

Bo bättre

DET FÖRENINGEN BEHÖVER VETA

Stor guide!

EGET BREDBAND

De lönsamma alternativen

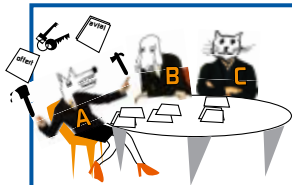


Ta fighten mot klottret!

Åtgärderna som betalar sig i längden

Premiär för nya bobattre.se

TEMA: Tryggare med rätt belysning



**INFÖR ÅRSSTÄMMAN:
Så lockar ni dit
fler medlemmar**



**JÖRN LILJESTRÖM:
Bli generösare vid
andrahandsuthyrning!**

OBEROENDE • INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB

Ansvarig utgivare Gunnar Westlén
08-556 963 10, red@bobattre.se**Produktion** Mediabolaget AB
Swedenborgsgatan 7
118 48, Stockholm
red@bobattre.se
08-556 963 10**Chefredaktör** Ulrica Ambjörn
08-556 963 10, ulrica@bobattre.se**Redaktionssekreterare** Erik Hörnkvist
08-556 963 10, erik@bobattre.se**Layout & grafisk formgivning** Anna Lagerman
08-556 963 10, anna@mediabolaget.nu**Fasta medarbetare**
Göran Olsson, goran.olsson@sbc.se
Tom Weurlander, tom@kulramen.se**Tryck** Acta Print
Omslagsbild Erik Hörnkvist**Annonser**
Ad 4 you media AB, Krukmakargatan 35 C,
118 51 Stockholm
www.ad4you.se
Säljare Mie Karlsson: 08-556 960 14
mie.karlsson@ad4you.se**Prenumeration** Helår (4 nr), 139 kronor.
Om minst fem i föreningen prenumererar är priset
119 kronor per prenumeration.
Prenumerationsärenden Titeldata AB, Kundtjänst,
112 86 Stockholm
Tel 0770-457 119, mån-fre 08.30-16.00
www.prenserservice.seBo bättre, som trycks i 26 500 ex,
har en TS-kontrollerad upplaga på 22 100 ex.
De övriga tidningarna delas ut bland annat
på Byggcentrum i Göteborg, olika mässor, Marknads-
respons fastighetsseminarier runt om i landet samt
hos ett flertal mäklarfirmor.**Bo bättre affärsidé**Att göra en oberoende, informativ och aktuell tidning
till nytta och nöje för styrelseledamöter och boende i
landets bostadsrätter.Allt redaktionellt material lagras digitalt. Materialet lagras
och används också av vår samarbetspartner, hittabrf, på
vår gemensamma hemsida. Materialet kan komma att
publiceras i digitala medier, t ex på Internet. Den som
sänder material till tidningen anses medge digital lagring
och publicering.**SVERIGES
TIDSKRIFT**

Innehåll Nr 1

TEMAN: Klotter • Årsstämman • Bredband • Tak

Klotter för miljarder

För en bostadsrättsförening i ett utsatt område kan saneringen av klotter bli dyr. Men att ligga i med saneringen vinner i längden. Det finns effektiva metoder att förebygga klotter.

sid 11

Snart dags för årsstämman

Lägg lite krut på styrelsens "examensdag". Här hittar du tipsen för en lyckad årsstämma. Dessutom: vilken styrelsetyp är du? Gör Bo bättre test!

sid 18

Det digitala huset

Vår genomgång av olika sätt att få bredband visar att de billiga tjänsterna i ett öppet nät kan löna sig i längden. En egen hemsida för föreningen underlättar styrelsearbetet. Här hittar du smarta tips.

sid 30

Bo bättre satsar på nätet	8
Så skapar du en prunkande balkong i sommar	26
Lysande idéer för en tryggare utemiljö	38
Ny teknik gör det lönsamt att satsa på ny utebelysning	
Säker på taket	46
Byt inte ut skiffertaket i onödan	
Juristen reder ut	52
Många föreningar har en alltför restriktiv hållning gentemot andrahandsuthyrning, menar Jörn Liljeström	
Styrelseskolan	58
Bli en bättre hyresvärd	

Ökad öppenhet



Överhettningen på den svenska bostadsmarknaden har satt sina tydliga spår. Anmälningarna från allmänheten till statliga Fastighetsmäklarnämnden har ökat med 79 procent sedan år 2000. Trots detta är antalet påföljder tämligen konstant över åren.

Många klagar över så kallade "lockpriser" och över hetsiga budgivningar. Något som branschen nu hoppas att den nya fastighetsmäklarlagen ska råda bot på.

Fastighetsmäklarnämnden, FMN, har till uppgift att utöva tillsyn utifrån fastighetsmäklarlagen, och ska övervaka att mäklarna arbetar efter det som kallas "god mäklarsed". Nämndens tillsyn sker efter anmälningar från köpare och säljare, men också på nämndens eget initiativ, till exempel utifrån uppgifter i media.

DE VANLIGASTE anmälningarna från allmänheten rör mäklarens agerande, att köparen anser att mäklaren gett missvisande information om objektet och att spekulanter misstänker att budgivningen inte gått rätt till. Men nämnden behandlar också ärenden av skattekaraktär, till exempel beslutade man vid sitt sista sammanträde före jul att avregistrera en mäklare som anses olämplig sedan Skatteverket upptäckt att mäklaren undanhållit intäkter på miljonbelopp.

Antalet registrerade fastighetsmäklare har ökat med 36 procent mellan 2000 och 2007. Antalet anmälningar från allmänheten till Fastighetsmäklarnämnden har under samma period ökat med 79 procent (se grafik härintill). Ärenden som nämnden själv initierat uppvisar en betydligt mer fluktuerande kurva, med en toppnotering på 123 ärenden 2005, mot "bara" 68 ärenden i fjol.

Intressant är att antalet påföljder knappast står i relation till det ökade antalet anmälningar, eller för den delen, det ökande antalet yrkesverksamma mäklare. Det var

inte fler mäklare som varnades, som fick sin registrering återkallad eller anmäldes till åklagare i fjol än i början av 2000-talet, snarare tvärtom. Det skulle kunna ligga nära till hands att dra slutsatsen att mäklarna faktiskt sköter sig allt bättre. Men det finns också andra tänkbara förklaringar, inte minst det stora antalet bostadsförsäljningar och prisnivån i storstadsregionerna (därifrån kommer de flesta anmälningarna).

EN ANNAN TEORI ÄR ATT FMN blivit mer känd för allmänheten, även om en alldeles färsk enkät bland 1 000 svenskar (som nämnden låtit undersökningsföretaget Mistat utföra) visar att endast fyra procent säger sig känna till FMN och dess verksamhet. Det som undersökningen också tydligt visar är att en bedövande majoritet – nära 100 procent – har åsikten att det behövs en myndighet som granskar mäklarna. Det som de intervjuade lyfter fram är möjligheten att få hjälp när problem uppstår, vikten av att det finns en kontrollfunktion samt en rädsla för oseriösa mäklare.

Undersökningen visar att få köpare känner till vilka skyldigheter de faktiskt har, och hur ansvarsfördelningen ser ut mellan köpare, säljare och mäklare, och mäklarnas underlåtenhet att upplysa om detta. Alltför många köpare och säljare ger sig in i sitt livs kanske största affär utan att ha koll på spelreglerna. Detta medför också att många anmälningar till FMN berör förhållanden som inte ligger inom nämndens tillsyn, och som man därför inte tar upp till behandling. FMN prövar exempelvis inte ekonomiska tvister, det görs av domstol eller av Allmänna reklamationsnämnden.

BO BÄTTRE HAR TIDIGARE PÅPEKAT behovet av öppenhet och transparens vid budgivning för att undvika riggade budgivningar och öka branschens skamfilade rykte (nr 3/07). Utredningen "Fastighetsmäklaren och konsumenten" som lämnade sitt förslag till en ny fastighetsmäklarlag i slutet av januari är ett viktigt steg framåt i detta avseende. De viktigaste förändringarna för konsumenten är:

- Ett bedömt marknadsvärde ska alltid anges i objektsbeskrivningen.
- Budgivningsprocessen ska dokumenteras och lämnas till köpare och säljare efter avslut.
- Köparen ska få skriftlig och heltäckande information om sin undersökningsplikt. Mäklaren ska i varje uppdrag tydligt göra klart för uppdragsgivare, säljare och köpare vilka skyldigheter som gäller för respektive part.
- Mäklarna åläggs att föra anteckningar över varje förmedlingsuppdrag (vilket underlättar FMNs tillsyn).
- Mäklare får rätt att erbjuda sidotjänster, som bostadslån, städning och flytt. Dessa måste registreras hos FMN.

gagnar alla seriösa

DET MAN KAN ÖNSKA YTTERLIGARE är att mäklare anger det bedömda marknadsvärdet även i sin annonsering. Det finns heller inget som hindrar att mäklarna som förtroendeskapande åtgärd går ett steg längre än den nya lagen kräver och upprättar öppna budgivningslistor för alla spekulanter. Öppenhet och tydlighet gagnar alla.

Ps. Den nya fastighetsmäklarlagen kan träda i kraft tidigast den 1 januari 2009.

Ulrica Ambjörn,
chefredaktör

Så anmäler du en mäklare

Anmälan ska ske skriftligt till Fastighetsmäklarnämnden, FMN.

Bifoga kopior på relevanta handlingar, till exempel uppdragsavtal, köpehandlingar, objektsbeskrivning och boendekostnads-kalkyl.

Ekonomiska tvister prövas inte, de avgörs i domstol eller av Allmänna reklamationsnämnden, ARN.

FMNs uppgift är inte att för anmälarens räkning utreda hur olika förmedlingsuppdrag sköts, utan utgör underlag i nämndens tillsyn av mäklarna så som stadgas i fastighetsmäklarlagen.

En anmälare är aldrig part i ett tillsynsärende och har därför inte någon rätt att överklaga nämndens beslut.

FMNs beslut kan överklagas av mäklaren, i första hand till länsrätten.

Mer information finns på www.fastighetsmaklarnamnden.se, samt www.arn.se.

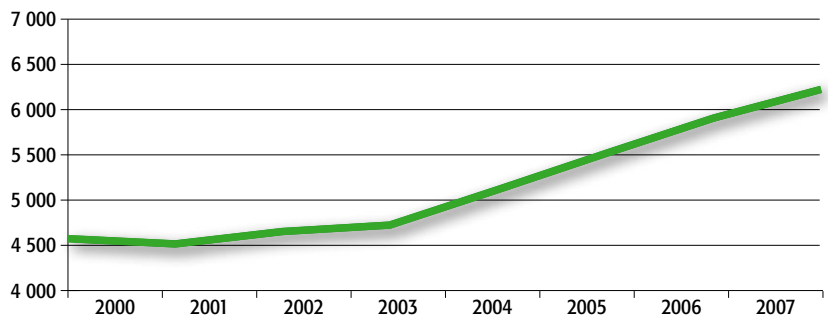
För övrigt...

...kan vi berätta att Beriket fått i uppdrag att starta en informationsportal på Internet i samarbete med Fastighetsmäklarnämnden och Konsumentverket. Här ska intresserade kunna hitta det mesta som rör boende, byggande och inomhusmiljö.

...så mycket som vart femte klagomål hos landets konsumentvägledare rör boendefrågor. Hälften av klagomålen gäller köp av hantverkstjänster, men även problem vid försäljning och köp av bostad ingår i kategorin.

...läser vi att nära 14 procent (1 250 ärenden) av de anmälningar som kom in till Allmänna reklamationsnämnden i fjol rörde boendefrågor. Konsumenten fick rätt i sak i 47 procent av ärendena. Och den anmälda parten rättade sig efter nämndens beslut i 70 procent av fallen (siffran avser första halvåret 2007).

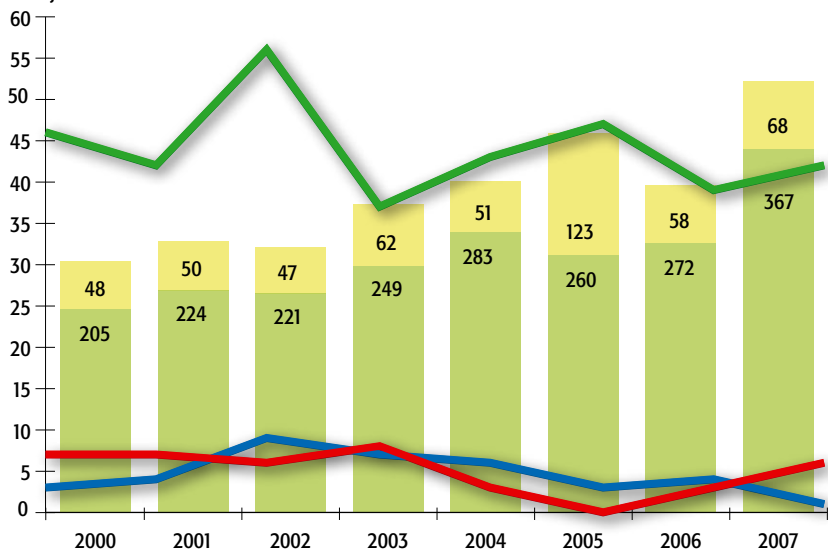
Antal registrerade fastighetsmäklare



Antalet registrerade mäklare har ökat stort under 2000-talet. Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som ansvarar för registrering av fastighetsmäklare och som även avregistrerar den som missköter sig. Mäklare kan även bli avregistrerade på egen begäran.

Källa: FMN

Påföljder



— Varnade mäklare
— Återkallade registreringar
— Anmälda till åklagare
— Anmälningar från allmänheten
— Anmälningar från FMN

Antalet anmälningar av mäklare från allmänheten har ökat för nästan varje år under 2000-talet. Samtidigt har antalet anmälningar som initierats av FMN själv, samt antalet påföljder, legat tämligen konstant.

Källa: FMN

På bobattre.se finns svaren

"Vilket underhållsansvar har jag som bostadsrättsägare?"

"Var hittar jag bästa boräntan?"

"Vilka regler gäller egentligen för andrahandsuthyrning?"

"Hur går det till att ombilda till bostadsrätt?"

"Vad är en rimlig nivå på styrelsearvodet?"

"Hur kan jag få ner kostnaderna för bostadsrättsföreningen?"

"Hur kan styrelsearbetet bli effektivare?"

"Vilka fler bostadsrättsföreningar finns på vår gata?"

"Vad kan vi göra för att få ner våra energikostnader?"

"Hur går det till att energideklarera?"

"Hur tecknar jag en prenumeration på Bo bättre?"

"Vilka företag kan tänkas lämna offert på en fasadrenovering?"

Allt för bostadsrätten - nu på nätet!

Bo bättre och hittabrf.se har tillsammans skapat den mest heltäckande webbplatsen för dig som är intresserad av bostadsrätt: bobattre.se.

Här finns kunskapen, de inspirerande reportagen och länkarna till företag och bostadsrättsföreningar.

Vi har länge haft ögonen på varandra så samarbetet känns självklart.

– I rollen som styrelsemedlem har jag länge haft stor nytta av Bo bättre's tematikartiklar som belyser och informerar om aktuella teman. Det känns mycket bra att vi tillsammans kan förstärka webbplatsen med intressanta teman och att vi får tillgång till en stor kunskapsbank, säger Jonas Ström, delägare på hittabrf.se.

En hel del av de artiklar du kan läsa här i tidningen läggs fortlöpande ut på bobattre.se.

Du kommer också att hitta listor, tips och dokument som gör styrelsearbetet både lättare och roligare. Du hittar också företagen som kan leverera de varor och tjänster föreningen behöver.

hittabrf.se har länge varit Sveriges ledande informationssida om bostadsrätt. Idag finns över 1 600 länkar till bostadsrättsföreningars hemsidor, och besökare hittar även snabbt adressuppgifter med mera till Sveriges samtliga 26 000 bostadsrättsföreningar. Föreningarna kan själva lägga till och uppdatera sin informationssida.

Ett smart tips: **Gå in redan nu och uppdatera.** Fördelarna är flera:

- ✓ Samtal och post styrs till rätt mottagare.
- ✓ Intresserade länkas vidare till föreningens hemsida.
- ✓ Styrelsen kan dela med sig av årsredovisning och stadgar.
- ✓ Föreningen kan lägga upp bild på sin fastighet.

Kampen mot KLOTTRET

Klotter kan orsaka bostadsrättsföreningar stora kostnader. Det finns inga universallösningar för att komma tillrätta med problemet. Enda trösten är att trägen vinner. En yta som snabbt saneras löper mindre risk att drabbas igen.

TEXT OCH BILD: ERIK HÖRNKVIST

Det är svårt att ur statistiken dra några direkta slutsatser om var det klottras mest. Exempelvis kommer hela 20 417 av de anmälda fallen 2006 från Stockholm. Fördelat på kommuner och stadsdelar uppvisar statistiken stora skillnader som rimligen måste tolkas som skillnader i policy och benägenhet att anmäla klotter.

Mörkertalet är stort, skadegörelse är ett brott som sällan polisanmäls. När klottraret uppmärksammas i media är det fler som ser det och polisanmäler, även om klotternivån är densamma som tidigare.

Rent statistiskt har i alla fall klottrandet ökat fram till

2003, för att därefter ligga på en relativt konstant nivå.

Enligt BRÅs (Brottsförebyggande rådet) undersökningar finns det inte heller någon typisk klottrare. Klottrarna visar i princip upp ett tvärsnitt när det gäller social bakgrund. Man har inte heller kunnat visa på några direkta samband som tyder på att klotter leder vidare till andra brott. Det stämmer för en del, då handlar det ofta om att de redan befinner sig i en högriskgrupp och klottrandet förstärker utanförskapet. Men många ungdomar går in i klottervärlden en tid för att sedan lämna den helt.



Anmält klotter



OBS! Skalan är komprimerad.

Sanera snabbt – klotter – MEN GLÖM INTE ATT DOKUMENTERA OCH

Fastighetsägarna uppskattar den årliga kostnaden för att sanera klotter till cirka en miljard kronor. Därutöver kostar det i social otrygghet och minskat attraktionsvärde på boendet.

Dan Östman är chef för Stockholmspolisens klotterkommission.

– Bland det viktigaste man kan göra är att sanera så snabbt det bara går. Klottraren är mån om att tagen ska sitta så länge som möjligt, säger han.

Det handlar med andra ord om ett ställningskrig där klottraren förhoppningsvis till slut slutar att måla – åtminstone just på denna fasad – om klotret är borta nästa dag. Men det pågår samtidigt en upprustning bakom fronten. För klottrarnas räkning tas det ständigt fram nya typer av färger, det finns butiker som nischat sig på dessa produkter. Dessa analyseras ner i minsta beståndsdel för att kunna tillverka rengöringsprodukter som biter.

PÅ FLERA HÅLL har man antagit olika slags klotterpolicier. Exempelvis ansluter Fastighetsägarna i Stockholm till Stockholm stads klotterpolicy: målet för Fastighetsägarna är att sanera inom 48 timmar.

Att hålla rent på sitt eget hus är lite av en solidaritetsfråga.

– Vissa områden där vi tagit bort klotter kan hålla sig länge. Men det räcker inte om bara ett hus tar bort klotter. Klotter smittar! Det behövs ett samarbete med allmännyttan och andra fastighetsägare i området, säger Rickard Ferm på Industrimålning i Stockholm som har lång erfarenhet av klottersanering.

Klotret bör alltid dokumenteras och polisanmälas. Detta av flera anledningar.

– Om klotret inte polisanmäls blir det statistiskt fel. Om inte problemet uppmärksammas kommer polisen inte heller att styra sina resurser till detta område, säger Dan Östman.

I sin jakt på klottrarna sammanställer polisen dokumentation över skadegörelsen. När en klottrare grips försöker polisen binda denne till alla brott där hans eller hennes tag förekommit. De hårda tagen mot klottrarna i Stockholms stad har gett resultat. Förra året

väcktes 806 klotteråtal i Stockholms län, året innan var antalet 506. Kvaliteten i utredningarna har också blivit bättre, mycket tack vare att klotret finns dokumenterat i utredningarna.

– När man gör en anmälan bör man bifoga foton och ersättningsanspråk. Det här är enda chansen för fastighetsägaren att kunna få ersättning för vad saneringen kostar, säger Dan Östman.

DE VANLIGASTE PÅFÖLJDerna för klottrare är ungdomsvård, ungdomstjänst och böter.

I höstas dömdes en ung man för skadegörelse i hundra fall. Straffet blev 100 dagsböter och ett skadestånd på 56 000 kronor.

Eftersom det handlar om ett brott med fängelse i straffskalan har envar rätt att gripa en förövare som tas på bar gärning.

– Det är inget polisen uppmanar allmänheten att göra. Men om man känner att man behärskar situationen...

Ofta ingår det i klottersaneringsföretagens service att göra en polisanmälan.

Jessica Ferm håller upp en rejäl bunt med anmälningar som Industrimålning i Stockholm gjort.

Är det förra årets samlade anmälningar? frågar jag.

– Nä, det här är de senaste veckorna. ■



Ett par veckors samlade polisanmälningar.

Förebygg med grönska

Ett sätt att göra väggarna mer svåråtkomliga och mindre attraktiva för klottrare är att täcka in dem helt eller delvis med vegetation. Enligt Johan Thiberg på företaget Veg Tech fungerar fasadvegetation på de flesta typer av fasader.

Kolla dock alltid vad som gäller för just er fastighet – i exempelvis kulturhistoriskt känsliga miljöer kan det finnas begränsningar.

– Däremot måste man fundera på vilka arter man ska använda beroende på typ av fasad. Vissa typer av klängväxter, självlättrande som har små hakar, kan vara aggressiva mot fasaden, säger Johan Thiberg.

Det finns olika sätt att skapa en grön fasad. Växtskärmar är färdiga element med murgröna (absolut vanligast beroende på vårt klimat). Fördelen är att det är färdigt och grönt redan från första dagen. Alternativet är kläng- och klättrväxter som växer längs nät eller vajrar. Fördelen är att det inte växer direkt på fasaden. Denna lösning fungerar på alla typer av fasader, om man väljer växter som är beroende av vajern för att växa uppåt (minimal risk att de fäster på fasaden).

Förutom att förhindra klotter bidrar gröna fasader till variation i stadsmiljön. Dessutom bildar växterna med sin bladmassa ett stort filter som hjälper till att rena luften. Vegetationen på fasaden isolerar byggnaden mot kyla och värme. En vegetationsklädd fasad minskar luftens rörelser närmast fasaden.

smittar ANMÄLA



Billigare sanering med fasadkassetter

Ett sätt att slippa dyra saneringskostnader är att montera fasadkassetter med en yta som står emot klotter och är lätt att underhålla.

– Vi har mycket bra erfarenheter, säger Anita Psarrou från bostadsrättsföreningen Geologen 2.

Det räcker med miljövänligt rengöringsmedel och att sedan bara torka bort taggarna med en trasa.

Geologen 2 ligger inte långt från Brf Sovande Katten i reportaget härintill. Med andra ord: ett från klottersynpunkt extremt utsatt läge intill tunnelbanan.

I SAMBAND MED att föreningen renoverade fasaderna satte man upp glasemaljerade kassetter upp till tre meters höjd på fasaden mot tunnelbanelinjen. Det glasliknande ytskiktet är porfritt så att färg inte kan tränga in och få fäste. Materialet är också mycket rep- och slagttåligt. Anita Psarrou berättar att medlemmarna själva enkelt kan få bort det klotter som uppstår.

– Vi har egentligen bara haft två större klotterattacker sen vi satte upp fasadkassetterna. Det är som att klottrarna vet att det inte är någon idé, säger Anita Psarrou.

SL har låtit montera samma sorts kassetter av glasemalj på ett flertal tunnelbanestationer. Saneringen går därmed fort och kräver inga starka rengöringsmedel, samtidigt som resenärerna får en renare miljö.

– Sanering sliter på fasaderna och ofta blir det en ”skugga” kvar. Den här ytan är lika ren när man ”tvättat” den som den var från bör-

jan, säger Sture Nilsson på Byggmarketing AB som marknadsför Temal glasemaljkassetter i Sverige.

Materialkostnaden för att klä in en fasad med glasemaljkassetter hamnar runt 1 200 kronor per kvadratmeter.

– För en förening som ofta måste sanera är det en investering som kan vara återbetald på kort tid, säger Sture Nilsson.

KASSETTERNA KAN FÅS i en mängd olika färger och storlekar, de lämpar sig även för utsatta miljöer som gångtunnlar, sophus, transformatorstationer etc.

Glasemalj går även att använda på populära klotterobjekt som garageportar och dörrar. Här lämpar sig dock Pentagon glasemaljpanel bättre.

– Det här är samma ytmaterial som på en whiteboardtavla, det är färgbäständigt i 50 år och kan lamineras på en mängd olika sätt, berättar Sture Nilsson.

Det är också ett material som möjliggör konstnärlig utsmyckning. Vilka bilder, färger och former som helst kan emeljerats in i ytan. Men då blir givetvis priset ett annat än för standardutförandet.

Användningsområdena är många, och på www.byggmarketing.se finns fler exempel.

Det finns även fasadkassetter i ett flertal olika material. Exempelvis Marmoroc Brick – ett fasadsystem med stenar av lertegel som går att få med graffitiskyddad yta. Det finns flera som marknadsför olika system i stål, aluminium, zinkplåt eller rostfri plåt.

Klotterskydd förenklar sanering – men priserna varierar



Att behandla fasaden med ett klotterskydd gör det enklare, och därmed billigare, att ta bort klotter. Klotterskyddet håller också fasaden fräsch genom att fungera som ett skydd mot alger.

Klotterskyddet är en form av färglöst skikt som läggs på en helt ren yta för att förhindra klotter att fastna och tränga in i underlaget. Det görs i 2–3 påläggningar. Oftast räcker det med bara hett vatten för att få bort klotter från den skyddade ytan. Själva klotterskyddet försvinner vid sanering och måste läggas på igen. Det fungerar bäst på tåliga fasader som tegel, sten och betong.

När det gäller målade fasader går åsikterna isär. Vissa företag rekommenderar klotterskydd i alla lägen. Rickard Ferm på Industri-målning i Stockholm AB, menar att det blir billigare för föreningen att behålla en hink av originalfärgen och bättra på efter att klotteret spolats bort med högtryckstvätt.

– Om det är silikatfärg spolas den oftast bort av vattnet, även om det finns ett klotterskydd. Då kan man lika väl offra färgen istället för ett klotterskydd, säger Rickard Ferm.

En infärgad puts brukar dock behandlas med klotterskydd.

MAN BÖR ALDRIG måla över klotteret utan att först sanera. Risken är att sprayfärgen ligger kvar som en tät hinna som hindrar fasaden att andas. Om fukt ligger kvar under putsen finns risken att fasaden spricker när det fryser.

En betong- eller stenfasad som inte klotterskyddats skadas lätt. Rickard Ferm visar ett par exempel.

– Här har färgen trängt in i porerna i betongen, klotteret ligger kvar som en skugga.

Exempel på skador orsakade av felaktig klottersanering. Skuggor som blir kvar när klotterskydd saknas, starka kemikalier som fått sitta kvar, öppna porer i betong.



På motstående vägg har man gått på så hårt med högtryckssprutan att porerna i betongen öppnats. Det innebär risk för inträngande vatten och frostsprängning. Rickard pekar på en dörr där originalfärgen frätts bort på en stor yta.

– Här har man antagligen haft på något preparat och sen bara torkat av med trasa. Man måste alltid göra rent med exempelvis ett vanligt rengöringsmedel för att återställa det ursprungliga pH-värdet, säger Rickard Ferm.

De klotterborttagningsmedel som säljs i färgaffärerna är betydligt starkare, och därmed miljöfarligare, än de som klottersanerna använder.

– Vi börjar alltid med det mildaste medlet först och tar till starkare om det behövs. Om man går på exempelvis tusch med fel medel geggas det bara runt. När det sen torkar går det inte att lösa upp en gång till. Det gäller att göra rätt från början, säger Rickard Ferm.

FÖR EN FASTIGHET i utsatt läge kan saneringsarbetet bli kostsamt. Fastighetsförsäkringarna täcker inte den här typen av skador. Vissa klottersaneringsfirmor erbjuder en typ av klotterförsäkring. Det innebär oftast att firmen sanerar till ett fast månadspris oavsett hur ofta eller hur mycket klotter föreningen drabbas av. Priserna varierar. För en cirka 20 meter lång fasadsockel på en fastighet i Stockholms innerstad varierar priset mellan 350 och 1 500 kronor/månad för att sanera det klotter som uppstår och återskydda med klotterskydd. Därtill kommer en kostnad för att ”nollställa fasaden”, alltså att sanera nuvarande klotter och klotterskydda.

Men handlar det som i detta fall om en fasad målad med silikatfärg finns det risk att man måste bättringsmåla efter sanering, vilket innebär en tillkommande kostnad.

Fördelen är att det går att budgetera för klotterkostnaderna och räkna med att fastigheten alltid är ren. Men har man otur (eller tur om man väljer att se det så) betalar man en massa pengar i onödan. ■



Tog fighten mot klottret

Brf Sovande Katten bestämde sig för att klottret skulle väck direkt. Sedan dess har klotttrarna slutat stryka kring knuten.

– Vårt hus var det mest nerkladdade av alla. Och vi hade en värd som inte brydde sig om det, berättar Sebastian Selegård, kassör i föreningen.

Huset ligger alldeles intill tunnelbanestationen, vilket är ett av de mest utsatta lägena från klottersynpunkt. När föreningen bildades för ett par år sedan bestämde sig medlemmarna för att de inte längre ville bo i ett nerkladdat hus. Man tog in flera anbud. Några föreslog att fasaden skulle behandlas med ett klotterskydd, men föreningen fastnade för lösningen att sanera och måla på med originalfärgen. En viss nyansskillnad kan ses eftersom färgen suttit ett tag och på påverkats av smuts.

– Det kostade en del att göra i ordning huset i början, men de löpande kostnaderna har inte varit dyra. Det har funkade över förväntan, de har varit snabba med att få bort klottret och måla på med ny färg, säger Sebastian Selegård.

Numera hör det till ovanligheterna att klotttrarna lämnar sina spår på Sovande Katten. ■

Brf Sovande Katten

Ort: Stockholm
Storlek: 12 lägenheter
Byggår: 1940-talet
Bildad: 2005
Uthyrning: 2 lokaler



Fönster för generationer

H-Fönstret i Lysekil tillverkar aluminiumfönster med träklädd rumssida och överlägsen livslängd. Skräddarsydda för fönsterbyten samt prisvinnande nyproduktion.

H-Fönstret AB | Gåseberg 420 | 453 91 Lysekil | Tel 0523-66 54 50 | Fax 0523-478 74

H FÖNSTRET
LYSEKIL

Plockat/notiser



TYST OCH VARMT GOLV

MAXIT KOMFORTGOLV är utvecklat för flerbostadshus där man önskar både god värmekomfort och krav på stegljudsreduktion. Den vattenburna värmen ska enligt företaget ge optimal värmekomfort med en jämn värmefördelning och vara energibesparande.

www.maxit.se



*Danskt lila
för badrummet*

VIPP-TUNNAN designad 1939 har fått ett komplement i form av en toalettborste och en tvålump i samma runda form. Serien heter Purple cut och är gjord i rostfritt stål och pulverlackat stål. Design Dane Holger Nielsen. Tunnor i olika storlekar från 1 695 kr, toaorbste 1 395 kr och tvålköpp 795 kr.

www.danskdesign.nu

Egen vindkraft lockar många

INTRESSET ATT BLI DELÄGARE i vindkraftverk är stort bland bostadsrättsföreningarna. Under det senaste halvåret har o2 Energi fått ett 40-tal intresseanmälningar i Stockholms län och fyra föreningar har redan anslutit sig.

– Vi har köpt vindkraftsandelar för vår elförbrukning i gemensamma lokaler. Nu kommer vi att minska vår årliga elkostnad med 42 procent. Det är exklusive investeringskostnad, vilken vi räknar att återfå som avkastning inom 10–12 år. Dessutom minskar vi vår klimatpåverkan drastiskt. Det känns jättebra, säger Pentti Huovinen, ordföranden för bostadsrättsföreningen Tallåsen i Vallentuna, som sedan januari får vindkraftsel från o2 Energi.

Brf Tallåsen har köpt totalt 300 andelar, vilket motsvarar en investering på 1,5 miljoner kr. En andel kostar 5 000 kr och motsvarar leverans av 1 000 kWh årligen. Andelselen köps sedan till ett självkostnadspris av 13 öre/kWh, vilket kan jämföras med 55 öre/kWh som är snittpriset på marknaden för ett tvåårsavtal.



BILD: COLOURBOX



Fina balkongkrukor

SPANSKA BALKONGKRUKOR i sex härliga färger, både för runda och raka räcken. Börja våren tidigt och placera ut blommor på balkongen. 195 kronor styck.

www.adessostockholm.se

I korthet noterar vi att...

...varannan pensionär fortsätter att jobba oavlönat i föreningslivet. Högt upp på listan över sysselsättningar kommer engagemang i en boendeförening. Både för män och kvinnor. Studien har gjorts vid Linköpings universitet.

och att...

...priserna på byggmateriel steg med i genomsnitt 6,1 procent mellan 2006 och 2007. Trävaror och elmateriel stod för den största ökningen.

*"Vilket underhålls-
ansvar har jag som
bostadsrättsägare?"*

HITTA SVARET PÅ:

bobattre.se

SVERIGES STÖRSTA FAKTAPLATS OM BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Datainspektionen granskar elektroniska nycklar

ELEKTRONISKA NYCKLAR blir allt vanligare. En borttappad nyckel kan lätt spärras och styrelsen slipper krånglig nyckelhantering. Men systemen innebär också en integritetsrisk då de boende registreras när de går till och från bostaden. Nu har Datainspektionen kommit med nya riktlinjer för hur uppgifterna får användas och hur länge de får sparas.

När Datainspektionen under förra året granskade hur bostadsbolag och bostadsrättsföreningar behandlar personuppgifter i elektroniska nyckelsystem fann de stora brister.

Datainspektionen har kommit fram till att passageloggar till gemensamma utrymmen får sparas högst två veckor. Det är viktigt att medlemmerna informeras om vilka uppgifter som registreras och för vilka ändamål. Att med hjälp av loggen se vem som inte städade efter sig i tvättstugan är inte tillåtet. Att bedriva egna brottsutredningar med hjälp av registrerade passageloggar är förbjudet. Det är polisens uppgift att utreda brott.

Läs vad som är tillåtet och inte tillåtet i Datainspektionens vägledning för elektroniska nycklar på www.datainspektionen.se.

ORIMLIGA PRISSPANN PÅ ENERGIDEKLARATIONER

DET ÄR VIKTIGT ATT kritiskt välja bland energiexperters offerter för att utföra energideklarationen. Det har förekommit att certifierade energiexperter åtagit sig att utföra deklARATIONEN med avtal om incitament, det vill säga att utföra åtgärder i syfte att ta del av vinsten på energibesparingen. I början av året gick SWEDAC ut med ett meddelande till samtliga kontrollorgan, där de betonar att ackrediteringen kan återkallas om oberoendet inte efterlevs.

Offertförslagen för att utföra en energideklaration kan variera kraftigt. Ett spann mellan 20 000 och 120 000 är inte helt ovanligt.

– Kontrollorganen ska visserligen verka i konkurrens. Men det känns som ett orimligt stort spann. Det är viktigt att bostadsrättsföreningen tar reda på vad som ingår, säger Thomas Neldén, enhetschef på SWEDAC.

De riktigt låga priserna väcker misstanken att det finns energiexperter som i princip bara matar in de nödvändiga uppgifterna i Boverkets databas, helt utan besiktning och åtgärdsförslag.

– Man kan inte säga att man enbart vill ha en deklARATION, det är kontrollorganet som måste avgöra om det behövs en besiktning, säger Thomas Neldén.

Om ett kontrollorgan skulle mista sin ackreditering påverkar det inte i sin tur bostadsrättsföreningens redan godkända energideklARATION.

– Men det innebär att man har fått ett dåligt arbete utfört. Det skulle kunna leda till ett rättsfall, då man inte fått den produkt man betalt för, säger Thomas Neldén.

Men det största problemet lär dock vara att få energideklARATIONER i tid då det är få energiexperter ackrediterade.

Läs mer om energideklARATIONER och vad som bör ingå på bobattre.se.



MOTALA®6000

Den nya hissen som alltid får plats!

Snabbare = 0,6m/s

Tystare

Extremt kompakt

Schakt ingår

Tre våningar utan hiss!

Många hyresfastigheter och bostadsrätter saknar fortfarande hiss. Installation av hissar i äldre trapphus framstår ofta som omöjliga projekt, men med modern teknik skapas lösningar för alla fastigheter. Snabb och effektiv installation begränsar störningarna till ett minimum för hyresgästerna under byggtiden.

Hissen ger så många fördelar:

- Möjlighet att bo kvar.
- Högre boendekomfort.
- Säkrare omgivning för barn och äldre.
- Tillgänglighet för rullstol, rollator eller barnvagn.
- Höjt värde på fastigheten.
- Ökad status på bostaden.



MOTALA®6000

byggs efter samma framgångsrika koncept som **MOTALA®3000**, men med ett helt nytt drivsystem som gör hissen tystare, snabbare och mjukare.

Nu med hastighet: 0,6 m/s.

MOTALA

Largest inside - smallest outside

Motala Hissar AB Luxorgatan 1, Box 4029 591 04 MOTALA
Tel. +46 141 23 70 50 Fax +46 141 23 70 51 www.motalahissar.se

Så lyckas ni med års

Lägg ner krut på kallelsen och undvik styrelseledamöter i ordföranderollen. Det är Göran Olssons, SBC, bästa tips för en lyckad årsstämma.

TEXT: ULRICA AMBJÖRN • ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM

– **MÅNGA FÖRENINGAR** underskattar årsstämmans betydelse, anser Göran Olsson, som under åren hunnit svinga ordförandeklubb på åtskilliga stämmor.

– Stämman är ju styrelsens ”examensdag” och den bör man satsa på.

Till att börja med gäller det att åstadkomma en ordentlig kallelse med bifogade beslutsunderlag, valberedningens förslag, en tydlig ekonomisk redogörelse etcetera, så att stämmodeltagarna kan komma väl förberedda.

– Redan i kallelsen kan man utläsa om medlemmarna behandlas med den respekt som sig bör, menar Göran Olsson. Det syns på många håll när det gäller att skicka ut valberedningens förslag till exempel.

– Jag slår också gärna ett extra slag för långa och utförliga årsredovisningar så att man kan följa föreningens utveckling över tid. De är mycket betydelsefulla för att man ska kunna göra sig en bild av föreningen, inte minst vid försäljning.

Dessutom är det så att med en genomarbetad och komplett kallelse är det svårare att klaga i efterhand över att det fattats beslut som man inte anser sig fått information om.

Göran Olsson förordar en formell yttre inramning vid stämman. Gärna biosittning, där stämmans ordförande och sekreterare kan sitta vid ett eget bord och styrelsen placeras längst fram. Sitter stämмоordföranden tillsammans med styrelsen ges lätt intrycket att de tar styrelsens parti. Det är också värt att kontrollera att akustiken i lokalen är bra, att eventuella mikrofoner fungerar och att avprickning av deltagare planeras så att den kan ske utan köbildning.

– Givetvis spelar föreningens storlek roll, men årsstämmor i någons vardagsrum eller i dåliga källarlokalerna bör absolut undvikas. Det får gärna vara en lättsam stämning, men inte alltför avslappnad. Det kan slå tillbaka i efterhand, är Göran Olssons erfarenhet.

Inte heller är det någon bra idé att någon

i styrelsen är mötesordförande, enligt Göran Olsson:

– Ordföranden ska representera medlemmarna – inte styrelsen – på stämman. Styrelsen ska ju stå till svars för sina insatser. Det blir lätt obalans på mötet och det kan bli konflikter när ordföranden har egna intressen att försvara.

Idealiskt är om någon medlem i föreningen vill och kan ta på sig ordföranderollen, tycker Göran Olsson. Näst bäst är att anlita en extern ordförande.

– Det är stor efterfrågan på våra tjänster som stämмоordförande. Tyvärr räcker vi inte riktigt till, beklagar han.

NÄR DET ÄR KÄNSLIGA FRÅGOR på dagordningen kan det vara en extra fördel att ha en extern ordförande som är neutral i sakfrågan. En utomstående ordförande kan också ha lättare att vara lite auktoritär och hålla mötesdisciplinen när känslorna svallar, och påminna om att ingen mötesdeltagare vare sig har obegränsad rätt att prata eller rätt att vara oförsämd.

– För det mesta är det faktiskt väldigt kul att leda en årsstämma, hävdar Göran Olsson, som tycker att fler borde anta utmaningen.

Och efter en effektiv och koncentrerad stämman är lite extra förtäring uppskattad.



stämman

– Vi brukar säga att hellre italiensk buffé och ett glas vin – efter mötet – än kaffe och torr bulle. Det är bara så att det lockar fler om man bjuder på något lite extra, säger Göran Olsson som också tror att ett intressant föredrag eller gästtalare kan locka fler stämmodeltagare.

– Men det som drar mest är förstås stora viktiga frågor, stambyten och sånt som folk har olika uppfattning om och som talas om bland grannarna både före och efter mötet.

GÖRAN OLSSON TYCKER att ett rimligt mål är att åtminstone 75 procent av medlemmarna deltar vid stämman. Efter att ha bevistat hundratals stämmor är det en som han minns speciellt:

– Det finns en förening i Hjorthagen i Stockholm som består av gamla arbetarbostäder som ursprungligen byggdes för dem som arbetade vid gasklockorna i området. Många gamla bor fortfarande kvar i föreningen och stämman inleddes med att man släckte ner i lokalen, tände ett ljus och läste upp vilka som gått bort i området sedan förra mötet. Och så hade man en tyst minut, en liten minnesstund. Först blev jag paff, men sedan tyckte jag att det var en fin tradition. ■

Experttipsen för en lyckad stämma

1. Se till att en genomarbetad och komplett kallelse skickas ut i god tid.
2. Satsa på en formell inramning.
3. Anlita en extern ordförande.
4. Håll mötesordning och ordningsregler.
5. Bjud på trevlig förtäring – när mötet avslutats.
6. Övriga med ett intressant anförande/gästtalare.

Källa: Göran Olsson, SBC



En liten nyhet som gör ditt badrum större

Logic är en ny serie toaletter och tvättställ som frigör utrymme i små badrum. Du får större ytor utan att du behöver flytta väggarna en centimeter.

Raka och tidlösa linjer gör att delarna passar in som pussel bitar på trånga ställen, men de känns lika stora som normalt eftersom vi framför allt har minskat de yttre måtten.

Läs mer om hela Logic-serien, som innehåller både wc-stolar och möbler på www.gustavsberg.se.



Villeroy & Boch Gustavsberg AB Box 400 134 29 Gustavsberg
Telefon: 08-570 391 00 Fax: 08-570 320 36
www.gustavsberg.se info@gustavsberg.com

4 röster om års- stämman

Årsstämman är ett säkert värtecken i många bostadsrättsföreningar. Bo Bättre har kollat läget i några föreningar för att ta reda på vad som är på dagordningen, hur stämman förbereds och sist men inte minst hur man fyller stämmolokalen.



Anna-Britt Benjour, Brf Styrmanen 30, Stockholm:

– Viktigaste stämmofrågan i år är den sänkning av årsavgiften på 20 procent som vi i styrelsen föreslår.

– I en sådan här liten förening har man personlig kontakt med de flesta: "Du kommer väl på stämman?" räcker som påminnelse när vi möts i trappen. Huset är mycket vackert med en stark "K-märkning", och medlemmarna är stolta och måna om det. Det ökar säkert engagemanget i föreningen.

– Cirka en och en halv månad före stämman sätter vi upp anslag med datum för stämman och uppmaning att komma in med motioner. Dessa ska ha kommit in i god tid innan den formella kallelsen skickas ut så att motionerna kan bifogas denna. Vi brukar alltså ge åtminstone en månad för att skriva motioner. Vissa år kommer inga motioner alls – andra en eller två. Vi får betydligt fler brev till styrelsen under året!

– Styrelsen har dessförinnan diskuterat vilka större frågor som finns och som behöver tas upp på stämman. Det ekonomiska läget och underhållsplanen är förstås viktiga utgångspunkter.

– Vi brukar hyra in oss i någon liten restaurang i närheten för själva stämman och bjuda på ett glas vin och en gourmetallrik eller liknande. Vi har tre medlemmar som aldrig deltar. I övrigt brukar minst en per lägenhet delta. Självklart kan någon ha förhinder, men då brukar det alltid finnas en fullmakt.

– Under året brukar jag sedan kolla med stämmoprotokollet så att vi betar av de beslut som fattats.

Brf Styrmanen 30

Ort: Stockholms innerstad

Storlek: 22 lägenheter + 3 föreningslokaler

Byggår: 1899

Bildad: 1986

Uthyrning: Ett apotek

"Medlemmarna ska komma på grund av att de är intresserade av punkterna på dagordningen och föreningens väl och ve. Man ska inte lura dit folk med hjälp av smörgåstårta!"

Åke Persson, Brf Bonifacius, Lund

– Vi har stämman sista veckan i maj och är i full gång med förberedelserna. Vi försökte tidigarelägga stämman ett år, men då höll vi på att slita håret av oss för att hinna få ordning på alla papper i tid!

– Vi kan ha upp till sex-sju motioner. Lunda-borna är ett skrivande folk med många idéer – både goda och tokiga...

– Svårt att säga vad stämmans viktiga fråga blir eftersom motionstiden inte gått ut (detta skrivs i februari), men en viktig fråga är avslutningen av den renovering i 20-miljonsklassen av fasader, utbyte av pannor och ventilations-system med mera, som pågår. Huset var riktiga slarvbyggen och vi har processat mot byggherren i nio år innan vi vann... eller rättare sagt: de gav upp. Detta har hållit våra stämmor mer än sysselsatta i årtal.

– Själva stämman har vi i föreningens samlingslokal. Står man upp och inte andas för häftigt kan vi trycka in ett 60-tal personer, och mer än trettio procent av medlemmarna brukar inte komma.

– Styrelsen tycker att vi ska locka folk till stämman med uppträdanden och liknande arrangemang, men det tycker inte jag. Medlemmarna ska komma på grund av att de är intresserade av punkterna på dagordningen och föreningens väl och ve. Man ska inte lura dit folk med hjälp av smörgåstårta!

Brf Bonifacius

Ort: Lund

Storlek: 115 lägenheter (varav 72 i flerfamiljshus och 43 i radhuslägenhet).

Byggår: 1995–97

Bildad: 1992

Uthyrning: Nej



Lars Trygg, Brf Umehus 7, Umeå:

– Vi har vår stämma i november och brukar påbörja förberedelserna cirka tre månader innan. Föreningens stora projekt i år är ett bygge, ett centralt utrymme för sopor och källsortering, vilket vi hade information om på senaste stämman för några månader sedan.

– Vår förening är väldigt välmående ekonomiskt, månadsavgiften ligger på 2 800 kronor och vi hör till dem som tidigare betalat förmögenhetsskatt. Det bidrar nog till att medlemmarna i gemen är relativt nöjda och trygga.

– Tidigare i föreningens historia var det diskussioner om friköp och då var det mer debatt. Och så hade vi problem med katter som kissade i sandlådor, vilket ledde till att föreningen faktiskt utsåg en "kattombudsman" som tog itu med problemet.

– Det brukar komma 40–50 medlemmar till stämman, kanske något färre hushåll, eftersom flera kommer i par. Visst kan man tycka att alla borde vara intresserade och komma, men jag tolkar det så att man är nöjd och trygg, och dessutom får de som inte deltar på stämman informationen av sina grannar, på föreningens hemsida eller via informationsbladet.

– Vi är en rätt liten förening och medlemmarna känner igen oss i styrelsen och dyker på oss direkt om de har något ärende.

– Vi hyr samlingslokal av grannföreningen att hålla stämma i, och en av våra medlemmar brukar vara ordförande. Vid behov har vi tagit in någon expert från Riksbyggen som informerar i något speciellt ämne, bland annat när lagen om bostadsrätter förändrades för några år sedan.

Brf Umehus 7

Ort: Umeå

Storlek: 60 bostadsrättsradhus

Byggår: 1967

Bildad: 1967

Uthyrning: Nej



Jan Brinck, Brf Tre Källor, Norsborg:

– Uppslutningen brukar vara rätt låg, det är mellan 30 och 40 medlemmar som dyker upp. I fjol var det 35 stycken. Många av våra medlemmar har sina rötter utomlands och är inte vana vid bostadsrättsformen som ju är unik för Sverige. Många av dem föredrar att ta kontakt med mig eller någon annan i styrelsen direkt om de undrar över något eller har förslag. Det blir ganska många sådana samtal.

– Vår enormt aktiva fritidskommitté arrangerar varje år "Tre Källors dag". En festlig heldag för hela familjen, då kan upp till hundra personer delta. Sedan har vi även andra typer av aktiviteter som vår- och höststäddagar. Vid dessa tillfällen blir det förstås också många samtal och tankar kring boendet och området, som kompletterar och delvis kompenserar det låga deltagandet vid stämman.

– Styrelsen träffas i god tid före stämman för att planera och för att dela ut årsredovisningen i brevlådan till samtliga boende. Då går vi också igenom inkomna motioner och besvarar dem, det brukar vara två-tre stycken.

– I år har vi ingen riktigt stor fråga att behandla på stämman i maj. I förvaltningsberättelsen berättar vi vad som kommer att ske under 2008. Till exempel kommer vi att renovera två entréer varje år framöver med start i år och installera porttelefon i samtliga entréer.

– Vi gör vad vi kan för att meddela medlemmarna om tid och plats på anslagstavlor och i hissar. Vi påminner om motioner, även hur man skriver en sådan, och om hur viktigt det är att delta.

– Information finns också i god tid på www.trekallor.se, föreningens hemsida som är välbesökt eftersom den används för att boka tvättider och våra aktivitetslokaler, bastu-pool och gym.



Gemensamma aktiviteter – minst lika viktigt som en välbesökt stämma.



Brf Tre Källor

Ort: Norsborg

Storlek: 290 lägenheter (varav 47 kommunens äldreboende)

Byggår: 1991–92

Bildad: 1992

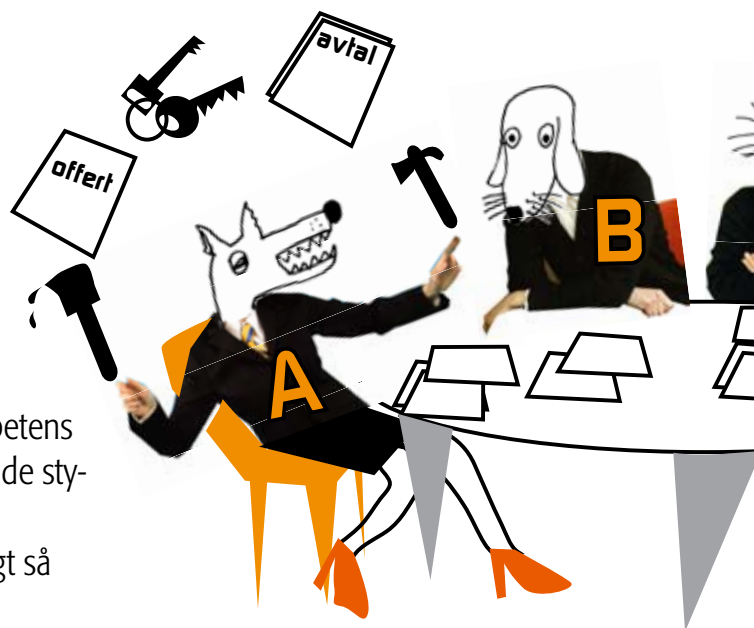
Uthyrning: En del lokaler, 1 lägenhet

Testa dig själv:

VILKEN STYRELSETYP ÄR DU?

I de bästa av styrelser är ledamötena valda utifrån kompetens och engagemang och kompletterar varandra i det löpande styrelsearbetet. Hur är det i er styrelse? Vilken roll har du?

Besvara frågorna i testet så sanningsenligt som möjligt så kanske du kommer sanningen ett steg närmare.



1. Det drar ihop sig till årsstämma i din förening. Du...

A ...har varit igång med förberedelserna sedan ni lämnade bordet vid förra stämman. Äntligen dags för årets höjdpunkt – i föreningen och i ditt eget liv!

B ...konstaterar att ett år går fort, men med alla papper i ordning och goda rutiner ser du fram mot en effektiv och givande stämma.

C ...känner adrenalinet stiga. Denna gång vore det väl själva hum-hum om du inte lyckas få igenom ett godkännande på ditt altanbygge.

D ...bokar omgående in en semesterresa till Thailand som med god marginal täcker in såväl förberedelser som själva stämmodatumet.

2. Det är självklart viktigt att medlemmarna kan nå styrelsen vid behov. Därför...

A ...tar du första steget genom att ständigt ringa, mejla och knacka dörr för att påminna om att du finns där för dem, närhelst behov uppstår.

B ...försäkrar du dig om att alla känner till föreningens "tillgänglighetspolicy" och att kontaktuppgifter uppdateras löpande och anslås väl synliga.

C ...är ditt motto: Ring inte mig, jag ringer er!

D ...ser du till att övriga styrelseledamöters kontaktuppgifter är tillgängliga för alla. Själv har du hemligt nummer.

3. Det visar sig att pengar saknas i föreningens kassa. Du...

A ...är tillintetgjord och tvingas sjukskriva dig. Hur kan någon göra så mot mig? Personen ifråga hade väl bara kunnat be om ett handlån?!

B ...kallar omedelbart alla boende till ett informationsmöte, lägger alla papper på bordet, kontaktar revisorn och gör en polisanmälan.

C ...förstår inte hur saken angår dig. Om det inte är så att det är den dumma kassören som hårdnackat motsatt sig ditt altanbygge som är skyldig, förstås.

D ...sitter på planet till Thailand.

4. Frågan om att införa styrelsearvoden har kommit upp i föreningen. Du..

A ...begriper ingenting. Detta är ju uppochnedvända världen. Som att betala barn för att gå på tivoli.

B ...ser att frågan har en viss relevans, men förordar istället en översyn av arbetsfördelning och delegering för att på sikt aktivera fler medlemmar i föreningsarbetet.

C ...talar vitt och brett om hur arbetsamt och ansvarsfyllt det är att sitta i styrelsen (det är förstås du som planterat idén med arvoden).

D ...upptäcker att semesterkassan börjar sina och skickar ett mejl med bifall till förslaget.

5. Det är dags för den gemensamma vårstämningen av området. Du..

A ...har redan varit ute och "förstädat" några timmar när de första grannarna dyker upp. Du vill ju inte att de ska bli uttrötta och avskräckta inför kommande år.

B ...är på plats i god tid, har i förväg planerat städombudena och sett till att de olika arbetsgrupperna för redskap, korvgrillning osv är beredda.

C ...ser till att de mest noggranna och pålitligaste städarna kommer till ditt hus.

D ...håller koll genom fönstret så att du vet när det är fritt fram att smita ner till videobutiken.

6. Det glunkas om att genomföra ett stambyte innan läget blir akut. Eftersom föreningens ekonomi är god och månadsavgiften osedvanligt låg menar många att det vore klokt. Du..

A ...blir överväldigad av tacksamhet. Vilket förtroende att få genomföra ett sådant projekt!

B ...välkomnar det framsynta förslaget och föreslår att en arbetsgrupp för projektet bildas.

C ...sliter ditt hår. Du har ju planerat att sälja med (mycket) god vinst nästa år bara det där hum-hum altanbygget blir klart, och ser nu hela ditt upplägg äventyras av en samling "trygghetsnarkomaner"

i total avsaknad av ekonomisk fingertoppskänsla.

D ...tycker att det hela låter besvärligt på alla sätt och vis och ansöker omedelbart om att få hyra ut din bostad i andra hand tills vidare.

7. Vintern är kall och snörök och istapparna utgör en fara för förbipasserande. Du...

A ...köper för egna pengar rep och snöskuffel och ger dig upp på taket för att skotta innan huset vaknar.

B ... påtalar föreningens ansvar som fastighetsägare, spärrar av trottoaren och anlitar en etablerad snöröjningsfirma.

C ...ombesörjer att din sons firma Snöröjning & Vinimport AB anlitas på femårskontrakt.

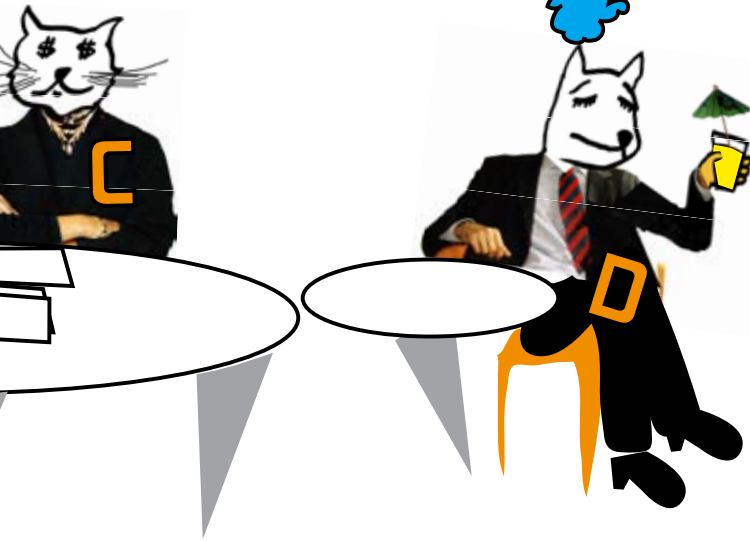
D ...konstaterar förnöjt att det minsann inte snöar i Thailand.

8. Stämman diskuterar förslaget att rusta upp områdets lekplats då flera barnfamiljer flyttat in. Du...

A ...får tårar i ögonen. En ny generation medlemmar länkas in i det eviga kretsloppet. Kan det bli vackrare?

B ...tycker att det är en utmärkt idé som på ett naturligt sätt engagerar de nya medlemmarna samtidigt som det blir lite liv och rörelse i området.

ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM



C ...tycker att det är ett värdelöst förslag eftersom du måste vara med och betala för något du inte använder.

D ...Vadå? Hela Thailand är ju en enda stor sandlåda.

altanbygget och arvoden är avhandlade.

D Va? Har jag blivit vald. Det har jag aldrig fått någon information om!

9. Föreningen ska välja ny styrelse. Du..

A ...trodde att du var vald på livstid.

B ...ställer upp till omval och hoppas också på att få in ny friska krafter.

C ...avvaktar till frågorna om



Flest A = Du är säkert ovärderlig för föreningen. Du ÄR föreningen och sannolikt skulle både du och övriga må gott av lite distans och att skilja på det ena och det andra. Du kan slå av på ambitionerna rejält och fortfarande göra en viktig insats.

Flest B = Gratulerar! Du är en klippa, med såväl gott omdöme som gott hjärta, och har också nödvändig kunskap. Möjligen riskerar du att bli föreningens "Bror Duktig", men det kanske det är värt?

Flest C = Bra med ett ekonomiskt sinnelag. Ännu bättre vore det om du använde det i föreningens gemensamma intresse och inte bara i ditt eget. Handen på hjärtat: Du är riktigt egotrippad och sitter i styrelsen enbart för att bevaka dina egna intressen. Frågan är vem som tröttnar först.

Flest D = Det är en gåta hur du överhuvudtaget hamnade i styrelsen. Här krävs en rejäl uppräckning. För din egen skull - du är faktiskt medansvarig för de beslut som fattas och då duger det inte att smita och skylla på andra.

Varför välja bara en...



...när du kan få alla?



Ett öppet bredbandsnät med fri konkurrens ger valfrihet och låga priser! Kontakta oss så berättar vi mer om hur du kan samla alla tjänster i ett nät.

ZITIUS

Zitius Service Delivery AB • Karins väg 7 • 194 54 Upplands Väsby
tel 08-501 230 00 • info@zitius.com

www.zitius.com



Zitius är den ledande kommunikationsoperatören för öppna nät i Sverige och vi möjliggör för stadsnät och fastighetsägare att få tillgång till ett brett utbud av bredbandstjänster som internet, telefoni, digital-tv och hastighetstjänster. Bland kunderna finns Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Järfällabygdens Hus, Poseidon, Bostadsbolaget samt ett flertal bostadsrättsföreningar.

Bredband utan begränsningar!

Det här behöver du

- Krukor, amplar och andra planteringskärl
- Bra jord som är anpassad till balkong/krukodling
- Lecakulor och ev en bit täckduk
- Plast för att klä in lådor och korgar
- Långtidsgödsel
- Blompinnar, snöre och ev spaljéer
- En stor vattenkanna
- Ett antal blommor och växter lämpliga för balkongen (se artikel)

En oas i stan

Låt balkongen eller uteplatsen grönska i sommar. Det mesta går att odla i krukor, lådor och i stort sett vad som helst – blommor och gröna växter, kryddväxter, sommarblommor och perenner – ja, till och med mindre träd och buskar. Bo bättre ger dig lite tips och inspiration. Sedan är det bara att gödsla, vattna och njuta av prakten hela sommaren.

TEXT: ANNA LAGERMAN

BILD: BÖRJE THURESSON/AFTONBLADET, COLOURBOX

Inspiration på nätet:

www.odlablommor.com/balkongodling.php, www.gronabalkonger.se/, www.balkongbutiken.se/,
www.odla.nu, www.tomatsidan.se, <http://tradgard.ifokus.se/>, <http://web.comhem.se/katriina/>

ALLT GÅR ATT ANVÄNDA

Börja med att skaffa krukor, urnor, amplar och annat att plantera i. Just nu är det en trend att plantera växter i alla möjliga kärl: paraplyställ, hinkar, porslin, korgar, zinkbaljor, trälådor, plåtburkar, kastruller – allt går att använda. Och det kan bli väldigt kul och personligt med udda krukor, kanske i kombination med lika udda balkongstolar och en fin trasmatta.

Tänk på att många växter kräver mycket och djup jord för sina rötter och därför passar bättre i stora krukor, t ex tomater, krasse, luktärter, träd och buskar. Kryddväxter som timjan, salvia och rosmarin, och tagetes och pelargoner tål torka bättre och går att sätta i mindre kärl och även olika fetbladsväxter som taklök och kärleksört. En tuva prydnadsgräs eller en smultronplanta blir fint i udda planteringskärl och även lavendel och stäppsalia passar bra.

VÄLJ EN BRA JORD

När man odlar i krukor är det extra viktigt med en bra jord, eftersom den lakas ur fort när växternas rötter blir större och man vattnar ofta. Vanlig blomjord är för näringsfattig, torkar ut snabbt och blir kompakt eftersom den innehåller för mycket torv.

Satsa på en bra balkong-, terrass- eller så kallad U-jord som innehåller mer näring och är bättre dränerad. Blanda gärna i lite extra långtidsverkande gödsel innan plantering.

Planteringskärlet behöver också dränering, helst i form av ett hål i botten och ett lager lecakulor. Vill man inte göra hål får man grunda med ett extra tjockt lager lecakulor (10 cm) av den större sorten och sedan en bit täckduk så att jorden inte kommer ner mellan lecakulorna. Då är det extra noga med att hålla koll på hur mycket vatten man håller på så att växten inte drunknar. Vill man plantera i t ex korgar och trälådor klär man dem först invändigt med plast, sedan ett rejält lager lecakulor, täckduk och jord. Ute i handeln finns också flera olika modeller för självbevattning att sätta i större krukor. Bra om man vet att man ska vara borta ett par dagar.

VATTNA INTE GRANNEN

Ett vanligt problem med balkongodling är att grannen under får sig en kalldusch varje gång man vattnar – det rinner och skvätter. De krukor som har hål i botten bör därför ha en yterkruka utan hål eller stå på ett fat eller en plåt. Vattna hellre lite och ofta så att inte jorden hinna bli helt torr, då rinner vattnet rakt igenom och svämmar över kanten på fatet i alla fall.

I soliga lägen är stora krukor och lådor att



föredra då mindre krukor kan torka ut på några timmar. Fråga i handeln vilka växter som passar ditt läge bäst och tänk efter hur mycket skötsel du har tid med.

Inför planteringen kan det vara bra att täcka en bit av golvet med presenning, en vaxduk eller liknande för att underlätta städningen om man inte kan stå ute. Plantera inte alltför tätt. Det som ser glest och smått ut i april kommer med rätt skötsel att växa fort och prunka i sin fulla storlek framåt högsommaren. Vattna igenom jorden noga i flera omgångar efter planteringen så att den lägger sig ordentligt runt rötterna.

BLANDA HÖGT OCH LÅGT

Blanda gärna olika växter i dina krukor så att gröna växter, höga blommor, tomater, hängande växter och kantblommor bildar snygga grupper. Det är också bra att välja växter som blommar olika tid så att inte allt blommar sent eller helt tar slut på sensommaren.

Många kryddväxter har vackra blommor,

Fler odlartips!

- **Plocka bort vissna blommor** vartefter så förlängs blomningstiden.
- Ställ de minsta krukorna inne eller i skuggan om det är för soligt eller om du ska vara borta några timmar extra.
- Glöm inte att **gödsla extra** i slutet av sommaren även om du haft i långtidsgödsel.
- Klart billigast och oslagbar gödsling får du om du blandar ut kiss med ca 10 delar vatten.
- Kontrollera med jämna mellanrum så att du inte fått **skadeinsekter** på dina växter. Om du har det: kläm ihjäl eventuella baggar, löss eller larver och fråga i handeln hur man bäst bekämpar dem.
- **Bind upp** och använd stödpinnar så att stora blommor inte växer över eller lägger sig på de mindre.
- Glöm inte att fixa **vattningshjälp** i god tid innan du åker på semester. (Någon som ställer upp en bra stund – minst varannan dag.)
- Vet du att du ska vara borta mycket så välj hellre färre men stora, djupa lådor och krukor och ett par rejäla amplar än många små.

lång blomningstid och en doft som lockar till sig fjärilar. De trivs i torra soliga lägen och passar bra att sätta tillsammans med en klängväxt. Eller varför inte persilja, gräslök eller buskkrasse runt ett litet prydnadssträd. Då skuggar de också jorden så att den inte torkar ut så fort.

Använd väggarna och kanske till och med taket om det finns ett. Med hjälp av spaljéer kan murgröna eller andra klängväxter ”klä in” balkongen och ge en lummig känsla. Bra också som insyn-, vind- eller solskydd. Hängande växter i amplar är snyggt, till exempel en minipetunia (Million Bells) och en femtung.

MJUKSTARTA PLANTORNA

Ju tidigare du planterar desto kallare nätter, och växterna behöver avhärdas, det vill säga vänja sig vid utomhusmiljön gradvis. Ta helst in dem på nätterna i någon vecka och täck därefter över växterna med täckduk, ett lakan eller tidningar om det är risk för frost eller kyliga nätter (vilket det kan vara till slutet av maj eller lite längre).

Små plantor kan även behöva skyddas mot hård blåst och kraftigt regn.

Till sist, satsa på att åka till en handelsträdgård eller plantskola när du ska köpa dina växter. Där kan de hjälpa till med råd och skötsel-tips och växterna håller hög kvalitet. I många fall är de även avhärdade redan där. Ta med en lista där du skrivit ner vad vill ha/behöver. Det brukar gärna bli lite fler växter än man tänkt sig! ■



bobattre.se

Sugen? Det är smidigare än vad man kan tro att sätta upp nya balkonger. Bo bättre var med när Ankaret 5 fick sina nya balkonger. På **bobattre.se** kan du se hur det gick till steg för steg.

En framåtblick på **DET DIGITALA**

I dag kan vi se på tv, tala i telefon och surfa via bredbandslinan. Ingen vet exakt hur vi kommer att använda framtidens bredbandsnät. Det enda man säkert kan säga är att användningsområdena blir fler och fler. Då gäller det att bredbandslösningen man valt är flexibel både tekniskt och innehållsmässigt.

Hur ser framtidens bredband ut? Vilka tjänster kan vi få och vad kommer de att kosta?

TEXT: KARIN CEDRONIUS
BILD: COLOURBOX



LIVET

FRÅGAR MAN RONNY BERGENS, IT-ansvarig på Fastighetsägarna, så är det operatörsneutrala, öppna bredbandsnät som är framtiden. Nät som ägs av föreningen själv och hyrs ut till neutrala kommunikationsoperatörer som i sin tur erbjuder medlemmarna att köpa tjänster och innehåll av en rad olika leverantörer.

– Ett öppet nät garanterar valfrihet och konkurrens för användaren. Man binder sig inte vid långa avtal och har fler leverantörer att välja mellan, säger Ronny Bergens.

Valfriheten är inte minst viktig ju fler tjänster som dyker upp i takt med att utvecklingen går framåt. Det öppna nätet möjliggör för många fler leverantörer att erbjuda ett varierat utbud av tjänster i nätet än om man låst sig vid en enda leverantör.

DE FLESTA EXPERTER är eniga om att datorn blir framtidens mediacentrum i hemmet och att vi inte kommer att vara bundna av en tv-tablå. Den gamla digitalboxen blir ett minne blott när nya tv-tjänster som exempelvis Joost dyker upp. Joost är en programvara som används för att distribuera tv och film via nätet med så hög kvalitet att man med behållning kan se programmet på en stor tv-skärm.

– I framtiden kommer operatörerna att bli färre och på tv-sidan kommer vi till exempel att köpa direkt från produktionsbolagen. Kanalutbudet kommer att explodera men vi kommer knappast att titta på tv på samma sätt som idag utan välja när och vad vi vill se, siar Ronny Bergens.

Han tror också att kommunikationen mellan föreningen och dess medlemmar i allt högre grad kommer att gå över nätet. Både via hemsidan och e-post, men också via olika lösningar där en terminal placeras i varje lägenhet och används både som kommunika-

tionscentral och för individuell vatten- och elmätning, porttelefon och för att boka tvättstuga bland annat.

– Valfriheten för den enskilde kommer att öka. Vi kommer att kunna beställa och boka fastighetstjänster via en sådan terminal och till exempel bestämma klimatet inne i vår lägenhet.

Andra exempel på framtida användningsområden av bredbandsnätet är direktkontakter via datorn eller lägenhetens kommunikationsterminal med olika samhällsinrättningar som till exempel distriktsköterskan på vårdcentralen.

ÄR DET TRÅDLÖSA BREDBANDSNÄT för hela fastigheter som är framtiden? Nej, inte enligt Ronny Bergens. Det finns fortfarande alltför många nackdelar.

– Jag tror inte att trådlösa nät för en hel fastighet kommer att slå igenom på mycket länge. Dels är säkerheten i trådlösa nät mycket sämre eftersom de är känsligare för avlyssning och intrång. Dels har de begränsningar i räckvidd, vilket gör att de inte ger så stor kapacitet som krävs för en hel fastighet om man vill kunna använda det för multimedia-tjänster.

– Däremot kommer trådlösa hemnät, inne i varje lägenhet, att öka i allt högre grad.

Vilka är då experternas råd för att hänga med och satsa på en framtidssäker nätlösning? Se till att planera väl när du drar in ett bredbandsnät. Dra fiber så nära lägenheten som möjligt, helst hela vägen in, men detta är ofta en kostnadsfråga. Planera för kanalsättning vid till exempel ett stambyte, så är en stor del av arbetet redan gjort när det är dags att dra bredband.

För ett som är säkert är att det är fiber som är framtiden. ■

Olika bredbandsoperatörer:

Operatörsneutralt nät med kommunikationsoperatör: En kommunikationsoperatör säljer själv inga bredbandstjänster utan har en servicefunktion i fastighetsägarens nät. Kommunikationsoperatören ser till att det finns ett brett utbud av tjänsteleverantörer som verkar i konkurrens med varandra. De enskilda användarna (medlemmarna i föreningen) bestämmer själv vad och av vem man vill köpa tjänster. Förutsätter att det finns ett bredbandsnät installerat i huset.

Bredbandsoperatör med ensamrätt:

Liksom i ett traditionellt kabel-tv-avtal har en operatör ensamrätt på att leverera tjänster i nätet. Många lockar med att medfinansera installationen av bredbandsnätet. För de boende innebär det ett begränsat tjänsteutbud som inte är konkurrensutsatt. En variant är gruppanslutning till alla boende. Priset från operatören kan pressas, men man riskerar missnöje när boende får betala för tjänster de inte vill ha.

Kabel-tv-bolagen kan numera oftast erbjuda Internet med relativt hög hastighet på sina nät. Näten är dock knutna till en leverantör, därmed begränsas utbudet. Hastigheten för uppladdning är lägre än för nedladdning. Tekniken har svårt att matcha framtidens krav.

Telenätet/ADSL kan erbjuda hastigheter upp till 24 Mbit/s. Men då måste man bo snudd på granne med telestationen. Hastigheten som erbjuds är helt beroende på avstånd till telestationen. Inte framtidssäkert.

Eget nät lösnande

Priset på nättjänster viktigt i beslut om bredband

Vilket alternativ ger mest bredband för pengarna? Det finns inget enkelt svar eftersom det finns en mängd olika förutsättningar som spelar in och påverkar kostnaderna. Så här skulle en kalkyl kunna se ut – en hjälp för att kunna resonera er fram till bästa lösningen.

TEXT: KARIN CEDRONIUS OCH ERIK HÖRNKVIST

”Brf Bo bättre” – Offert

Förutsättningar: ”Brf Bo bättre” är en medelstor förening med 40 lägenheter i Skövde. I dag har man ett kabel-tv-nät och ett kopparnät med möjlighet till bredband via ADSL.

Detta är en fingervisande kostnadsjämförelse mellan de olika alternativen. Kostnaden från fastighet till fastighet och från ort till ort varierar på grund av en rad omständigheter.

Det är betydligt enklare att göra en kalkyl för en villafamilj. Lyckas man bara enas på familjerådet är det bara att börja räkna på hur snabbt investeringskostnaderna tjänas in tack vare billigare nättjänster.

I en bostadsrättsförening kan ju behoven skilja sig ganska markant. En varning dock för att göra detta till en generationsfråga. I Sverige har hälften av de yngre pensionärerna Internet och två av tre i åldrarna 55–64 år.

För att kunna föra ett resonemang kring lönsamheten i de olika alternativen gör vi oss skyldiga till en ganska grov förenkling. Vi förutsätter helt enkelt att alla hushåll är intresserade av ett digert tv-utbud, en snabb internetuppkoppling och billig bredbandstelefon. Så här skulle det kunna se ut för vår uppbyggda bostadsrättsförening Bo bättre.

Installationskostnad

OPERATÖRSNEUTRALT NÄT MED KOMMUNIKATIONSOPERATÖR: Generellt kan man räkna med en kostnad på mellan 2 000 och 4 000 kronor per lägenhet för installation av fastighetsnätet. Om nätet är ett fibernät (högre prestanda än koppar) måste en så kallad o/e-omvandlare monteras i lägenheten. Detta kostar omkring 500-1 000 kronor per styck.

Avgiften för anslutning till stadsnätet varierar i olika städer. Oftast betalar man en fast summa per anslutningspunkt oberoende av antalet lägenheter. I vissa fall förekommer det även att man tar ut en månatlig hyra för stadsnätet. För vår ”Brf Bo bättre” i Skövde skulle anslutningskostnaden till stadsnätet vara 25 000 kronor.

BREDBANDSOPERATÖR MED ENSAMRÄTT:

Kostnaden varierar från fall till fall beroende på förutsättningarna och är en ”avtalsfråga” enligt leverantörerna. Men räkna med en ungefärlig kostnad på mellan 1 000 och 4 000 kronor per lägenhet. Generellt går priset ner med avtalets längd. Vi räknar med halva kostnaden mot att äga nätet själv.

KABEL-TV/ADSL: Finns redan – ingen kostnad.

Kostnader för tjänster i nätet:

OPERATÖRSNEUTRALT NÄT MED KOMMUNIKATIONSOPERATÖR: För tillfället kan inte Open Net erbjuda 100 Mbit/s i Skövde. Men det kommer inom en snar framtid enligt företaget. Prisuppgiften är därför från Stockholm. Här plockar vi ihop ett paket som matchar Bredbandsbolagets erbjudande till en månadskostnad av 405 kronor.

BREDBANDSOPERATÖR MED ENSAMRÄTT:

För en förening som har installerat ett bredbandsnät (s k LAN) hela vägen in i varje lägenhet, där bredbandsleverantören äger nätet, blir kostnaden för varje medlem vid en tripleplay-lösning med 100 Mbit/s nedströms och 10 Mbit/s uppströms (se ruta: Kom ihåg!), Viasat guld och telefoni 549 kronor.

KABEL-TV-NÄT: Svårt att jämföra eftersom det inte är möjligt att få samma kapacitet. Digital-tv medium (42 kanaler) 199 kronor, bredband large 24 Mbit/s nedströms (bara 1 Mbit uppströms) 339 kronor, telefonin ingår i paketet. Summa: 538 kronor.

ADSL: Här är det svårt att ens komma i närheten av prestanda. Det finns en rad förbehåll som avståndet till din telestation och så vidare. Det närmaste vi hittar är bredbandstelefon, bredband 24 Mbit/s nedströms och upp till 2,5 Mbit/s uppströms samt 36 kanaler för 577 kr/mån.

Billigaste tjänsten

Billigare installation

Sämre prestanda

i längden

Kom ihåg!

De flesta bredbandsleverantörer utlovar snabba uppkopplingar i sin marknadsföring. Men glöm inte bort att undersöka vilken hastighet du får både uppströms och nedströms, det vill säga både när du laddar ner data och när du själv ska ladda upp någonting på nätet. Är man låst till en operatör är det inte mycket man egentligen kan göra när det visar sig att bandbredden inte lever upp till vad som utlovats. I ett öppet nät har man alltid möjlighet att byta leverantör när det inte funkar.

Löpande kostnader:

OPERATÖRSNEUTRALT NÄT MED KOMMUNIKATIONSOPERATÖR: Någon form av serviceavtal behövs. Detta kan oftast tillhandahållas av den som bygger nätet. Priset är kopplat till eventuella insatser och dessa brukar vara små på denna typ av nät.

BREDBANDSOPERATÖR MED ENSAMRÄTT: Service brukar ingå i avtalet.

KABEL-TV/ADSL: Ingår.

Det här är triple play

Triple play är helt enkelt ett annat uttryck för att få både tv, bredband och telefoni via samma nät eller "hål i väggen". I takt med bredbandsutbyggnaden har också triple play utvecklats stort och alltför tjänsteleverantörer ser i dag möjligheter att ta marknadsandelar genom att erbjuda dessa tre tjänster i ett och samma paket. Det kan ske via telefonjacket och leverantörer som Telia och Tele2, eller via kabel-tv-uttaget och leverantörer som Comhem. En annan möjlighet är att få triple play-lösningen i en öppen nätlösning, då man inte binder sig vid en och samma leverantör för alla tre tjänsterna. Det kräver att fastigheten man bor i har just en öppen nätlösning där flera tjänsteleverantörer är välkomna.

Slutsats

Vår prisjämförelse visar att en öppen lösning innebär en högre investeringskostnad för förningen men troligen billigare månadskostnader för medlemmarna i längden och framför allt en större valfrihet.

På det öppna nätet spar man i vårt räknexempel 1 728 kronor per år på billigare tjänster. Med andra ord har den som är intresserad av den här typen av tjänster snabbt tjänat in den dyrare investeringskostnaden.

Kabel-tv och ADSL är inte ens nära när det kommer till prestanda. De alternativ vi har tagit med i vår jämförelse har betydligt lägre kapacitet och ändå ett högt pris.

Glöm inte att ni kanske redan betalar ett rätt saftigt pris för kabel-tv. Det kan handla om runt tusenlappen per medlem och år.

Tycker man att det räcker med ett par Mbit/s för att surfa runt lite och nöjer sig med grundutbudet av tv-kanaler lönar det sig troligen att behålla kabel-tv och ADSL-uppkoppling.

Som bostadsrättsförening är det även värt att kolla upp alternativet att gå samman med flera andra föreningar i en samfällighet och dela på anslutningsavgiften till stadsnätet, som är en dryg post, speciellt för en förening med få lägenheter.

Tänk långsiktigt

Gå samman?

Fastighetsägarnas **Bredbandshandbok för fastighetsägare** är en utmärkt guide för den som överväger en investering. Här finns bland annat en utmärkt kostnadskalkyl. Går att ladda ner på fastighetsagarna.se.

Bredbandstjänster i nätet

Internet används inte bara för informations-sökande, utan är också bärare av en mängd tjänster. Många radiokanaler sänder över nätet och det går att ladda ner program att lyssna på senare. Tv-sändningar på nätet är på frammarsch. Miljontals laddar ner tv-serier via piratsajter, men nu finns även lagliga alternativ som Joost – en reklamfinansierad plattform för tv-program på Internet.

Bredbandstelefoni (ip-telefoni) är digital överföring av telefoni via nätet. Månadsavgiften är betydligt lägre än för vanlig telefoni. En liten dosa ansluts mellan telefon och bredbandsuttag, annars fungerar det som vanligt förutsatt att man har en knapptelefon.

Bredbands-tv (ip-tv), funktionen är densamma som i ett kabel-tv-nät med koaxialkabel. Men i bredbandsnätet är signalen alltid digital, vilket ger bättre kvalitet. Även i bredbandsnätet krävs en digitalbox för att ta emot signalerna. Boxarna är idag låsta till operatörerna, men bland andra jobbar fastighetsägarna för en öppen bredbands-tv-modell med en så kallad basbox.

Glöm inte det så kallade must carry-utbudet. Alla hushåll har lagstadgad rätt till de kanaler som sänds via marknätet. Detta går att lösa via det nya bredbandsnätet till en kostnad av cirka 20 kronor per lägenhet och månad.

**RIV INTE UT...
REMALJERA!**

SPARAR PENGAR! SPARAR MILJÖN!

GENERALAGENT
TEL. 040-48 21 84

**Restaurerar badkar, kakel
och golvbrunnar med
typgodkänd metod.**

**5 års
Garanti**

**Remaljerings
Bolaget**
www.remaljering.nu

FÖRENINGENS

– för både medlemmarna och omvärlden

En välutvecklad hemsida är inte bara en bra informationskanal för föreningens medlemmar, även mäklare och bostadsspekulanter kan hitta mycket information här. Dessutom förenklar den styrelsens arbete.

TEXT: KARIN CEDRONIUS

FÖRENINGEN ESSINGE PORT på Lilla Essingen i Stockholm har en väl utvecklad och innehållsrik hemsida. Per Geijer är styrelsemedlem och webbredaktör för hemsidan.

– Hemsidan är vår huvudsakliga informationskanal mot medlemmarna, även om vi dessutom ger ut ett tryckt nyhetsbrev.

Per Geijer påpekar att man inte helt kan ta bort den tryckta informationen. Det finns alltid några som vill ha informationen direkt i brevlådan. Viss information kan inte läggas upp på hemsidan av säkerhetsskäl som till exempel nya portkoder.

– Hemsidan har bidragit till att telefonsamtalen till oss i styrelsen har minskat eftersom medlemmar och mäklare nu själva kan hämta information på nätet, säger Per Geijer.

Sidan är lösenordsskyddad så att medlemmar kan komma åt vissa sidor via lösenord och styrelsemedlemmar kan komma åt ännu fler. Även föreningens portombud, som tar hand om nyinflyttade, får snart en egen del på hemsidan som nås via ett speciallösenord.

Essinge Port använder sig av ett publiceringsverktyg från Brfnet, som också står för webbhotell, dokumentarkiv och e-post.

– Jag kan lägga upp nya sidor, ladda upp dokument och redigera sidor direkt i en vanlig webbläsare bara jag är uppkopplad på nätet. Det måste vara enkelt för att man ska orka med att sköta det på ideell basis.

Per Geijer berättar att man även kan hitta tips på lokala restauranger och butiker, båttrafik och samarbetspartner på hemsidan.

– Glöm inte att kolla upp vilken kompetens som finns i föreningen. Ofta finns det medlemmar som både är duktiga på och intresserade av att arbeta med IT-frågor och som gärna är med och utvecklar föreningens hemsida. Utnyttja det! säger Per Geijer på Essinge Port. ■

Boka tid: Medlemmarna kan via lösenord gå in och boka gästlägenheten och gästparkeringen. Båda dessa tjänster går enbart att boka via nätet. Andra liknande tjänster som går att lägga till är bokning av festlokal, tvättstuga och felanmälan via hemsidan, vilket Essinge Port ännu inte har lagt upp.

Allmän information om fastigheten: Här finns allt från information om bredband och kabel-tv till brandskyddspolicy och information om sophantering, nycklar och felanmälan. Här finns även dokument som tillhör "lägenhetspärmen", bland annat skötselråd för vitvaror, radiatorer, golv m m.

Om föreningen: Här finns låsta sidor med information för styrelsen, portombuden samt medlemsinformation som kräver olika lösenord. Här kan även utomstående ladda ner föreningens årsredovisning, stadgar och ekonomiska plan. Trivselreglerna ligger också här.

Om området: Karta med information om området, vilka serviceinrättningar som finns i närheten samt information om båttrafiken till och från Lilla Essingen.

Länkar: Här kan föreningens medlemmar hitta intressanta och bra länkar till allt från lokaltrafiken och biblioteket till andra föreningar i området och bredbandsleverantören.



Sökfunktion: En bra sökfunktion höjer hemsidan avsevärt. Se gärna till att indexera sökfunktionen så att man kan söka på nyckelord och fraser.

HEMSIDA

3

favoriter att inspireras av

Jonas Ström på hittabr.se, Bo bätters nya samarbetspartner, har surfat in på en och annan bostadsrättsförenings hemsida. Här är tre favoriter:

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

Mycket informativ utan att kännas "tung". Här hittar boende, nyinflyttad eller besökare allt om föreningen. Extra plus för bra kontaktinformation till både föreningen och dess styrelse.

Hemsida: HSB:s

Länk: <http://www.hsb.se/hsb/jsp/polopoly.jsp?d=1059>

Brf Pahl Nr 10, Stockholm

Hemsidan går i stil med deras mycket vackra fastighet. Ett bra exempel på enkel och tydlig navigering. Plus för trevlig fakta om fastigheten och att information till mäklare/spekulanter finns att tillgå som nedladdningsbart dokument.

Hemsida: Egen regi

Länk: <http://www.pahl10.se>

HSBs Bostadsrättsförening Humleboet 17 i Stockholm

Informativ och strukturerad. Komplet information för såväl boende som externa besökare. Stort plus för kalendern med information när styrelsen sammanträder och årsredovisningar.

Hemsida: Webforum – Brf

Länk: <http://www.humleboet.com>

Jonas tips på vägen:

- Bättre med en mindre hemsida som är uppdaterad än stora med nyhetsbrev, kalender, dokumentarkiv etc som inte uppdateras.
- Var tydlig med kontaktuppgifter - många söker efter kontaktinformation och det är bra om informationen enkelt finns tillgänglig. Uppgifter om vilka som ingår i styrelsen är ett stort plus.
- Försök att undvika inloggningar/lösenordskyddat material då det ger ett intryck av en sluten bostadsrättsförening. Att medlemmar och externa intressenter kan ta del av t ex årsredovisningar, kontaktperson/er till styrelsen/vicevärd ger ett öppet och positivt intryck.

bobattre.se
Här hittar du länkarna till föreningarnas hemsidor!

Nyheter: Föreningen publicerar sina nyhetsbrev, viktiga styrelsebeslut, försäljningssiffror och andra nyheter av intresse för medlemmarna under rubriken "Nyheter". Vid riktigt viktiga nyheter skickar man ut ett e-brev och "puffar" för att medlemmarna ska gå in på hemsidan och läsa vidare.

Enkelt att skaffa egen hemsida

Klarar man att hantera en vanlig ordbehandlare, så kan man också sköta bostadsrättsföreningens hemsida. Sidan måste vara enkel att administrera. Om allt vilar på en medlems tekniska kompetens är det lätt att sidan somnar in om denne flyttar. Ett färdigt publiceringsverktyg gör det smidigt att sköta hemsidan. Allt på sidan görs via en vanlig webbläsare.

Här är några av dem som erbjuder hemsidor för bostadsrättsföreningar:

SBC och HSB erbjuder förvaltade föreningar en egen hemsida utan kostnad.

www.webforum.com

www.brifnet.se/

www.hemsidan.com/

Några tips!

- Tänk i rubrikform och skapa ett välstrukturerat "skelett" först.
- Hämta inspiration från andra hemsidor.
- Använd den levande kraften i styrelsen/föreningen. Kanske finns någon som brinner för IT-frågor som gärna hjälper till?
- Var enkel, tydlig och kortfattad.
- Gränssnittet måste vara intuitivt och i linje med gängse navigering på Internet.
- Se till att ha en bra sökfunktion.
- Testa innehållet på någon innan publicering.
- Marknadsför hemsidan gentemot medlemmarna.

Anslagstavla: På anslagstavlan kan medlemmarna logga in och lufta sina åsikter. Här kan även styrelsen kommunicera med medlemmarna. Anslagstavlan är lösenordsskyddad så enbart föreningens medlemmar har tillgång till den.



Fastighetstjänster via nätet

När bredbandsnätet är på plats i fastigheten öppnar det vägen för en mängd nya tjänster. Individuell el- och vattenmätning i lägenheten, tvättstugebokning, felanmälan, direkt kommunikation med styrelsen och olika larmfunktioner är några av dem.

TEXT: KARIN CEDRONIUS

Pekskärm gör oss klimatsmarta

Att direkt se hur till exempel belysning och hushållsapparater påverkar elförbrukningen kan uppmuntra till rejäla energibesparingar. Terminalen S-box kan kopplas ihop med befintliga system för individuell mätning.

Företaget Manodo har tillsammans med Svenska bostäder i Stockholm och Bostadsbolaget i Göteborg utvecklat S-box, en smart terminal med pekskärm som kan installeras i varje lägenhet där man bland annat kan hålla koll på sin förbrukning av el och vatten i realtid.

– En glad eller ledsen gubbe på skärmen visar hur energiförbrukningen i hushållet ser ut. Man kan även se hur stor mängd koldioxid hushållet har släppt ut dag för dag, berättar Ola Hellström, projektledare för S-box på Manodo.

Tanken är att både miljö och ekonomi ska motivera det enskilda hushållet att hushålla med elen och vattnet. Sverige är idag långt efter till exempel Tyskland, där individuell mätning av värme och vatten har varit lagstadgat sedan 1981. Undersökningar visar att människor som får möjlighet att påverka sin förbrukning minskar elförbrukningen med 15–20 procent och vattenförbrukningen med 20–30 procent. Dessutom blir det mer rättvist när var och en betalar för det de faktiskt förbrukar.

Experterna är eniga om att vi i framtiden kommer att beställa fler fastighetstjänster via nätet. Det kan vara bra att ha i åtanke när man drar in bredbandsnät i fastigheten. Om man drar fram kabel till strategiska platser som trapphus, tvättstuga och fläktutrymmen, är en stor del av arbetet gjort den dag det är dags att koppla in de olika systemen.

Redan nu är möjligheterna stora att ansluta de olika tekniska systemen i huset till bredbandsnätet för att kunna fjärrövervaka och styra dem. Allt från porttelefoner, larm

och elektronisk tvättstugebokning till individuell el- och vattenmätning är möjligt när du har ett bredbandsnät i huset.

Olika typer av fastighetstjänster ger möjligheter till förbättringar i den dagliga fastighetsförvaltningen. Exempelvis undercentraler och fläktar kan styras betydligt effektivare. I det långa loppet kan systemen betala sig själva genom att fel åtgärdas innan en större skada är ett faktum om sensorer finns inbyggda i systemen och larmar när något inte fungerar som det ska. ■



MANODOS LÖSNING bygger på en så kallad öppen plattform. Det innebär att olika tjänstleverantörer är välkomna att bidra med sina lösningar till plattformen. Några av tjänsterna i S-box, förutom Manodos egen el- och vattenmätning, är passagesystem, bokningsystem (bastu, tvättstuga, gästlägenhet kan bokas), tidtabell för lokaltrafiken, väderlek, kalender, e-postfunktion, larm och felanmälan. Det finns till och med möjlighet för lokala handlare att lägga in sina erbjudanden så att man till exempel kan beställa sin pizza via boxen och få hemleverans.

– S-boxen kommer med en färdig mall av grundfunktioner. Sedan väljer den boende vilka funktioner man vill använda. Det går att lägga till och ta bort funktioner allteftersom behoven förändras, säger Ola Hellström.

Tanken är att det ska vara enkelt för alla, även för dem som saknar datakunskaper, att använda S-boxen med dess pekskärm och sina enkla symboler. Därför är det även möjligt att anpassa den till syn- eller hörselskadade användare och till olika språk.

SVENSKA BOSTÄDER har som pionjärer installerat S-box i 19 av sina lägenheter. Målet är att samtliga 43 000 lägenheter ska ha boxen inom fem år. I första skedet kommer inte konsumenter att kunna köpa produkten direkt utan den kommer att säljas i samarbete med fastighets- och energibolag och ett antal återförsäljare. Priset kan bli mellan 7 000 och 10 000 kronor (inkluderar system för individuell mätning av el och vatten). ■

TEMA Belysning

LJUSA IDÉER för tryggare

I Hallonbergen har ljusdesignern Michael Hallbert skapat en belysning som är både funktionell och effektiv. Ljusdioderna på fasaderna ger området identitet och gör det lättare att orientera sig.

Bra ljussättning utomhus är mycket mer än att sätta upp några lampor på måfå. Effekten kan bli den motsatta mot vad man önskar uppnå. I längden kan det löna sig att ta hjälp av ett proffs.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST • FOTO: OLOF THIEL OCH ERIK HÖRNKVIST

boende



LJUSDESIGNERN MICHAEL HALLBERT med sitt företag Michael Hallbert LjusDesign AB står bakom ett flertal uppmärksammade projekt: glaspelaren på Sergels torg i Stockholm, Industrilandskapet i Norrköping, en belysningsplan för stenstaden i Sundsvall för att nämna några. Det är iögonfallande och effektivt. Bländande vore också ett värdeord att ta till, om det inte vore för att Michael Hallbert flera gånger betonar att det är just vad bra belysning inte får vara.

– I Sverige är belysningen ofta eftersatt. Områden från 60- och 70-talen har ofta armaturer som bländar mer än sprider ljus, säger Michael Hallbert.

Med bra ljussättning kan man skapa en närmast trolsk stämning i mörkret. Men funktionen måste alltid komma i första hand.

– Börja med ljus där det verkligen behövs. Sen behövs det också något som ger en identitet åt platsen, där kan man tillåta sig en viss lekfullhet.

ÖKAD TRYGGHET är kanske den främsta anledningen till att se över föreningens utomhusbelysning. En ny belysning behöver i slutändan inte belasta budgeten alltför tungt. Att enbart byta gamla armaturer mot nya och energisnålare kan vara intjänat på bara några år. Men att samtidigt passa på att göra en ordentlig belysningsplan kan också vara ekonomiskt motiverat.

– Om man känner sig trygg är folk ute senare. Då minskar kostnaderna för vandalism och klotter, säger Michael Hallbert.

För ungefär två år sedan tog Michael Hallbert fram ett nytt belysningsprogram för Stockholmsförorten Hallonbergen. Här handlade det om ett helhetsgrepp för allmännyttan, men det finns en hel del att lära även för en mindre bostadsrättsförening.

Belysningen i de befintliga gångstråken byttes ut så att man numera kan promenera tryggt utan att bli bländad. För trygghetskänslan är det viktigt att få en bra överblick över ett större område. Det är betydligt viktigare än att man ser ansiktet på alla personer runt omkring.

– Placerar man ljuset på ett förnuftigt sätt kan man avläsa omgivningarna och upptäcka om någon närmar sig redan på långt håll.

För den skull ska man inte belysa överallt, ►

TEMA Belysning

det måste finnas en spänning mellan ljus och mörker.

– Ofta är det bra att använda sig av befintliga ytor att belysa, som träd och fasader. Det behövs inte särskilt mycket ljus för att man ska kunna uppfatta en kontur som avtecknar sig mot bakgrunden, säger Michael Hallbert.

Genom att belysa delar av fasaderna i området med smalstrålande ljusdioder går det lättare att orientera sig. Olika kvarter får olika färg och belysningen lyfter fram huskropparna.

Lekplatserna blir extra spännande när mörkret faller in tack vare den färgade belysningen som sitter i höga master för att inte blända. Här blev det faktiskt så lyckat att det kommer barn från grannkommunen för att leka.

– Tanken var att det skulle bli spännande och en upplevelse i sig. Det finns hela tiden en visst grundljus, är det inga här och leker ser sensorer till att en del släcks ner, förklarar Michael Hallbert.

Trots att det blev mer ljus än tidigare så minskade energiförbrukningen med 25 procent tack vare den nya tekniken. ■



”Här blev det faktiskt så lyckat att det kommer barn från grannkommunen för att leka.”

Säker dörr.

En säkerhetsdörr från Daloc håller inte bara inbrottstjuven borta. Redan från första dagen tystnar oljuden från trappan och vid brand kan dörren rädda liv och egendom. Den solida känslan och det vackra dörrbladet är resultatet av många års erfarenhet och modern teknik.

DALOCTM

Ståldörrar är säkra dörrar

www.daloc.se

020-244 244



Mörkret har också sin plats, samtidigt som det inte får upplevas otryggt

Bra överblick, varmt ljus och tydlig vägledning är bra ledord för en trygg och funktionell belysning. Här är Michael Hallberts bästa råd:

- **Utgå från en plan för hela området.** Även om belysningen kommer att bytas ut och kompletteras etappvis. Annars uppstår lätt obalans där ljuskällor tar ut varandra.
- **Det är viktigt med bra färg på ljuset.** Använd ett varmt vitt ljus till allmänbelysningen. Ett kallare ljus kan användas för att lyfta fram enskilda detaljer.
- **Välj belysning med lång livslängd** – täta glödlampsbyten blir dyrt i längden.
- **Planera alltid in någon form av accentbelysning**, om än så liten. Det ger platsen särprägel och gör det lättare att orientera sig i ett större område. Det kan handla om att lysa upp ett vackert träd eller någon detalj i fasaden. (OBS: fasadbelysning kräver bygglov!)
- **Planera ljuset** så att det går att läsa av omgivningen. Att bara vräka på med ljus skapar inte trygghet.
- **Ett bra entréljus** är viktigt – både inne och ute.
- **Glöm inte** att det ska se bra ut även uppifrån lägenheterna och inte blända.
- **Med tids- och/eller närvarostyrning** kan åtskilliga kilowattimmar sparas.

Säker monterning.

&

I äldre fastigheter är ofta karmen en svag länk. Dalocs säkerhetsdörrar levereras alltid med en karm av stål. Secor säljer och monterar säkerhetsdörrar i flerfamiljshus, och åtar sig också renoveringar i trapphuset. Lägre energikostnader, säkert låssystem och anpassning till ny posthantering är andra fördelar med ett dörrbyte.

www.secor.se

020-440 450

SECOR

Trygga och trivsamma trapphus

Festligt ljus

För drygt ett år sedan var det ljusfest. Det är tydligt att den nya belysningen hos brf Berget i Västerhaninge är både behövd och uppskattad.

MED RELATIVT SMÅ MEDEL har man skapat stor skillnad. Viktigast är att gårdarna inte längre vilar i totalt mörker. Tidigare var den enda belysningen ett par enstaka ljusglober.

– När det klagades ökade man bara wattstyrkan i de få armaturer som fanns, med resultat att de som bodde närmast blev bländade, säger ordföranden Marie Louise Boström.

Det är en vanlig fälla att bara vräka på med mera ljus. Följden blir lätt att man bländas, samtidigt som partier utanför ljuskäglan upplevs mörkare.

Tillsammans med ljusarkitekten Elisabeth Wahlberg fann brf Berget en enkel men effektiv lösning genom att belysa väggarna på de röda cykel- och sophusen på gården. Det ger ett varmt och välkomnande intryck utan att för den skull dränka hela gården i ljus.

– Man ska känna att man bor här och är välkomnad hem, säger Marie Louise Boström.

PÅ LIKNANDE SÄTT har man lyst upp fasaderna på själva husen. Det som tidigare bara var dystra skuggor har nu förvandlats till ljusa blickpunkter som gör det lättare att orientera sig i området och gör det lätt att överblicka vad som rör sig i där. De vackert upplysta träden ger området karaktär. Själva armaturerna är gömda i gräsmattan. Andra träd har fått ge vika för att släppa fram ljuset.

– Vi bor ju mitt i en skog, så vi har fällt en hel del träd. Området är byggt 1971 och man har knappt gallrat något sen dess. Många kommer från bussen och går genom skogen. Tidigare var det ett riktigt otäckt område. Det ska inte behöva kännas så.

Ljusarkitekten menade att det är ointressant att bara belysa själva gångstigarna. För att det ska kännas tryggt är det lika viktigt

att kasta ljus på omgivningen. Annars blir det som att färdas genom spöktunneln omgiven av ett kompakt mörker.

EFTERSOM MAN GÅTT från nära nog totalmörker till ljusfest gör föreningen ingen besparing, trots de moderna armaturens energisnåla teknik.

– Men det måste få kosta, det är ett sätt att visa de boende respekt. Tidigare var det här lite av ett stryckklassområde. Nu går de här lägenheterna åt riktigt snabbt. Kanske spelar den nya belysningen åtminstone en liten roll, säger Marie Louise Boström. ■



Marie Louise Boström framför den enkla men samtidigt effektfulla gavelbelysningen.

Brf Berget

Ort: Västerhaninge

Storlek: 287 lägenheter fördelade på 10 hus

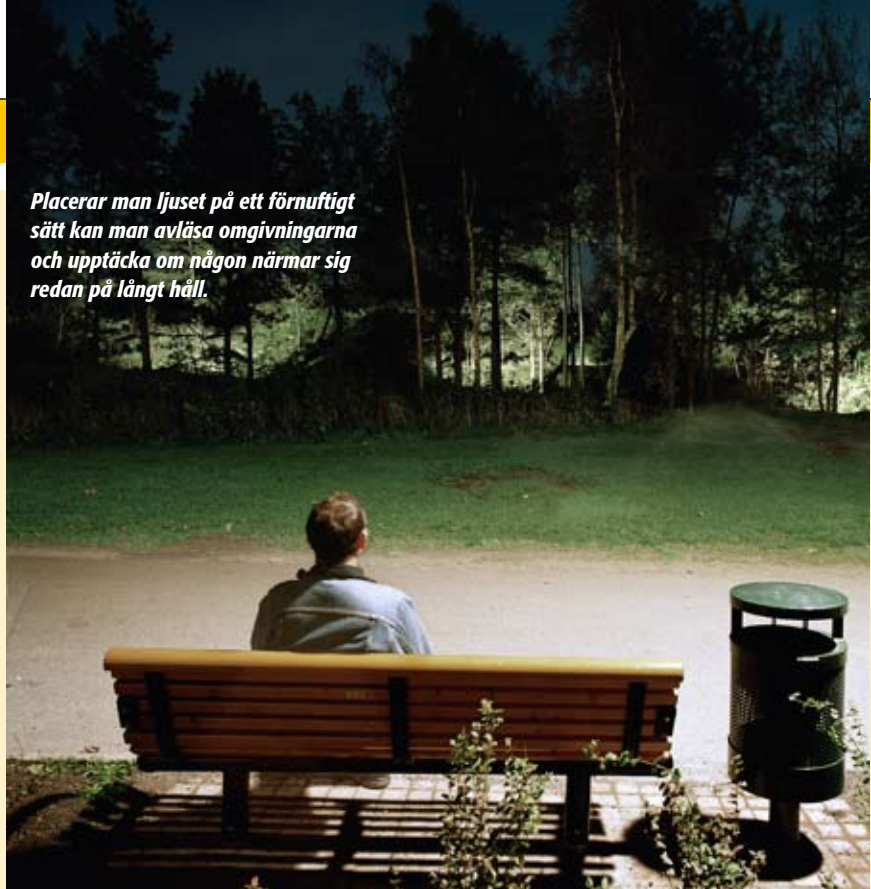
Byggår: Inflyttning 1971

Bildad: 1969

Uthyrning: En samlingslokal



Placerar man ljuset på ett förnuftigt sätt kan man avläsa omgivningarna och upptäcka om någon närmar sig redan på långt håll.



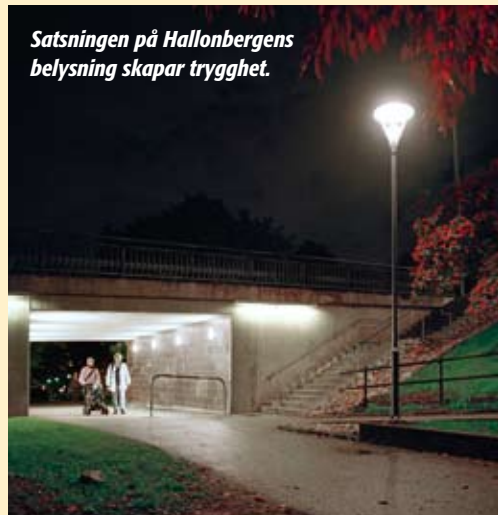
Brottsligheten minskar

Förbättrad belysning kan vara ett effektivt sätt att förebygga brottsligheten i ett område. Det visade den engelske kriminologen David Farrington som förra året sammanställde en analys av vilken effekt belysningen har på brottsligheten.

Minskningen gällde framförallt egendomsbrott, på våldsbrotten hade den förbättrade belysningen mindre effekt. En trolig förklaring är att våldsbrott på allmän plats är mer oplanerade än inbrott, stöld och skadegörelse.

Något överraskande var att gatubelysningen hade lika stor förebyggande effekt på brott som begicks på dagen såväl som på natten. David Farrington menar att det ger stöd åt teorin att det snarare handlar om att sända ut signaler om att det är ett område som det satsas på med större social kontroll som följd, snarare än att belysningen ökar risken för att bli upptäckt.

Satsningen på Hallonbergens belysning skapar trygghet.



Behöver inte kosta skjortan

I ett längre tidsperspektiv kan investeringen i ny utomhusbelysning vara lönsam. Den klimatsmarta föreningen Toppsockret – som vi berättat om tidigare i Bo bättre – var först ut med att installera Philips energieffektiva belysning CosmoPolis tillsammans med armaturen CitySoul.

Genom att gå från 125 W effekt till 60 W effekt per lampa, och det dessutom blir det minst 5 W lägre förlust i driftdonen, gör man en besparing på 281 kWh/år (70 W x 11 h x 365 dagar = 281 kWh/år).

– Vi betalade ca 3 500 kronor per armatur, så med rak payback ger det cirka 13 års återbetalning med 1 kr/kWh. Vi behövde ändå byta dessa, då belysningen var sunkig, så på köpet har vi dessutom fått en bättre och mer dagsljuslik belysning, säger ordföranden Thomas Bäcklin.

Postboxtvånget ska utredas

ETT FLERTAL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR har fått brev från Forum för Fastighetsboxar, FFF, som består av Posten och andra postoperatörer. I brevet påstås att det är fastighetsägaren som ansvarar för postutdelarnas arbetsmiljö och därför måste installera postboxar. Fastighetsägarna i Sverige har riktat skarp kritik mot brevets innehåll. Det är arbetsgivaren – det vill säga postoperatören – som har ansvaret för sina anställdas arbetsmiljö, inte fastighetsägaren.

– Från Fastighetsägarnas sida har vi varit i kontakt med Arbetsmiljöverket, och de bekräftar att FFFs påstående är felaktigt och kommer att agera i frågan, säger Emma Henriksson, utredningschef på Fastighetsägarna Sverige.

Bergvärme – alternativ även för innerstan

GEOENERGI, ALLTSÅ DET SOM VANLIGEN KALLAS berg-, mark- och sjövärme, kan komma att bli ett intressant alternativ även för bostadsrättsföreningar i innerstaden. Just nu genomför Göran Hellström, professor i förnyelsebar energi vid Luleå tekniska högskola, en utredning på uppdrag av Stockholms stad om det är möjligt att storskaligt satsa på geoenergi i Stockholms innerstad.

Än så länge befinner sig projektet i sin linda.

– Förutsättningarna ser såklart annorlunda ut i innerstan. Energianvändningen per kvadratmeter ökar eftersom husen är högre. Därför tittar vi på möjligheterna att borra längre. En annan möjlighet är att skifta värme och kyla. Om

Det stundande postboxtvånget ska nu också utredas av infrastrukturminister Åsa Torstensson, meddelar tidningen Hem & Hyra.

Det var i september förra året som de fem bostadsorganisationerna Hyresgästföreningen, HSB, Fastighetsägarna, Riksbyggen och SBC skrev ett brev till infrastrukturminister Åsa Torstensson och meddelade sina synpunkter på Post- och telestyrelsens allmänna råd. I ett svar till ett flertal bostadsorganisationer slår ministern fast att det är uppenbart att det finns "oklarheter" om vad operatörernas utdelningsplikt egentligen innebär. Hon ska därför se över utdelningsplikten för att tydligare kunna definiera vad som gäller på området. ■

det finns en butik med kylbehov i kvarteret kan man använda överskottsvärmen till att ladda borrhålen med ny värme, säger Göran Hellström.

En annan möjlighet är att återladda med värme från solfångare. Den kanske största utmaningen är var man ska borra.

Geotec, Svenska Borrentreprenörers Branschorganisation, menar att geoenergin kan lösa kraven på att öka produktionen av förnybar energi från 8,5 till 20 procent fram till 2010. Energimyndigheten beslutade förra våren att erkänna geoenergi som förnyelsebar energi. Tidigare byggde man sina kalkyler utifrån att geoenergi pumpades runt i massor av småhus med "smutsig marginalet". ■

VINN!



Designad brandsäkerhet

Nu behöver inte brandsläckaren gömmas undan längre. Fireinvents två kilos pulversläckare finns i krom, rött, vitt eller svart. Enkelt att välja det som passar med hemmets övriga inredning. De flesta bränder uppstår när man är hemma och aktivt kan begränsa skadan. De första sekunderna och minuterna är avgörande för hur en brand utvecklas. Därför är det lätt att inse fördelarna med en brandsläckare som står framme synligt.

Brandsläckarna kan köpas separat eller i en "Fire Safety Box" Produkterna säljs i ett flertal inredningsbutiker och på webbshopen: www.fireinvent.com.

Svara på frågan och var med och tävla. En person vinner en Fire Safety Box – Design White. Boxen innehåller:

- En brandsläckare, vit, 2 kg ABC-pulver

- En brandfilt i designfodral från 10-gruppen, 120x120 cm
 - En brandvarnare, optisk, Snapalarm, monteras på sladd, stång eller kedja
 - En optisk brandvarnare för takmontering
- Värdet för hela paketet är 1 595 kronor. Två personer vinner var sitt Snapalarm.

Vilket brandskydd är det bästa för hemmet?

- A** Brandvarnare
- B** Brandfilt
- C** Brandsläckare
- D** A+B+C

Skriv ner svaret på ett vykort märkt "Tävla med Bo bättre" och skicka det till **Bo bättre, Swedenborgsgatan 7, 118 48 Stockholm**. Eller skicka e-post till red@bobattre.se, skriv "Tävling" i ämnesfältet. Senast den **11 april** vill vi ha svaren.

Tillsammans med Bo bättre ger FireInvent 10% rabatt på sina produkter

FireInvent erbjuder ett brett sortiment av brandvarnare, brandsläckare och brandfiltar. För att underlätta för alla som vill få ett säkrare hem finns tre olika brandsäkerhetspaket. Ett genomtänkt brandskydd helt anpassat efter vilket behov som finns och färdigt att ta med hem i en praktisk box!

Utgångspunkten för hur FireInvent tänker brandsäkerhet är brandvarnaren Snapalarm, som med sin unika design och enkelhet gör att fler brandsäkerhetsprodukter också kan bli mer intressanta och tillgängliga i det privata hemmet.

Kontakta Henrik Lindgren:
h.lindgren@fireinvent.com

Mer information om våra produkter finns på:
www.fireinvent.com



Ingen fara på

Varje år skadas eller dör människor som arbetar på tak. Oftast beror det på att de bestämmelser för taksäkerhet som finns inte följs. Inte sällan är underhållet på fasta säkerhetsanordningar eftersatt. Är taket säkert så kan styrelsen också känna sig säker.

TEXT OCH BILD: ERIK HÖRNKVIST

TAKSKOTTARE, PLÅTSLAGARE, SOTARE och andra som jobbar på våra tak har självklart rätt till en säker arbetsplats.

Det är styrelsen som ansvarar för att de lagar och regler kring hur tillträdes- och skyddsanordningar ska vara utformade efterlevs. Taklutning, fasadhöjd och byggnadsår är faktorer som reglerar vad som gäller för en viss byggnad. Bestämmelserna har ändrats vid flera tillfällen och vissa retroaktiva krav finns, vilket inte gör det helt enkelt att ange vad som erfordras i varje enskilt fall.

Som vanlig lekman är det sällan man vistas på taket, därför är det lätt att taksäkerheten glöms bort.

Jarl Alenius, som är tak- och miljökonsult, får ofta samtal från plåtslageriföretag som är bekymrade över fastigheter som inte uppfyller kraven. Många vill inte säga nej till jobben.

– Fastighetsägaren har ansvaret för att fasta skyddsanordningar finns. Men om bostadsrättsföreningen inte uppfyller kraven på taksäkerhetsanordningar för sin fastighet, och lejer bort ett jobb som takskottning, är det plåttfirman i egenskap av arbetsgivare som har ansvaret för sina anställda enligt arbetsmiljölagen. Där kan det bli en tvist om en olycka sker, konstaterar Jarl Alenius.

Bo Selander, vd i Plåtslageriernas Riksförbund, anser att det blivit betydligt bättre sedan man utbildat sakkunniga i taksäkerhet som påtalat brister för fastighetsägare och byggnadsnämnder.



– Men som bransch är vi inte helt nöjda med 1960 års regler (som fungerar retroaktivt som ett slags minimikrav). De är något i underkant, säger Bo Selander.

– Vi avser att tillskriva regeringen och begära att de retroaktiva kraven ska utgå från 1986 års regler.

ETT EXEMPEL PÅ hur säkerhetskraven för äldre fastigheter kan behöva stärkas är att fastigheter med bygglov före 1986 inte behöver någon form av infästning för säkerhetslinor om taklutningen är mindre än 1:4.

Ett exempel som upptäcks i samband med takskottning är att valmade tak behöver en

fast takstege för att det ska gå att ta sig ner till och upp från takfoten. De allvarligaste bristerna handlar enligt Bo Selander om eftersatt underhåll.

– Vi hittar nockräcken som sitter fästade med fransk träskruv som rostade sönder, och där ska takarbetare fästa sina säkerhetslinor...

Jarl Alenius har också sett sin beskärda del av eftersatt underhåll som sönderrostade infästningsanordningar eller felaktigt monterade fästen. Hans absolut största farhåga är de utvändiga stegar som är tillåtna på fastigheter med en fasadhöjd lägre än åtta meter. De har ofta allvarliga brister på grund av dålig infästning, rostangrepp med mera. Extremt farligt!

VAD REGLERNA SÄGER är en sak. Men bostadsrättsföreningen som värnar om de hantverkare man anlitar bör kanske gå steget längre. Före 1986 fick man välja mellan nockräcke eller gångbrygga, de flesta valde det billigare nockräcket. I samband med ommålning av taket eller liknande kan man lika väl passa på att investera i gångbryggor så att det går

Chansa inte med säkerheten!

Är ni osäkra på om ert tak uppfyller de taksäkerhetsregler som finns?

På www.taksakerhet.se går det att hitta sakkunniga i taksäkerhet som har genomgått utbildning för att besikta tak.

taket



att förflytta sig säkert i sidled över taket.

Om det görs mer omfattande förändringar, som byte av takbeklädnad, är det den senaste byggnormen som ska följas.

Så var det till exempel för bostadsrättsföreningen Sicklahus i Nacka, där Jarl Alenius råkar bo. De gamla papptaken var i dåligt skick, så nu lägger man helt nya tätskikt på taken. Föreningen trodde först inte att det skulle vara nödvändigt med exempelvis gångbryggor, som den senaste byggnormen föreskriver, i stället för nockräcken, eftersom taken är relativt flacka. Men en noggrannare mätning visade att taklutningen är cirka 20 grader, och då krävs det också takfotsräcken. Gränsen går

vid 18,4 grader för takfotsräcken. Föreningen rustar nu upp samtliga tak till nybyggnadsstandard vad gäller skyddsanordningar.

Jarl Alenius är nöjd med säkerheten på den egna föreningens tak. Men bara nästan. Tillträdesmöjligheten är ännu inte helt optimal. Nu ska man vinscha upp en rökgaslucka, klättra upp för en stege, genom en trång öppning, genom den mörka krypvinden och ut. Om Jarl Alenius får som han vill blir det snart större öppning och ljus på krypvinden.

– Tillträdet till taket är ofta något som glöms bort när man bygger vindsvåningar. Även om taket inte behöver skottas, så måste man förr eller senare ut och fixa något på taket. ■

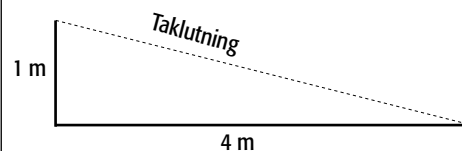
Jarl Alenius är säker på eget tak. Bostadsrättsföreningen Sicklahus har rustat taken med bland annat gångbryggor och snöraskydd.

Fakta taksäkerhet:

Det är bygglövsåret som avgör vilka taksäkerhetskrav som ställs på en fastighet. För fastigheter byggda före 1960 gäller de retroaktiva kraven från 1 juli 1960. Enligt dessa "minimikrav" ska det finnas på byggnader över 8 meters höjd:

- **Invändig förbindelse** till tak via fast stege.
- **Förbindelse till taknock** med fast takstege ska finnas om taklutningen är större än 1:4 och avståndet mellan uppstigningsställe och nock är större än 1 meter.
- **Förbindelse till skorsten** om lutningen är större än 1:4 oavsett fasadhöjd.
- **Fästianordning för lina** till säkerhetssele antingen i form av nockräcke (15 cm över takytan) eller takbrygga i vilken lina kan fästas.
- **Fotstöd vid takfot eller takbrott** (vinkeländring av takfall) om taklutningen överstiger 1:3.
- **Skydd vid takfönster** som inte bär personlast i form av 0,5 m högt räcke oavsett fasadhöjd och taklutning.

(Krav på räcke 0,5 m vid uppstigningsöppning från och med 1986 vid fasadhöjd över 4 meter och taklutning överstigande 1:4)



Taklutning anges som exempelvis 1:4

"Hur kan jag få ner kostnaderna för bostadsrättsföreningen?"

HITTA SVARET PÅ:

bobattre.se

SVERIGES STÖRSTA FAKTAPLATS OM BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

”Det här taket är det bara skit med!”

Takskifferläggaren Henrik Bark, Grythyttan, får ofta höra den kommentaren. Vanemässigt skyller man på taktäckningsmaterialet när det regnar in. Det visar sig oftast vara en orättvis beskyllning när det gäller takskiffer.

TEXT: KARIN ASKBERGER
FOTO: ANDERS JERNELIUS

Satsa på takskiffer

Att renovera ett gammalt skiffertak är ungefär dubbelt så dyrt som att istället lägga ett plåttak. Men i det långa loppet kan det löna sig.

– Folk tänker att skiffertaket är slut när det inte håller tätt. Men det är inte skiffern det är fel på! Skiffertaken som vi lägger om är i regel cirka hundra år gamla. Vi kan återanvända 80–90 procent av plattorna och de flesta kommer att hålla i flera hundra år till.

Henrik Bark, Takskifferspecialisten AB i Grythyttan, har lärt sig att lägga takskiffer av sin far. Skiffer är ett i det närmaste outslitligt material, anser han.

Läckage har oftast andra orsaker. Ett snörasskydd kan till exempel ha satts upp genom att man borrar och skruvat genom plattorna. Det går inte att få hål som ligger synliga garanterat täta, betonar Henrik Bark, inte ens med en gummipackning.

– På några år har gummit torkat och vatten letar sin in. Fästanordningarna måste vara anpassade för skiffertak och det ska vara en skifferkunnig fackman som gör jobbet.

Läckage är vanligast vid plåtanslutningar



Brf Demonstrationen 7&8

Ort: Stockholm Byggår: 1932
Antal lägenheter: 27 Tak: Skiffertaket ursprungligt. Gesimsränna ny. Regelbunden översyn sköts av plåtfirma.

vid exempelvis takfönster och skorstenar. När rötan får fäste sprider den sig fort. Henrik Bark rekommenderar att översyn görs av en kunnig person en gång om året. Misstänker man skador ska en fackman kontaktas. Förutom infästningar och plåtanslutningar ska plattorna kontrolleras.

SKIFFERPLATTOR SPIKAS FAST. Vanligaste orsaken till att plattor släpper från taket är att en spik har rostat av. När spiken börjar rosta sönder generellt är det dags att lägga om taket. Numera används syrafast rostfri spik. Grythytteplattor spikas fast i stansade hål. Plattor från Glava och Dalsland fästs i hak i sidorna. Vid omläggning görs nya hak eller hål på alla plattor där de gamla inte duger.

Fakta skiffer:

Skiffer är benämningen på bergarter som lätt kan klyvas till plattor. Stenens färg och egenskaper varierar med fyndplatsen. I Sverige finns i huvudsak tre områden där man brutit skiffer: Grythyttan i Västmanland, Glava i Värmland och runt Kroppefjäll i Dalsland. Skiffer som taktäckningsmaterial kom i Sverige till användning i slutet av 1700-talet. Materialet är förhållandevis dyrt och förekommer därför företrädesvis på kyrkor och på städernas ståndsmässiga hus.

Det är inte lätt att från gatan se hur ett skiffertak egentligen ser ut. Plattorna kan vara kvadratiska, rektangulära, rundade eller spets-huggna. De går att få i de flesta storlekar, men ju större desto dyrare.

Ett till synes grått skiffertak kan vid närmare betraktande innehålla både rosa, gröna och bruna nyanser. Takskiffer framställs hantverksmässigt. De naturliga brottytor som uppstår vid klyvning och huggning ger skiffern en speciell lyskraft.

Klok investering för framtiden

Vi tillverkar marknadens mest energieffektiva och långtidsverkande sparmunstycken (sparlatorer) och duschar.

Världsledande i vattenbesparing när det gäller prestanda, kvalitet, ekonomi och komfort.

Läs mer på
www.elless.com

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

info@elless.com

Stockholm Tel 08-600 50 02 | Halmstad Tel 035-21 22 60 | Malmö Tel 0733-94 09 19


Svenska Naturskyddsföreningen
rekommenderar ELLESS®
vattensparprodukter för
god miljöanpassning!



Takskiffer ligger omlott. I princip ligger stenen i tre lager. Hur gör fastighetsägare som upptäcker en sprucken platta på sitt tak?

– Det är inget problem att byta ut en platta för en van skifferläggare. Det gäller att få infästningen dold så att inte vatten letar sig in. Men det är inget vi lär ut till gemene man.

ÅGER ER FÖRENING ett hus med läckande skiffertak? Beställ en besiktning av taket hos en professionell takskifferläggare och be om ett åtgärdsförslag. Att lägga om ett skiffertak är kostsamt. Man måste se det långsiktigt, säger Henrik Bark, då har man igen pengarna.

– Betongtegel måste bytas vart trettonde år. Ett plåttak måste målas om vart femte till tionde år. Ett välskött skiffertak kan hålla långt över hundra år.

Ungefärlig kostnad för omläggning av takskiffer, inklusive normalt plåtningarbete, är 1 500 kronor plus moms per kvadratmeter, enligt Henrik Bark. Taket på ett flerbostadshus tar cirka två månader att lägga om. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får i vissa fall ekonomiskt stöd via länsstyrelsen. ■

SE ÖVER TAKET I TID

Se över taket till våren. Små skador kan lätt bli stora katastrofer om inget görs.

ATT INSPEKTERA TAKET efter och inför vintern är givetvis inget man ska skicka styrelsemedlemmar på. Många föreningar har idag ett snöskottningsavtal, men det går mer och mer mot att man tecknar kompletta serviceavtal.

– Då får man en kontinuitet, man vet var det kan uppstå skador, om taket behöver kompletteras med snörasskydd och så vidare, säger Åke Forsberg på Eriksdals Plåtslageri.

Inspektioner vår och höst bör ingå. På hösten ska rännor och rör rensas från löv. Värmekabelanläggningar måste kontrolleras varje år, ofta är sensorerna skadade. Plåtslagerifirman kan också tipsa om ifall taket behövs isoleras bättre mot värmeläckage. Gamla tiders kallvindar klarade sig ofta bra mot isbildning om de ventilerades bra.

– Med ett kontinuerligt underhåll kan taket hålla i 50 år, säger Åke Forsberg. ■

Se upp för dessa skador efter vintern:

- Repor i plåten orsakade av takskottning. Inga panikåtgärder krävs, men om inte bättringsmålning sker kan taket rosta sönder efter 5–10 år med fuktskador som följd.
- Trasiga värmekablar. Om de inte varit i drift fryser de lätt in i is och skadas när isen tas bort. När de fungerar ska det egentligen inte behöva skottas alls.
- Fuktskador i fasaden vid takfoten tyder på läckage i falsen.
- Frostsprängda stuprör är inte ovanligt. Viktigt är att skarven är vänd utåt. Så är ofta inte fallet på äldre stuprör, följden blir att vatten sprutar mot fasaden.
- Järnråden som håller fast vattkupan (översta delen av stuprännan) kan lätt skottas av, eller rosta.
- Kolla genomföringar som takluckor, takfönster och fästen för exempelvis antenner.



Nya regler från Arbetsmiljöverket och Boverket. Vi har lösningarna.

En av de största förändringarna är att hisskorg som saknar korgdörr skall förses med sådan.

Ofta är utbyte av hela hisskorgen den bästa lösningen för att spara vikt och onödiga extra kostnader.

snyggare hissar...

Alla hisskorgar och hisskorgsinredningar anpassas till olika hissfabrikat och hisstyper. All försäljning sker via etablerade hissentreprenörer som ansvarar för leveransen till beställaren.

www.ahmans.se

Åhmans Åhus



Jörn Liljeström är advokat på LEX advokatbyrå. Han har arbetat med bostadsrättsfrågor i femton år.

Juristen reder ut

De egentliga problemen m

MÅNGA FÖRENINGAR har gjort det så svårt som lagligt är möjligt för medlemmarna att upplåta sina lägenheter i andra hand. Det är onödigt och är inte i medlemmarnas bästa intresse. Det kan till och med medverka till att priserna på bostadsrätter pressas ner i onödan.

Enligt bostadsrättslagen får en bostadsrätts-havare endast upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även om man låter någon bo i lägenheten utan att betala hyra, till och med om det rör sig om egna barn, syskon eller föräldrar.

Något som inte framgår direkt av lagtexten är att styrelsen naturligtvis även har rätt att ge tillstånd till andrahandsupplåtelse utan några som helst skäl. Ett tillstånd behöver inte motiveras eller villkoras genom tidsbegränsning. Det är dock viktigt att vara konsekvent och tillämpa samma tillståndspolicy gentemot alla medlemmar. Policyn kan ändras och göras strängare när och om så behövs. Man behöver således inte säga nej av skälet att man är oroad över hur den framtida utvecklingen kommer att se ut.

Många föreningar har som policy att endast ge tillstånd till andrahandsupplåtelse i de fall bostadsrättshavaren har ovillkorlig rätt till andrahandsupplåtelse enligt lag. Detta är onödigt strängt och kan inte rekommenderas i andra fall än när föreningen upplever påtagliga olägenheter, som faktiska problem med brist på föreningsaktiva bostadsrättshavare eller liknande.

Bakgrunden till föreningarnas tendens till restriktivitet kan vara osäkerhet om gällande lagstiftning och kanske även missuppfattningen att styrelsen har som uppgift att säga nej när så är möjligt.

Kanske kommer denna stränga hållning från den situation som råder i hyresfastigheter. Där är det i regel så att hyresvärdarna i så stor utsträckning det är lagligt möjligt försöker hindra andrahandsupplåtelse. I de fall hyresvärderna upptäcker olovlig andrahandsupplåtelse är uppsägning den normala reaktionen. Detta tankemönster kan ha "smittat" även bostadsrättsföreningar, då det finns många rådgivare med erfarenhet från hyresvärdars villkor som använder samma erfarenheter och uppsättningar av råd till bostadsrättsföreningar.

DEN FUNDAMENTALA SKILLNADEN är dock att bostadsrättsinnehavare gemensamt äger och driver fastigheten. **Styrelsen får aldrig glömma att den är satt att tjäna föreningens medlemmar: bostadsrättshavarna. Detta är en helt annan situation än vad som gäller i hyresfastigheter där de boende endast är en intäktskälla för hyresvärderna, inte medlemmar och "delägare" i fastigheten.** I någorlunda attraktiva lägen är vidare en tömd hyreslägenhet en affärsmöjlighet för fastighetsägaren (även om ingen talar högt om det). Det finns alltså mycket starka ekonomiska skäl till varför hyresvärdar tillämpar möjligheten att säga nej till andrahandsupplåtelse och dessutom försöker förverka hyresrätten när så är lagligen möjligt.

Dessa skäl saknas helt i en bostadsrättsförening. Ändå finns samma möjligheter att såväl säga nej till andrahandsupplåtelse som att avhysa den som upplåter sin bostadsrätt i andra hand utan tillstånd. **Denna lagliga möjlighet till "stränghet" bör enligt min mening i regel inte användas. Styrelsen har missuppfattat sin uppgift om den försöker inskränka medlemmarnas möjlighet att fritt förfoga över sin bostadsrätt så långt det är lagligen möjligt.**

OM KONKRETA PROBLEM med andrahandsupplåtelsen skulle uppstå bör svårigheten med dessa vägas mot den nytta som möjligheten till andrahandsupplåtelse ger bostadsrättshavarna.

För att ha något att jämföra med vill jag lyfta fram frågan om störningar där lagens alla möjligheter att ingripa behöver utnyttjas till fullo för att skydda de störningsutsatta bostadsrättshavarnas intresse. Den störande bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till, har inget skyddsvärt intresse av att kunna fortsätta störningarna. Detta ska sättas i kontrast till situationen med andrahandsupplåtelse där lagens möjligheter att utöva kontroll inte bör utnyttjas. **Den nytta restriktivitet med beviljande av tillstånd till andrahandsupplåtelse eventuellt kan medföra väger mycket lätt jämfört med den skada restriktiviteten innebär för enskilda bostadsrättshavare. Styrelsen bör sammanfattningsvis "laga efter läge" och**

”Med friare andrahandsupplåtelse skulle vi få större flexibilitet på bostadsmarknaden och frigöra bostadsyta till stor nytta för både samhället och enskilda.”

ed andrahandsupplåtelse

inte använda maktmedel utan mycket goda skäl.

DEN SENASTE TIDEN har vi fått se en nedåtvikande tendens vad gäller priser på bostadsrätter. Det är lätt att minnas och förfäras över den förra konjunkturnedgången då priserna rasade rejält. Då kunde man lätt konstatera att priserna på bostadsrätter procentuellt sett sjönk kraftigare än priserna på småhus (småhusfastigheter, inte småhus upplåtna med bostadsrätt). Det finns förstås en rad olika förklaringar till varför bostadsrätter bär en högre risk för prisfall än vad småhusfastigheter gör. Men här koncentrerar vi oss på den negativa effekten av att de flesta bostadsrättsföreningar har en restriktiv attityd till andrahandsupplåtelse.

Småhus kan man hyra ut när man vill. Det, och andra skäl, leder till att folk kan avstå från att sälja när priserna sjunker. Utbudet av småhus blir mindre än vad det annars kunde ha varit. Detta innebär i sin tur att priserna inte pressas ner i ”onödan”. Detta är bra.

BOSTADSRÄTTER KAN MAN INTE hyra ut som man vill. Detta leder till att man inte kan avstå från att sälja när priserna sjunker. Utbudet av bostadsrätter blir därför större än vad det kunde ha varit. Detta innebär att priserna pressas ner i ”onödan”. Detta är dåligt.

Det är normalt att behöva flytta ibland. Man kan vilja flytta ihop med någon att dela

sitt liv med eller tvingas flytta på grund av separation. Man kan få råd med större lägenhet eller få sämre ekonomi och inte ha råd med den lägenhet man har. Orsakerna är många. I ett fåtal fall har man laglig rätt att upplåta lägenheten i andra hand. **Bostadsrättsföreningars återhållsamhet med tillstånd till andrahandsupplåtelse kan kraftigt förvärra ett prisfall, eftersom en del tvingas sälja sin lägenhet till vilket pris det än må vara då de inte får hyra ut och inte har råd att låta lägenheten stå tom.**

Förutom de privatekonomiska katastrofer som kan orsakas av nekad andrahandsupplåtelse är det till skada för hela samhället att bostadsrättsbeståndet sjunker onödigt mycket i värde vid prisnedgång.

Vid sidan av rent privata skäl finns det således starka allmännyttiga skäl till varför friare andrahandsupplåtelse borde tillåtas.

MAN KAN OCKSÅ PEKA PÅ att hindren mot andrahandsupplåtelse helt i onödan begränsar antalet lägenheter som är tillgängliga för uthyrning. Det finns många lägenheter som på grund av svårigheterna med tillstånd till andrahandsupplåtelse inte kommer bostadsmarknaden till godo.

Sannolikt sitter även många med lite för stora lägenheter i gamla bostadsrättsföreningar med låg avgift men som inte vill uthärda skatteeffekterna vid en försäljning. Därför anser de det inte vara lönt att flytta ut på landet, till mindre lägenhet, till sin hemort

och så vidare. **Med friare andrahandsupplåtelse skulle vi få större flexibilitet på bostadsmarknaden och frigöra bostadsyta till stor nytta för både samhället och enskilda.**

AV DESSA SKÄL, särskilt med tanke på hur en eventuell konjunkturutgång och prisfall negativt skulle påverka dem som inte kan bo kvar och inte heller får hyra ut sin bostadsrättslägenhet, anser jag att det enda ansvarfulla är att släppa andrahandsupplåtelsen fri. Landets bostadsrätter utgör sammantaget säkerhet för närmast oräkneligt antal lånade miljarder. Effekterna av alltför stor prisnedgång på bostadsrätter vore skadliga inte bara för de direkt drabbade utan även för hela samhället.

Ett bra sätt att säkerställa att en bostadsrättsförening permanent ändrar sin policy för andrahandsupplåtelse åt det mer tillåtande hållet är att genomföra stadgeändring. På det sättet kan man utvidga bostadsrättshavarens rätt till andrahandsupplåtelse rejält, samtidigt som man bibehåller föreningens möjlighet att säga nej när det verkligen behövs.

Här är ett exempel på ny stadgebestämmelse om andrahandsupplåtelse som med fördel kan användas som rättesnöre för andrahandsupplåtelse i en välskött förening: **”En bostadsrättsinnehavare får utan angivande av skäl upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande med styrelsens tillstånd. Tillstånd skall lämnas om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.”** ■



Göran Olsson är vd för bostadsrättsorganisationen SBC. Med sina dryga 20 år inom SBC har han stor erfarenhet av bostadsrättsjuridik.

Styrelseskolan

Visst kan föreningen

I DEN IBLAND HETSIGA DEBATTEN – ofta underblåst av hyresgäströrelsen – hör man uttryck som ”jag vill inte ha min granne som hyresvärd”. Detta sägs uppenbarligen i avsikt att misskreditera bostadsrättsföreningarna som hyresvärdar. Att inte alla går med i den nybildade bostadsrättsföreningen är tråkigt. Men själv har jag aldrig träffat en enda hyresgäst som ångrat en ombildning.

I nästan alla föreningar som köper sina hus för omvandling till bostadsrätt är det alltid några av bostadshyresgästerna som av något skäl inte vill köpa. Detta måste respekteras. Så länge bostadsrättsföreningar eller dess motsvarighet har funnits har det funnits hyresgäster. Ofta finns det också lokaler som man helst vill ha kvar med hyresrätt.

Den stora skillnaden mot tidigare är att hyresvärderna kommer närmare. Nu får hyresvärderna ett ansikte och blir personifierad i form av styrelsen i bostadsrättsföreningen. Viss finns det föreningar, liksom det finns vanliga ägare, som är mindre bra som hyresvärdar. Men den stora övervägande delen av bostadsrättsföreningarna är bra hyresvärdar. Det kan finnas inkörningsproblem. Glöm då inte att före ombildningen var alla hyresgäster och var väl medveten om hur man ville bli bemött som hyresgäst!

Det kan verka konstigt med en blandning av hyresgäster och bostadsrättshavare i samma hus. Man får två regelsystem som verkar parallellt i huset – hyreslag och bostadsrätts-

lag. Inte i några avseenden kan bostadsrättslag eller stadgar tillämpas mot hyresgäster. Det är hyreslagen och hyreskontraktet som reglerar hur man ska förhålla sig. Även om det är ytterst tveksamt att försöka tvinga medlemmar till att delta i en städdag, är det absolut uteslutet att försöka tvinga hyresgästen till en motsvarande prestation. Hyresgäster har inte heller någon rätt att utan stämmans godkännande vara närvarande på föreningsstämman.

STYRELSEN MÅSTE sätta sig in i hyresvärdens rollen på ett seriöst sätt. Det absolut nödvändigt att sätta sig in i de mer grundläggande reglerna i hyreslagen och hur man ska uppträda som hyresvärd. Det finns kurser, och jag menar att det är viktigt att man deltar i sådana. Man behöver inte bli en expert, för sådan hjälp finns att få utanför föreningen. Hyreslagen har genom åren blivit snårig och är i det närmaste oöverskådlig för andra än dem som har detta som arbete. Det är lätt att göra fel genom att inte ha kunskap om de formella regler som finns både när det gäller bostäder och lokaler.

Alla eller nästan alla hyreshus har en förhandlingsordning med någon hyresgästorganisation. Denna övertar den nybildade föreningen. Den ska tillämpas för alla fastigheter med minst tre bostadshyresgäster. Det innebär att föreningen är bunden att förhandla med hyresgästorganisation om

villkor och annat som rör hyreslägenheterna.

När bostadsrättsföreningen höjer sina avgifter för medlemmarna så kan inte hyresgästernas hyror höjas med samma procentsatser. Dels är man bunden av förhandlingsordningen, dels är hyressättningen baserad på bruksvärdessystemet. Det senare innebär att det är ointressant vilka kostnader som föreningen har för sitt hus. Normerande för hyressättningen är i stället främst de kommunala hyreshusens hyra.

Vill föreningen justera bostadshyrorna ska styrelsen påkalla förhandling med den hyresgästorganisation som man är bunden till i förhandlingsordningen. Om fastigheten innehåller högst två hyresbostäder kan man förhandla direkt med hyresgästen, men detta betyder ändå inte att hyressättningen är fri. Man är fortfarande bunden till de normer som gäller för hyressättning.

NÄR BOSTADSRRÄTTSFÖRENINGEN tar över huset och blir hyresvärd ”ärver” man alla de avtal som finns med hyresgästerna. Det är därför viktigt att säljaren berättar om alla de överenskommelser och löften som finns.

På samma sätt som föreningen ska uppträda korrekt som hyresvärd ska också hyresgästen uppträda mot föreningen som man normalt uppträder mot en hyresvärd. Det är två parter som helt enkelt ska respektera varandra och samtidigt inse att man ibland helt

”Glöm inte att före ombildningen var alla hyresgäster och var väl medveten om hur man ville bli bemött som hyresgäst!”

vara hyresvärd

naturligt har olika syn på saker och ting och helt olika intressen. Hyresgästen har alla sina rättigheter bevarade som exempelvis bytesrätten och rätten att få reparerat.

DE FLESTA FÖRENINGAR väljer att ha kvar lokalerna som hyresrätter. Avgörande för både förening och hyresgäst är ytterst hur hyresnivåer och marknadsvärden ser ut för uthyrnings- respektive bostadsrättslokaler. Man bör tänka sig för mycket noga innan man upplåter lokaler med bostadsrätt. Lokalytorna behöver ibland justeras och ändras för att till exempel bygga ett soprum. Har man upplåtit lokalen med bostadsrätt blir detta i praktiken omöjligt eftersom bostadsrätten är upplåten på evig tid och inte kan ändras hur som helst.

Även för lokaler finns särskilda regler i hyreslagen. Till skillnad från vad som gäller bostäder kan man förhandla med lokalhyresgästen direkt.

Det händer att man tvingas säga upp lokalhyresgästen eftersom man inte kan komma överens. Detta är någonting man absolut inte ska hantera själv i föreningen, om man inte har mycket klart för sig reglerna kring uppsägning och lokalhyresgästens skydd mot icke marknadsmässiga hyresvillkor.

HYRESSÄTTNINGEN FÖR LOKALER är marknadsmässig. Detta innebär att om hyresvärd och hyresgäst har olika uppfattning om vad som

är korrekt hyra, så måste hyresgästen flytta om denne inte accepterat de villkor föreningen ställer upp. Lokalhyresgästen har inte något besittningsskydd, utan skyddet består i stället av att hyresvärden kan bli skadeståndsskyldig om den hyra som begärs överstiger marknadshyran. Denna fastställs genom en jämförelse med liknande lokaler med likvärdiga lägen.

TROTS ATT DET ÄR MARKNADSHYRA som är vägledande för hyressättningen blandar gärna hyresvärdar in andra komponenter som mer är relaterade till hyresvärdens kostnader. Ett sådant exempel är när hyresvärden utöver marknadshyran också vill ha ersättning för lokalens andel av fastighetsskatten. Indexberäkning av hyran är också vanlig. Detta innebär att man vill att hyran ska justeras med hänsyn till inflationen. Enkelt kan man säga att priset på gurka och tomater styr hyresutvecklingen. Lagen uppställer krav på att hyrestiden ska uppgå till minst tre år om man vill ha sådana villkor. Det gäller både den första hyresperioden och alla följande perioder. En annan sträng reglering är att en lokalhyresgäst normalt alltid har rätt till minst nio månaders uppsägningstid.

Ett lokalhyresförhållandekan också momsbeläggas. Då är hyresgästen skyldig att utöver hyran betala mervärdesskatt. Det lönar sig knappast att momsbelägga mindre förhyrningar med hänsyn till meradministratio-

Kom ihåg att:

- Bostadsrättslag eller stadgar kan inte tillämpas mot hyresgäster – det är hyreslagen och hyreskontraktet som reglerar förhållandet.
- Kunskap om grundläggande regler i hyreslagen måste finnas i styrelsen.
- Förhandlingsordning med hyresgästorganisation ska tillämpas för alla fastigheter med minst tre bostadshyresgäster.
- Hyresgästernas hyror kan inte höjas med samma procentsatser som medlemmarnas avgifter. Förhandlingsordningen och bruksvärdessystemet gäller.
- Hyresgästen har alla sin rättigheter bevarade, exempelvis bytesrätten och rätten att få reparerat.
- Med lokalhyresgäst kan man förhandla direkt om hyresvillkor.
- Hyressättningen för lokaler är marknadsmässig.
- Var ute i god tid när lokalhyran ska omförhandlas.

nen. Men har man en någorlunda stor lokal och kanske står inför en större underhållsåtgärd kan det vara lönsamt. Men man får inte dra av all moms. Lokalens andel av momsen sätts i proportion till exempelvis ytan på hela huset. Innan man lägger på moms måste föreningen och varje lokalhyresförhållande som ska ha moms momsregistreras. Erfarenheten är att många – kanske det övervägande antalet lokalhyreskontrakt – innehåller olika felaktigheter. Hyresgästen är fel, hyran indexberäknas fastän hyrestiden är för kort etc. Möjligheterna att göra fel är stora. Därför måste man vara extra noga när man gör en uppsägning för att exempelvis höja hyran. Man måste vara ute i god tid. Det duger inte att sätta igång några dagar innan uppsägningstiden löper ut. Det går inte heller att säga upp och ange att man vill justera hyran. Hyresvillkoren ska anges i uppsägningen.

DÄRFÖR MÅSTE MAN göra en noggrann utvärdering av den riktiga hyresnivån, kanske med hjälp av en värderare. Säger man upp och begär för hög hyra jämfört med marknaden och hyresgästen passar på att flytta med hänvisning till hyresvillkoren kan man drabbas av höga skadeståndskrav. Lokalhyresförhållanden kräver således en mycket omsorgsfull hantering och att man är ute i god tid. Bevaka därför noggrant vilka hyrestider som gäller för lokalerna. ■

Nästa nummer av Bo bättre



TEMA: Skötsel

Så får ni ordning på städningen. Dessutom: miljövänliga städmetoder och lönande tips.

TEMA: Balkong

Husets smycke. Balkong kan öka lägenhetens värde med tio procent.

Ute och modernt. Så gick det till när Brf Sländans attraktiva gård blev till. Massor av tips för bättre uteliv.

DESSUTOM:

Tjäna pengar: tar föreningen ut rätt hyra?

Styrelseskolan

Juristen Jörn Liljeström om vattenskador

Prenumeration

Helårsprenumeration, fyra nummer, kostar **119** kronor per prenumerant om ni är fem eller fler i föreningen som vill ha tidningen. Priset för en enskild prenumerant är **139** kronor per år.

Ring eller faxa in din prenumeration.

TITELDATA
info@titeldata.se
Fax 08-652 03 00
Tel 0770-457 119

Postadress:
TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm



Nr 2 ute

9 maj

CYKELGARAGE VÄDERSKYDD CYKELSTÄLL MATTPISKSTÄLL M.M.



AB BLIDSBERGS MEKANISKA 520 24 BLIDSBERG TEL 0321-31660 Fax 0321-31512
www.blidsbergs.se