. Här kan man också beställa tid för kostnadsfri rådgivning.

Vindar

# Vackra vindar

Rymd, ljus och frihetskänsla. Fördelarna som väger upp den låga takhöjden och bristen på förvaringsutrymmen är många för de som väljer att bo i vindsvåning. Men för styrelsen kan arbetsbördan bli tung.

Text Björn Lennestig Foto Charlie Drevstam





**NAMN:** Karl Söderlind.  
**FAMILJ:** Sambo.  
**YRKE:** Projektledare.  
**FLYTTAT TILL:** Tvåa på 75 kvm  
i november 2000.  
**FLYTTAT FRÅN:** Hyresrätt, en etta  
med kök.

**Varför valde du en vindslägenhet?**

– Jag ville ha en lättskött och ljus lägenhet med en atmosfär som ger lugn och ro.

**Viktigaste inredningsprincipen?**

– Att vårda ljuset. Väggfärgerna har jag fått extern hjälp med att harmoniera i samklang med ljuset.

**Mest nöjd med?**

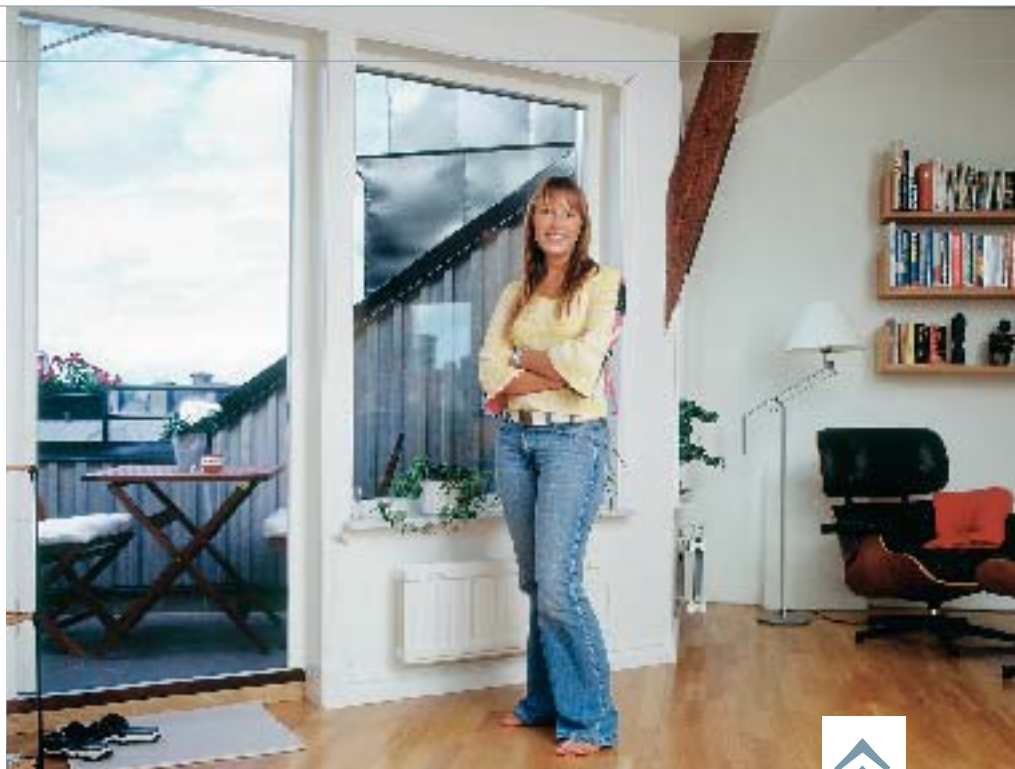
– Frihetskänslan här uppe på takåsarna. Det är nästan som att bo i ett eget litet hus ovanpå alla andra i fastigheten.

**Minst nöjd med?**

– Att det är brist på bra förvaringsutrymmen. Det är många sluttande väggar i vindslägenheter, vilket gör det svårt att få normala garderober. Jag letar fortfarande efter en funktionell klädförvaring. Men källarförrådet är bra.

**Vad bör en vindsköpare tänka på?**

– Se till att vårda rymdkänslan, den luftiga och öppna planlösningen. Tänk dessutom på att månadsavgiften till föreningen är lite högre för vindslägenheter, bland annat beroende på att föreningen belastas av högre hisskostnader. ■



**NAMN:** Eva Johansson.  
**FAMILJ:** Singel.  
**YRKE:** Kundansvarig på dataföretag.  
**FLYTTAT TILL:** Trea på 114 kvm.  
**FLYTTAT FRÅN:** Frankrike, en typiskt parisisk liten hyrestvåa.

**Varför valde du en vindslägenhet?**

– Jag fann den på nätet. Jag valde bland annat bort en attraktiv trea med bra läge. Med vindslägenheten kunde jag påverka utformning och material som kakel och klinker till kök och skåp.

**Viktigaste inredningsprincipen?**

– Jag vill inte ha för mycket prylar. Det ska vara luftigt och möbelstilen bör vara klassiskt svensk med tuffa tillägg. Träslagen ska helst vara ljusa. Man bör inte ha alltför bråttom

med inredningen. Exempelvis blev mitt gäst- rum, och en hörna här i vardagsrummet, klara alldeles nyligen, efter nästan tre år.

**Mest nöjd med?**

– Känslan av att jag lyckats bevara ett helhets- tänkande. Det är helt enkelt så att det stäm- mer mellan mig och min lägenhet. Vi talar samma språk. Inredningen och ljuset samspe- lar.

**Minst nöjd med?**

– Jag saknar sol på balkongen, och ibland glömmar att jag bort att det är lågt i tak...

**Vad bör en vindsköpare tänka på?**

– Att det ska finnas förvaringsutrymmen. Fall inte för första charmen av en vindslägenhet. Den måste vara funktionell också. ■

## Fördela ansvaret vid vindsombyggnader

Även om en vindsombyggnad är en totalent- reprenad blir det mycket jobb för styrelsen. Den slutsatsen drar Henning Robach, ordfö- rande för föreningen Wårgård i Stockholm, som lät bygga tre vindslägenheter. Eva Jo- hansson och Karl Söderlind är två av de nya ägarna.

Eftersom föreningen också var byggherre måste den försäkra sig om att allt arbete ut- fördes på rätt sätt.

– Ansvaret vilar tungt även om föreningen

köper rådgivningen. Det är också mycket ar- bete med kontroller och besiktningar. Sådana här projekt har en tendens att dra ut på tiden.

Till det positiva hör att föreningen Wårgård fick nya hissar installerade. Tack vare bättre isolering har också uppvärmningskostnaderna blivit lägre.

Henning Robachs råd till andra föreningar är att dela på arbetsbördan för vindsombyg- gnader även till medlemmar utanför styrelsen. ■

**Björn Lennestig**

## Krönika

# Den stora oredan

I november 1973 stretade en drygt tjuvårig yngling gatan fram i den gamla nerslitna innerstadsstadsdelen med sitt fåtaliga bohag lastat på en lånad cykelkärra.

Den unge mannen var jag, som just fått hyra en stor tvåa i andra hand, ett par kvarter från föräldrahemmet. Ägaren bodde i en annan stad. Han gav mig nycklarna och sitt postgirokonto och försvann med orden "jag hör av mig någon gång". Det var början på ett tjugosexårigt bostadsäventyr. Men det visste jag inte då.

Det var en ärevärdig gammal bostadsrättsförening som den moderna tiden lagt en död hand över. Vem som var ordförande visste väl ingen riktigt, för några möten utlystes aldrig. Troligen skötte den okände ordföranden dessa alldeles själv. Det var nog ett lätt jobb, för vare sig reparationer eller hyreshöjningar förekom.

Huset och dess invånare framlevde därför sina dagar i ett upphöjt lugn, distanserade från den brusande världen utanför.

På våning ett bodde den gamla eleganta skådespelaren som sysslade med cigarrökning i en lägenhet madrasserad med textiltapeter och heltäckningsmattor. En astmatikers mardröm. Väg i vägg med mig huserade den oljeindränkta raggaren som meckade motorer i vardagsrummet bland gasflaskor och bensindunkar. I ett kyffe mot gården bodde portvakt Eriksson som vigte sitt liv åt att dricka vodka.

Vilka som ägde eller hyrde i första eller tredje hand var inte klarlagt. Rykten gick om att en målarmästare ägde flera lägenheter. Men ingen hade sett honom. Inte ens de som bodde i hans påstådda lägenheter.

En bit in på åttiotalet flyttade ett driftigt Norrlandspar in i huset. De beslöt städa upp i den stora oredan och inbjöd samtliga boende till ett möte i pannrummet. Hux flux blev jag invald i styrelsen. Troligen blev jag därmed den enda andrahandshyresgäst som någonsin beträtt en förtroendepost i en borättsförening. I samma veva höjde grannen Eriksson sin sista skål och föll död ned i sin hall. Så jag knep hans portvaktstjänst också, för en ersättning på åttahundra kronor om året.

Nu följde några härliga år, där styrelsearbetet bestod av vinfester och planering av en hissinstallation som aldrig blev av.

På nittioalet upptäckte en nyinflyttad jurist att jag inte bara var obehörig i styrelsen. Enligt stadgarna från 1903, som för övrigt hittades genomblöta i en lufttrumma i källaren, hade jag dessutom bott olovligt i andra hand i tjugofem år. Men jag fick bo kvar tills vidare. Jag var ju trots allt portvakt.



Året därpå gav kötiden hos bostadsförmedlingen utdelning.

Med både glädje och vemod, lämnade jag ifrån mig portvaktssnycklarna i juni 1999 och flyttade ifrån huset som varit mitt hem i över ett kvartssekel. Ägaren av lägenheten hann aldrig känna något vemod. Han sålde den snabbt och blev till sin egen förvåning miljonär.

I dag har jag förstahandskontrakt på en trea i samma stadsdel där mitt bostadsäventyr en gång började. Vi har bildat förening och uppvaktar värden om köp.

Kanske skulle man anmäla sitt intresse för styrelsearbete.

Jag har ju till skillnad mot grannarna en mångårig vana att styra bostadsrättsförening. Trots att jag aldrig ägt någon lägenhet.

Frågan är bara om de kommer att tro mig. ■

**Kerold Klang**



Kerold Klang är journalist och tidningsillustratör samt skämt- och satirtecknare med ett förflutet i bland annat Svenska Dagbladet och Svenska MAD.