

Bo bättrare

det föreningen behöver veta

STOR UNDERSÖKNING:

**MÄSS-
SPECIAL!**

**TILLÄGGS-
ISOLERA**
– undvik de vanligaste felen

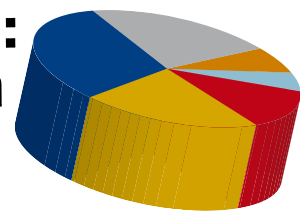
**TÄVLA
& VINN:
– smart
lampa!**

VÄGEN TILL LÖNSAM FÖRVALTNING



BELYSNING
Snabb energibesparing

UNDERSÖKNING:
Energideklaration
liten betydelse



brf masten:
**Huset som bjuder
på gemenskap**



göran olsson:
**Lönsamt att minska
föreningens skulder**

• OBEROENDE
• INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB
Ansvärlig utgivare Gunnar Wesslén

Produktion Mediabolaget AB
Swedenborgsgatan 7
118 48 Stockholm
red@bobattre.se
08-556 963 10

Chefredaktör Erik Hörnkvist
08-556 963 14, erik@bobattre.se

Redaktion Stina Håkansson, Nils Wennberg

Layout & grafisk formgivning Danielle Dahlström

Fasta medarbetare
Göran Olsson, goran.olsson@sbcs.se
Jörn Liljeström, red@bobattre.se

Tryck Acta Print

Annonser
Advertise AB, Box 7240,
103 89 Stockholm
www.advertise.se

Säljare Mikael Andersson: 08-22 44 80
mikael.andersson@advertise.se

Prenumeration Helår (4 nr), 139 kronor.

Prenumerationsärenden Titeldata AB, Kundtjänst,
112 86 Stockholm
0770-457 119, info@titeldata.se
www.prensenservice.se

Bo bättre, som trycks i 26 500 ex,
har en TS-kontrollerad upplaga på 24 900 ex.
De övriga tidningarna delas ut bland annat
på Byggcentrum i Göteborg, olika mässor, Marknads-
respons fastighetsseminarier runt om i landet samt
hos ett flertal mäklarfirmor.

Bo bättre affärsidé

Att göra en oberoende, informativ och aktuell tidning
till nytta och nöje för styrelseledamöter och boende i
landets bostadsrätter.

Allt redaktionellt material lagras digitalt. Materialet lagras
och används också av vår samarbetspartner, hittabrf, på
vår gemensamma hemsida. Materialet kan komma att
publiceras i digitala medier, t ex på Internet. Den som
sänder material till tidningen anses medge digital lagring
och publicering.

Innehåll Nr 4



STOR UNDERSÖKNING

LÖNSAM FÖRVALTNING. Vår granskning av de kostnader som bostadsrättsföreningar betalar för sin ekonomiska förvaltning visar att det finns all anledning att se över dessa kostnader. Läs också de bästa tipsen för billigare och bättre förvaltning.



sid 8

TEMA: TAK OCH FASAD

Att tilläggsisolera är en omfattande investering. Men så finns det knappt något effektivare sätt att kapa energikostnaderna heller. Tyvärr blir det dock ofta fel, läs vår guide och undvik missarna.



sid 14



Hållbart boende

De mjuka värdena fick stå i centrum när Brf Masten byggdes. Det märks bland annat på alla detaljer i huset som uppmuntrar till gemenskap och ett hållbart boende.

sid 42

Energideklarationer

Många besvikna på sina energideklarationer. Se resultatet av Bo bättre enkätundersökning.

24

LCC-analys

Så blir de verkliga energivinsterna synliga. Gör en LCC-analys.

28

MÄSSPECIAL

Guide till årets bostadsrättsmässa.

32

Lysande tips i mörkret

Att satsa på bättre belysning lönar sig i längden.

35

Artikelserie: Så skapar ni en bättre årsredovisning.

52

När uppsägning är oundvikligt.

Advokat Jörn Liljeströms krönika.

62

En granskning för



FOTO: STEFAN BOHLIN

Erik Hörnkvist är ny chefredaktör för Bo bättre. Han har under de tre senaste åren varit redaktör för tidningen.

I detta nummer tittar vi närmare på bostadsrättsföreningars förvaltningskostnader.

Uppenbarligen är prisspannet på dessa tjänster mycket stort. En möjlig besparingspotential alltså. Om det nu bara inte rådde en så "luddighet". För en bostadsrättsförening är det mycket svårt att veta vad det egentligen är man betalar för. Att redovisningen av kostnaderna skiljer sig mycket åt mellan olika standardmallar för årsredovisning gör inte saken lättare.

Självklart är billigast inte alltid bäst. Men snårigheten gör det svårt att se om förvaltningskostnaderna betalar sig genom lägre driftskostnader. Slutenheten innebär att det närmast är omöjligt för den enskilde medlemmen att veta om man verkligen får valuta för pengarna.

Det finns en rad problem som är viktiga att diskutera. Jag påstår absolut inte att detta är en bransch som präglas av fuffens och inkompetens. Vi granskar inte förvaltarna utifrån något slags illvilja och aversion.

Tvärtom. Förvaltaren är helt nödvändig för föreningens överlevnad. Förtroendet får inte sabbas genom att det skapas misstroende på grund av oklara förhållanden

(Dock fördömer vi de fall när enskilda förvaltare låter kick-avtal styra vilka rekommendationer som lämnas till godtrogna föreningar. Alltså att den enskilda förvaltaren gör sig en hacka på att rekommendera föreningen att anlita en viss entreprenör. Svårt att bevisa, eftersom de entreprenörer som sitter inne med kunskap inte vill göra sig ovän med hela branschen. Har du exempel, hör av dig!)

Föreningarna måste veta att de verkligen får den professionella hjälp de har rätt att vänta sig.

Visst, det är upp till föreningarna att avgöra hur det gemensamma huset ska skötas. Men inte helt, menar jag. Det är för mycket som står på spel. Det finns en fantastisk potential att genomföra energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet.

Om inte bostadsrättsfastigheterna ska hamna i ett energimässigt B-lag i framtiden kan det krävas betydligt större och samlade insatser. För den vanliga styrelsen är det här alldeles för stora projekt att ro i land själva. Man kan inte kräva att en lekmannastyrelse ska sitta inne med den kunskap som krävs.

Därför är det avgörande att föreningarna verkligen kan känna förtroende för den som sitter inne med kunskap och råd.

Genom att peka på de problem som kan uppstå går de också att undvika.

I MÅNGA FÖRENINGAR har man tröttnat på förvaltare som missköter sitt uppdrag och satsar istället på gör det själv-lösningar. Visst går det att spara åtskilligt, men det kan lika väl bli en dyr lösning i längden. Som i den förening där man stolt redogjorde för hur mycket man sparade på att själva laga sina gamla tvättmaskiner. Jag hade inte hjärta att säga att de nog förlorade åtskilligt varje månad på de energislukande antikviteterna nere i källaren.

Den förening som väljer förvaltning i egen regi bör också vara medveten om att "oumbärliga medlemmar" i det långa loppet kan bli ett hot mot föreningsdemokratin. Här finns risk för korruption (ett längre resonemang kring detta fanns att läsa i advokat Jörn Liljeströms krönika i förra numret). Risken är också uppenbar att medlem flyttar och tar med sig livsviktig kunskap. Dessutom kan det vara lögn att rekrytera nya medlemmar till en styrelse där man förväntas lägga ner en massa arbete utanför det egentliga styrelseuppdraget. I detta nummer kan du läsa om Brf Herden 8, en förening där styrelsen fungerar just som styrelse. Här har också förvaltaren lyckats bygga upp det så viktiga förtroendekapitalet. Här var det inget problem att sitta ner tillsammans med förvaltare och styrelseordförande och öppet diskutera de problem som kan uppstå i förhållandet mellan förvaltare och förvaltdad.

DET FINNS ETT inbyggt problem i förhållandet mel-

förtroendets skull

“Det saknas en aktör som ser till att förvaltningsbolagen balanserar rätt mellan sina dubbla intressen.”

lan förening och förvaltare som kan vara svårt att komma runt. Styrelsen förväntar sig fullständig lojalitet från förvaltaren. Men det finns en uppenbar lojalitetskonflikt. Förvaltningsavtal är i grunden inte så lönsamma, det är genom att sälja på föreningen tilläggstjänster som det går att göra de verkliga pengarna. Ett förvaltningsbolag kan sälja in sina tjänster med devisen att fastigheterna ska vara i toppskick. I jämförelse med liknande föreningar har dessa föreningar betydligt högre belåningsgrad. Är det snarare inte bruksskick som bör eftersträvas i sund fastighetsförvaltning?

Det saknas en aktör som ser till att förvaltningsbolagen balanserar rätt mellan sina dubbla intressen.

Visst kan man fortsätta att raljera om hur bostadsrättsföreningar saknar kompetens som beställare. Jag är nog mer för att anpassa förutsättningarna efter den verklighet som råder. Visst finns det redan standardavtal för förvaltningstjänster. Men för en mindre fastighetsägare är det svårt att förutsäga rätt nivå av tjänster.

Det skulle behövas ett slags konsumentombudsman för bostadsrättsföreningarna. Nu är det en uppgift som vilar

på de olika bostadsrättsorganisationerna. Men de har som sagt problem med sina dubbla intressen. Varför inte gå samman och avlöna en ombudsman?

JAG PRATAR ALLTSÅ om en funktion som förvandlar även den lilla bostadsrättsföreningen till en jämställd part.

Fler branscher borde kunna ha intresse av en liknande lösning.

Jämställda parter gör bättre affärer. Och ett ökat förtroende i brf-sverige ger fler uppdrag.

Energieffektivisering är bland det mest lönsamma man kan ägna sig åt, ändå händer det så lite. Man räknar med att 85 procent av de lönsamma åtgärderna inte kommer att genomföras. Det finns så klart en hel radda orsaker: tidsbrist, svårigheter att hitta finansiering, bristande kunskap och så vidare. I en bostadsrättsförening är nog känslan av osäkerhet en viktig förklaring. Kommer investeringen verkligen att ge utdelning? Lösningen är att ta in en konsult som sköter upphandling och uppföljning av projektet. Men kanske visar utredningen att åtgärden inte lönar sig. Då är det bortkastade konsultkostnader. Är det en omöjlig tanke att entreprenörer går samman och tar på sig en del av konsultarvodet? Eftersom det finns en så enormt stor potential av icke genomförda lönsamma åtgärder borde det gå att hämta hem merkostnaden.

Vem blir först med att marknadsföra garanterad energibesparing?



Erik Hörnkvist,
chefredaktör

Läser att...

... den förre kårhusockupanten och 68-aktivisten Anders Carlberg nyligen valts till ordförande i en till HSB-förening ombildad fastighet i Aspudden i södra Stockholm.

– Ibland verkar det som om hyresrätt skulle vara radikalt och bostadsrätt något lur, borgerligt påfund. Det

är ju precis tvärtom! säger han.

Men han säger nej till fler bostadsrätter i innerstan, däremot är han positiv till ombildningar i ytterområdena.

Korta beslutsvägar, social gemenskap och möjligheten att kunna utnyttja en fastighets alla lokaler på bästa sätt är enligt Anders Carlberg bostadsrättens givna fördelar.

EKONOMISK förvaltning

Det pris bostadsrättsföreningar betalar för sin förvaltning skiljer sig en hel del åt. Prisskillnader på över 60 procent för jämförbara föreningar kan inte enbart förklaras utifrån skillnader i tjänsteutbud.

Låt inte ett slentrianmässigt förhållande belasta föreningens ekonomi. Kanske dags att omförhandla?

TEXT: JONAS P STRÖM/ERIK HÖRNKVIST

I SAMBAND MED att Bo bättre inför förra numret gjorde en genomgång av styrelsearvodet kunde vi notera att en av de större förvaltarna i ett flertal fall såg ut att ligga mycket högt för sina tjänster inom ekonomisk förvaltning. Därför finns det all anledning att granska flera bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Det är lika gott att klara av invändningarna med en gång:

En förklaring till prisskillnaderna som man givetvis måste ta i beaktande är att det kan skilja stort i det innehåll tjänsten består av. Två föreningar kan ligga på samma kostnad, men hos den ena ingår exempelvis 10-årskalkyler, underhållsplan,

flera möten med ekonom med mera som intedan andra ens är i närheten av. Men vi vet å andra sidan att föreningar som har sagt upp och gjort nya upphandlingar fått både bättre och billigare förvaltning.

Vid en första anblick ser summorna inte ut att skilja sig alltför stort. Men om man slår ut det på antal lägenheter ser man att byte av förvaltare i en del föreningar skulle möjliggöra en skön semesterresa per medlem. Förutsatt att bytet inte samtidigt innebär att driftskostnaderna baskar åt skogen.

NÅGOT SOM I flera fall försvårar en jämförelse är att i ett flertal av de föreningar som förvaltas av Riksbyggen så redovisas **arvode för förvaltning** som som en enda post. Här kan då ingå fastighetsekonomi, finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel och fastighetsutveckling. Hittills är det bara hos Riksbyggenföreningar som vi sett detta. Exempelvis HSB redovisar kostnader uppdelade på respektive kostnadsområde även i de fall där föreningen har fullavtal.

Detta gör det närmast omöjligt att få en uppfattning om hur man ligger till i jämförelse med andra föreningar. Detta är något förvånande då Riksbyggens årsredovisningar i övrigt är mycket detaljerade.

Tyvärr har vi inte lyckats få någon kommentar från Riksbyggen.

Det är betydligt lättare att jämföra kostnaden mellan små föreningar (1–50 lgh), då dessa normalt inte har egen personal som de stora. En stor förening kan ha egen administrativ personal som hanterar flera delar av den löpande verksamheten.

I jämförelsen har vi tittat på föreningar som i största mån är lika – samma byggår, antal lägenheter, lokaler, boarea etc, samt att de finns inom samma geografiska område. I de fall Riksbyggen har klumpat kostnaderna för ekonomisk förvaltning har vi klumpat samman delar i den årsredovisning som vi har som motpart.

Du kan jämföra den totala kostnaden fördelad på antal lägenheter och boarea. (Den senare är ofta ett sämre alternativ, då det kan skilja stort mellan två föreningar. Bägge ha 20 lägenheter, den ena har 1 000 kvm boarea och grannhuset 2 200 kvm.

JÄMFÖRELSE FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Riksbyggen brf 540 lägenheter vs. HSB brf 577 lägenheter

Två stora föreningar som ligger grannar i Malmö, båda är uppförda 1972–1973 och har samma typ av fastigheter. Eftersom Riksbyggen "klumpar" sina förvaltningskostnader gör vi detsamma för HSB. I jämförelsen ingår då kostnader för förvaltningsarvode, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel m.m.

	Riksbyggen	HSB	skillnad
Kostnad totalt	3 751 121:-	3 320 757:-	13 %
Kostnad/lgh	6 947:-	5 755:-	21 %
Kostnad/boa	96:-	82:-	17 %

Riksbyggen brf 185 lgh vs. "ej ansluten" brf 162 lgh

Två småhusföreningar i Oxie som är uppförda 1981–1982. Förvaltningskostnaderna är på "Riksbyggen-manér" ihopklumpade.

	Riksbyggen	Privat	Skillnad i %
Kostnad totalt	947 744:-	821 752:-	15 %
Kostnad/lgh	5 123:-	5 073:-	1 %
Kostnad/boa	53:-	47:-	11 %

Riksbyggen brf 115 lgh vs. HSB 117 lgh

Två föreningar i Malmö som är uppförda 1950–1953. Ihopklumpad förvaltningskostnad.

	Riksbyggen	HSB (förvaltas av SBC)	Skillnad i %
Kostnad totalt	1 001 521:-	622 046:-	61 %
Kostnad/lgh	8 709:-	5 317:-	64 %
Kostnad/boa	157:-	103 :-	52 %

Riksbyggen brf 132 lgh vs. HSB brf 143 lgh – hyreshusenheter

Två föreningar i Göteborg som är uppförda 1941–1944. Enbart ekonomisk förvaltning är jämfört.

	Riksbyggen	HSB	Skillnad i %
Kostnad totalt	215 970:-	203 640:-	6 %
Kostnad/lgh	1 636:-	1 424:-	15 %
Kostnad/boa	32:-	30:-	7 %

Riksbyggen 73 lgh vs. SBC 77 lgh – hyreshusenheter

Två föreningar i Årsta som är uppförda 1944–1946. Enbart ekonomisk förvaltning är jämfört.

	Riksbyggen	SBC	Skillnad i %
Kostnad totalt	122 034:-	98 598:-	35 %
Kostnad/lgh	1 672:-	1 177:-	42 %
Kostnad/boa	28:-	18:-	52 %

På bobattre.se hittar du ännu fler exempel!

387 procents skillnad

Av 25 slumpmässigt utvalda bostadsrättsföreningar med mellan 20 och 100 lägenheter varierar priset för den ekonomiska förvaltningen med 387 procent. Även om vi plockar bort ytterligheterna så kommer skillnaderna i kostnad att ligga i spannet på en tusenlapp per lägenhet.

Storleken på föreningen kan förklara en del, men inte hela skillnaden. De som ligger lägst i pris hittas både bland de stora och de små föreningarna.

Exempelvis hittar vi två nästan lika stora föreningar som har samma förvaltare. Föreningen med 56 lägenheter betalar 56 000 kronor för sin ekonomiska förvaltning, föreningen med 58 lägenheter betalar 75 000 kronor.

Del	Arvode/lgh
Kostnad i snitt	1 476:-
Minsta kostnad	859:-
Högsta kostnad	3 323:-

Kostnaden för ekonomisk förvaltning av en förening med 30 lägenheter kan ligga från 26 000 upp till 99 000 kronor.

Tipsen för billigare förvaltning >

MEST förvaltning för pengarna

Ett ömsesidigt samarbete mellan förvaltare och styrelse är a och o för att föreningen ska få valuta för sina förvaltningskostnader.

– Det handlar om att lära känna varandra, säger Ola Schneider, ordförande i Brf Herden 8.

DET ÄR FAKTISKT förvaltaren, Anders Kindberg på SBC, som själv sätter fingret på den springande punkten:

– Jo, det är en rätt luddig bransch.

Många kan säkert känna igen sig i följande scenario: I styrelsen muttras det om hur förvaltaren gör just ingenting. Och när det faktiskt görs något så dyker det raskt upp en faktura där det utförda faktureras som en tilläggstjänst.

Men så inte i detta fall. Brf Herden 8 köper ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel av SBC (fastighetsskötseln sköts via en underleverantör). Ordföranden Ola Schneider är mycket nöjd med vad man får ut av det man betalar för dessa tjänster.

– Att även medlemmarna är nöjda märks väl främst genom att det inte är några boende som ringer och klagar.

Att förvaltaren är engagerad och kan sitt jobb är en given förutsättning, men den viktigaste poängen här är att styrelsens roll är minst lika viktig.

– Det handlar om att lära känna varandra, att vi måste veta vad vi vill ha så att förvaltare, fastighetsskötare och ekonom därmed får klart för sig vad de ska göra. Annars kan de ju inte leverera rätt stöd till oss, säger Ola Schneider.

– En del ser det bara som att man köper tjänster. Jag tycker att man snarare ska se det som en hjälp att utföra styrelsearbetet. För att det ska fungera måste man jobba tillsammans, säger Anders Kindberg.

I denna förening fungerar styrelsen alltså just som en styrelse. Inte som i många föreningar där styrelsens huvudfunktion snarast blivit till att själva rycka ut när med-



Förvaltaren Ola Schneider, ordföranden Anders Kindberg.

lemmarna ringer och klagar på överfulla sop-tunnor etc. Ett engagemang som på många sätt är beundransvärt. Men det sliter på styrelsen och kan utgöra ett hinder för att rekrytera nytt folk till styrelsen.

– Det här är väldigt viktigt för oss i styrelsen. I vardagen är det fastighetsskötaren och förvaltaren och SBCs kundtjänst som är föreningens ansikte gentemot medlemmarna. De är ju första linjen medan styrelsen snarare blir ”back-office”. För oss handlar det om att vi själva ska överleva. Istället försöker vi få förvaltaren att gå under, skrattar Ola och passar vidare till Anders.

– Många styrelser är rädda att släppa ansvaret...

– För oss handlar ansvaret om att följa upp och veta hur det går, säger Ola.

Här har man löst uppföljningen enkelt genom att förvaltaren dokumenterar alla ärenden i en wordfil som uppdateras allteftersom saker händer i respektive ärende, eller nya ärenden tillkommer.

– Den är kanonbra att ha sen när årsberättelsen ska skrivas, tipsar Ola.

Men hur får man då till så gott förhållande?

– Framförallt så måste man ha ett tydligt avtal i botten så att man vet vad det är man köper, för det är en rätt luddig bransch, säger Anders.

AFF (Avtal för fastighetsförvaltning)-dokumenten är en bra utgångspunkt. Dels får man ett tydligt förfrågningsunderlag så att det är möjligt att jämföra olika anbud.

Genom att med hjälp av ”checklistan” precisera omfattningen av avtalet blir det tydligt reglerat vad som ingår och vad som ska faktureras som en tilläggstjänst.

– Konflikter mellan förening och förvaltare botten oftast i luddiga avtal, säger Anders.

Men även med ett tydligt avtal i botten

kommer det att uppstå nya saker som man tycker ska ingå i den dagliga skötseln. Återigen: förhållandet måste bygga på dialog.

I den här föreningen har man exempelvis lagt till i avtalet att fastighetsskötaren direkt ska följa upp medlemmars klagomål på temperaturen. För att det ska fungera praktiskt har föreningen köpt in en proffstermometer. Genom att snabbt kunna konstatera om det verkligen handlar om för låg värme i lägenheten och i sådana fall snabbt åtgärda proble-

BRF HERDEN

Ort: Stockholm

Storlek: 237 lägenheter

Byggår: 1993

Bildad: 1999

Uthyrning: daghem

”Framförallt så måste man ha ett tydligt avtal i botten så att man vet vad det är man köper.”

Tipsen för billigare förvaltning >

och bättre!

Bästa tipsen för billigare förvaltning

met spar man antagligen en del pengar i långa loppet.

Det är när samarbetet kommit så här långt som föreningen verkligen kan börja få valuta för sina förvaltningskostnader.

– Ibland kan det vara svårt att veta vad man vill ha, eller vad man kanske egentligen behöver. Då är en aktiv förvaltare, fastighetsskötare eller ekonom som lämnar tips och förslag ett väldigt bra stöd. Ska man spetsa till det så gillar vi läget när förvaltaren jagar styrelsen och inte tvärtom, säger Ola.

BRF HERDENS styrelse kom fram till att de ville lämna över driften till en totalentreprenör. Ola resonerar att även om det kanske skulle bli billigare på kort sikt att handla upp var tjänst för sig så vinner man på upplägget.

– Om den tekniska förvaltaren har interna upparbetade kontaktvägar med sina kollegor inom de övriga områdena så får vi en massa mervärden som kanske inte syns. Annars blir det ju vi i styrelsen som måste vara spindeln i nätet. Och det är arbetsamt i en större förening. ■

GENOM ATT GÖRA en ordentlig upphandling går det att pressa priset på ekonomisk och teknisk förvaltning. För en stor förening på ett par hundra lägenheter pratar vi besparingar på uppemot en halv miljon om året. I många fall resulterar också det nya avtalet i bättre kvalitet på de utförda tjänsterna.

Men kom samtidigt ihåg att det tar tid att bygga upp ett vettigt förhållande, fastighetsskötaren behöver tid att lära känna fastigheten. En riktigt bra fastighetsskötare är guld värd.

Förutom att föreningen inte ska betala några ockerpriser handlar det framförallt om att inte betala för tjänster ni inte behöver – exempelvis byte av filter i en ventilationsanläggning som inte existerar.

Följande bör ni tänka på när ni beslutar er för att ta in offerter på ny förvaltare:

✓ **Ett bra förfrågningsunderlag** är en förutsättning för att lyckas. Begär föreningen in anbud utifrån: "Hej, vad ska ni ha för att förvalta oss", så kommer ni att jämföra helt olika tjänster.

✓ **AFF** (Avtal för fastighetsförvaltning) är ett bra verktyg. Gör ni upphandlingen på egen hand är det "AFF Drift och skötsel av fastigheter" ni ska ha. Här finns både mall för förfrågningsunderlag och för upprättande av kontrakt. Genom att fylla i "checklistan" kan man enkelt precisera vad man vill ha och i

vilken omfattning. AFF Drift och skötsel av fastigheter kan beställas på exempelvis byggjanst.se för 1 050 kronor + moms; i priset ingår en cd innehållande de mallar man behöver.

✓ **Se till att de tjänster** som kan förväntas utföras under året ingår i den fasta delen av kontraktet. Med ett otydligt avtal kommer föreningen att debiteras för en hel del tillkommande arbeten. Men allt bör inte tas med i den fasta delen. Om ni vill att exempelvis snöskottning ska ingå i den fasta avgiften kommer entreprenören av förställiga skäl tvingas safta i rejält – han kan ju inte riskera konkurs på grund av en riktig snö vinter.

✓ **Gå igenom avtal** som ni slutit med andra entreprenörer. Har ni exempelvis redan någon som sköter gårdsanläggningen ska detta naturligtvis inte ingå i förvaltningsavtalet.

✓ **Följ upp** vad som står i ert noga genomförda anbudsunderlag. Kräv dokumentation på att vad som står i kontraktet verkligen blir genomfört.

✓ **Se till att** ni får möjlighet att ordentligt diskutera igenom skötseln av fastigheten. Om ni valt att betala en ordentlig slant för förvaltningen bör föreningen ha igen det på genomtänkta förslag på hur driften kan optimeras.



En bit i taget - eller hela kakan på en gång?

Individuell mätning och debitering (IMD) sparar pengar och miljö

Med IMD mäts och debiteras varje hushåll eller lokal för sin faktiska energiförbrukning. Resultat – lägre elavgifter, rättvis kostnadsfördelning, minskad förbrukning och högre fastighetsvärde.

IMD- Gemensam el



Genom att säga upp samtliga privata elabonnemang och köpa in elen via föreningens befintliga fastighetsabonnemang får varje lägenhet lägre kostnader (ca 1 000 kr per lgh/år).



IMD- Varmvatten



Att duscha tio minuter om dagen kostar 2 000 kr per år. Här finns stora besparingar att göra för den enskilde lägenheten.



IMD- Temperatur



Temperaturmätning gör det möjligt att justera in fastigheten. Det sparar pengar direkt.



Resultat



Lägre kostnader, minskad miljöpåverkan och högre fastighetsvärde.

TRÄFFA OSS PÅ BOSTADSRÄTTSMÄSSAN I STOCKHOLM DEN 13 - 15 NOVEMBER 2009, MONTERPLATS: A 11:41



KONTAKTA OSS FÖR MER INFORMATION
TEL 08-600 80 60 • E-POST info@iprobe.se
INTERNET www.iprobe.se

Störst besparing ger den energi som aldrig används.

Se därför till att behålla er dyrköpta värme i huset. En bättre energieffektivisering än att tilläggisolera är svår att tänka sig.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Kosta på huset ett



Energispara med tilläggsisolering

Genom att tilläggisolera tak och fasad kan man göra en energibesparing på upp emot 50 procent. Men för att lyckas är det viktigt att man planerar in och följer upp med en rad andra åtgärder.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR VILL ofta skynda långsamt. I vissa fall är det en sund strategi. Men när det kommer till lite större energieffektiviseringsprojekt, exempelvis tilläggsisolering av tak och fasad, kan man behöva ta ett större helhetsgrepp. Magnus Dahlberg, kalkylchef på Interoc, pekar på två huvudskäl:

– Dels tvingas man leva på en byggarbetsplats under många år, när man inte ser till att göra allt på en gång. Dels får man sällan full effekt av åtgärderna förrän man gjort allt.

Ibland är det nödvändigt att ta ett helhetsgrepp. Ett vanligt exempel är att man i samband med tilläggsisolering inte tänker på att se över värmesystemet. Huset kommer att få en helt annan funktion efter åtgärden, har man inte anpassat uppvärmningen kommer en massa överskottsvärme att ventileras bort helt i onödan,

– Jag har följt upp en del föreningar där vi genomfört tilläggsisolering och frågat om de sett någon förändring i energiförbrukningen. Tyvärr svarar de ibland att de inte kan se någon skillnad.

Därför tar vi en tur utanför bostadsrätts-Sverige.

Peter Björnhård, områdesförvaltare på det allmännyttiga Familjebostäder, möter upp ute i Hökarängen i södra Stockholm. Här pågår ett större renoveringsarbete av 16 flerbostadshus från slutet av 40-talet.

nytt klimatskal

– Inom allmännyttan har vi ofta varit dåliga på att göra rätt saker i rätt tid, nu har vi blivit betydligt bättre på att ta ett helhetsgrepp.

Några hus har fortfarande kvar sina originalfasader, några kläs in i ett åtta centimeter tjockt lager av isolerande stenull och med ett lager lösull på vinden, ett par hus är i princip helt klara med ett nytt fräscht lager puts.

– Vi satsade på en lite dyrare genomfärgad tjockputs för utseendets och hållbarhetens skull, berättar Peter Björnhård.

Ett annat exempel på hur man vinnlagt sig om att bevara så mycket som möjligt av husens ursprungliga karaktär är att man valde trä istället för underhållsfria aluminiumfönster. De nya fönstren har monterats längre ut för att slippa djupa gluggar i fasaden.

– Det finns en del vinster att göra. Fönstren var det ändå dags att byta, merkostnaden för att sätta in välisolerade energiglas räknar vi hem på energibesparingen, säger Peter Björnhård.

När tilläggsisoleringen är klar på samtliga hus inleds den minst lika viktiga fas 2 – intrimning av hela värmesystemet.

– Man måste tänka hela linan ut, annars är pengarna för tilläggsisoleringen helt bortkastade.

En ovan beställare glömmar lätt bort detta, om inget görs åt värmesystemet i ett tilläggsisolerat hus kommer det att bli rejäla övertemperaturer. Räkna inte med att någon ringer och klagar, istället ställs fönstren på vid gavel.

– Fasaden blir helt tät så det släpps bara in luft där det behövs. Eftersom den upplevda innetemperaturen känns betydligt högre, eftersom man slipper kallras under fönster och dylikt, kan man sänka ytterligare ett steg, säger Peter Björnhård.

Hela projektet i Hökarängen sker med kvarboende hyresgäster. Man behöver bara komma in i lägenheten under en dag när



Bakom Peter Björnhård ett hus som just klätts in i isolering, längst bak ett nästan färdigt hus och huset till höger väntar på att tas om hand.

fönstren ska bytas. Att det klättrar omkring gubbar på ställningar utanför fönstren under cirka två månaders tid är något de boende helt enkelt får stå ut med.

– Rent teoretiskt ska vi kunna få en energibesparing på 56 procent. Men det tror vi är en lite väl optimistisk siffra. Det finns en så ohyggligt massa sätt att räkna på, men skulle den teoretiska besparingen visa sig hålla så får vi en avkastning på investerat kapital på ungefär sex procent – då har vi räknat bort det vi ändå skulle varit tvungna att göra som rena underhållsåtgärder, säger Peter Björnhård.

MEN VISST FINNS det tillfällen då det kan vara motiverat att göra en tilläggsisolering som en enskild åtgärd. Kanske har man en oisolerad gavel helt utan fönster. Då handlar det om en ganska ringa insats. Är dessutom putsen i så dåligt skick att den ändå måste rivs ner blir merkostnaden för tilläggsisolering relativt liten.

Det är möjligt att man inte kan räkna hem

“Merkostnaden för att sätta in välisolerade energiglas räknar vi hem på energibesparingen.”

investeringen helt genom energibesparingen, men det kanske ändå är motiverat utifrån den förbättrade komforten.

– Sen är det ju så att värmesystem ofta styrs av den kallaste lägenheten i huset. För att få någorlunda varmt där krävs det övertemperaturer, som vädras bort, i andra lägenheter. I sådana fall kan man troligen hämta hem investeringen, säger Magnus Dahlberg. ■

Nästa sida: Se upp med missarna! ►

Så undviker du de

Tilläggsisolering av tak och fasad är en investering med mycket lång livslängd som ofta är lönsam även på kort sikt. Men görs det fel kan det bli en dyrköpt erfarenhet. Här är det vanligaste missarna att se upp med.

» FASADER:

PROBLEM MED FUKT i putsade fasader i relativt nybyggda hus har fått rejäl uppmärksamhet den senaste tiden. Mindre känt är att samma problem kan uppstå när äldre putsade fasader tilläggsisoleras.

– Det görs massor av misstag när man tilläggsisoleras fasader. Oftast på grund av att man valt för täta putsfärger, säger byggnadsingenjör Bengt Adolfi, Byggmästare Adolfi AB, tillika styrelseledamot i byggnadsvårdsföreningen.

Det finns säkerligen ett flertal entreprenörer som för relativt billig peng kan åta sig att limma fast isolermaterial på fasaderna. En god energibesparing kommer visserligen att märkas direkt, men i det långa loppet kan det ställa till stora fuktproblem.

Praktiskt taget alla hus med putsade fasader byggda innan 1970 har en mineralisk puts bestående av kalk och cement. Det är ett material som drar åt sig vatten. Eftersom bakomliggande lager kan ta hand om fukt och att fasaden andas uppstår inga skador.

– Väljer man att tilläggsisolera denna fasad med EPS (expanderad polystyren, en cellplast som ofta används för isolering; många säger frigolit, vilket egentligen är ett varumärke)

”Det görs massor av misstag när man tilläggsisoleras fasader. Oftast på grund av att man valt för täta putsfärger.”



Genom att flytta fönstren längre fram undviker man alltför stora förändringar av husets ursprungliga utseende

riskerar man stora fuktproblem, säger Bengt Adolfi.

Vad som händer är dels att dels fukt inifrån riskerar att stängas inne, dels kan inte materialet dränera bort det regnvatten som tränger in bakom putsen.

Bengt Adolfi menar att lösningen är att istället välja en mineralull med hög densitet. Den kan både släppa igenom fukt inifrån huset och dränera utifrån inträngande vatten.

– Det är avgörande för om det ska fungera eller inte.

Det yttersta putskiktet är lika viktigt. Under 80- och 90-talen lanserades ”plastputs”. De är vattenavvisande, vilket i sig kan låta bra. Men det innebär samtidigt att putsen inte släpper igenom fukt inifrån.

– Sen är problemet också att det är väldigt

tunna putslager. Det är omöjligt att undvika att det bildas mindre sprickor där vatten kan rinna in bakom putsen, säger Bengt Adolfi.

IBLAND SER MAN på ommålade hus stora rosor av nedfallen puts på fasader som varnande exempel på följderna av att felaktig färg, oftast för tät, använts vid renovering.

– Jag skulle välja en tjockputs av KC-bruk, eller en kalk-, alternativt silikatfärg, vid avfärgning, säger Bengt Adolfi.

Sen tillkommer också de estetiska aspekterna. Man måste alltid börja med att kolla om man av rent byggnadsantikvariska skäl inte får ändra på fasaden. Ofta är det vettigt att samtidigt se över fönstren. Huset kan få ett lätt hållögt utseende om fönstren sitter kvar längst in. Anslutningen mot takfoten är också viktigt att ta med i beräkningarna, sticker taket ut med bara 20 – 30 centimeter kan det se märkligt ut med en tjock tilläggsisolering.

– Framförallt tycker jag inte att en bostadsrättsförening ska dra igång ett sådant här projekt utan att först ha pratat igenom det med en byggnadsingenjör ordentligt, säger Bengt Adolfi. ■



Bengt Adolfi, Byggnadsingenjör

vanligaste felet

» TAK :

ATT TILLÄGGSISOLERA VINDEN är mycket lönsamt och i de flesta fall mycket enkelt. Man blåser helt enkelt via en lång slang in lösullsisolering.

– Men ofta får man fuktproblem på yttertakets insida, säger Bengt Adolfi.

Den tidigare dåliga isoleringen gjorde att det ständigt läckte upp varm luft på vinden. Samtidigt som det innebar en kostsam värmeförlust blev det varmt och torrt.

– Många blir förvånade över att det blir kallare på vinden när man isolerat. Men så är det naturligtvis. I och med att det blir kallare stiger den relativa luftfuktigheten. Går den relativa luftfuktigheten över 85 procent startar mögelpåväxt. I förlängningen kan man drabbas av rötskador.

Problemet åtgärdas enklast genom att man installerar en luftavfuktare som torkar ut vid

en viss förinställd luftfuktighet. Fast den stjälsåklart en del av den sparade energin.

Därför är det bättre att åtgärda problemet vid själva källan. Det behövs inga större springor för att den varma och fuktiga luften inifrån huset ska leta sig upp på vinden och ställa till problem. Enklast är att helt enkelt rulla ut ett tätskikt på vindsgolvet innan man blåser ut isoleringen.

– Man kan även fundera över att isolera med cellulosafiber istället för mineralfiber. Cellulosa kan absorbera fukt och fungerar därför som en buffert för överskottsfukt, säger Bengt Adolfi.

Bengt Adolfi tipsar även om att man bör plocka fram linjalen i samband med att isoleringen utförs.

– Man bör kolla att det är rätt mängd och densitet. Köper man exempelvis 20 centimeters isolering så ska de blåsa in 25 centimeter, eftersom materialet kommer att sjunka ihop. ■

”Många blir förvånade över att det blir kallare på vinden när man isolerat.”



BILD: ANTCIMEX

Isolera där det läcker ut som mest

Värme stiger som bekant uppåt. Så det bästa sättet att hålla kvar värmen i huset är att tilläggsisolera vinden. Som en bonus kan det vara ett bra sätt att komma tillrätta med bildandet av istappar.

DET FINNS EN hel radda med åtgärder som bostadsrättsföreningen kan ta till för att spara på sina energikostnader. Det mesta är vettigt. Men det går inte att komma förbi den grundläggande fysiken. Vad ni än gör så kommer värmen att pysa ut om ni inte har mössa på huset.

Har huset i nuläget en råvind med ett helt oisolerat stengolv är det absolut intressant att börja ta in offerter på tilläggsisolering. Naturligtvis blir det lite krångligare och dyrare om det är vindsförråd på vinden. Men det går att lösa. Bäst isolereffekter blir det om man lägger ett nytt golv på reglar och isolerar under.

– Vi har valt att arbeta med lösull av träfiber. Det har flera fördelar. Eftersom materialet kan absorbera fukt minskar mögelrisken. Det är ett rent naturmaterial som inte blir

förstört med tiden. Faktum är att vi har återvunnit träfiberisolering för att använda på nytt i andra byggnader, säger Jonny Bratberg från företaget Cremab.

Det går också att isolera direkt under taket, då fortsätter man att värma upp vinden men värmen stannar i alla fall i huset.

En isolering med många år på nacken lönar sig ofta att åtgärda.

– Det lönar sig att göra en tilläggsisolering av vinden om den befintliga isoleringen är mindre än 30 centimeter. Sågspån och kutterspån är ett fantastiskt bra material. Men isolervärdet är dåligt, man brukar säga att 20 centimeter sågspån motsvarar cirka 10 centimeter traditionell isolering som exempelvis glasull.

Glöm inte att justera kurvan i undercentralen. Det är där besparingen görs.

Den vanligaste anledningen till att istappar uppstår är vindar som värms upp helt i onödan. Så i många fall kan man räkna in mindre behov av nedknackning av istappar som ett mervärde. ■



Det går utmärkt att isolera under vindsförråd.



25 cm träfiberisolering på Brf Pernaus vind ger en energibesparing på drygt 15 procent.

Otättheten suger

Enkel metod hittar läckorna i huset

Trots att täthetsprovning är en relativt billig och enkel metod så är den relativt okänd i Sverige. Genom att finna och tätat läckorna kan mycket energi sparas.

Det är dags att slå fast att täta hus är bra.

TEXT OCH BILD: ERIK HÖRNKVIST

FÖNSTER OCH SPALTVENTILER är noggrant stängda i vår testlägenhet. Henrik Swärd från företaget Precisions Teknik Sverige AB monterar en fläkt i dörröppningen och ser till att den speciella dörren i plast sluter tätt. Fläkten kommer snart att skapa ett undertryck i lägenheten. Med hjälp av avancerade tryckmätare och standardiserade datorprogram kommer vi snart få ett värde på hur tätt denna byggnads klimatskal är.

– Det här är en metod som uppfanns i Sverige på 70-talet. Men den används faktiskt betydligt mer ute i Europa, i Sverige är täthetsprovning en relativt okänd metod, berättar Henrik Swärd.

Tekniken har såklart förfinats en del sedan 70-talet. Själva testet sker genom en automatiserad och standardiserad metod. Vi kommer snart att kunna se resultatet på den bärbara dator som Henrik ansluter.

– Att säga att vi bygger alltför lufttätt är en gammal missuppfattning som tyvärr lever vidare.

(Detta får dock inte blandas samman med de problem täta plastfärger kan orsaka genom att stänga inne fukt.)

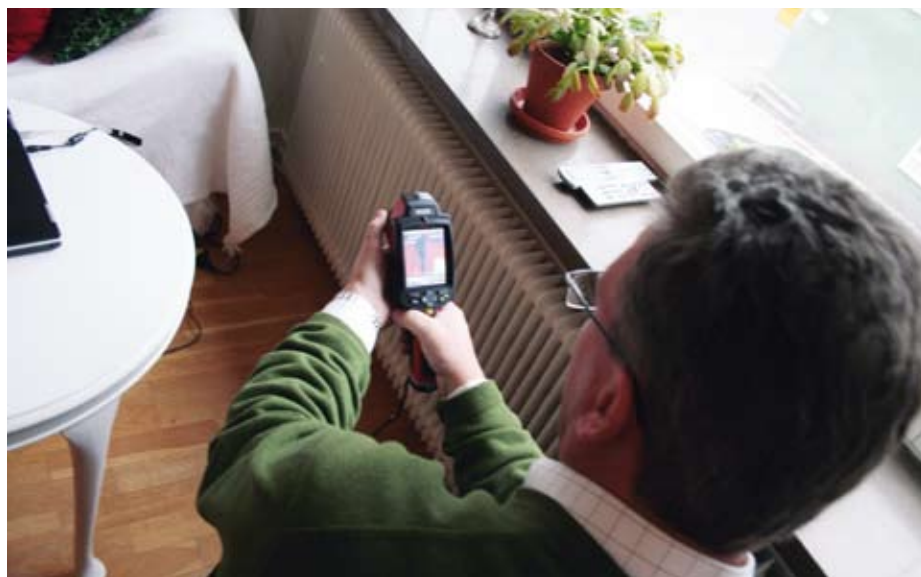
Här får han medhåll från högsta instans.

– Ett hus kan aldrig bli för lufttätt, säger Arne Elmroth, professor i byggnadsfysik vid Lunds tekniska högskola.

Men vänta här nu, var det inte just det som var problemet när förvandlade husen till täta plastpåsar på 70-talet?

Jo, om ventilationen samtidigt inte åtgärdas. Och faktum är att förhållandet är det motsatta mot vad många tror – det är i det läckande huset som ventilationen fungerar som sämst.

– Det är mycket viktigt med lufttätt hus för



Med värmekameran visar man var bristerna finns i rummet. Fläktarna som monteras i dörren skapar ett undertryck i lägenheten. På dataskärmen får man snabbt upp lägenhetens täthetsvärde.



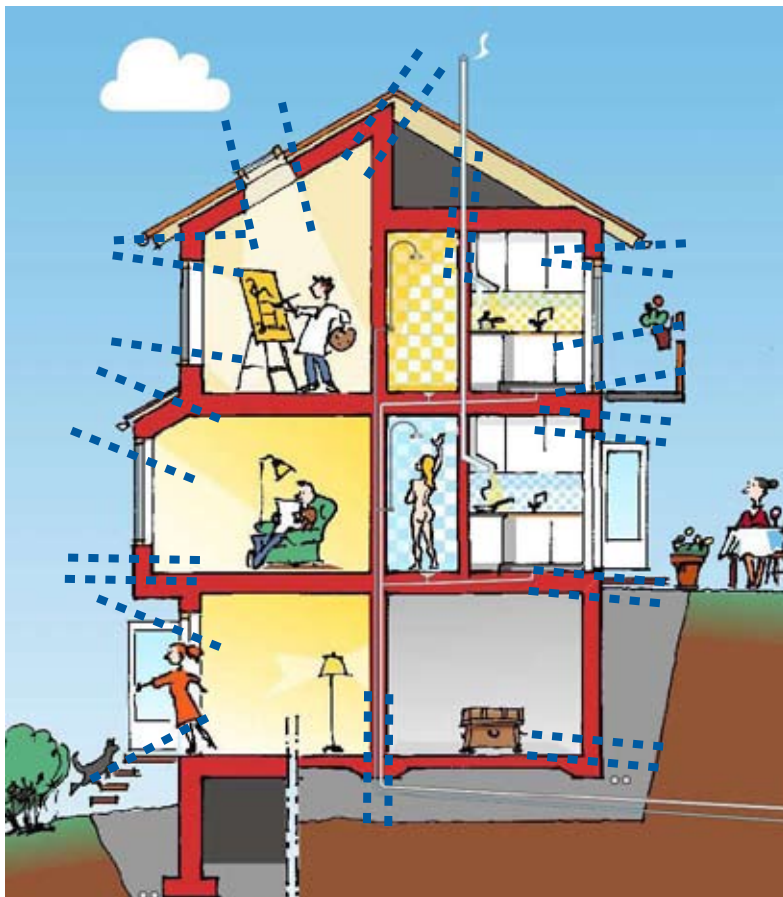
att ventilationen ska fungera bra. Det finns risk för att installerad värmeåtervinning inte ger förväntat resultat om luft kan läcka genom byggnadsskalet. Vid från- och tilluftssystem finns också viss risk att obalanser i systemet kan medföra att man får ett invändigt luftövertryck, som i sin tur medför att luft vill läcka ut genom otätheter och i sämsta fall orsaka kondens och fuktskador. Ett lufttätt byggnadsskal minskar denna risk, säger Arne Elmroth.

Han förespråkar att man i samband med exempelvis tilläggsisolering också vidtar täthetsåtgärder.

– Detta gäller i synnerhet om vinden ska tilläggsisoleras. Det finns många exempel på fuktskador i tilläggsisolerade vindsutrymmen

”Ett hus kan aldrig bli för lufttätt.”

ARNE ELMROTH, PROFESSOR BYGGNADSFYSIK



Här läcker det. Vanliga ställen där otäthet kan förekomma.

KÄLLA: SP

som orsakas av att varm fuktig luft har kunnat läcka upp genom otätheter i vindsbjälklaget.

Inte minst är täthetsprovning viktigt för att vid nybyggnation säkerställa att byggnaden blir lufttät så att man undviker okontrollerade luftläckage

som kan orsaka drag, fuktskador och extra värmeförluster och för att ett ventilationssystem ska kunna fungera effektivt.

JUST I DENNA lägenhet vill vi dessutom utreda ett mycket specifikt problem.

Vid middagstid letar sig stekos från någon granne in. Vi ska se om vi kan upptäcka var luften tar sig in. Kanske får föreningen några energispartips på köpet. Men icke att förglömma, ett tydligt besked om att det inte krävs några större åtgärder på klimatskalet är minst lika viktigt. Då vet man att krutet kan läggas på andra insatser.

Fläkten suger ut luft ur lägenheten så att ett undertryck skapas. På dataskärmen kan vi se hur testresultaten växer fram.

– Nu vet vi att det finns ett läckage, nu ska vi lokalisera var, säger Henrik Swärd.

Dags för fas 2: fram med värmekameran.

Systematiskt söker Henrik igenom lägenheten. På värmekamerans skärm ser man tydligt var den kalla luften letar sig in. Runt fönsterkarmar och uppe i rummets hörn är det mörkblått – alltså kallt – på värmekameran. Men det är inte så stora läckage att det tarvar några större åtgärder. En synlig spricka vid vardagsrummet bör dock spacklas igen, annars är det hyfsat bra värden för en 30-talskåk.

– Ofta klagar folk på att de fryser om fötterna. Då är det bra att få kvantifiera hur mycket det egentligen drar. Vad man upplever som drag är mycket individuellt medan mätvärden är vad de är. På så vis undviker man att göra åtgärder i onödan, säger Henrik.

Efter ungefär 20 minuters test har vi ett färdigt resultat för denna lägenhet. Tätheten är helt okej, däremot bekräftas misstankarna om att det finns ett läckage mot grannen. Det gick inte att ta miste på, när fläkten gick stormade det under köksskåpen. ■

CYKELGARAGE VÄDERSKYDD CYKELSTÄLL MATTPISKSTÄLL M.M.



AB BLIDSBERGS MEKANISKA 520 24 BLIDSBERG TEL 0321-31660 Fax 0321-31512

www.blidsbergs.se



Hög tid att se över taket

Förebygg risken för nedfallande snö och istappar. Glöm inte bort att ni har ett viktigt ansvar för taksäkerheten.

SE TILL ATT TAKET står pall för en hård vinter innan det är för sent. Att åtgärda skador är betydligt dyrare än att göra en ordentlig besiktning.

Sol, vind, regn, is och temperatursvängningar sliter hårt på ett yttertak. Värsta slitaget står kanske taksrottare utan kunskap för. Se till att föreningen har ett snöskottningsavtal. Sök på plr.se (Plåtslageriernas Riksförbund). Numera är det knappast någon som vill ta på sig risken att ingå ett så kallat bevakningsavtal. Det vanligaste nu är avropsavtal där föreningen meddelar när skottning behövs. Avtalet bör omfatta:

- ▶ **Inställelsetid**
- ▶ **Omfattning**
- ▶ **Eventuell borttransport av snö och is**
- ▶ **Uttryckningstid efter avrop, snöfall eller isbildning**
- ▶ **Timpris, inklusive resor och utrustning**
- ▶ **Företagsnummer och försäkringsnummer**

Glöm inte säkerheten

Se till att snöskottarna kan jobba säkert på ert tak i vinter – och andra yrkesgrupper som behöver göra sig ärenden dit. Entreprenören

Mikael Roth, Storstockhols Plåt, monterar en stege på ett tak på Södermalm, Stockholm.

Smarta tips:

Istappar bildas när snö smälter och vattnet rinner ner mot den kalla takfoten. Detta sker ofta genom att kalla råvindar värms upp. Bäst undviks det genom att vinden tilläggsisoleras. Andra knep är:

- ✓ Sänk värmen i huset så att den inte letar sig upp till vinden.
- ✓ Kolla att vindsdörren är tät.
- ✓ Värme på vinden kan ventileras ut genom att man ställer upp takfönster eller takluckor en aning.

ansvarar för hantverkarnas säkerhet, men som fastighetsägare ansvarar bostadsrättsföreningen för att skyddsutrustningen fungerar och lever upp till lagkrav.

Vilken utrustning som krävs på ert tak styrs av husets byggår (eller bygglovsår om exempelvis större renovering gjorts), höjd på taket och taklutning.

På Taksäkerhetskommitténs sida taksakerhet.se hittar du information om gällande regler.

Lagstiftningen gäller inte retroaktivt. Ni behöver alltså inte uppgradera varje gång det kommer nya krav. Dock ska utrustningen uppgraderas till gällande krav vid bygglovspliktig ombyggnad.

Men tänk på att detta enbart är minimikrav. Det är aldrig fel att komplettera skyddsutrustningen ändå. Var lite framsynt så att inte snöskottaren av säkerhetsskäl vägrar gå upp på taket när det är som mest akut.

Det går betydligt fortare att göra jobb på taket om det finns stegar och annan utrust-

Se över el-slingorna

I många fastigheter finns el-slingor (värmeslingor) installerade för att undvika isbildning. Det är lätt att lockas lägga ut onödigt mycket kabel. På ett rätt skött tak är det ingen panik att få bort snö. Det viktiga är att smältvattnet har

fri passage, så att inte istappar bildas. Därför räcker det i de flesta fall att montera elslingor i takrännor och stuprör.

✓ Värmeslingor bör kollas med jämna mellanrum. De kan lätt skadas vid snöskottning.

✓ Om de helt slutat fungera invaggas man som fastighets-

ägare i falsk säkerhet.

✓ Om det är fel på termostaten kan elslingorna bli en riktig eltjuv. En enkel koll då och då garanterar för att de inte står på i onödan.

✓ Man bör också kolla att inte termostaten monterats fel, exempelvis i söderläge medan det fryser på norrsidan.

ning, så i längden tjänar man in den extra-kostnaden, säger Mikael Roth på Storstockholms Plåt.

Ny säkerhetsutrustning är utformad i material med lång hållbarhet, men det är viktigt att den monteras rätt. Minst vart femte år bör en takbesiktningsman kontrollera utrustningen. Sök på besiktningsmän på taksakerhet.se.



Kolla så att inte elslingorna står på i onödan.

SPARA ENERGI

med marknadens effektivaste torkskåp!

PODABs nya torkskåp, TS 62, har extremt låg energiåtgång, 0,6 kWh* och en mycket kort torktid, 40 min*. TS 62 är utrustat med Humidity Tracking System (HTS). Den nya revolutionerande teknologin ger en effektivare torkprocess som sparar energi, tid och pengar.

Välkommen till PODAB på
BostadsrättsMässan i Stockholm
13-15 november, monter A11:30

Allt för tvättstugan

PODAB är specialiserade på professionell utrustning för tvätt av textilier. Vi har det bredaste och bästa sortimentet på marknaden samt kompetensen att ta fram den bästa lösningen för just ditt behov. Det lovar vi!

*Avser torkning av 6 kg bomull (torrvikt) tvättad och centrifugerad till 53 % restfuktighet. Ytterligare 15 min nedkylning efter att textilierna torkat.



AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim
Tel 031-752 01 00, Fax 031-752 01 50 E-post: sales@podab.se, www.podab.se



Utbrett missnöje med energideklarationen

Energideklarationerna har en ganska liten betydelse för landets bostadsrättsföreningars arbete med energieffektivisering. Det visar en enkät som Bobättre låtit genomföra.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST/JONAS P STRÖM ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM

ENLIGT ENERGIEFFEKTIVISERINGSUTREDNINGEN finns det en lönsam potential för energieffektiviseringar fram till 2016 på 24 TWh (lite mindre än en tredjedel av kärnkraften). Energideklarationerna är en viktig faktor för att fastighetsägarna ska få upp ögonen för de möjligheter som finns. Därför är de svar vi fått i den enkät om inställningen till energideklarationer oroande.

► Majoriteten menar att energideklarationen är oviktig, eller gör varken till eller från, för föreningens energieffektivisering.

► Av dem som utfört någon av de föreslagna åtgärderna menar majoriteten att detta gjorts oavsett energideklarationen. Alltså bara ren pappersexercis.

► Flera konstaterar att åtgärden efter vidare utredning visade sig vara icke lönsam.

"Radikala förbättringar svåra att få lönsamma i äldre hus. Resultatet väntat."

• En stor del av de svarande anser att deklARATIONEN är för dyr i förhållande till det uppnådda resultatet.

Totalt har 185 föreningar svarat – alltifrån brf:er med 5 till 832 lägenheter.

Naturligtvis håller undersökningen inte vetenskaplig kvalitet. Vi kan exempelvis inte borga för att de som valt att svara är representativa för alla bostadsrättsföreningar i landet. Men det ger än dock en indikation på allvarliga problem.

En ganska typisk kommentar: "Tips om att man inte ska täppa igen frisklufts- och frånluftsventiler (en självklarhet), att man kan övergå till så kallade utegivare istället för innegivare (tvistar sannerligen de lärde om) samt att man kan spara vatten om man inför snålspolande munstycken."

Alltså tips som är rent schablonartade, tips som mer handlar om vilken kompetens energiexperten råkar ha och tips på saker som föreningen i mycket liten grad kan råda över.

Det faktum att det finns ett utbrett missnöje med energideklarationerna och framförallt det faktum att en stor del av de svarande menar att deklARATIONEN inte kommer att ha någon betydelse för energieffektiviseringsarbetet kan man vrیدا och vända på en

"Vansinnigt dyrt för ingenting. Skandalöst dåligt!"

mängd olika sätt.

Man kan se det som ett tecken på att kvalitén helt enkelt är för dålig så att energideklARATIONEN därför saknar värde för beställaren. Likaväl kan man välja att tro att flertalet deklARATIONER är exemplariskt utförda och ger lysande förslag på vettiga åtgärder.

Men det spelar egentligen ingen roll. Hur man vrider och vänder på det så blir till syvende och sist slutsatsen densamma. Om man vill att energideklARATIONEN ska leda fram till en bättre hushållning av jordens resurser så måste de göras om rejält. Visst kan man välja att se – och kanske till och med bevisa – att det är mottagarna som inte är kompetenta nog att ta till sig innehållet i deklARATIONEN. Men det leder ingen vart.

Det måste onekligen vara bättre att anpassa deklARATIONEN för mottagaren. ►

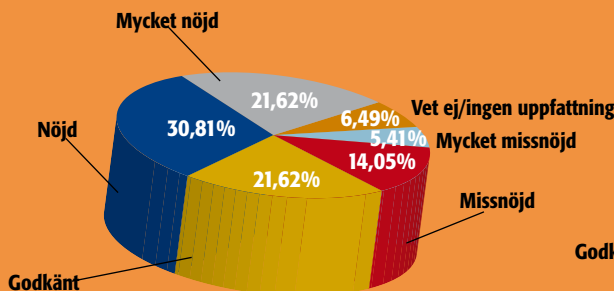
Vi vill växa snabbare!

2.485.550 kr

SÅ TYCKER LANDETS BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

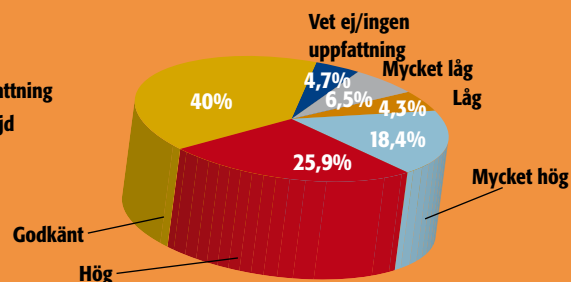
1 Gjorde energiexperten en inspektion av fastigheten på plats?

Nej 16,11%
Ja 83,89%



2 Hur nöjd är du med den utförda deklARATIONEN?

3 Hur värderar du kostnaden för energideklARATIONEN i förhållande till resultat?



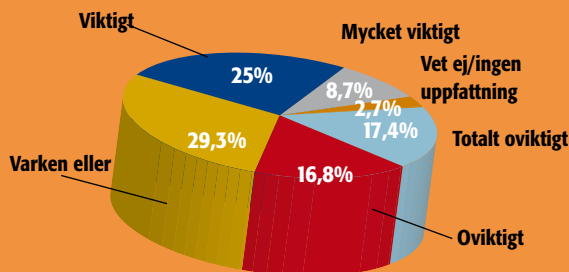
4 Upplever du energiexpertens åtgärdsförslag som relevanta?

Totalt orelevanta 7,91%
Orelevanta 15,82%
Godkänt 27,12%
Relevanta 28,25%
Mycket relevanta 9,60%
Vet ej/ingen uppfattning 11,30%

5 Upplever du kostnaden för de föreslagna åtgärderna som rimliga?

Mycket orimliga 9,66%
Orimliga 11,93%
Godkänt 24,43%
Rimliga 29,55%
Mycket rimliga 3,41%
Vet ej/ingen uppfattning 21,02%

6 Hur viktig är energideklARATIONEN för er energieffektivisering?



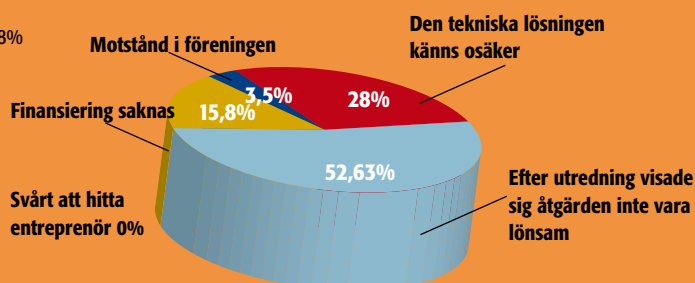
7 Har ni påbörjat eller redan utfört några av energibesparingsförslagen?

Nej 62,78%
Ja, ett av förslagen 24,44%
Ja, flera av förslagen 12,78%

8a Om JA på fråga 7, kom åtgärden till stånd enbart tack vare energideklARATIONEN?

Nej, det hade gjorts ändå 80,68%
Ja 19,32%

8b Om NEJ på fråga 7, varför genomförs inte åtgärden?



Lyssna på pengarna. Nu kan din bostadsrättsförening spara hos oss.

En stor nyhet för dig som har hand om ekonomin i föreningen! Lyssna på pengarna och spara dem där de trivs och känner sig trygga. Du får riktigt bra ränta, schyssta villkor, inga avgifter, fria uttag och ingen bindningstid. Välkomna alla överskott, reserver och buffertar! Öppna konto på sbab.se.



”Bara för att regelverket är instiftat är det inte klart”

Hallå där...



...Thomas Johansson på Boverket. Vad säger du om kritiken?

– Du drar lite väl pessimistiska slutsatser. Jag tycker att undersökningen visar på en positivare bild än vad du framhåller, säger Thomas Johansson, projektledare för energideklarationer på Boverket

Men tycker du inte att det är problematiskt att mer än hälften anser att energideklarationen är oviktig eller varken gör till eller från för energieffektiviseringen?

– För det första måste man tänka i ett långsiktigt perspektiv. När ett nytt regelverk instiftas uppstår alltid undringar och missförstånd. Men jag kan mycket väl böja mig för att regelverket kan behöva förbättras så att tydligheten förbättras.

Är det något som sker redan nu?

– Det kommer att komma ett tydligare regelverk, framförallt behöver det bli tydligare när åtgärdsförslag ska anges. Där sker det idag alldeles för mycket olika tolkningar. Eftersom

det inte fanns tillräckligt med energiexperter var det många som sökte sig till branschen. De har genomgått en hård nagelfäring, men visst smyger det igenom folk som inte är lämpliga. Men där tror jag att det blir en självreglering, de som inte sköter sig får inga uppdrag. Det är viktigt att beställaren tar referenser.

Vad ska den som är missnöjd göra?

– Kommer man inte överens med den som utfört energideklarationen ska man vända sig till Swedac. Jag kan inte svara för hur de tar emot informationen. Men min bedömning är att de jobbar seriöst.

Flera av dem som kommenterat anser att de fått schablonartade förslag på energibesparingar. Alltså sådant som man kan läsa sig till var som helst. Finns det inte en stor risk för att man då tappar förtroendet för hela idén?

– Jo, det är inte alls bra. Vi är angelägna om att få sådana signaler, som denna undersökning. Bara för att regelverket är instiftat är det inte klart. Om inte fastighetsägaren ser någon nytta förlorar det sitt syfte. Vi genomför själva en liknande undersökning som denna som vi kommer att framföra till regeringen.

Vad vet ni om kvaliteten på åtgärdsförslagen?

– Den analysen är inte klar. Men vi har tagit ut statistik som visar att 60 procent av deklARATIONERNA innehöll åtgärdsförslag. Det är på tok för lite, men det har blivit bättre sen vi gått ut med ett påpekande.

De energideklarationer jag hittills sett har mest tagit upp just sådana med schablonartade besparingsförslag. Många större effektiviseringsåtgärder blir ju lönsamma när de genomförs i samband med andra åtgärder som ändå måste göras, då blir det en liten merkostnad för energiåtgärden. Jag tror att ett problem är att energiexperterna sällan sätter sig in i helhetsperspektivet. Exempelvis borde det vara ett krav på att man väger in underhållsplanen.

– Det tycker jag är en självklarhet att energiexperten ska göra. Men det är en svår balansgång. Det kan vara svårt för en konsult att sälja in ett helt paket av åtgärder. Det kostar en hel del och frågan är om en bostadsrättsförening är beredd att ta en sådan kostnad. En del företag har riktat in sig på att genomföra så billiga energideklarationer som möjligt. Regelverket ställer stora krav på beställarkompetens.



FASTIGHET2010

50 lokala fastighetsmässor under 2010

Läs mer på www.fastighet2010.se



”Energiexperter idkar bondfångeri”



Från: tackdiket3@gmail.com
Ämne: **Energideklaration – pengar i sjön?**
Datum: måndag 5 okt 2009 15.42.35 GMT+02:00
Till: red@bobattre.se

Boverket har bestämt att alla hus ska energideklaras. Ett antal företag erbjuder besiktningar av huset och ska föreslå energibesparande åtgärder. Dessa åtgärder är inte tvingande utan bara rekommenderade. Man föreslår bara åtgärder som betalar sig inom rimlig tid, dock anges inte vad som är rimlig tid och någon siffra för återbetalningstiden är inte heller framräknad.

Vårt hus på 136 lgh besiktigades till en kostnad av ca 28.000:-. För detta får man reda på att husets energiförbrukningen är 123 kWh/m². Förbrukningsuppgiften för vårt hus har jag tidigare fått av min energileverantör och då helt gratis. Man mäter vattenflödet i kranen, fönstrens storlek och luft hastighet i ventilationen.

För övrigt föreslås bara vindsisolering (återbetalningstid < 4 år). Där beskrivs att om man ska tilläggsisolera tillkommer kostnader för eventuella extraarbeten som brandisolering av skorstenar (har inga) och demontering av vindförråd (finns inga). Det verkar som det är mycket standardtexter och floskler som pytsas ut utan att på minsta sätt anpassa texten till det specifika huset.

Man föreslår minskning av vattenförbrukningen. Hur vattenförbrukningen ska minskas i vårt fall anges inte, det är dock en halvsida i rapporten som föreslår ett antal åtgärder – åtgärder som antingen är genomförda (montera perlator på kranen) eller sådant vi inte kan påverka i någon större utsträckning (”duscha svalare och kortare tid”).

Man föreslår utredande av frånluftsvärmepump i ventilationen – detta utan att närmare fundera på att huset är 180 meter långt, vi har 14 trappuppgångar och 10 ventilationsfläktar utspridda på denna sträcka. Att dra rör på taket och sedan försöka samla ihop värmen och använda den någonstans förefaller inte realistiskt.

Man ägnar inte en tanke åt att trappbelysningen i 14 uppgångar står och lyser dygnet runt året om till en kostnad av minst 50 000:- /år. Hur fjärrvärmen skulle kunna justeras eller hur värmesystemet skulle kunna rensas från luft och smuts för att öka verkningsgraden finns inte med det allra minsta (varje % besparing motsvarar 10.000:-) Det är där dom stora pengarna ligger.

Man får ett stort inplastat anslag med uppgifter om energiförbrukningen som ska sättas upp i entrén. Vi har annat viktigare att sätta upp på anslagstavlan.

Man undrar om inte dessa 28.000:- hade gjort mer nytta som investeringar i energibesparande syfte än detta myndighetsbeslut som utnyttjas av så kallade seriösa företag som bara idkar bondfångeri.

Patrick Lindahl
Brf Täckdiket 3

Brf Täckdiket har genomfört en hel del energieffektiviseringar.

– Men inget av det som till äventyrs står i deklARATIONEN, säger Patrick Lindahl.

- ✓ Bytt ventiler och motorstyrning i fjärrvärme- och värmeväxlarsystemet samt trimmat in systemet enligt nya principer.
- ✓ Monterat reningsutrustning i värmesystemet. Rent vatten ger jämnare värme i huset samt förhoppningsvis lägre energikostnad.
- ✓ Ny utebelysning, den gamla rostiga kvicksilverlampsarmaturer på 125 W har bytts mot nya energisnåla LED-armaturer på 20 W.
- ✓ Närvarostyrd trappbelysning håller på att installeras.
- ✓ I samband med badrums- och stamrenovering förbereds för individuell mätning av varmvatten.
- ✓ På grund av brand på vinden har halva huset fått ny isolering, men det var inget planerat och betalades av försäkringsbolaget.

SVAR FRÅN ANTICIMEX:

Ofta får den som utfört energideklarationen klä skott för kritiken. I många fall är det missriktad kritik. Henrik Olsson på Anticimex menar att man istället måste diskutera de direktiv som ska styra den oberoende besiktningen.

– Jag kan faktiskt hålla med om vissa punkter, säger Henrik Olsson, ansvarig för energibesiktningar på Anticimex.

– Det är svårt att tolka hur energideklarationerna egentligen ska utföras. Föreskrifterna och de allmänna råden från Boverket är otydliga och detta försvårar vårt arbete. Vi skulle önska att Boverket förtydligade riktlinjerna, säger Henrik Olsson.

För en bostadsrättsförening är det givetvis förslagen på kostnadseffektiva energi-

sparåtgärder som är den mest intressanta delen. Effekten av att det inte regleras vad som bör tas med i bedömningen blir att det till stor del är energiexpertens kunskap och erfarenhet som avgör vilka råd som övervägs.

– Vi hade inte med injustering av värmesystem när vi började utföra energibesiktningar. Nu har vi med det, om det är möjligt, i våra energideklarationer.

En annan anledning till att det kan uppstå problem menar Henrik Olsson finns inbyggt i själva upplägget.

– Förhållandet till beställaren kan bli problematiskt. Vi ska givetvis lyssna på kunderna, men samtidigt ska vi vara opartiska i våra bedömningar. Ibland blir det motsättningar mellan dessa krav.

Den som är missnöjd med en energideklaration ska i första hand vända sig till

det företag som utfört deklARATIONEN. Men Henrik Olsson menar att det vore orimligt att i efterhand göra om deklARATIONER där man inte tittat närmare på exempelvis injustering som en möjlig energibesparing.

– Jag tycker att genomförandet av energideklARATIONERNA gått för snabbt. Det borde varit betydligt mer styrning av Boverket.

I sammanhanget vore det givetvis intressant att höra hur SWEDAC resonerar. Deras roll är att kompetenspröva de ackrediterade företagen. Med tanke på den kritik som framförs – ser man någon anledning att se över energiexperternas kompetens?

”Det ingår inte i vår roll att ha åsikter om detta. SWEDACs roll är enbart att kompetenspröva kontrollorganen utifrån det gällande regelverket och inget annat.” låter SWEDACs informationschef Per Rahbek meddela. ■

KONSTEN ATT räkna rätt

Låt inte enbart återbetalningstiden styra när ni ska fatta beslut om energieffektiviseringsåtgärder. Det säger ganska lite om den framtida energibesparingspotentialen.

Ibland är det dyrt att avstå.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM

ATT SATSA PÅ energieffektiviserande åtgärder hör till det mest lönsamma en bostadsrättsförening kan göra. Trots det är det många som räds de lite större investeringarna. Då kan det vara på sin plats att ägna en stund åt en ordentligt genomförd så kallad LCC-kalkyl (Livscykelkostnadskalkyl). Först då blir den verkliga framtida besparingspotentialen synlig. Och den kan i många fall vara förvånansvärt stor.

Bo bättre tog hjälp av Jan Enegård, vd för Enstar AB, för att ta fram ett exempel på LCC-kalkyl som speglar typiska värden för en bostadsrättsförening. Du ser resultatet på nästa sida. Visst är han part i målet. Men å andra sidan är det sällan oberoende energiexperter och energirådgivare vågar sig på att ge råd om mer storskaliga lösningar. Dessutom är den uppenbara fördelen med en komplett LCC-kalkyl att man lätt kan göra en ny beräkning av den förväntade lönsamheten utifrån en alternativ bedömning av exempelvis framtida energikostnader eller räntor.

– Vi måste ändra synsätt från att bara prata

om pay off-tid (återbetalningstid). I stället måste vi komma ner i verklig miljökostnad och minskad klimatkostnad, säger Jan Enegård.

Är man ute efter de verkligt lönande investeringarna måste man fråga sig vad som händer bortom återbetalningstiden.

Ett exempel: Vill man göra en investering med riktigt kort återbetalningstid är ett bra tips att satsa på besparingsmunstycken på kranarna. Den lilla investeringen kommer att betala sig på bara några månader. En alldeles lysande affär, men som i långa loppet inte kommer att ha någon större inverkan på föreningen ekonomi. Jämför med att investera i ett återvinningssystem för frånluftsvärmen. Återbetalningstiden är här betydligt längre, kanske fyra fem år, men redan från den första dagen kapas föreningens energikostnader radikalt.

LCC-kalkyler beaktar den totala kostnaden

”Vi måste ändra synsätt från att bara prata om pay off-tid. I stället måste vi komma ner i verklig miljökostnad och minskad klimatkostnad.”

JAN ENEGÅRD, VD ENSTAR AB

för en produkt under användningsperioden. Den tar inte bara hänsyn till grundinvesteringen utan också till drifts- och underhållskostnader. Andra kostnader som kan vara viktiga i sammanhanget vägs också in, men även inkomster som subventioner. Genom att anlägga ett längre perspektiv kan investeringar som ter sig kostsamma vid inköpsögonblicket i längden visa sig löna sig. Ökande priser på energi kan komma att förstärka denna effekt genom högre framtida kostnader för det energislag man nu har.

Så här kan exempelvis ett bergvärmeprojekt se ut (OBS detta är ett fiktivt exempel):

- ✓ Investeringskostnad: 1 miljon kr
- ✓ Energikostnad med ny bergvärme: 250 000 kr/år
- ✓ Energikostnad med nuvarande uppvärmningsform: 500 000 kr/år
- ✓ Besparing: 250 000 kr/år
- ✓ Investeringen är alltså betald på fyra år (Pay off-tid)

Vanligtvis tänker vi inte längre än så. Men det är när vi räknar vidare som det blir riktigt intressant. Besparingen på 15 år blir 3,75 miljoner, en nettovinst på 2,75 miljoner. Ett bergvärmesystem lever dock betydligt längre än så.

Men det är en grov kalkyl där det inte tas hänsyn till en rad andra viktiga faktorer. På nästa sida kan ni ta del av en komplett LCC-kalkyl.

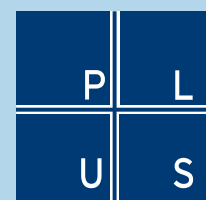
En nöt att knäcka är att hitta realistiska



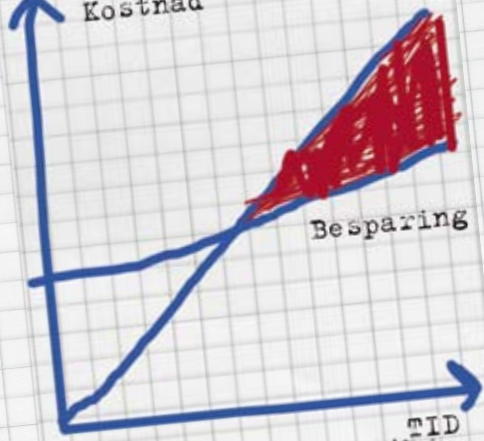
Ny kurskatalog ute nu!

**UTBILDNINGAR FÖR
FASTIGHETSBRANSCHEN**

Se vårt kursutbud på www.plus.se



Kostnad



TOTALT: 7000 MWh

1800 MWh
hushållsel

5200 MWh
tappvarm-
vatten
och värme

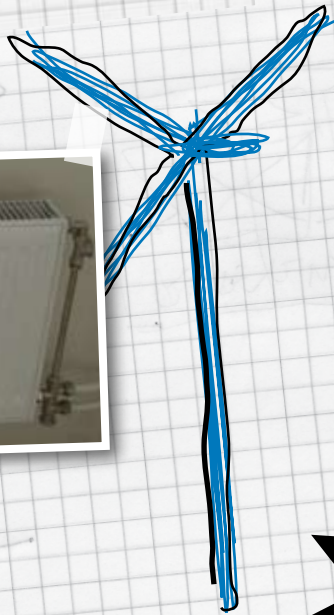
Direktverkande el

TOTALT: 3426 MWh

1800 MWh
hushållsel

1626 MWh
tappvarmvatten
och värme

BERGVÄRME



En LCC-kalkyl är en utmärkt utgångspunkt för att informera medlemmar om möjliga energiinvesteringar. Ett utmärkt exempel hittar du på Brf Ljuskärrsbergets hemsida, under fliken Bergvärme hittar du information om ett eventuellt kommande bergvärmeprojekt. Kalkylen innefattar även kostnader för konvertering av själva värmesystemet, från direktverkande el till vattenburna radiatorer.

brfljuskarsberget.se

LCC-kalkylen visar den verkliga energibesparingen. Se exempel nästa sida. >

avskrivningstider, och därmed hur lån bör läggas upp. Exempelvis brukar man räkna med att bergvärmepumpar håller 15 år. Men det räcker inte för en korrekt kalkyl. Det går att dela upp projektet i flera delar, exempelvis håller själva borrhålet i princip i oändlighet. Det är viktigt att hitta realistiska avskrivningstider, lånen bör läggas upp på

samma tid som livslängden. Det är inte meningen att de som bor i huset nu ska bära hela kostnaden.

När så övriga ingredienser matats in i analysen – inflation, energiprisökning, service- och underhållskostnader, reinvesteringar samt kalkylränta – går det att ställa den riktigt intressanta frågan: Vad kommer det att kosta

att värma huset de närmaste 30 åren i jämförelse med att fortsätta med dagens uppvärmningsform (alternativkostnaden)? Först nu blir de verkliga besparingarna synliga. Och i många fall kan det handla om överraskande stora belopp.

Självklart bör föreningen göra ett ekonomiskt upplägg så att det går att realisera



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

vinsterna redan från dag ett. Med ett sådant upplägg kan alla som bor i huset dra nytta av investeringen också på kort sikt även om vinsterna ackumuleras, och på till exempel 30 års sikt blir riktigt stora. I professionell fastighetsförvaltning är nyckeltal som drift-netto och avkastning även grundläggande för fastighetens värde. Precis som värdet på en bostadsrätt höjs tack vare lägre driftskostnader.

– I de flesta fall handlar det om att om inget görs så måste man höja avgifterna i takt med energiprishöjningarna. Det kan vara klokt att fondera den vinst man gör som medel för andra typer av underhåll, säger Jan Enegård.

Han har träffat medlemmar som anser att det är dumt att göra av med pengar när man snart kommer att behöva laga tak eller dylikt.

– De medlemmarna förstår inte att man genom att investera kan frigöra pengar som räcker både till det och en del annat från dag ett – utan att höja månadsavgifterna. Det finns nog många brf-styrelser som funderar på hur man ska förklara det här pedagogiskt så att alla medlemmar förstår matematiken. ■

Så här kan en förenklad **LCC-kalkyl** se ut för en Brf i Sthlm som idag har fjärrvärme och där lösningen innehåller bland annat bergvärme.

Investering 22 000 000 kronor

År 16 och 31 görs reinvesteringar på systemet.

Kalkylen bygger på: elpris 0,9 kr, energiprisökning 4 %, inflationstakt 2 %.

Exemplet ska inte utläsas som att en investering i exempelvis en bergvärmelösning alltid är lönsam. Syftet är att visa vad som händer "bortom pay off-tiden". Som synes kan det handla om ansevärliga summor. Ibland är det som sagt dyrt att avstå från en stor investering.

År	Total driftskostnad	Alternativkostnad	Differens	Besparing
0	357 047	431 600	-74 553	17,27%
1	361 587	448 864	-87 277	19,44%
15	469 228	777 287	-308 059	39,63%
16	497 519	808 379	-310 859	38,45%
30	715 450	1 399 850	-684 401	48,89%
31	757 550	1 455 844	-698 294	47,96%
49	1 367 929	2 949 274	-1 581 345	53,62%
50	1 417 080	3 067 245	-1 650 164	53,80%
Medelvärden per år	470 863	1 352 125	-639 002	42,48%
Summa hela perioden	36 369 239	68 958 358	-32 589 119	

Detta är en förkortad variant. På **bobattre.se** kan du ta del av den kompletta LCC-kalkylen och själv bedöma om siffrorna håller.



Svenska kvalitetsfönster monterat och klart.

Hög standard, stor variation och många tillval kännetecknar våra fönster. Fönster från Wisy representerar också den bästa tekniken, kvalitén, miljön och totalekonomin.

För mer information besök www.wisyprojekt.se



NOXYDE

Bästa skyddet för alla plåttak!

Omedelbar tätning av allt läckage, på alla underlag, i alla väder!



importör: Induf AB, 036- 13 22 45, info@induf.se, www.induf.se

Välkommen till

BostadsrättsMässan - den viktiga arenan för bostadsrätten

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

Vi lottar ut Samsung 40" Full HD platt-tv varje timme på entrébiljetten.

Entrébiljett på www.bostadsmassan.se

Inredningsskola med TV-profilerna Simon och Thomas

Familjeunderhållning med Zillah & Totte



Foto Ulf Berglund/TV3

Kunskapslyft genom rådgivning och seminarier

Fredag den 13 november

SPEAKERS CORNER:

- 10.45 Invigning
- 11.00 Ta vara på föreningens outnyttjade utrymme; t ex förvandla råvind till bostad
- 12.00 Brottsförebyggande. För huset och enskild bostad
- 13.00 Störningar i huset eller från enskild lägenhet
- 14.00 Bygga balkonger – juridiska förutsättningar
- 15.00 Hur fördelas föreningens kostnader
- 16.00 Bostadsrättsföreningens skyldigheter som fastighetsägare

STORA SCENEN:

- 12.15 – 13.00 Aktuella frågor för bostadsrätten
- 13.15 – 14.00 Frågor och svar - expertpanel svarar på publikfrågor
- 14.30 – 15.30 Rätt vägval då det är dags att se över husets stammar

Lördag 14 november

SPEAKERS CORNER:

- 11.00 Att tänka på vid upphandling för underhåll, renovering och ombyggnad
- 12.00 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt
- 13.00 Roll och ansvar som styrelseledamot. När krävs stämmobeslut
- 14.00 Andrahandsuthyrning
- 15.00 Gamla hus – nya tider. Hur värda kulturhistoriskt värdefulla byggnader
- 16.00 Försäkringsfrågor – ansvar som bostadsrättsförening och bostadsrättshavare

STORA SCENEN:

- 11.00 – 11.45 Familjeunderhållning med Zillah & Totte, vinnare av Talang 2007
- 12.15 – 13.45 Dags att ta energieffektivisering och energibesparing på allvar
- 14.15 – 15.15 Hur sköta framtidens bostadsrättsförening med datorm som verktyg
- 15.30 – 16.00 Frågor och svar – expertpanel svarar på publikfrågor

Söndag 15 november

SPEAKERS CORNER:

- 11.00 Föreningens möjligheter att hantera dåliga betalare
- 12.00 Underhållsplan – styrinstrument eller paperstiger
- 13.00 Individuell mätning – teknik, ekonomi, miljöpåverkan
- 14.00 Vad får jag göra i min bostadsrätt
- 15.00 Bostadsrättsföreningen som hyresvärd – lokaler, garage, boende

STORA SCENEN:

- 11.00 – 11.30 Frågor och svar – expertpanel svarar på publikfrågor
- 12.00 – 13.00 Inredningsskola med TV-profilerna Simon och Thomas
- 13.30 – 14.45 Insatshöjning för bättre ekonomi för förening och bostadsrättshavare – är det möjligt och i så fall hur gå tillväga

200 utställare ger tips och idéer för bostadsrättsföreningar och bostadsrätter

AB Fortum Värme
AB Isolerservice
AB Podab
AB Stokab
AHT-Scandinavia AB
Ajour Trading Sweden AB
Alcons Balkongentreprenad AB
All Remove Sweden AB
Apelns Express AB
Aptus Elektronik AB
Assa AB
Astral
ATM AB
Avloppsteknik Svenska AB
Balco AB
Balkongrutan AB
Bauer Watertechnology AB
Berg Fastighetsjuridik AB
Boendekomfort AB
Borghamns Stenförädling AB
Bratex Byggarvaror AB
Bredbandsbolaget / B2 Bredband
BR-Förlaget/BoRätt
Brunata a/s
Bygckeramikrådet AB
Capinordic Bank
Cewe Instrument AB
Clean & Design

Color Off i Stockholm AB
Com Hem AB
Comet Networks AB
Creativ Energi & Miljö i Stockholm
DaKKI AB
Dalkarlarna
Daloc/Secor AB
Dicen AB
Dinair Ekonomifilter AB
DinBox Sverige AB
DLA Nordic
Ecoguard AB
Electrolux Laundry Systems Sweden
Elektro Relä AB
EMA Lundberg AB
Energimyndigheten
Enertech AB
Engy Services AB
Enreduce Energy Control AB
Fastighetsägarna Stockholm AB
Feab Isolertprofils AB
Flowcrete Sweden AB
Forum för Fastighetsboxar
G4S Secure Solutions AB
Gammadata Mätteknik AB
Garo AB
Hags Aneby AB

Hogstad Aluminium AB
Home Solutions AB
HSB Stockholm
Häfla Bruks AB
If Skadeförsäkring AB
IFÖ Sanitär AB
Inergi AB
Infometric AB
Inspecta Sweden AB
Interoc AB
ISS Facility Services AB
iwa21 AB
IVT Industrier AB
Jensen Drift & Underhåll
JTM AB
Kone AB
Kåbe-Mattan AB
Landscaping
LEIAB
LW Plåtslageri AB
Manodo AB
Matting AB
Maxit AB
Mediabolaget/Bo Bättre
Miele AB
Minol Mätteknik ABMRM
Konsult AB

NGL Teknik AB
NordDesign Kök
Nordic Relining AB
NordIQ Göteborg AB
Nybergs Brand- och Säkerhetsdörrar
Plastic Omnium AB
Proline AB
Proloc AB
PWS Nordic AB
QT Systems AB
Rekord Media och Produktion AB
Restaurator AB
Riksbyggen
Riksgälden
San Sac AB
SBAB
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Scansale Puts AB
Sector Alarm AB
Securitas Direct Aroundio AB
Smekab
SP Fönster AB
Stark Fasadenovering AB
Sunchem AB
Svalson AB
Svedbergs i Dalstorp AB
Svensk Programagentur AB

Svensk Röranalys AB
Svensk Ventilation
Svenska Fastighetsboxar
Svenska Lumon AB
Svenska Skydd
Svenska Stöldskyddsföreningen
Svep Information Service AB
Systemair AB
Säker Vatten AB
Söderkyl AB
Tamm Högtryck
TBO-Haglinds AB
Team Guardab i Sverige AB
Tectorius AB
Teknova Byggsystem AB
Tele2 Sverige AB
TeliaSonera
ThyssenKrupp Elevator Sverige AB
Tortorolore & RE
Troax Sverige AB
UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige
Weland Aluminium AB
Westcoast Windows AB
Windoor Sverige AB
Wisys AB
VKG Energi & Driftteknik AB
WSP Sverige AB
ÅF Infrastruktur AB



BostadsrättsMässan är ett samarrangemang av Sveriges BostadsrättsCentrum SBC, HSB Göteborg och Riksbyggen

Stockholmsmässan i Älvsjö 13-15 november
Fredag & Lördag 10-17 Söndag 10-16

Späckat program på årets mässa



Den 13–15 november på Stockholmsmässan är det dags för den elfte **Bostadsrättsmässan**. Bostadsrättsmässan är ett samarrangemang av SBC, HSB och Riksbyggen.

– Det har varit en självklar målsättning att definiera mässan som en kunskapsmässa med produkter, tjänster och information som är intressanta för bostadsrättsstyrelser, boende i bostadsrätt och för dem som är intresserade av bostadsrätt, säger Chris Hammar, marknadschef

på SBC och en av initiativtagarna till mässan.

Årets program handlar bland annat om individuell mätning, insatshöjningar, energideklarationer, energisparåtgärder, underhållsplaner och stambyten. Du hittar hela det späckade programmet i annonsen här intill.

– När det gäller programpunkterna försöker vi alltid se vad som är aktuellt just nu. Ibland har vi politikerdebatter och ibland fokuserar vi på andra högak-

tuella frågor och inbjuder personer från myndigheter eller andra branschorganisationer att medverka. En viktig sak är att vi aldrig har utställare med på scenen. All information och alla uppgifter som förs fram ska vara fakta. Det är ingen som helst reklam. Detta har uppskattats mycket av våra besökare, betonar Chris Hammar.

Utställarna har insett att oavsett lågkonjunktur så är detta en marknad som fortfarande fungerar. Montrarna är fullbokade.

Vi lottar ut Samsung 40" full HD platt-TV varje timme på entrébiljetten

Entrébiljett till Bostadsrättsmässan 13-15 november 2009

Stockholmsmässan Älvsjö

Öppettider fredag & lördag 10-17, söndag 10-16

I tre dagar bjuds du på tips och idéer för din bostad

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

Gratis seminarier

Varje dag korta informationer och seminarier/debatter i aktuella ämnen kring bostadsrätt t ex stambyte, insatshöjning, andrahandsuthyrning, bygga balkonger, energibesparing.

Över 200 utställare visar produkter och tjänster
Seminarieprogram på www.bostadsmassan.se

Namn

Adress

Postadress

Jag besöker mässan i min roll som

Styrelseledamot i bostadsrättsförening Bostadsrättshavare

Förvaltare Inköpare

Annat

Fribiljett gäller endast ifylld

Vi bjuder dig på entrén, värde 100 kronor

Välkommen till vår monter

Bostadsrättsmässan är ett samarrangemang av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, HSB Stockholm och Riksbyggen.



Självklart finns Bo bättre på plats på mässan. Även för mig är det ett ypperligt tillfälle att få en överblick över vad som händer i branschen.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

GIVETVIS FINNS DET en massa andra sätt att hålla sig uppdaterad – tidningen Bo bättre är ett exempel. Men det som gör mässan unik är alla möten. Att skaffa en personlig relation till en entreprenör är nog viktigare än vad man tror för en lyckad upphandling. Det har blivit ett par mässor nu. Här är mina tips för att du ska få ut maximalt av mässbesöket:

✓ **Planera.** Gå direkt på de utställare som är mest intressanta för er del. Annars kommer du att vara sönderpratad innan du är framme.

✓ **Avsätt tillräckligt med tid.** Du kommer att få väldigt mycket information. Säkert mer än du kan smälta på en gång. Gå runt och prata med folket i monterarna. Ta en fika och låt den nya kunskapen sjunka in. Säkert ploppar det upp en och annan ny fråga som du inte tänkte på från

början. Var inte rädd för att upplevas som tjatig. Utställarna är där för din skull.

✓ **Spela ut de olika förslagen** mot varandra, var lite smart helt enkelt. Först pratar du med entreprenör A. Ta med dig argumenten till entreprenör B och hör om deras lösning på problemet, så går du tillbaka till A... Snart är du en fullfjädrad expert som genomskådar vilka försäljningstrick de än försöker. Och i slutändan så kan jag lova dig att de flesta entreprenörer tycker att det på alla sätt är bättre att göra affärer med en påläst kund.

✓ **Var lite förutseende.** Visst är mässan ett bra tillfälle att skapa kontakt med entreprenörer inför snart stundande underhållsåtgärder. Men ännu bättre om du i förväg skapar dig en uppfattning om branschen. Plocka fram underhållsplanen innan du sticker iväg till mässan. Kolla vad som är aktuellt om ett par år. Nu kan du i lugn och ro bilda dig en uppfattning om alternativen.

✓ **Se till att få med dig visitkort och broschyrer.** Jobbigt att sitta hemma och fundera över vem det nu var som hade en så bra lösning på alla era problem.

Vad gör ni på mässan?

1. Kommer ni att presentera någon nyhet på mässan?

2. Vad är det viktigaste som händer i din bransch för tillfället?

3. Vad betyder bostadsrättsmässorna för er?

DAGNIJA WAERN, HAGS Aneby AB:

1 – Vi kommer att visa en helt ny gymutrustning för utemiljö. Det har funnits länge på kontinenten och kommer alltmer här i Sverige. Det är inte alls dumt att placera utrustningen i närhet till lek-parker så kan vuxna träna samtidigt som barnen leker. En del av utrustningen kommer att kunna testas på mässan.

2 – Säkerhet på lekplatser är det många som har frågor om. För tolv år sedan kom det en gemensam europeisk standard – många blandar ihop det och tror att det är något slags EU-direktiv. Det är inga byråkratiska regler som om ett visst slags EU-sand. Konsumentverket registrerade förra året 19 000 lekplatsolyckor, ungefär hälften kunde relateras till bristfälliga lekredskap. Det handlar inte om att man ska lägga sordin på barnens leklust. Men som vuxna kan vi förutse de värsta riskerna och förebygga dessa. Barns lek är vuxnas ansvar.

3 – Att få träffa föreningar och höra deras önskemål om utemiljön. Och att få möjlighet att diskutera leksäkerhet och att det är ordföranden som har ansvaret om något händer.



Gymutrustning från HAGS.

FREDRIK KARLSSON, Aptus Elektronik AB:

1 – Vi kommer att presentera en ny produkt. En portvideokamera som heter Titta 1200. Tanken med ögonsymbolen är att skapa en helhet och visa var kameran sitter.
Titta 1200 är avsedd att placeras ihop med porttelefonserien Ringa. Porttelefonens högtalare är konstruerad som en mun. Och eftersom videokameran är utformad med ett öga skapas en enhet.

2 – I allmännyttan har man använt sig av exempelvis passersystem i många år. Nu verkar trenden gå mot att även bostadsrättsföreningar förstår nyttan med att installera port-, passer- och tvättboknings-system. Dessa system går att koppla ihop från porttelefonen via tvättstugan upp till lägenheten, vilket skapar både trygghet, kostnadseffektiv förvaltning och ett modernt boende.

3 – Dessa mässor är ett bra forum för oss att visa upp oss och våra lösningar för befintliga kunder och nya kunder.



Titta 1200 från Aptus.

THOMAS LUNDIN, AHT Scandinavia AB:

1 – Ja, Aqualan-metoden är en helt unik lösning som stoppar kapillärsuget i husgrunden. Den nya teknologin kräver varken uppgrävning, byggnadstekniska förändringar eller kemiska ämnen. Det enda som behövs är ett jordat eluttag och ett tiotal små borrhål för löpande fuktmätningar och kontroller.

2 – Det ökade medvetandet om fuktproblematiken i husgrunder. Man vet att uppgrävning inte åtgärdar fukt som kommer underifrån.

3 – Det återstår att se eftersom vi deltar för första gången på denna mässa.

LINNÉA TÖRNROS, Ajour Trading:

1 – Hos oss på Ajour Trading Sweden AB är två äldre favoriter tillbaka. Perform Stone Cleaner HD/B58 i sällskap med Perform Hulken Grovax. Alla våra produkter är framtagna för att på ett eller annat sätt hjälpa dem som vill vårda, skydda och få ett vackert och slitstarkt golv.

2 – Med tanke på de ansträngda budgetar som väl alla dras med i dessa dagar så kan vi på Ajour Trading Sweden AB erbjuda något väldigt positivt. I stället för att lägga ut stora pengar på att byta golv och trappor så erbjuder vi renovering och slipning av golv och trappor så att de blir som nya. Ajour Trading talar dessutom om och visar på hur de på bästa sätt kan skötas i framtiden, så att golven behåller den vackra finish som vi åstadkommit när vi åtgärdat dem. Ser vi att det skulle behövas, kan vi dessutom rekommendera vad man kan göra för att stoppa smutsen i entrén.

3 – För Ajour Trading Sweden AB betyder bostadsrättsmässorna väldigt mycket. Vi får träffa dem som efterfrågar vår hjälp live så att säga. Vi kan presentera och demonstrera vad vi kan göra för just deras golv och för rätt person, dessutom visa vilka produkter som bäst löser just deras golvproblem.



Ett golv efter Ajour-behandling.



Stoppar fukten.



FOTO: COLOUREBOX

Glödlampans tid är ute

Utvecklingen inom ljus teknik går fortare än någonsin. Tack vare den stora energibesparingen kan det löna sig att byta ut föreningens gemensamma belysning på bara några år. Men det gäller att se upp för fallgroparna.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

DEN DÅLIGA NYHETEN FÖRST: Har ni bestämt er för att byta ut belysningen så kommer ni att mötas av en djungel av goda råd, en uppsjö av olika lamptyper och inte minst en del lyck-sökare som vill göra snabba pengar på dålig teknik (ibland till och med farlig, läs separat ruta om diodlysrör).

Så den goda nyheten: Nästan hur ni än gör så kommer det i slutändan att bli en besparing, frågan är mer hur stor.

Men se upp så att ni inte tummar på säkerhet och kvalitet i ren spariver. Det kan bli en dyrköpt besparing i det långa loppet.

Ett lyckat exempel finns hos seniorbostadsrättsföreningen Sikreno Strand, som har levt med sin nya belysning i drygt fyra år.

– Det fungerar utmärkt. Det var överhuvudtaget en mycket enkel installation att göra, säger Sören Krook från föreningen.

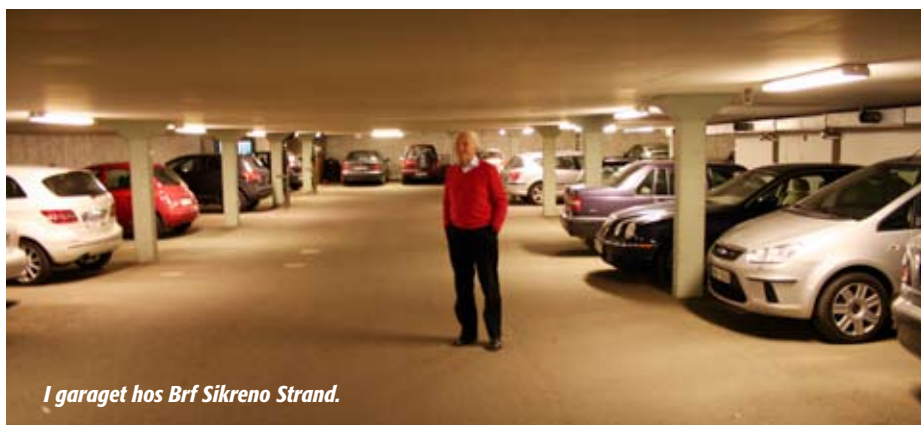
Tidigare lyste det dygnet runt ute i trapphusen och i de långa korridorerna som förbinder bostadshusen med den fantastiska Munterska villan (byggd 1915 i jugendstil, här finns tillgång till musikrum, gymnastiksal, bastu, biljardbord, hobbyverkstad, vävstuga, bibliotek). Diagrammen från den loggning av lystider som utfördes när installationen var gjord talar sitt tydliga språk.

Det är inga större märkvärdigheter egent-

ligen. På våningsplanen sitter nya armaturer med kompaktlysrör. Man har sparat en del av installationskostnaderna genom att behålla några av de gamla lysrörsarmaturerna. Numera dock bara med ett lysrör i för att spara el. De sitter där för att ge ett grundljus. Dels för tryggheten, dels för intrycket utifrån.

I de långa fönsterförsedda korridorerna behövs det inte så mycket belysning under dagtid, här lyser var tredje lampa under dygnets ljusa timmar, resten tänds med tidstyrning.

I garage finns en stor besparingspotential eftersom man uppehåller sig här under korta



I garaget hos Brf Sikreno Strand.

Nästa sida: Goda råd för bättre belysning. ►

tider. Hos Sikreno Strand har man behållit den gamla lysrörsarmaturen och kopplat på närvarodetektorer som styr belysningen i sektioner. Det tänds alltså inte upp till full styrka i hela garaget om man parkerar i en viss del.

– Det finns alltid ett visst grundljus, det är ju inte så trevligt om man sitter kvar i bilen och pratar i telefonen och det blir kolsvart, säger Sören Krook.

Här är ett par goda råd på vägen till en snålare och bättre belysning:

Trapphus och entré: Lågenergilamporna minskar energiförbrukningen med 75–80 procent jämfört med glödlampan. Men den största besparingen görs genom att styra belysningen efter behovet.

Är LED ett alternativ i trappen? Nja, kanske inte ännu. Möjligen vid nyproduktion där man kan planera belysningen från början. Men ska man byta ut ny en redan existerande uppsättning armaturer är det knepigare. Teknikutvecklingen går visserligen snabbt, lamp-tillverkarna har lyckats få fram dioder med ett betydligt varmare ljus. Men ljusstyrkan motsvarar en 40-watts glödlampa. I en trapp behövs det alltså betydligt flera LED-lampor för att få en godtagbar belysning. Därför blir det heller ingen större energibesparing. Men räkna med en snabb utveckling. En klar fördel är att deras livslängd inte påverkas av upprepade tändningar och släckningar.

Vanligast är armaturer med kompaktlysrör. Hur de bäst ska styras tvistar de lärde om. Ett riktigt energisnålt exempel är så kallad "dynamisk belysningsstyrning" som marknadsförs av det svenska företaget Extro-

BILD: LASSE STEMMAN WHITE



Med olika belysningstekniker går det att skapa en mer spännande och livfull miljö

Fakta om de vanligaste ljuskällorna

Glödlampor: billiga i inköp, enkla att reglera och har bra färgåtergivningsförmåga. Men de är enormt ineffektiva rent energimässigt och livslängden är kort. En del argumenterar för att de bör behållas för deras värmebidrag, men det är ett argument som inte håller. Det är ett synnerligen slösaktigt sätt att skapa värme, det finns en anledning till att radiatorer inte sitter uppe i taken, och under en del av året behöver vi ljus men inte värme.

Lågenergilampor: Ett billigt och energisnålt alternativ till glödlampan eftersom de passar i samma sockel. Innehåller kvicksilver och ska därför tas om hand korrekt när de slutat fungera.

Lysrör: Energieffektiva och har lång livslängd. Lysrör med högfrekvensdon (HF-don) är

bäst, de flimrar och brummar inte. Ett EU-direktiv kommer att förbjuda konventionella driftdon vid nyinstallation.

Kompaktlysrör: Ett mindre lysrör som kräver en särskild armatur. Driftdonet är separerat från ljuskällan, vilket ger en längre livslängd.

Halogenlampor: Har främst använts om effektiv belysning eftersom de gett ljus på ett litet område. Numera finns halogenglödlampor som ser ut och fungerar som traditionella glödlampor men drar mindre energi.

Lysdiodlampor, LED (Light Emitting Diode): Här har vi framtidens ljus teknik. Lamporna består av flera små lampor. De är mycket energieffektiva, enkla att reglera och har längre livslängd än andra ljuskällor.



Branschreglerna för tätskikt i våtrum.

Läs mer om GVK på www.gvk.se. Där kan du ladda ner eller beställa "Säkra Våtrum" och aktuell förteckning över GVK- auktoriserade företag.



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | 08-702 30 90 | info@gvk.se | www.gvk.se

I GVK INGÅR:



nic Elektronik. (På hemsidan extronic.se finns mycket bra information för den nyfikne.)

Här ser en eller flera närvarodetektorer till att ljuset tänds upp till en inställd nivå, exempelvis 80 procent. Omedelbart när detektorerna registrerar att närvaron har upphört sänks belysningen till en inställd grundnivå, vanligtvis 1–3 procent. Fördelarna är att man slipper allt onödigt ljus samtidigt som man inte ”kallstartar” lysrören, vilket sliter på livslängden. Är det tomt en längre tid släcks belysningen ner till noll.

Den längre livslängden motsägs dock av uppgifter från lamptillverkaren Osram. Lysrören slits även av att dimras ner. Huruvida det sliter mer än upprepade tändningar och släckningar är oklart. Man bör också komma ihåg att så länge det handlar om relativt små anläggningar så är lampbyten en marginell kostnad.

På sin hemsida är man i alla fall så övertygad om fördelarna med ”dynamisk belysningsstyrning” att man argumenterar för



BRF SIKRENO STRAND

Ort: Stocksund, Stockholm

Storlek: 97 lägenheter

Byggår: 1991

Bildad: 1987

Uthyrning: 2 lokaler



BILD: LASSE STENMAN WHITE

Nästa sida: Bättre ljus på gatorna i Gamlestad. ►

ett förbud mot icke dimbara lysrörsarmaturer. Men för en brf-styrelse som har payofftider att ta hänsyn till blir detta en betydligt dyrare installation än att bara byta ut de armaturer som redan finns till armaturer med inbyggda sensorer.

Men en viktig sak att komma ihåg är att armaturer med inbyggda detektorer kan ställa till problem. Exempelvis kan brev-bärare uppleva problem när de kommer uppifrån och lampan tänds först när de är nästan under den. Det kan dock i de

flesta fall en skicklig belysningskonsult finna lösningar på.

I själva entrén är det tveksamt med närvarostyrning. De flesta vill bli välkomnade av ljuset redan på långt håll. Tänk framförallt på att äldre människor har svårt att anpassa synen till snabba ljusväxlingar.

Utomhusbelysning:

I ARMATURER FÖR utomhusbelysning kommer det många alternativ med LED.

René Lindholm på Osram höjer dock

Riktiga stambyten har grenrör!

Läs mer på www.sacpipe.se

 **SACPIPE**
Connection System

TEMA Belysning

ett varningens finger för att enbart gå på pris när man väljer LED-armaturer. Billigare lampor ger ofta ett sämre ljus eller kräver högre effekt än nödvändigt.

– Ute i ”gör-det-själv”-butikerna finns det många billiga LED-lampor som ger ett väldigt blåaktigt ljus och som ofta slocknat helt efter ett halvår. Risken är att de ger tekniken ett dåligt rykte.

Att byta till LED-armaturer ute spar åtskilligt. Men det finns fällor att se upp med. Ofta visar det sig att den LED-armaturen lyser med en betydligt snävare vinkel, alltså kan det behövas flera stolpar för att lysa upp samma yta som den ursprungliga belysningen.

Ännu viktigare, vilken typ av belysningskälla man än väljer, är att se till att undvika bländande ljus. Det kan vara riktigt otäck att gå genom ett område där man i de ljusa delarna omringas av ett kompakt mörker.

En enkel sak som inte kräver några nya armaturer är att byta ut alla gamla 125-watts kvicksilverlampor till 35-watts metallhalogenlampor med minst lika bra ljusstyrka. ■



BILD: LASSE STENMAN WHITE

Gamlestaden

Ljus är ett bra sätt att skapa en tryggare miljö. Forskning visar att brottsligheten kan sänkas med drygt 20 procent i ett område där belysningen förbättras. Bostadsrättsföreningen SKFs anställda nr 9 var en av initiativtagarna till att den traditionella hänglinearmaturen byttes mot nya armaturer på fasaderna längs med gatan. Numera är det betydligt ljusare på trottoarerna. Det intressanta är att det skedde i samarbete med andra fastighetsägare och kommunen. Fastighetsägare i Gamlestaden är en ideell förening som arbetar för att öka tryggheten och trivseln i stadsdelen. Här har man lyckats samla medlemmar från en rad olika håll, ett flertal bostadsrättsföreningar, privata fastighetsägare, Göteborgs kommun, kyrkan med flera.

Vi kommer att berätta mer om projektet i kommande nummer av Bo bättre.

Säker dörr.

En säkerhetsdörr från Daloc håller inte bara inbrottsstjuven 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

bobattre.se

Tävla och vinn!

**Tävlar gör du på bobattre.se
– tävlingen pågår till 4 januari 2010.
Denna gång ligger den smarta LED-lampan Gorillatorch i potten.**

Du vet hur det är: lampan på vinden har gått. I beckmörkret balanserar du på en pall med glödlampa i ena handen, glaskupan i den andra och ficklampan i den... Nä, just det.

Gorillatorch bygger vidare på det mycket flexibla kamerastativet Gorillapod. På ett trebent stativ med flexibla leder, gummiklätt grepp och magnetfötter sitter en ljusstark LED-lampa som är rikt- och vridbar i 360°. Lampans ljusflöde kontrolleras med en steglös energibesparande dimmer. Gorillatorch är användbar i en mängd olika miljöer och tillämpningar. Den kan fästas, hängas, vridas fast, ställas och användas i det närmaste var som helst. Vi lottar ut tre Gorillatorch.

Cirka pris 490 kronor
www.gorillatorch.se



Lysande lösning – alltid till hands

Säker montering.

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

www.secor.se

020-440 450

SECOR

Trygga och trivsamma trapphus

ETT HUS SOM SKAPAR **engagemang**

På gamla varvsområdet i Göteborg växer husen fram ett efter ett. Ett hus syns dock lite mer än de andra. Kanske för att det är elva våningar högt, kanske för att det har färgglada balkonger.

Men det mest intressanta syns inte utifrån. I maj fick huset pris som årets HSB-projekt, bland annat för dess möjligheter till möten mellan grannarna.

TEXT: GERD ERIKSSON **BILD:** SÖREN HÅKANLIND

NÄR MAN KLIVER IN i entrén i Brf Masten ger stora guldaktiga klotrunda lampor ett behagligt ljus. En halvtrappa upp ligger tvättstugan med en soffa där man kan slå sig ner. Väggen bredvid är i glas och vetter mot ett spännande berg. Och i den stora entrén finns också post-boxarna.

– Där träffar man ofta grannarna när man ska hämta posten. Då blir det att man pratar lite med varandra, säger Olof Stig, 26 år, som sitter i Brf Mastens förvaltningskommitté.

Eftersom huset är nybyggt och alla de boende flyttade in för drygt ett år sedan så är det HSB som utgjort styrelsen till en början. Med i styrelsen finns också representanter från husets förvaltningskommitté. Och det var många som räckte upp handen på ett av HSBs informationsmöten och ville vara med. Tio boende turas nu om att gå på styrelsemöten, och det är förmodligen de tio som kommer att utgöra stommen i den nya styrelsen när den väljs på överlämnandestämman framöver. Det är ett entusiastiskt gäng.

– Både jag och Olof tyckte att det är viktigt att engagera oss i vårt boende. Och även om visst arbete var obligatoriskt så var det upp till oss i förvaltningskommittén att bestämma vilka frågor vi ville jobba med, säger



En stor och välkomnande entré där det finns plats att umgås.

Jenny Bonath, 25 år.

En av frågorna har varit den vidunderliga terrassen högst upp i huset. En plats som redan på arkitektens ritbord skulle vara till för alla. Men frågan var hur och till vad.

“Det var upp till oss i förvaltningskommittén att bestämma vilka frågor vi ville jobba med.”

– På nyårsafton var vi många boende som stod där uppe och såg fyrverkerierna tillsammans. Annars har den använts till kalas eller att folk går upp och sätter sig där efter jobbet. Än så länge har vi bara köpt in bord, stolar och en soffa. Men några har kommit med förslaget att starta en trädgårdsgrupp som kan pyssla med rabatter, medan andra vill kunna grilla, säger Jenny Bonath.

Hälften av de boende i huset är födda på 80-talet och en annan stor grupp är de som är 55+. Det skapar roliga möten och aha-upplevelser.

I varje lägenhet finns en datorskärm, ett slags lokalt nätverk, där de boende kan få information från HSB centralt, se sin el- och vattenförbrukning, boka tvättstuga, busstider,

“Det är lite som i Beck-filmen när grannen kommer ut och frågar om man vill ha en stänkare.”

**BRF
MASTEN**

Ort: Göteborg

Storlek: 55 lägenheter

Byggår: 2008

Bildad: Nya styrelsen utses inom kort på en överlämnandestämma

Uthyrning: 1 lokal (hyrs för närvarande av HSB Göteborg)

Jenny Bonath och Olof Stigh på sin balkong där det är morgonso!



Gabriel Bertsson bor på tredje våningen med sambo och dotter. Trätrollen på balkongen har han lagt själv.

skicka meddelanden till varandra eller ta emot information från förvaltningskommittén.

– Vi tyckte att det var utmärkt att skicka ut information till de boende om vad vi gjorde i kommittén via det lokala nätverket. Men flera av de äldre ville hellre ha det i pappersform. Så där fick vi kompromissa och sätta upp samma information på anslagstavlan i soprummet. Jag tror ändå att de kommer att lära sig hantera datorerna på sikt, säger Jenny Bonath.

En annan fråga för förvaltningskommittén var att ta reda på vad de boende ville att lägenheten i bottenplanet skulle användas till. Det beslutades att den skulle användas till styrelsens möten, som allmän möteslokal och som en gästlägenhet att hyra vid behov.

Enligt Olof Stigh och Jenny Bonath finns det inga gnällspikar i huset. Alla grannar är trevliga.

– Flyttar man in i ett helt nytt hus av det här slaget och en plats där man verkligen vill bo så tror jag att man är mån om att också lära känna grannarna. Sedan är det klart att det underlättar att det finns platser att mötas på, säger Olof Stigh.

Jenny Bonath och Olof Stigh som också är ett par tycker att de fått en drömlägenhet i Masten. De har gjort tillval i sin tvåa precis som de vill ha och lyckades till och med att få en vägg flyttad.

Till deras lägenhet hör också två balkonger,



Via en datorskärm i lägenheten kan man bland annat se sin vattenförbrukning.



Digital namnskylt vid sidan av dörren.

en med kvällssol och en med morgonsol. Och balkongerna sitter inte i räta rader på huset, de är placerade så att grannarna ska kunna se varandra och hälsa.

– Det är lite som i Beckfilmen när gran-

nen kommer ut och frågar om man vill ha en stänkare, säger Olof Stigh lite skämtsamt.

Trots sina två balkonger sitter de gärna på husets gemensamma terrass högst upp. Det tycker att det är något visst med att sitta där och i kvällssolen se de stora fartygen komma och gå.

Det unga paret kommer att stanna i Masten i många år framöver, och de kommer att fortsätta att vara engagerade i sitt boende. En hjärtefråga som Jenny vill driva är en mangel till tvättstugan liksom möjligheten att få balkongen inglasad.

Var är då hjärtefrågan för Olof?

– Att Masten ska vara ett hus man pratar om och att det kommer att vara och förbli en symbol för det goda boendet. ■

MEJLA TIPS!

Det är inte alla som har lyckan att bo i ett hus som skapar möten och engagemang. Har din förening tagit tag i några spännande projekt för att främja grannkontakt? Dela med er av tipsen!

red@bobattre.se

Årets HSB-projekt

TILL SKILLNAD FRÅN andra HSB-projekt, där arkitekten får uppdraget att bygga hus där folk vill bo, valde HSB Göteborg att vända på steken och ställa sig frågan vilka som skulle bo i Masten och vad de ville ha.

– Det skulle utgå från våra grundvärderingar om samverkan, trygghet, omtanke, engagemang och hållbarhet, säger Lena Andersson, chef för mark- och projektutveckling på HSB i Göteborg.

HSB i Göteborg bestämde sig för att skapa ett lekfullt hus som möjliggjorde möten grannar emellan och där de kände sig trygga. Förutom balkongerna i olika höjd, storlek och färg, den stora entrén och den gemensamma terrassen valde man att lägga både cykelföråld, tvättstuga och soprum i anslutning till entrén, inte i mörka källargångar.

– Tryggheten är viktigt i ett boende. Du ska inte behöva känna obehag när



BILD: NIKLAS MAUPOIX.

**Lena Andersson,
chef för mark- och
projektutveckling
HSB i Göteborg.**

du ställer in din cykel. Dessutom är det bra för miljön att fler cyklar.

Lekfullheten går också igen i att husets framsida egentligen är baksidan. För det är på baksidan de flesta av de färgglada

balkongerna finns.

Ingen av de 55 lägenheterna ser exakt lika ut, fönster och balkonger skiljer dem åt. Och i de flesta fall har de minsta lägenheterna de största balkongerna.

– I en tid när människor vill vara individualister ville vi att alla skulle vara stolta över den egna lägenheten, samtidigt som det finns en gemenskap i huset, säger Lena Andersson.



Missa inte
nästa
nummer!

Mycket nytta med Bo bättre!

Boka prenumeration och se till att alla
i styrelsen får ta del av tidningen.

Välj erbjudande:

Enkel prenumeration, 139 kr/år

Helårsprenumeration om 4 nummer.

Lilla styrelsepaketet, 350 kr/år

Tre utvalda styrelsemedlemmar får var sin
årsprenumeration om 4 nummer.

Stora styrelsepaketet, 550 kr/år

Fem utvalda styrelsemedlemmar får var sin
årsprenumeration om 4 nummer.



Ja, tack!

- Enkel prenumeration, **139 kr/år.**
- Lilla styrelsepaketet, **350 kr/år.**
- Stora styrelsepaketet, **550 kr/år.**

(Bifoga separata uppgifter om namn och adress för lilla och stora styrelsepaketet)

Brf: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

Tel: _____ E-post: _____

PORTO

**Fyll i och skicka in
talongen till:**

TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm

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

Kundservice:
0770-457 119

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

Smarta lösningar gör fastigheterna attraktivare

Individuell el, ögon i fastigheten och ansemliga besparingar – de smarta lösningarna för fastigheter med bredband blir allt attraktivare. Enklare, billigare och bättre, menar bostadsrättsföreningarna som anammat den nya tekniken.

TEXT: PETER STREIFFERT

DE FASTIGHETER SOM är anslutna till bredband har idag stora möjligheter att fjärrövervaka och styra undercentraler och värmesystem med mera. På så sätt förvandlas fastigheten till ett så kallat smart hus, där det är möjligt att koppla till många olika lösningar som höjer kvaliteten på boendet. Genom effektivare styrning av fläktsystem, värme, vatten och el går det att sänka driftskostnaderna i en fastighet betydligt.

Det kan i sammanhanget vara på sin plats att påpeka att det inte handlar om några mirakellösningar som monteras och löser alla problem. Man ska se det som ett verktyg. Rent byggnadstekniskt är byggnadens energibalans som den är. Det är framförallt två saker man kan komma åt med olika IT-lösningar.

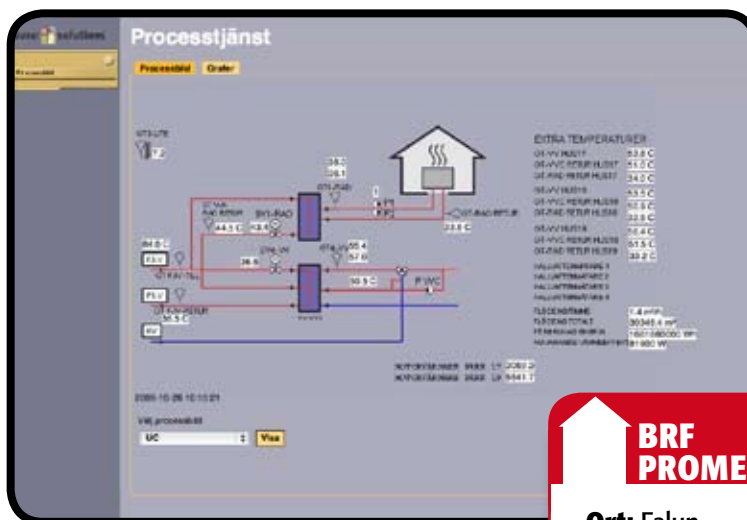
Med en mer precis styrning av värmecentralen undviks övertemperaturer som annars vädras bort i onödan.

Man får ett bra verktyg för att följa upp och åtgärda brister i byggnadens energiprestanda.

Smidigast görs detta med webb-baserad teknik som minskar behovet av övervakning på plats. Har fastigheten redan bredband så är det bara att "hänga på" smarta tjänster som tvättstugebokning, kameraövervakning, larm och informationssystem med mera till bredbands- och tv-tjänsterna.

BREDBANDSBOLAGET ÄR STÖRST i Sverige på den här typen av kommunikation och deras fastighetsnät via FiberLAN (se faktaruta) erbjuder en mängd olika tjänster förutom telefoni och digital-tv.

– Vi erbjuder våra fastighetsägare flera olika smarta tjänster: trygghetslösningar som larm och övervakning, bokningssystem och energiövervakning och mätning för att ta några exempel. Samtliga av våra kunder (fast-



Tack vare processtjänsten har Brf Promenaden fått "ögon i huset".

ighetsägare och föreningar) kan erbjuda de här tjänsterna i någon mån. Men ungefär tio procent nyttjar tjänsterna fullt ut, säger Matilda Hannäs, Bredbandsbolaget.

– Miljöaspekterna talar starkt för dessa system. Det ligger ett lagförslag om individuell mätning av el så man kan säga att vi ligger i framkant som erbjuder det nu. Erfarenheter visar tydligt att besparingarna är stora när man går från gemensam (där de boende delar på en gemensam nota) till individuell el. Lägre elräkningar gynnar ju både den boende

Några IT-baserade fastighetstjänster:

- ✓ Styr och regler/övervakning av till exempel DUCar
- ✓ Boknings- och debiteringssystem för till exempel tvättstugor
- ✓ Porttelefoni
- ✓ Passerkontroll/system
- ✓ Kameraövervakning
- ✓ Elmätaravläsning
- ✓ Internt administrativt nätverk mellan bovärdskontor
- ✓ Motorvärmestyrning
- ✓ Individuella mättjänster i lägenheter

BRF PROMENADEN

Ort: Falun

Storlek: 75 lgh

Byggår: 1969

Bildad: 1960

Uthyrning: 2 lokaler med hyresrätt

och fastighetsägaren. Fördelarna är alltså många med att kunna visa på individuella räkningar hur mycket konsumtionen av el och vatten kostar.

Hur mycket besparingar handlar det om? Enligt Bredbandsbolaget är det möjligt med en energibesparing per hus med 15 procent bara genom att uppjustera elnivåerna. Fastighetsägaren kan också välja att mäta energianvändningen per lägenhet. I dessa hus kan besparingen bli så stor som 30 procent. – Det är möjligt eftersom de boende då kan se sin förbrukning och därmed påverka den. Våra erfarenheter visar att boende som känner sin förbrukning minskar denna, vilket både miljön och den enskildes plånbok mår gott av, säger Matilda Hannäs.

HSB-FÖRENINGEN BRF PROMENADEN i hjärtat av Falun har valt ett system från företaget Home Solutions som efter installationen har hjälpt till att minska föreningens kostnader med tio procent. Dessutom har de boende sänkt sin elförbrukning med 85 000 kilowattimmar per år i samband med bytet från gemensam ►

”Jag kan inte se att det är sårbart på något sätt. Om webbsidan ligger nere löper systemet ändå på och går att sköta manuellt.”

till individuell mätning.

Föreningens ordförande Jan Berg är entusiastisk:

– Vi har fått ögon i fastigheten och kontroll på vad som sker där. Vi kan så att säga sköta driften via webben. Fastighetsköterna behöver inte lämna sina kontor. Händer det något med systemet får de ett sms eller mejl och kan åtgärda det via nätet.

Men är inte systemet sårbart, vad händer om nätet släcks?

– Jag kan inte se att det är sårbart på något sätt. Om webbsidan ligger nere löper systemet ändå på och går att sköta manuellt.

– Just driftoptimeringen, att vi kan se hur mycket vi gör av med just nu, är mycket värdefull och spar mycket pengar. Hos oss kan varje lägenhet läsa av sin elförbrukning via vår lägenhetsportal. Man gör helt enkelt av med mindre när man ser exakt vad det kostar.

Genom att exakt mäta hur mycket varje enskild förbrukare använder av el, värme och vatten fördelas kostnaderna dessutom rättvist.

Efter det att man har gått över till exakt mätning, brukar den totala förbrukningen minska med 20 – 30 procent.

Brf Promenaden utökar nu sin satsning på att sänka föreningens fjärrvärmekostnader med frånluftsvärmepumpar i kombination med solpaneler. Målet är att minska förbrukningen av fjärrvärme med 50 procent.

– Vinsterna är totala, för de boende såväl som för miljön. Vi har som uttalat mål att minska föreningens utsläpp av koldioxid. Samtidigt ska ju de boende trivas i sina lägenheter och ha så varmt de behagar. Men de vet också vad de betalar för.

Tekniken är dock ännu i sin linda. I dagsläget handlar det i första hand om energisparande teknik, men många fler smarta tjänster kommer att följa som kan vara av intresse för fastighetsägarna och föreningarna. Bland annat väntas nya larmtjänster som skydd för fastigheten, dess ekonomiska värden och de boende. Fler tjänster som medför förenklad förvaltning är också att vänta. ■

Fastighetsnät

Fastighetsnät är ett datanätverk som installeras i fastigheten och förbinder alla lägenheterna med internet. Nätet gör att de boende får tillgång till exempelvis ip-telefoni och utökade tv-tjänster. IP-telefoni betyder att du ringer på samma sätt du är van, med enda skillnaden att du kopplar din vanliga telefon genom ditt bredband.

Fiber

Fiberoptik har en mycket större kapacitet att förmedla data än vad telefonledningar av koppar har. Med FiberLAN går datatrafiken lika snabbt åt båda hållen, till skillnad från bredband via ADSL och kabel-tv. Det går alltså lika fort att ladda hem data som att skicka dem.

IMD

Individuell mätning och debitering (IMD) innebär att varje hushålls energianvändning i en fastighet eller ett bostadsområde mäts och debiteras individuellt. Det kan gälla el, värme och vatten. Syftet är att de boende ska betala för det de förbrukar och få en mer rättvis debitering.

SÄKERHETSDÖRR KLAS 3

- Inbrottskydd klass 3, SS-ENV 1627
- Brandklass EI30
- Ljudklass Rw 36 dB
- Mottura flerpunktslås med 3 nycklar
- Assa 565 lås med 3 nycklar
- Vredsats och handtag
- Ringklocka
- Dörrkikare
- Brevinkast
- Träimitation
- Installation
- 5 års garanti



PROLOC

Välkommen att kontakta oss!

Tel. 08-26 48 10

info@proloc.se
www.proloc.se



Hösterbudande (1 dörr): 15.875 kr 14.375 kr inkl moms*
Volymrabatt (10 dörrar): 14.375 kr 12.875 kr inkl moms*

* Gäller installation i Stockholm, Göteborg och Malmö, på övriga orter kan transportkostnad tillkomma



Vi anpassar våra dörrar enligt Era önskemål, uppge Bo Bättre för att ta del av vårt hösterbudande!

Tips för en bättre årsredovisning

Eftersom årsredovisningen är det viktigaste verktyget för att skapa insyn och delaktighet är den värd att lägga lite krut på. Detta är den första delen i en serie artiklar med tips på hur ni kan skapa en begripligare och mer användbar årsredovisning.

TEXT: JONAS P STRÖM/ERIK HÖRNKVIST

EN BRA ÅRSREDOVISNING visar att föreningen är välskött och att styrelsen arbetar professionellt.

– Ja, men det vet vi ju redan att vi gör, säger du kanske.

Men med en dålig årsredovisning får medlemmarna otillgänglig information som kräver stora ansträngningar att tolka. Det gör det svårt att på ett enkelt sätt bilda sig en uppfattning om ekonomins och föreningens utveckling.

– Låt så vara, men de bor ju trots det i en välskött förening.

Det handlar om demokrati och effektivitet!

– Ja, ja, men de får väl anstränga sig lite för att haja.

Visserligen, men i det långa loppet kommer en bättre årsredovisning att öka intresset och engagemanget. Låt säga att ni i styrelsen lägger ner åtskilliga arbetstimmar på att kapa kostnaderna för husets energiförbrukning.

– Jajamensan, lita på att vi sliter som djur. Men de otacksamma medlemmarna bara fortsätter att slösa.

Ja, så klart.

– Så klart vadå?

Att det blir så när ni inte sett till att göra kostnaderna synliga.

– Okej då, hit med tipsen!

Flertalet årsredovisningar kan göras mer läsbara genom en genomtänkt struktur och mer bearbetade texter. Jämförelser av olika slag är ett bra medel för att öka kunskaperna. Medlemmarna får bra underlag inför beslut på stämmor. De kan lättare värdera verksamheten och ta ställning till utveckling och framtid. För många föreningar styrs utformningen av vilken ekonomisk förvaltare man har. Men det går ju alltid att använda tipsen till att ge fördjupad information om ekonomin i info-blad eller på hemsidor.

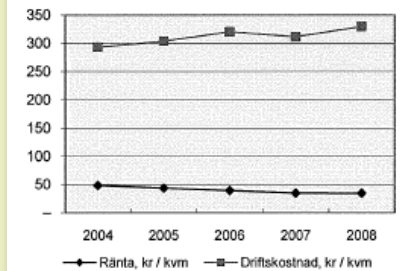
Begreppsförklaring gör det lättare att förstå

Avskrivningar, likviditet, anläggningstillgångar – årsredovisningen är fylld av begrepp som för många är knepiga att förstå. På bobattre.se har vi sammanställt en begreppsförklaring som bara är att plocka hem och trycka in i er egen årsredovisning.

Mer info på: bobattre.se

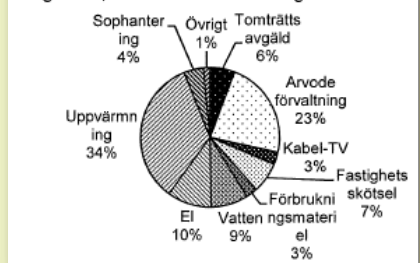
Olika verktyg för att göra abstrakta siffror begripliga.

Diagram 1, Kostnadsutveckling



Riksbyggen har bland annat dessa två grafer som tydligt visar kostnadsutvecklingen som föreningen har för sina driftskostnader och räntor som är de två största utgiftsposterna.

Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Med ett enkelt tårtdiagram över driftskostnadsfördelningen får man en mycket bra översikt av hur föreningens kostnader fördelar sig.

Gör en egen förklaring av siffrorna

Genom att med egna ord kommentera det ekonomiska resultatet lite mer på djupet underlättar man avsevärt för den ovane. Det bäddar för bättre diskussioner på stämman.

Så här ser det exempelvis ut i Brf Navigatörens årsredovisning

Intäkter

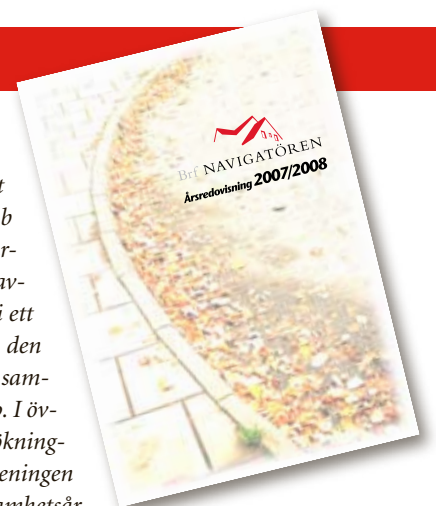
Föreningens intäkter har under verksamhetsåret minskat med 308 tkr. Minskningen kommer sig av den avgiftssänkning styrelsen beslutade om våren 2007 och som uppgick till 379 tkr. Föreningens

övriga intäkter ökar dock något under 2007/2008, främst på grund av ökad andel uthyrda vindsförråd.

Underhåll

Föreningens underhållskostnader har ökat med drygt 363 tkr under året. En stor del av kostnadsökningen kan relateras till tilltagande kostnader för löpande akuta avloppsspölningar i samband med översvämningar och dylikt. Ökningen kan även relateras till den

avloppsspölning som genomfördes under året av Spolkraft och Masab för föreningens tre gårdar. Denna planerade avloppsspölning är en del i ett led att försöka reducera den löpande kostnaden i samband med stopp i avlopp. I övrigt kan även kostnadsökningen förklaras av att föreningen under föregående verksamhetsår erhölet ett ROT-avdrag vilket ej har erhållits under 2007/2008.



Ekonomiutbildning skapar insyn

Brf Kopparn 9 satsar på delaktighet. En kväll i september gavs alla medlemmar möjlighet att få en grundläggande utbildning i ekonomi för en bostadsrättsförening.

ATT DET FINNS mycket att vinna på att se till att styrelsearbetet blir mer transparent är Bo Björkman, ordförande i Brf Kopparn 9, övertygad om.

Det finns alltid de som tror att det fungerar som att bo i en hyresrätt. För att en bostadsrättsförening ska fungera krävs det medverkan. Och det dyker alltid upp frågor, ekonomin i en bostadsrättsförening är knepig, det fungerar inte som i exempelvis ett vanligt aktiebolag.

För att ge medlemmarna möjlighet till insyn och samtidigt en bättre kunskapsbas att stå på bjöd föreningen in Susanne Karlsson från föreningens ekonomiska förvaltare UBC.

– I och med att vi köper in deras tjänster har styrelsen rätt till ett utbildningstillfälle; vi såg till att utöka och ge alla medlemmar



Susanne Karlsson förklarar varför en bostadsrättsförening inte ska gå med vinst.

möjligheten till en grundläggande förståelse av ekonomin i en bostadsrättsförening, säger Bo Björkman.

Det är inget fel på diskussionsviljan i sällskapet.

– Det är väl inget fel att gå med lite plus, tycker någon.

– Nej, det ska vara noll i vinst, annars be-

tyder det att ni betalar för mycket i månadsavgift. Det är bara pengar till dem som ska bo här sen, förklarar Susanne Karlsson.

Det finns onekligen ett stort behov av att förstå resonemangen i årsredovisningen.

Samtidigt speglar den lilla sammankomsten hur svårt det kan vara att omsätta intentionerna i praktiken. Med tanke på vilka sto- ➤

Dokumenterad kvalitet i våtrum

Kraven på våtrum är idag mycket höga. Därför använder man kakel och klinker, och man anlitar behöriga fackmän för att göra arbetet. Efter avslutat arbete överlämnas ett Kvalitetsdokument där det behöriga företaget intygar att arbetet utförts enligt kakelbranschens regler. I dessa anges vilka tätskiktssystem som är godkända och vilka företag som är behöriga. Tätskikten genomgår omfattande kontroller, där hela systemen testas.

På www.bkr.se finns allt du behöver veta om godkända tätskiktssystem, branschregler samt myndigheters och försäkringsbolags krav på våtrum idag.

Bygggeramikrådet har utbildat behöriga företag och haft branschregler för våtrumsarbete under två decennier.



Bygggeramikrådet
Högbergsgatan 27, 116 20 Stockholm
Tel: 08-641 21 25 • Fax: 08-702 20 15
info@bkr.se • www.bkr.se



ra värden varje enskild medlem är delägare i, är det förvånande hur pass få det är som tar tillvara möjligheten när det bjuds ett ypperligt tillfälle att verkligen skaffa sig insyn.

Men här kan ingen säga att man inte fått chansen.

Föreningen har sålt tidigare hyreslägenheter och ränteläget är gott. Naturligtvis dyker frågan upp om månadsavgifterna inte kan hyfsas nedåt.

– Nej, riktigt så enkelt är det inte, konstaterar Bo Björkman.

Och han får medhåll från Susanne Karlsson som reder ut styrelsens roll i den eviga konflikten mellan ett långsiktigt förvaltande och de som ser bostadsrätten som en investering som snart ska bära frukt.

På föreningens hemsida brfkopparn9.se finns bra exempel på hur man med enkla grafer skapade i exempelvis Excel kan göra siffrorna i årsredovisningen lite mer begripliga. ■



BRF KOPPARN 9

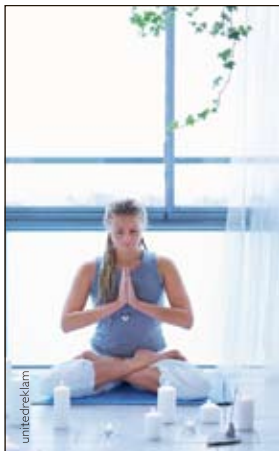
Ort: Södermalm, Stockholm

Storlek: 43 lägenheter

Byggår: 1914

Bildad: 1999

Uthyrning: 2 lokaler



TOTALENTREPRENAD



SPARA ENERGI



BALKONGSYSTEM & INGLASNINGAR


BALCO
www.balco.se

marmoroc

KLIMATSÄKER FASAD
- långt in i framtiden

Marmoroc fasadsten med den unika monterings-tekniken som under närmare 40 år blivit det säkra valet för fastighets-ägare som söker en ventilerad och klimatsäker fasad i vårt hårda nordiska klimat.

Marmoroc - ett komplett fasadsystem, med eller utan tilläggsisolering.

Kontakta oss för information och pris.

Marmoroc AB
Box 274
731 26 KÖPING

Telefon 0221-36600
Fax 0221-16860
E-post info@marmoroc.se

www.marmoroc.se





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

Styrelseskolan

Goda argument för

En bostadsrättsförening finns inte enbart till för dem som råkar bo där just nu. En lång rad generationer kommer att ha sin bostad i huset. Medlemmarna växlar men huset och bostadsrättsföreningen består. Bekvämlighet för stunden och kortsiktiga vinster får därför inte vara styrande. Men det är inte alltid lätt när medlemmar trycker på om sänkta årsavgifter. Därför gäller det att samla på sig rejält med goda argument.

ATT FÖRENINGEN och dess hus är långlivat medan medlemskapen och styrelserna är väsentligt mer kortlivade kan stå i ett motsatsförhållande till varandra. Många har som främsta mål att hålla boendekostnaderna så låga som möjligt. De försöker hitta genvägar och skjuter på goda investeringar.

En sak är om medlemmarna tänker kortsiktigt. Värre är om kortsiktigheten tar sig in i styrelserummet. Då kan handlingsförlamningen bli total. Styrelsens förmåga att samla sig och komma till beslut och driva frågor framåt är avgörande för om det ska hända något i föreningen. Några i styrelsen är inte alls pigga på att göra ett större arbete. De kanske ska sälja eller så passar det större engagemanget inte in i livssituationen just nu. Sådan inställning är mänsklig och förståelig, men som ledamot bör man överväga om man ska sitta kvar.

Varför är det då så viktigt med långsiktighet? Bland styrelsens viktiga uppgifter finns ansvaret för fastighetens skick och föreningens ekonomi. Det handlar givetvis om det kortsiktiga skicket men också om det långsiktiga underhållet. Faktum är att investeringar i fastigheten egentligen borde vara lika viktiga för den som mest ser till de snabba vinsterna. Här handlar det om ett pedagogiskt problem. En mer kortsiktig ägare ser inte nyttan om inte denne kan övertyga en spekulant om värdet av de investeringar föreningen gjort, och få ut dessa som mervärden genom ett högre pris vid försäljning. När köparna prioriterar läget och köksutrustning är det svårt att argumentera kring dessa mer företagsmässiga värden. Tyvärr är föreningarna också dåliga på att redogöra för sin egen förträfflighet i årsredovisningen.

DET GÅR ATT hitta rader med situationer där kortsiktiga och långsiktiga intressen står mot varandra. Där krävs det ledarskap från styrelsen för att peka ut den rätta vägen. Att avstå från att underhålla och förbättra standarden och istället välja snåla lösningar är sådana exempel. Man prioriterar låga avgifter istället för att försöka se till att de värden som byggs in också skapar mervärden i försäljningssituationen. Tyvärr fungerar inte marknaden perfekt. Köparna prioriterar andra saker, och intresset hos mäklare att peka

på "företagsvädet" av bostadsrättsföreningen är begränsat.

På SBC får vi många frågor kring möjligheterna att minska föreningarnas skulder och låta medlemmarna ta över dessa genom en insatshöjning. Man vinner framför allt lägre boendekostnader genom ränteavdrag men man får också en förening med en snyggare balansräkning – mindre skulder. Att ta bort föreningens skulder gör alla till vinnare, men självklart möter man motstånd då alla av olika skäl inte uppskattar detta. Några ska snart sälja och tror inte att de får igen sina pengar, något som ingen säkert kan veta. Vad som är bäst för föreningen och i sista hand medlemmarna framstår som ganska klart, men det personliga intresset tar över och man försöker sätta stopp för en angelägen förändring.

ETT ANNAT BRA exempel är föreningar som har tomträtt. De som har långa tomträttsavtal har ofta låg markhyra, men när det börjar bli dags att sätta ny avgäld kommer frågan upp om man ska köpa marken istället för att lägga ner pengar på en allt högre markhyra. Ofta erbjuder kommunerna köp av marken till ett värde som ligger runt taxeringsvärdet, vilket kan innebära en viss rabatt i förhållande till det verkliga värdet. Det går att räkna hem en sådan kalkyl – fast på mycket lång sikt. För att föreningen ska kunna köpa måste nya lån

”Man prioriterar låga avgifter i stället för att försöka se till att de värden som byggs in också skapar mervärden i försäljningssituationen. Tyvärr fungerar inte marknaden perfekt.”

Långsiktigt ägande

tas alternativt insatserna höjas. Intresset hos medlemmarna är sannolikt begränsat därför att alldeles för många av medlemmarna har en helt annan planeringshorisont.

En annan bostadsrättsförening har höga räkningar för energiförbrukning. Det går att minska kostnaderna för energi, men det kräver investeringar i form av bergvärme och en översyn av fönster och tak. Det är stora men lönsamma investeringar, dock endast om man räknar på en tioårsperiod. Att inte göra något kommer att innebära stadigt stigande kostnader, men inte tillräckligt snabbt stigande för att de som endast bor några år ska bry sig. Ofta kan de ovilliga investerarna kopplas till de små lägenheterna. Snabb omsättning gynnar inte långsiktighet. På samma sätt är det när man överväger olika åtgärder. Det är lättare att välja ett enklare och billigare alternativ istället för mer omfattande åtgärder. Stambyte är ett arbete som många fruktar, inte endast på grund av kostnaderna utan antagligen främst på grund av dess ingripande karaktär. Nästan alltid när man på stämmor diskuterar stambyte kommer förslag upp på olika kontroller av om det faktiskt behövs. Man vill inte tro på det. Och förslag dyker upp på att göra så kallad relining, som innebär att man tätar alla rör istället för att byta ut dem. Om relining är bra eller dåligt låter jag vara osagt. Men innebörden är att man inte åtgärdar tätskikt,

bibehåller rören och får lägre kostnader. Man slipper bila upp golv, det dammar inte och framför allt kan man bo kvar. Det är dock inte svårt att plocka fram exempel där man fattat ett alltför kortsiktigt beslut. Rent konkret kan det vara att man i ett hus måste låta vattnet spola ett långt tag för att det ska bli kallt. Ett säkert tecken på att vattenledningarna är dåligt isolerade. Det hade man tjänat på att åtgärda vid ett stambyte.

Den kortsiktiga bekvämligheten tar över istället för att leva besvärligt under tid och få ett upgraderat hus. Priset för att inte lägga ner tillräckligt arbete är ökade vattenskador, men de dyker upp successivt och påverkar kanske inte det kortsiktiga boendet.

VAD KAN MAN då göra för att bygga upp en mer varaktig långsiktighet?

✓ **Man kan skapa traditioner som successivt överförs på kommande styrelsegenerationer.**

✓ **Man kan medvetandegöra köpare om planer för att skapa beredskap.**

✓ **Man kan vara utförlig om framtiden och sina planer i årsredovisningen.**

✓ **Man kan sprida underhållsplanen till såväl medlemmar som spekulanter.**

Genom detta skapar man successivt medvetenhet och beredskap för kommande arbeten och förbereder på så sätt medlemmarna.

En underhållsplan visar vilka underhållsbehov som bedöms finnas i framtiden och utvisar när det bedöms bli aktuellt och hur mycket det kan tänkas kosta. Man kan ha mycket synpunkter på värdet av underhållsplaner, men de kan betraktas som ett slags verktyg som ändå pekar ut en färdriktning. Det kanske inte stämmer till punkt och pricka. Man kan ju inte exakt veta när färgen flagnar av på taket eller fönstren måste målas om, men ett hum har man ändå. Låt stämman besluta om den övergripande underhållsplanen. Dela ut den till fastighetsmäklare. Den behöver absolut inte ligga i en låda hos enbart styrelsen. Gör också en investeringsplan. Lägg in större investeringar som förbättrar fastigheten, exempelvis bergvärme eller säkerhetsdörrar. Gör en flerårsbudget som visar hur styrelsen tänker för den närmaste tioårsperioden. Fördelen med att upprätta alla dessa handlingar och hålla dem uppdaterade är att de vinner spridning. Det visar för mäklare och spekulanter att det finns ett djupare tänk. Kommande styrelser tar också över det arbete som lagts ner och kan föra planerna vidare. Inte minst detta är viktigt med successionen mellan olika styrelsegenerationer. Sedan behöver det inte bli precis så som man redovisat. Man målar faktiskt inte om taket om det inte behövs, trots att det står i planen. ■

Vad betyder resultatet i en bostadsrättsförening?

Vissa föreningar visar återkommande förluster och ökande balanserade underskott. Andra visar stora balanserade överskott. Vilka slutsatser tors man dra av resultatet och den ekonomiska ställningen i en bostadsrättsförening? Vad betyder egentligen resultatet och hur stora underskott kan man acceptera över tiden?

TROTS ATT DET finns lagar och normgivande organ som styr utformningen av årsredovisningen, kan det exempelvis vara svårt att jämföra två olika föreningar utifrån räkenskaperna. Fastigheternas ålder och underhållsbehov spelar avgörande roll. Resultatet ett enskilt år kan ofta ha mindre betydelse.

I styrelsens uppdrag ingår normalt att ansvara för att föreningens avgifter täcker kostnaderna inklusive underhåll, räntor och avskrivningar. Lagen reglerar vilka typer av avgifter som kan tas ut, men inte att de måste tas ut eller inbördes fördelning. Föreningens stadgar utgör ett komplement och kan reglera nivåer för avgifter och avsättningar till fonder. Om stadgarna inte anger annat beslutar styrelsen om årsavgifter.

Som instrument för att fördela underhållskostnader jämnt över tiden används underhållsplaner och avsättning till fonder. Av föreningens stadgar framgår normalt vilka fonder som ska finnas och vilken (minimi-) nivå för avsättning som ska ske till dessa fonder. Den viktigaste är fond för yttre underhåll och som avser föreningens långsiktiga underhållsbehov. Inre reparationsfond, som disponeras av den enskilde medlemmen för egna underhållsåtgärder i

bostadsrätten, förekommer alltmer sällan.

En långsiktig underhållsplan med prissatta åtgärder för t ex kommande 20-årsperiod eller längre är ett viktigt instrument i förvaltningen och ett sätt att undvika kraftiga avgiftshöjningar på grund av oplanerade underhållsåtgärder.

En bostadsrättsförening drivs inte i vinstsyfte och en naturlig ambition är att resultatet över tiden ska vara noll, under förutsättning att det finns rimliga avskrivningsplaner och en bra underhållsplan.

I nedanstående sifferexempel har föreningens resultat under året varit ett underskott på 150 tkr, vilket är skillnaden mellan årets ingående balans (IB) och årets utgående balans (UB) av balanserat resultat. För att få ett positivt resultat under året hade föreningen behövt öka intäkterna med 150 tkr. Allt annat lika hade avgifterna behövt höjas med 15%. Vi förutsätter i exemplet att fond för yttre underhåll överstiger 200 tkr.

RESULTATRÄKNING TKR

Intäkter/avgifter	1 000
Kostnader	1 200 (varav periodiskt underhåll 200 tkr)
Årets resultat	- 200

VINSTDISPOSITION

IB Balanserat resultat	300
Uttag ur yttre fond	200
Avsättning till yttre fond	- 150 (enligt underhållsplanen)
Årets resultat	- 200
UB Balanserat resultat	150



Det lönar sig att ta hjälp av revisorn. På denna plats kommer BoRevisions revisorer att dela med sig av kunskap och tips, i detta nummer **ERIK DAVIDSSON**. BoRevision har 24 anställda som verkar som revisorer och rådgivare till mer än 4 000 bostadsrättsföreningar.

Ett annat sätt att beskriva resultatet i ovanstående exempel är att föreningens resultat efter löpande underhåll och driftskostnader är 0. Därutöver har föreningen kostnader för planerat underhåll på 200 tkr, som täcks av tidigare avsättningar, samtidigt som föreningen ska göra en avsättning för framtida underhåll med 150 tkr. Om föreningen nästa år inte har några kostnader för planerat underhåll blir föreningens överskott 50 tkr, inklusive avsättning till yttre fond.

Av exemplet ovan framgår att periodiskt underhåll, i likhet med löpande underhåll som är en del av driftskostnaderna, redovisas i resultaträkningen som en kostnad. Skillnaden är dock att det periodiska underhåll

”Som instrument för att fördela underhållskostnader jämnt över tiden används underhållsplaner och avsättning till fonder.”

blir en del av föreningens vinstdisposition, när kostnaden kan mötas av ett uttag ur fond för yttre underhåll. Det förutsätter dock att tillräckliga avsättningar har skett, i enlighet med stadgar och underhållsplan, så att underhållsfonden täcker kostnaden.

Det kan här framhållas att fonden för yttre underhåll inte är en fond som ska placeras/ investeras på något särskilt sätt, eller motsvaras av särskilda tillgångar. Fonden är en del av eget kapital och utgör därmed en del av finansieringen av föreningens tillgångar. Genom avsättningar till fonden skapas utrymme för att till exempel amortera lån, vilket ger belåningsutrymme när planerade åtgärder enligt underhållsplanen behöver utföras i framtiden. Se exempel till höger.

ETT BALANSERAT underskott uppkommer genom att avgifterna inte täckt föreningens kostnader inklusive avsättning till fonder över tiden. För att kunna förhindra en sådan utveckling är det väsentligt att styrelsen upprättar en budget varje år och beslutar om avgifter som täcker även långsiktiga underhållsåtgärder. Ett lämpligt komplement är flerårsprognoser, för att undvika kraftiga avgiftshöjningar eller att balanserade underskott uppstår i samband med större investeringar eller underhåll.

Vad händer då om föreningen visar stora balanserade underskott? Svaret på den frågan är att det beror på. Föreningslagen innehåller

TILLGÅNGAR TKR

Byggnader	15 000
Mark	4 000
Kortfristiga fordringar	700
Likvida medel	500
Summa tillgångar	20 200

EGET KAPITAL & SKULDER

Insatser och upplåtelseavgifter	4 500
Fond för yttre underhåll	1 000
Balanserat resultat	300
Långfristiga skulder	13 600
Kortfristiga skulder	800
Summa ekonomi & skulder	20 200

regler om styrelsens skyldighet att hänskjuta frågan till stämman, huruvida föreningen ska träda i likvidation om föreningens ställning försämras så att föreningens skulder inte täcks av föreningens tillgångar (kapitalbrist). Föreningslagen är i detta avseende inte lika tydlig som t ex aktiebolagslagen, som föreskriver att styrelsen, för att undvika solidariskt ansvar, är skyldig att upprätta så kallad kontrollbalansräkning om hälften av aktiekapitalet är förbrukat.

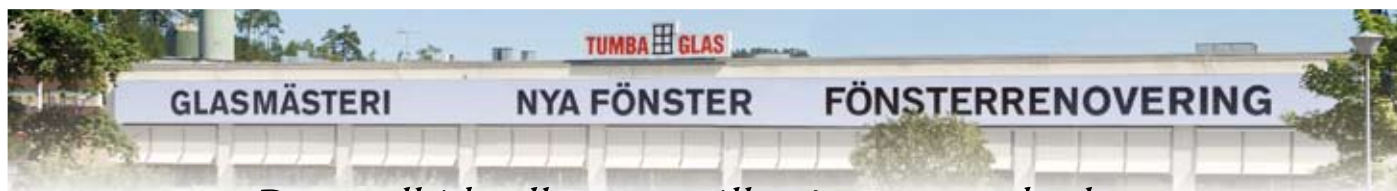
Eventuell kapitalbrist i en bostadsrättsförening kan inte heller omedelbart utläsas ur föreningens balansräkning, eftersom den dominerande tillgången är fastigheter. Inte minst i äldre föreningar kan det föreligga mycket betydande övervärden i fastigheterna, det vill säga att det bokförda värdet i balansräkningen är väsentligt lägre än marknadsvärdet, efter många års avskrivningar

samt inflation och värdestegring. I sådana föreningar är det fullt möjligt att redovisa betydande balanserade underskott, utan att kapitalbrist i lagens mening föreligger. I balansräkningen ovan skulle vi t ex kunna ha ett balanserat resultat på -5 700 tkr, medförande att skulderna skulle vara 6 000 tkr större och det egna kapitalet negativt. Men om fastighetens marknadsvärde är 40 mkr, att jämföras med bokfört värde 19 mkr, föreligger ändå ingen kapitalbrist i föreningen.

EN SITUATION MED stora balanserade underskott i en bostadsrättsförening är ett uttryck för att föreningen tagit ut för låga avgifter under längre tid. Otillräckliga avgifter och avsättningar till fond för yttre underhåll innebär också att kommande generationer boende i föreningen får betala för dagens underlåtenhet. Det kan vara en varningsklocka för kommande avgiftshöjningar och bör återspeglas i priset vid en överlåtelse. Men så är inte alltid fallet.

Det finns också ett undantag för när man bör reagera på stora balanserade underskott. Det avser nya föreningar som har förvärvat fastigheten via så kallad paketering. Då ska det finnas en uppskrivningsfond som motsvarar det balanserade underskottet. Men den frågan får behandlas vid annat tillfälle. ■

”Otillräckliga avgifter och avsättningar till fond för yttre underhåll innebär också att kommande generationer boende i föreningen får betala för dagens underlåtenhet.”



Du är alltid välkommen till oss! www.tumbaglas.se



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

Juristen reder ut

När uppsägning är det

Ibland går det helt enkelt för långt. Det förekommer brottslig verksamhet. Eller ännu svårare – en av de boende har helt tappat fotfästet, lägenheten är översvämmad med sopor och det råder allmän misär. Varningsbrev om risk för uppsägning tar inte skruv.

IBLAND ÅTERSTÅR BARA vräkning. Just eftersom det, framförallt på ett rent mänskligt plan, är så svårt att hantera är det av största betydelse att den juridiska processen sköts korrekt. Jag kommer gå igenom förverkande i allmänhet, beröra vikten av rådgivare och sedan fokusera på den enklaste förverkandeanledningen: bristande betalning.

Den näst vanligaste och på många sätt viktigaste anledningen till förverkande är olika typer av allvarliga störningar. Detta område är väl värt en närmare granskning. Men eftersom många fall där störningar finns berör personer som inte heller betalar årsavgiften, är det förvånansvärt ofta som saken bäst hanteras genom uppsägning på grund av bristande betalning.

De olika förverkandegrunderna finns i "förverkandelistan" i 7 kap 18 § Bostadsrättslagen. Listan är inte svår att läsa. Men bakom bestämmelsernas ordalydelse tornar

problemen med tillämpningen upp sig, precis som vanligt inom juridiken med andra ord. Det finns ofta svårigheter för dem som inte arbetar med området att se vilken verklig situation som träffas av aktuell bestämmelse. Bristande betalning är det dock lätt att konstatera. Antingen är det betalt eller inte. Det som vållar svårigheter är snarast att man tror sig vara tvungen att skicka påminnelser, tror att man inte får säga upp direkt eller låter sig övertalas att ha överseende med den som rent ut sagt hellre belastar grannarna (genom föreningen) än betalar för sig själv.

Sakkunnig bör vara inblandad redan när föreningen bedömer att förverkande är nödvändigt. Förverkande innebär ett stort ingripande för den enskilde och bör redan av det skälet inte ske på olämpligt sätt. Vidare är en tvist alltid förknippad med risker och föreningen behöver hjälp med bedömningen. Det hjälper inte att ha rätt, man ska lyckas med att få rätt också. Sedan är det viktigt att inte bergsäkert tro att man har rätt när så kanske inte är fallet. Föreningen bör inte heller fatta beslut om att avstå från förverkandeprocess på grund av allvarliga störningar utan rådgivning. Föreningen är nämligen skyldig att skydda sina medlemmar från sådana allvarliga störningar och kan således i vissa lägen vara tvungen att vidta åtgärder. Föreningen kan även vara tvungen att säga upp bostadsrättshavare som håller på med brottslig verksamhet i lägenheten eller prostitution.

Det är bra om styrelsen skaffar sig möjligheten att alltid, förslagsvis genom ordföranden, göra en kort "bollplankning" per telefon med en god rådgivare innan styrelsen bestämmer sig för viss handlingsväg. Det finns förvaltare som utan mer omfattande juridisk utbildning ändå har tillräcklig kunskap och dessutom så mycket praktisk erfarenhet att de är mycket dugliga vad avser bollplankning i den inledande rådgivningen. Men eftersom vissa beslut kan få omfattande rättsliga konsekvenser behövs därutöver även en jurist eller en advokat att ta hjälp av vid behov. Större förvaltningsorganisationer har egna jurister, som i regel är både erfarna och kompetenta.

Om föreningen stöter på ett fall av misstänkt förverkandegrund, men det inte är säkert att avhysning är nödvändig, så hanteras saken lämpligen helt i egen regi. Inledningsvis genom samtal med berörda bostadsrättshavare, störande och störd. Om det inte går att komma fram den vägen inom en rimlig tid gäller det att inte bli lurad av ursäkter, kreativa försök till förhaling eller andra missriktade påståenden eller överväganden som inte leder någonstans. Det är dags för råd och dåd.

ENDERA FÖRKLARAR MAN för den störda att han/hon får tåla störningarna eftersom det är sådant som man normalt måste stå ut med i flerfamiljshus. Eller så måste man agera för att undersöka möjligheterna att avhysa den

”Vidare är en tvist alltid förknippad med risker och föreningen behöver hjälp med bedömningen. Det hjälper inte att ha rätt, man ska lyckas med att få rätt också.”

enda alternativet

störande. Det finns mycket man faktiskt måste stå ut med i ett flerfamiljshus. Alla störningar som kommer från mer eller mindre ”normalt” (ramarna är här mycket vida, stor tolerans krävs) familjeliv måste i regel alltid tålas. Även om familjen ovanför har en stor mängd barn som bullrar infernaliskt är det i sin ordning. Utan barn upphör samhället. Likaså måste man tåla att folk har mycket folk på besök, går på toaletten eller duschar mitt i natten, har högljutt sex eller annars är något stökiga.

Den förverkandesituation som är lättast att råda bot på är bristande betalning. Om bostadsrättshavaren inte betalar inom en vecka från förfallodagen kan uppsägning skickas. Det är inte nödvändigt med föregående påminnelse. Här finns fallgropar då felaktigt utformad uppsägning är ogiltig. Det finns dessutom olika sätt för den förslagne att undanhålla sig delgivning. När bostadsrättshavaren delgivits uppsägningen har han/hon tre veckor på sig att betala inom den så kallade återvinningsfristen. Det är bland annat denna respit som gör att separat påminnelse ej behövs. Om betalning sker inom återvinningsfristen har bostadsrättshavaren återvunnit bostadsrätten. Vid ett stort antal upprepade betalningsförsummelser kan bostadsrätten också förverkas, så ingen betalningoförmögen/ovillig tjänar i längden på att sätta i system att ständigt betala sent och sedan återvinna bostadsrätten

efter uppsägning. Om betalning inte inflyter i tid är bostadsrätten förverkad och bostadsrättshavaren skyldig att flytta. Ofta kan förlikning ske i detta skede. Den icke-betalande bostadsrättshavaren tjänar i regel på om föreningen erbjuder bostadsrättshavaren att sälja bostadsrätten själv inom viss rimlig tid. Om sådan överenskommelse träffas slipper bostadsrättshavaren skadan av en tvångsförsäljning, föreningen får antagligen igenom att avflyttningen går snabbare än den tid det tar att driva en förverkandetvist och sedan få igenom en tvångsförsäljning. Sådant avtal behövs det sakkunnig hjälp med.

Om överenskommelse inte kan träffas lämnar bostadsrättshavaren i regel inte lägenheten frivilligt, då behöver avhysning ske. Ett sätt är genom ansökan om handräckning till kronofogdemyndigheten. Det är viktigt att inte komplicera saken, så oftast kan det vara bäst att inte driva hyresfordran samtidigt. Den uteblivna betalningen kan användas som ytterligare incitament för att få bostadsrättshavaren att gå med på avflyttning och försäljning. Parallellt kan ansökan om tvångsförsäljning ske så att lägenheten kan tvångsförsäljas relativt kort tid efter avhysningen.

DET GÅR ATT ansöka om tvångsförsäljning utan föregående avhysning och istället låta framtida köpare avhysa bostadsrättshavaren själv. Det bör då i bästa fall bli något mind-

re besvär eller kostnader för föreningen. Jag tycker dock ändå att det är olämpligt eftersom bostadsrättshavaren på det sättet tillfogas onödigt stor skada. Vid tvångsförsäljning uppnås sällan pris som motsvarar normalt marknadsvärde, i synnerhet om någon har bitit sig fast i lägenheten och vägrat flytta ut. När föreningen har möjlighet att genomdriva avhysning först, bör så ske för att minimera skadeverkningarna. Det är oetiskt och oskickligt att orsaka mer skada än nödvändigt för att nå ett givet mål. Hänsyn ska visas även mot dem som betett sig illa eller annars har sig själva att skylla.

Är saken komplicerad och tvistig kan prövning i tingsrätten behövas innan vanlig avhysning eller tvångsförsäljning. Det kan röra sig om komplikationer i form av motfordran från den icke-betalande bostadsrättshavaren, invändningar rörande uppsägningens, giltighet eller fråga om delgivning skett etc. Den som inte betalat kämpar ibland emot med näbbar och klor. Det är inte ovanligt att den rättsliga prövningen vid tvistig uppsägning kan ta något år efter själva uppsägningen innan avhysning kan ske. Om det är möjligt med frivillig avflyttning så är det att föredra.

Trots uppsägningen kan den uppsagde sälja sin lägenhet om föreningen går med på det. Utnyttja detta förhållande för att träffa avtal innebärande snabbare och mer skonsam avflyttning. ■

Nästa nummer av Bo bättre



TEMA: Vattenskador

- ✓ Förebygg den värsta mardrömmen.
- ✓ Håller stadgarna måttet?
- ✓ Vem ansvarar för vad? Bo bättre reder ut.

Mer tvätt för pengarna

Köpa nytt, teckna underhållsavtal eller kanske hyra utrustningen. Vilket är det mest lönsamma alternativet för just er?

Få ordning på föreningens parkeringsplatser

Grannen parkerar på gräsmattan!
Betalar jag för mycket för min p-plats?
Hur stor ska en p-ruta egentligen vara?
Parkeringsvällar mycket huvudbry.
Det är dags att reda ut.

● Styrelsetips ● Juridik ● Ekonomi

Prenumeration

Helårsprenumeration, fyra nummer,
139 kronor.

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

12 mars

Ajour Trading Sweden AB

Din specialist på renovering av
NATURSTENGOLV

- Slipning
- Underhåll
- Renovering
- Behandling
- Golvläggning
- Eftervård



Varför lägga nytt? När vi gör ditt gamla som nytt!

AJOUR TRADING

CENTRUM FÖR GOLVKUNSKAP
THE FLOOR KNOWLEDGE CENTER

Vi ses på BostadsrättsMässan Älvsjö 13-15 nov 09 monternr A08:31

Huvudkontor
Ekeledsvägen 7
SE 457 40 Fjällbacka
Telefon 031 87 05 40
Fax 031 87 31 79
info@ajourtrading.com

Filial Göteborg
Flöjdebäcksgatan 8 B
SE 431 37 Mölndal
Telefon 031 87 31 21
Mobil 0707 90 77 04
martin.lobessar
@ajourtrading.com

Filial Stockholm
Russinvägen 22
SE 123 59 Farsta
Telefon 08 604 30 00
Mobil 0708 91 52 52
thomas.silwerbiork
@ajourtrading.com

www.ajourtrading.com