

Bo bättrare

DET FÖRENINGEN BEHÖVER VETA

MILJARD- KOSTNAD

- vattenskador största hotet mot föreningarna

● Upptäck ● Undvik ● Åtgärda

Dessutom: reglerna och ansvaret

Skapa en ny gård

Lyckad totalomvandling

Tips och inspiration

Prylar för gården

Tävla med bobattre.se – vinn grillar!



TEMA: Förvaltning – pengar att spara



STÄDA RÄTT:
Metoderna som
får golven att skina



GÖRAN OLSSON:
Minskat engagemang
med ägarlägenheter

OBEROENDE • INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB

Ansvarig utgivare Gunnar Wesslén**Produktion** Mediabolaget ABSwedenborgsgatan 7
118 48, Stockholm
red@bobattre.se
08-556 963 10**Chefredaktör** Ulrica Ambjörn
ulrica@bobattre.se**Redaktör** Erik Hörnkvist
08-556 963 14, erik@bobattre.se**Layout & grafisk formgivning** Anna Lagerman
anna@mediabolaget.nu**Fasta medarbetare**Göran Olsson, goran.olsson@sbcs.se
Jörn Liljeström, red@bobattre.se**Tryck** Acta Print**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, info@titeldata.se
www.prensenservice.seBo bättre, som trycks i 26 500 ex,
har en TS-kontrollerad upplaga på 23 500 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 2

TEMAN: Förvaltning • Ny gård • Vattenskador



Så får ni bättre och billigare förvaltning

Många bostadsrättsföreningar betalar dyrt till förvaltare helt i onödan. Möt Brf Årstaterrassen som fick ner sina kostnader rejält genom konkurrensutsatt upphandling och Brf Turbinen 18 som kom på att det mesta går att göra själv.

sid 10

Grön inspiration

Att ta hand om den gemensamma gården är sällan högprioriterat. Men en satsning på utemiljön kan ge ett lyft för hela föreningsarbetet. Inspireras av Brf Sländans moderna gård. Dessutom massor av tips och prylar för gården.

sid 22

Undvik vattenskador

Att drabbas av en vattenskada är varje brf-styrelses värsta mardröm. Här hittar du tipsen om hur ni bäst förebygger katastroferna. Dessutom en rejäl genomgång av den snåriga ansvarsfördelningen. Läs också mer om vattenskador i ledaren och i advokat Jörn Liljeströms krönika.

sid 29**Tjäna på att ta ut rätt hyra****16****Rätt metoder för ett rent hus****18**

Rent slarv och felaktig städning orsakar varje år dyrbara skador.

Älskade balkong**36**

Bygg nytt, bygg ut, bygg in – det satsas på balkonger som aldrig förr.

Vinn en grill och få lönande ekonomitips**40**

Upptäck nyttan av bobattre.se du också.

Juristen reder ut...**52**

...vem som egentligen har ansvaret när en vattenskada uppstår.

Styrelseskolan**58**

Ägarlängheter kommer troligen att införas även i Sverige. Göran Olsson ser både för- och nackdelar.



Varsamhet ska

Att vara varsam och förebygga skador så långt som möjligt borde rimligtvis löna sig. Att ”se om sin bostadsrätt” borde vara en självklarhet. Men tyvärr visar det sig istället alltför ofta att det för den enskilde bostadsrättsinnehavaren är betydligt mer lönsamt att strunta i underhållet, ja, till och med dölja allvarliga brister och skador. Och då även skador som i allra högsta grad drabbar och medför stora olägenheter, konflikter och kostnader både för närboende grannar och för bostadsrättsföreningen.

I detta nummer av Bo bättre berättar vi om vad fuktskador kan ställa till med i en förening, vilka juridiska och ekonomiska komplikationer som kan uppstå och om det kanske allra viktigaste i sammanhanget: hur man förebygger både att skador uppstår och att det blir segdragna och kostsamma tvister.

I EXEMPLET VI TAR UPP beskrivs hur en bostadsrättsägare med vett och vilje byggt in en existerande fuktskada under sitt badkar genom att först trycka in en provisorisk gummislang i ett sönderrostat avloppsrör och sedan kakla över inspektionssluckan. Efter en ytlig uppfräschning av badrummet säljer bostadsrättsägaren sin bostadsrätt med god vinst och försvinner från ”brottsplatsen”. Åren går och vattnet

droppar dag ut och dag in genom det rostiga badkarsavloppet ner i husets trossbotten. Flera år och två ägare senare sker en dag det oundvikliga – golvet ger vika och ett stort stycke tak faller ner i badrummet hos grannen under. Kraften är så stor att handfästatet lossnar från sina fästen. Som tur är vistas ingen i badrummet i just det ögonblicket. Men de materiella skadorna är omfattande och renoeringen tar ett halvår, under vilket de berörda badrummen inte går att använda.

FÖRENINGEN INSER SNABBT att det knappast är en framkomlig väg att ställa den person som underlåtit att åtgärda grundproblemet (det rostiga avloppsröret) till svars. Det går helt enkelt inte att bevisa i en rättslig process. Den nuvarande innehavaren förnekar all kännedom om skadan, och stadgarna bedöms inte vara tillräckligt tydliga för att ge föreningen stöd vid en eventuell process. Reparationskostnaderna för de båda lägenheterna uppgår till en miljon kronor. Lösningen blir att bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring går in och täcker kostnaden upp till 300 000 kronor. Förutom en mindre förlikningssumma från den nuvarande innehavaren får föreningen punga ut med resten. Och föreningens ekonomi består ju som bekant av medlemmarnas gemensamma tillgångar.

Grannarna får alltså betala för en tidigare boendes underlåtenhet, bristande kunskap och rentav uppsåtliga fusk. Dessutom får föreningen betala fastighetsförsäkringens självrisk, som är väsentligt högre än självriskerna på en hemförsäkring. En förening som ofta drabbas av skador riskerar att få en allt högre självrisk och till och med att på sikt bli ”utförsäkrad”.

VARFÖR TAS DÅ INTE den enskilde bostadsrättsägarens försäkring i bruk? En förklaring kan vara inställningen att ”man ska försäkra det man äger” och föreningen äger ju bevisligen fastigheten. Denna syn, i kombination med otidliga

löna sig

stadgar som inte i detalj anger vad bostadsrättsägaren i praktiken ansvarar för, leder till att man tar det säkra för det osäkra. Istället för att hävda bostadsrättsägarens ansvar och underhållsskyldighet undviker föreningen konflikter genom att låta fastighetsförsäkringen gå in och täcka upp ett utrymme som bostadsrättsägaren egentligen borde hållas ansvarig för. Har den enskilde bostadsrättsägaren och föreningen dessutom samma försäkringsbolag blir kostnaden för försäkringsbolaget lägre när fastighetsförsäkringen tas i anspråk, beroende på den högre självrisk. De försäkringsbolag som finns på den svenska marknaden tillhandahåller båda typerna av försäkring. Fanns det försäkringsbolag som enbart marknadsförde fastighetsförsäkringar skulle det kunna se annorlunda ut.

VATTENSKADOR KOSTAR I SVERIGE cirka 5 miljarder kronor årligen och skapar stora olägenheter för oskyldiga och kan dessutom medföra stora hälsoproblem. Av dessa skäl är det rent stötande att samhället inte kan finna incitament som främjar varsamhet och omsorg om det gemensammas bästa, och som ställer ovarsamhet och nonchalans till ansvar. Den som struntar i att själv vidta förebyggande åtgärder i sin bostad ska inte belönas genom att få ett nytt badrum betalt av sina grannar.

Ett första steg för den enskilda bostadsrättsföreningen är att se över sina stadgar och minska gråzonen som ger utrymme för tolkningar. Föreningen ska se till alla medlemmars bästa! ■

Ulrica Ambjörn,
chefredaktör



För övrigt...

...är det vår i luften!

...**mår vi människor bra av** att vistas utomhus bland blommor och blad. Förutsatt att vi "förprogrammerats" med positiva naturupplevelser i späda ålder, pekar nya rön på. Nästa generation kommer alltså att i allt högre grad söka harmoni och frid i köpcenter?

...**finns det lika många fågelarter** i svenska städer som det finns i de skogar som omger städerna. Tillgången på lövträd och död ved, sådant som lockar våra skönsjungande vänner, är bäst i städernas skogsområden.

...**klarar sig fågelungar bättre** där skogsområdet är omgivet av höghus än av villor. Det beror på att förekomsten av katter är större, och buskar och annan växtlighet är mindre, i villaträdgårdarna.

...**visar sig "hemmaodlare"** (t ex koloniträdgårdsodlare), som ofta har stark motivation och stort personligt intresse, ha positiva effekter för den biologiska mångfalden. De besitter värdefulla kunskaper om det lokala ekosystemet och har en känsla för miljön som ofta saknas hos dem som planerar och sköter parker och kyrkogårdar.

Källa: Sveriges lantbruksuniversitet



Inget slutdatum för fastighetsboxar

ETT PM FRÅN Post- och telestyrelsen om hur de allmänna råden om utdelning av post ska tolkas har gett ny näring i ställningskriget kring postboxar. Där konstateras att det troligen kommer att finnas ett stort antal fastigheter där den enda rimliga lösningen är att fortsätta med utdelning till postinlägg i dörren.

PTS skriver att rådet om fastighetsboxar ska tillämpas "med förnuft" och i "dialog" mellan parterna. Enbart i undantagsfall ska boende i fastigheter som saknar postboxar tvingas hämta sin post på annat utdelningsställe.

"Bör ha" fastighetsbox senast den 1 januari 2011 istället för "skall ha", med andra ord.

I ett nyhetsbrev beklagar Lennart Lindberg, chef för Forum för Fastighetsboxar att man "brustit i tydlighet genom vårt sätt att uttrycka ansvaret. Självklart är det alltid arbetsgivaren och ingen annan som har arbetsmiljöansvaret för sin egen personal."

ARBETSMILJÖVERKET menar att arbetsgivaren tar sitt ansvar genom att de nu försöker komma tillrätta med de arbetsmiljöproblem som orsakades av nuvarande utdelningssystem med dels felaktiga postinlägg och dels trappspring generellt, i själva sakfrågan tar man ingen ställning.

Postoperatörernas huvud-

skyddsombud har i ett öppet brev vädjat till bostadsbranschens centralorganisationer att sluta motarbeta arbetsmiljöformen kring fastighetsboxar.

"Detta kommer att leda till friskare postutdelare, postmotagare som kan få hem större försändelser och en effektiv hållbar postmarknad", skriver huvudskyddsombudet Stefan Fougt.

Och mittemellan skyttegrarna befinner sig alltså bostadsrättsföreningarna. Vad man kan konstatera är att de som av olika skäl har svårt att installera fastighetsboxar inte ska behöva vara hänvisade till något utlämningsställe efter 2011. Och något arbetsgivaransvar har man absolut inte. ■

För övrigt...

...kan vi notera att flest kvadratmeter ägs av bostadsrättsföreningar. Det visar ny statistik från Statistiska centralbyrån.

Bostadsrättsföreningar är ägare till fastigheter med 57 miljoner kvadratmeter bostadsarea. Det är 6 miljoner kvadratmeter mer än vad de allmännyttiga bostadsföretagen äger. Dessa två ägarkategoriernas sammanlagda andel av landets totala bostadsarea i hyreshus är 67 procent. Bostadsrättsföreningarnas bostadsarea har ökat med 8,4 miljoner kvm jämfört med den allmänna fastighetstaxeringen år 2000. Under samma tid har de allmännyttiga bostadsföretagens bostadsarea minskat med 2,2 miljoner kvm. I fastighetstaxeringar används begreppet hyreshus för bostadshus med både hyres- och bostadsrättslägenheter samt för lokalhus.

LÄSARTIPSET

Tips från Brf Luthagen 63:6

Att hitta en parkeringsplats till besökare kan ibland vara både svårt och dyrt.

– Vi har löst problemet genom att de som inte använder sin garageplats i källaren välviligt erbjuder sin plats till gäster till boende i huset, berättar Åke Gustavsson, ordförande i Uppsalaföreningen.

Allt som behövs är en tavla där lediga platser noteras. (Bara nummer på p-plats, inga namn så att tjuvar kan se vilka som är bortresta.) Maxtiden är 3x24 timmar för att inte blockera för andra. Men har ingen antecknat sig så går det bra att låna ytterligare en period.

– Tänk dej att kunna erbjuda din plats när du är borta på semester eller i andra sammanhang och sedan kunna ha samma chans att låna någon annans garageplats när du har gäster. Jag vill lova, tavlan är mycket uppskattad, säger Åke Gustavsson.



Goda råd är oftast billiga. Dela med er!

Skriv till Bo Bättre och berätta om hur ni gör i er bostadsrättsförening: red@bobattre.se eller

Bo bättre, Swedenborgsgatan 7, 118 48 Stockholm.

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

HITTA SVARET PÅ:

bobattre.se

SVERIGES STÖRSTA FAKTAPLATS OM
BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Bättre och

Förvaltningskostnaderna utgör ofta en stor del av en bostadsrättsförenings budget. Med en ordentlig upphandling kan priset oftast pressas rejält. Och än viktigare är att få på pränt vad som man faktiskt betalar för.



Tom Hansson på Tom Hansson Bygg- och fastighetsutveckling AB.

billigare förvaltning

– här är expertens bästa råd

BETALA INTE MER ÄN NI BEHÖVER, betala inte för sådant ni inte behöver, och betala framförallt inte för något som någon annan ändå utför.

Ungefär så skulle man kunna sammanfatta hur styrelsen bör förhålla sig gentemot de företag som erbjuder förvaltning. Ett ofta slentrianmässigt förhållande som alltför ofta bygger på ensidig trohet.

– Mest är man trogen den ekonomiska förvaltaren. Den tekniska förvaltningen är något mer konkurrensutsatt, säger Tom Hansson.

Hans företag Tom Hansson Bygg- och fas-tighetsutveckling AB skötte för ett tag sedan upphandlingen av förvaltningstjänster (ekonomisk och teknisk) åt en bostadsrättsförening med 400 lägenheter. Föreningen betalar numera 700 000 kronor mindre i förvaltningskostnader. Visserligen kostar det att anlita en extern part för upphandlingen, men för en stor förening är det uppenbart lönsamt. Oavsett storlek bör föreningen helt klart granska de avtal man har.

SOM STYRELSELEDAMOT har man ett stort ansvar för att den gemensamma fastigheten och ekonomin sköts på bästa sätt. De flesta ska lyckas klämma in detta på fritiden. Därför är det viktigt att ha en förvaltningspartner att lita på. De flesta bostadsrättsföreningar anlitar teknisk och ekonomisk förvaltning. Några har själva kompetensen inom ettdera område och klarar den biten själva. Några klarar sig säkerligen utmärkt helt utan förvaltare, men glöm inte att det i längden kan bli dyrt att underlåta drift och skötsel.

Lägg lite krut på förfrågningsunderlaget, det är en viktig förutsättning för att kunna göra en vettig upphandling. Har man begärt in anbud på förvaltning ”i största allmänhet” sitter man troligen och jämför priser för helt olika tjänster.

Genom att använda Aff (Avtal för fastighetsförvaltning) får man ett tydligt förfrågningsunderlag så att det går att jämföra de olika anbuden. Aff-dokumenterna är branschstandard för att upprätta förfrågningsunder-

lag för förvaltningsentreprenade. Här finns en ”checklista” med vars hjälp man kan precisera omfattning, kvalitet och pris för fastighetsförvaltning. Här finns också anbudsformulär och underlag för korrekta kontrakt.

– I de förslag till avtal man får från flera av de stora förvaltarna ingår ofta inte alla delar som bör utföras. Jag tycker att avtalen ofta är otydliga, säger Tom Hansson.

Det betyder att föreningen med stor sannolikhet kommer att debiteras för en hel del tillkommande arbeten under året.

– Jag tycker att de tjänster som förväntas utföras under ett år ska ingå i den fasta delen, säger Tom Hansson.

MEN DET ÄR INTE ALLTID man kommer billigast undan genom att låta alla arbeten ingå i den fasta årliga ersättningen. Ta snöskottning till exempel, ingen vet i förväg hur mycket det kommer att snöa, därför måste den entreprenör som ska skotta inom ramen för det fasta priset ta till rejäla marginaler.

Genom att föreningen själva preciserat vilka tjänster man vill köpa riskerar man inte att betala för tjänster man inte behöver. Kanske har föreningen fått förtroende för en entreprenör och slutit ett serviceavtal kring värmeanläggningen, då bör detta givetvis inte tas med i avtalet med förvaltaren.

Det går även att använda Aff-dokumenterna om entreprenören lämnat ett anbud utan att föreningen först satt samman ett förfrågningsunderlag. Då kan beskrivningen av tjänster användas som en checklista för att stämma av föreningens behov mot erbjudandet.

GENOM ATT MAN NOGA dokumenterat innehåll och kvalitetskrav på de tjänster entreprenören ska genomföra blir det lättare att ställa krav. Räkna inte bara med att jobbet blir gjort, utan kräv dokumentation på vad som faktiskt görs.

Under året bör man ha minst ett, gärna flera möten där man stämmer av att samarbetet fungerar tillfredsställande för båda parter och



Fakta: Aff

Aff är ett verktyg för att beskriva och handla upp fastighetsförvaltning. Mindre föreningar använder lämpligen ”Aff Drift och skötsel av fastigheter” som är en mall för upprättande av anbudsfrågan och kontrakt för mindre driftentreprenader (med årsarvode lägre än två till tre basbelopp) i fastigheter. Här finns förlagor för att göra en anbudsfrågan, ett anbudsformulär, en förteckning över de arbetsuppgifter man vill få genomförda och underlag för att skriva ett juridiskt hållbart kontrakt.

Beställ på: www.byggbokhandeln.com

därefter eventuellt göra förändringar i avtalets innehåll. Kräv en redovisning av vilka fel som ofta uppstår i fastigheten, då kan ni tillsammans ta fram ett lämpligt åtgärdsprogram för att förhindra att detta uppstår i framtiden.

Om den tekniska förvaltaren tar en aktiv roll i driften av fastigheten kan det löna sig att betala en något högre förvaltningskostnad. En seriös teknisk förvaltare bör kunna presentera förslag på hur driftsekonomin kan förbättras. ■

Liten förening kan klara sig själv

Kapa kostnaderna för den tekniska förvaltningen – gör det själv! För en liten förening som brf Turbinen 18 går det alldeles utmärkt tack vare ett enkelt arvoderingssystem.

TEXT OCH BILD: ERIK HÖRNKVIST

SEDAN HÖSTEN 2001 har Brf Turbinen 18 i Stockholm klarat sig utan att anlita en teknisk förvaltare.

– Risken är att en teknisk förvaltare bara blir en mellanhand. Ofta måste man ändå anlita hantverkare från andra företag i alla fall, säger Tomas Ehring, kassör i föreningen.

Brf Turbinen 18 med 29 lägenheter delar samma problem som många relativt små bostadsrättsföreningar. Att det ofta egentligen är ganska lite som man behöver hjälp med från en teknisk förvaltare, men det finns få förvaltare som tycker det är värt att åta sig det lilla uppdraget för vad det egentligen är värt.

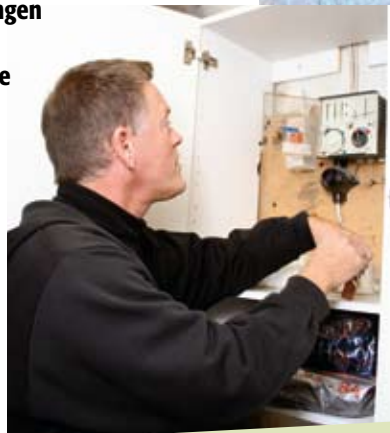
– Vi hade kontakt med en teknisk förvaltare som bland annat marknadsförde sig med att de hade så mycket trädgårdsmaskiner. Och det är ju verkligen inget vi behöver med cirka 100 kvadratmeter trädgård, säger Tomas Ehring.

DILEMMAT ÄR ALLTSÅ att antingen betala ett högt pris för en tjänst man bara kommer att utnyttja en liten del av, eller att riskera att ingen överhuvudtaget är villig att ta på sig ett sådant litet uppdrag.

Brf Turbinens system bygger på ett arvoderingssystem med dels en fast del där det ingår tre timmars arbete, dels arvoderas varje arbetad timme utöver detta. Man har delat upp förvaltningen på ett antal ansvarsområden: belysning, el, tele, tvättstuga, värme, ventilation och så vidare.

– Sedan starten 2001 har vi slipat på områden och arvodering. Men det är betydligt mindre jobb än vad man kan tro, säger Tomas Ehring.

Lättare sysslor som lampbyten och enkla reparationer tar de ansvariga själva hand om. Är det allvarigare problem upphandlas



Brf Turbinen 18

Ort: Stockholm
Storlek: 29 lägenheter
Byggår: 1929
Bildad: 1986
Uthyrning: Inga kommersiella lokaler

hantverkstjänster. År 2006 hamnade arvoderingen för förvaltningen på 8 250 kronor. Självklart betalar man en del hantverkstjänster utöver detta, men de fakturorna hade troligen likväl kommit från en förvaltare om man haft en sådan.

Det finns såklart risker med ett system som detta. En är att underhållet av ren okunskap missköts eller att värmeanläggning och dylikt inte utnyttjas optimalt, vilket kan bli dyrt i längden.

– Men de 25 000 kronor som jag uppskattar att vi spar på detta tror jag inte att vi bränner på att något missköts, säger Tomas Ehring.

Han sticker inte under stol med att det hela självklart står och faller med att det finns driftiga personer som är villiga att ta på sig en del arbete. Å andra sidan får man en naturlig gemenskap på köpet.

– Det bygger på att någon vet något om hur det fungerar så att man kan ta vettiga beslut. Jag börjar veta en hel del om hur det fungerar vid det här laget, säger Tomas Ehring.

Föreningen anlitar en ekonomisk förvaltare. Eftersom denne äger flera fastigheter hjälper han till med en årlig genomgång av huset.

– Utifrån detta gör vi sedan upp en plan över vad som behöver göras. Att ta in någon utifrån som kontrollerar att allt sköts riktigt är en viktig faktor om man ska sköta huset själv, säger Tomas Ehring.

DENNA MODELL PASSAR NOG inte alla, då det bygger mycket på att det hela tiden finns kompetens i huset, men nog väcker det tankar om vad det egentligen är föreningen betalar dyra slantar för.

För den förening som väljer att sköta förvaltningen själv är det viktigt att komma ihåg att medlemmar inte har någon skyldighet att delta i arbetet. Det är inte tillåtet att på något sätt belägga den som väljer att inte delta på städdag, inte sköter sin del av trappstädning eller annan uppgift utanför lägenheten med någon form av ”straffavgift”.

MYCKET PENGAR I SJÖN

– då bytte Årstaterrassen förvaltare

Årstaterrassen, en av Stockholms största bostadsrättsföreningar, bytte till en mindre leverantör av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Nu betalar man mindre och får ut mer.

TEXT OCH BILD: ERIK HÖRNKVIST

FÖR TVÅ ÅR SEDAN satte sig Brf Årstaterrassens ordförande Tor Salvesen och föreningens ekonomiansvarige ner med alla fakturor från den dåvarande förvaltaren – en rejäl bibba.

– Det var massor av småbelopp, de tog ut en avgift för varje liten grej de gjorde. Om två medlemmar ringde och felanmälde samma fel i en tvättstuga blev vi dubbeldebiterade, säger Tor Salvesen.

I samma veva ringde en helt nyetablerad förvaltare och erbjöd sina tjänster med både ekonomisk och teknisk förvaltning.

Som medlem i en av de största bostadsrättsorganisationerna (som också byggde husen) hade föreningen av gammal vana, eller om det var lojalitet, alltid köpt sina förvaltningstjänster därifrån.

– Visst har de bra kompetens, men jag tror att de dras med alldeles för stora overhead-kostnader som de sög ut från oss. Jag tror inte heller att man ska knyta sig för mycket till någon, utan hela tiden vara vaken och se till kostnaderna.

NÄR STYRELSEN NU fått upp ögonen för de höga förvaltningskostnaderna och framförallt för vad förvaltning egentligen innebär inledde styrelsen nu en diskussion med dåvarande förvaltare. Framförallt upptäckte man att avtalet inkluderade en hel del tjänster som man varken utnyttjade eller hade behov av. En hel del pengar i sjön med andra ord.

Tack vare dessa diskussioner var styrelsen på de klara med vilka tjänster som föreningen behövde. Man tog in offerter från ett flertal firmor, även från dåvarande förvaltare. De flesta förvaltare har standardavtal. Dessa bör nagelfaras och prutas. Brf Årstaterrassen har exempelvis inga hissar och har inte behov av så omfattande ronderingar. Den förvaltare som mer eller mindre satte igång processen



Brf Årstaterrassen

Ort: Stockholm

Storlek: 423 lägenheter, 33 hus

Byggår: 1944–47

Bildad: 1944

Uthyrning: 18 kommersiella lokaler

visade sig ha det bästa erbjudandet.

Den nya förvaltaren tillhandahöll inte själv tjänsterna utan köpte i sin tur upp dessa av andra företag. Nu har Brf Årstaterrassen tecknat avtal direkt med dessa företag eftersom den nya förvaltaren sade upp sitt avtal med dessa.

Helt smärtfritt gick inte bytet av teknisk förvaltare. Det var en del planerade jobb som inte blev gjorda det första halvåret.

– Men jag kan ha viss förståelse för det, det måste få ta ett tag för en förvaltare att sätta sig in i ett helt nytt hus, säger Tor Salvesen.

Särskilt när det handlar om 423 lägenheter fördelade på 33 hus. Det är lätt att förstå vilken betydelse en god kontakt med förvaltaren har när föreningen är så stor.

– De korta kommunikationsvägarna är den största vinsten, säger Tor Salvesen.

Han tycker att den nya förvaltaren har tagit en mer aktiv roll än den gamla. Bland annat har Brf Årstaterrassens nya förvaltare tipsat om att tilläggsisolera kryppgrunden, något som spar en hel del energi.

– En ny förvaltare är nog helt enkelt mer



på hugget. Jag tror det är sunt att byta ibland, även om det kanske inte skiljer så mycket i pris för tjänsterna, säger Tor Salvesen.

Men å andra sidan kan god förvaltning spara många kronor i längden. ■

Så sparar ni tusenlappar

Gör upphandlingar med grannföreningen, delegera och var försiktig med långa avtal. Det finns mycket att tjäna på att lägga lite energi på upphandlingarna. Sen gäller det att veta vad de boende ska göra själva och inte.

TEXT PETER STREIJFFERT • FOTO COLOURBOX

DET KAN VARA LÄTT att bara låta avtalen löpa på och fortsätta anlita dem man alltid använt. Inget fel i det – men det kan löna sig att se över avtalen och göra nya upphandlingar emellanåt. Kanske också låta de boende ta ett större ansvar?

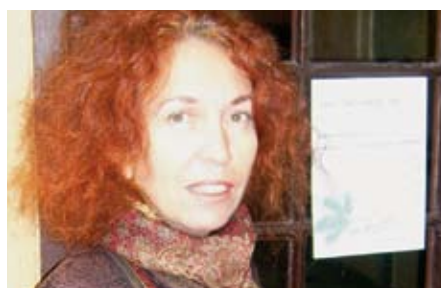
Klart är att det skiljer väldigt mellan de stora och de små föreningarna. De små kan tjäna en hel del på att göra sådant som trappstädning, visst tekniskt underhåll och trädgårdsarbete själva. Kanske det till och med är en bra idé att sköta föreningens ekonomi själva. För den större föreningen handlar det ofta om att köpa in tjänsterna utifrån.

RAKEL GRÜNEWALD är ordförande i Föreningen Åkermannen i Stockholm. Det är en mindre förening med 23 lägenheter.

– Jag tycker att det är viktigt att alla boende känner sig medansvariga. Vi har ett system som fungerar bra, där den som vill får ta ansvar för det den vill. Styrelsen ställer samman en lista med saker som behöver uträttas, som att vattna gårdens växter under sommaren eller byta trapphusens lampor. Sen anmäler sig de som vill. Det fungerar väldigt bra faktiskt, behoven synliggörs och de boende lockas att hjälpa till, vilket vi alla tjänar på, säger Rakel.

– Tidigare hade vi väldigt tekniskt kunniga medlemmar och kunde då säga upp den tekniska förvaltningen och sköta allt själva.

Den tjänsten kostade föreningen cirka 20 000 kronor per år, så bara där fanns



Rakel Grünwald är ordförande i föreningen Åkermannen.

det mycket att spara in. Idén fick man från grannhuset.

– Däremot har vi alltid lagt ut städningen. Jag menar, hur kul tycker folk det är att städa. Det skapas dessutom lätt missämja kring hur det sköts.

SOPHANTERINGEN ÄR ett typiskt exempel på hur avtal ofta bara löper på. Men eftersom kommunerna vill styra sophanteringen i en viss riktning utformas taxorna därefter. Sortering, byte av kärl och slopad komprimering kan löna sig. Att våga sig ner i soprummet kan verkligen löna sig.

– Vi har sparat mycket pengar på att kolla soporna. Vi betalade för hämtning av sju säckar i veckan men fyllde bara fem.

Martin Svenningsen är ordförande i föreningen Essinge Brygga på Lilla Essingen i Stockholm med 159 lägenheter.

– Vi har lagt ut det mesta utom trädgårds-skötseln, och då handlar det om att sluta så

Tips vid upphandling

- Slut inte för långa avtal – helst inte mer än fyra år.
- Se över avtal och gör upphandlingar kontinuerligt – det kan vara bra att byta.
- Gör gemensam upphandling med grannföreningar.
- Jämför gärna avtal med grannföreningen och pressa priserna.

bra avtal som möjligt för så låg kostnad som möjligt. Det går sällan att pruta så mycket men väl att få in fler tjänster i priset.

– Vi ha lyckats pressa priserna ordentligt på till exempel snöröjning och klottersanering genom att göra gemensamma avtal med våra grannföreningar. Samma sak med bredbandsupphandlingen. 900 hushåll är en kraftig kundstock och en rejäl prispressare. ■

DELA MED ER!

Det finns många områden att spara pengar på. Hur har ni gjort i din förening?

Skriv och berätta för oss på redaktionen, så ser vi till att fler får veta.

red@bobattre.se eller

Bo bättre Swedenborgsgatan 7
118 48 Stockholm



Femstjärniga fönster som spar stora pengar



KOALA MARKETING

PVC-fönster är moderna, stilrena och de behöver aldrig målas. Bra för miljön och utmärkt för ekonomin. Tusentals fastighetsägare har redan bytt till PVC-fönster och försäljningen fortsätter att öka. Det är inte så konstigt för PVC-fönster är: *Målningsfria, Energisnåla, Täta, Väderbeständiga och Långtidstestade av SP.*



www.pvcfonster.se

Industrigruppen för PVC-fönster är ett informationssamarbete mellan svenska tillverkare av energisnåla fönster som aldrig behöver målas. Information finns i broschyren "Målningsfria fönster". Beställ den på hemsidan eller ring 0303-875 36.

Ta ut rätt hyra – pengar att tjäna

3 600

Många föreningar slarvar med ansvaret som hyresvärd och går miste om viktiga intäkter på kuppen. Bli inte sittande med kontrakt med för låga hyresintäkter av ren slentrian.

TEXT: PETER STREIFFERT • ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM

ATT HÅLLA KOLL PÅ HYRESAVTALEN kan väl inte vara så svårt? Jo, det kan det visst. Många bostadsrättsföreningar vet inte exakt vilka avtal de har med sina hyresgäster och när de löper ut.

– Många är naiva framför allt när det gäller de kommersiella hyresgästerna. De tror bland annat att de följer samma regler som bostadshyresgästerna, vilket är fel. Ofta tar de också ut för låg hyra, säger Henrik Tufvesson, näringspolitisk chef Fastighetsägarna Stockholm.

Det är stor skillnad på de olika formerna av hyresgäster. De vanliga hyresgästernas kontrakt är noga reglerade genom lagstiftning och inte så mycket att orda om. Det gäller mest att vara en god hyresvärd och sköta om hyresgästerna på bästa sätt. När det gäller lokalerna är det en helt annan historia som

utspelas på den kommersiella marknaden. Visst, det är upp till de inblandade parterna, hyresvärd och hyresgäst, att avtala om hyresnivån men det är marknadshyran som är avgörande. Här vägs bland annat lokalens läge, storlek, standard och skick in. Många väljer också att lägga in en fastighetsskattklausul och indexreglera hyran.

– För att hamna rätt med hyressättningen för lokaler måste man kunna den lokala marknaden och de förutsättningar som gäller där. Ja, man kan till och med prata om mikroläge i dessa fall, då det i storstäderna kan skilja en hel del från kvarter till kvarter, ja, från hus till hus. Man behöver speciell kompetens för att bedöma hur den lokala marknad man befinner sig på ser ut, och om föreningen inte har den kompetensen bör man köpa in den utifrån, säger Henrik Tufvesson.

– Överhuvudtaget är det klokt av styrelsen att ta hyresgästerna på allvar. Inte minst gäller det bevakningen av kontrakten, sägs inte de upp i tid så löper de per automatik vidare, många gånger i ytterligare tre år. Risken är ju uppenbar att man sitter fast med kontrakt med för låga hyresintäkter. Men man kan ju också se det som att låga hyror gör att hyresgästerna blir nöjda och vill vara kvar. Så ytterst är det en fråga för styrelsen – vill man maximera hyresintäkterna och samtidigt ta risken att förlora hyresgäster? säger Henrik Tufvesson.



www.hfonstret.se

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

KONTRAKT

4 200

2 350

Normalt för lokalhyresavtal är en hyrestid på tre år, nio månaders uppsägningstid och tre års förlängningstid. Om uppsägningen inte uppfyller lagstadgade formkrav är uppsägningen ogiltig, vilket betyder att hyresavtalet fortsätter att löpa enligt tidigare avtalade villkor i hyresavtalet.

– Det kan vara nog så svårt att dels bevaka datumet för uppsägning och sedan att

göra hela förfarandet korrekt. Gör man fel, så riskerar föreningen att bli sittande med kontrakt som inte är marknadsmässiga, säger Göran Fagerström, kassör i bostadsrättsföreningen Åkermannen 44 på Kungsholmen i Stockholm.

– Det bästa för såväl hyresgästerna som för styrelsen är att ha en särskild ansvarig för lokalerna i styrelsen. Inte minst för att

lokalhyresgästerna vet vem de ska kontakta.

Åkermannen 44 har totalt sju hyresgäster, två lägenheter och fem lokaler (3 butiker, källarlokal samt kontor). Det har länge funnits en lokalansvarig i styrelsen men man har också vid behov köpt in kompetens.

– För att sköta detta ordentligt måste man ha juridiska kunskaper och har man inte det så bör man anlita någon som har det, för det handlar mycket om formalia.

– Det som nog är lite speciellt med oss är att vi är tydliga med vad som gäller för våra lokalhyresgäster. Vi upplyser redan från början om att vi gör en kreditkoll. Vi kan också begära bankgaranti eller borgen. Mäklarna som förmedlar affären vill ju bara ha ett avslut, medan vi vill ha en bra affär även på lång sikt, säger Göran Fagerström. ■

FAKTA: Lokalhyror

Hyressättningen för lokaler är marknadsmässig och man kan förhandla direkt om hyresvillkor. Trots att marknadshyresnivåerna är vägledande förekommer även andra komponenter som avgör hyran. Det kan handla om huruvida hyran ska följa index eller förändringar med fastighetsskatten.

Ett hyresavtal kan i stort sett se ut hur som helst men många använder sig av Fastighetsägarnas standardavtal som reglerar huvudfrågorna i ett lokalhyresförhållande.

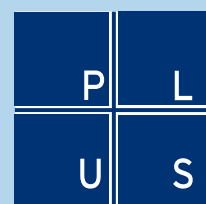
Lokalhyresavtal kan normalt inte avslutas i förtid. För att det ska upphöra krävs i vanliga fall att det sägs upp, antingen för villkorsändring eller för avflyttning. Om det inte sägs upp förlängs det med oförändrade villkor. Hyresgästen kan också överlåta lokalen.

Om hyresvärden sagt upp hyresavtalet och begärt en högre hyra ska hyresgästen hänskjuta ärendet till hyresnämnden om man inte accepterar de begärda villkoren. Hyresnämnden ska då på parts begäran avge ett yttrande om marknadshyran, alltså vilken hyra lokalen skulle betinga på den öppna marknaden.



UTBILDNINGAR FÖR FASTIGHETSBRANSCHEN

Våra kurser hittar du på www.plus.se



Rent hus

En ren miljö i gemensamma utrymmen minskar underhållsbehovet och skadegörelse och ökar samtidigt trivseln i huset. Rätt städmetod och utrustning minskar också slitaget på miljön.

TEXT: ULRICA AMBJÖRN • BILD: COLOURBOX

– **STÄDNING, FRAMFÖRALLT GOLVSTÄDNING**, är ofta en av de största driftskostnaderna i fastigheter. Slarvig och felaktig städning uppskattas orsaka golvsador för stora summor, berättar Jonas Höijer, projektledare på webbtjänsten Cleanbroker.

Hela 80 procent av smutsen kommer in genom entrén. Av det skälet är en entrématta ofta ett både enkelt och kostnadseffektivt sätt att hålla smutsen borta från trapphuset. Ju längre matta som används desto mer smuts fångas upp. En tre meter lång matta tar hand om 50 procent av smutsen! Entrémattor minskar dessutom risken för halkolyckor avsevärt eftersom golvet inte blir lika vått.

EN ENTRÉMATTA av slitstark textil i kombination med en skrapmatta av gummi och/eller aluminiumskrapor som läggs alldeles innanför porten (eller till och med utanför) tar hand både om den grova smutsen som sand och lera och om mindre smutspartiklar och väta.

För att vårda och bevara golvet/trappans färger, glans och fräschhet så länge som möjligt är grundregeln att följa golv tillverkarens anvisningar för skötsel där sådana finns. Om rätt metod och utrustning används kan man skjuta större och dyrare insatser framåt i tiden!

För själva trapp/golvstädningen finns tre grundläggande metoder: torra, fuk-

– på rätt sätt

tiga och våta. Torra metoder löser partiklar. Våta och fuktiga metoder tar bort fläckar och bunden smuts. Det är viktigt att använda de olika metoderna i rätt ordning. Om man till exempel våtmoppar först löser man upp torr smuts som man annars enkelt skulle få bort med torr mopning.

– En vanlig missuppfattning är att det blir renare om man städar med kemikalier och mycket vatten. Ofta är det faktiskt tvärtom eftersom smuts och kemikalierester blir kvar efter städningen när vattnet avdunstat, tipsar Jonas Höijer.

NÄR DET GÄLLER KEMIKALIER är rådet att helst använda koncentrerade produkter, vilket är bättre för både ekonomin och miljön – så länge man inte överdoserar. Överdoserar leder inte till att det blir renare utan istället till en snabbare återsmutsning.

Produkter av låg kvalitet lämnar dessutom ofta kvar kemikalierester även om angiven doseringsanvisning följs, vilket också det leder till snabbare återsmutsning. Städprodukter är i allmänhet effektivare i rekommenderad lösning än i koncentrerat skick då tillverkarna förutsätter att de blandas ut korrekt.

SOM BESTÄLLARE AV STÄDTJÄNSTER är det klokt att ställa kompetenskrav på utföraren och städpersonalen för att försäkra sig om att de kan städa på ett professionellt sätt. Aktuella bevis på kompetens är PRYL (projekt yrkesbevis lokalvårdare), SRY (yrkesbevis för städare) och INSTA 800 (nordisk standard för mätning av städkvalitet).

Skötsel av olika typer av underlag

STENGOLV

Moppa eller dammsug upp all torr och lös smuts. Smuts som trängt ner i ett stengolv tas bort med porrengörare, sen kan golvet behandlas med till exempel stenimpregnering eller såpimpregnering.

LINOLEUMGOLV

Dammsugs och moppas eller städas med kombimaskin. Ytan kan behandlas med ett skyddande lager av exempelvis vax eller polish.

PLASTGOLV

De vanligaste plastgolven är av pvc-typ. De klarar fuktorkning och torkning med vatten. Plastgolv behandlas med torrpolering, polish eller vax. Torrpolering utförs med högvarvsmaskin och inga kemikalier behöver tillföras.

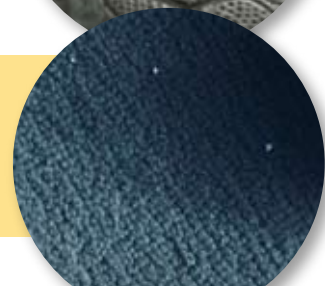
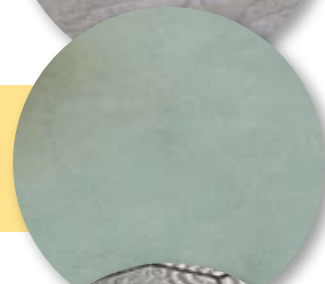
TEXTILA GOLV

Heltäckningsmattor tvättas med mattrengöringsmaskin och kan sedan behandlas med exempelvis teflonimpregnering som hindrar smuts att tränga ner i fibrerna och även motverkar statisk elektricitet.

TRÄGOLV

Vanliga typer av trägolv är lackade, oljade, vaxade och såpbehandlade. Då de inte tål vatten bör tillförseln av detta begränsas. Oljade trägolv kräver noggrant underhåll. De bör oljas 1–4 ggr/år tills det är mättat. Därefter bör de underhållas regelbundet, med underhållsoljning. Löpande städning görs med torrmetoder kombinerat med avfläckning. De kan skadas av lösningsmedel och starkt alkaliska rengöringsmedel, men svag såpalösning kan ofta användas för att ta bort fläckar. När golvet är mättat med olja kan även kombimaskiner användas, men även då med begränsad mängd vatten.

Lackade trägolv rengörs med torrmetod kombinerat med avfläckning. Lackade golv är ofta mer underhållsfria än oljade golv men de kan ibland kräva en nyslipning.



SÅ ANVÄNDS VAX OCH POLISH

Polishbehandling

Polishbehandling används på hårda och porösa golv med hög belastning, så som linoleum-, plast- och stengolv.

Behandlingen skapar en lättstädad yta med hög slitstyrka, reptålighet, en djup glans och kan även minska halkrisken.

Polish innehåller polymerer, syntetiska vaxer andra kemiska tillsatser och vatten.

Polish finns i tre grundtyper: grundpolish, topppolish och spraypolish. Grundpolish fyller porer i golvmaterialiet och ger ett bra underlag för topppolishen. Toppolishen används på hårda täta golv eller på grundpolish och bör vara polerbar.

Polish kan även kompletteras med maskinpolering för att ytterligare öka slitstyrkan och glansen. Städning av polishbehandlade golv sker lämpligen med torr mopning, fukt mopning och kombiskurning. Om våta metoder används är det viktigt med eftertorkning.

När polishytan slits kan ett antal olika metoder användas, den enklaste är att torrpola ytan med en högvarvsmaskin. Sköts underhållet på ett bra

sätt behöver polishingen inte göras om på flera år (kan vara 1–10 år beroende på slitage). Sträva efter att använda torrare städmetoder (torra eller fuktiga metoder) i daglig städning av polishbehandlade ytor. Genom att polera golvet ofta ser det finare ut, mopning underlättas och golvet drar åt sig mindre smuts vilket förlänger tiden mellan skurning.

Vaxbehandling

Vax består av syntetiska vaxer, kemiska tillsatser och vatten.

Vax finns i två huvudtyper; hårda och mjuka. Hårda vaxer bildar en film på den behandlade ytan, till skillnad från mjuka vaxer. Städning av vaxade ytor sker lämpligen med torr mopning, fukt mopning och kombiskurning. Som rengöringslösning används vax eller vax kombinerat med ett neutralt rengöringsmedel. När ytan slits kan den återställas med torrpolering, spraypolering eller ytskurning med nya vaxlager. Om ytan är mycket sliten kan allt vax skuras bort och nytt läggas på.

Vaxsystem ställer högre krav på städpersonalen

då vax tillförs i den dagliga städningen. Vaxmetoder är dock mer kemikaliesnåla än polishmetoder och det är enklare att återställa ett vaxbehandlat golv än ett polishbehandlat.

VID GRUNDBEHANDLING med polish används 20–40 gram polish per kvadratmeter, jämfört med 1–2 gram per kvadratmeter för vaxning. Det kan alltså gå åt upp till 20 gånger mer polish per kvadratmeter än vax, så även om man använder vax i löpande städning kan man städa många år utan att uppnå samma kemikalimängd. Ett byte av metod kan därför vara motiverat, inte minst ur miljösynpunkt.

Källa: Cleanbroker

Kostnadsfri webbtjänst

På www.cleanbroker.com kan man skaffa en överblick över olika städbolag och deras kvalitetsmärkningar, prisbild etcetera. Idag finns aktuella uppgifter om cirka 650 städföretag runt om i landet.

EBmetoden®

Sma Saker gör Stor Skillnad!
Med vår enkla lösning bidrar du till minskade klimatförändringar!
Effektiv energianvändning

EBmetoden AB

Box 119, 275 23 SJÖBO • TEL: 0416-51 16 06 • FAX: 0416-51 17 74 • E-POST: info@ebmetoden.com • WEB: www.ebmetoden.com

TEMA Gården

Bostadsrättsföreningen Sländan 5 ville ha en grön och lättskött innerstadsgård. En överbyggd gård vilande på ett bjälklag, som Sländans, innebär vissa begränsningar för vad som praktiskt kan genomföras. Detta stoppade inte arkitekten Peder Hallkvist. Det fick istället bli förutsättningarna för en modern gård, lika spännande från marken som sedd uppifrån balkongerna.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST • FOTO: BIRGITTA RYDBECK

SOM SÅ MÅNGA ÖVERBYGGDA gårdar fanns det akuta problem att åtgärda. Här läckte det in vatten i garaget under, där hyrbilsfirmans exklusiva fordon stod parkerade. Tack vare att föreningen nyligen sålt en lägenhet hade man råd att göra något mer än att bara åtgärda felen.

– Konstruktionen var i mycket avgörande för hur gården nu är disponerad. De tunga planteringslådorna ligger på balklinjerna, säger Peder Hallkvist.

Men kanske viktigast för resultatet är en engagerad och positiv styrelse som har kommit med många synpunkter och förslag under resans gång.

FRÅN LANTERNINERNA (1) strömmar det upp ljus från garaget där verksamhet pågår dygnet runt.

– Det var en rolig utmaning att bygga vidare på mönstret som bildades av lanterninerna och balkarnas läge, säger Peder Hallkvist.

Ett önskemål var att det skulle finnas flera olika ställen att sitta på.

– I en så pass stor förening är det tröst om man just gjort i ordning gården och ser att någon redan ockuperat dess enda sittplats när man tänkt gå ut, säger Peder Hallkvist.

ETT KLASSISKT ÖNSKEMÅL: GRILLPLATS (2). Här i form av en lång bardisk i cement. I nära anslutning växer olika örter.

De boende längst ner upplevde problem med insyn.

– Många passerar över gården och gör man en attraktiv gård där fler lockas ut kan



Brf Sländan 5

Ort: Stockholm
Storlek: 97 lägenheter
Byggår: 1947
Bildad: 2002
Uthyrning: 1 lokal

Sländans

– spännande och

ju problemen bli än värre, säger Peder Hallkvist.

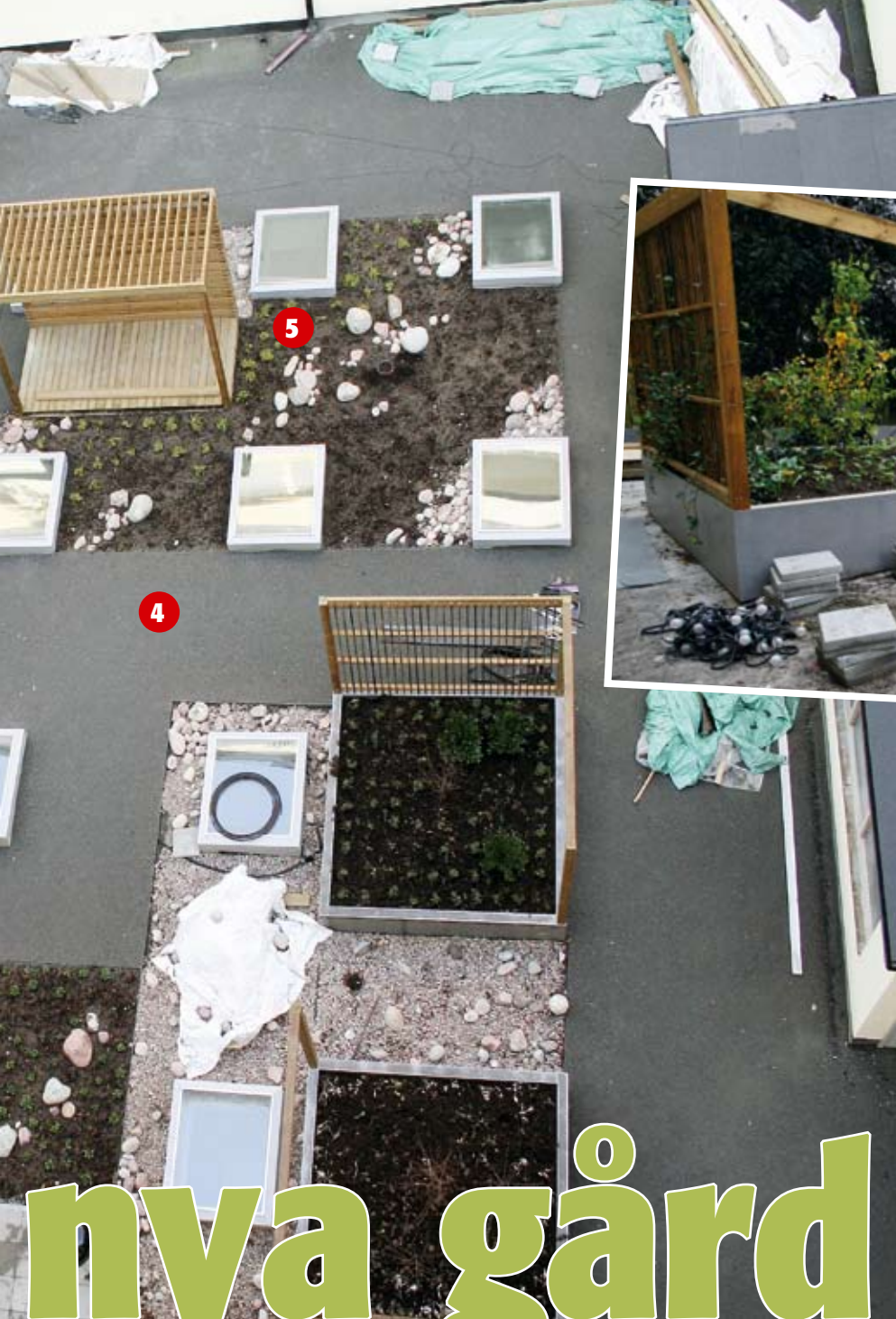
HÄR SKÄRMAR DE DEKORATIVA SPALJÉERNA AV INSYNEN (3). På sommaren, när många vistas på gården, täcks spaljéerna av uppväxande gröna klängväxter.

Underhållet minimeras med linoljeimpregnerat trä enligt Bitus Linux-metoden (tryckimpregnerat virke i kärnan kombinerat med en linoljebehandling som görs på fabrik).

Spaljéerna ger gården ett estetiskt värde även vintertid. Från balkongperspektiv får gården ett tredimensionellt grafiskt uttryck.

Ljud som studsar runt kan vara ett problem på en inbyggd gård. Bygger man upp spaljéer och liknande dämpas ljudet effektivt. En mjukare markbeläggning, som stenmjöl, dämpar också ljud.

Planteringarna sköts av en trädgårdsfirma. Planteringslådorna är kopplade till ett enkelt system som med hjälp av dator och



Planteringslådorna är byggda av en cementfiberbaserad skiva. Ett billigt och helt underhållsfritt material som bland annat används på fasader. Växtvalet gjordes i samråd mellan bostadsrättsföreningens trädgårdsgrupp, arkitekt och Helena Rosenlöf på Slottsträdgården Ulriksdal, som också levererade växterna.

Det blev en blandning av grönskande och blommande mindre prydnadsräd, perenner i olika färger och höjder, prydnadsgräs, kryddväxter och klätterväxter.

På sikt kommer det att finnas uppväxta stammar och grenverk som kan vara intressant även vintertid, till exempel katsura, glanskörsbär, prydnadskörsbär, accolade, japansk snöbollsbuske, kompakt vingad benved, vårolvon, lagerhägg, tuvrör, murgröna, klättervildvin, Italiensk klematis och sidenklematis "Summersnow".

nya gård modern

fuktmätare som styr bevattningen. Allt för att underlätta skötseln. (Läs mer bland tipsen på sidan 26)

På marken finns några partier med olika sorter av sedum och fetknopp (5).

Även på förrådstaket kommer att läggas en sedummatta lite längre fram i vår.

STENMJÖLSYTAN (4) som täcker en stor del av marken är utförd som så kallad "Ecoyta", det vill säga stenhjöl blandat med "Stabilizer". I

jämförelse med vanlig stenhjölbeläggning minimeras dammspridning, mängden ogräs i ytbeläggningen och erosion i form av rännilar främst vid brunnar. ■

En dräneringsmatta är lagd ovanpå tätskiktet som täcker hela gården. På så vis kan vattnet röra sig fritt mot brunnar under stenhjöltytan utan att hindras av trädäck, planteringslådor och annat.





Markbeläggningen på Sländans gård består av flera olika material. Här finns stenmjöl, grus, natursten och plattor med ett vackert slingmönster.

I direkt anslutning till grillplatsen har man planterat olika kryddväxter – bara att plocka och hacka ner i marinaden eller salladen.

Låt drömmen bli verklighet!

Så får ni fart på gårdsgruppen

VÄCK INTRESSE OCH SKAPA DELAKTIGHET. Sätt upp lappar i porten, bjud på en enkel gårdsfika, prata med grannarna om gården. Du vet vad som fungerar bäst hos er. Börja konkret i liten skala.

Ett bra tips är att plantera jättemånga lökar på ett och samma ställe. Det gör intryck.

ENAS KRING EN VISION. Ställ frågan på rätt sätt: Vad vill vi göra på gården, inte vad vill vi ha på gården. Det är ett bra knep för att komma undan att folk bara önskar sig en massa saker. Om man funderar över vad man vill göra på gården tänker man ett steg längre.

Kartlägg också hur gården används i dag. Är den något man bara passerar? Vad behövs i sådana fall för att fler ska vilja använda gården oftare?

PRIORITERA BLAND INTRESSEN SOM KROCKAR. Allt får inte plats.

Finns det till exempel en lekpark i närheten kan man prioritera andra önskemål på gården.

TA REDA PÅ FÖRUTSÄTTNINGAR SOM KLIMAT OCH JORDMÅN. Välj lämpliga växter därefter. Om det är en överbyggd gård måste det göras en hållfasthetsundersökning. Läs på och inspireras. Att besöka lyckade granngårdar ger också inspiration.

GÖR EN ENKEL IDÉSKISS som lämpligen sätts upp i trappen så att alla kan kommentera. Att ha en trädgårdskonsult att bolla förslag med är ingen dum idé. Denne kan också se lösningar om det uppstår lösningar på grund av olika intressen.

FÖRSÖK ATT FÅ MED NYA UPPLEVELSER OCH INTRYCK. Blommor tillför doft, porlande vatten och fåglar ger nya ljudupplevelser, genom att ljussätta en vacker mur eller



växter kan man skapa ett spännande skuggspel. Gör en plan för vad som ska göras, av vem och när.

PLANERA HELA TRÄDGÅRDEN på en gång men genomför gärna i

etapper. Mycket kan medlemmarna göra själva på en gårdsdag. Större jobb, exempelvis ny markbeläggning och installation av belysning, behöver oftast en entreprenör utföra.

GÅRDS- inspiration

Grön investering lönar sig

Utsikt mot en grön gård ökar värdet på lägenheten. Fast framför allt är det ni som bor i huset som mår bra av lite grönska. Speciellt i hårda stadsmiljöer värderas en lummig gård högt. Tänk på att det ska vara lättskött om det ska hålla i längden. Bo bättre ger dig lite tips och inspiration för en trivsammare gård.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST



BILD: TORBJÖRN JOHANSSON

Tillvarataget dagvatten skapar trivsel

Dagvattnet kan bli till en porlande tillgång som kittlar sinnen på er gård i stället för ett miljöproblem som kostar pengar. Det vanligaste är att regnvatten som faller på tak och hårdgjorda ytor samlas upp i rörledningar anslutna till kommunens ledningsnät. Problemet är att vid kraftiga regn klarar inte ledningsnäten och reningsverken att ta emot allt vatten. Detta kan leda till att orenat avloppsvatten kan släppas ut.

Fastighetsägare i områden med kombinerat avloppssystem (dagvatten och spillvatten i samma ledning till reningsverket) kan göra en miljöinsats

genom att leda ut vattnet från takytor och låta det rinna ner i marken istället.

För att uppmuntra detta erbjuds på flera håll i landet den som tar hand om sitt eget dagvatten en reduktion/befrielse från dagvattavgiften. Det handlar inte om någon större summa pengar, se det istället som ett billigt sätt att skapa liv på gården. Ett bättre miljösamvete kommer på köpet.

I normala fall har marken stor förmåga att infiltrera vatten. Men det är viktigt att göra en noggrann undersökning av förutsättningarna. Marken kan vara förorenad eller på andra sätt

olämplig för infiltration. Kontakta kommunen, de har koll på geologi, grundvattennivåer och annat nödvändigt.

Sen är det bara fantasin som sätter stopp för vattnets väg. Gamla tiders rännstenar är vackra – när det bara är regnvatten som rinner i dem. Små dammar ökar den biologiska mångfalden och lockar till sig fåglar.

Låt erfarna experter dimensionera anläggningen så att den fungerar tillfredsställande.

Källa: "Vatten som resurs på gården" utgiven av Stockholms stad (finns att ladda ner på nätet, sök på titeln)



GÅRDS- inspiration

Trädgården **vattnar sig själv**



Ett automatiskt bevattningssystem kan snabbt löna sig. De enklare modellerna kostar bara någon tusenlapp i butiken. I jämförelse med att betala någon för att vattna planteringarna är det billigt.

Med GARDENA Bevattningscomputer C 1060 plus kan 6 bevattningscykler per dag programmeras med bevattningsperioder från 1 minut till 9 timmar och 59 minuter. Det finns en variant som laddar batteriet med solenergi. Exakt rätt vattenmängd får man genom att koppla till fuktkännare som ger en signal till datorn när det är torrt. C 1060 kopplas på mellan kran och slang. Det finns andra, mer avancerade kontrollpaneler för både inomhus- och utomhusbruk.



Prova plattor på Internet

Starka Betongindustrier har på sin hemsida ett nytt verktyg som gör det möjligt att prova hur gården skulle se ut med olika plattor. Det är enkelt att ladda upp ett eget foto och testa olika lösningar med marksten eller plattor direkt på hemsidan. Tjänsten är kostnadsfri och hittas på www.starka.se.

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.

DALOC

Ståldörrar är säkra dörrar

www.daloc.se

020-244 244

Barnkonst lyfter gården

Skulle du kunna låta bli att klappa gjutjärnskani-
nen? Tänk dig en gångstig kantad av små sköld-
paddor och andra smådjur. Och håll med om att
betongen skulle leva upp med fantasifull mosaik.

Våga lämna det konventionella och låt barnen
sätta sina avtryck på gården. Konstnären Christer
Sundström har utformat flera konstverk i samar-
bete med barn på skolor och förskolor.

– Sköldpaddan är en avgjutning från ett leror-
ginal som en femåring på en förskola i Hässelby
i Stockholm gjorde tillsammans med mig och
personalen. Det blev åtta olika djur som flankerar
en vattenlek i betong som jag göt upp på deras
gård. Det är kul att det med barnens egna alster
verkligen blir en estetik som skiljer ut sig!

Ett samarbete med en konstnär kan ge gården
ett verkligt lyft. Kanske styrelsemedlemmarna
själva är sugna på att släppa loss sin kreativitet.



Säker montering.

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

Plockat för gården



FÖR GÅRDENS BLOMMOR

Egypt heter detta planteringskärl som kommer speciellt till sin rätt i grupp och olika höjdkombinationer. Design: Jan Ostwald.

www.nola.se

Färgklick för cyklar

Det här färgglada cykelstället i pulverlackerat stål heter Harlekin. Det finns hos Jansson & Partner AB och kostar 1 190 kr för en modul för tre cyklar, för 6 cyklar kostar stället 2 270 kr exkl moms.

www.jansson-partner.se



Vågigt i betong

Marksystemet IVÅG består av tre delar: markplatta, fågelbad och planteringskärl som alla har samma konturmått 300x217 mm. Plattan och fågelbadet är 60 mm höga och krukans 180 mm. De tre delarna kan kombineras eller placeras ut var för sig. Plattan kan även användas som kantsten. Serien är formgiven av Signe Persson-Melin, en av Sveriges flitigaste och mest omtyckta formgivare och konstnärer. Finns hos Nordform.

www.nordform.se

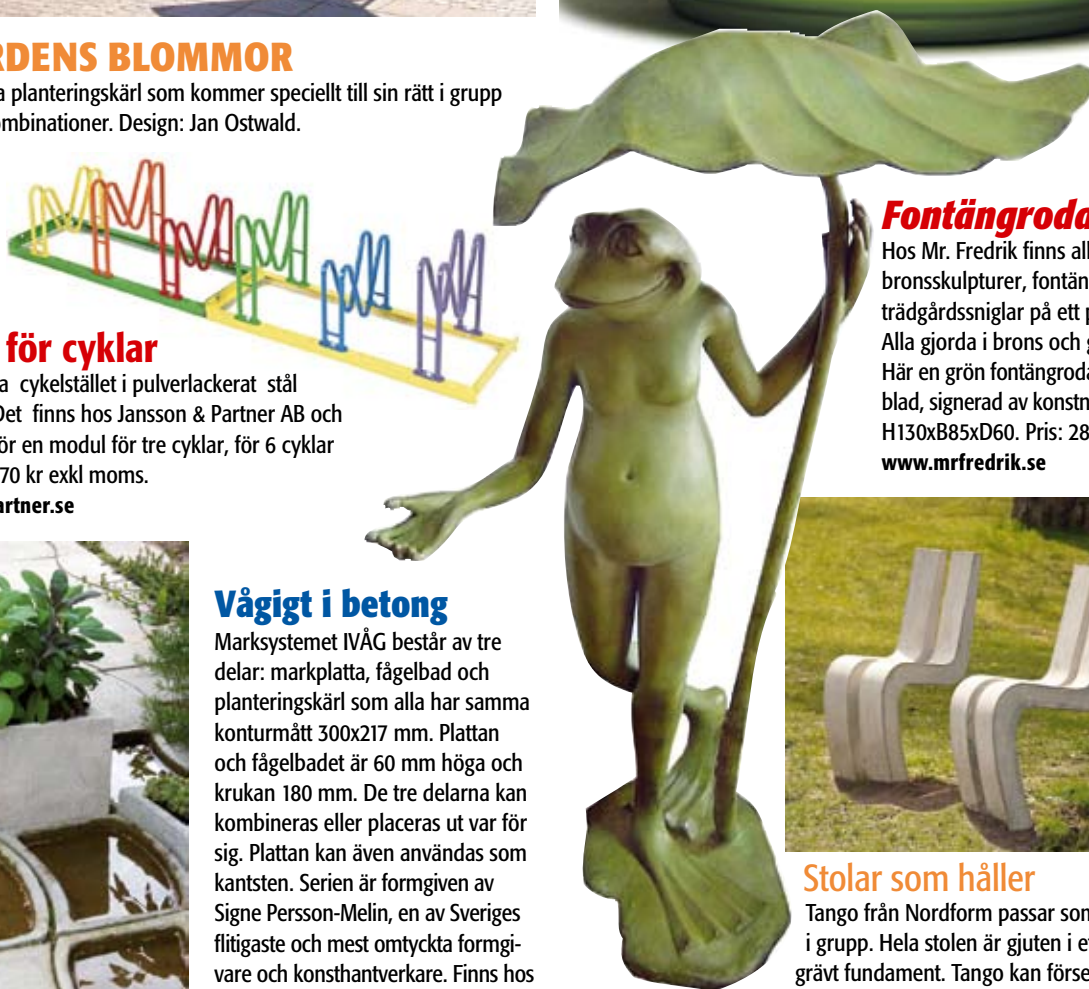
Grön sittplats

Land Ho! heter denna kombinerade sittmöbel och planteringskärl.

Diameter 140 cm.

Kommer från Nola.

www.nola.se



Fontängroda

Hos Mr. Fredrik finns allt från större bronskulpturer, fontäner, urnor till små trädgårdssniglar på ett par centimeter. Alla gjorda i brons och gjutna för hand. Här en grön fontängroda under näckrosblad, signerad av konstnären D Meredith.

H130xB85xD60. Pris: 28 000 kr.

www.mrfredrik.se



Stolar som håller

Tango från Nordform passar som solitär, i par eller i grupp. Hela stolen är gjuten i ett stycke med nedgrävt fundament. Tango kan förses med elanslutning för uppvärmning vintertid. Design Sigvard Håkansson.

www.nordform.se

**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

VATTENSKADOR FÖR MILJARDER

Brister i var femte bostadsrätt

Vattenskador i svenska bostäder beräknas kosta över fem miljarder kronor årligen.

Skador orsakade av utströmmande vatten eller läckage från ledningssystem för kall- och varmvatten, värme och avlopp står för merparten av skadorna. Hus byggda under 1960- och 70-talen är överrepresenterade när det gäller vattenskador från ledningssystem. Den vanligaste skadeorsaken är rostiga ledningar. Men hushållsutrustning som disk- och tvättmaskiner, varmvattenberedare och kyl och frys orsakar allt fler skador (*Vattenskadeundersökningen 2005*).

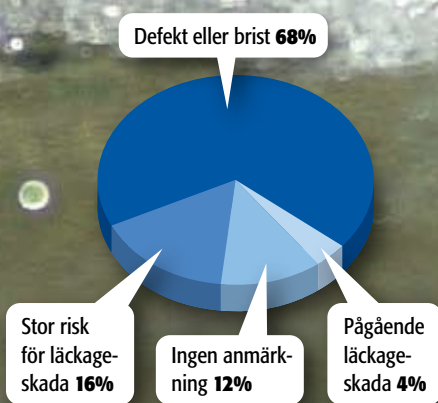
Ovanstående uppgifter omfattar alla typer av bostäder, flerbostadshus och villor. När det gäller bostadsrätter specifikt upptäckte Anticimex (som besiktigade 4 920 bostads-

rätter 2003–2004) brister som medför stor risk för fukt- och vattenskador i var femte lägenhet. Omräknat till det totala beståndet bostadsrätter i landet skulle det innebära att 160 000 lägenheter är i farozonen.

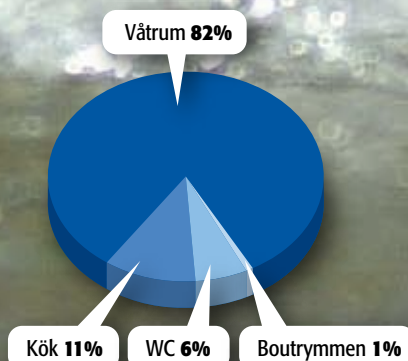
En vattenskada i ett flerbostadshus drabbar ofta betydligt fler än den enskilda bostadsrättsinnehavaren. Många gånger upptäcks skadan först när färgen i taket hos grannen under börjar flagna. Det innebär att även grannar riskerar kostnader och besvär. Hela föreningen riskerar att drabbas av ökade kostnader och inomhusmiljön i hela fastigheten kan påverkas. För att inte tala om risken för segdragna konflikter med flera parter och försäkringsbolag inblandade (mer om detta på sidorna 34 och 52).

TEXT: ULRICA AMBJÖRN

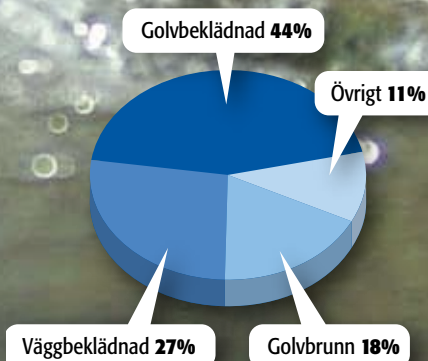
Anmärkningar i besiktade bostadsrätter



Här upptäcktes skadorna



Fukt- och vattenskador i våtrum



Källa: Anticimex undersökning 2003–04 som grundar sig på 4 920 besiktigade bostadsrätter.

Vattenskada kan

Brf Jungfrun 8

Ort: Stockholm
Storlek: 25 lgh
Byggår: 1883, renoverad 1935 och 2005
Bildad: 1994
Uthyrning: 5 lokaler, en hyreslägenhet

En vattenskada kan stå föreningen dyrt. Mycket dyrt. I Carl Gustav Raams bostadsrättsförening slutade notan på drygt 600 000 kronor. Med tydligare stadgar tror han att kostnaden blivit betydligt lägre.

TEXT: ULRICA AMBJÖRN
BILD: ULRICA AMBJÖRN, CARL GUSTAV RAAM

VATTENSKADAN I BRF JUNGFRUN upptäcktes 2004 då en stor bit av ett innertak föll ner i lägenheten under. Kraften var så stor att handfatet i den undre lägenheten slogs loss från sina fästen (se bild t v). För att undvika ytterligare ras stagades återstoden av taket upp med stötor under det halvår reparationen tog.

– Försäkringsbolagets inspektör dök upp timmarna efter att jag slagit larm. Han sa att detta var bland det värsta han sett, berättar Carl Gustav Raam, ordförande i brf Jungfrun, byggnadsingenjör till professionen och godkänd kvalitetskontrollant för Stockholms stadsbyggnadskontor.

Försäkringsbolaget krävde direkta åtgärder, annars skulle de säga upp föreningens fastighetsförsäkring med omedelbar verkan. Det var inte tal om att hinna ta in offerter och jämföra priser. Prov togs också på den omfattande svamptillväxt som upptäcktes i bjälklaget.

– **REPARATION AV** de två drabbade badrummen kostade nära en miljon kronor. Fastighetsförsäkringen täckte 300 000 kronor. Resten fick föreningen betala, en otrolig knäck för vår ekonomi, konstaterar Carl Gustav Raam och berättar att andra renoveringsplaner fick läggas på hyllan. Tack och lov visade det sig i alla fall att svamptillväxten inte var av den värsta aggressiva sorten.

I detta fall berodde vattenskadan på att en tidigare boende låtit kakla över gammalt kakel och en inspektionslucka, och därmed byggt in det sönderrostade och läckande avrinningsröret under badkaret (se bild t h). Dolt innanför kaklet frodades svamp och mögel, och vatten rann ner i trossbotten dag ut och dag in, år efter år, tills golvet till slut

Reparationskostnaderna hamnade nära miljonen.

ruinera din förening

gav vika. Då hade den ansvariga för länge sedan sålt och flyttat, och den person som nu bodde i lägenheten förnekade all kännedom om badrummets tillstånd.

– Föreningen övervägde att stämma den nuvarande ägaren till ansvar, men den vägen var inte framkomlig på grund av bevisläget. Istället blev det en förlikning som slutade på 75 000 kronor.

CARL GUSTAV RAAM är djupt bekymrad över det stora antalet vattenskador i bostäder. Skador som kostar samhället cirka fem miljarder kronor årligen, och som dessutom åsamkar olägenheter som hälsoproblem, dubbelboende, segdragna konflikter m m.

– Folk bär sig oerhört självsväldigt åt. Många verkar inte förstå att de bor i en bostadsrätt utan tror att de äger sin lägenhet och att de därmed kan göra precis som de vill.

– Med alla gör-det-självt-program som går på tv får folk för sig att det varken krävs någon speciell kunskap eller riktiga verktyg för att fixa hemma. Inför en försäljning gör man glad i hågen en snabbrenovering för att få upp priset, man slänger på nytt kakel över det gamla, fuskar med rördragningar och sätter för inspektionssluckor utan att blinka. Och så blir det problem – ofta stora problem, säger Carl Gustav Raam och summerar:

– När skadorna väl uppdagas stjälpas kostnaden gärna över på föreningen. Vattenskador drabbar ju ofta även grannarna och hela fastighetens skick och värde.

I brf Jungfrun har man vis av skadan, och i samråd med en jurist, ändrat och förtydligat sina stadgar.

– Det ska av stadgarna mycket konkret framgå vad som är bostadsrättsägarens ansvar och vad som är föreningens ansvar. Hade det framgått i våra tidigare stadgar hade föreningen haft betydligt bättre utsikter att gå skadeslösa, hävdar Carl Gustav Raam.

OBS! Fråga efter certifieringen "Säker Vatteninstallation" när du anlitar VVS-företag. Branschreglerna i certifieringen är framtagna för att minska risken för vattenskador, brännskador, legionellaspridning och förgiftning. Reglerna ställer krav på både installatörer och produkter.

Brf Jungfrun har följaktligen numer en omfattande paragraf som klargör bostadsrättsägarens ansvar. Här ett utdrag ur dessa vad gäller just våtutrymmen:

"I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättsägaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt – inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring – rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

– kranar och avstängningsventiler – ventilationsfläkt

– elektrisk handdukstork"

Carl Gustav Raam tycker också att man som styrelseledamot ska vara offensiv för att därigenom förebygga skador:

– Styrelsen måste skaffa sig kunskap och hålla koll på huset. Se till att medlemmarna rapporterar om planerade förändringar så att styrelsen vara med från början och informera om vad som gäller.

Att anlita fackmän när det gäller våtrum tycker han är en självklarhet:

– Och se till att det är en etablerad firma som finns kvar och kan ställas till ansvar! ■



Fusket som orsakade förödelse i badrummet en våning ner.



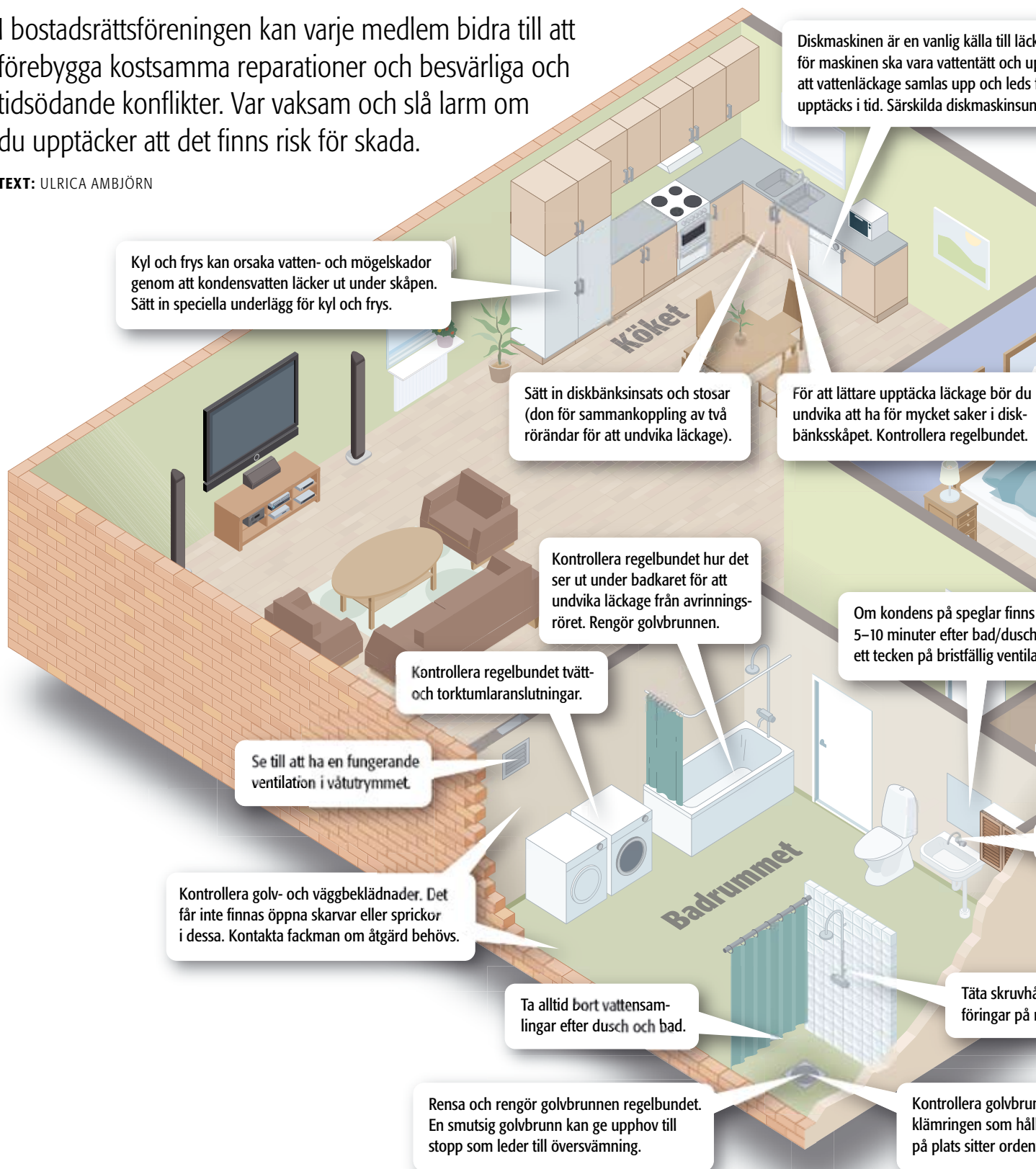
Carl Gustav Raams tips:

- **Se över föreningens stadgar!** Det ska tydligt och konkret framgå hur ansvaret mellan bostadsrättsägare och förening är fördelat.
- **Informera om vad som gäller**, hur man förebygger skador med mera.
- **Beakta styrelsens ansvar.** Att vara styrelsemedlem är en förtroendepost som förpliktigar till att hålla sig uppdaterad om vad som sker i fastigheten. Det handlar om mycket pengar.
- **Anlita etablerade fackmän** vid mer omfattande reparationer/renoveringar. Ta referenser på hur de utfört tidigare uppdrag.

SÅ FÖREBYGGER D

I bostadsrättsföreningen kan varje medlem bidra till att förebygga kostsamma reparationer och besvärliga och tidsödande konflikter. Var vaksam och slå larm om du upptäcker att det finns risk för skada.

TEXT: ULRICA AMBJÖRN



Kyl och frys kan orsaka vatten- och mögelskador genom att kondensvatten läcker ut under skåpen. Sätt in speciella underlägg för kyl och frys.

Diskmaskinen är en vanlig källa till läckage för maskinen ska vara vattentätt och uppmanas att vattenläckage samlas upp och leds till avloppet om det upptäcks i tid. Särskilda diskmaskinsunderlägg rekommenderas.

Sätt in diskbänksinsats och stosar (don för sammankoppling av två rörändar för att undvika läckage).

För att lättare upptäcka läckage bör du undvika att ha för mycket saker i diskbänkskåpet. Kontrollera regelbundet.

Kontrollera regelbundet hur det ser ut under badkaret för att undvika läckage från avrinningsröret. Rengör golvbrunnen.

Om kondens på speglar finns 5-10 minuter efter bad/dusch ett tecken på bristfällig ventilation.

Kontrollera regelbundet tvätt- och torktumlanslutningar.

Se till att ha en fungerande ventilation i våtutrymmet.

Kontrollera golv- och vägbeklädnader. Det får inte finnas öppna skarvar eller sprickor i dessa. Kontakta fackman om åtgärd behövs.

Ta alltid bort vattensamlingskar efter dusch och bad.

Täta skruvhållningarna på duschkar och badkar.

Rensa och rengör golvbrunnen regelbundet. En smutsig golvbrunn kan ge upphov till stopp som leder till översvämning.

Kontrollera golvbrunnens klämring som håller på plats sitter orden.

U VATTENSKADOR

– checklista för hela huset!

läckage. Underlaget är överbelastat och överbelastning kan leda till vattenskada. Underlaget är överbelastat och överbelastning kan leda till vattenskada.

Var uppmärksam på eventuella missfärgningar, flagnande färg etcetera i taket. De kan tyda på vattenskada hos ovanpåboende granne.

Även kvar efter reparation kan det vara vattenskada.

SVENSKA GRAFIKBYRÅN

Åtgärda droppande kranar.

Även i och rör genom väggen kan det vara vattenskada.

Även om man inte ser vattenskada kan det vara vattenskada.



Tvättstuga

- **Gör regelbundet kontroller** av tvätt- och torktumlaranslutningar.
- **Om färgen släpper** från tak och snickerier kan det vara orsakat av bristfällig ventilation.
- **Kondens på fönster** i samband med tvätt och tork är ett annat tecken på bristfällig ventilation.



Vind

- **Besiktiga vinden regelbundet** så att missfärgningar och/eller läckage upptäcks i tid.
- **Vid altanbygge i taklägenhet** ska hänsyn tas till behov av åtgärder för att förebygga läckage.
- **Om du bor i ett hus med expansionskärl** på vinden bör du inspektera det regelbundet och byta ut det vid behov.



Källare

- **Undvik organsikt material** (trä) i kontakt med betonggolvet och i kontakt med murade eller gjutna väggar.
- **Se till att källaren är tillräckligt uppvärmd.**
- **Besiktiga källaren regelbundet** för att i tid upptäcka missfärgningar och läckage.



Yttre påverkan

Var uppmärksam på:

- Om vatten strömmar ut från ledningssystem.
- Om markfukt har trängt in genom grundkonstruktionen.
- Om fuktig luft kondenserar mot ytor i fastigheten.
- Om regn och snö tränger in i lägenheten genom otätheter.
- Ovanstående är de vanligaste orsakerna till fuktrelaterade skador från yttre faktorer som kan leda till problem med röta, mögel, lukt och emissioner (ämnen som frigörs) från byggnadsmaterial.



Var vaksam på

- **Åldersförändringar.** Material som används som tätskikt åldras, vilket leder till minskad motståndskraft mot vatten, och att t ex pvc-mattor krymper och skarvar släpper.
- **Felaktigt materialval.** Tätskikt som inte är anpassat till byggnadskonstruktion eller användningsområde.
- **Utförandefel.** Många vattenskadorna uppstår p g a felaktigt utförande och/eller kunskapsbrist. Branschregler har inte efterlevts.
- **Materialfel.** Installationsfel på disk- och tvättmaskiner. Rörkopplingar som hoppar isär p g a tryckförändringar.
- **Bristfällig ventilation.** Dålig ventilation kan orsaka mögelpåväxt på innertak, igenimmade fönsterrutor som kan resultera i skador på fastighetens byggnadsstomme.
- **Mänskliga faktorn.** Olyckshändelser som droppande kranar, läckande akvarium etcetera.





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



Juristen reder ut

Försäkringsproblem vid vattenskador

OFTA UPPSTÅR HELT OLIKA TOLKNINGAR av vem som ska betala vad beroende på om försäkringsbolag kopplas in för att reglera skadan, eller om föreningen efter bästa förmåga ränker följa bostadsrättslagen vid analysen av vem som ska göra och betala vad. En orsak till det kan vara att merparten av de försäkringslösningar som finns inte riktigt stämmer med den ansvarsfördelning som bostadsrättslagen anger.

Vattenskador är ofta ”gränsöverskridande” på det sättet att skadorna inte håller sig till en lägenhet utan skadorna sträcker sig ofta över såväl bostadsrättshavares som föreningens ansvarsområde. När skadorna ska repareras står bostadsrättshavaren för lägenhetens inre (bl a rummets väggar golv och tak) och föreningen står för resten. Läs Vattenskador – vem betalar vad på sid 52.

FÖRSÄKRINGSBOLAGEN HAR TYVÄRR inte någon riktigt bra lösning på dessa ”gränsöverskridande” skador. Det blir ibland en ”glipa”, ett oskyddat område, där försäkringsskydd saknas. Ibland blir det istället en ”överlappning”, ett område där både hemförsäkring och fastighetsförsäkring kan tas i anspråk. Båda situationerna kan ge upphov till konflikter. Konflikter uppstår lätt, exempelvis när föreningen inte tar sin fastighetsförsäkring i anspråk och hemförsäkringsbolaget vägrar reglera de delar av skadan som hemförsäkringsbolaget bedömer att fastighetsförsäkringen borde stå för.

En orsak till att en del föreningar väljer att inte ta sin fastighetsförsäkring i anspråk är ibland att självriskan är högre än vad det kostar att åtgärda den del av skadan som uppstått inom föreningens ansvarsområde. En annan orsak kan vara att man väljer att utkräva skadestånd av den som vållat skadan.

En del hemförsäkringar gäller enligt försäkringsvillkoren endast i den utsträckning skadan inte kan ersättas genom fastighetsförsäkring.

Fastighetsförsäkringen täcker inte bara föreningens ansvarsområde utan även delar av byggnaden som ligger inom bostadsrättshavarens ansvarsområde, t ex väggar, golv konstruktion eller innertak (förutom s k ”yttskikt”). När föreningen kan ta fastighetsförsäkringen i anspråk men inte gör det uppstår situationen att hemförsäkringen inte gäller i de delarna fastighetsförsäkringen hade kunna tas i anspråk. Följden blir att bostadsrättshavaren plötsligt står delvis utan det skydd han/hon betalat försäkringspremier för i många år. Det händer inte sällan att hemförsäkringsbolaget i sådana sammanhang påstår att det är föreningens fel, men vid eftertanke ser man att felet ligger i försäkringslösningen.

NÄR ETT FÖRSÄKRINGSBOLAG ska reglera en skada i en bostadsrätt lägger bolaget mycket stor vikt vid om något är ”yttskikt” eller inte. Begreppet yttskikt finns dock inte i bostadsrättslagen och har inte något att göra med vad bostadsrättshavaren ansvarar för eller inte. Bostadsrättshavarens ansvarar för lägenhetens inre, rummets väggar golv och tak, och det ansvaret stannar inte vid de s k ”yttskikten”. Man måste tyvärr återigen konstatera att försäkringslösningarna på området inte riktigt stämmer med den ansvarsfördelning som lagen anger.

DET ÄR NATURLIGTVIS beklagligt att flera försäkringsbolag valt att utforma sina hemförsäkringar för bostadsrättshavare på sådant sätt att försäkringen inte alltid täcker bo-

stadsrättshavarens hela ansvarsområde, och den risk bostadsrättshavaren därigenom bär.

Det finns också försäkringslösningar innebärande att föreningen bekostar försäkring som täcker bostadsrättshavarens ansvarsområde. Detta är visserligen en praktisk lösning på problemet med glapp i befintliga försäkringslösningar, men det leder till att de ekonomiska konsekvenserna av ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättshavare sätts ur spel. Resultatet blir att föreningen, över försäkringspremierna, helt eller delvis bekostar reparationer som bostadsrättshavaren enligt ansvarsfördelningen egentligen ska stå för. Det är lätt att förstå att den enskildes vaksamhet och intresse av att förebygga skador minskar om han/hon får ett nytt badrum på andras bekostnad om vattenskada inträffar och att detta kan leda till att antalet vattenskador på grund av eftersatt underhåll på sikt antagligen ökar.

ÄVEN OM NÅGOT MÅSTE GÖRAS för att komma tillrätta med de problem som idag finns i skaderegleringen kan man ju tycka att detta inte är någon bra lösningen på problemen. Det vore kanske bättre att anpassa försäkringslösningarna till den ansvarsfördelning som bostadsrättslagen anger. Det borde vara möjligt att teckna försäkring som helt täcker, och endast täcker, den risk som var och en faktiskt tar. Det finns inga beaktansvärda skäl att bibehålla försäkringslösningar som avviker från att täcka den faktiska risken. ■

Läs hela Jörn Liljeströms krönika om vattenskador på sidan 52.



Balkongerna som de såg ut innan. Bygget gick smidigt trots svårigheten att komma fram med maskiner, betongen pumpades över hustaket. De utgjutna och inglasade balkongerna sticker ut 60 centimeter från fasaden.

Goda utsikter för nya balkonger

De numera friare tolkningar av byggreglerna som praktiseras på flera håll i landet ger större chans att få bygga ut balkonger. Det gjorde Brf Silvieberg. Större och inglasat gör att man kan njuta ännu mer av den kanske bästa utsikten i stan.

TEXT OCH BILD: ERIK HÖRNKVIST

MED EN SÅDAN UTSIKT är det lätt att förstå varför man satsade på sina balkonger i Brf Silvieberg. Från de översta våningarna blickar man ut över ett glittrande Mälardalsskåp. Eftersom huset tronar uppe på ett berg är det nog utsikten som mäklarna lockar med när en lägenhet ska säljas även på de nedre våningarna av huset.

60 centimeter bredare balkong låter inte mycket, det är som tre sidor av denna tidning intill varandra.

– Men det blev en väldig skillnad, som att få en riktig balkong. Nu kan man sitta fyra personer runt ett bord. Med inglasningen blev det som att få ett rum till, säger ordförande Gunnar Elgstedt.

De gamla balkongerna, inbyggda i fasaden, var svåra att utnyttja på grund av att de var så smala. Bredden ökades från 1,6 till 2,20 m.

– Det var svårt att få plats med fyra sittande på de gamla smala balkongerna, säger Gunnar Elgstedt.

DET FINNS ETT PAR OLIKA lösningar för balkongutbyggnad på marknaden. Ibland är den ursprungliga balkongplattan i så dåligt skick att den måste ersättas av en helt ny prefabricerad platta. Oftast blir det något billigare om det går att gjuta ut den ursprungliga plattan. Dock innebär det vissa begränsningar i storlek. En tredje variant är att bygga ut med en prefabricerad ”nos” som fästs på den ursprungliga plattan. Man får då en synlig skarv mellan gammalt och nytt. Båda varianterna av utbyggnad kräver en förstärkning med en balk på undersidan.

– Vi övervägde att förlänga med en prefabricerad platta, eftersom vi trodde att det skulle

Brf Silvieberg

Ort: Stockholm

Antal lägenheter: 197

Byggår: 1963

Bildad: 1994


Lokaler: 3 000 kvm kontorslokaler, 35 lägenheter hyrs ut som studentlägenheter

bli billigare. Men i slutändan visade det sig gå på ett ut med att gjuta, vilket vi alltså valde säger Gunnar Elgstedt.

Brf Silvieberg tog in offerter från en rad olika håll. Givetvis för att få bästa pris, men framförallt hade man höga kvalitetskrav eftersom huset på grund av sitt läge utsätts för kraftiga vindar. Styrelsen besökte både tillverkare och referensanläggningar för att skaffa sig ett ordentligt beslutsunderlag. Stadsbyggnadskontoret ställde också hårda krav på utformningen för att balkongerna skulle passa husets arkitektur.

ARBETET BÖRJADE i februari 2005 och i september samma år var allt klart.

– Det inträffade inga anmärkningsvärda saker, detta trots att det var svårt att komma

A photograph of a man with glasses and a dark jacket sitting at a table on a balcony. The table is covered with a white floral tablecloth and has a red candle on it. The balcony has a metal railing. In the background, there is a large body of water, a city with various buildings, and hills in the distance under an overcast sky. A potted plant with red flowers is visible on the left side of the balcony.

Nu kan man sitta fyra personer runt bordet. Med inglasningen blev det som att få ett rum till, säger ordförande Gunnar Elgstedt.

fram med material och byggställningar, säger Gunnar Elgstedt.

Arbetet utfördes på totalentreprenad, samma firma utförde även inglasningen av balkongen. Även där var det hårt ställda kvalitetskrav.

– När vindarna drar längs Mälaren blir det rätt kraftiga påfrestningar. Därför har vi valt lite kraftigare glas. Ett av företagen hade svårt att möta det kravet, säger Gunnar Elgstedt.

Några medlemmar ville gärna ha större balkong, men inte inglasning.

– Men går man och tittar så är rutorna stängda i alla fall under vinterhalvåret och med de moderna rutorna kan man ju öppna upp helt på sommaren. Inglasningen innebär att balkonganvändandet blir flera månader längre under vår, sommar och höst. Det gör ju inget om det blåser eller regnar. Den in-

byggda markisen är också viktig för komforten när solen steker.

Gunnar Elgstedt bedömer att inglasningen troligen bidrar till värmeushållningen. Men han har svårt att bedöma hur mycket, eftersom föreningen samtidigt vidtagit en hel del andra energisparåtgärder, bland annat värmeåtervinning av frånluften.

SOM NÄSTAN ALLTID VID BALKONGBYGGEN blir det ett par vändor i beslutsprocessen. Majoriteten av medlemmarna röstade för projektet vid extrastämman.

– Men några var emot för att de menade att de inte använde balkongen så mycket, några hyresgäster oroade sig för höjda hyror, så det blev ett par sittningar i hyresnämnden, säger Gunnar Elgstedt.

Bygger man balkonger in mot en innergård

kan medlemmarna själva välja om man vill ha balkong eller ej. Då är den enklaste lösningen att alla tar sina egna kostnader. Brf Silvieberg fick inte ha några gluggar, därför tog föreningen hela kostnaden, vilket man kunde göra tack vare sin goda ekonomi. Men i slutändan ska hela kostnaden täckas av balkonginnehavarna.

– Annars vore det orättvist mot dem som inte har balkong, säger Gunnar Elgstedt.

Nu betalar balkongägarna ett särskilt balkongtillägg som täcker räntor och amorteringar. När balkongbygget är betalt tas tillägget bort.

– Räkna med att det är en rejäl process att få med medlemmarna på ett sådant här projekt, säger Gunnar Elgstedt.

Han ser ut att tycka att det var värt slitet. ■ ►

Många ärenden till hyresnämnden

NYA BALKONGER innebär en plats i solen för många. Men det leder också till konflikter med grannar som plötsligt får mindre ljus och mer insyn.

Förra året inkom ett 50-tal balkongärenden till hyresnämnden i Stockholm. (Ärendekategorin inrymmer även en del ärenden av annat slag än balkongbyggen, därför är det svårt att ange en exakt siffra.)

Egentligen tycker Håkan Julius, chef för hyresnämnden i Stockholm, att förfarandet borde vara det omvända – alltså att den eller de medlemmar som motsätter sig balkongbygget vänder sig till hyresnämnden.

– Det har visat sig vara svårt för föreningarna att avgöra vilka det egentligen är som berörs.

De regler som tillämpas (Bostadsrättslagen 9 kap 16 § punkt 2 och 17 §) utformades för att gälla när det behövde göras ingrepp i en lägenhet för exempelvis ett hissbygge. Det har dock blivit få sådana fall, istället har det mestadels handlat om balkonger.

Det vanligaste fallet är att en boende på nedre botten får en skuggande balkong över sig. Allt som oftast dömer hyresnämnden till den balkongbyggande majoritetens fördel.

– Finns det andra rum där det faller in ljus, då bedöms balkongbygget ha ringa betydelse, säger Håkan Julius. ■

Läs mer om att bygga balkonger på bobattre.se.



BILD: CLOUORBOX

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!



RÄTT VÄG TILL NYA BALKONGER

- ✓ Beslut om balkongbygge måste tas på stämma oavsett hur många som ska bygga. Innan kallelse skickas ut bör bygglov vara klart. Om ingen motsätter sig balkongerna räcker enkel majoritet.
- ✓ Om någon direkt berörd motsätter sig byggandet krävs ytterligare en stämma, nu med 2/3 majoritet. Därefter ska hyresnämnden ge sitt godkännande.
- ✓ Föreningen kan stå för kostnaderna. Men om inte alla får balkong bör kostnaderna fördelas på dem som bygger. Föreningen är dock alltid ansvarig för bygge och underhåll. Det juridiska ansvaret kan aldrig föreningen friskriva sig ifrån.
- ✓ En enkel finansieringslösning är att berörda sätter in pengar i förskott på föreningens konto.
- ✓ Kostnaden för framtida underhåll bör fördelas på balkonginnehavarna. Exempelvis kan de med balkong betala två procent av gällande prisbasbelopp extra. Ta hjälp av entreprenören när ni räknar.
- ✓ Om medlemmar med balkong ska betala en högre månadsavgift behövs en stadgöändring. Glöm inte att ändra i stadgarna så att balkongägarna ansvarar för skottning av sina balkonger.
- ✓ Bygglövsmyndigheten ska ge sitt godkännande även för inglasning. Samma regler som vid balkongbygge gäller för beslut.
- ✓ Även om inte alla vill glasa in kan stämman fatta beslut gällande alla balkonger. Då behövs inget ytterligare stämmobeslut inför varje ny inglasning. I beslutet bör framgå hur inglasningen bör utformas.

En lönande investering

Att bygga balkong är dyrt, räkna med 100 000 kronor för en ny balkong. Men med tanke på att man brukar räkna med att värdet på en lägenhet ökar med tio procent om lägenheten har balkong torde det vara en vettig investering.



Inspektera i tid

- **Balkonger bör inspekteras** av en sakkunnig person med 5–10 års mellanrum. Detta är fastighetsägarens ansvar.
- **Rost och småsprickor** är varningstecken. Nedfallande betongklumpar kan utgöra livsfara.
- **Sprickor och rost kring infästningar** bör omedelbart kontrolleras. I värsta fall kan hela balkongen vika sig och falla ner.
- **Kontrollera flagnad målning och tätskikt.** Plattornas översidor är ofta målade med vattenavvisande färg; om färgen släppt kan vatten tränga in och orsaka frostsprängning.
- **Balkongräcken** kan behöva målas om vart tionde år. Kontrollera infästningarna mot ramen.

VAR VILL DU BO?

I vårt Sverige har alla hus rätt till en levande fasad. Och alla boende rätt till en egen plats, just på gränsen mellan inne och ute. En balkong värd namnet, alltså. Nästa gång är det kanske er tur?

EN MÖJLIGHET
FÖR MILJON-
PROGRAMMET

unitedskjlm



TOTALENTREPRENAD



SPARA ENERGI



UNIKA PATENT

BALKONGSYSTEM
& INGLASNINGAR


BALCO
www.balco.se

Lönsamma tips på bobattre.se

TJÄNA PÅ ATT AMORTERA – vi berättar hur mycket!

Nya skatteregler gör det lönsammare än någonsin att amortera föreningens lån. Schablonintäktsbeskattningen för "äkta" bostadsrättsföreningar är avskaffad för verksamhetsår med start den 1 januari 2007 eller senare.

Intäktsräntan ska dock även i fortsättningen tas upp till beskattning. Detta innebär att det är mycket ogynnsamt för föreningar att ha pengar på banken. Denna ränteintäkt beskattas med 28 procents inkomstskatt, samtidigt som räntekostnaderna inte längre ger någon avdragsrätt.

Detta undviker man genom att amortera så mycket som möjligt.

En förening som har 5 000 000 kronor i överlikviditet och väljer att amortera beloppet istället kan spara mer än 100 000 kr om året. Istället för

att sitta på ett överskott lånar föreningen upp pengarna när de behövs (se räkneexempel här intill).

Naturligtvis måste bostadsrättsföreningar ha en buffert för oförutsedda händelser och vara säkra på att det går att låna tillbaka pengarna. Men om man sparar för en åtgärd som ska göras om till exempel fem år, kan det vara mycket lönsamt att använda denna metod.

Låt oss beräkna hur mycket ni kan spara!

Skicka in er senaste årsredovisning som PDF till oss på brf@bobattre.se så får ni en analys över hur mycket just ni kan spara genom att amortera i er förening.

Har ni inte årsredovisningen i PDF? Kontakta oss på brf@bobattre.se så hjälper vi er.

RÄKNEEXEMPEL

Bostadsrättsföreningen har 5 000 000 i överlikviditet placerat till 3,5% ränta:

Ränteintäkt	175 000
Skatt 28%	-49 000

Netto	126 000
-------	---------

Om de istället amorterar de 5 000 000 kronorna från ett lån till 4,75% ränta, sparar de 237 500 kronor. De förbättrar således sin resultaträkning med 111 500 kr per år på att amortera.

Alltid på bobattre.se

Få ut ännu mer av Bo bättre genom att anmäla dig till vårt nyhetsbrev. Det gör du på bobattre.se – den mest heltäckande webbplatsen för dig som är intresserad av bostadsrätt. Här är ett axplock av vad du hittar på bobattre.se:

Prenumerera på vårt nyhetsbrev.

Senaste räntorna, bopriser, tips om nya artiklar på bobattre.se, lönande erbjudanden från olika företag – helt gratis rakt ner i din mejlbox.

Mycket nytta på Brf Sidor:

Presentera er förening. Genom att uppdatera informationssidan om just er bostadsrättsförening styr ni samtal och post till rätt mottagare. Ni kan också länka till er hemsida.

Förenkla styrelsearbetet med de dokument och dokumentmallar som enkelt laddas ner.

Hitta era grannar. Med bara en knapptryckning får ni kontaktuppgifter till bostadsrättsföreningar i ert postnummerområde. Det finns mycket att tjäna på att samordna stora upphandlingar. Registreringen är helt kostnadsfri och utan förpliktelser!

Hitta företag/leverantörer snabbt och enkelt.

På bobattre.se hittar du företag/leverantörer med inriktning på bostadsrätt och bostadsrättsföreningar:

- Ekonomisk förvaltning
- Säkerhet
- Energideklaration
- Fastighetsförvaltning
- Fönster/fönsterrenovering
- ... och många fler

Läs och inspireras

Här hittar du artiklar om det mesta som rör bostadsrättsföreningar. Ta del av experternas råd. Läs och inspireras av vad andra bostadsrättsföreningar gjort. Populära artiklar just nu:

- Energideklaration för en bättre miljö
- Bli med balkong – så går det till
- Hiss till vinden obligatorisk när rävinden blir ny bostad



Tävla med Bo bättre!

Vinn grillar från Weber

Tävlar gör du på bobattre.se fram till och med söndagen den 15 juni. Lycka till!



Grilla med hänsyn

Visst är det trevligt att samlas kring grillen ute på gården. Men doften av brinnande petroleumprodukter är inte doften av sommar. Fortfarande är tändvätska det vanligaste alternativet när grillen ska tändas.

Visste du att det förbrukas mer än 4 000 ton tändvätska bara i Sverige; enligt uppgifter från Kemikalieinspektionen ökar användningen.

Förutom att vara en miljöfara skadas hundratal barn varje år efter att ha fått i sig tändvätska av misstag. Alltför ofta händer det att folk skvätter tändvätska så att det hamnar på kläder eller i torrt gräs.

Fast egentligen behöver inte din grillade mat smaka tändvätska – det finns utmärkta alternativ. Finns det ett eluttag i närheten är eltändare smidigt och miljövänligt. En skorstenständare är också ett bra sätt att slippa tändvätskan.

GRILLA SÄKERT

- Använd en stabil grill som inte kan välta.
- Se upp med gnistor och kringflygande aska. Ställ aldrig grillen under utskjutande grenar, markiser, balkonger eller liknande.
- Respektera eldningsförbud och räddningstjänstens rekommendationer.
- Ha en blomspruta med vatten inom räckhåll – effektiv om neddroppat fett antänds och riskerar att bränna köttet.
- Släck kvarvarande aska/glöd med vatten eller ännu hellre med lock, så kan du återanvända kolen. Töm aldrig osläckt aska eller kolrester i soporna.
- Tändvätska ska sugas upp av kolen innan den antänds. Sprutas den direkt på en yta som redan är het förångas tändvätskan och brinner lika våldsamt som om den var bensen. Använd aldrig andra brännbara vätskor som exempelvis T-sprit. Undvik helst tändvätska överhuvudtaget.
- Ha en trädgårdsslang (bäst) eller en hink vatten (näst bäst) i närheten.

1:a pris Weber Q 220, gasgrill med ett stadigt stativ som gör den lätt att rulla då du vill flytta grillen. Stor grillyta (39x54 cm), grillgaller i porlinsmaljerat gjutjärn, infällbara bord och termometer i locket för enkel kontroll på grillningen. Värde: 2 995 kronor för grillen och 999 kronor för stativet.

2:a pris Elgrill Weber Q 140 med hög effekt (2 200 W). Steglöst värmereglage, lock och balja i aluminium, kan placeras på ett bord. Värde 1 995 kronor.
www.weberstephen.se



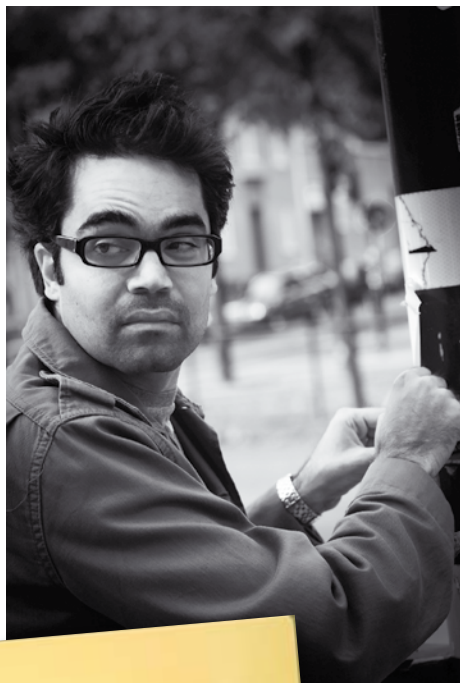
3:e–5:e pris Looftlighter, värde 595 kronor. Elkändaren Looftlighter tänder kolen med extremt het luft på bara någon minut. Fortsätter man rikta tändaren mot samma ställe på kolen tar det bara några minuter att få perfekt grillglöd.

6:e–8:e pris Borste inkl extra borste. Borsten är värd 149 kronor, extraborsten 89 kronor. Från företaget Looftlighter kommer också grillborsten med ett enkelt "klick-system", där man behåller handtaget och bara byter själva borsten.
www.looftlighter.com



**Vinnare!
nr 1**

Vinnare av designad brandsäkerhet, tävling i Bo bättre nummer 1/08
Stefan Brundin, Stockholm, vann en Fire Safety Box innehållande brandsläckare, brandfilt och brandvarnare från Fireinvent.
Gull-Britt Admarker, Höganäs, och Kristina Jungbeck, Kristianstad, vinner varsitt Snopalarm från samma företag. **GRATTIS!**



Det skrivs för lite lappar

Komikern David Batras bok *Den som inte tar bort luddet ska dö!* har hög igenkänningsfaktor för alla som delar gemensamma utrymmen med sina grannar.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST • FOTO: EVA LINDBLAD

TILLSAMMANS MED ETT GÄNG lappletare har tvättstugor, trapphus, anslagstavlor, parkeringsplatser etc rensats på lappar.

Man kan tänka sig att det i sig har orsakat ett frenetiskt lappskrivande: "Vem är det som tar ner alla lappar?"

De små meddelandena säger en hel del om oss människor som sociala varelser. Här möter vi den som bott ett tag i huset och som irriterar sig på att nyinflyttade lämnar tvätten i torkrummet över natten. Det får man inte. "För sådana är reglerna." Lappskrivandet är troligen en viktig kanal för att ventilerat frågor som inte kommer upp på årsmötet, som: "Ta inte med hunden i tvättstugan! Vill inte ha hår i trosan."

– Det som blir så roligt är att folk med lapparna vågar ta i på ett sätt som man inte vågar annars, säger David Batra.

Är inte lappskrivandet samtidigt ett tecken på ett väldigt civiliserat samhälle?

– Jo, på ett sätt är det det. I stället för att trycka in bajs i brevlådan hos någon skriver man en lapp. Och det är också ett tecken på yttrandefrihet. Hur skulle en lapp i Nordkorea se ut?

Själv har David Batra aldrig författat någon lapp.

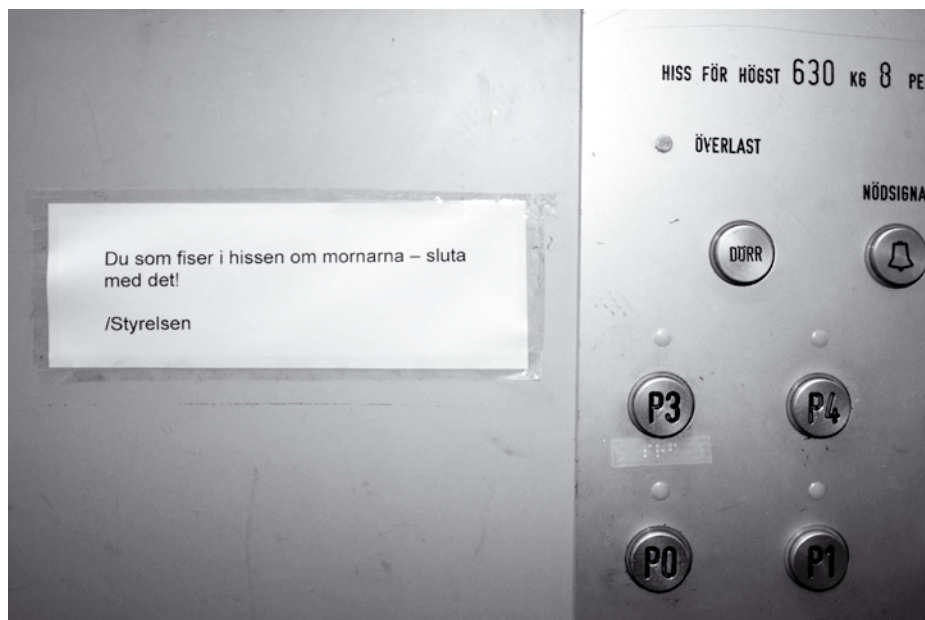
– Att skriva svar på lappar har jag varit nära att göra, men besinnat mig. Jag är nog alldeles för konflikträdd.

Generationsklyftan är tydlig i lappskrivandet. Medan de mycket tydligt slår fast att underkläder inte tvättas i tvättstugan utan i

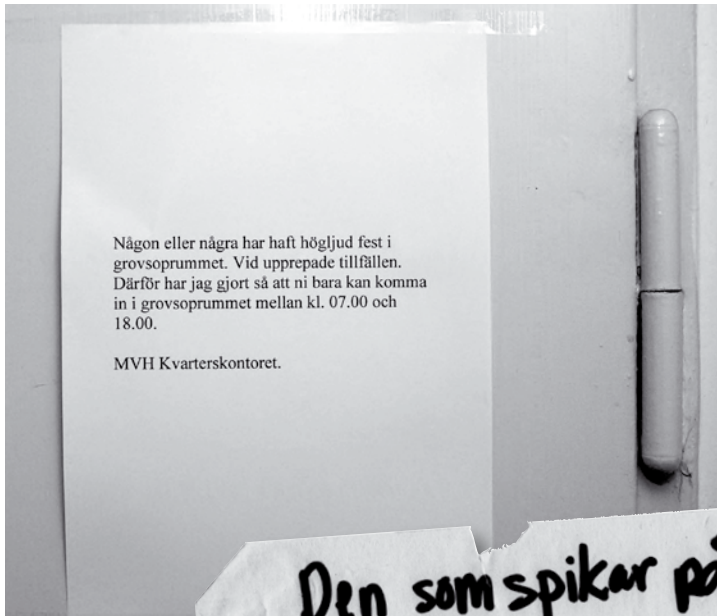
handfatet – "Under kriget fick man lära sig att vara sparsam" – skojsar den yngre lappskrivaren till sitt budskap.

– Man vill ju inte vara den tråkiga ordningsmannen, säger David Batra.

Vilket man ändock är, ironin till trots. ■



När stambytet är avklarat är det dags för styrelsen att ta tag i de verkliga problemen.



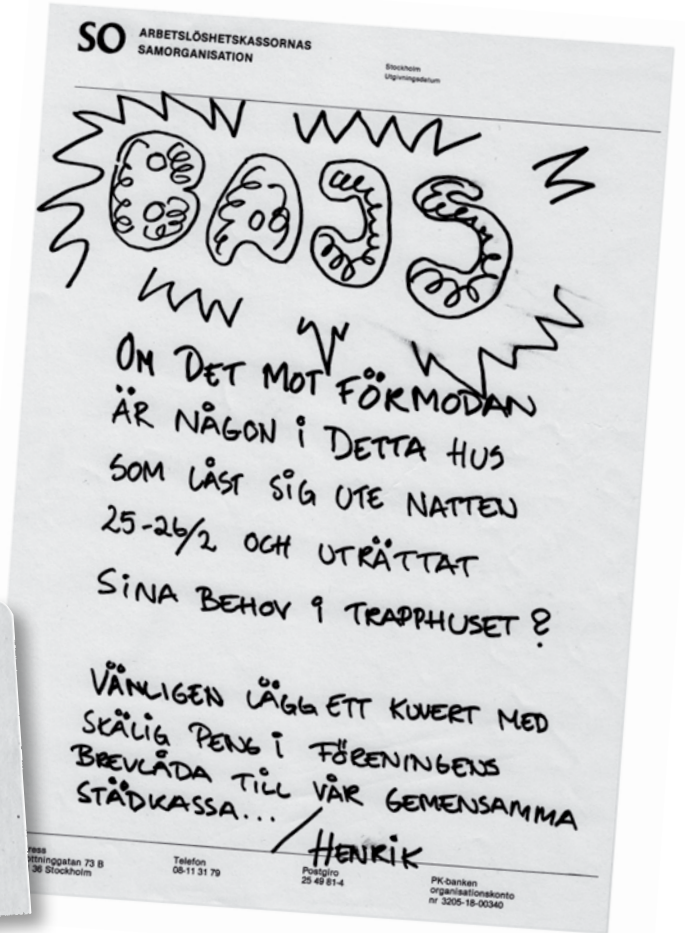
Någon eller några har haft högljud fest i grovsoprummet. Vid upprepade tillfällen. Därför har jag gjort så att ni bara kan komma in i grovsoprummet mellan kl. 07.00 och 18.00.

MVH Kvarterskontoret.

Hade de bara kommit ihåg att sätta upp en lapp om att "vi ska ha fest" hade detta kunnat undvikas.

Den som spikar på
Julafton har
allvarliga problem

Ja, troligen. Frågan är bara av vilken art.



OM DET MOT FÖRMODAN
ÄR NÅGON I DETTA HUS
SOM LÅST SIG UTE NATTEN
25-26/2 OCH UTRÄTTAT
SINA BEHOV I TRAPPHUSET?

VÄNLIGEN LÄGG ETT KUVERT MED
SKÄLIG PENG I FÖRENINGENS
BREVÅDA TILL VÅR GEMENSAMMA
STÄDKASSA...

HENRIK

David Batra ställer sig frågande till vad skälig peng är? Offerter från minst två olika saneringsfirmor behövs.

Energideklarationen – tre steg mot vinst

Energideklarationen visar var man kan göra besparingar. Det vinner både du och miljön på. Byggnader med hyresgäster (även bostadsrätter) och specialbyggnader över 1 000 m² ska enligt lag ha en energideklaration före 31 december 2008.

Många byggnadsägare är i full gång, men det är många som ännu inte kommit till skott. Tiden är knapp – det är hög tid att samla in de handlingar som "energiexperter" behöver för att kunna utföra besiktningen. Ju längre du väntar, desto mer upptagna kommer konsulterna att vara.

All information om vad som krävs hittar du på Boverkets hemsida www.boverket.se/energideklaration.



1. Samla

Samla ihop uppgifter om bland annat husets ytor, inomhusmiljö och energianvändning.

2. Kontakta

Kontakta sedan ett ackrediterat kontrollorgan (www.swedac.se). Energiexperten upprättar en energideklaration som skickas elektroniskt till Boverket.

3. Anslå

Du får en sammanfattning som du anslår i byggnaden och förslag på kostnadseffektiva förbättringar.



Box 534, 371 23 Karlskrona
tel 0455-35 30 00, fax: 0455-35 32 15, www.boverket.se



FRAMTIDENS KÖK

I framtidens kök integrerar de olika köksprodukterna med varandra. Med minimal förbrukning, maximal återvinning och en rad nya innovativa funktioner minskas energiförbrukningen med 70 procent och kostnaderna med 60 procent. I alla fall om vi ska tro Whirlpool som nu lanserar sitt konceptkök Greenkitchen.

Det mesta finns än så länge bara i tankevärlden men om ett par år hoppas man kunna lansera konceptet på marknaden.

Då kan vi odla färska kryddväxter året om i ett miniväxthus. Värmen kommer från ugnen och fukten fångas upp från fläkten. Värmen som avges från frysens kompressor kan tas tillvara och användas för att förvärma vattnet till diskmaskinen.

Vatten sparas genom att det rena kalla vattnet, som annars går till spillo medan man väntar på varmvattnet, avleds till en speciell tank där det behandlas så att det kan användas till att vattna blommor, skura golv eller i diskmaskinen.

Viss teknik, som sensorer som känner av vilken mat som tillagas i ugnen, finns integrerad i produkter på marknaden.



Nyckellösa förråd

Nu går det att använda nyckelbrickor även för att låsa upp förrådet. Troax och Aptus har i samarbete utvecklat en gallerdörr som gör att man kan använda samma nyckelbricka som till porten. Systemet gör det lättare att hålla reda på vem som har vilket förråd. Det går inte längre att hänga på ett hänglås och skaffa sig ett extra förråd.

Snabbtorkande färg

Med Beckers nya snabbtorkande fönsterfärger kan upp till en dags torktid sparas. Färgen torkar inom två timmar och är övermålningsbar efter fyra till sex timmar. Varje vår bör man kolla att fönstren mår bra och måla om när det behövs. Slarva inte – grundolja, grundfärg och täckfärg ska det vara. Med en mer snabbtorkande färg hinner man måla två lager täckfärg samma dag och kan stänga fönsterbågarna snabbare, utan att de klibbar ihop.

Beckers Fönsterfärg V, 1 liter, kostar 221 kronor.



Lågenergilampa som passar

Lågenergilampan har på grund av sin otympliga form inte gått att använda överallt. Nu finns det alternativ, som Duluxstar Mini Ball från Osram, med samma mått som en vanlig glödlampa. Duluxstar Mini Ball finns i 5 W, 7 W och 11 W vilket motsvarar ca 25 W, 40 W resp 60 W hos en traditionell glödlampa. Energibesparingen jämfört med en vanlig glödlampa är 80 procent.

Bygglo – sökmotor för yrkesfolk

Att få fram vettig information om olika byggmetoder på Internet kan vara frustrerande och tidskrävande. Via exempelvis Google får man alldeles för många irrelevanta träffar. Därför har Svensk Byggtjänst lanserat Bygglo.

– Bygglo förmedlar enbart den information på Internet som är relevant för byggbranschen, säger Erik Hellqvist, vd på Svensk Byggtjänst.

www.bygglo.se

KABEL-TV OCH 100 MBIT/S!

Tele2 ger fastighetsägare och föreningar mer för pengarna, samtidigt som de boende väljer friare. Du kan få billig och flexibel kabelTV eller varför inte bredband och bredbandstelefonti via LAN med hastigheter upp till 100 Mbit/s. Jämför gärna vårt kostnadsförslag med din nuvarande leverantör!



Spåra pengar!
Ring oss på
0200-22 55 10

TELE2



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

Juristen reder ut

Vattenskador – vem

NÄR EN MER OMFATTANDE SKADA inträffar uppstår ofta mycket komplicerade tvister om vem som ska göra vad och vem som ska betala skadan. Detta gäller särskilt för vattenskador som ofta är ”gränsöverskridande” i och med att de sträcker sig över flera ansvarsområden: den aktuella bostadsrättshavarens lägenhet, föreningens ansvarsområde och andra bostadsrättshavarens lägenheter. Problemet är att de olika inblandade helst ser att någon annan betalar. Vad gäller egentligen?

OM MAN NOGRANT JÄMFÖR regleringen av frågan i bostadsrättslagen (7 kap 4§ och 12 §) inser man snabbt att ansvarsfördelningen inte har något att göra med vem som egentligen äger vad. Bostadsrättshavaren bär ansvaret för de delar av fastigheten som lägenheten utgör. Detta trots att föreningen faktiskt äger fastigheten.

Grovt kan man säga att bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla själva lägenheten i gott skick (förutom ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet) och föreningen ansvarar för resten av fastigheten. Till lägenheten hör även förråd, balkong och uteplats som upplåtits med bostadsrätt och samma gränsdragningsprinciper tillämpas där. Bostadsrättshavaren har en mycket omfattande rätt att vidta åtgärder och ändringar inom sitt ansvarsområde. Bostadsrättshavaren har i det närmaste samma ansvar för, och kontroll över, lägenheten som i regel brukar följa med

äganderätt till fast egendom. Detta trots att vad bostadsrättshavaren egentligen äger rent juridiskt definieras som en tidsobegränsad och fritt överlåtbar nyttjanderätt till viss del av en fast egendom.

Det ansvar bostadsrättshavaren har för lägenheten, och föreningen har för resten av huset och fastigheten, brukar benämnas ”underhållsansvar”, trots att det egentligen omfattar så mycket mer än bara underhåll.

Föreningen kan genom stadgarna inskränka bostadsrättshavarens underhållsansvar, men aldrig utvidga ansvaret utöver vad lagen anger. Det vanligaste är att stadgarna endast exemplifierar vad lagen innebär och hur den i regel har tolkats. Till exempel anger stadgarna oftast att bostadsrättshavarens ansvar omfattar rummets väggar, golv och tak.

EN GROV TUMREGEL är att bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten upphör först när man kommer till de delar av byggnaden som är en gemensam angelägenhet för föreningsmedlemmarna, till exempel ledningar som tjänar fler än en lägenhet och byggnadens stomme. Där övergår ansvaret till föreningen. Om vi tar ett parkettgolv som exempel ligger parketten på regler, som ligger på sand, som ligger på plastduk, som ligger på betongbjällklag. Bostadsrättshavarens ansvar stannar, och föreningens ansvar börjar, först vid det bärande betongbjällklaget. För undvikande av missförstånd är det viktigt att stadgarna är så klara och tydliga som möjligt.

Brister och oklarheter är dock tyvärr ändå mycket vanligt förekommande.

Bostadsrättshavarens rätt att vidta åtgärder i lägenheten framgår inte endast av underhålls- och reparationsansvaret utan även av bestämmelsen i 7 kap 7 § bostadsrättslagen. För vissa mer betydelsefulla åtgärder i lägenheten krävs visserligen att föreningen ger tillstånd, men lagen slår också fast att föreningen är skyldig att ge tillstånd om inte den aktuella åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Mot bakgrund av den lovvärda principen att bostadsrättshavaren bör kunna förfoga fritt över sin lägenhet, så länge det inte är till skada för omkringboende eller föreningen, är det rimligt att föreningens kontroll över vad som händer inne i lägenheten har begränsats på detta sätt. Föreningen har naturligtvis rätt till tillträde, i normalfallet efter överenskommelse med bostadsrättshavaren, för att göra arbeten eller utöva tillsyn över sådant föreningen ansvarar för, exempelvis ledningar som tjänar fler än en lägenhet. Föreningen har även rätt att ingripa om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador. Denna rätt kan utövas till exempel om bostadsrättshavaren tar bort bärande struktur så att det finns rasrisk. Bostadsrättshavarens omfattande ändringsrätt ska beaktas vid bedömning av ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Den som har kontrollen bör även ha ansvaret och vice versa.

”Huvudregeln för bostadsrättshavarens ansvar är alltså att han/hon på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Detta innebär att dels underhålla lägenheten och dels även reparera den om den blir skadad.”

betalar vad?

Huvudregeln för bostadsrättshavarens ansvar är alltså att han/hon på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Detta innebär att dels underhålla lägenheten och dels även reparera den om den blir skadad. Detta gäller oavsett om skadorna uppkommit genom eget vållande eller om bostadsrättshavaren drabbas helt oförskyllt av skador på grund av annans vållande eller genom ren olyckshändelse. Till ansvaret hör även att hålla uppsikt över lägenheten och se till att bland annat våtrum håller för den användning det utsätts för. Bostadsrättshavaren ska förebygga risk för vattenskada, genom reparation eller renovering, så snart sådan risk kan misstänkas finnas.

DET FINNS ETT UNDANTAG från denna huvudregel. När skadan uppstått genom brand eller vattenledningsskada och bostadsrättshavaren inte kan hållas ansvarig för skadans uppkomst ska istället föreningen bära underhållsansvaret och ingen kostnad ska belasta bostadsrättshavaren. Med ”vattenledningsskada” menas endast skada som uppstått genom vattenutströmning från tappvattenledning (varm- eller kallvatten till kran), inte andra typer av skador orsakade av vatten då huvudregeln fortfarande gäller. Vattenskador bedöms alltså olika beroende på varifrån vattnet kommit och ibland även beroende på vilket sätt läckaget uppstått.

I normalfallet, allt utom brand- och vattenledningsskada, gäller alltså alltid utan

undantag att bostadsrättshavaren på egen bekostnad ska reparera skada som uppstår i lägenheten.

KOSTNADEN FÖR UNDERHÅLLSANSVARET kan föras vidare. När bostadsrättshavaren fullgjort sitt reparations- och underhållsansvar och reparerat skadan kan han/hon rikta betalningskrav vad gäller reparationskostnaderna mot någon som är ersättningskyldig enligt lag eller avtal. I många fall kan hemförsäkringsbolaget vara ersättningskyldigt enligt avtalsvillkoren i bostadsrättstillägget. Bostadsrättshavaren bör göra skadeanmälan till sitt hemförsäkringsbolag redan innan reparation sker. Men det är viktigt att understryka att bostadsrättshavaren bär sitt ansvar oavsett hur försäkringsbolaget agerar eller inte agerar. Det finns ingen skillnad i ansvaret beroende på om försäkring finns eller inte, eller om försäkringen inte tas i anspråk. Om någon granne, eller annan, vållat skadan kan bostadsrättshavaren kräva skadestånd av den skadevållande. Det kan naturligtvis också vara fråga om att föreningen vållat skadan genom att åsidosätta sitt reparationsansvar för till exempel läckande tak, läckande värme- eller avloppsledning, annan vatteninträngning på grund av bristande dränering, ruttnande fönsterkarm eller annan skada som orsakas av brist i något som föreningen bär ansvaret för.

Vad gäller skador som ligger utanför enskild bostadsrättshavarens ansvarsområde är

föreningen alltid skyldig att avhjälpa dessa, oavsett hur skadan uppstått, på samma sätt som bostadsrättshavaren bär ansvaret inom sitt ansvarsområde. Om taket läcker, muren spricker, fönsterkarmarna ruttnar, bjälklaget skadas eller något annat inträffar utanför lägenheten ska föreningen genast reparera.

FÖRENINGEN ÄR DÄREMOT ALDRIG någonsin skyldig att reparera skada inom bostadsrättshavarens ansvarsområde, om det inte rör sig om undantagsfallen brand- och vattenledningsskada. Föreningen saknar laglig rätt att bekosta åtgärder inom bostadsrättshavarens ansvarsområde, om inte föreningen är skadeståndsskyldig eller på annan klar rättslig grund är ersättningskyldig och i samråd med bostadsrättshavaren väljer att fullgöra sitt betalningsansvar ”in natura” genom att reparera istället för att betala bostadsrättshavarens reparation. Om föreningen annars bekostar åtgärder utanför sitt ansvarsområde finns risk att enskilda styrelseledamöter som medverkat vid beslutet är skadeståndsskyldiga för den kostnad som därigenom drabbar föreningen. Orsaken är att man som styrelseledamot inte får medverka till att belasta föreningen med kostnader som inte föreningen enligt stadgar eller lag ska bära. ■

Läs om försäkringsproblem vid vattenskador på sidan 34.

BOSTADSRÄTTSTIDNINGEN

Bo bättre

DET FÖRENINGEN BEHÖVER VETA



Följ med allt som händer i nya Bo bättre. Fyra späckade nummer om året för 119 kronor.

Bo bättre är tidningen för dig som är styrelseledamot eller verksam i din bostadsrättsförening och behöver känna till nyheterna inom området.

Nu ökar vi upplagan. Bo bättre når alla aktiva bostadsrättsföreningar. Nu i ombildningstider även de som står på tur att köpa sitt hus. Tidningen når även landets fastighetsförvaltare.

Nya Bo bättre innehåller det senaste inom branschen: nyheter, föreningsfrågor, skattetips för föreningen, juridiska råd, ekonomi, ombyggnader, reparationer, försäljning och köp.

Mer nytta med bobättre.se

Ja, tack!

- Jag vill prenumerera på Bo bättre, 4 nr för 139 kronor.
 - Vi är minst fem stycken i föreningen som vill prenumerera på Bo bättre för ett styckpris på 119 kronor.
- Antal ex: (Bifoga separata uppgifter om namn och adresser vid flera prenumerationer).

Välj något av följande alternativ:

- Fakturan och tidningarna skickas till föreningen.
- Fakturan skickas till föreningen, tidningarna skickas till var och en.
- Både faktura och tidning skickas till var och en.

Brf: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

Tel: _____ E-post: _____



PORTO

Fyll i och skicka in talongen till:

TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm

Det går även
bra att faxa:
08-652 03 00

Kundservice:
0770-457 119

Eller att gå in på
www.prensenservice.se
– klicka på "beställ pren."



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

Styrelseskolan

Ägarlägenheter – ett

JUST NU PÅGÅR ARBETE med att ta fram ett förslag till ägarlägenheter i Sverige. Hittills har denna i utlandet helt dominerande form av ägt boende i lägenhet stött på motstånd. Men nu ser det ut som ett förslag kommer under detta år och denna för Sverige nya boendeform kan införas kanske 2010. Till att börja med avser förändringarna endast lägenheter i nyproduktion.

Kommer denna nya boendeform att innebära någon revolution på bostadsmarknaden? Vi vet ännu inte exakt hur förslaget kommer att se ut, men vägledning finns att hämta i det utredningsförslag som finns och hur det ser ut i Europa där ägarlägenheter är vanliga, även om utformningen skiljer sig länderna emellan.

Enkelt skulle man kunna säga att bostadsrätten behöver engagemang, medan ägarlägenheter är till för dem som inte vill engagera sig i boendet. Man bor och någon annan sköter allt. Men en flerfamiljsfastighet innehåller mycket som ska hanteras gemensamt oavsett vilken ägarform man valt. Det är inte den som äger den översta lägenheten som ansvar för taket. Det finns röststämningar som måste bytas och trapphus med hiss som måste skötas. Samverkan sker i en eller flera samfälligheter och i gemensamhetsanläggningar.

EN VANLIG SYNPUNKT på bostadsrätt är att det går åt tid att administrera själva föreningen. Stämmor och styrelsemöten tar tid och frå-

gan om medlemskap och andrahandsuthyrning måste hanteras. Nu ska man inte tro att ägarlägenheter är fria från konflikter.

I ägarlägenheter bestämmer man normalt utgifterna för ett år. Detta styr verksamheten som ofta läggs ut på en förvaltare. Det måste finnas en styrelse i samfälligheten.

ETT FRÅGETECKEN för ägarlägenheter är underhållet av fastigheten. Bostadsrättsform där det är föreningen som äger själva fastigheten har varit ett framgångsrecept och inneburit att man lyckats med stora saker som stambyte och det långsiktiga underhållet. Det är därför de flesta bostadsrättsfastigheter är i bra skick. Intrycken från andra länder är att ägarlägenheter innebär problem med allt som är gemensamt. **Man minimerar allt som är gemensamt och byte av röststämningar förfaller i många fall vara omöjligt att genomföra. Det kanske inte är någon tillfällighet att relining är stort i Europa. I Sverige är vi vana vid att lägenheten börjar redan i trapphuset och att detta är viktigt för det totala intrycket. Denna syn är mer ovanlig i ägarlägenhetshus.**

Kännetecknande för ägarlägenheter i Europa är att man vill ha så lite gemensamt som möjligt, vilket resulterat i små trapphus och ofta ganska snåla resurser för underhåll.

Ägarlägenheter innebär att man rent fysiskt äger sin lägenhet. Man äger golv, väggar och tak och inredning. Man kan jämföra det

med att stapla småhus ovanpå varandra. Man har lagfart på sin fastighet. Man kan ta ut pantbrev. Det finns således till skillnad från bostadsrätt ett direkt ägande av en lägenhet som är en fastighet.

ÄR BOSTADSRÄTT ÄGANDE? Ja, det hävdar jag att det är, även om man inte äger sin lägenhet fysiskt. Det är föreningen som äger fastigheten. Det är föreningen som äger inredningen i badrum och kök. Men jag äger föreningen, det är ett företag som jag är delägare i. Utseendet på lägenheten och läget vet vi alla har stor betydelse för värdet. Men det är inte lägenheten i fysisk mening jag säljer utan min andel i bostadsrättsföreningen med tillhörande rätt till lägenheten. När man har en ägarlägenhet säljer jag lägenheten.

Varje seriös köpare av bostadsrätt borde ta sig en närmare titt på föreningens möjligheter till exempelvis exploatering av vindar och inkomster från lokaler. Denna analys behöver inte göras när man köper en ägarlägenhet. Några gemensamma lokaler finns inte utan lokaldelarna tillhör en ägare precis som bostäderna. Några mer värden från lokalerna kommer inte ägarlägenheterna tillgodo.

EN SYNPUNKT SOM ANFÖRS mot bostadsrätten är att man har en delad ekonomi med övriga medlemmar och därför borde ta kreditupplysning på alla andra innan man köper. En annan synpunkt är att man inte äger sin bo-

”Skillnaderna mot bostadsrätt är hårfina. Om man söker bottna i frågan så landar det på att man i ägarlägenheter kan hyra ut när man vill, medan man i bostadsrätt måste ha styrelsens medgivande.”

oengagerat boende

stad på riktigt. Ytterligare en synpunkt har varit att styrelsen är enväldig och bestämmer en massa saker ovanför medlemmarnas huvuden. Men styrelseledamöterna är själva medlemmar och risken för överuttag av årsavgiften är begränsad. Styrelsen kan variera avgiften vartefter behoven varierar under året. Föreningen har kostnader för värme, vatten, försäkringar och allt annat som dyker upp i bostadsrättsföreningen. Dessutom finns andra kostnader som styrelsearvodet, förvaltningskostnader. Eftersom bostadsrättsföreningar räknas som företag ställer revisorerna krav på att också göra avskrivningar och sätta av pengar för dessa. Detta behöver man aldrig göra som ägarlägenhetsägare.

I ägarlägenheter fastställs en budget för året som avser gemensamma delar av huset. I ett utvecklat ägarlägenhetssystem har var och en egna vatten- och värmeabonnemang. Man begränsar således det som är gemensamt. Ingenting hindrar att man också i bostadsrätt gör så mycket som möjligt individuellt. Det är fortfarande ovanligt, men det finns tendenser mot att öka individualiseringen av kostnader inom bostadsrättsföreningar.

DE FLESTA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR har lån. Det är föreningen som betalar räntan och medlemmarna bidrar genom årsavgiften. I ägarlägenheter kan man utgå ifrån att all finansiering ligger hos ägarlägenhetsinnehava-

ren. Reparation av tak sköts av samfälligheten och kostnaderna för detta kan taxeras ut på delägarna. Det framstår just nu inte som riktigt klart om samfälligheten ska kunna låna pengar för detta. Enligt min mening borde detta inte vara möjligt. Då blir skillnaden för liten mot bostadsrätt och man hamnar i en gemensam risk. Det finns en mycket tydlig tendens inom bostadsrättsvärlden att försöka minska det gemensamma risktagandet. Nya föreningar bildas utan några lån alls i föreningen. Äldre föreningar ber medlemmarna att skjuta till kapital så att föreningens lån kan lösas. Förutom att detta är positivt för boendekostnaderna minskar man också därigenom känsligheten när medlemmar inte betalar sin årsavgift.

NU TROR MÅNGA att den nya boendeform vi får till Sverige inom något år – ägarlägenheter – kommer att betyda mycket för boendet. Jag är inte så säker. Jag tycker det är mycket bra att möjligheter ges till ägarlägenheter. Det finns inget rimligt motiv till varför vi inte skulle ha det. Jag tycker att bostadsrätten är en form av ägarlägenhet, men för dem som inte kan förlika sig med en styrelse som bestämmer i olika frågor kan ägarlägenheter vara en bra form. **Skillnaderna mot bostadsrätt är hårfina. Om man söker bottna i frågan så landar det på att man i ägarlägenheter kan hyra ut när man vill, medan man i bostadsrätt måste ha styrelsens medgivande.**

Kommer ägarlägenheter i stor skala? Kommer bostadsrättsföreningar att konvertera? Det finns säkert bostadsrättsföreningar som kan tänkas övergå till ägarlägenheter ungefär som småhus i bostadsrätt omvandlar sig till egna hem. Detta förutsätter dock att denna möjlighet kommer, det vill säga att ägarlägenheter införs även för äldre fastigheter. Jämförelsen med egna hem haltar något eftersom det personliga ägandet är mycket tydligare i småhus jämfört med i lägenheter. Man får inte heller glömma att det finns transaktionskostnader. Bland annat utlöser en övergång kapitalvinstbeskattning och man får lagfartskostnader. Uppskovet är numera begränsat, vilket innebär att reavinstskatt i många fall måste levereras in. Om en bostadsrättsförening har lokaler tror jag inte det är intressant att omvandla.

I NYPRODUKTION kommer vi säkert att få en del ägarlägenheter. Udda platser som på parkeringsgarage och annat lämpar sig väl för ägarlägenheter. Ett initialt problem kan vara jämförelse av prissättningen. När en bostadsrätt säljs finns nästan alltid lån i föreningen. Detta innebär att det fulla priset inte riktigt är synligt om man inte – som varje seriös köpare borde – ser närmare in i föreningens ekonomi. I ägarlägenheter finns inga gemensamma lån. Vid samma totala anskaffningskostnad blir det synliga priset då högre. ■

Nästa nummer av Bo bättre



TEMA: Stamreovering

Varning: De nyinsatta stammarna håller kanske inte så länge som ni tror. Mycket att tänka på när stammarna måste bytas.

Nyheter på tvättfronten

Bo bättre tipsar om energisnålare torkning, smarta bokningssystem och annat som förenklar vardagen.

TEMA: Energi

Mycket att vinna på effektivare styrning

De flesta styrsystem av fjärrvärmecentraler är långtifrån exakta. Många betalar för en massa outnyttjad spillvärme.

Flera system för att styra, reglera och övervaka värmecentraler finns på marknaden, Bo bättre guidar.

Var och en betalar för sitt

Med individuell mätning av värme och varmvatten minskar föreningen sina energikostnader.

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 3 ute

19 september

CYKELGARAGE VÄDERSKYDD CYKELSTÄLL MATTPISKSTÄLL M.M.



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