

Täby Villaägare- förening kallar till Årsmöte

Dag: Tisdagen den 4 april

Tid: kl. 19.00.

**Plats: Tibblehallen, Större Konferensrum 1,
Attundavägen 5-7. Vi skyltar.**



Talare är Håkan Larsson som har sina rötter i Piteå i Norrbotten. Han är nationalekonom i grunden och bor sedan 1999 i Sollentuna. Hans titel är "boendeekonom" och han jobbar främst med olika skattefrågor (fastighetsskatt, flyttskatter osv) men förstås även villkoren för bolån och liknande. I övrigt är han trebarnspappa och biodlare.

Han kommer att tala om frågor kring flyttskatter och bankernas stora bolånemarginaler som är aktuellt nu.

Alla villaägare är hjärtligt välkomna. Är du inte medlem så kan du bli det på mötet.

Vi bjuder på enklare förtäring.

Styrelsen

Elnätspriserna i Täby

Täby hade låga elnätspriser så länge Täby kommun ägde nätet. Av ca 250 elnätsföretag i slutet av 90-talet var Täby Energi ett av de tre med lägst priser.

Jag hade varit VD i Täby Energi AB i 13 år när kommunen sålde bolaget till Stockholm Energi 1998. Staden sålde några år senare Stockholm Energi med dotterbolaget Täby Energi AB till Fortum. Jag följde med i försäljningarna och hamnade på Fortums elnätsbolag och har alltså en viss

insikt i vad som hände när Täbys elnät blev en del av Fortums nätbolag, nuvarande Ellevio.

Huvudskälet till att elnätspriserna är så höga i Täby är att Energimyndigheten beslöt att elnäten i Täby och Stockholm, som nu hade samma

Fortsättning på sid 2

NÄSBY FASTIGHETSÄGAREFÖRENING

ÅRSMÖTE

**Tisdag den 28 mars
2017 kl 19.00
i Näsbyparkkyrkans
sällskapsrum**

Dagordning och
årsredovisning finns på
www.nasbyvilla.se
och kommer också att finnas
i pappersform vid årsmötet.

Välkomna!

Ordförandens spalt **2**

Trafiksäkerheten och gällande rätt **2**

Vad får man ta ut i hyra? **3**

Visste Du att... **3**

Täbys detaljplaner **5**

Statliga pengar för att minska växthus- gaseffekten **5**

Så får du hjälp av Konsumenternas Försäkringsbyrå **5**

Hur ska man välja fastighetsmäklare? **6**

Smultronställen **7**

Ordföranden har ordet



Hej Alla Villaägare!

Ett nytt år har börjat, USA har fått en ny President, Donald Trump. Världspolitiken förändras och det blåser snålare vindar. Det är inget vi kan göra så mycket åt här i Täby. Men vi kan vara med i Villaägarna och påverka vår omgivning och vår kommun till exempel, ju fler vi blir desto starkare blir vår röst.

Till mera jordnära ting, elen kostar för mycket tycker vi. Villaägarna centralt jobbar stenhårt för att få ner el-priserna. Se artikel i tidningen och gå in på Villaägarnas hemsida.

Om Slottsparkens byggplaner har Näsby fastighetsförening lämnat in skrivelse till kommunen.

På Villaägarnas hemsida finns en hel massa bra saker för dig som är villaägare. Titta gärna in på den! Det rekommenderar jag verkligen, där kan du göra fynd och få bra tips. Du kan också få kvalificerad rådgivning i olika frågor av Villaägarnas experter. Du som inte redan är medlem är årsavgiften för nya medlemmar endast 395kr, vilket gäller ända till 2017-12-31. Det har aldrig varit mera lönsamt att vara med i Villaägarna.

Och välkommen till Täby Villaägareförenings årsmöte den 4 april 2017 kl. 19.00 i Tibblehallen, konferensrum 1. Talare på mötet blir Håkan Larsson. Han är Villaägarnas boendeekonom som jobbar främst med fastighetsskatter och flyttskatter. Kom, lyssna och ställ frågor. Och tag för dig av den lättare förtäringen.

Bernt Karlsson.
Ordförande
bernt.s.karlsson@telia.com

Fortsättning från sid 1

ägare, skulle betraktas som varandra näralliggande nät. Detta i sin tur innebär att priserna måste utjämnas mellan Stockholm och Täby, så att alla elnätskunder där fick samma pris. Utjämnningen innebär en sänkning i Stockholm med 1% och en ökning i Täby med 100%. Detta är huvudorsaken till de höga elnätpriserna i Täby, alltså att elnätpriserna i Täby enligt myndighetsbeslut ska ligga på storstadnivå.

Danderyds elnät ägs av E.on, som inte har måst prisutjämna med en näralliggande storstad. Täby fick 750 miljoner för Täby Energi AB. Ett högt pris, men man måste ändå konstatera att täbyborna hade maximal otur när Täby kommun sålde till just Stockholm. Från täbybornas synpunkt hade vilken köpare som helst varit bättre än Stockholm Energi AB (prisutjämnningen mellan Stockholm och Täby hade ju tvingats fram även om Stockholms stad hade behållit ägandet).

Det är förvånande att Thomas Kult från Ellevio inte nämner detta

när han i VillaInfo 4/2016 försvarar de höga nätpriserna i Täby. Täbys elnät är inte ett dyrt och komplicerat storstadsnät utan ett enkelt och billigt villanät.

Höjningarna av elnätpriserna kan i framtiden förhoppningsvis ske i en något lugnare takt, då Energimyndigheten nu efter påstötningar från Villaägarna föreslår skärpta regler för hur elnätpriserna får beräknas. Men elnätets pris är trots allt den mindre delen av det totala elpriset. Läs om allt detta hos Villaägarna på nedanstående länk!

www.villaagarna.se/Tips-artiklar/Energi/Darfor-ardin-elrakning-sa-hog/?utm_campaign=Nyhetsbrev&utm_content=unspecified&utm_medium=Nyhetsbrev&utm_source=anpdm.com&pe_data=D41415A437945405B467547465B4271%7C18328965

Christer Hilding
tidigare VD i Täby Energi AB
hilding.christer@gmail.com

Täby kommun, trafiksäkerheten och gällande rätt – Fortsättning

Artikeln "Trafiksäkerhet och växtlighet i Täby" i VillaInfo 4/2016, s 3, gjorde klart att trafiksäkerhet – inte minst för barn – ligger Villaägareföreningen varmt om hjärtat, samt att Täby kommun tyvärr agerar på sätt som ter sig svåröfentligt med gällande rätt. Ett relevant rättsfall – från Kammarrätten i Göteborg – angavs, och jag lovade att i 2017 års första nummer* ge läsarna en redovisning av åtgärder som kommunen kunnat förmås att vidta.

När besked omsider kom var det lika kort som beklagligt: "Den nämnda Kammarrättsdomen föranleder därför ingen åtgärd från kommunens sida."

Man skriver också: "Kommunen kan vidare enligt Plan- och bygglagen förelägga en privatperson vid vite..."

Men saken är den att kommunen – i enskilda fall – aldrig utfärdar före-

lägganden** att vidta åtgärd!

I stället har kommunen själv företagit ingrepp i enskild egendom. Vid hemkomst har villaägare således ställts inför fullbordat faktum – och därpå tillställts faktura (!), låt vara senare återkallad.

Tillvägagångssättet är ej blott olagligt; det – liksom vägran att ändra ett felaktigt agerande när saken påtålas – är ovärdigt Täby kommun!

Sverker Thorslund
sverker.thorslund@gmail.com

*) Helst hade jag förstås velat visa åtgärder redan i förra numret, men kommunen hade inte svaret - trots förvarning i mycket god tid.

**) Hade det skett skulle s k besvärshänvisning ingått, så att berörda villaägare fått veta att/hur kommunbeslut kan överklagas - och verkställighetsförbud (inhibition) begäras, varpå rättssäker tvisteprovning kunnat ske.

Vad får man ta ut i hyra?

Den som hyr ut – t ex ett Attefallshus – har nytta av att veta en hel del. Samma sak med den som är hyresgäst. Exempelvis: Vilken hyra har man rätt att ta ut? Skriften ”Uthyrning av villa för bostadsändamål – hyreslagen” som medlemmar kan ladda ner från förbundets hemsida ger en hel del information om detta.

En bekant vände sig till mig med följande fråga.

”Tänkte att du kanske är rätt person att fråga om detta. Min väninna har flyttat hit till Leksand och tagit över huset efter sin avlidne far. På tomten finns också ett till hus - som hyrs ut - och hon har ’övertagit’ även hyresgästen. Jag tycker att denna hyresgäst betalar alldeles för LITE i hyra: 2.300,- /månad i kallhyra! Finns det några riktlinjer för sånt här?”

I svaret – som följer, förhoppningsvis till nytta för flera - tipsade jag om nyssnämnda ”Uthyrning av villa för bostadsändamål – hyreslagen” och skrev vidare såhär.

Att hyresförhållandet med fadern löper vidare även sedan dottern tagit över är helt normalt, och hyresgästen har (antagligen) besittningsskydd. Men nog låter den kallhyran låg. Har den legat still länge? I så fall bör dottern försöka ta reda på vilken hyra som gäller för snarlikast möjliga objekt i Leksand - och kontakta hyresgästen för en diskussion om från när och med vilket belopp en höjning ska ske.

Hyresgästen kan då vända sig till Hyresgästföreningen för hjälp.

Och är dottern med i Villaägarna kan hon söka information/hjälp därifrån. På förbundets hemsida finns t ex skriften ”Uthyrning av villa för bostadsändamål – hyreslagen” att ladda ner.

Uppnås inte enighet har man en tvist, och då får dottern vända sig till Hyresnämnden - som kommer att försöka medla. Misslyckas det så fastställer nämnden en ny hyra som den anser «skälig» med tanke på bostadens sk bruksvärde. Processen är kostnadsfri, men anlitar man ombud får man stå för den kostnaden. (Ev biträde av Hyresgästföreningen kostar ingenting för medlemmen – mer än medlemsavgiften.)

En hyresgäst kan närsomhelst säga upp sig med 3 månaders varsel och flytta - om han/hon inte vill betala den hyra som gäller.

Så är det är i korthet, men hör gärna av Dig om Du behöver mer.

Sverker Thorslund
sverker.thorslund@gmail.com

• Visste Du att...

- ...Täby Villaägareförenings stadgar finns på nätet? Där står bl a hur ett årsmöte ska gå till: (kopiera länken) <https://docs.google.com/document/d/1Oi7mAXM3oUP-TM0DF9Js8K94Ipzqwqh3MVJsmvY6tLk4/edit>
- ...bostadsbeståndet i Täby år 2013 var ungefär fifty-fifty mellan småhus och flerbostadshus? ”Din reseguide om Täby” på www.taby.se/Om-Taby/Guidebok-om-Taby - som beskrivs närmare i separat artikel – berättar detta, och mycket mer.
- ...Täby kommun årligen uppmärksammar insatser på viktiga områden med priser och stipendier? Den 28 februari var – som framgått av www.taby.se och lokalpressen – slutdatum för att nominera till:
 - Årets idrottspris och årets ungdomsledare.
 - Priset mot rasism, diskriminering och intolerans.
 - Kulturpris och kulturstipendium.
- På www.taby.se/priser-stipendier finns mer, ...även om bl a Stadsbyggnadspris där nomineringstiden går ut den 30 april, Miljöpris - och Trygg i Täby-stipendiet; på www.taby.se/Arkiv-nyheter/Grannsamverkande-eldsjalar-har-fatt-Trygg-i-Tabystipendiet ser ni att Ulf Lundman var en av stipendiaterna 2012, något som för Täby Villaägareförening förstås var en särskild glädje! Senaste Trygg i Täby-stipendiet gick till Adicci Security, väktargruppen i Täby Centrum.
- ...medborgare – och kommuner – som anser sig «omsprungna» av byggintressen - se t ex www.dn.se/sthlm/staden-blir-omsprungna-av-byggbolag/ kan agera rättsligt? Artikeln här www.dn.se/sthlm/grannarna-segrade-villaomradet-bevaras/ visar att detta ibland är fruktbart: ”Efter två och ett halvt års kamp vann grannarna i Enskede gård. Det byggbolag som ville riva en villa och ersätta den med sex lägenheter i tre radhus förlorade.” Lätt är det dock inte. Och medborgarnas agerande kan hänföras till den i debatten kända kategorin «NIMBY» – Not in my back yard”. Enskede gård är ett mycket speciellt egna-hemsområde. Det som alltså nådde framgång där kan dock ha relevans för medlemmar – och andra – i bostadsområden också i Täby. (Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2016-11-23, mål nr P 2238-16.)
- ...medelpriset i december 2016 för en bostadsrättsetta i Täby var drygt 2,1 miljoner? För att på 20 år spara till kontantinsatsen på nära 320 tusen behöver man lägga undan drygt 1.300 kr varje månad. På <http://maklarvarlden.se/sa-mycket-behover-foraldrar-spara-for-att-ha-rad-med-barnets-kontantinsats-i-stockholms-lan/> finns mer om bosparbehovet i länets kommuner.
- ...Räddningstjänsten i Norrtälje 2014/2015 har inventerat radhus i kommunen? Läs mer på: www.norrtalje.se/info/stod-och-omsorg/raddningstjansten/projektradhus/. Syftet är att förebygga bränder och reducera konsekvenserna om en brand uppstår genom att kartlägga det byggnadstekniska brandskyddet. Täbybor i radhus – ägda eller i bostadsrättsform – kan enskilt eller i samverkan söka få de ansvariga i Täby att följa exemplet.

Samråd avseende detaljplaner i Täby under 2017 och framåt

<http://www.taby.se/Bygga-bo-och-miljo/Stadsplanering/Pagaende-detaljplaner/>

Skarpäng Viveln, planläggning för 55 nya bostäder. Planområdet ligger i Skarpäng direkt söder om Milstensskolan och väster om Täbyvägen.	Samråd Granskning Antagande	31 jan- 5 mars 2017 2:a kvartalet 2017 4:e kvartalet 2017
Planläggning av området kring Näsby slott	Granskning Antagande	2:a kvartalet 2017 3:e kvartalet 2017
Renovering av detaljplan E12 - Ella park	Samråd Granskning Antagande	1:a kvartalet 2017 2:a kvartalet 2017 4:e kvartalet 2017
Renovering av detaljplan E17 - Ensta	Samråd Granskning Antagande	1:a kvartalet 2017 2:a kvartalet 2017 4:e kvartalet 2017
Renovering av detaljplan N14 - Lahäll	Samråd Granskning Antagande	1:a kvartalet 2017 2:a kvartalet 2017 4:e kvartalet 2017
Planprogram för utveckling av Skarpängs centrum och närliggande områden	Programsamråd Godkännande av program	1:a kvartalet 2017 3:e kvartalet 2017
Planläggning för bostäder på fastigheten Bromsen 11 i Skarpäng	Programsamråd Samråd Granskning Antagande	1:a kvartalet 2017 3:e kvartalet 2017 1:a kvartalet 2018 2:a kvartalet 2018
Planläggning för bostäder och verksamheter i Roslags-Näsby	Samråd Granskning Antagande	2:a kvartalet 2017 4:e kvartalet 2017 2:a kvartalet 2018
Täby Park, planläggning av området i detaljplan 2, Viggbyholm 74:35 mfl	Granskning Antagande	1:a kvartalet 2017 2:a kvartalet 2017
Planläggning för bostäder och handel på fastigheten Viggbyholm 74:2 m fl	Granskning Antagande	1:a kvartalet 2017 3:e kvartalet 2017
Detaljplan för Ullna Park - Ullna-backen	Samråd Granskning Antagande	1:a kvartalet 2017 2:a kvartalet 2018 1:a kvartalet 2019
Gripsvall	Frågan om utbyggnad av Gripsvallsområdet har åter aktualiserats	

Täby kommun får statliga pengar för att minska växthusgas-effekten

Klimatklivet är en del av den statsbudget som riksdagen beslutat om för 2016 där Naturvårdsverket och andra centrala myndigheter och länsstyrelser ger stöd till lokala klimatinvesteringar.

- Att Täby får bidraget från klimatklivet är verkligen roligt och angeläget. Vi behöver minska koldioxidutsläppen i vår vardag här och nu, vilket är absolut nödvändigt för att kunna nå FN:s klimatmål som beslutades förra året i Paris. I Täby har vi höga ambitioner och mål för att lyckas minska CO2 belastningen bland annat med hjälp av ny teknik och mer klimatanpassad livsstil, säger Annica Nordgren (C), kommunalråd Täby kommun.

- Vi kommer att satsa på information till alla Täbybor om vad som ger mest effekt och hur du kan göra konkret för att minska koldioxidutsläppen, säger Gregor Hackman, miljöchef vid Täby kommun.

Klimatklivet – samverkan mellan myndigheter och länsstyrelser

Naturvårdsverket beslutade den 28 september 2016 om att ge Täby kommun 1,5 miljon kronor i stöd för klimatrelaterade informationsinsatser i Täby kommun.

Naturvårdsverket kan bevilja ekonomiskt stöd till åtgärder som ger minskade utsläpp av växthusgaser och främst till åtgärder som ger störst varaktig minskning av utsläpp av växthusgaser per investeringskrona enligt klimatklivsförordningen beskriver Naturvårdsverket på sin hemsida.

Länk: www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Bidrag/Klimatklivet/

Kathrin Wemgård
kathrin_wemgard@yahoo.se

Så kan privatpersoner få hjälp av Konsumenternas Försäkringsbyrå

Vi på Konsumenternas Försäkringsbyrå erbjuder kostnadsfri vägledning i försäkrings- och pensionsärenden som gäller privata försäkringar. Vår vägledning är objektiv och kostnadsfri.

Vi är en stiftelse, utan vinstintresse, och bakom oss står Konsumentverket, Finansinspektionen och Svensk Försäkring. Konsumenter kan ringa oss vardagar mellan kl. 9-12 på telefonnummer 0200-225800, eller maila oss via vårt mailformulär som finns på vår webbplats.

På vår webbplats (www.konsumenternas.se) finns samlad fakta och oberoende jämförelser över de flesta sorters privata försäkringar. Våra jämförelser är mycket uppskattade bland konsumenter för att de är tydliga och enkla att förstå. Vi har även gjort förenklade jämförelser med rankning med poäng på några försäkringar, bl.a. villaförsäkringar. Tyvärr har vi inte kunnat ha Villaägarnas försäkring med i jämförelserna eftersom ni har gruppförsäkringar som kräver medlemskap i Villaägarna och försäkringarna kan därmed inte tecknas av alla. Vi kommer dock att se över våra kriterier så det är inte omöjligt att vi snart tar med även Villaägarnas försäkringar i våra jämförelser.

I det följande beskriver jag vårt arbete med hjälp av några frågor som journalister brukar ställa till oss som jobbar på byrån.

Fråga: Vad vill man för det mesta ha hjälp med när det gäller villaförsäkringar?

Vattenskador som inträffar i badrum, kök eller annat våtutrymme. Och det beror på att följderna av en vattenskada ofta är omfattande i storlek och kostsamma för konsumenten.



Peter Stark

En brandskada kan vara minst lika omfattande, men bränder är trots allt inte lika vanliga.

När man nyttjar en försäkring måste man alltid betala en självrisk, som varierar mellan försäkringsbolagen. För alla skadade ytskikt och för olika installationer, t ex rörsystem och värmepump, görs dessutom åldersavdrag enligt tabeller i försäkringsvillkoren.

Åldersavdrag görs på både materialkostnad och arbetskostnad. Avdraget motsvarar åldern på det material som skadats och som måste bytas ut. Konsumenten får då betala mellanskillnaden upp till nypriset för renoveringen. Det finns dock alltid ett maximalt åldersavdrag i villaförsäkringen, som varierar mellan 10 000 kr och 105 000 kr beroende på försäkringsbolag och eventuell tilläggsförsäkring.

Konsumenten kanske inte kan bo kvar i villan under återställandet av skadan och tillfälligt måste hitta ett evakueringsboende för sig och sin familj eller tvingas äta ute varje dag för att köket är skadat.

Sådan merkostnader kan ersättas, om de anses nödvändi-

ga, men man kan aldrig räkna med att gå med ”vinst” och man får aldrig ersättning för allt besvär som en stor skada typiskt sett innebär.

Konsumenter är också ofta missnöjda med entreprenörers arbeten i huset under och efter återställandet. I de flesta fall är det försäkringsbolaget som har anvisat (skickat) en viss entreprenör till huset. Det många inte förstår är att som huvudregel har man som konsument ändå hela ansvaret att kräva rättelse eller ersättning av entreprenören om något går fel och man kan då känna sig utlämnad och övergiven av sitt försäkringsbolag. Konsumenten har alltså det sk ”beställansvaret” som dock har fördelen att konsumenten omfattas av Konsumenttjänstlagen i sitt förhållande med entreprenören, den lagen gäller inte mot försäkringsbolaget. Folkam och If har en mer flexibel inställning till beställansvaret och kan i många skador ta ansvaret själva, man ska dock alltid stämna av med bolaget först så man vet vad som gäller i ens skada.

Peter Stark

peter.stark@konsumenternas.se

Artikeln fortsätter – med fler frågor och svar – i nästa nummer av VillaInfo.

GÅR DU I SÄLJTANKAR?

Ta del av din medlemsförmån, kontakta SkandiaMäklarna Täby 08-756 20 15.



SkandiaMäklarna

TELEFON: 08-756 20 15, WWW.SKANDIAMAKLARNASE/TABY



Vad ska jag som säljare tänka på när jag ska sälja via en fastighetsmäklare?

Det vanligaste när man ska sälja sitt hus är att man anlitar en fastighetsmäklare och det finns en hel del att tänka på före, under och efter själva försäljningsprocessen som kan vara bra att känna till. Denna artikel syftar till att ge tips till dig som är i stånd och ska sälja ditt hus via en fastighetsmäklare.

Att välja och anlita en mäklare

Eftersom de olika mäklartjänsterna skiljer sig från varandra gör du klokt i att fråga mäklaren vad som ingår i just hans eller hennes tjänst. Mäklaruppdraget är nämligen personligt och man anlitar en fastighetsmäklare, INTE mäklarföretaget. Fastighetsmäklartjänsterna skiljer sig dessutom från varandra. Kontakta gärna flera mäklare och fundera på om du har speciella önskemål och se till att skriftligen avtala om dessa. Det kan röra sig om fotografering, antal visningar, provision, hur budgivningen ska gå till, annonsering och annan marknadsföring.

Kontrollera att fastighetsmäklaren är registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, vilket hen måste vara för att yrkesmässigt få förmedla fastigheter. Du kan även efterhöra om mäklaren har fått någon disciplinär påföljd. Får du uppgift om att så är fallet behöver du inte få hicka med ens utan be om att få beslutet skickat till dig så att du kan bilda dig en uppfattning. Observera att en varnad mäklare inte nödvändigtvis behöver vara dålig. Hen kan just på grund av varningen ha vidtagit rättelse och blivit en bättre mäklare. Beslutet är en allmän handling och ska tillställas dig i princip omedelbart. Du har rätt att vara anonym i din kontakt med inspektionen. Kontaktuppgifter till inspektionen finner du på <http://www.fmi.se/kontakta-oss>

När du väl har bestämt dig för en mäklare rekommenderas du att noggrant läsa igenom uppdragsavtalet och

se om du kan acceptera villkoren. Kan du inte det, får du förhandlingsvis försöka få igenom de villkor som du har önskemål om. Se dock till att få dem nedtecknade i uppdragsavtalet.

Uppdragsavtalet, provision och ensamrätt

Det absolut vanligaste är att mäklaren vill ha ensamrätt att förmedla din bostad. Mäklarens ensamrätt innebär att mäklaren normalt har rätt till provision om objektet säljs under den tid som ensamrätten varar. Detta gäller även om mäklaren inte på något sätt har medverkat till försäljningen. Det betyder att en uppdragsgivare som under ensamrättstiden säljer objektet själv ändå måste betala provision, och att den som då säljer genom någon annan mäklare riskerar att få betala provision även till den mäklare som har ensamrätt. Sågs uppdraget emellertid upp efter ensamrättstidens utgång måste mäklaren visa att hen bland annat har anvisat spekulanten.

Det råder avtalsfrihet avseende ersättningsformen men det vanligaste är en provisionsbaserad ersättning. Om inte annat har avtalats utgår mäklarens ersättning i form av provision. Det innebär att mäklaren inte har rätt till ersättning om bostaden inte säljs. Kom ihåg att du inte måste sälja din bostad bara för att du har anlitat en mäklare. Läs noggrant igenom uppdragsavtalet innan du undertecknar det. Det finns även information om bland annat uppdragsavtalet, provision och ensamrätten på www.fmi.se.

Budgivningen

Det är du som säljare som bestämmer förutsättningarna för budgivningen. Du kan aldrig bli avkrävd en försäljning. Det är du som bestämmer till vem och för hur mycket du vill sälja din bostad, inte mäklaren. Mäklaren har däremot en undantagslös skyldighet att vidarebefordra samtliga inkomna bud till dig som uppdragsgivare. Mäklaren har även en lagstadgad skyldighet att överlämna en så kallad anbudsförteckning till dig när uppdraget har slutförts. Anbudsförteckningen ska innehålla uppgift om vem som har lagt bud, tidpunkt för budet och om budet har varit villkorat. Mäklaren ska därutöver tillstålla dig en journal eller anteckning över förmedlingsuppdraget där du kan kontrollera vad som har gjorts.

Uppgifter om bostaden

Var försiktig med de uppgifter om bostaden som du lämnar till fastighetsmäklaren och köparen. Läs noggrant igenom utkastet på objektsbeskrivningen innan du godkänner den. Se till att uppgifterna är sådana som du verkligen äger kännedom om. Det är nämligen inte ovanligt att man lämnar de uppgifter om bostaden som man fick när man köpte den. Dessa har man sällan kontrollerat. Ett exempel är att man vid köpet erhöll uppgift om att boarean var 156 kvadratmeter. Den uppgiften kontrollerades inte i samband med köpet och nu när man ska sälja uppger man samma uppgift. Det händer dessvärre ganska ofta att uppgiften inte stämmer och sedan kan man ge sig den på att köparen efter köpet låter mäta upp bostaden och att det först då visar sig att boarean är 148 kvadratmeter och att du får en långdragen tvist på halsen. Sätt dig därför i lugn och ro på kammaren och fundera på vilka uppgifter om bostaden som du äger faktisk vetskap om. Vet du inte eller har du inte kontrollerat uppgiften

bör du ange det eller ange att uppgiften härrör från säljare i tidigare säljled samt att du inte har kontrollerat uppgiften.

Köpekontrakt

Om inte annat har avtalats ska fastighetsmäklaren vara behjälplig med att upprätta för köpet nödvändiga handlingar. En god idé är att be fastighetsmäklaren att tillstålla dig ett förslag på köpekontrakt före kontraktsskrivningen så att du ges möjlighet att i lugn och ro gå igenom samtliga villkor. Detta för att du dels inte ska bli överrumplad vid kontraktsskrivningen, dels för att tillse att du verkligen har förstått innebörden av samtliga villkor och även för att tillse att du kan acceptera dem. Kan du inte det bör du kontakta mäklaren och antingen be hen redogöra för det du inte har förstått eller meddela hen att du inte kan gå med på ett villkor eller dylikt.

Jag kan varmt rekommendera dig att ta del av informationen som finns på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats www.fmi.se. Ta gärna del av informationen innan du anlitar en fastighetsmäklare. Som säljare blir man normalt efter försäljningen även köpare av en ersättningsbostad. På nämnda webbplats finns också information som vänder sig till dig i egenskap av köpare. Ta tillfället i akt när du ändå har "kastat dig ut på nätet" och ta del av information som rör dig som spekulant såväl som köpare. Du har även möjlighet att telefonledes kontakta inspektionen om du känner att något på dess hemsida behöver förklaras närmare. Personlig konsumentrådgivning ger inspektionen däremot inte, och eftersom Täby inte längre har kommunal konsumentvägledning blir det t ex "Hallå Konsument" på Konsumentverket du får kontakta.

Jur kand Diego Ortíz del Gaiso
f n lärare på fastighetsmäklarprogrammet
vid Gävle Högskola
diego.ortizdelgaiso@gmail.com



ALCRO Täby Färg & Tapet

Fogdevägen 4 Täby | 08-768 37 61 | tabyfarg.se
Vard 10-19 (Proffsbutik 6.30-16). Lörd 10-17. Sön 11-17.

Smultronställen

i Täby – med hjälp av Täbyboken

I en lång rad artiklar i tidigare nummer av VillaInfo har flera medverkande tidigare skrivit om sina olika smultronställen i Täby. Nu prövar jag ett nytt sätt att berätta, och då kommer Täbyboken till pass. Kommunen har själv tagit fram den rikt illustrerade boken, och så här beskrivs den.*



”Är du nyinflyttad i Täby? På tillfälligt besök? Eller trogen Täbybo som är nyfiken på din egen hembygd? Täbyboken är en praktisk guide där vi har sammanställt fakta om historia och nutid, blandat med tips om aktiviteter och upplevelser.

För en tillfällig besökare i New York, Paris eller London är guideböckerna viktiga sällskap på promenaden. Vi erkänner, det är lättare att hitta i Täby och snabbare att ta sig runt, så du behöver ingen bok för att undvika att gå vilse. Men guideboken om Täby sätter historiska fakta i sitt sammanhang och berättar område för område vad som utmärker olika delar av Täby. Framför allt är det en praktisk bok. Med guiden i handen och kartan i beredskap kan du ge dig ut för att upptäcka det Täby du ännu inte visste fanns.

Boken finns att ladda ned som PDF-dokument. Eftersom dokumentet är stort och innehåller många bilder är det uppdelat i flera PDF-filer. Del 1 innehåller bakgrund, historia och fakta. Del 2 och 3 är guider till olika områden i Täby och del 4 innehåller tips och praktisk information.

Vill du ha ett eget exemplar av boken att ha i handen under utflykten så kan den köpas för 85 kr på huvudbiblioteket i Täby centrum samt på flera av filialbiblioteken.”

Att hitta ett eget smultronställe – eller återupptäcka ett – kunde knappast vara enklare. Dessutom är boken en trevlig present – till exempel då en ny granne flyttat in.

Sverker Thorslund
sverker.thorslund@gmail.com

*) Från www.taby.se/Om-Taby/Guidebok-om-Taby/

Att göra-lista för trädgården: Februari – mars

Denna gång använder vi en av Villaägarna publicerad artikel som finns på

www.villaagarna.se/Tips-artiklar/Tradgard/Att-gora-lista-februari-mars/
Materialet är från förbundets hemsida.



Täbykretsen av Villaägarnas Riksförbund består av:

Täby Villaägareförening
Ella Parks Villaägareförening
Näsby Fastighetsägareförening

VillaInfo ges ut av Täbykretsen inom Villaägarnas Riksförbund och distribueras till samtliga villor i Täby med fyra nummer per år. Utdelningen sker huvudsakligen med hjälp av idrottsföreningar och skolor. Varje nummer är dessutom tillgängligt på digital väg genom föreningens hemsida www.taby-villaagare.se. Till tidningens uppgifter hör att informera om föreningens verksamheter och om sådana viktiga frågor inom och utom kommunen som berör villaägarna i Täby. Vidare ingår i tidningens uppgifter att lyfta fram vad Täby Villaägareförening gör för sina medlemmar. Tidningen ges ut i mars, maj, september och december.

Vill du bli medlem i Täby Villaägareförening?

Betala då in kr 395:- på PG 433 41 65-0 och ange namn och adress. Ange även kod 1161.

Tips, felanmälan via nätet!

Täby kommun har gjort det enkla för dig att få service - gör dina ärenden dygnet runt!

På Täby kommuns hemsida (www.taby.se) första sidas vänsterkant hittar du: *Mest besökta sidor*.

Klicka på *e-tjänster* och på denna sidas vänsterkant hittar du följande:

Hitta direkt

Felanmälan, frågor och synpunkter

Klicka på *felanmälan*. Därefter kan du exempelvis gå in på *Frågor och svar* eller *Kontakta oss*.

Genom den här e-tjänsten kan du uppmärksamma Täby kommun på eventuella brister eller fel som finns i exempelvis gaturum, parker eller kommunalt ägda fastigheter.

VillaInfo söker utdelare

Lämpligt uppdrag för föreningar och skolklasser.

*Utdelning sker 4 gånger per år.
taby.villaagare@gmail.com
mobil 073-7392473*

Företag med rabatter och erbjudanden:

Allglas	758 71 70
Autoeliten	756 56 74
Autoexperten	544 73 770
Blomsterlandet – Ella Trädgård	792 29 20
Bra Energi - IVT	420 20 350
Bygma	544 96 000
Bygghemma	
fd Nice Garden	664 42 21
Danderyds Måleri	768 12 03
Ditec	756 54 20
Däckhandlarna	758 10 10
Elon	544 99 330
Ensta Lås	758 84 56
Eminenta	0771-322 322
Flügger Färg	622 17 90
Green Garden Home	410 20 806
Garageportexperten	10 13 15
Hagby Trä	510 20 000
Happy Homes	544 44 690
Hemtex	768 17 97
Hyreshuset Maskinuthyrning	643 99 00
HusmanHagberg mäklare	768 31 00
Höganäs Kakelcentrum	077-447 37 50
Jan Jägholm Fastighetsmäklare AB	732 50 00
Kajkal	070-732 04 40
Kvicktvätt	758 14 94
Lannebjers Glasmästeri	630 10 45
Mäklarringen i Täby	587 609 15
Moogio	758 12 34
Ramirent	630 85 40
Securitas Direct, Mats Falk	0708-901 601
Skandiamäklarna	756 20 15
Svensk Fastighetsförmedling	638 05 00
Svenska Termoinstrument	544 445 60
Täby Bad & Värme	630 07 00
Täby Bil- & Båtradio AB	768 00 75
Täby Färg & Tapet	768 37 61
Täby Lås	758 36 00
Täby Mäklarna AB	070-496 23 30
Täby Nyans AB	510 517 20
VUAB	630 30 00

Gå in på www.villashopen.se för att se Villaägarnas Riksförbunds alla rabatter och erbjudanden för Dig som är medlem. Gå även in på vår lokala hemsida www.taby-villaagare.se

Visa medlemskort vid köp.

Rabatter och förmåner gäller ej specialerbjudanden, reapriser, nettoprissatta varor mm. Reservation för förändringar i villkoren.

Har du bra idéer?

Styrelsen tar gärna emot hjälp eller att du kommer med idéer och förslag som vi kan ta upp i styrelsen för att göra Täby bättre att bo i.

Du är välkommen med din insats, även som extraresurs vid enstaka tillfällen.

Kontakta gärna på vår mejladress:

Styrelsen@taby-villaagare.se

Medlemservice Villaägarnas Riksförbund

Box 7118, 192 07 Sollentuna
Besöksadress: Villaägarnas Hus Rotebergsvägen 2, Sollentuna
tel 010-750 01 00
fax 010-750 02 50

www.villaagarna.se

ABC-regionen

Box 7120, 192 07 Sollentuna
Besöksadress: Rotebergsvägen 3, Sollentuna.
tel 010-750 01 00
fax 010-750 02 50

info@villaagarna.se

Bli medlem i

Täby Villaägareförening

Medlemsavgift 395 kr år 1, sedan 435:-.

Ange kod 1161

Villaägarnas Riksförbund:

PG 433 41 65-0

Utgivare

www.taby-villaagare.se

Täbykretsen av Villaägarna
c/o Karlsson, Tenorvägen 36,
187 33 Täby

Styrelsen@taby-villaagare.se

Ansvarig utgivare

Bernt Karlsson, 08-768 20 64

Utgivningsbevis nr 30449

Redaktion för detta nummer

Per-Axel Liljequist, 08-756 40 84
Sverker Thorslund, 08-758 24 59

Grafisk produktion

Anders Kjellberg & Co AB,
kjellbergreklam@bredband.net
0705-77 22 15, 08-755 13 93

Tryck

Tryckeri: Stockholms Lito Grafiska
Upplaga: 15 500 ex

Annonser

Per-Axel Liljequist, 08-756 40 84

Distribution

Eila.Seel@happy.se, 08-768 38 88
Täby idrottsungdomar och skolklasser

Varje nytt nummer läggs ut på www.taby-villaagare.se/ - där de länkar till information på Internet som finns i åtskilliga artiklar då blir aktiva/"klickbara".

Vi välkomnar att VillaInfo sprids vidare. Samma gäller enskilda, oavkortade artiklar – förutsatt att källan anges.