

Bo bättre

DET FÖRENINGEN BEHÖVER VETA

RÄNTE- CHOCKEN

- så kan din förening drabbas



SÄTT STYRELSEN I SKOLBÄNKEN

Säkrare boende

- Checklista: säkra året om
- Se över brandskyddet
- Den viktiga belysningen
- Håll koll på nycklarna

Guide: rätt upphandling



GEMENSAM EL:
**Halvera era
elkostnader**



GÖRAN OLSSON:
**Lönsamt att minska
föreningens skulder**

OBEROENDE • INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB

Ansvarig utgivare Gunnar Wesslén**Produktion** Mediabolaget AB

Swedenborgsgatan 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

0770-457 119, info@titeldata.se

www.prenserservice.se

Bo 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 mäklarföretag.**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 4

TEMAN: Ekonomi • Upphandling • Säkerhet



Se över ekonomin

De stigande räntorna kommer att påverka bostadsrättsägare. För en del värre än andra. I vissa föreningar pressas medlemmarna både av sina egna och föreningens räntor, som på sina håll kan pressa upp årsavgifterna rejält. Hur drabbas ni? Jämför med våra exempelföreningar.

sid 10

Säker upphandling

Det är sällan att rekommendera att föreningen sköter en stor upphandling av entreprenadtjänster helt på egen hand. Men kontakten med en professionell konsult underlättas om styrelsen är påläst. För den skull har vi en rejäl guide, allt om AMA, AB och ABT.

sid 22

Koll på säkerheten

Pricka av vår lista "Säker Brf året om" och sov tryggt om natten. Fördjupa dig också i brandsäkerhet, lekplats säkerhet, tryggare med rätt belysning, nyckelkontroll och en hel del annat.

sid 40

Ulrica Ambjörn: Orimligt att medlemmar tvingas till ekonomiska uppoffringar på grund av en grannes underlåtenhet. **6**

Regeringsbeslut: Postboxar behöver inte installeras. **8**

Branschorganisation för reliningföretagen: Hårdare krav välkomnas av företagen. **20**

Gemensam el: Bostadsrättsägare kan halvera sin elavgift. **28**

Gå på kurs: Bo bättre botaniserar i utbudet. **50**

Styrelseskolan:

Sänk boendekostnaderna genom ett kapitaltillskott. **60**



Föreningens pengar upp i rök vid brand

Det är härligt med helg-stämning och levande ljus, men oförsiktigt firande kan ta en ände med förskräckelse. Förutom de trauman och olägenheter en brand i sig orsakar, kan den också resultera i en rejäl ekonomisk smäll för föreningen. Detta beroende på brister i försäkringsvillkoren.

DECEMBER OCH JANUARI är de månader på året då flest bostadsbränder inträffar. På nyårsdagen för snart två år sedan drabbades Brf Hembo i småländska Bankeryd av brand i en av föreningens 83 lägenheter (se även sid 36). Skadorna var omfattande och krävde en totalreovering från golv till tak, utbyte av vitvaror etcetera.

Brandorsaken kunde aldrig klarläggas och fastighetsförsäkringen togs i anspråk i skaderegleringen, vilket innebär att kostnaderna (genom självrisk och höjda premier) belastar föreningens samtliga medlemmar. Branden bedömdes som en totalskada och åldersavdragen blev höga. Åldersavdraget efter en totalskada i en bostadsrättsförening har nämligen inget tak. Det finns inget maxbelopp för brf:ar, vilket det i allmänhet finns i villaförsäkringar. Slutnotan för Brf Hembo blev nära en halv miljon kronor. Den boendes kostnad stannade vid hemförsäkringens självrisk för lösöre.

Ingvar Alfredsson, vicevärd i föreningen, berättar om kallduschen:

– En sån här sak kan knäcka en förening totalt! Tänk om hela radhuslängan på sex lägenheter gått upp i rök, vilket vi befarade när det brann som värst. Det hade inte föreningens ekonomi klarat av, säger han.

Ju mer Ingvar Alfredsson funderade på detta desto tåkigare tyckte han att det var. Till slut satte han sig ner och skrev en motion till förbundsstämman i HSB Riksförbund där han krävde ökat engagemang i frågan. HSB Göta (dit Hembo hör) valde att göra Ingvar Alfredssons motion till sin. De arbetar sedan flera år aktivt med försäkringsfrågor och anser att försäkringsbolagens villkor många gånger lämnar en hel del att önska i förhållande till bostadsrättslagen.

HSB GÖTA HAR FÖLJT UPP hanteringen av ett antal brandskadefall i sin region och har noterat att åldersavdragen som drabbar föreningarna vid en totalskada kan bli en mycket tung ekonomisk börda. Långt tyngre än själva självrisk. De noterar att det inte är ovanligt att åldersavdraget på yt-skikt i form av golv, tak, väggar, porslin, vitvaror och övrig köksutrustning för en normalstor lägenhet kostar föreningen 125 000–150 000 kronor. HSB Göta anser att maxbelopp för åldersavdrag (motsvarande de som finns för villor/egnahem) ska införas också för bostadsrätter och att taket läggs på nivån 60 000–75 000 kronor.

Ett underliggande problem som HSB Göta pekar på är att försäkringsbolagens kunskap om de försäkrade föreningarnas stadgar i många fall är undermålig. Det är snarare regel än undantag att man försäkrar föreningar och/eller lägenheter utan att ha stämt av vilket underhållsansvar som åvilar förening respektive bostadsrättsägare enligt stadgarna. Vilket alltså kan leda till obehagliga och dyrbara överraskningar för föreningen vid brand eller vattenskada (se även Bo bättre nr 2/08 om vattenskador). HSB Göta kritise-

rar också försäkringsbolagen för att underlåta att göra vållandeutredningar, som skulle kunna klargöra individens, det vill säga den enskilde bostadsrättsägarens, ansvar för uppkomna skador.

Nu uppmanar de HSB Riksförbund att intensifiera ansträngningarna att förmå försäkringsbolagen att uppdatera försäkringsvillkoren i linje med det tudelade underhållsansvaret som finns mellan föreningen och bostadsrättsägaren. Dessutom vill man se ett införande av maxbelopp för åldersavdrag vid totalskada i bostadsrättsföreningar.

MAN KAN TYCKA att detta egentligen inte vore så märkvärdigt att rätta till. En uppenbar orättvisa och en uppenbar otydlighet kan väl inget hedervärt försäkringsbolag ha intresse av att bevara? Försäkringsbranschen borde klara av att rensa upp i villkoren utan påtryckningar utifrån. Att medlemmar i en förening ska tvingas till ekonomiska uppoffringar på grund av en grannes underlåtenhet att underhålla sin bostad eller visa rimlig aktsamhet är ju knappast rimligt.



Ulrica Ambjörn,
chefredaktör



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

För övrigt...

...noteras att Stockholms miljöförvaltning och regionens brf:ar är i luven på varandra. Miljöförvaltningen debiterar brf:arna 875 kronor i timmen för att besöka fas-tighetsägarna och fråga vad de gör för miljön och bevaka de boendes hälsa. Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC, anklagar miljöförvaltningen för att "hitta på" verksamhet i jakten på intäkter (finansiering via ökade avgifter är ett politikerkrav), och har nu uppvaktat miljöborgarrådet för att få villkoren ändrade. "Bostadsrättsföreningar är inte kommersiella fastighetsägare och kan inte sätta av en eller två dagar för att svara på miljöförvaltningens frågor, säger vd Göran Olsson till Dagens Nyheter.

...har Brf Eken nr 25 i södra Stockholm vägrat ta emot miljöförvaltningen och fått ett föreläggande att lämna in skriftlig rapport, vilket de överklagat till länsstyrelsen. SBC, som backar upp föreningen, hoppas på en vägledande dom i frågan.

...sätter stadshusalliansen stopp för ombildning av de kommunala bostadsbolagens hyresrätter till bostadsrätter i Stockholms innerstad samt i de närförorter som har en "god balans" mellan bostads- och hyresrätter. Blandat är bäst!

...tycker 84 procent av 1 500 tillfrågade HSB-medlemmar att det är ganska, eller mycket bra, om fastighetsskatten stimulerar energibesparande investeringar. 77 procent tror att deras egen förening kommer att investera i energibesparande åtgärder om det leder till lägre skatt, enligt Hemma i HSB.

Direktivet om postboxar dras tillbaka

Fastighetsägare i Sverige kan andas ut. Direktivet om gemensamma postboxar i alla trapphus före 2011 har dragits tillbaka. Hotet om utebliven post om målet inte uppnåtts är därmed borta. Men utdelningen kan ändå stoppas om facket anser att arbetsmiljökraven inte är uppfyllda.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

– Vi är naturligtvis mycket glada över beslutet, säger Per-Åke Eriksson, vd i Fastighetsägarna. Varför ska vi stå för kostnaderna? Det är Posten som är arbetsgivare och som bör ansvara för de anställdas arbetsmiljö, inte fastighetsägarna. En myndighet som Post- och Telestyrelsen (PTS) ska jobba för bägge sidor.

Det allmänna rådet från PTS var att postboxar skulle införas i alla flerfamiljshus före 2011. Utdelning av post där boxar inte införts skulle sedan stoppas tills problemet åtgärdats. Men regeringen har nu dragit tillbaka direktivet

med hänvisning till postlagen, som stadgar att alla har rätt att få sin post hemskickad. Man strävar fortfarande efter att postboxarna ska införas, men nu finns inte längre någon tidsgräns. Postboxar ska istället installeras främst i samband med ombyggnationer.

SVERIGE ÄR ETT AV FÅ länder som inte övergått helt till postboxar i trapphusen. Lennart Lindberg, chef på Forum för fastighetsboxar, är bekymrad över hur det påverkar arbetsmiljön för brevbärarna.

– Vi uppskattar att femton till tjugo procent av alla trappuppgångar inte uppfyller arbetsmiljökraven. Som det nu ser ut kan det ta upp emot 40 år att åtgärda detta. På det viset förstör vi ytterligare två generationer brevbärare.

Även Alf Mellström, SEKO-fackets ordförande på Posten, är besviken på att direktivet dragits tillbaka.

– Det är förvånande att samma regering som förespråkar

minskande sjukantal kan ta ett sådant beslut, säger han. Men vi kommer att fortsätta att ställa krav på Posten som arbetsgivare att ligga på fastighetsvärdarna i den här frågan.

MEN POSTUTDELNINGEN kan alltså stoppas ändå. Om ett skyddsombud från SEKO menar att arbetsmiljön är ohållbar kan de boende tvingas hämta sina brev på ett utlämningsställe. Än så länge har sådana poststopp bara utfärdats på några ställen i landet, som i Helsingborg för något år sedan och även i Stockholms innerstad.

– Främst ser vi problem med för högt och för lågt placerade brevkast samt brevkast som är tröga och trasiga, säger Thomas Engström, skyddsombud på SEKO.

MÅNGA TILLVERKARE och återförsäljare av postboxar är faktiskt positiva till att direktivet har dragits tillbaka. Nu kan man fokusera på postboxarnas fördelar, som till exempel

minskad risk för inbrott via brevkast, snarare än att de ska förknippas med något negativt.

– Att tvångsföra postboxar är ingen bra lösning, även om arbetsmiljön för brevbärare naturligtvis är mycket viktig, säger Jerry Andersson, marknadschef på Alfbox som bland annat säljer postboxar. Beslut blir lätt dåliga när de tas under tvång. Jag tror snarare på att facket och Arbetsmiljöverket måste fortsätta förhandla om detta. ■

FAKTA:

Även om beslutet dragits tillbaka kan det sättas press på vissa fastighetsägare. Här är några av de allvarigaste problemen från arbetsmiljösynpunkt:

- Höga brevkast (extremfall 160–170 cm över golvet)
- Låga brevkast (extremfall 15–35 cm över golvet)
- Tröga och trasiga brevkast
- Spiraltrappor (halkrisk)

Nytt på bobattre.se

bobattre.se guidar till billig och bra el

Genom att byta elbolag går det att spara många sköna slantar. Det är en mängd aspekter att ta ställning till, förutom pris och abonnemangsform ska du ta ställning till miljön, eller om en del av elleverantörens vinst ska gå till välgörande ändamål. Hjälper att hitta rätt bland Sveriges 131 elhandelsbolag, som tillsammans erbjuder 1 459 olika elavtal finns på nätet. På **bobattre.se** hittar du en guide till bra webbsidor som hjälper dig välja rätt.



Vi skärper nyhetsbevakningen

Nu hittar du ännu mer av det senaste om bostadsrätt. På **bobattre.se** hittar du dagligen nya länkar till intressanta artiklar om ekonomi, miljö, byggprojekt, juridik och nya produkter. Ni tjänar på att vara uppdaterade.

Alltid på bobattre.se

- Prenumerera på vårt nyhetsbrev.
- Presentera er på Brf-sidor. Genom att uppdatera informationsidan om just er förening så styr ni samtal och post till rätt mottagare.
- Förenkla styrelsearbetet med våra dokumentmallar som enkelt laddas ner.
- Hitta företag/leverantörer snabbt och enkelt.
- Hitta era grannar och tjäna pengar på en gemensam upphandling.

Dubbel ränte

– slår mot både förening och medlem

Turbulensen i världsekonomin påverkar i hög grad även den minsta bostadsrättsförening. En del bostadsrättsägare kan komma att drabbas av dubbel räntesmäll. Räntekostnaderna kan på sina håll ge stora utslag på medlemsavgiften.

TEXT: PETER STREIFFERT

Många föreningar kommer att få det tungt kommande år, det har företaget Boreda räknat ut. Boreda arbetar med ekonomisk analys av bostadsrättsföreningar och har synat större delen av Sveriges alla bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Deras beräkningar visar att kostnaderna för bostadsrättsföreningarnas lån under 2009 kommer att öka med i snitt 20 procent i hela Sverige utslaget på alla kommuner.

– Det har inte varit möjligt göra sådana här körningar förut så materialet är på många sätt unikt. Vi har till exempel kunnat titta på flera faktorer som påverkar bostadsrättsföreningarnas räntetryck, som region, tid, bank, löptid, räntesats och belopp. Vi kan också se vilka lån som ska förfalla och vilken räntepåverkan det ger, säger Joakim Möller, vd Boreda.

Hur hårt ränteuppgångar slår beror en hel del på hur styrelsen valt att disponera lånen. Rörlig eller bunden ränta är bara en av många frågor att ta ställning till.

Just att föreningar har lån som förfaller i orostider som dessa kan få stora ekonomiska konsekvenser. Kanske passade de på att binda för 3–4 år sedan då räntan var som lägst, när

nu lånen löper ut vankas måhända en betydligt högre ränta.

– Vad vi kan se blir det tuffast i storstadsregionerna och kanske främst Stockholm, där kostnaderna i snitt beräknas höjas mellan 25 och 30 procent. Föreningarna i de mindre kommunerna tycks inte ha lika stor räntekänslighet, men oavsett kommun så är det relativt stora räntekostnadsökningar i snitt, säger Joakim Möller.

Frågan är hur bostadsrättsföreningarna tacklar det ökade räntetrycket. Ska styrelsen besluta om höjda avgifter i föreningen eller har de andra lösningar?

Vi har talat med tre bostadsrättsföreningar som alla har ett ökat räntetryck att vänta nästa år.



Färgeriet i Nacka utanför Stockholm består av 109 lägenheter, föreningen bildades 2004.

– Vi följer givetvis ränteutvecklingen noga, men är inte särskilt oroade då vi har god ekonomi i fören-

ingen. För två år sedan beslutade vi om att en tredjedel av våra lån skulle vara rörliga, och det har vi tjänat på. Vi har en buffert som gör att vi kan ha lite is i magen även i orostider som dessa. När resterande lån ska omsättas kommer vi att ta kontakt med ett antal banker för att få den bästa räntan. Vi är inte lojala mot en bank, berättar ordförande Hans Hesselius.

Brf Helsingborg Kristinehall nr 7 har 18 lägenheter.

– Nej, jag är inte orolig och tycker att vi har koll på läget. Vi har höjt avgifterna två gånger förra året och nu senast i april. Men det är närmast en pedagogisk uppgift att visa på nödvändigheten av detta. Vi är en liten förening och det är viktigt att vi är eniga om hur vi ska sköta vår ekonomi. 2006 tog styrelsen beslut om att lägga om lånen till rörlig ränta, och vi har haft en del extrastämmor sedan dess om räntorna och, som sagt, vi är överens. Banken vill dock binda våra lån men inte vi, säger ordförande Lars Kollberg.

smäll

**Så slår räntorna:
JÄMFÖR MED DIN FÖRENING!**



Brf Korsnäbben i Solna bildades 2004 och består av 87 lägenheter.

– Vi försöker generellt att vara väldigt öppna och tydliga med hur vi sköter ekonomin. Vår årsredovisning ligger till exempel på vår webb.

2005 hade vi en större avgiftshöjning och har sedan november samma år våra lån bundna med olika bindningstid. Det ser bra ut men vi kommer likväl förmodligen att höja avgifterna med kanske fem procent i januari.

Vi vill ha en ekonomi som går ihop med ett litet överskott. Som det ser ut nu enligt den amorteringsplan vi har så ska vi vara skuldfria om 50 år, säger ordförande Johan Falkholt.

JA, RÄNTEKOSTNADERNA kommer enligt Boredas uppgifter att öka kraftigt för Sveriges bostadsrättsföreningar och i många fall kommer bostadsrättsägarna att få betala genom ökade årsavgifter. Men långt ifrån alla hamnar i knepiga lägen. HSBs Brf Kolarängen i Järfälla placerar Boreda i gruppen med låg räntekänslighet.



Brf Kolarängen består av 319 lägenheter och har funnits sedan 1980.

– Ja, vi har bra ekonomi och jag skulle säga att vi i styrelsen är ganska alerta. Vi känner ingen panik och har heller inte förändrat vår strategi.

Lånen är bundna med olika bindningstid, och när de omsider löper ut tar vi in offerter från flera banker för att få så bra ränta som möjligt. Jag tycker nog att vi är ganska skickliga förhandlare och att vi varit lyckosamma. Föreningens avgifter har till exempel varit oförändrade i tio-tolv år, säger ordförande Lars Olsson.

Dubbel belåning

Flertalet bostadsrättsföreningar har belånat sina fastigheter och de flesta bostadsrättsägare har köpt sina lägenheter med lånade pengar. Dessa båda lån är anledningen till den "dubbla belåningen". Bostadsrättsägare är helt enkelt ofta dubbelt skuldsatta genom sin andel i föreningen.

Stopp för ombildningar i Stockholm

Den borgerliga alliansens beslut att stoppa ombildningar av hyresrätter i Stockholms innerstad och närförorterna motiveras inte utifrån finanskrisen. Motivet uppges istället vara att man nu uppnått rätt balans mellan bostadsrätt och hyresrätt. På kort sikt spelar beslutet liten roll. 300 bostadsrättsföreningar står redan i kö för att få sina hus värderade. Finanskris, lågkonjunktur och oro för höga räntor bromsar dock taktiken på ombildningarna.

Alla som ansökt om ombildning har inte råd att genomföra denna. Många står helt enkelt utan lånelöfte från banken. Stockholms Stadshus AB, som har det övergripande ansvaret för ombildningsprocessen i allmännyttan, har dock gett föreningarna lite respit.

– Men om alla som ansökt slutligen skulle tacka ja, skulle hela bostadsmarknaden verkligen påverkas, säger Joachim Quiding, administrativ chef på Stockholms Stadshus AB.

172 föreningar har fått erbjudande att köpa. Ytterligare 100 föreningar har tecknade köpekontrakt. Totalt har 643 bostadsrättsföreningar bildats och ansökt om ombildning.

Räntechock kan leda till nästan 25-procentig avgiftshöjning

De värsta finansiella stormarna verkar ha dragit förbi. När du läser detta har räntenivåerna förhoppningsvis gått ner. Men nedanstående exempel visar på de risker en högt belånad förening löper i tider av ekonomiska oroligheter.

Många föreningar har rörliga lån. Andra passade på att binda när räntan var som lägst, men desto hårdare blir smällen nu när de tvingas binda om till dagens höga ränta.

I dessa tre exempel har vi utgått från tre verkliga föreningar och beräknat hur räntekostnaderna då skulle förändras i föreningen mot de prognoser som finns.

Vi utgår från att föreningarna sköts så kostnadseffektivt som möjligt och att räntehöjningarna därför slås ut på medlemsavgifterna.

Ett annat scenario är att föreningen, för att undvika impopulära avgiftshöjningar, skjuter på nödvändigt underhåll, vilket givetvis kan leda till en ännu värre smäll i framtiden.

I vårt räkneexempel bortser vi från eventuella skatteeffekter eller amorteringar. Vi använder en förväntad rörlig ränta på 5,5% för år 2009. Uppgifterna kommer från bokslut 2007-12-31.

Så har Boreda räknat:

Boreda bokför bostadsrättsföreningarnas årsredovisningsdata och lagrar informationen i en stor databas tillsammans med uppgifter från Bolagsverket, Skatteverket och Lantmäteriet. Med hjälp av en analysmodell kan de därefter göra körningar i datamängden för att hitta ny unik information. I det här fallet har de räknat på hur kostnaden för räntor påverkas av svängningarna på räntemarknaden. I sin databas har de information om bostadsrättsföreningarnas lån, löptider, belopp och räntesats vid räkenskapsårets utgång. De kan med automatik "lösa upp" lån som förfaller och räkna om hur stor räntekostnaden för detta lån blir med den förväntade räntesatsen. När de väl vet hur stor förändringen är på räntekostnaden kan de lägga denna på nuvarande medlemsavgift för att på så sätt få fram hur mycket årsavgiften kan komma att påverkas ifall hela förändringen skulle slås ut på medlemmarna.

Brf A:

Lån 1: 13 862 000 kr, ränta 4,25%, rörligt

Lån 2: 16 862 000 kr, ränta 3,91%, förfaller 2008-12-30

Lån 3: 16 862 000 kr, ränta 4,09%, förfaller 2011-12-30

Årsavgifter: 1 775 861 kr

Nuvarande räntekostnad: $13\,862\,000 \times 4,25\% + 16\,862\,000 \times 3,91\% + 16\,862\,000 \times 4,09\% = 1\,938\,095$ kr

Räntekostnad 2009: $13\,862\,000 \times 5,5\% + 16\,862\,000 \times 5,5\% + 16\,862\,000 \times 4,09\% = 2\,379\,476$ kr

Ökad räntekostnad: $(2\,379\,476 - 1\,938\,095) / 1\,938\,095 = 22,8\%$

Ökad årsavgift: $(2\,379\,476 - 1\,938\,095) / 1\,775\,861 = 24,9\%$

Kommentar: Denna förening får in en stor del av sina intäkter från lokalhyror.

Det gör dem känsliga. I lågkonjunktur är det svårt att omförhandla hyrorna, ökade räntekostnader måste därför slås ut på årsavgiften.

Brf B:

Lån 1: 3 573 382 kr, ränta 5,02%, förföll 2008-03-26

Lån 2: 4 387 500 kr, ränta 4,13%, förfaller 2011-09-30

Lån 3: 4 387 500 kr, ränta 4,29%, förfaller 2014-09-30

Årsavgifter: 1 685 696 kr

Nuvarande räntekostnad: $3\,573\,382 \times 5,02\% + 4\,387\,500 \times 4,13\% + 4\,387\,500 \times 4,29\% = 548\,811$ kr

Räntekostnad 2009: $3\,573\,382 \times 5,5\% + 4\,387\,500 \times 4,13\% + 4\,387\,500 \times 4,29\% = 565\,964$ kr

Ökad räntekostnad: $(565\,964 - 548\,811) / 548\,811 = 3,1\%$

Ökad årsavgift: $(565\,964 - 548\,811) / 1\,685\,696 = 1,0\%$

Kommentar: Eftersom det bara är en mindre del av lånet som förfaller detta år blir räntekostnaderna små.

Brf C

Lån 1: 1 025 000 kr, ränta 3,5%, förföll 2008-09-01

Lån 2: 1 025 000 kr, ränta 4,3%, rörligt

Årsavgifter 1 853 005 kr

Nuvarande räntekostnad: $1\,025\,000 \times 3,5\% + 1\,025\,000 \times 4,3\% = 79\,950$ kr

Räntekostnad 2009: $1\,025\,000 \times 5,5\% + 1\,025\,000 \times 5,5\% = 112\,750$ kr

Ökad räntekostnad: $(112\,750 - 79\,950) / 79\,950 = 41,0\%$

Ökad årsavgift: $(112\,750 - 79\,950) / 1\,853\,005 = 1,8\%$

Kommentar: En rejäl räntekostnadsförändring som synes. Men eftersom belåning-
en är förhållandevis liten ger det ett litet utslag på avgifterna.

”Stirra er inte blinda på lägsta

För styrelsen gäller det att tänka långsiktigt och undvika dramatiska svängningar. Därför kan det bland annat varas klokt att åtminstone ha en del av föreningens lån bundna och gärna på längre sikt, kanske upp till tio år. Det säger Länsförsäkringars placeringsexpert Mats Wester.

TEXT: PETER STREIJFFERT



Mats Wester.

LÄNSFÖRSÄKRINGARS MATS WESTER har kritiserat bankernas vidlyftiga kreditgivning. Han pekar på att detta nu har lett till stora problem för enskilda svenska hushåll som får slita med ökade ränteutgifter på stora bostadslån.

För många bostadsrättsföreningar gäller ett liknande scenario inte minst då stora lån ska omsättas.

– Ja, men en viktig skillnad är att en bostadsrättsstyrelse har ansvar för andra. Som enskild kan du ta större risker i och med att det förhoppningsvis bara är du som drabbas. En styrelse måste ta ett större ansvar. För bostadsrättsägaren kan det vara en bra idé att satsa på rörlig ränta om man har det ekonomiska utrymmet. En förening bör däremot ha åtminstone en del bundet. Helst bör dessutom lånen ha långa löptider, gärna upp mot tio år. Det bästa är om lånen inte omsätts samtidigt, säger Mats Wester.

I egenskap av ekonomisk expert är det

inte så konstigt att han själv suttit i bostadsrättsstyrelser. Och de två senaste föreningarna har skilt sig väsentligt när det gäller ekonomin.

– Den ena hade nästan inga reserver alls, medan reserverna närmast var onödigt stora i den andra. Inget optimalt läge för någon av dem alltså. Att inte ha reserver vet väl de flesta att det inte är bra. Men att ha för mycket i kassan är också dåligt, då konsekvensen blir att medlemmarna betalar onödigt höga avgifter. Avgifterna har en direkt påverkan på värdet av lägenheterna, så en onödigt hög avgiftsnivå drabbar bostadsrättsägarna dubbelt kan man säga.

Avgifterna är väl överhuvudtaget en känslig historia för varje styrelse?

– Ja, frågan är komplex då avgiftshöjningar alltid medför kritik från de boende, samtidigt som det är viktigt att komma bort från en allt för ryckig ekonomi.

Mats Wester menar att det bästa är om

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

räntan"

styrelsen upprättar en ekonomisk plan för de kommande åren (fem år är lagom) och gör en ordentlig inventering av vad som behöver göras med fasaden till exempel. Många föreningar skulle tjäna på att lägga mer tid på detta och inte bara fokusera på de lägsta räntorna och att hålla avgifterna nere. Risken är att det slår tillbaka när man till sist tvingas ta tag i ett eftersatt underhåll.

– Visst ska man jobba aktivt med lånen men avgifterna är av underskattad betydelse. Medlemmarna ska kunna ha viss framförhållning och kunna planera sin ekonomi. En höjningsplan med 2–3 procent per år är för de flesta mer hanterlig än större, plötsliga höjningar.

– Egentligen är det ju ganska enkelt för styrelsen. Det är bara att titta på hur man som bostadsrättsägare vill ha det själv, säger Mats Wester.

Utnyttja lågkonjunkturen

En lågkonjunktur behöver nödvändigtvis inte enbart vara av ondo. Man kan faktiskt säga att på vissa sätt är det reapriser på tjänster.

TEXT: PETER STREIFFERT

Behöver fasaden snyggas till, trapphusen målas eller gården fräschas upp? Ja, då kanske det är dags att göra det nu. När konjunkturen dippat sjunker också priserna på flera av de tjänster som en bostadsförening köper upp.

– Finanskriser är verkligen inte så lattjo. Men visst finns det vissa positiva inslag för oss som bostadsrättsförening. Det som händer i vissa tjänstesektorer är att det blir brist på jobb, byggmarknaden kommer till exempel att bli kärv, så då passar vi på att måla om, säger Martin Svenningsen, ordförande i föreningen Essinge Brygga i Stockholm med 129 lägenheter.

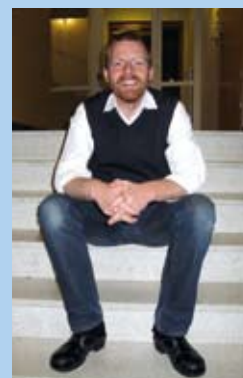
Det kan alltså vara lönt att plocka fram

underhållsplanen och tidigarelägga något framtida underhållsarbete.

– Vi fick ett betydligt lägre pris nu än när vi frågade sist, så visst lönar det sig. Jag ser det som ett direkt resultat av lågkonjunkturen, säger Martin Svenningsen.

Sedan lönar det sig allt som oftast att se över energiförsörjningen. Här finns det mycket pengar att spara då energi är föreningens största utgift efter räntorna.

– Vi kommer också att passa på att amortera så mycket vi kan. Men det där är ju en avvägning – amortering kontra medlemsavgiften, säger Martin Svenningsen.



Säker monterering.

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

Undvik fallgrop

– kolla lån och andra fasta utgifter

Med bättre koll på ekonomin kan en bostadsrättsförening troligen sänka sina månadsavgifter. Det kräver dock kunskap och administrativ arbetsinsats från styrelsen. Här ett par tips från seniorkonsulten, förvaltaren och ordföranden i en förening som sköter ekonomin själva.

TEXT: INGER EVERTSON

”SENIORKONSULT” HASSE ENARSSON menar att föreningarna behöver bli bättre på att förhandla om lån med sina banker.

– Byt bank om det går att få bättre villkor någon annanstans, är hans råd.

Villkoren för föreningens likvida medel bör också ses över.

– Vanligt är att de stora bostadsrättsorganisationerna har hand om föreningarnas likvida medel och sätter in dem på ett transaktionskonto. Kontrollera om det går att få bättre ränta i en vanlig bank i stället, säger Hasse Enarsson.

Avtalen med en ekonomisk förvaltare kan hävas eller omförhandlas. Här finns pengar att tjäna, men det är inte säkert att det passar alla då det bland annat innebär mer administrativt arbete.

En förening som Bo bättre varit i kontakt med förhandlade med sin förvaltare, en av de större organisationerna, och lyckades förbättra sina räntevillkor för de likvida medlen. Men föreningens ordförande berättar att man kunnat få ännu bättre ränta i en vanlig bank. Föreningen väljer troligen trots allt att låta de likvida medlen stå kvar hos organisationen.

En annan ”fallgrop” är underhållet av fastigheten.

– Föreningarna har ofta dåliga underhållsplaner som ibland dessutom sköts av konsulter utan någon större kompetens, säger Hasse Enarsson och fortsätter:

– Det finns skräckexempel där okulärbesiktning endast sker vart femte år. För att ha kontroll på statusen i fastigheterna bör man göra årliga inspektioner så att åtgärder kan sättas in snabbt innan felet förvärras och därmed kostar mer då de avhjälpas.

Föreningarna glömmer ofta att koppla planerade underhållsåtgärder till budgetprocessen. Med en professionell underhållsplan kan man se om det finns åtgärder som kan göras tillsammans för att bli mer kostnadseffektiva. Till exempel om man måste ha byggnadsställningar.

– Görs sedan budgetsimuleringar utifrån underhållsplanen så slipper föreningen många obehagliga överraskningar, säger Hasse Enarsson.

VID STÖRRE ÅTGÄRDER bör föreningen anlita experter så att det blir så bra kvalitet och dokumentation som möjligt.

Även om årsredovisningen till största del görs av en ekonomisk förvaltare bör styrelsen förhålla sig aktivt till innehållet.

– Enligt många experter bör en fastighet, som beräknas kunna användas i minst 100 år, skrivas av med högst en procent per år. Många föreningar gör för höga avskrivningar, vilket resulterar i för höga månadsavgifter.

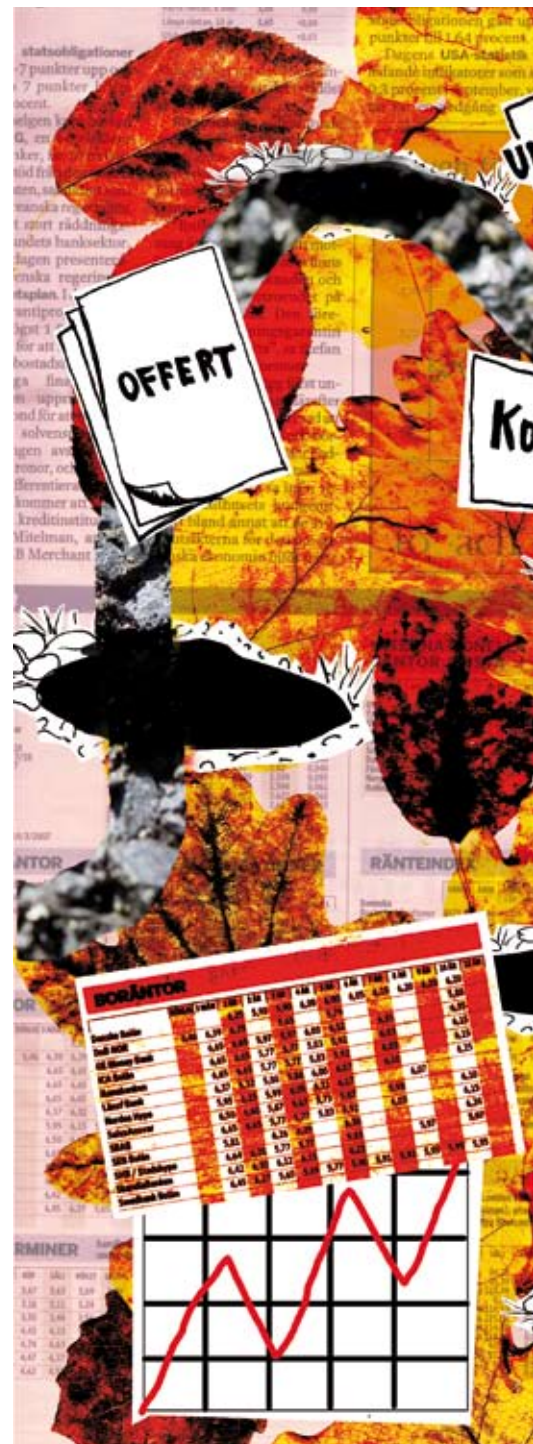
På Arcada Ekonomisk Förvaltning arbetar Hans Levin.

– Det största problemet för en förening är att styrelsen inte har någon kontinuitet. I värsta fall byts stora delar ut varje år. Vidare är styrelsen ideell och det är inte säkert att någon ekonom finns med, säger Hans Levin.

De flesta styrelser inser att de inte kan hålla i ekonomin själva om de inte har en kvalificerad ekonom i eller i anslutning till styrelsen.

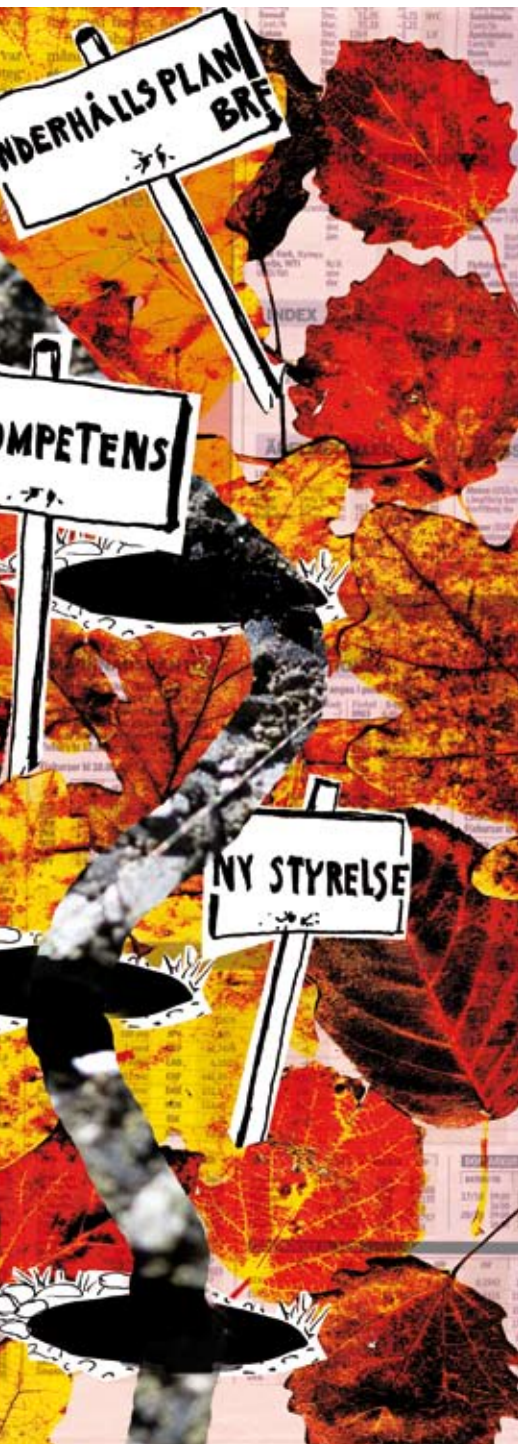
– Även de ekonomer som haft ideella uppdrag för en bostadsrättsstyrelse brukar tröttna efter några år, säger Levin.

Hans Levin påpekar också att de som bor i bostadsrätterna känner sig som ”hyresgäster”



arna

ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM



under 364 dagar om året. Den 365:e dagen är det årsmöte och då är de boende ägare av både sin bostad och sin förening.

– Då ställs det alla möjliga och omöjliga frågor om allt från kassaflöde till underhållsplan och pantbrev. Och då gäller det att kunna svara på ett professionellt sätt.

I en bostadsrättsförening är det inte bara ekonomi som behöver skötas – det finns också en hel del juridiska spörsmål.

– Till juridiska problem hör till exempel byte av ytterfönster. Vem ska betala bytet, lägenhetsinnehavaren eller föreningen?

BOSTADSRRÄTTSFÖRENINGEN Kullasund i Vaxholm, en fristående förening med 65 lägenheter, sköter sin ekonomi helt själva. Ordförande i styrelsen är Åke Johansson.

– Bokföringen sköts av en föreningsmedlem som har egen bokföringsbyrå. Lägenhetsregistret sköter jag, och övriga i styrelsen har sina uppgifter. Det fungerar väldigt bra.

I början av 1990-talet var Kullasunds bostadsrättsförening så gott som konkursmässig. Det var i samband med detta som Åke Johansson kom in som ordförande.

– Vi lyckades styra upp ekonomin och i början hade vi en SBC-ekonom som hjälpte oss. Men vi tyckte att det blev väldigt dyrt, så vi beslutade oss för att försöka själva. Och det har gått alldeles utmärkt, säger han.

Under de senast fem åren har styrelsen varit helt intakt och dessförinnan satt samma styrelse under lika lång tid.

– Vi har fem ordinarie ledamöter och två suppleanter. Om någon av de ordinarie ledamöterna slutar går en av suppleanterna in. Dessa är lika insatta i föreningens arbete som

de ordinarie ledamöterna, så vi får aldrig något glapp, säger Åke Johansson.

När han tog över klubban fanns det två väldigt ”dåliga” lån med höga räntor och amorteringar, vilka löstes av medlemmarna i samband med att lånen skulle skrivas om (läs mer om att göra ett kapitaltillskott i Göran Olssons krönika på sid 60). Det gjorde att avgiften kunde sänkas med över 30 procent.

Ett problem som man haft i styrelsen är att förklara bokslutet för medlemmarna.

– Ofta har den som sköter ekonomin varit med. Men vid årsmötet i våras var hon bortrest. Vi fick då frågor om varför det var minus på sista raden i bokslutet. Det måste ju betyda att ekonomin var dålig eller...?

Ingen av ledamöterna på stämman kunde på ett pedagogiskt sätt förklara att det hade med avskrivningarna att göra.

Av detta lärde sig styrelsen att man nog i fortsättningen bör ha sin revisor med under årsmötena.

– Revisorn ses som en auktoritet, som dessutom kan förklara ekonomin i termer som vi inte alltid kan.

– Men, säger Åke Johansson, den löpande ekonomin klarar vi lika bra som en extern bokföringsbyrå och utan någon extra kostnad. Det som krävs är lite envishet samt en engagerad, kunnig och uthållig styrelse. Eftersom vi tar in suppleanterna i styrelsearbetet när någon hoppar av har vi en kontinuitet, säger Åke Johansson.

Det finns alltså en hel del att spara på att helt eller delvis sköta ekonomin själva. Men det kan inte nog påpekas att det lätt kan förvandlas till en fallgrop om inte kompetensen finns. ■

Ramla inte i fällorna!

- **Se över lånen.** Förhandla med bankerna om räntorna.
- **Kontrollera om ni kan höja räntorna** på de likvida medlen genom att sätta in pengarna på ett eget bankkonto. Detta kan dock leda till ökad administrativ arbetsbelastning för styrelsen.
- **Begär offert** från olika ekonomiska förvaltare. Se vad ni får för pengarna. Det är inte säkert att det billigaste alternativet är det mest prisvärda.
- **Se över underhållsplanerna** varje år och gå igenom hela huset årligen för att kontrollera att ingen förslitning, som inte finns med i underhållsplanen, har skett.
- **Om styrelsen ska göra redovisningen själv bör ni kunna svara ja på följande frågor:**
 - Finns det ekonomisk spetskompetens i styrelsen?
 - Har ni redovisningsprogram avsett för fastighetsförvaltning?
 - Har ni kontinuitet i styrelsen?
 - Kan ni på ett pedagogiskt sätt förklara bokslutet för medlemmarna?
 - Har ni kapacitet att sköta till exempel lägenhetsregister, pantförskrivning och utskick av hyresavier till medlemmarna?
 - Har ni juridisk kompetens?

Notiser

Loppis får igång miljötankandet

Miljöfrågor är något som intresserar väldigt många. Två bostadsrättsföreningar i centrala Stockholm ordnade nyligen en "miljöloppis". Tanken är att göra medlemmarna mer medvetna och få igång ett miljötankande.

TEXT: ULLA-KARIN HÖYNÄ
FOTO: ANDERS CALLERTUN

EN SÖNDAG i mitten av oktober var det premiär för den första "miljöloppisen" på Kungsholmen i Stockholm, som arrangerades av den nybildade miljögruppen. Där fanns ett antal bord där medlemmarna sålde egna saker, och ett allmänt bord med föremål som lämnats in för försäljning av andra medlemmar. Det var ett stort intresse för "loppisen" med många besökare. Tillsammans har de två bostadsrättsföreningarna, Bfr Silvieberg och Bfr Lysbomben, 500 medlemmar. Någon extern annonsering hade man inte gjort den här gången.

Intäkterna från det allmänna bordet blev 1 000 kronor. Peng-

arna ska användas till arbetet inom miljögruppen. Den startade i september i år och består av sex personer. Initiativtagare är Lisa Warsén.

Förhoppningen är att alla boende ska börja tänka och agera mer miljömedvetet.

– Redan innan vi hade loppisen kunde vi se att man hanterade sakerna på ett annat sätt. Utanför vårt grovsoprum ställdes saker med lappar där det stod "Varsågod". Vi har fått många propåer om att detta var ett roligt initiativ, säger Lisa Warsén.

– **EN ANLEDNING** till att miljögruppen startade var att våra grovsopor kostar väldigt mycket. Miljöloppisen var till för att återanvända saker som annars hade gått till soporna, fortsätter hon.

Anders Callertun ingår i miljögruppen. Han tycker att idén är väldigt bra, både för miljön och för att få igång samarbete med grannarna.

– Det är en möjlighet att öka



sammanhållningen mellan föreningarna. Tidigare hade vi mer samarbete, men inte numera. Jag har fått kommentarer om att detta är ett bra initiativ och ett sätt att få igång återvinning, menar han.

MILJÖGRUPPEN har planer på att ordna en barnloppis under hösten, och en klädloppis i bör-

jan av nästa år. Det finns också tankar om att starta en bilpool. Gruppen vill arbeta mer med breda frågor, bland annat bjuda in energirådgivare, och informera på föreningens hemsida om miljögruppens arbete.

– Vi pratar om en "god miljö" och att det är viktigt att upphandla saker gemensamt till de två husen, säger Lisa Warsén. ■



Ny samlingsplats för energi

På Fastighetsägarnas nya sajt Energiportalen samlar man nyheter, krönikor och rapporter om energi. Enligt Fastighetsägarna finns ett stort intresse för energieffektivisering och marknadssituationen för fjärrvärme och el. Portalen har skapats som en samlingsplats för ny information, men också för att ge användarna möjlighet att utbyta egna erfarenheter.
www.fastighetsagarna.se/web/Energiportalen

BYGGNADSVÅRD – inte bara för röda torp

HUR VÅRDAR MAN FASAD, balkong eller trapphus så att husets kulturhistoriska värde inte går förlorat?

Numera hittar du svaren online. En ny webbsida för byggnadsvård har öppnat på initiativ av Stadsmuseet i Stockholm. Huvudfokus ligger på flerbostadshus i Stockholm byggda mellan 1880 och 1975, vilket därför rör merparten av huvudstadens bebyggelse.

Tanken är att visa hur byggnadsvård inte bara handlar om torp på landsbygden eller villor i förorten. Här hittar du också en klassificeringskarta över Stockholms K-märkta hus och annan information om äldre bebyggelse.

Samtidigt byggs Stadsmuseets utställning "Om huset själv får välja" om och flyttar till nya lokaler.

www.stadsmuseum.stockholm.se

Hårdare krav på relining

Så vill branschen att det ska se ut

Artikeln "Hårdare krav på reliningföretagen" i förra numret av Bo bättre väckte reaktioner från branschhåll. Både positiva och negativa sådana.

Gott så! För i alla fall är alla rörande överens om att det behövs en ordentlig genomlysning. Det tjänar alla på. Bostadsrättsföreningar får lättare att hitta rätt metod och att ställa krav. Och reliningbranschen kan gemensamt visa att man är ett fungerande alternativ.

Idag är det svårt att veta vilken kvalitetsnivå de olika reliningmetoderna egentligen kan leva

upp till. Få skarpa tester har gjorts, för givetvis är det skillnad mellan att lämna in någon meter rör till ett testinstitut och att se till att det håller tätt flera rörkrökar bort. Konsultföretaget Rotpartner hör till de få som verkligen följt upp resultatet genom att ta ut rörprover.

– Det har varit skrämmande resultat. Jag vågar inte tänka på hur det ser ut i många fastigheter som har utfört detta. Det viktiga är att man hittar ett instrument som redovisar rörets uppbyggnad hela sträckan. Detta gäller egentligen bara de som sprutar på en

massa. De med strumpa vet ju tjockleken. Men strumpan har andra brister som stick med mera, även om de nu kommer speciella grenrörstrumpor, säger John Kåwert.

Rotpartner konstaterar att bristerna framförallt berodde på dåligt utförande, vilket alltså inte behöver tala emot själva metoden. En branschorganisation skulle kunna betyda mycket för skärpta krav på yrkeskunna.

Bo bättre frågade ett par av reliningföretagen om deras syn på en branschorganisation och kvalitetskrav, här är några av svaren:

Hur ställer ni er till planerna på en branschorganisation?

Överlag är man positiva. Så här säger exempelvis **Johan Gembel på Dakki**:

– Vi är mycket positiva till att det bildas en förening som blir till en kvalitetsstämpel för medlemmarna och därmed en trygghetsfaktor för beställarna. Det är också bra att det bildas en aktör som beställare kan vända sig till.

Dock verkar åsikterna gå något isär kring hur organisationen bör vara sammansatt. **Peter Jobark på Ibid rörteknik** (som hittills valt att stå utanför) vill se ett öppet forum för både beställare, kontrollanter och entreprenörer, medan man på annat håll hellre ser en organisation enbart för entreprenörer.

– Ett medlemskap i branschorganisationen ska i sig vara en kvalitetsstämpel för kunden, säger **Cecilia Tall på Proline**.

Vad är organisationens viktigaste uppgift?

Kaj Nermans, Svensk Rörinfodring AB, svar sammanfattar ganska

väl vad som verkar vara samtligas inställning:

– Att tydligt kunna presentera de olika metoderna och ge beställare den utbildning som krävs för att de ska veta vad de handlar upp. Det ska finnas krav på klassificering av metod, material, beständighet och inte minst hur materialet som används i produktionen påverkar miljön.

Vad behövs för att framtida beställare ska kunna känna sig trygga efter genomförd relining?

Här betonar de svarande tre aspekter som bör vara uppfyllda:

- Metod och material ska klara en opartisk granskning.
- Installatörerna ska vara utbildade och certifierade (någon certifiering finns inte idag).
- Det ska finnas garantier som gäller både utförande och material.

Vad är en rimlig nivå på kvalitetskrav?

Först **Per-Erik Halvarsson, Aarsleff Rörteknik AB**, som förklarar problemet som det ter sig i nuläget:

– Just nu är detta upp till aktörerna

i branschen att bedöma, vilket inte är bra. Idag tror jag inte att det finns någon beställare som kan göra en korrekt bedömning av vad det är man egentligen köpt. Jag tycker att det är rimligt att det skulle finnas ett regelverk att hänvisa till vid upphandlingar av dessa tjänster. Samtidigt kan man fundera på den kompetens som många beställare besitter idag, om de ska handla upp byggtjänster över huvud taget.

Cecilia Tall, Proline, betonar vikten av att utföraren öppet redovisar innehållet i materialet och hur det ska appliceras.

– Det väsentliga är att kunden förstår vad han har köpt och ställer priset i relation till hållbarheten.

Både **Proline** och **Svensk Rörinfodring**, som använder sig av styrenfri polyester, tar upp att det bör analyseras vilka kemikalier som finns i materialen. **Svensk Rörinfodring** betonar farorna med det reproduktionsstörande bisfenol A som finns i epoxi.

Johan Gembel på Dakki, som alltså använder epoxi, påtalar vikten av att entreprenören kan visa att man har

full kontroll över plasttillverkningen.

(När epoxi används är det viktigt att platen härdras fullständigt, då avges ej bisfenol A).

Om det går att ställa samman en enhetlig definition på kvalitetskrav, hur ska dessa kontrolleras?

Johan Gembel betonar vikten av att i samverkan med beställare komma fram till klara definitioner på den vokabulär som används på kvalitets- och miljökrav. Alla måste tala samma språk, med andra ord.

Flerparten av de svarande välkomnar regelbundna kontroller av oberoende kontrollorgan.

– Kunden bör sedan själv definiera utvärderingskriterier för att kunna välja bästa metoden i aktuellt fall och bästa utföraren av aktuell metod, säger **Cecilia Tall**.

Och vilken som är den mest passande metoden för ett visst tillfälle kommer **Bo bättre** att återkomma till. Vi kommer även att följa arbetet med bildandet av en branschorganisation.

Läs svaren i sin helhet på bobattre.se

ORAMA Fönstret

- Energibesparande - U-värde från 1,2 på hela konstruktionen
- Underhållsfritt och återvinningsbart - aluminium/glasfiberarmerad polyester
- Spilka Originalbeslag
- Hela sortimentet - fönster, dörrar och fasta karmar - måttanpassas till varje objekt.

ORAMA

Fönstret

Design/konstruktör Arne Karlsson

Framtidens fönster
tillverkas av

ORAMA I LYSEKIL AB

Maskinvägen 3, 453 38 Lysekil
Tel 0523-144 70 · Fax 0523-144 73
www.orama.se

GÖR RÄTT FRÅN BÖRJAN!

Ta inga genvägar när föreningen ska göra en större upphandling av underhåll. Missar man att hänvisa till branschregler och avtal kan det bli dyrt i slutändan. Här är en guide till säker upphandling.

TEXT: INGER EVERTSON • **FOTO:** COLOURBOX

– Det finns inga standardregler som alltid gäller, säger advokat Pehr Jacobson, Advokatbyrån Hellgren Linander i Stockholm.

Många styrelser känner inte till att man måste hänvisa till avtalen AB 04 eller ABT 06 när man köper in tjänster till exempel för underhåll av fastigheten. AB 04 är framtagna för att fördela riskerna mellan beställaren och entreprenören. ABT används då man beställer en totalentreprenad.

– Många tror att det finns någon form av lagstiftning som skyddar beställaren om exempelvis arbetet blir fördröjt, eller om det inte har utförts på ett sådant sätt som styrelsen hade förväntat sig.

ENLIGT PBL (Plan- och bygglagen) och BVL (Byggnadsverkslagen) ska en byggnad underhållas så att tekniska egenskaper bevaras. Med detta menar man bland annat bärförmåga, brandskydd, energihushållning och värmeisolering. Lagen reglerar inte i detalj hur arbetet ska utföras.

Många tar professionell advokathjälp först när det gått fel. Tyvärr blir det ofta en kall-dusch.

– Man har skrivit avtal om vad som ska göras, till exempel omläggning av ett tak, men inte vetat att man måste hänvisa till några av

de avtal som branschen har kommit överens om, säger Pehr Jacobson.

Ofta går entreprenören fri och föreningen får betala dyra pengar för ett tak som kanske verkade kostnadseffektivt på pappret, men som i verkligheten blev mycket dyrare.

– Jag råder alla som ska göra stora reparationer att ta hjälp av någon som kan, säger Per Jacobson.

KONTROLLERA OCKSÅ ekonomisk status hos de entreprenörer och konsulter som ni har tänkt anlita, så föreningen inte står där med ett halvfärdigt tak eller ett hus utan stammar för att någon av entreprenörerna har gått i konkurs.

Projekteringen, som ligger till grund för entreprenaden, ska utföras och tillhandahållas av beställaren.

OM HANDLINGARNA, som ligger till grund för entreprenaden, skulle ha stora brister kan entreprenören vara tvungen att göra extraarbeten för att över huvud taget kunna fullfölja sitt jobb. Projekteringen kan också i värsta fall innehålla "olagligheter" som entreprenören blir tvungen att rätta till. I båda dessa fall får entreprenören ta ut merersättning för dessa arbeten. ■



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 | Gäseberg 420 | 453 91 Lysekil | Tel 0523-66 54 50 | Fax 0523-478 74

H FÖNSTRET
LYSEKIL

Guide till säker upphandling

Här är några av de regler, certifieringar och auktoriseringar som finns för några av branscherna i husbyggnadssektorn. Vi har begränsat oss till de vanligaste branscherna som kan komma i fråga.

Fasad

En av de mest utsatta delarna i huset. Fasaderna bör besiktigas årligen. Entreprenörerna är bland annat organiserade i SPEF (Murnings- och putsentreprenörerna).

Varje fasadtyp har sin egen kod i HusAMA. Exempel på kod i HusAMA 98 är FSG.22, Väggar av fasadtegel.



Våtrum

Här gäller Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK). Byggkeramikbranschen har genom Byggkeramikrådet utarbetat regler som under många år kallats PER-reglerna, som är förkortningen för Plattsättningsentreprenörernas Riksförbund. PER-reglerna har nyligen ersatts av Byggkeramikrådets Branschregler för våtrum (BBV). Tätskiktssystem ska vara provade och godkända enligt BBV. Reglerna utgår från arbeten med godkända tätskiktssystem på hela golv- eller väggytor vid både nybyggnation och renovering. Det kan då uppstå situationer när de specifika reglerna inte kan tillämpas vid renovering, utan att speciella lösningar måste göras på plats. Sådana lösningar bör

göras först efter skriftlig överenskommelse mellan beställare och entreprenör. Våtrum beskrivs i HusAMA 5.5.

VVS-installation

VVS-installatörerna har tagit fram branschregler, som utgör ett krav för hur installationerna ska genomföras. Branschreglerna kallas för SäkerVatten.

Vid stambyten är många olika yrkesgrupper involverade. En totalentreprenad är därför att föredra. VVS-företagen åtar sig i första hand "traditionella" stambyten och stambyten med våtrumskassett. Regler för VVS-arbeten finns i VVS AMA.

För stamrenovering, till exempel relining och infodring, finns i dag inget regelverk och ingen branschorganisation. Det är dock på gång.

Förvaltning och städ

Aff är ett verktyg som är lämpligt att använda vid upphandling av fastighetsförvaltning. Är det inte en riktigt stor upphandling används lämpligen "Aff drift och skötsel av fastigheter".



FAKTA: AMA, AB och ABT

● **AMA**, Allmän material- och arbetsbeskrivning, är en serie av referensböcker som ges ut av Svensk Byggtjänst. I dag gäller AMA 98, men en revidering, AMA 08, är på väg. Det är en frivillig överenskommelse, men den används så ofta att den har blivit praxis.

I AMA finns tekniska föreskrifter för olika fackområden, kompletterade med Råd och anvisningar samt Mätregler. Hus, VVS och El är några av de föreskrifter som tagits fram.

● **AMA är samordnad med AB 04, eller ABT 06 vid totalentreprenader.** (AB betyder Allmänna Bestämmelser.) Det är dessa bestämmelser som beställaren ska hänvisa till i sitt avtal med entreprenören.

● Vid en renovering är det flera olika kapitel i AMA som måste åberopas. Gäller det till exempel fönsterby-

ten handlar det om teknisk dokumentation, förarbeten, rivning av gamla fönster, insättande av nya, eventuellt håltagande för större fönster, målning, kittning med mera. Alla dessa moment finns på olika ställen i HusAMA.

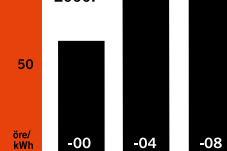
Trots sin komplexitet är AMA relativt lätt att hitta i på grund av sitt pyramidliknande upplägg. En övergripande rubrik bryts ner i flera steg i många olika parallella underrubriker, vilket gör att man relativt lätt kan hitta det man söker. Om man vill fråga rekommendationerna i AMA måste man alltid träffa skriftliga överenskommelser om detta för att vara säker på att AB 04 gäller.

HusAMA kan beställas från Svensk Byggtjänst. Den är på cirka 830 sidor och kostar 2 300 kronor plus moms.

GÖR DIG FRI FRÅN ENERGIJÄTTARNA

Ta kontrollen över era energikostnader!

Utveckling av
energi kostnader
från år
2000.



Energisparlösningar för flerbostadshus.

Finansiering där investeringskostnaden ryms inom den nuvarande driftsramen.

090-77 21 30 / info@sessab.se / www.sessab.se



SESSAB



Måleri

Det kan ibland vara en fördel att ta direktkontakt med det måleriföretag som ska utföra arbetet. Det går att beställa referensytor av entreprenören. Det är fotografier som visar olika målningsbehandlingar som till exempel stöppling, slätmålning med mera. Som beställare kan man utefter detta välja vilken målningsbehandling man vill ha.

Kontrollera att det måleriföretag ni anlitar är miljö- och kvalitetscertifierat. Det finns också auktorisationer för rostskyddsmålning, fogfritt golv samt våtrumsmålning. Måleriarbeten finns beskrivna i HusAMA kap LC med kompletterande text.

Hissar



Boverket och Arbetsmiljöverket har arbetat fram nya regler för hissar. Senast den 31 december 2012 måste alla hissar vara försedda med korgdörr eller annan anordning som gör att skrymmande gods inte kommer i kontakt med schaktväggen alternativt att hissen stoppar om gods kommer i kontakt med schaktväggen.

För underhåll av hissar gäller BFS 2003:10 kap 4. Den som utför arbetet ska ha dokumenterad kunskap om hur den aktuella hissans ordningen fungerar. Den som utför elektriska arbeten på hissar ska ha dokumenterad kunskap, behörighet och tillstånd som krävs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Det ska finnas dokumenterade rutiner för arbetsgången hos det företag som anlitas.

Tak

Fastighetens viktigaste och mest utsatta fasad! Om man byter takmaterial behövs bygglov.

Takentreprenörerna (TIB) består av tak- och tätskiktsentreprenörer. För att få vara med i TIB måste minst en anställd i företagsledande ställning ha genomgått TIBs företagsledarutbildning och minst hälften av de anställda som arbetar i produktionen ska ha ett godkänt kompetensbevis från TIB.

För att en takentreprenör ska få utföra heta arbeten (svetsning etc) krävs en certifiering från Brandskyddsföreningen. Vid takarbeten är det mycket viktigt att fastighetsägaren har kontroll på säkerhetsanordningarna på taket för att minimera risken för att någon ramlar ner. Totalentreprenad är den bästa upphandlingsformen när det gäller takentreprenader. Då finns det en klar och tydlig ansvarsfördelning mellan beställare och entreprenör.

I HusAMA kap J finns beskrivning på skikt av byggpapp, tätskiktsmatta, asfalt, byggplåt m m.

Bredband

Svenska Stadsnätetsföreningen (SNFF) är branschorganisation för olika aktörer inom bredbandsområdet.

Företaget som gör installationen bör ha ett SKA-certifikat, som visar att bredbandsnätets produkter och tjänster kan förmedlas på ett tryggt



och säkert sätt. Arbetet bör göras av behörig elinstallatör med dokumenterad erfarenhet av bredbandsinstallationer.

Fönsterrenovering

En bra idé vid renovering av fönster är att be entreprenören göra ett referensfönster som ska godkännas av beställaren innan alla fönster byts ut. Skikt av glasrutor finns beskrivet i HusAMA 98 kap KH. I kap NSC.112 finns fönster och fönsterdörrar av trä.

Lägenhetsdörrar

När lägenhetsdörrar byts till säkerhetsdörrar bör man uppge att de nya dörrarna ska vara i säkerhetsklass 2 eller 3 och vara godkända enligt Svensk Brand- och Säkerhetscertifiering (SBSC). Om man vill behålla de gamla dörrarna och inte byta till säkerhetsdörrar bör man se till att de befintliga får två lås, varav det ena ska vara en godkänd låsenhet. Minst ett av låsen ska vara godkänt av Svenska Stöldskyddsföreningen (SSF).

Elinstallation

Vid upphandling av elinstallationer är det AB 04 som gäller. Arbetet utförs enligt EI AMAs tekniska och administrativa regler. Också Elsäkerhetsverket och Boverket har utarbetat regler för elinstallationer.

Det är viktigt att kontrollera att elinstallatören har den kompetens som behövs. I dag finns det några installatörer som är ISO-certifierade. Elektriska Installatörsorganisationen (EIO), certifierar enligt EIO-Q. På mindre orter kan det ibland vara svårt att hitta certifierade installatörer. Det är då viktigt att begära referenser. Den som utför arbetet måste ha allmän elbehörighet.

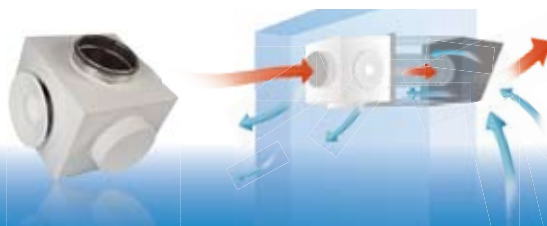


Den smarta lösningen

Enkel, energisnål & miljövänlig!

Ventilerar effektivt alla typer av lokaler.

 Luftväxlingsdon



T.ex. i tvättstugor/torkrum ansluts Luftväxlingsdonet till torktumlare alt. torkskåp.

Besök vår webbplats www.liljengrens.se
Tel: 020 - 846280

Liljengrens

Energitjänster

– dela på besparingen

Energitjänster är för bostadsrättsföreningar ett nytt sätt att finansiera energibesparingar. Det ska till stora ytor för att konceptet ska vara lönsamt. Det har Brf Nordostpassagen i Göteborg som är nöjda med att spara 700 000 kronor per år utan att själva behöva göra hela jobbet.

TEXT: INGER EVERTSON • FOTO: PRIVAT



I konceptet energitjänster är det de framtida energibesparingarna som finansierar dagens investeringar. Fördelen är att ett företag tar hand om helheten, man slipper att själv anlita en massa specialistföretag.

Fredrik Jonsson arbetar på WSP Sverige, ett konsultföretag som erbjuder tjänster inom bland annat fastighet och industri, förklarar turerna vid köp av energitjänster:

– Konsulten lovar genom ett avtal att kunden ska spara pengar på de åtgärder som föreslagits. Konsulten och kunden – till exempel en bostadsrättsförening – skriver sedan ett avtal om vilka åtgärder man kommit överens om att vidta. Samtidigt lovar konsulten genom ett bindande avtal hur mycket pengar som kunden kommer att tjäna per år sedan åtgärderna är vidtagna, säger Fredrik Jonsson.

OM KUNDEN INTE tjänar de belopp som konsulten har lovat är det konsultens ansvar att betala ut mellanskillnaden till kunden.

– För att åtgärder ska bli lönsamma bör det röra sig om relativt stora ytor, minst 10 000 kvm, säger Fredrik Jonsson. Konsulten kan också hjälpa till med finansieringen.

En av de bostadsrättsföreningar som har genomfört en så kallad PFC-upphandling av energitjänster är Nordostpassagen i Göteborg. Föreningen förfogar över en yta på sammanlagt 19 000 kvm. Ansvarig för energifrågor i styrelsen är Magnus Billström.

– Vi anlidade Siemens för vår upphandling. I dag är vi helt klara och om sex år är finansieringen klar. Då räknar vi med att spara

cirka 700 000 kronor per år jämfört med före installationerna, säger han.

Konsultföretaget gjorde en beräkning av vad föreningen kunde tjäna per år och föreslog en rad åtgärder.

– Konsulten har sedan sett till att allt som utlovats har kommit på plats, säger Magnus Billström.

VID UTGÅNGEN AV KONTRAKTET har alla nödvändiga investeringar finansierats av de garanterade besparingarna. Om konsulten lovar att föreningen sparar 700 000 kronor per år är det denna summa som föreningen betalar. Konsulten avtalade i detta fall att besparingen blir minst 80 procent av det utlovade. Skulle besparingen bli mindre blir konsulten återbetalningsskyldig till föreningen.

– Den största åtgärden vi gjort är en värmeåtervinningssystem där värmepumpen ser till att tilluften värms av frånluften. I för-

hållande till investeringskostnaden är den största besparingen rörelsestyrd belysning i trappuppgångarna.

– Vi är nöjda med vår energibesparing och ångrar inte att vi tog in en konsult som hjälpte oss att spara energi. Det är möjligt att kostnaderna blivit lägre om vi själva hade gjort konsultens jobb och handlat upp från olika entreprenörer, men detta är ett stort jobb för en lekmannastyrelse, säger Magnus Billström.

På de stora bostadsrättsorganisationerna verkar man inte tycka att energitjänster passar för bostadsrättsföreningar. En av åsikterna är att det är svårt för en lekmannaförening att värdera de åtgärder som konsulten föreslår.

På Riksbyggen är Kjell Berndtsson energi- och miljöchef.

– Vi är ett förvaltande bolag och har egen kompetens. Vi kopplar de åtgärder som behöver göras till energideklarationerna, säger han. ■

Energitjänster är ett samlingsnamn för besparingsfinansierade projekt inom energieffektivisering. Samverkansformerna bygger på att en energitjänsteleverantör tar ett helhetsansvar för analys, finansiering, genomförande och uppföljning av energiprojekt. Under den överenskomna avtalstiden ersätts leverantören i relation till fastighetsägarens kostnadsreduktioner. Fastighetsägaren får bindande besparingsgarantier.

Två typer av energitjänster:

- **EPC** (Energy Performance Contracting). Med detta koncept vänder man sig till exempelvis kommuner med ett stort fastighetsbestånd. Där ser en totalentreprenör över fastigheterna, vilka bör ha en total yta på minst 80 000 kvm. Man går igenom hela beståndet och vidtar alla de åtgärder som behövs.
- **PFC** (Performance Contracting) vänder sig till mindre fastighetsbestånd. Denna typ av energitjänster kan vara aktuella för bostadsrättsföreningar. Eftersom det ofta rör sig om relativt små ytor gör man endast de åtgärder som man kan räkna hem på 10 år eller mindre.

Medlemmarna i Brf Lysmasken har sagt upp sina privata elabonnemang. Genom att köpa in all el gemensamt gör man en rejäl besparing. I takt med stigande elpriser blir gemensam el allt mer lönsamt.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST • FOTO: LINNÉA EKLUND

Gemensamt elköp sparade tusenlappar

Brf Lysmasken

Ort: Johanneshov, Stockholm
Storlek: 62 lägenheter
Byggår: 1992
Bildad: 2001
Uthyrning: en lokal

BOSTADSRÄTTSÄGARE KAN REDUCERA sin elavgift rejält om föreningen köper ut elmätarna och blir storkund. Brf Lysmasken i Stockholm köper nu all sin el, enskilda medlemmars förbrukning och fastighetselen, via föreningens fastighetsabonnemang. Den individuella förbrukningen faktureras medlemmarna separat på månadsavin.

Besparingen uppkommer på två sätt: dels genom att de fasta nät- och elavgifterna försvinner för samtliga lägenheter, dels genom att föreningen kan förhandla till sig ett lägre elpris från elleverantören tack vare de stora kvantiteterna.

– När vi är ute och träffar folk märker vi att man ofta inte har någon som helst koll på hur elpriset är uppbyggt, säger Michael Kleimert, marknadsansvarig på Iprobe, som levererat den tekniska plattformen för enhetsmätning av el.

DE TOTALA ELAVGIFTERNA består av två delar: nätavgifter och elavgifter. Bägge har en fast årlig avgift och en rörlig avgift per förbrukad kWh. Den fasta nätavgiften varierar kraftigt mellan olika nätbolag.

Brf Lysmaskens medlemmar slipper ge-



Joachim Alsén tog initiativet till den penningbesparande förändringen.

nom övergången till gemensam el att betala de fasta avgifterna både när det gäller nät- och elavgift. I detta fall gör man även en besparing på den rörliga delen eftersom priset per kWh hos Fortum är lägre för ett fastighets- än för ett privatabonnemang. När det gäller differensen mellan de två olika typerna av abonnemang skiljer det sig mellan olika delar av landet.

DEN TEKNISKA INSTALLATIONEN är relativt enkel. De gamla elmätarna ersätts av nya med automatisk avläsning, detta för att kunna mäta och debitera varje lägenhet. En gång per dygn läser systemet av de nya elmätarna och vid slutet av varje månad skickas ett de-

biteringsunderlag till föreningens faktureringsystem.

– Varje enskild boende kan gå in på nätet och kolla sin egen förbrukning. På så vis får man direkt respons om man gör någon energibesparande åtgärd, säger Joachim Alsén, initiativtagare och suppleant i styrelsen.

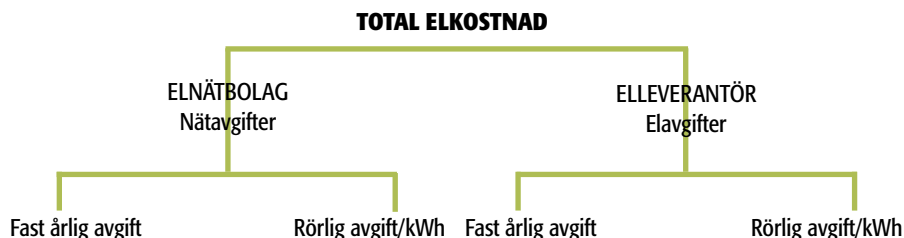
Här finns alltså ytterligare en besparingspotential.

Joachim Alsén berättar att föreningen också diskuterar att investera i vindkraftsandelar.

– Det skulle innebära att vi skulle betala 56 öre/kWh, och det är billigt.

STATLIGA ENERGIMARKNADSINSPEKTIONEN anser att gemensamma elmätare i flerbostadshus är ett steg tillbaka. Huvudinvändning är att det enskilda hushållet fråntas möjligheten att kontrollera sin energiförbrukning. Med denna modell är det omöjligt för de enskilda medlemmarna att leta billigaste elbolaget. Men Joachim Alsén ser inte det som något större problem. Besparingen blir trots allt betydligt större på detta vis. I runda slängar sparar den enskilde medlemmen 700–800 kronor per år. Med en investeringskostnad på 170 000 kronor återbetalar sig investeringen efter knappa fyra år. ■

Besparingen uppkommer dels genom att de fasta nät- och elavgifterna betalas bara en gång genom föreningen, dels genom att föreningen kan förhandla till sig ett lägre elpris tack vare de stora kvantiteterna. Man gör även en besparing på den rörliga delen eftersom priset per kWh hos Fortum är lägre för ett fastighets- än för ett privatabonnemang.



SÄKER BRF

året om

Tryggheten hamnar alltid i topp i undersökningar om vad människor uppskattar och kräver i sin hemmiljö. Husens och de boendes säkerhet blir en allt viktigare investering för bostadsrättsföreningen. Det är mycket att tänka på. Har ni koll? Här en lista att bocka av under året. ✓

**RIV UT
OCH
SPARA!**

Is och snö

När vinter går mot vår faller istappar och snö från hustaken och kan orsaka skador och i värsta fall dödsolyckor. En istapp är ofta en del av ett isblock som kan väga så mycket som 200 kilo. Risken för snö- och isras är störst när temperaturen växlar.

Cirka 25 000 personer söker årligen läkarvård efter att ha halkat på snö eller is. Närmare hälften av olyckorna inträffar på vägar, gator och trottoarer, drygt 30 procent på tomten eller i bostadsområdet (olyckor i samband med arbete eller vintersport ingår inte i statistiken).

Fastighetsägaren ansvarar för att skotta snö och is från taket under säkra former. Även smältvatten från stuprännor och tak som frusit till is på trottoaren är fastighetsägarens ansvar att ta bort.

Brand

Levande ljus och helgfirande är härligt men det finns en mörk baksida. December och januari är de månader då flest svenskar omkommer i bränder. Och i många fall saknas fungerande brandvarnare. Vid 57 av 71 dödsbränder i år (t.o.m. augusti) saknades brandvarnare.

Ansvaret för brandskydd ligger både på fastighetsägare/bostadsrättsförening och på dem som nyttjar byggnaden, t ex bostadsrättsägare och hyresgäster.

Förebygg genom att se till att brandvarnare installeras såväl i lägenheter som i brf:ens gemensamma utrymmen och kontrollera regelbundet att de fungerar. Håll också trapphus och andra utrymmen, t ex korridorer, fria. Det är viktigt att dörrar sluter tätt och fungerar så att elden inte kan spridas. Läs mer på sidan 37.

Legionella

Kontrollera regelbundet att varmvattnet vid varje tappställe inte understiger +50° C (Boverkets byggregler). Ha lägst 60 grader i varmvattenberedare eller ackumulator. VVC-systemets returledning ska även den ha en temperatur om lägst 50 grader. Ta bort eller åtgärda eventuella blindledningar (till exempel felaktigt konstruerade handduktorkar och tappställen som inte längre används)

Kall- och varmvattenledningar ska inte vara i kontakt med varandra.

Även kallvattnet bör kollas. Om temperaturen inte överstiger +20 grader bedöms det vara tjänligt enligt Livsmedelsverkets regler. Om temperaturen överstiger 20 grader trots långvarig spolning ska prov lämnas till livsmedelskontrollen på orten.





Lekplatsen

Årligen inträffar uppskattningsvis 19 000 lekplatsolyckor som leder till vård. 64 procent av olyckorna sker i anslutning till skolgårdar, 36 procent på andra lekplatser. Fallolyckor är vanligast. Underhållet av lekplatser är ofta eftersatt. De vanligaste bristerna är fritt fallutrymme och otillräckligt stötdämpande underlag.

Låt inte lekplatsen förfalla. Anmäl trasiga redskap och andra risker till ansvarig. Fastighetsägaren ansvarar för att de säkerhetsregler som finns efterlevs.



Balkongen

Trenden att glasa in och inreda balkongen med textilier, spaljéer och andra brandfarliga föremål har lett till att antalet balkongbränder ökat. Att nyttja balkongen som lagerplats eller att fimpå i blomkrukan kan också vara riskabelt.

År 2003 startade 190 bränder på balkonger. 2007 hade siffran stigit till 263 balkongbränder.

Förebygg genom att undvika att placera lättantändliga föremål på balkongen – satsa på brandskyddsimpregnerat trä. När nya balkonger byggs, tänk på att glipor mellan husvägg och balkong underlättar spridning av eld.



Sopor

Hantering av sopor är ett ständigt problem i många brf:ar. Avfall slängs på fel ställen, till exempel händer det att byggavfall, gamla bilbatterier och annat felaktigt dumpas i föreningens grovsopor avsedda för återvinningsbara grovsopor. Förutom merarbete och kostnader kan sanitära problem och skaderisker för barn i området uppstå.

Den kommunala Renhållningsordningen föreskriver vad som gäller för sophantering. Fastighetsägaren ansvarar för att ordna insamling av hushålls-sopor så att kommunen kan avhämta dem. Om brf:en dessutom ordnat med utrymmen för grovsopor och källsortering ska föreningens regler följas.



Getingbon

Getingstick kan, speciellt för den som är överkänslig, få fatala följder. Ett getingbo överlever bara en enda sommar. När hösten kommer dör getingsamhället och endast de honor som lämnat boet och blivit befruktade övervintrar.

Getingbon ska under säkra former (ev handskar och bislöja) tas bort tidigt på säsongen innan äggen kläcks (maj-juni). Senare på sommaren kan det vara riskfyllt.

Alla brf:ar ska enligt lagen ha avtal med ett saneringsbolag.



Pooler, fontäner och dammar

Drunkning är en av de vanligaste dödsorsakerna bland små barn. Även små vattendjup kan innebära drunkningsrisk. En plaskdamm eller motsvarande med maximalt 0,2 m vattendjup behöver dock inte ha särskilt skydd.

Ordningslagen omfattar alla bassänger, både fasta och lösa, på tomtmark och på allmän plats. Anläggningens ägare ansvarar för att bestämmelserna följs. Föreskrifter om skydd mot drunkning finns i Boverkets byggregler, BBR.

Tänk också på att en i övrigt stämningsfull damm med tillhörande plantering kan orsaka olägenhet genom att fungera som "barnkammare" för mygg och dylikt.

Giftiga bär och växter

Giftiga växter och vackra bär kan locka småbarn att smaka. 2007 fick Giftinformationscentralen 4 772 frågor som gällde barn som smakat på växter. Av dessa rekommenderades två procent att söka läkarvård. Riskabla tillbud har inträffat med Datura-arter (änglatrumpet), idegran, fingerborgsblomma och gullregn.

Avstå från att plantera giftiga växter och ta bort befintliga. Använd Giftinformationscentralens "Växtlista" som guide för att undvika giftiga växter.



Inbrott

Semestertider är tyvärr också inbrottstider. Lägenhetsinbrotten har ökat stadigt under hela 2000-talet. Mellan 2006 och 2007 har antalet anmälda lägenhetsinbrott ökat med nio procent, från 6 641 till 7 219.

Rejäl, godkända lås är enligt Svenska Stölskyddsföreningen det bästa inbrottskyddet. Grannsamverkan, inte minst med att ta hand om post, försvårar också för tjuven som undviker vaksamma ögon. Men det finns mycket mer ni kan göra, till exempel använda Bo Bättre blankett för riskanalys!

Se även Bo Bättre nr 4/07.

Grillning

Att grilla på balkongen ökar brandrisken och är vanligtvis inte tillåtet. Vid grillning på gården iaktas lokala säkerhetsföreskrifter.

Tänk på att aldrig lämna öppen eld utan tillsyn och se till att även ha uppsikt över tändvätska och dylikt som kan locka barn att smaka och därmed orsaka förgiftningstillbud.





Parabolantennor

Olycksrisk och "fulhetsfaktor" när det gäller parabolantennor vällar återkommande debatt. Föreningen bestämmer över vad som placeras på tak och fasad, den enskilde bostadsrättsägaren om vad som ställs på balkong och terrass. Altaner tillhör ibland föreningen och ibland lägenheten – kontrollera vad som gäller!

Parabolantennor ska placeras så att de tar emot tv-signalen, inte stör grannar och inte trillar ner på någon.

Belysning

Skaderisk och inbrottsrisk ökar med bristfällig och/eller trasig belysning i trapphus, gemensamma utrymmen och utomhus. Fram på höstkanten och under den mörka årstiden blir detta extra viktigt. Brf-lagen och brf:ens stadgar anger att föreningen ansvarar för de gemensamma utrymmena.



Skadedjur

Vägglöss, råttor, kackerlackor och andra skadedjur ökar. De trivs på de flesta ställen och äter vad de kommer över. Även om de inte sprider smitta kan de åsamka fysiskt obehag i form av bett, överföra bakterier till mat, gnaga av elsladdar och ställa till skada på såväl lös som fast egendom.

Var uppmärksam på småskador och hål, täta sprickor i väggar och golv, och låt aldrig livsmedel stå framme. God hygien är också viktigt.

Alla brf:ar ska enligt lagen ha avtal med ett saneringsbolag. Även bostadsrättsägaren har ett underhållsansvar för sin bostad.

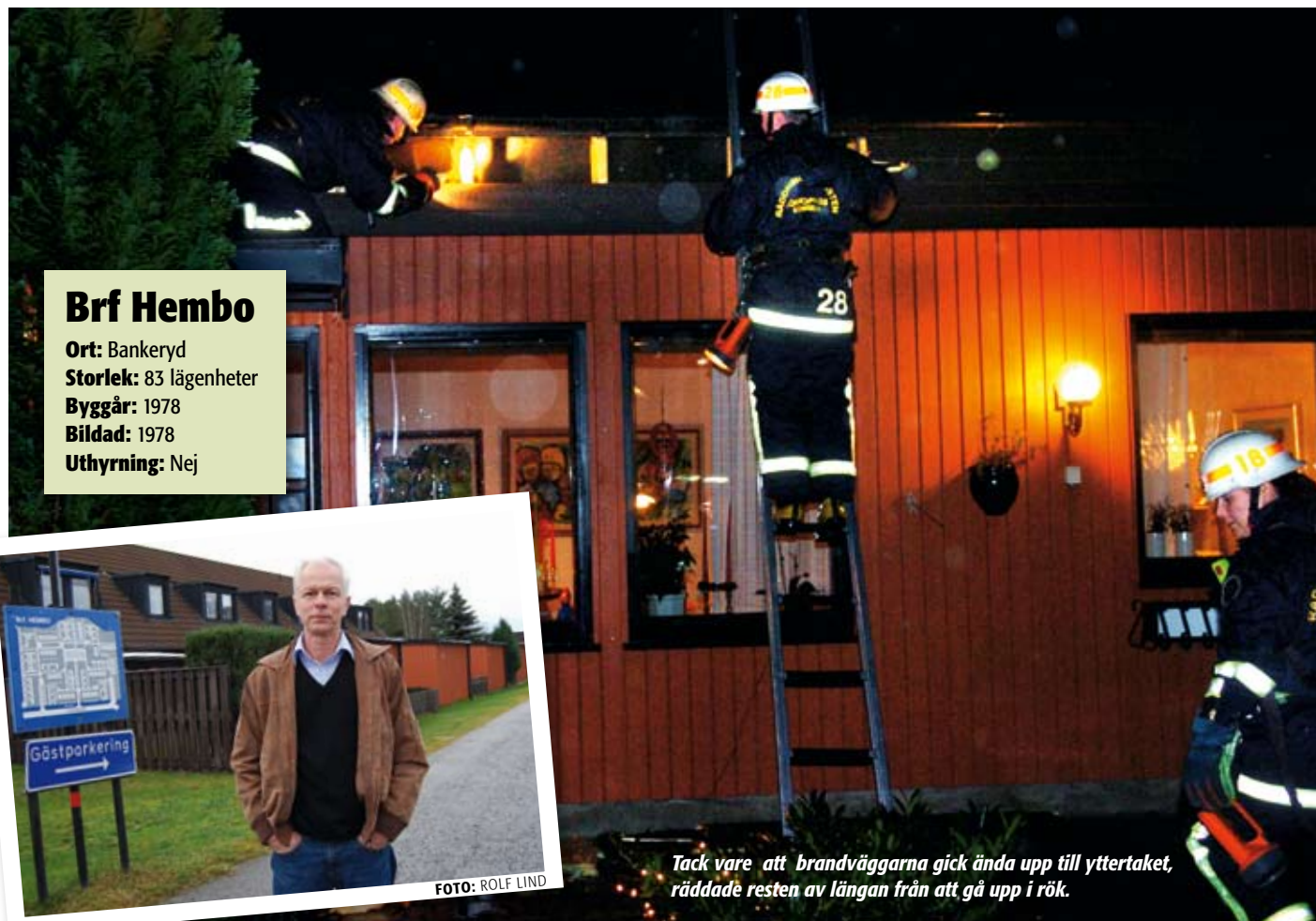


Renoveringar

Klagomål på olägenheter i samband med enskilda bostadsrättsägares renoveringsprojekt har ökat de senaste åren. Markägarens tillstånd krävs för uppställning av containrar för byggavfall, maskiner, material och dylikt vid renoveringar etc. Den som ställt upp t ex en container ansvarar för hur den används och att den tas bort. Oavsett detta har den enskilde individen ansvar för sina handlingar, exempelvis om skada skulle uppstå.

Bostadsrättsägare ska kolla med styrelsen innan renoveringsarbetet startar och/eller hantverkare har beställts. Observera att vissa renoveringar kräver bygglov.

Det är viktigt att andra boende i huset informeras om vad som ska ske, varför, när, hur och under vilka tidsrymder. Och att hänsyn tas med tanke på ljudstörningar och framkomlighet.



Brf Hembo

Ort: Bankeryd
Storlek: 83 lägenheter
Byggår: 1978
Bildad: 1978
Uthyrning: Nej



FOTO: ROLF LIND

Tack vare att brandväggarna gick ända upp till yttertaket, räddade resten av längan från att gå upp i rök.

FOTO: ROBERT ERIKSSON/JÖNKÖPINGSPOSTEN

Det brann i Hembo

På nyårsdagen för snart två år sedan började det brinna i en lägenhet i brf Hembo i Bankeryd. Tack vare brandvarnaren kom ingen människa till skada.

TEXT: ULRICA AMBJÖRN

– Det började brinna i ett sovrum där den boende låg och sov. Brandvarnaren väckte honom och han sprang rakt ut i strumplästen och klarade sig, berättar vicevärden Ingvar Alfredsson.

Brf Hembo, som ligger bara ett stenkast från Vätterns västra strand i Bankeryd en mil norr om Jönköping, består av radhuslängor. Då det brann häftigt var risken stor att branden snabbt skulle sprida sig i hela längan om sex radhus.

– Det var stor dramatik, minns Ingvar Alfredsson. På den tiden byggdes inga brandväggar mellan inner- och yttertaket så vi trodde först att det var kört. Men tack vare en höjd standard vid byggbeställningen gick brandväggarna ända upp till yttertaket, vilket räddade resten av längan från att gå upp i rök.

Däremot blev det en del rökskador även i de närliggande lägenheterna. I den lägenhet där branden uppstod gick i stort sett inget att rädda.

ALLT SOM ALLT var 16 utryckningsfordon på plats. Ingvar Alfredsson fungerade som informationslänk mellan brandbefäl och andra boende i området.

– Brandbefålet behövde snabbt förvissa sig om att ingen människa var i fara och evakuerade de närboende och dessutom se till att

ingen var i vägen under släckningsarbetet.

Vädret var kyligt och det småduggade så Ingvar Alfredsson öppnade områdets samlingslokal och ombesörjde att där fanns kaffe och mackor.

– Nästan alla i området var hemma och många var förstås uppjagade och oroliga för sina hus och behövde få både information och möjlighet att prata. Andra ville kontakta anhöriga och fick hjälp med att leta fram telefonnummer som de inte kunde komma ihåg i sitt chockade tillstånd.

Efter branden medverkade Ingvar Alfredsson till att föreningen gjorde ett gemensamt inköp av brandvarnare, brandsläckare och brandfiltar. HSB Göta har sedan branden i Hembo arrangerat ett 15-tal specialinriktade utbildningskvällar för brf:ar kring brand- och säkerhetsfrågor. ■

Läs mer i ledaren på sidan 6.

Answaret ligger på styrelsen

December och januari är de månader på året då flest människor omkommer i bränder. Och vid åttio procent av alla dödsbränder i Sverige 2007 saknades fungerande brandvarnare.

Njut av helgfirande och levande ljus – men gör det säkert!

DEN SOM VÅLLAT EN BRAND är ytterst ansvarig, men även en fastighetsägare kan dömas som vållande till skada om det går att påvisa brister.

Styrelsen i en bostadsrättsförening har det övergripande ansvaret för brandskyddet i fastigheten och ansvarar också för samordning mellan byggnad och verksamhet. Lokalhyresgäster ansvarar själva för det lokala brandskyddet. Boende och/eller nyttjande svarar för att lägenheten används på ett ansvarsfullt sätt.

Answaret för brandskyddet innebär enligt lag (Lagen om skydd mot olyckor) att fastighetsägaren är skyldig att arbeta med brandskyddet på ett systematiskt sätt, vilket finns beskrivet i Räddningsverkets allmänna råd (2004:3). Answaret innebär att i skälighets omfattning hålla utrustning för livräddning och släckning vid brand, samt vidta åtgärder för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Det kan innebära att se till att byggnaden har brandvarnare, att underhålla brandskydd och att informera boende.

I EN BOSTADSÄRTSFÖRENING kan det vara lämpligt att ha någon form av policy för brandskyddet och också tydliggöra hur ansvarsfördelningen ser ut. Här följer Räddningsverkets exempel:

”Alla som bor eller arbetar i brf XXs byggnader ska känna till hur de ska förebygga brand samt vad de ska göra om brand utbryter i den egna lägenheten eller i byggnaden i övrigt. Brandcellsindelningen ska hållas intakt. Brandskyddsanordningarna ska kontrolleras regelbundet och hållas i brukbart skick. Brf XX svarar för att lägenheterna förses med brandvarnare och de boende för att det finns fungerande batterier i dessa.”

En idé kan också vara att utse första advent till föreningens officiella batteribytdag och låta föreningen ta kostnaden för att alla får nya batterier. Allt för den gemensamma säkerheten och tryggheten.



FOTO: COLOURBOX

Checklista: Brandsäker brf



FÖREBYGGANDE

1. Utse brandskyddsansvarig i styrelsen.
2. Gör brandskyddsbesiktningar ett par gånger om året.
3. Ha fungerande brandvarnare, släckare och brandfilt i varje bostad samt i gemensamma utrymmen.
4. Ha alltid en aktuell lägenhetslista med namn, person- och mobilnummer till alla boende. Gärna även med telefonnummer till anhöriga.

NÄR OLYCKAN ÄR FRAMME

5. Larma!
6. Förse räddningstjänsten med aktuella uppgifter och med lägenhetslistan.
7. Se till att någon ansvarar för kontakten mellan räddningstjänst och boende.
8. Finn en lokal där drabbade kan samlas.
9. Restvärdesräddningen behöver snabbt komma igång. Kontakta försäkringsbolaget.



En brandvarnare i varje lägenhet är en billig livräddare.

Säker lekplats – ert

Stora stenar alldeles bredvid klätterställningen, glipor som jacksnoddar kan fastna i eller gungor som riskerar att krocka. Det är ett antal av de faror som kan lura på en till synes bra lekplats. Här är några av de brister som man enkelt kan hitta på egen hand, men en besiktningsman bör regelbundet inspektera.

TEXT OCH FOTO: LINNÉA EKLUND

– Min dotter fastnade med håret i en kätting för inte så länge sedan på grund av att gungorna inte var rätt monterade. Till slut var man tvungen att klippa loss henne, berättar Tord Tjädersten, besiktningsman för lekplatser.

Varje år skadas många tusen barn på lek-

platser runt om i Sverige. EU-standarderna från 1999 har i höst reviderats, vilket betyder hårdare krav på säkerheten. Som fastighetsägare är det ert ansvar att lekplatsen inte är farlig för barnen, men det är relativt lätt att själv kontrollera de vanligaste bristerna.

Tord Tjädersten besiktigar lekplatser mestadels för HSBs räkning. Han har flera års erfarenhet inom området och brinner för sitt yrke. Enligt honom finns det en klar skillnad i hur fastighetsägarna idag tar ansvar, jämfört med för ett par år sedan.

– I slutändan är det alltid fastighetsägaren som är straffskyldig om något händer, och den vetenskapen verkar ha ökat, berättar han.

Det absolut vanligaste är fallolyckor. Här rör det sig oftast om att underlaget är för

hårt. Tord Tjädersten berättar om lekplatser som haft bristfälligt underlag runt lekredskapen, i vissa fall till och med sten.

– Det är märkligt, vad tänker man på då? Kanske är det okunskap, man tycker att det ser snyggt ut och tänker inte på konsekvenserna. Men för många föreningar är det också en ekonomisk fråga där man hellre väljer att lägga pengarna på ett stambyte än att rusta upp en lekplats.

ÖVERLAG ÄR HAN DOCK NÖJD med hur lekplatserna som han besiktigar ser ut, även om man alltid kan göra mer.

– Det ser mycket bättre ut idag än för bara några år sedan, säger han.

Som fastighetsägare kan man själv kon-

Sacpipe öppnar nya möjligheter

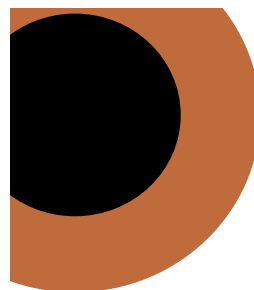


Sacpipe är den alternativa ickeförstörande metoden vid renovering av avloppsrör.

Beställ mer info från på www.sacpipe.se eller info@sacpipe.se



SACPRO AB, Källviksv.10, SE-791 52 Falun
Tel 023-79 06 50 • Fax 023-176 40



ibid
RÖRTEKNIK AB

"Vi installerar nya rör i gamla ledningar för avlopp och dagvatten. Vi utför konsulting för vatten, avlopp och tryckledningssystem. Vi erbjuder den senaste och säkraste tekniken."

IBID RÖRTEKNIKS AFFÄRSIDÉ

IBID Rörteknik AB startades 2008 av Juhani Timonen och Peter Jobark.

Vi har lång erfarenhet och stor kunskap om relining, infodring, besiktning av stamledningar, spolning m.m. Vår verksamhet riktar sig främst till kunder i mellan- och södra Sverige.

Våra samarbetspartners:

Brawoliner som ingår i den tyska koncernen Karl Otto Braun. Koncernen är världens största tillverkare av förbandsmaterial till sjukvården och har stor erfarenhet av väverier i olika material. Brawoliner tillverkar och levererar stora mängder "liner" till företag över hela världen. Brawoliner är cirkulärt vävd och har därför ingen söm, vilket innebär enklare och mer exakt montering samt mindre risk för veckbildning i rörböjar.

DanCutter Danmark. Fräsar av hög kvalitet som är stabila vid fräsning i ledningen.

Sacpro från Falun. Rörets svagaste del är oftast rörförgreningen. Sacpipe säkrar rörförgreningen på ett bra sätt. Metoden ägs av Sacpro.

Vill du veta mer om IBID Rörteknik AB? Ring eller maila oss gärna.

Peter Jobark
Tel +46 31 22 39 19
Mobil +46 31 22 39 18
peter.jobark@ibidrorsteknik.se

Juhani Timonen
Tel +46 31 22 39 19
Mobil +46 31 22 39 16
juhani.timonen@ibidrorsteknik.se

IBID Rörteknik AB Hildedalsgatan 24, 417 05 Göteborg. Tel +46 31 22 39 19. info@ibidrorsteknik.se

ansvar

trollera lekplatsen någon gång i månaden. Har man en lekplats som på kvällarna är ett populärt tillhåll för andra än barn krävs kanske en kontroll i veckan. En gång om året bör man beställa en besiktning av en certifierad fackman.

Graden på bristerna klassas i besiktningsmannens protokoll som A, B eller C. Ett fel av typ A ska åtgärdas direkt, antingen genom att stänga av eller ta bort lekredskapet. B-fel ska åtgärdas inom 3 månader och får man ett C på ett område ska detta hållas under uppsikt.

Mer information finns att hämta på bland annat Konsumentverkets hemsida. Hos många tillverkare av lekredskap kan du också hitta checklistor för vad man bör kontrollera. ■



Tord Tjädersten tycker att fastighetsägarna är bättre på att ta ansvar för lekplatserna idag än de var för några år sedan, men han hittar fortfarande många brister vid sina inspektioner.

De vanligaste felen



1. Fel/bristfälligt fallunderlag

Sanden kring de olika lekredskapen ska vara grovkornig, inte finkornig som i sandlådan. Djupet på sanden ska vara 30 cm. Välj hellre sand än matta, speciellt under gungor. När man stoppar en gunga med fötterna blir det lätt tvärstopp om det är en matta under, vilket kan leda till fotskador. En matta är dessutom mycket dyr i inköp. Stenbeläggning bör aldrig användas där barnen riskerar att falla. Se också till att sanden inte har försvunnit kring lekredskapen.

2. För litet avstånd mellan föremål/för liten fallyta

Runt de olika redskapen ska det finnas en viss yta som är fri från hinder.



● **Rutschkana:** 1 meter fritt på var sida, 2 meter fritt framför. Det ska alltså inte vara någon trappa precis bredvid rutschkanan.



● **Gungor:** Max 2 gungor per gungbom. Det är vanligt med 3 stycken på äldre ställningar. Avståndet mellan gungor samt mellan gungor och stolpar varierar beroende av kättinglängden. För litet avstånd innebär en risk att krocka. Ex: En 1,80 m lång kätting kräver 56 cm mellan gungorna. Avståndet framför gungan ska vara 3,82 m.

● Tänk också på **närheten till andra föremål** som staket eller sandlådor.



3. Glipor/springor/öppningar

● Inga snoddar från jackorna ska kunna fastna. En liten glipa kan i värsta fall leda till strypning om olyckan är framme.

● I kedjor med för stora kättingringar kan ett finger lätt fastna, mätten får vara högst 8.6 mm. Kättingen går att klä in med gummi om man inte vill byta ut den.

● Tänk också på avståndet mellan till exempel trappsteg. Trappsteg som nås av barn under 3 år ska ha ett avstånd på 110–230 mm, i annat fall kan ett huvud fastna.



4. Utstickande föremål

Vassa kanter och annat utstickande kan ge allvarliga skador om ett barn snubblar eller springer på dem.



5. Brunnar utan lås

Enligt en ny regel från 1 juli i år ska alla brunnar i området nära en lekplats förses med brunnlås, något många missar. Om ett barn får upp ett brunnslock kan det leda till allvarliga konsekvenser.

6. Bristande underhåll

Trasiga plankor eller spånskivor som gått sönder på grund av regn kan innebära en risk för barnen. Se till att kontrollera lekplatsen med jämna mellanrum, även om det inte är dags för besiktning.

Brf Torviggen

Ort: Göteborg

Byggår: 1959

Bildad: HSB-förening sedan start

Uthyrning: 6 affärslokaler

När belysningen kom började folk promenera runt på vägen, som numera kallas för månskenspromenaden.

Med ljuset kom try

Satsningar på en säkrare boendekänsmiljö ger ofta bonuseffekter. När bostadsrättsföreningen Torviggens satsade på ljus och trygghet började helt plötsligt fler av de boende att röra sig i området, vilket ökade tryggheten ytterligare.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST • **FOTO:** SOFIA SABEL

HSB-föreningen Torviggen i Göteborg har tagit den senaste tekniken till hjälp för att medlemmarna ska känna sig trygga. De nya porttelefonerna är uppskattade. Numera kan alla boende, via små skärmar på porttelefonen inne i varje lägenhet, se vilka som ringer på nere vid porten.

– Man kan även slå på kameran och se om någon står nere och gapar, säger föreningens ordförande Åke Lindman.

Men troligen är det de mer ”traditionella” insatserna som har haft störst betydelse för

att höja känslan av trygghet. För det är just känslan som är det viktiga när man talar om skadegörelse eller andra former av kriminalitet som kan göra områden otrugga att bo i. Ett klassiskt exempel är att det är de som löper absolut minst risk (äldre damer) att drabbas av brott som är mest rädda för att våga sig ut efter mörkrets inbrott.

Det var inte bråk och skadegörelse som gjorde att föreningen började tänka på säkerheten.

– Känslan var att någon kunde smyga på en när man gick över gården, säger Åke Lindman.

Stora delar av gården var mer eller mindre skymd av kraftiga buskar, och höga träd gjorde innergården mörk och skuggig. Den enda ljuskällan var de underdimensionerade lamporna över entréerna.

– Förut var det bara ledljus, och knappt det, säger Åke Lindman.

En stor del av växtligheten togs bort eller klipptes ner. Ljuset från de nya entrélamporna är så starkt att det når ända fram till gångba-

nan. Där möter det ljuset från pelarna som sitter längs med hela gången. Tanken är att de ljuskällorna ska spela ihop så att ljuspunkten hamnar mitt på promenadvägen.

– En rolig grej var att när belysningen kom så började folk promenera runt på promenadvägen. Vi kallar det för månskenspromenaden. Det är säklart en väldigt käck grej som ökar tryggheten ytterligare, säger Åke Lindman.

EN VIKTIG FAKTOR bakom det lyckade resultatet var att föreningen tog ett helhetsgrepp från början. Det går inte att smådutta. Storlek och placering av belysning måste samverka med växtlighet, arkitektur och så vidare.

Det finns olika teorier om vilka brottsförebyggande åtgärder som fungerar bäst – slutenhet eller öppenhet. Antingen installerar man larm och lås, sätter upp kameror och bygger murar. Eller så satsar man på motsatsen. Genom att öppna upp och bjuda in försöker man skapa en levande närmiljö. Undersökningar från Brottsförebyggande rådet pekar på att den senare modellen ger bäst utdelning.

Gårdsbelysning längs gångvägar och i planteringar samt upplysta portar har ökat tryggheten.

ggheten

Brf Torvigen har som sagt även satsat på kameror men troligen inverkar det mest på den upplevda tryggheten. Belysningen och de förbättrade planteringarna har antagligen större brottsförebyggande effekt. Inte så konstigt egentligen, en ordentligt ljussatt gård är helt enkelt ingen bra arbetsmiljö för inbrottstjuven.

Skulle tjuven ändå ge sig på ett försök så har alla portar försetts med rejäla brytlistor. En enkel och diskret åtgärd som förbättrar fastighetens skalskydd väsentligt. ■

Tips för en trygg belysning

- **Ta ett helhetsgrepp** på hela området. Annars uppstår lätt obalans där olika ljuskällor motverkar varandra.
- **Tänk på livslängden** – täta glödlampsbyten blir dyrt i längden.
- **Använd ett varmt vitt ljus** till allmänbelysningen. Detaljer kan lyftas fram med ett kallare ljus.
- **Accentbelysning** ger både området en egen särprägel och gör det lättare att orientera sig i ett större område. Kanske finns det någon fin detalj, som knappt märks på dagen, som kan lyftas fram.
- **Överblicken är viktigast.** Det är viktigare att kunna se om någon närmar sig på håll än att kunna se ansiktet på den som står nära.
- **Entréljuset är viktigt**, både inne och ute.
- **Tänk på att** belysningen inte ska lysa in i lägenheterna och blända.
- **Tids- och/eller närvarostyrning** spar pengar och energi.

Få med fler i ombildningen

Bolån till fler

En del boende har svårt att köpa sin lägenhet. Det kan bero på betalningsanmärkningar eller att de har svårt att intyga en stadig och fast inkomst. Då är det nästan omöjligt att få lån hos andra bolåneföretag. Det finns en lösning. BlueStep accepterar fler lånsökande än banken. Tipsa gärna de boende om oss!

Vem får låna hos oss?

- ✓ Personer med betalningsanmärkningar
- ✓ Personer som saknar fast inkomst
- ✓ Personer som saknar svensk kredithistorik
- ✓ Egenföretagare
- ✓ Vikarier, projekt- eller deltidsanställda

Träffa oss på
Bostadsrätts-
Mässan i Göteborg
den 3-5 oktober

Ring **0770-330 114**

www.bluestep.se



BlueStep
BOSTADSLÅN

Vanliga lån vid ovanliga situationer™

SKAFFA NYCKELKOLL

Kan ni med säkerhet säga hur många nycklar till er fastighet som finns i omlopp?

Om inte så är det dags för en nyckelkoll.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Nycklar på vift är ett stort säkerhetsproblem. Och om din förening har ett nyckelsystem med ett par år på nacken, så finns det med mycket stor sannolikhet en hel del nycklar som ni inte har koll på.

– Det beror på vilken nivå man har på nyckelsystemet. Kan man kopiera nycklarna i vilken klackbar som helst, ja då har man absolut ingen aning om hur många nycklar det egentligen finns, säger Jan-Peter Alm, säkerhetsinformatör på Svenska Stölskydds-föreningen.

I DET FALLET finns det inte mycket annat än att börja om från början. Många passar på att byta till ett elektroniskt låssystem, där varje medlem har ett personligt nyckelkort. Den stora fördelen är att ett förlorat kort snabbt kan programmeras bort ur systemet och därmed vara obrukbart.

– Man får också en massa andra funktioner som man har nytta av. Som tvättstugebokning. Faktum är att tvättstugan är den mest brottsutsatta platsen i huset, kläder stjäls och bråk om tvättider har lett till misshandel. Det går att styra upp med ett bokningssystem som gör att man bara kommer in när man har tvättid, säger Jan-Peter Alm.

Har föreningen enbart råd med en bud-

getvariant är det skalskyddet man bör satsa på. Alltså att byta ut låsen på samtliga ytterdörrar. Då försvårar man åtminstone möjligheten för obehöriga att ta sig in i fastigheten.

Väljer man denna lösning bör medlemmarna informeras om hur de kan förbättra låsen till de enskilda lägenheterna.

– Man bör aldrig nöja sig med ett enda lås till en lägenhet vars nyckel ingår i ett huvudnyckelsystem. Man ska alltid komplettera med ett lås som man med säkerhet vet att det bara är en själv som har nyckel till. Det är ju egentligen ganska absurt att man köper en lägenhet för två miljoner och inte byter lås, säger Jan-Peter Alm.

NU SKA DET SÄGAS att det hör till ovanligheterna att inbrott sker med nyckel. Men skulle det ske är det inte säkert att försäkringen gäller, eftersom det kan vara svårt att styrka brott.

– Det verkligen stora problemet är om det kommer in obehöriga i fastigheten. Det skapar otrygghet. Därför är det så viktigt att ha ett ordentligt skalskydd.

Har man väl tagit kontroll över fastighetens nycklar ska man se till att inte tappa greppet. Färdiga formulär för nyckelkvitten-

ser förenklar hanteringen när hantverkare behöver tillträde.

– Betona gärna med att kräva ett vite på ett antal tusen kronor om nyckeln inte återlämnas inom viss tid.

Har man satsat på ett elektroniskt nyckelsystem kan man begränsa tillträdet till att bara gälla en viss tid.

OM DET FINNS en huvudnyckel ska den givetvis förvaras säkert. Ett enkelt nyckelskåp i tunn plåt eller trä duger inte, kravet är säkerhets-skåp av något slag.

Nyckeltub i dörr eller vägg är en enkel lösning som gör att medlemmarna själva har koll på när en förvaltare eller hantverkare har tillträde till lägenheten.

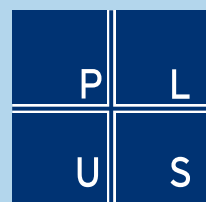
– Det allra viktigaste är trots allt att alla som kommer in i huset är säkerhetsmedvetna, att man kollar att alla dörrar går i lås och så vidare. Annars hjälper det inte hur bra låssystem man än har.

Här finns det tyvärr inga patentröslösningar. Styrelsen får helt enkelt ta smällen att anses vara lite tjatiga. ■



UTBILDNINGAR FÖR
FASTIGHETSBRANSCHEN

Våra kurser hittar du på
www.plus.se





hård för konflikter i huset. Så installation av elektronisk tvättstugebokning skapar också trygghet för de boende, säger Anders Gustafsson, kanslichef på Swelarm, branschföreningen som organiserar ett flertal av de företag som levererar säkerhetstekniska produkter.

Men Anders Gustafsson ser det som en klar brist att integrationen av olika system inte kommit längre. Här finns stora möjligheter.

– Ofta köps de olika bitarna in var för sig. Men man är dålig på att ta tillvara informationen från de olika systemen. Ofta har man en mängd olika system helt utan samordning.

MÖJLIGHETERNA TILL EFFEKTIVISERINGAR är många:

- Ett passersystem som öppnar dörrar och ger behörighet kan också styra fastighetsautomationen, som att ge information om att fastigheten är tom och därmed reglera ventilationen.

- Styrning av hissar kan göras mer intelligent om hisstyrningen får information om vilket eller vilka plan som är farliga vid brand och dirigera hissarna vid en eventuell brand.

Satsa på öppna system så att ni inte hamnar i händerna på en enda leverantör när det är dags att bygga ut.

Genom att tidigt få larm om fel och brister i fastighetens olika system kan större katastrofer förebyggas.

Håll koll på huset med sen

Med hjälp av den senaste tekniken går det att ha koll på hela huset – var som helst och när som helst. Men bli inte förblindad av alla möjligheter. Utgå alltid från en ordentlig behovs- och riskanalys.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Idag finns det en hel uppsjö elektroniska säkerhetslösningar med vars hjälp styrelsen kan sova gott om natten.

Men det gäller att undvika de värsta fällorna. I värsta fall kan installationen av dyr teknik leda till att man invaggas i falsk säkerhet som gör att man missar varningssignalerna innan det är för sent.

Idag går det i princip att övervaka varje liten händelse i huset, alltifrån vilka som passerar entrén till tryckfall i ventilationsanläggningen.

– Riskerna finns överallt. Tvättstugan är en

– Fastighetsförvaltare är ofta dåliga på att byta filter i ventilationsanläggningar. Förutom dålig luftkvalitet kan det leda till ökad fuktbelastning i våtutrymmen med fuktskador som följd, säger Anders Gustafsson.

Bostadsrättsföreningar har blivit överrepresenterade i vattenskadestatistiken. Det byggs mycket på eget bevåg, rören flyttas och många nya artiklar kopplas på. Här börjar det komma en hel del intressanta lösningar som varnar för småläckage. Kanske är det bara en kran som droppar, men även det är lönsamt att åtgärda. System för individuell mätning av

aste tekniken

Många lösningar kan se bra ut på pappret men funka sämre i skarpt läge. Anders Gustafsson ger till exempel inte mycket för bredbandsbaserade lösningar.

– Vad händer när det blir strömavbrott? En del lösningar säljs med en back-up på bara 20 minuter. Det är för lite. Det är trist om tjuven bara kan vrida av huvudströmbrytaren och vänta ett tag, konstaterar Anders Gustafsson lakoniskt.

Två avgörande frågor är: Vem hanterar larmen? Vem åtgärdar larmen?

Att ordföranden får ett sms när något är fel kan ju verka smidigt. Men om denne just fällt upp solstolen på den efterlängtnade semesterresan...

Ja, ni fattar. ■

värme, vatten och el kan ofta kombineras med olika typer av larm.

– Utifrån vår tekniska plattform för enhetsmätning går det lätt att bygga ut med fuktgivare som larmar vid läckage. I samband med en rotombyggnad innebär det ingen större merkostnad, säger Christer Svensson på Metrima.

FÖRETAGET LEAKOMATIC har en vattenfelsbrytare för villa som känner av minsta lilla droppflöde och stänger då av vattentillförseln. En liknande lösning för flerbostadshus, som känner av tryckskillnader, är på gång.

Det är lätt att förföras av olika tekniska lösningar. Men man bör undvika att lägga sig på en alltför avancerad nivå.

– Det ska vara stora volymer för att man ska få igen investerat kapital. Det lönar sig sällan att installera dyra system i existerande fastigheter. Men om det görs i samband med ett stambyte kan det löna sig.

Utgå alltid från vilka som är de största problemen i just er fastighet och gör en sannolikhetsberäkning av vad som kan inträffa. Ibland kanske priset på säkerhetslösningen är så högt att det är värt att ta risken för att en skada kan inträffa.

– Tänk på att larm skaffar de flesta i första hand för att öka tryggheten och eftersom det är brottspreventivt.

Och priset för trygghet är svårt att sätta.

Se till att ha en långsiktig plan innan fakturorna börjar droppa in. Anders Gustafsson har ett tydligt och vanligt exempel på när det blir fel:

– Ofta har man satt säkerhetsgallret på utsidan av det larmade fönstret.

Och vad är det för fel med det?

– Jo, för om det är här man gott om tid att säga sig genom gallret. När larmet väl går är man i princip redan inne. Gör man tvärtom så går larmet och då har inbrottstjuven hela jobbet att säga sig igenom gallret kvar.

SWEDSIGN

FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

Entrétrtak

Swedsign erbjuder marknadens bredaste sortiment av entrétrtak, fastighetsboxar och skyltar.

Vi producerar och marknadsför entré & skyltlösningar för inom och utomhusmiljöer till alla



Lightline

Lightline är ett stilrent entrétrtak i många olika utföranden.

Den attraktiva serien av Lightline produkter skyddar inte bara din entré utan höjer även intrycket.



City 90 Entré

City 90 Entré är ett klassiskt entrétrtak, den luftiga designen känns både modern och tidlös.

Fastighetsboxar

SweBox erbjuder ett av marknadens bredaste sortiment av fastighetsboxar och tidningshållare. Våra modeller gör det möjligt att finna en lösning som passar alla fastigheter.



Swebox



Skyltar

- Utomhusskyltar
- Fastighetsregister
- Anslagstavlor
- Lägenhetsskyltar
- Kompletta skyltsystem



Hyresgästregister Papyrus

SWEDSIGN AB, TÄBY, Tel 08-505 230 30
info@swedsign.se www.swedsign.se



I utbildningen Brandsäkert hem ingår både teori och praktik. Här övar man släckning med handbrandsläckare.



Lönande utbildning

Med rätt kunskap om brandskydd kan du inte bara rädda liv, din bostadsrättsförening kan också tjäna på det rent ekonomiskt.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST OCH LINNÉA EKLUND

– Kan man visa upp ett utbildningsbevis i brandsäkerhet blir det ofta lättare att förhandla till sig lägre premier hos försäkringsbolagen, säger Torbjörn Petersson, brandman och initiativtagare till utbildningspaketet Brandsäkert hem.

I många bostadsrättsföreningar saknas nödvändig kunskap om brand och den brandutrustning som faktiskt behövs. Inte sällan saknar gemensamma utrymmen som tvättstugor och trapphus brandvarnare.

Över 70 personer dör i bostadsbränder varje år, många på grund av att säkerhetsutrustning saknas.

För att vända utvecklingen har brandskyddsföreningen, i samarbete med en rad olika utbildningsarrangörer, tagit fram

märkningen Brandsäkert hem. I konceptet ingår ett driftsäkert brandvarnarsystem, automatisk övervakning av köksspis, brandsläckare och brandfilt samt utbildning i brandskydd.

– Vi ser att det här kan bli standard i alla nybyggen. Befintliga bostäder kan också märkas, säger Eva-Marie Abrahamsson, projektledare på Brandskyddsföreningen. Målet är att alla nyproducerade och tio procent av alla befintliga bostäder ska vara märkta med Brandsäkert hem år 2010.

Visserligen kostar både utbildning och säkerhetsprodukter en del, men då får man tänka på både det ekonomiska och det personliga pris man kan tvingas betala vid en brandolycka.

– Du kan ha all teknisk utrustning i världen, men utan rätt kunskap kan det gå illa ändå, menar Torbjörn Petersson.

Märkningen bör även kunna vara ett viktigt argument för en bostadsrättsförening som vill få ner sina försäkringspremier.

Konceptet kan se olika ut för olika föreningar. Vissa har redan investerat i utrustning kan enbart köpa in utbildningen.

Priserna för utbildning skiljer sig beroende på var i landet man befinner sig. Intresseanmälan och mer information hittar du på Svenska Brandskyddsföreningens hemsida: www.svbf.se. ■

EN UNDERSÖKNING från 2006 där 33 000 personer tillfrågades visade att 91 procent har brandvarnare. Dock var det bara 75 procent av brandvarnarna som verkligen fungerade. Det vanligaste felet är dåligt batteri. Det händer också att inte själva sensorerna fungerar. Det kan man enkelt testa genom att tända en tändsticka, blåsa ut och hålla under brandvarnaren.

Brandvarnare som ingår i Brandsäkert hem-konceptet ska vara anslutna till elnätet för att säkerställa att de alltid är driftsatta. De ska ha en batteribackup om ett strömavbrott skulle inträffa.

Klok investering för **framtiden**

Vi tillverkar marknadens mest energi- och kostnadseffektiva 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!





Självljysande L visar vägen

DESSA FLUORESCERANDE MARKERINGAR monteras enkelt på trappstegen med lim, dubbelhäftande tejp eller skruv och underlättar utrymning vid brand. De laddas upp av trappljuset och har en efterlysningstid på 12 timmar. L-shapes (fortfarande ett arbetsnamn) är mycket tåliga mot slitage. Finns även att beställa i form av en självlysande tröskel. Kan beställas i alla möjliga storlekar för att passa trappen.

Cirka pris 20 kronor (beroende på storlek och antal). www.alfabox.se



MÄRK ERA PRYLAR

– Jag pratar ofta med polisen som berättar att de stoppar tjuvar med bilen full av förmodat stöldgods. Men de kan inget göra eftersom det inte går att bevisa varifrån sakerna kommer, säger Jan-Peter Alm på Stöldskyddsföreningen.

Om prylarna bara varit märkta hade de snabbt återfunnit sin rätta ägare.

En märkbox med el-gravyrpenna, uv-penna, diamantstiftpenna och dekaler kostar 1 690 kronor, det kan vara väl investerade pengar för medlemmarna. Eller låna en märksats från polisen.

www.ssf.nu

Spärra borttappade nycklar

ASSA REKEY LÖSER PROBLEMET med att spärra borttappade nycklar. Skulle en nyckel tappas bort tillverkas en ny nyckel, när man sedan vrider den nya nyckeln ett varv i cylindern, blir den borttappade nyckeln mekaniskt spärrad. Denna procedur går att utföra två gånger i en lägenhetscylinder, och en gång i fastighetens allmänna cylindrar.

En fördel är att bostadsrättsföreningen minskar kostnader för administration och slipper byten av cylindrar i händelse av borttappade nycklar, eller vid inflyttning av nya hyresgäster.

Cirka pris för standardutförande är 886 kronor (exklusive moms).



Utsiktslöst för tjuven

DET INBROTTSÄKRA FÖNSTRET från H-fönstret i Lysekil är tänkt att kunna användas i utsatta lägen. Fönstret är mycket svårforcerat tack vare den starka aluminiumkonstruktionen. Inbrotts säkerheten kan ytterligare förstärkas med okrossbara glas, larm och låsanordningar. Här går Fredrik Adolfsson från Brf Backen i Mölnlycke bet, trots ihärdiga försök att forcera fönstret på Bostadsrättsmässan i Göteborg.

www.hfonstret.se

Kvalitetssäkrat våtrum

GVKs Branschregler för tätskikt i våtrum hittar du enkelt på www.gvk.se



För säkra våtrum

I GVK INGÅR:



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL
Telefon 08-702 30 90 info@gvk.se

HÖJ DIN STYRELSE

Att få ett styrelseuppdrag i en bostadsrättsförening kan upplevas som roligt – men också lite skrämmande. Särskilt för den som inte behärskar ansvarsområdet sen tidigare. Kanske har du nu ansvar för ekonomiska frågor, fått en roll som ordförande eller är den som ska ha koll på bostadsrättsjuridik?

För att känna dig trygg i din nya roll kan det underlätta att gå en kurs inom området. Vare sig det handlar om en allmän kurs om livet i en bostadsrättsförening eller mer fördjupande kurser, finns ett stort utbud landet runt.

Här är ett axplock ur kurs- och informationsutbudet. Mer information hittar du på respektive hemsida.

SBC har ett digert kursutbud som täcker det mesta, exempelvis

- Har vi rätt försäkringsskydd?
 - Att tolka föreningens stadgar
 - Att läsa en årsredovisning
- Öppet för alla i mån av plats, men i första hand medlemmar i SBC.
- www.sbc.se

HSB

Kurskatalogen är inte helt färdig än, men kommer att skickas ut till alla styrelser i HSBs bostadsrättsföreningar. Här är en del av det du kommer att kunna hitta:

- Introduktionskurs
 - Ordförandekurs
 - Nya stadgar
- Öppet för alla, men för icke HSB-medlemmar läggs 25 % på kurspriset.
- www.hsb.se

Fastighetsägarna

Ett brett utbud av kurser över hela landet. Det är i första hand Fastighetsägarnas egna experter som undervisar.

Öppet för alla i mån av plats, men i första hand medlemmar i Fastig-

hetsägarna. För övriga läggs 25 % på kurspriset.

www.fastighetsagarna.se

Företagsuniversitetet (Stockholm) har ett stort utbud. I Bokslutsanalys i bostadsrättsförening

Öppet för alla.

www.foretagsuniversitetet.se

Riksbyggen

Ett liknande utbud som HSB och SBC. Öppet för alla Riksbyggens bostadsrättsföreningar, samt förvaltningskunder i Riksbyggen. Sistnämnda får dock betala ett annat pris.

www.riksbyggen.se

Utbildningsföretaget Plus

(Stockholm, Göteborg, Linköping) har ett stort utbud. I stort sätt är alla utbildningar är intressanta för bostadsrättsföreningar, särskilt: Konflikthantering, MIBB – Miljöinventering i befintlig bebyggelse, Städupphandling, Utemiljö-skötselplaner och Energideklaration. Öppet för alla.

www.plus.se

Många av de mindre förvaltarna erbjuder någon form av kursverksamhet, exempelvis:

Skånestaden (Borås, Helsingborg, Lund, Ulricehamn och Ytterby). Kurser arrangeras på förfrågan och i samarbete med 7-Fast AB i Borås. Öppet för medlemmar i någon av Skånestadens bostadsrättsföreningar.

www.skanestaden.com

Björn Lundén Information AB,

som bland annat ger ut den populära boken Bostadsrätt, erbjuder även kurser riktade mot bostadsrättsföreningar. Hålls i Stockholm, men kurser kan fås på andra ställen i landet på begäran. Öppet för alla.

www.blinfo.se

Att besöka olika typer av mässor är ett utmärkt sätt att hålla sig uppdaterad:

Bostadsrättsmässan den 14–16 november i Malmö och **Bostadsrättsmässan** i Stockholm 2009 den 6–8 november 2009. Program, utställare och annat matnyttigt: www.bostadsmassan.se/

Marknadsrespons anordnar ett flertal lokala mässor och seminarier.

www.marknadsrespons.se

Den 4–5 februari 2009 är det premiär för fackmässan **easyFairs Fastighetsmässa**. Riktas sig inte direkt till bostadsrättsföreningar, men kan ändå vara värd ett besök.

www.easyfairs.com/SE/

Likaså är **Elmia Fastighet** 20–22 oktober 2009 i Jönköping väl värd ett besök. Då med tema: energiefektivisering.

www.elmia.se/fastighet/

På vissa orter anordnas kurser om vad det innebär att köpa bostadsrätt och bli medlem i en bostadsrättsförening. Både studieförbund, som Medborgarskolan och Studieförbundet, och HSB har sådana kurser.



Rotoflex® roterbart cykelställ

www.cycle-stand.com

- Ger ordning i cykelrummet
- Tar minimal yta
- Rymmer 16 cyklar alla lika lättåtkomliga

Lösningen på cykel-förvaringen!

Staffan Wahlström
Produkter AB
Tel/Fax 011-10 56 75
Mobil 0708-42 29 37

KOMPETENS

Hur håller ni er ajour?

Att sitta med i styrelsen för en bostadsrättsförening innebär i princip samma ansvar som att driva ett företag. Men i föreningen fattas besluten allt som oftast av vanliga lekmän utan några egentliga kunskaper inom området. Det är ett enormt kunskapsområde som styrelsen egentligen bör täcka in: ekonomi, juridik, byggteknik och så vidare.

Bo Bättre följde med på en fullbokad fastighetsmässa ombord på Silja Galaxy. Vi frågade några av de 493 styrelserepresentanterna från 200 bostadsrättsföreningar hur de gjorde för att hålla uppe kunskapsnivån.



Marjatta och Lars Aspås från Brf Årsta i Uppsala som har en stamrenovering framför sig. Därför samlar de på sig så mycket de kan om alternativ som relining på mässan.

– Att vara med på olika typer av mässor är bra och intressant. Framförallt för att det ger tillfälle att höra med andra föreningar hur de har gjort, vilka de har anlitat och så vidare. I vår styrelse försöker vi dela upp arbetet i olika områden för att lättare kunna hålla oss uppdaterade.



Göran Kaijser från Brf Entitan i Solna som kombinerade kryssningen med ett styrelsemöte ombord.

– Vi är medlemmar i både SBC och Fastighetsägarna, därifrån får vi en hel del publikationer som vi läser. Vi har också gått på styrelseutbildningar i organisationernas regi, det gav en hel del.



Susanne Idström från Brf Torget i Kristianstad var på den flytande mässan för andra året i rad.

– Vi är intresserade av all information om hur vi ska sköta och vårda vår fastighet. Jag tycker att man får bra tips och idéer här. Sen är det ju kul att komma iväg lite också och träffa andra styrelser.



Erling Kvarnström är HSBs representant i Brf Parken i Piteå och kostade på resan själv.

– Det gör jag av eget intresse, för det är ett bra sätt att hålla sig uppdaterad. Här möter man många återförsäljare, men de viktigaste erfarenheterna är kanske de som byts här ute på däck. Många gånger löser man problem när man börjar prata med folk. Annars ser vi till att styrelsen går de olika kurser som HSB arrangerar.



Hallå där,

Bo Forsaeus, sekreterare i Sköldskivlingens styrelse, som satsat på att utbilda styrelsen. Både styrelseledamöter och suppleanter har deltagit i kurser om bland annat bostadsrättslagen; det finns även en ambition att ta en ekonomiutbildning.

Varför gick ni utbildningen?

– Som styrelsemedlem har man ett ansvar att förstå vad man sysslar med. Man måste också vidga sin kunskap om vilka regler som gäller. Med tanke på de pengar som en bostadsrättsförening förvaltar är det viktigt att man förstår hur exempelvis lagarna fungerar.

Vad gav utbildningen?

– Vi fick både nya tankar och en vilja att fortsätta med utbildning. Baskunskap om föreningslivet ger också en trygghet som är viktig att ha som styrelsemedlem.

Hur finansierades utbildningen?

– Vi tog från föreningens ekonomi, men det har inte handlat om några stora summor. Dessutom ska vi försöka samarbeta med kringliggande föreningar för att hålla kostnaderna nere.

Hur tänker ni kring utbildning framöver?

– Det behövs alltid utbildning i en bostadsrättsförening, speciellt då det kommer nya personer varje år. Vi kommer till exempel att titta på behovet av en ekonomi- eller förvaltningskurs.

Vi utför skötsel & anläggning
av er utemiljö!

Telefon: 073-533 12 37

Box 515

Hemsida: www.skonaträdgard.se

165 13 Hässelby

Sköna
TRÄDGÅRD



Driftsäkert

– seriekopplade värmepumpar för villa

Bostadsrättsföreningen Gulagården i Trelleborg värmer upp sina 150 lägenheter med värmepumpar som hämtar energin ur grundvattnet. Istället för en jättepump som täcker hela värmebehovet har föreningen investerat i åtta standardiserade värmepumpar för villa.

– Som maskiningenjör är jag lite rädd för stora maskiner. Ofta är det svårt att hitta reservdelar när systemet blir stillastående, vilket alltid sker på julafton när alla gått hem. Vi var ute efter ett system som var beprövat, och stora villapumpar har funnits i många år, säger Hans-Erik Kristensson, vice ordförande i bostadsrättsföreningen Gulagården.

Fördelen med att ha åtta seriekopplade värmepumpar från Thermia är att går någon sönder är det bara att byta ut.

– De här pumparna görs i serieproduktion, så det finns volym hela tiden, säger Hans-Erik Kristensson.

Det är sällan alla åtta pumpar går samtidigt, därför finns det alltid en back-up.

FÖRENINGEN RÄKNAR MED att spara upp emot 900 000 kronor per år jämfört med de höga uppvärmningskostnaderna med den gamla naturgaspannan. En variant hade varit att vänta ett par år på fjärrvärmen som ska byggas ut i området. Det hade inneburit en betydligt mindre investering än de cirka fem

miljoner kronor det kostat att installera värmepumparna.

– Men nu blir vi oberoende av prishöjningar. Det är såklart en mycket stor investering vi gör. Men det är pay off-tiden som är det intressanta. Driftskostnaderna är mycket låga med värmepumpar, efter fem till sex år har investeringen betalat sig, säger Hans-Erik Kristensson

Rolf Mars är vd för Sydrör AB som utfört installationen:

– Detta är ett bra sätt för en bostadsrättsförening att sänka sina energikostnader, samtidigt som det är bra för miljön. Vi märker att intresset från bostadsrättsföreningar och kommersiella fastigheter ökar i takt med att energipriserna stiger. ■ ERIK HÖRNKVIST

FJÄRRVÄRMENÄMNDENS LEDAMÖTER TILLSATTA

NU ÄR LEDAMÖTER OCH EXPERTER i Fjärrvärmennämnden utsedda av regeringen. Ordförande är brottmålsdomaren Annika Marcus. Fjärrvärmennämnden har till uppgift att hantera frågor om medling enligt fjärrvärmelagen.

Enligt den nya fjärrvärmelagen, som trädde i kraft den 1 juli i år, är ett fjärrvärmeföretag

skyldigt att "förhandla med en fjärrvärmekund som begär förhandling om priset för fjärrvärme", och om förhandlingen inte leder till någon överenskommelse kan fjärrvärmekunden ansöka om medling hos Fjärrvärmennämnden.

FJÄRRVÄRMENÄMNDEN
Ordförande: Annika Marcus

Partsrepresentanter: Fastighetsägarna Sveriges vd Per-Åke Eriksson och Svensk Fjärrvärmes vd Lena Sommestad

Experter: Sven Werner, fjärrvärmeprofessor, Lennart Thörnqvist, professor i energihushållning och Anders Sandhoff, lektor på Handels i Göteborg



BERGVÄRME MITT I STAN

ALLT FLER BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR i Stockholms innerstad väljer bergvärme för att kunna koppla bort sig från Fortums fjärrvärme. Ett exempel är Brf Laxöringen som vill spara pengar och bli mer miljövänliga.

Installationen kostar föreningen drygt två miljoner kronor. Ändå räknar de 31 boende i föreningen med att spara cirka 100 000 kronor om året. Som en bonus kan restaurangen bredvid ta upp kyla ur berget.

– Jag tycker att det är bra att bostadsrättsföreningar tar steget att ansluta sig till en alternativ uppvärmningsform, samtidigt är det en olycklig utveckling att det ska behövas. Fjärrvärme är en bra uppvärmningsform, som passar bra i tät stadsbebyggelse. Men det är dyrt, i Stockholm allt för dyrt. Då kommer konkurrerande alternativ att vara intressanta. Vore det inte bra om Brf Laxöringen istället kunde välja en billigare leverantör av fjärrvärme? kommenterar Fastighetsägarna Stockholms energiexpert Per Forsling på sin blogg energi och teknik.

Lilla Hugin 20 tar fighten mot fjärrvärmejätten

Den lilla bostadsrättsföreningen Hugin 20 i Stockholm väntas bli ett pilotfall för Fjärrvärmenämnden. Enligt föreningens ordförande Bengt Brodin, som stöds av Fastighetsägarna i Stockholm, utnyttjar Fortum Värme sitt monopol för att ta ut oskäligen priser.

PRISER PER MEGAWATTIMME (MWh) har stigit från 694 kronor 2003 till 822 kronor i fjol. Bengt Brodin pekar på att företagets vinster samtidigt stigit kraftigt, vilket borde motivera en prissänkning.

Enligt Fortum sätts priset i förhållande till de alternativ som finns. Man menar att det säkraste tecknet på att priset är marknadsmässigt är att man säljer mycket fjärrvärme.

Bengt Brodin kontrar:

– Har man som en liten bostadsrättsförening en gång bestämt sig för fjärrvärme så är man fast.

Fastighetsägarna har gjort en anmälan till Konkurrensverket, där ärendet ännu inte har avgjorts.

En tung anklagelsepunkt är att Sollentuna Energi köper sin fjärrvärme från Fortum för att sedan sälja den vidare till sina kunder. Sollentuna tar dock 20 till 26 procent lägre pris för sin värme.

Fastighetsägarna Stockholm vill att det skapas konkurrens genom att fler leverantörer tillåts komma in på fjärrvärmemarknaden. ■

Välkommen till BostadsrättsMässan

– den viktiga arenan för alla bostadsrättsintresserade

Kunskapslyft genom rådgivning och seminarier

På programmet bla:

- Roll och ansvar som styrelseledamot. När krävs stämmobeslut?
- Stämman. Påverka ditt boende!
- Andrahandsuthyrning, medlemskap
- Individuell mätning - teknik och ekonomi
- Bostadsrättsföreningen som hyresvärd - lokaler, garage och boende
- Klimatsmart boende
- Hur bör styrelsen hantera störningar i huset?
- Underhållsplan - styrinstrument eller papperstiger?
- Utemiljö - tips och råd för gården, lekplatsen och balkongen
- Vad får jag göra i min bostadsrätt?
- Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt
- Brottsförebyggande åtgärder
- Hur ta vara på föreningens outnyttjade utrymmen, t ex vindar?
- Arvodering av styrelseledamöter och övriga förtroendevalda
- Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare
- Att tänka på vid planering för underhåll och renovering
- Försäkringsfrågor - ansvar som brf och som bostadsrättshavare
- Konjunktur-, ränte- och prisutveckling för bostadsrätten
- Köpa/sälja bostadsrätt
- Aktuella frågor för bostadsrätten - t ex energideklarationer, lägenhetsregister



Skriv ut din fribiljett på:
www.bostadsmassan.se

Tips och idéer för bostadsrättsföreningar och bostadsrätter

Mässan ger dig en överskådlig bild av produkter och tjänster, presenterar idéer, erbjuder rådgivning och kunskapslyft för styrelser, bostadsrättshavare, förvaltare och övriga bostadsrättsintresserade.

MalmöMässan 14–16 november
Fredag & Lördag 10–17 Söndag 10–16





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

Juristen reder ut

Byggprojekt kan gå snett

Att få rätt mot entreprenören som misslyckats totalt med renoveringen är inte alls som att reklamera en påse rutten potatis. En rättsprocess resulterar tyvärr oftast bara i ytterligare en utgift för föreningen. Se därför till att ha proffshjälp ända från start.

NÄR MAN BLIR INVALD i styrelsen tar man med sig erfarenheter från både yrkes- och privatliv. I erfarenhetsbanken finns ofta stor vana vid att köpa både varor och tjänster. Men ofta saknas vana att handla upp entreprenader för annans räkning. Tyvärr är erfarenheter från andra områden inte till särskilt stor hjälp när föreningen ska genomföra större byggprojekt. Byggbranschen är speciell.

När man köper en vara eller en tjänst förväntar man sig att den ska vara precis som utlovats. Om varan eller tjänsten inte lever upp till befogade förväntningar brukar det gå lätt att få rätt.

Men när en förening har ett större byggprojekt som gått snett upptäcker styrelsen gradvis att det inte alls är särskilt lätt att få rätt. Inte ens om man har gjort upphandlingen efter konstens alla regler. Att man skrivit ett bra förfrågningsunderlag räcker inte, att man träffat ett omfångsrikt avtal med hänvisning till ABT 06 eller AB 04 räcker inte alltid heller. Många föreningar blir överraskade av att entreprenaden de upphandlat inte blir som de planerat, trots

att föreningen ansträngt sig för att göra upphandlingen enligt konstens alla regler.

Föreningen är helt beroende av att entreprenören uppfyller såväl ordalydelsen som intentionerna i avtalet som träffats – så är inte alltid fallet.

När entreprenören brister i sina åtaganden är det dags för föreningen att överväga vilka åtgärder som ska vidtas. Det vanligaste är att föreningen agerar enligt den modell som ges i entreprenadavtalet, oavsett om det är AB 04 eller ABT 06 som har avtalats att gälla mellan parterna. Föreningen gör reklamation, håller inne med betalning och kanske till och med begär förseningsvite.

TYVÄRR ÄR DET DOCK så att de entreprenadrättsliga metoderna sällan fungerar särskilt väl för den drabbade föreningen. Föreningen ger sig in på en arena som den inte behärskar. Det är som om en amatör ger sig in i ringen mot en professionell boxare. Vi vet alla vad som händer, även om proffset är halvdålig och allmänt punschig. Föreningen blir utslagen i första rondan.

När det står klart att föreningen är ute på djupt vatten anlitas kanske advokat för att komma tillrätta med problemen. Nu börjar en lustiger dans där de två boxarna ger sig på varandra i ringen. Nästan alltid finns det en på förhand givna förlorare; föreningen som drabbats av felet kommer efteråt också att drabbas av räkningen från sin advokat. Re-

sultatet är sällan sådant att föreningen går på plus. Ibland blir det rentav värre. Inte på grund av att advokaten är dålig, utan på grund av att det sällan är produktivt att ”slås om saken” när något redan gått snett i entreprenaden. Kanske har föreningen redan gjort misstag, som att ha missat reklamationer eller ersättningskrav inom avtalsenlig tid eller missat att det skulle ske skriftligt. När motparten är ett mindre bolag är det dessutom ibland inte ens lönt att vinna fullt ut. När saken är prövad och klar är bolagets tillgångar redan borta med vinden och det finns inga pengar att hämta.

SITUATIONEN ÄR SVÅR att reda ut när entreprenaden redan blivit för dyr, arbetet går för långsamt eller om det uppstår fel och man står där med halvfärdiga oavslutade byggarbeten eller i värsta fall med ett resultat som måste rivas upp och göras om.

Egentligen handlar det bara om att få en tjänst utförd väl och till ett bra pris och det borde ju inte vara så svårt egentligen. Men det är det. Traditionellt sett är bostadsrättsföreningar därför beroende av professionell hjälp för att kunna klara av större byggprojekt.

Den ”trygghet” som standardavtal ger kan vara väldigt missvisande om man saknar kunskapen att faktiskt veta vad som gäller.

Det hjälper sällan att ta in hjälpen i efterhand. Det bästa är att be om hjälp innan

“Var inte paranoida men var försiktiga. Ser ni något skumt så ställ frågor. Får ni inte tillfredsställande svar ska ni dra öronen åt er och anlita någon annan.”

– fast man gjort allt rätt

saker och ting riskerar gå snett, det vill säga redan innan avtal tecknas. Det kan vara bra att ha hjälp av någon av de fyra stora organisationerna på området, Fastighetsägarna, HSB, Riksbyggen eller SBC (här angivna i bokstavsordning).

DE HÄR ORGANISATIONERNA har lång erfarenhet och har de kunskaper som behövs. Det går naturligtvis även att anlita andra proffs, det finns många duktiga konsulter. Det är viktigt att tänka på att, oavsett vilket värenommerat bolag som anlitas för att sköta processen med upphandlingen, så rör det sig i slutändan alltid om en individ som ska göra jobbet och som man ska ha tillit till. Den man anlitar ska vara duktig personligen. Ett vanligt förekommande problem hos stora organisationer är en stor personalomsättning – den person som anlitas kan plötsligt bytas ut. Och plötsligt är det helt nya människor som ska ta över.

FÖRENINGEN BÖR INSISTERA på att ha med sig samma person genom hela processen. Denna person kommer att ha stort inflytande över vad som ska göras, vilka entreprenörer som ska anlitas, vad det får kosta och hur arbetet utförs. När föreningen anlitar ett mindre bolag bör ni kolla ägarförhållandena och även se om det finns konkurser eller allmänt dålig ekonomi i bagaget hos den som ni framöver måste lita på. Tänk på att

korruption och riggade upphandlingar faktiskt existerar. Var inte paranoida men var försiktiga. Ser ni något skumt så ställ frågor. Får ni inte tillfredsställande svar ska ni dra öronen åt er och anlita någon annan. Det är oftast inte, jag repeterar INTE, billigast att ta det lägsta anbudet. Vem ni än anlitar, håll ett vakande öga över att det blir som ni sagt.

Tänk på att aldrig gå med på avtalsvillkor som innebär att föreningen betalar i snabbare takt än arbetet blir utfört. Det betyder att man alltid ligger back om något inträffar. Istället bör man naturligtvis se till att betalning inte sker snabbare än vad arbetet fortskrider. Ur beställarens synvinkel ska arbetet gärna till och med ligga lite före betalningarna, så att ni kan kontrollera kvaliteten löpande.

VIDARE SKA FÖRENINGEN se till att ha en enkel och klar hävningsrätt. När det visar sig att entreprenören inte duger, genom exempelvis upprepade förseningar utan godtagbar anledning, ska man kunna häva avtalet och fortsätta och slutföra arbetet med annan entreprenör. Det är oftast långt bättre att snabbt gå ur avtalet än att sitta kvar med den oskicklige eller oseriöse entreprenören och försöka få rätsida på förhållandena inom ramen för avtalsförhållandet på det sätt som AB 04 eller ABT 06 är uppbyggda för. Det är nog det bästa råd som kan ges: se

till att kunna lämna avtalsförhållandet om det börjar gå dåligt.

Man bör akta sig för entreprenörer som regelmässigt tar ett lågt fast pris på vissa moment och rörligt på annat, som vid avtalstecknandet antyds kosta en lägre summa. Fulla av förtroende tror föreningen på det, och sedan visar det sig att entreprenören utformat avtalet utifrån att det stod helt klart att kostnaderna skulle springa iväg ordentligt. Sådan illojalitet är svår att rå på i rättssalen. **Inget ont om rörligt pris i sig. Problemet är när entreprenören avsiktligt planerar så att det går att klämma ut mer pengar än vad som varit möjligt om öppenhet fått råda.**

STYRELSEN MÅSTE SKAFFA SIG så mycket kunskap som möjligt. Medlemmarna tjänar på att styrelsen går på kurs så mycket som man bara orkar. Kunskapen är inte förlorad vid nyval. Något av det mest värdefulla i en förening är kunskapen hos de medlemmar som visserligen inte är med i styrelsen men är kunniga, kapabla och kan backa upp styrelsen när det börjar blåsa. Eller ta styrelsen i örat om det är det som behövs. Det är ofta de mest kunniga som är ryggraden i den tysta majoriteten som backar upp styrelsen när det blåser. Ett par sådana ska man ha i valberedningen.



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

Styrelseskolan

Kapitaltillskott bra, men

Numera är det lönsamt för föreningen att minska sina skulder. Boendeekonomin förbättras genom att medlemmarna tar över föreningens lån. Att göra ett kapitaltillskott, alltså att genomföra en höjning av insatserna, är ett ingripande beslut som kräver stor finess hos styrelsen.

NÄSTAN ALLA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR har genom borttagandet av inkomstskatten (schablonskatten) fått en möjlighet att förbättra sin ekonomi. Tidigare straffades varje försök att minska föreningens skulder med ökad skatt.

Med nuvarande skatteregler är det möjligt att göra avdrag för räntekostnader, genom att lånen blir personliga i stället för att ligga hos föreningen. Då blir inte föreningen lika känslig för dåliga betalare.

I nyare föreningar är insatserna ofta höga medan lånen i föreningen är mindre. Hela förvärvskostnaden finansieras med insatser, därmed uppnår man minsta möjlig boendekostnad.

ATT AMORTERA FÖRENINGENS LÅN kan göras på två sätt:

- Föreningen använder sin likviditet och betalar av på lånen.
- Föreningen tar in mer pengar från medlemmarna genom insatshöjning.

Förutom att ett kapitaltillskott gör föreningen mer ekonomiskt attraktiv så sänks i praktiken årsavgifterna.

När nya regler om insatshöjning infördes för att antal år sedan utgick dessa från att man genomför en likformig höjning av insatserna. Man bestämmer en total summa som betalas in och så tar varje bostadsrätt sin andel beräknad utifrån insatsens storlek. Ägarandelarnas procentuella fördelning mellan bostadsrätterna blir då desamma efter höjningen. Insatsen motsvarar respektive bostadsrätts ägarandel i föreningen, ungefär som aktier i ett aktiebolag motsvarar ägarandelen i bolaget.

Intresset för att höja insatserna ökar snabbt. Den främsta drivkraften är att komma åt skattereduktionen för räntekostnader och därigenom rejält sänka sina boendekostnader. De räntor som medlemmarna betalar till föreningen i årsavgiften är inte avdragsgilla eftersom det är föreningens lån.

ATT FATTA BESLUT om att höja insatserna upplevs av många som ett ingripande beslut. Man har kanske nyligen köpt en bostadsrätt och är högt belånad eller så kanske man inte har någon kreditvärdighet. Kanske tycker man att man efter insatshöjningen betalt in mer än vad bostadsrätten är värd. Kanske har man i praktiken gömt sin kreditvärdighet i föreningen.

Skälen till att man är motståndare till en höjning kan vara lika många som att vara för. Styrelsen måste hantera frågan med finess. Man måste ta tid på sig och lägga ner mycket möda på information. Tanken behö-

ver mogna. Man behöver förstå. Långt ifrån alla har kunskaper och kan göra egna kalkyler om hur det fungerar med räntorna och de skattemässiga konsekvenserna.

Ska föreningen lösa ett lån bör man vara ute i tid. Den bästa ordningen är att ordna informationsmöten och där presentera tankarna kring insatshöjningen och vad det betyder. Det är bra att på mötet ha med sig en bank som berättar om lånemöjligheterna och en fastighetsmäklare som kan berätta om vad som händer med marknadsvärden.

MAN MÄRKER GANSKA SNABBT hur inställningen är hos medlemmarna. När informationen bedöms klar ska medlemmarna kallas till föreningsstämma, eftersom beslut om insatshöjning inte kan fattas av styrelsen. På stämman ska minst 2/3 av de avgivna rösterna vara för en höjning. Därefter ska beslutet underställas hyresnämnden för godkännande, där alla medlemmar som inte godtagit höjningen är motparter. Har alla medlemmar godkänt beslutet behöver man inte gå till nämnden. Beslut ska innehålla det sammanlagda belopp som ska betalas in. Man bör också tydligt ange vid vilken tidpunkt det hela ska vara inbetalat.

Hyresnämnden tar ställning till om beslutet är otillbörligt. Det anses i sig legitimt att ha som målsättning att avbetala lån. Nämnden försöker göra en avvägning mellan hur angeläget det är för föreningen att höja insat-

”Det är stor risk att föreningen, förblindad i sin iver att uppnå avdrag för räntekostnader, struntar i vad som händer om några år.”

kräver finness

serna och hur det slår på medlemmarnas situation. Detta trots att alla genom en höjning får lägre totala boendekostnader.

När man inte enighet uppstår det lätt ett tryck att enbart låta dem som så vill skjuta till mer insatser. Detta kan man ha olika uppfattningar om. Jag tycker inte att det är bra. De som skjuter in mer pengar tar en större risk. Förmögenhetsvärdet på bostadsrätten blir högre än för dem som inte skjutit till några ytterligare insatser. Görs det ytterligare kapitaltillskott ska då dessa medlemmar skjuta till ännu mer pengar.

Å andra sidan skulle man kunna frikoppla all diskussion om ägarandelar och se det hela som en investering som betalar sig genom lägre boendekostnader. Det är som en aktieägare som skjuter till mer pengar i en emission och som får mer utdelning. Vän av ordning undrar då om detta är skattepliktigt. Förhandsbesked från skatterättsnämnden indikerar att det inte är så, men man kan nog aldrig vara helt säker.

ATT RUBBA ÄGARANDELARNA gör man inte hur som helst. Det får inte göras om inte alla medlemmar är överens. I sådana fall krävs särskilda stämmobeslut och godkännande av hyresnämnden. Enligt praxis får ändring av ägarandelarna inte göras om det inte är en felräkning som ligger bakom behovet av ändring. Man kan dock utan komplikationer upplåta nya bostadsrätter i tomma hyresbostäder utan att komma i konflikt med be-

stämmelserna. Insatsen följer med bostadsrätten när den säljs.

Ett beslut om en insatshöjning som innebär en rubbning av ägarandelarna ska fattas med full enighet. Man måste dessutom göra en stadgeändring som innebär att beräkningen av årsavgifter görs på två sätt: dels en driftdel, dels en kapitaldel. De som har betalat in höjda insatser betalar endast driftdelen. Man måste också gardera sig för eventuellt nya lån som tas av föreningen och hur omsättning av lån påverkar avgifterna. Man måste bestämma på vilket sätt ränteändringar ska påverka avgifterna.

VI HAR IDAG i stort sett inga inkomstskatter för bostadsrättsföreningar, men om sådana i framtiden skulle genomföras måste man ha klart för sig hur dessa påverkar avgiftsfördelningen. Det är stor risk att föreningen, förblindad i sin iver att uppnå avdrag för räntekostnader, struntar i vad som händer om några år. Det är självklart att det så småningom kommer att uppstå diskussioner om hur avgifterna ska fördelas. Det är alltid problem att förvalta dessa föreningar och skicka ut årsavgiftsavier. Varje månad ser olika ut och har man inte ett bra och uppdaterat datasystem så blir det mycket manuellt arbete.

Ett alternativ kan vara att medlemmar istället kan bli skyldiga insatshöjningen och att denna ska betalas senast vid en framtida försäljning. Medlemmen betalar

ränta till föreningen på sin skuld. Denna ränta som betalas vid sidan om årsavgiften ger inte rätt till skattereduktion. Fördelen är att insatsen flyter in så småningom och ägarandelarna bibehålls. Nackdelen är att föreningen måste hålla reda på sina fordringar. Hyresnämnden har i något avgörande godkänt beslutet om insatshöjning just med hänvisning till att man erbjudit detta alternativ. Att tillämpa detta i större omfattning är inte lämpligt.

Tänk på att när man en gång säljer så kan man, om ett kapitaltillskott inte gjorts av alla medlemmar, inte tillgodogöra sig hela kapitaltillskottet själv vid beräkning av reavinsten. Alla medlemmar har rätt att skattemässigt tillgodogöra sig kapitaltillskottet eftersom detta beräknas på hela föreningens skuld. Således tar även de som inte deltagit skattemässigt del av vad andra skjutit till, något som kan verka förvånande.

JAG HAR SETT INSATSHÖJNINGAR genomföras i mycket stora föreningar under full enighet. Jag har sett insatshöjningar genomföras i seniorföreningar med hög medelålder. Det hänger mycket på hur styrelsen hanterar frågan och att man inte går för fort fram. **Jag tycker det är en mycket bra idé att stärka föreningens ekonomi och minska boendekostnaderna. Man får på köpet en förening som inte är så känslig för ändringar av ränteläget. Höga lån kan skapa problem, det såg vi i början av 90-talet.** ■

Nästa nummer av Bo bättre



TEMA: Sjuka hus

Självklart ska ni må bra där ni bor. Men tyvärr finns det en hel del i vår boendemiljö som kan göra oss sjuka.

- Ventilationen kan vara en stor miljöbov där det samlas föroreningar av alla möjliga slag.
- Radon är efter rökning den vanligaste orsaken till lungcancer.
- Buller skapar stress, trötthet och olust.

TEMA: Fönster & balkong

En tredjedel av husets värme kan gå förlorad genom dåligt isolerande fönster. Mycket att spara med energimärkta fönster.

Fastighetsboxar: Tvånget borta. Fördelar att vinna – inte bara för brev-bäraren.



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 1 ute

13 mars

CYKELGARAGE VÄDERSKYDD CYKELSTÄLL MATTPISKSTÄLL M.M.



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