

# Bobättre

det föreningen behöver veta

**Bobäst!**

*- nyhet med  
förmånspriser  
för medlemmar*

**bobättre.se**

*- nu ännu mer  
nytta på nätet*



TEMA PARKERING

## ENGAR ATT TJÄNA PÅ RÄTT AVTAL



**VATTENSKADOR**

## Så förebygger ni katastrofen

Gröna rum för  
möten på gården

**Nu öppnar vi  
stambytesbloggen**



**JÖRN LILJESTRÖM:  
Ansvarsförsäkring  
för styrelseledamöter**

- OBEROENDE
- INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB  
**Ansvarig utgivare** Gunnar Wesslén

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

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

**Redaktion** Stina Håkansson, Nils Wennberg

**Layout** Nils Wennberg

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

**Tryck** Sörmlands Grafiska



#### 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.prenservice.se

Bo bättre, som trycks i 32 000 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 fastighetseminarier runt om i landet samt  
hos ett flertal mäklarföretag.

#### Bo bättre affärsidé

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

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

## Innehåll Nr 1



**sid 10**

### TEMA: VATTENSKADOR

Se till att mardrömmen inte drabbar er. Lär av föreningen som plötsligt stod utan försäkring på grund av alla skador. Tack vare ett ambitiöst förebyggande arbete har de nu fått bukt med problemen.

### Utemiljö

Landskapsarkitekt Helena Rosenlöfs bästa tips: Så skapar ni en gård som bjuder in till umgänge och otvungna sammankomster.

**sid 30**



### Parkering

Förvandla era parkeringsplatser till en ekonomisk tillgång istället för en källa till bråk och frustration – och få nöjda medlemmar på köpet. Tips, råd och svar på de vanligaste frågorna.

**sid 40**

### Mer nytta med bobättre.se

Många besvikna på sina energideklarationer. Se resultatet av Bo bättre enkätundersökning. **18**

### TEMA: Tvättstuga

Köpa eller hyra maskiner – vad ger bästa ekonomin? **20**

### Vårda fönstren – det lönar sig

Så ska de monteras och underhållas. **25**

### Avtal med "kick back"

Öppenhet viktigt för att undvika korruptionsmisstanke. **28**

### Rimliga avgifter? En omöjlig fråga

Ekonomen reder ut frågor kring avgiftsnivåerna. **49**

### Ingen millimeterrättvisa i en förening

Göran Olssons styrelseskola. **54**

# I värsta fall slutar



FOTO: STEFAN BOHLIN

**S**tämmotid. Förhoppningsvis ett trevligt tillfälle att träffa grannarna och tillsammans dra upp riktlinjerna för vad som ska ske i det gemensamma huset under året.

Men för en del knyter det sig i magen. Det finns styrelser där man redan innan vet, hur väl man än utfört sitt uppdrag, att man kommer att ifrågasättas och kritiseras. Det finns så mycket man kan bli osams om. Och en del tar varje chans.

Visst, ibland är det befogat. Men mycket tyder på att konflikterna blir, om inte fler, så värre. Investeringar för miljoner som ska försvaras i kombination med ett minskat föreningsdeltagande blir till att orimliga krav ställs på vad styrelserna ska uppfylla.

I värsta fall slutar det i rätten. Och i grannkonflikter finns det bara förlorare. Det endera parten vinner ekonomiskt väger i längden inte upp att man slutar hälsa på varandra i trappen.

Därför tror jag att nybildade Bostadsägarna (läs mer om organisationen på sidan 8) kan fylla en viktig funktion. Den nybildade sammanslutningen ska företräda bostadsrättsinnehavare i tvister med den egna föreningen.

– Det finns ett tomrum att fylla, någon som står på bostadsrättsinnehavarens sida. Det skapar balans mellan föreningen och den enskilde medlemmen, säger Nico Bacigalupe, ordförande och grundare.

Om det sen verkligen är Bostadsägarna som kommer att fixa detta återstår att se. Mycket återstår att bevisa. Men jag håller tummarna.

Jag tror att det största problemet för Bostadsägarna blir att visa att man verkligen får valuta för de 960 kronor/år det kostar. Så mycket tvister är det inte i bostadsrättsföreningar att möjlighe-

ten att få juridisk hjälp inte kan motivera hela summan för den genomsnittlige medlemmen. Det gäller att man lyckas bedriva ett effektivt informations- och opinionsarbete också.

Det är ett gott tecken att det är Nico Bacigalupe själv som tar upp invändningen att det inte finns någon egentlig motpart. En process mot föreningen är ju de facto en process mot sig själv. Ett skadestånd får man själv bidra till att finansiera, alla sitter i samma båt. För Hyresgästföreningen är det enklare, där finns det en tydlig motpart i värden.

**DET ÄR RIKTIGT ATT DE STORA** bostadsrättsorganisationerna finns till för hela föreningen. Men i händelse av en konflikt mellan enskild medlem och förening/styrelse är det styrelsen man stöttar. Och det är helt i sin ordning, samtidigt som det definierar rollen för Bostadsägarna.

Det är viktigt att Bostadsägarna lyckas navigera rätt, så att man inte blir en intresseförening för bostadsägare som vill sätta dit sina styrelser för gamla oförrätter. Hittar man rätt så tror jag att brf-styrelserna kan bli de verkliga vinnarna. Men det är ju vi som är motparten, säger du. Ja, men inte nödvändigtvis fiende för den skull, menar jag.

**PÅ BO BÄTTRE FÅR VI OFTA FRÅGOR** från bostadsrättsinnehavare som tycker att styrelsen inte agerat rätt, eller inte agerat alls. Ofta har de fel, men kanske rätt ändå.

Låt mig förklara med ett exempel från verkligheten: En mamma oroas över att treåringens astma förvärras. Att sätta det i samband med röken som letar sig in från den kedjerökande grannen är väl inte alltför långsökt. Och framför allt är det inget man ska behöva stå ut med.

Så långt allt rätt. Men mamman vill att styrelsen ska verka för ett allmänt rökförbud i huset. Detta låter sig inte göras.

Jag kan mycket väl förstå frustrationen om hon möts av en styrelse som säger sig inget kunna göra.

För något ska de göra, men inte just det som mamman vill. Exempelvis finns det all anledning att se över husets ventilationssystem.

Här kan Bostadsägarna spela en viktig roll och styra in den som anser sig förfördelad på rätt spår. Det vinner alla på i längden. Kanske är det till och med så att det inte är mot styrelsen som medlemmen ska rikta sin ilska.

I de fall det verkligen finns anledning att ta strid mot den egna föreningen är det en fördel för styrelsen om den

# det i rätten

***”I grannkonflikter finns det bara förlorare. Det endera parten vinner ekonomiskt väger i längden inte upp att man slutar hälsa på varandra i trappen.”***

enskilde medlemmen tar hjälp av en utomstående part som kan lägga känslorna åt sidan.

**I DETTA NUMMER ÄR VATTENSKADOR** i fokus, vilket är en av de vanligaste orsakerna till att konflikter uppstår.

Här kan Bostadsägarna bidra till att sprida kunskap till medlemmar om vilket ansvar man faktiskt har som bostadsrättsägare. Och för all del även till de styrelser som slår ifrån sig ansvar.

Här finns ett viktigt opinionsarbete att utföra. Det du ger inte att enbart peka på föreningarnas ansvar. Försäkringsbolagens syn på skadereglering vid vattenskada gör en redan svår situation än värre. Att det blivit kutym att föreningens fastighetsförsäkring ska tas i anspråk för hela skadan är ett feltänk som ställer till det. I slutändan kan det faktiskt löna sig att få en vattenskada.

Vi vände oss till försäkringsbolagen med frågor om vilken praxis de tillämpar, varför villkoren inte anpassats efter gränserna för ansvarsfördelning i bostadsrättslagen, eller med andra ord: Varför försäkras ni mer än vad lagen säger?

Det är symtomatiskt hur man på flertalet försäkringsbolag ställer sig helt oförstående till problemformuleringen. ”Vadå? Såklart föreningen ska ha ett så heltäckande försäkringsskydd som möjligt.” Man förstår inte alls problematiken med att få enskilda medlemmar att ta sitt underhållsansvar.

**HOS DE FLESTA FÖRSÄKRINGSBOLAG** är det idag praxis att alla vattenskador täcks av fastighetsförsäkringen, bostadsrättstillägget blir då endast ett självriskstillägg. Detta trots att det är den enskilde medlemmen som står för underhållsansvaret. Detta är djupt olyckligt eftersom kollektivet får bekosta

vad den enskilde medlemmen egentligen ska stå för.

I det fall självrisken på fastighetsförsäkringen är lägre än skadekostnaden i badrummet och/eller självrisken inte kan föras över på medlemmen (det finns inget lagligt stöd för att medlem ska betala fastighetsförsäkringens risk, detta kräver skadeståndsansvar eller giltigt avtal), råder ingen tvekan om att medlemmen kan få ett nytt badrum till stor del på grannarnas bekostnad.

**VAD VI NU SER ÄR ATT** försäkringsbolagen på grund av accelererande vattenskador tvingas höja sina premier och självrisker. Landets bostadsrättsföreningar vill teckna försäkringar med rimliga premier. Det går om man analyserar problemet och anpassar sig därefter. Om man i fastighetsförsäkringen undantar den del som medlemmen ansvarar för hamnar kostnaderna rätt, det lönar sig inte längre att strunta i underhållet och premierna blir rimliga.

Detta är ett arbete som måste ske i samråd försäkringsbolagen emellan. Här finns ett stort pedagogiskt problem. För ett försäkringsvillkor som bättre anpassats till stadgar och bostadsrättslag är samtidigt ett mer begränsat försäkringsvillkor.

Givetvis skulle man också kunna gå åt andra hållet. Alltså genom att ändra i lagtext och stadgar så att de på så vis kommer att stämma med hur försäkringsvillkoren i gemen praktiseras.

Problemet är dock att det skulle rimma illa med de rättigheter man har som bostadsrättshavare. Det är logiskt att en rättighet att renovera och bygga om följs av skyldighet och ansvar. Skulle man påtvinga föreningen ett större ansvar skulle det troligen innebära ett större kontrollbehov av den enskildes lägenhet och en inskränkning av rättigheterna.



**Erik Hörnkvist,**  
chefredaktör

# Ny motpart i föreningstvister

**Nybildade Bostadsägarna ska företräda medlemmarna i tvister med den egna föreningen. Organisationen, som drivs i ett aktiebolag, ska finansieras av medlemsavgifter.**



– **DE SOM ÄR KUNDER IDAG** blir medlemmar i framtiden. Jag räknar med att driva detta som ett aktiebolag i fyra till fem år, då vi tänker lämna över till medlemmarna, säger Nico Bacigalupe, ordförande och grundare.

Han menar att det finns behov av en part som väljer den enskilda medlemmens sida om denna hamnar i konflikt med den egna föreningen. Nico Bacigalupe ser medling mellan medlem och förening som en viktig uppgift. Genom att företrädas av en annan part kan konflikten avpersonifieras.

Söker man "Bostadsägarna" på nätet dyker det upp varningar. Det bör därför påpekas att detta inte är den organisation som det varnas för där, även om namnet i det närmaste är identiskt.

– Den frågan har ju givetvis dykt upp. Men jag tycker att namnet är så bra att det är värt att ta strid för det, säger Nico Bacigalupe.

– På SBC ser vi positivt på initiativet. Det går ju inte att vara motståndare om det är ett seriöst syfte att hjälpa bostadsrättsägare. I många fall bygger tvister på okunskap. Då gagnas saken av att den får en professionell behandling; det jag kan se som problematiskt är att man sitter i samma båt. Processar man mot föreningen så processar man samtidigt mot sig själv, säger Göran Olsson, vd SBC.

Reinhold Lennebo, vd Fastighetsägarna, intar en liknande försiktig avaktande inställning.

– Om det är bra eller dåligt vet vi först när vi sett hur de kommer att agera. Men rent generellt kan man säga att vi har goda erfarenheter av hyresgästföreningen. Vi är inte överens om allt, men de har visat på ett klokt agerande i många frågor. Det blir en lite märklig situation om medlemmarna organiserar sig på annat sätt än i föreningen man redan ingår i. Men jag kan samtidigt förstå att man gör det.

Medlemsavgiften är 960 kronor per år, det vill säga 80 kronor i månaden. Ungefär lika mycket som ett medlemskap i Hyresgästföreningen. Som kund (i ett senare skede alltså medlem) får man tillgång till kostnadsfri rådgivning, räcker inte det erbjuds juridisk hjälp till lägsta rättshjälpstaxa. I de fall det handlar om en principiellt viktig fråga för Bostadsägarnas kunder och som kan leda till prejudikat finns möjlighet att söka rättstöd.

Bostadsägarna har inlett ett samarbete med advokatfirman Salmi & Partners som kommer att bistå med rådgivning och rättshjälp. Man kommer allt eftersom att bygga upp en juridisk kompetens inom den egna organisationen.

**NÄSTAN EN TUSENLAPP** per år är en hög kostnad för rättshjälp som troligen (förhoppningsvis) inte tas i anspråk. Därför ser Nico Bacigalupe till att krydda med ytterligare förmåner.

– Vi har exempelvis gått ut till försäkringsbolag. Inte för att få ett billigare, utan ett bättre försäkringsskydd. Exempelvis tycker jag att självriskreducering ska ingå som standard.

Bostadsägarna har även förhandlat fram avtal om billig miljövänlig el. Målsättningen är att organisationen om fem år ska ha runt 125 000 medlemmar. ■



**Hallå där...**

**K G Runander,**  
som avgår som  
kassör i Huggaren 6 efter 54  
år i styrelsen.



**Vilka är de största utmaningar som du har stött på under dina 54 år?**

– Ja, det var en stor fråga det. Det har gått jämnt och stadigt, utan några större komplikationer. Vi hade en dränering för 3–4 år sedan som kostade 4 miljoner, det var ett stort jobb.

**Vilka förändringar har du märkt under din tid i styrelsen?**

– Vissa har avgått och så men det har egentligen inte varit några större förändringar. Engagemanget från medlemmarna är likadant, lika många kommer på stämman nu som för femtio år sedan.

**Hur har du orkat?**

– Ja du, det är nog god kondition. Jag håller på med olika sorters idrott som skytte, gymnastik och bad. Det kan nog vara det som är hemligheten.

**Har du några goda råd till blivande styrelsemedlemmar?**

– Nja, det klarar de nog själva. Den nya kassören ska få lite instruktioner, men sådant lär man sig och jag kan inte komma på någonting som jag skulle ha gjort anorlunda. Medlemmarna har varit nöjda.

## Fler vägar att få hjälp

Här går det också att få hjälp vid konflikt i föreningen:

**Konsumentvägledaren** på din ort kan ge vägledning.

**Hyresnämnden** handlägger utan kostnad vissa bostadsrättstvister. Målet är i de flesta fall att få de tvistande parterna att komma överens.

**Allmän domstol.** Tvister som inte hyresnämnden får pröva kan prövas av tingsrätt, till exempel om stämmobeslut skett felaktigt. **Bostadsrättsnämnden** kan ge en opartisk, rättslig bedömning av hur tvistande parter bör lösa en tvist.

**BRF  
HUGGAREN 6**

**Ort:** Visby

**Storlek:** 72 lägenheter

**Byggår:** 1956–57

**Bildad:** 1955

**Uthyrning:** Nej

# Föreningen tog fight

TEXTER OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Efter att ha blivit utförsäkrade av sitt förra försäkringsbolag har Brf Herden 8 gjort en rejäl kraftsamling för att få bukt med de eskalerande vattenskadorna. Med teknik, information och genom att sätta press på medlemmarna ser föreningen till att hålla tätt.

**FÖRRA VÅREN VAR DET INTE** kul alls. Vattenskadorna hade eskalerat och helt plötsligt riskerade föreningen att stå utan försäkring. Försäkringsbolaget ansåg sig helt enkelt inte längre ha råd att betala för en ny vattenskada nästan varje månad. Styrelsen fick beskedet om att man snart skulle vara utförsäkrade.

Ni känner den seriöst arbetande styrelsen från reportaget om ett lyckat samarbete mellan förening och förvaltare i förra numret. Så det handlar med andra ord inte om några klåpare, det här är en situation som skulle kunna uppstå i vilken förening som helst.

Vad skadorna berodde på? Ja, frågar man ordförande Ola Schneider så lastar han en viss tv-personlighet som leder ett gör-det-självprogram. Men han har redan fått klä skott för så mycket, så vi nöjer oss med att konstatera att våtrumskunskaperna hos den genomsnittlige hemmafixaren inte alltid är vad de borde vara.

**FÖRENINGEN HAR DESSUTOM** en del byggslarv att fightas mot. Exempelvis har värmerören gjutits fast mellan våningsplanen. När rören hindras expandera släpper de från sina fästena, varvid läckor kan uppstå i skarvar.

– Det var minst sagt stressigt inför sommaren. Men vi fick i alla fall kontakt med ett nytt försäkringsbolag som var villigt att teckna fastighetsförsäkring. Något försäkringsskydd mot vattenskador fick vi däremot inte, men försäkringsbolaget var villigt att diskutera skydd mot vattenskador om vi själva kunde visa på en handlingsplan mot vattenskador, säger Ola Schneider.



## Tekniska lösningar en hjälp

Folk trycker in en massa kassar och annat skräp under diskbänken. Inte sällan pressar man så hårt att man skjuter isär avloppsrören och så börjar det droppa bakom allt skräp, säger Lennart Tibbelin, T&P VVS-service, som monterar fuktlarmet Dropp Stopp 600 hos Brf Herden 8.

Det är just för denna typ av smygande vattenskador som fuktlarmet är konstruerat. Larmenheten monteras i diskbänkskåpet och givarna fästs vid diskmaskin, avloppsrör och vattenrör. Börjar det läcka suger givarna upp vattnet och larmet börjar tjuta.

Intressant är också det elektroniska vattenlåset från Comtech Control som inte bara larmar utan även stryper vattentillförseln. Lite dyrare dock.

Man bör tänka på att denna typ av teknik enbart ska ses som ett komplement. Det viktigaste är fortfarande att se till att det blir rätt från början.

# mot vattenskadorna

**SAGT OCH GJORT.** Under sommaren 2009 la styrelsen ner mycket tid på att sammanställa en handlingsplan. Receptet blev en kombination av information, inspektion och förebyggande teknik. Det gällde att få medlemmarna att inse det allvarliga i situationen.

För att informationen till medlemmarna inte skulle försvinna bland all annan information i brevkastet satte man ihop en gul plastmapp med information om kostnadsfördelning vid vattenskada och en informationsbroschyr om förebyggande av vattenskador.

– Det gav bra respons. Det var mycket frågor: Hur mycket vattenskador hade vi egentligen? Vad bör jag göra just i min lägenhet?

Många bostadsrättsägare saknar uppenbart kunskap om ansvars/kostnadsfördelning vid vattenskada.

– Man tror att det är som när man kör bil. Att det som kommer bakifrån är gratis, säger Ola Schneider.

Blotta vetskapen om att grannens vattenskada kan drabba även mig ekonomiskt ska-

par plötsligt ett tryck att hålla lite ordning på grannen också.

**MÅNGA MEDLEMMAR** ville att styrelsen skulle komma och titta på den enskilda lägenheten. Men det avstyrde man klokt nog. Har man inte kompetens ska man akta sig noga för att komma med råd.

Detta löste man istället genom att teckna ett särskilt avtal om inspektioner med den rörfirma föreningen brukar anlita. Inspektionerna av alla lägenheter pågår just nu.

– Efter inspektionen ser vi till att alla boende får ett dokument om läget i just deras lägenhet och eventuella brister. Detta får de kvittera. Då hamnar vi i ett bättre läge om det senare skulle uppstå en vattenskada. Man har vetat om bristerna, så det blir mer eller mindre tal om ett vållande, säger Ola Schneider.

Ett rent skadeståndsmål har dock troligen osäker utgång. Domstolen tenderar att se den enskilde medlemmen som en svag part och är givmild i sin bedömning. Men i de flesta fall räcker det med den moraliska pressen.

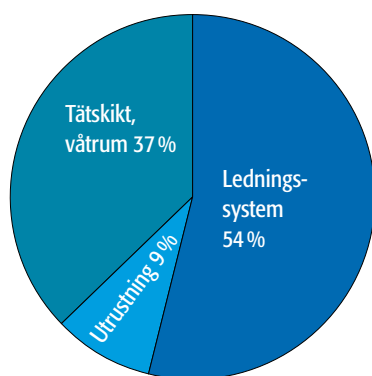
– En vanlig ansvarsfull boende känner att nu är de allvar och ser till att göra något åt problemet när man får det svart på vitt. Men inte minst är det viktigt att se till att det finns information så att det blir rätt från början när det renoveras, menar Ola Schneider.

I anslutning till inspektionen monteras även en läckagevarnare (se inforuta).

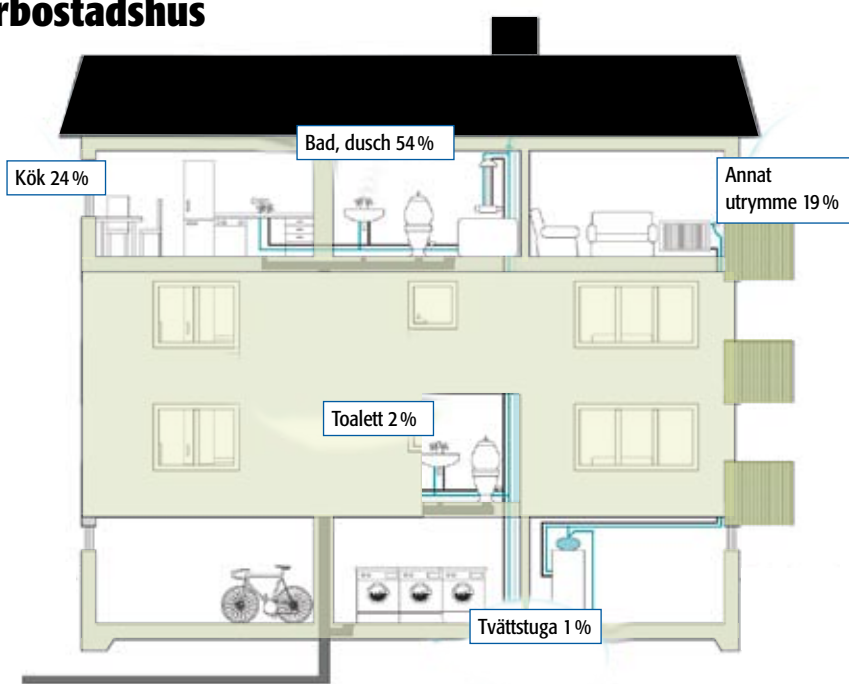
**HANDLINGSPLANEN I KOMBINATION** med att föreningen också under sommaren påbörjade mycket av det man själva föreslog i planen gjorde att försäkringsbolaget gav föreningen möjlighet att få försäkringsskydd mot vattenskador under vissa förutsättningar.

När alla 240 lägenheter är inspekterade och har fått läckagevarnare under diskbänken kommer föreningen återigen att få försäkringsskydd mot vattenskador, men med en hög självrisk (två basbelopp). Försäkringsbolaget har gett föreningen löfte om mer normala villkor (självrisk på ett basbelopp) om ytterligare vissa saker åtgärdas i fastigheten inom det kommande året.

## Här inträffar skadorna i flerbostadshus



Vill man veta var de flesta vattenskadorna i flerbostadshus inträffar är **Vattenskaderapporten 2005** bästa källan eftersom man där särskilt studerat skador i flerbostadshus. I rapporten från 2008 står villor för 82 procent av underlaget.



# Vem har ansvaret?



**Ansvarsfördelningen vid vattenskador är ett snårigt kapitel. Här några tips om vem som ska ta på sig ansvaret i en förening.**

**VATTENSKADOR BELASTAR** landets bostadsrättsföreningars budget hårt, ofta helt i onödan. Dessutom orsakar de hälsoproblem och segdragna konflikter.

Och som om det inte vore nog – ofta är det fel personer som får ta notan. Faktum är att det som enskild medlem kan löna sig att strunta i underhållet. Kostnaden får någon annan ta.

– Så får det inte vara. Det får inte löna sig att få en vattenskada, säger Peder Halling, jurist på SBC.

Samtidigt konstaterar han att hur man än vrider och vänder på det så blir det i slutändan en fråga som hamnar på styrelsens bord.

**INTE SÄLLAN TAR FÖRENINGEN** på sig åtgärder som egentligen ligger på den enskilde medlemmens ansvarsområde. Ofta beror det på kunskapsbrist och dåliga råd. Faktum är att man som styrelseledamot kan bli skadeståndsskyldig om man medverkar till att bekosta reparation av skada inom annans ansvarsområde.

Här skulle det troligen underlätta om fastighetsförsäkringen bättre anpassades till bostadsrättsförhållanden. Läs mer på [bobattre.se](http://bobattre.se).

Otydliga stadgar ställer också till det. Det är häpnadsväckande vilka usla fixa-självlösningar en del får till. Sönderrostade rör kaklas in, nytt kakel sätts över det gamla, det borras hål i tätskikt utan att tätas. Vid minsta tvekan om bostadsrättsägarens ansvar blir det svårt att gå vidare med skadeståndskrav.

Ibland är ren välvilja problemet. Det är inte kul när det droppar ner från taket hos grannen under, men det betyder inte att alla i huset ska stå för renoveringskostnaderna.

Det viktiga är att informera medlemmarna om vilket ansvar man faktiskt har som bostadsrättsägare. Vet alla vad det är som gäller slipper man trista konflikter när något händer.

**MÅNGA ANSER NOG ATT** föreningen borde ta på sig ett större ansvar. Men man måste se ansvarsfördelningen i relation till de rättigheter

## Debatten fortsätter

Behöver villkoren i fastighetsförsäkringarna bättre anpassas till ansvarsfördelningen vid vattenskada i bostadsrättsförening? Läs och tyck till på [bobattre.se](http://bobattre.se)!

man som medlem har att göra förändringar i sin lägenhet. I princip har man samma ansvar som följer med äganderätt till fast egendom.

Att styrelsen håller hårt på gränserna för ansvarsområde är inte samma sak som att inte agera vid vattenskada. Dels har föreningen skyldighet att agera i egenskap av fastighetsägare, man måste försäkra sig om att skadan inte drabbat delar som föreningen ansvarar för. Dels är medlemmen en svagare beställare, då är det rimligt att föreningen ställer upp.

Men försök alltid träffa skriftligt avtal innan föreningen sätter igång arbete inom bostadsrättsägarens ansvarsområde. Annars kan det lätt uppstå tvist om betalningsansvaret. Reglera därför skriftligen det som redan framgår av lag och stadgar.

**SÅ VAD ÄR DET DÅ SOM GÄLLER**, vem ansvarar för vad? I korthet ser det ut så här:

- **Föreningen svarar för det yttre underhållet.**
- **Medlem svarar för det inre underhållet.**
- **Undantag för skador inne i lägenhet: medlem ansvarar inte för skador på stamledning och reparationer på grund av vattenledningsskada.**
- **Bostadsrättsägaren är inte ansvarig för följdskador i andra lägenheter eller i fastighetens övriga utrymmen, såvida denne inte är vållande till skadorna.**

**ETT VANLIGT FEL ÄR LÄCKAGE** i badrummets tätskikt. Här kan tre parter vara inblandade. Givetvis medlem i vars lägenhet skadan skett; har vattnet trängt ner i trossbotten är det föreningens ansvar. Droppar det ner från taket i lägenheten under så är det denna medlem som ska ta den delen av skadan. Detta såttillvida det inte går att bevisa att medlemmen i lägenheten ovanför varit vållande.

**TÄNK EFTER I FÖRVÄG** vad som gäller just ert

hus. Var gränsen mellan medlems och förenings ansvarsområde ska dras beror på byggnadskonstruktion. Ett parkettgolv som vilar på regler, som ligger på sand, som ligger på plastduk, som ligger på betongbjälklag – där ansvarar medlemmen för allt ända ner till bjälklaget. Ät det plastmatta direkt på betong, ja, då är det bara mattan medlemmen ansvarar för. Detta bör framgå av stadgarna för att undvika missförstånd.

Här är det viktigt att känna till att försäkringsbolagens begrepp ”ytskikt” inte finns i bostadsrättslagen. Som princip kan man tänka att allt som kan avlägsnas utan att själva byggnadens funktion påverkas är bostadsrättsägarens ansvar.

Praxis är att fastighetsförsäkringen tas i anspråk för hela skadan, detta utifrån resonemanget att fastigheten inklusive alla lägenheter tillhör föreningen. Men bostadsrättsägaren bär sitt ansvar oavsett hur försäkringsbolaget agerar. I praktiken blir det föreningens slutkostnad som ska fördelas mellan berörda parter. Om det går att leda i bevis att någon vållat skadan kan förening och/eller medlem kräva skadestånd.

**DET FINNS ETT VIKTIGT** och vanligt förekommande undantag från huvudregeln om ansvarsfördelning. Handlar det om en så kallad vattenledningsskada bär föreningen hela underhållsansvaret för att reparera följdskadorna både i lägenhet och i fastigheten. Ingen kostnad för skador i lägenhet eller skador på byggnaden ska drabba medlemmen. Med vattenledningsskada räknas endast vattenutströmning från tappvattenledning. Om till exempel en elementledning läcker ska föreningen endast reparera själva ledningen, men skador som uppstått på golv och vägg runt elementet svarar bostadsrättsägaren för.

**MAN KAN OCKSÅ VÄNDA** på begreppen så att skyldigheten blir en rättighet. Föreningen har rätt att ingripa om bostadsrättsägaren missköter sitt ansvar. Likaså kan bostadsrättsägaren kräva att föreningen avhjälp fel i stommen som påverkar lägenhetens funktion, exempelvis felaktigheter i avlopp som orsakar lukt och stopp. ➤





## Kartlägg riskerna

Brf Turebergs Allé har klarat sitt tioårsjubileum utan några vattenskador. Så vill de ha det även i framtiden. Därför är det dags för en rejäl besiktning av alla våtutrymmen och föreningen har köpt Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus. I det ingår bland annat besiktning av våtutrymmen.



– Nu går vi istället in i en drifts- och underhållsfas och då behöver vi ett bra underlag. Utifrån de besiktningar vi nu genomför kan vi lägga upp en plan så att vi inte blir alltför chockade i framtiden, förklarar styrelseledamoten Gilbert Berglund.

Jon Waldeborg från Anticimex har här hunnit



gå igenom ungefär hälften av lägenheterna – så här långt inget anmärkningsvärt att rapportera. Men några smånoteringar som till exempel att tätskiktets materialet skyntar fram i en golvsbrunn – möjligen en potentiell vattenskada. Utifrån protokollet kan föreningen lätt hålla koll.

## Vattensäkra köket

Smygläckage är den vanligaste orsaken till vattenskada i ett kök. Samtidigt är det väldigt lätt att förebygga. Att lägga in ett droppskydd under diskmaskinen är nästan löjligt enkelt. Ett läckage under bänkskåpet samlas upp i golvskyddet och leds ut framför golvsöckeln. Därmed blir man tidigt varse om de små, men förödande smygläckagen.

Men ofta blir det inte av. För att göra det enkelt för er har vi ett bra erbjudande i vår förmånsklubb Bo bäst! Passa på att se till att alla har vattensäkra kök.

Boverkets regelverk ställer hårda krav på skadeförebyggande åtgärder. "Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på döda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt." (BBR 6:5334)

Man ger också ett allmänt råd: "Under en diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin



eller dylikt bör det finnas ett tätt ytskikt".

Men "bör" kan lika väl tolkas som "skall" i detta fall. Försäkringsbolagen har i sina villkor skrivit in aktsamhetskrav, vilket innebär att försäkringstagaren är skyldig att skydda sin egendom på bästa sätt, alltså att följa Boverkets regler och råd. Den som inte följer deras rekommendationer riskerar att få betala en kraftigt förhöjd självrisk eller en större del av skadekostnaderna.

## Grafik på bobattre.se

På [bobattre.se](http://bobattre.se) hittar du mer material:

- En omfattande checklista som hjälper dig i jakten på bristerna.
- En utmärkt grafik som överskådligt visar var riskerna finns. Skriv ut och sätt upp i entrén. Använd den gärna i det egna medlemsbladet eller på er hemsida.



## Byggsparv i badrum

Slarv vid badrumsrenoveringar är mycket vanligt. Många nya eller renoverade badrum med fuktskador har konstruerats med minst ett fel. Det visar en ny rapport från Sveriges Tekniska Forskningsinstitut (SP).

Vanligast är fel vid anslutningen av golvsbrunnen. Andra områden där tätskiktet ofta läcker är vid vinkeln mellan golv och vägg. Intressant och samtidigt skrämmande är att skillnaden är liten mellan hemmafixaren och den auktoriserade plattsättaren. Enligt rapporten har hemmafixaren i de undersökta skadefallen utfört ett något bättre arbete än den auktoriserade plattsättaren.

– I många fall har varken monteringsanvisningar eller gällande branschregler följts där skadorna uppstår, säger Anders Jansson på SP, som författat rapporten.

För full ersättning från försäkringen vid en skada ska bad- och duschrum vara utförda enligt gällande regler och enligt materialtillverkarens monteringsanvisningar. I annat fall ligger kostnaden på entreprenören under hela ansvarstiden.

– Branschen måste ta sitt ansvar och verkligen jobba med de problem och skador som förekommer. Även egenkontrollen behöver ses över, säger Lennarth Åstrand, vd på Gar-Bo försäkring, ett av företagen bakom undersökningen.

Som kund ska du aldrig acceptera att överta ett arbete som är felaktigt utfört. Då tar du samtidigt över ansvaret för felet.

# Välkommen till stambytesbloggen!

**Här intill ser ni styrelsen för Brf Vattenspegeln. De ska, med den välförstådda hjälp av en erfaren projektledare och annat kunnigt yrkesfolk, lotsa sin förening genom ett stambyte. Nu har du som Bo bättre-läsare en unik chans att hänga med. Garanterat damm- och bullerfritt – på [bobattre.se](http://bobattre.se) hittar du stambytesbloggen.**

**DET VAR FÖRENINGENS** ordförande Tove Möller som själv kom med en inbjudan:

”Följ med oss, våra medlemmar, hyresgäster, projektledare och vvs:are i en artikelserie – från början till slut. Var med på möten, se hur det fortlöper, skriv om besvärliga beslut från start till finish! Det är mitt förslag och jag tror många brf skulle vilja läsa om det!”

Det tror vi på Bo bättre också. Som läsare får du en unik inblick i konsten att överleva mitt i en byggarbetsplats med ibland tvära kast mellan hopp och förtvivlan. Här byggs också en rejäl kunskapsbank i takt med att projektet framskrider.

**FÖLJ STAMBYTESBLOGGEN** – antingen som en förberedelse inför det egna stundande stam-

bytet, eller bara för glädjen att slippa eländet.

Förväntan är nog fel ord. Men styrelsen för Brf Vattenspegeln har nu kommit så långt i planeringsarbetet att de verkar se fram emot att första hantverkaren ska knacka på dörren.

Att ge ordentlig information till medlemmarna är A och O för att fortfarande vara goda grannar efter stambytet. På inrådan av projektledaren Sven Bejerstål på Fastighetsägarna Stockholm försöker man inte mörka att det emellanåt kommer att bli svettigt, stökigt och allmänt jobbigt. Men genom empati och ordentlig planering minskas besvären för de boende.

– Det finns en påtaglig oro – allt ifrån om man ska kunna bo kvar till damm i datorn. Jag kan knappt gå ut med soporna utan att bli borta i 40 minuter, ler Tove Möller.

**GLÖM ATT FÖRSÖKA KLARA** det själva – utan konsult hjälp talar oddsen för fiasko. Detta även om det råkar finnas någon med rätt kunskaper i föreningen. Givetvis ska denna resurs utnyttjas. Men för att hantera problem och alla snåriga frågor som dyker upp är det bäst att anlita någon utomstående.

De rent formella bitarna är avklarade. Be-

slut är fattat på extrastämman där styrelsen fick grönt ljus för att sälja råvinden som en del av finansieringen.

Ibland måste det levereras tuffa besked till medlemmar, då är det tryggt med en erfaren projektledare att luta sig mot.

– Några har renoverat sina badrum och säger att det är stambytt, men det är omöjligt att veta i vilken omfattning det verkligen skett. Där har vi varit tvungna att vara tuffa och det känns som att de har accepterat.

Svåraast hittills?

– Att faktiskt förstå vad ett stambyte egentligen är. Det är liksom inget man bara slår upp i Gula sidorna. Många beslut ska fattas och många yrkesgrupper ska samordnas.

<b>BRF VATTENSPEGLN</b>
<b>Ort:</b> Södermalm, Stockholm
<b>Storlek:</b> 53 lägenheter
<b>Byggår:</b> 1930
<b>Bildad:</b> 2000
<b>Uthyrning:</b> 2 lokaler

## Ny teknik garanterar tätheten

**Med en enkel avläsning ges besked om huruvida tätskikten håller tätt. Humi Control System är en helt ny teknik för kvalitetskontroll av våtutrymmen.**

**FÖRSÄKRINGSBOLAGEN HAR HITTILLS** varit mycket positiva till den nya tekniken som bygger på fuktsensorer som installeras i samband med badrumsrenovering.

– Vi har länge efterfrågat icke förstörande mätmetoder så att vi ska kunna kontrollera att tätskiktet utförts riktigt, säger Gustav Holtz på Länsförsäkringar.

**TEKNIKEN HAR ANVÄNTS** i Finland i ungefär tio år. Så här funkar det:

Innan tätskiktet läggs på monteras 10 fuktsensorer enligt ett schema på de mest fukt-kritiska platserna. Sensorerna trycks fast i en speciell massa som suger åt sig eventuell fukt. Mätutrustningen är kalibrerad för just denna massa så att man alltid får korrekta värden.

När sedan badrummet tagits i bruk är det dags för en första avläsning som görs med särskilda läsdon.

– Då har du knappt ens hunnit betala den första fakturan, säger Daniel Jensen på Jensen Drift och Underhåll som marknadsför systemet.

Visar det sig att det läckt in fukt bakom tätskiktet är det bara för entreprenören att göra om och göra rätt.

– Vi märker att hantverkarna skärper till sig när de vet om att resultatet kommer att kontrolleras direkt efteråt.

Dock bör man se till att lägga in montering av fuktsensorer i upphandlingsföreskrifterna. Det är, av lätt förståeliga skäl, inte alltid så populärt hos entreprenörerna.

Poängen är alltså att man får besked om fuktighet inne i väggen helt trådlöst, ingen håltagning behövs. Lämpligen följer man upp med nya kontroller efter cirka tio år.



**TEKNIKEN MÖJLIGGÖR** dessutom nya, billigare metoder att reparera fuktskador. Idag går det inte att reparera en läcka runt exempelvis golvbrunn med mindre än att göra om hela tätskiktet. Nu är det möjligt att göra en betydligt mindre insats genom att skarva tätskiktet.

– Med denna teknik får man klara besked om i vilket skick tätskikten befinner sig i och behöver därför inte riva ut badrummen i för tid, säger Daniel Jensen.

Ett paket med fuktsensorer, specialbruk, montering och allt annat man behöver kostar cirka 2 500 kronor för ett badrum. ■



**Brf Vattenspegeln's styrelse sammanträder: fr v Tove Möller, Maja Swanberg, Sofia Fahlén, Elin Sleipnes och Jonas Allerstrand.**



## 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.wisypjekt.se](http://www.wisypjekt.se)



## Svårt att hålla värmen?

Fjärrvärme är ett enkelt, tryggt och prisvärt sätt att värma bostäder, lokaler och industrier. Det är dessutom en lika miljövänlig som resurssnål uppvärmningsform: Hett vatten distribueras i välisolerade rör, vilket ger en driftsäkerhet på nära

100 procent. Och när varmvattnet gjort sitt leds det tillbaka till värmeverket för att värmas upp igen. Ett hållbart system för ett hållbart samhälle helt enkelt.

Läs gärna mer på [fjarrvarme.se](http://fjarrvarme.se).



# Ännu mer nytta

## Bo i bostadsrätt

Här hittar du svaret på det mesta som rör det egna boendet. Utmärkta sidor för styrelsen att rekommendera medlemmarna.

- Vem ansvarar för vad när det gäller underhållet?
  - Hur mäter jag min bostad korrekt?
  - Var hittar jag bäst boränta just nu?
- Och en hel del annat matnyttigt.

## Hitta Brf

En fantastisk källa till inspiration och kunskap. Bara fantasin sätter stopp! Det finns över 26 000 registrerade bostadsrättsföreningar i Sverige, du hittar dem alla här. Enkelt när du behöver komma i kontakt med grannarna. Om du inte redan har gjort det: se till att uppdatera informationen om egen förening. Läs mer under fliken din Brf.

## Artiklar

Ett arkiv fullmatat med artiklar från äldre nummer av tidningen Bo bättre. En given start innan ni ger er in i balkongprojektet, eller vad det är ni råkar ha på gång i din förening.



## NYHET: Bo bäst!

Gå med i vår nya förmånsklubb. Fullmatat med nya erbjudanden som både du och din förening tjänar på. Läs mer om våra erbjudanden på sidan 56.

## Nyheter

Var alltid uppdaterad! Det viktigaste om bostadsrätt. Vi uppdaterar hela tiden med både egna nyheter och intressant från annat håll.

NYTT NUMMER 11 NOV! **Bo bättre**

FAKTAPLATSEN OM BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Artiklar Bo i bostadsrätt Hitta Brf Fakta & lagar

Hem /

**Erbjudanden till er förening**

**Bo bäst!**  
Laddat med specialerbjudanden till er förening!

» Visa erbjudanden!

Bopriser	
Stockholm	44 025:-
Göteborg	24 359:-
Malmö	18 129:-

» Bopriser för hela Sverige

Lägsta bostadsräntor	
3 mån SEB Bolån	1,53%
1 år Länsförsäkringar	1,69%
2 år Länsförsäkringar	2,57%
3 år Skandiabanken	3,34%
5 år Swedbank Bolån	4,23%

» Visa alla räntor

**STOR SPECIAL: Ekonomisk förvaltning**  
2010-02-10  
Det pris bostadsrättsföreningar betalar för förvaltning skiljer sig en hel del åt. Prisskillnader på över 60 procent för jämförbara föreningar kan inte enbart förutifrån skillnader i tjänsteutbud.

Låt inte ett slentrianmässigt förhållande b...  
föreningens ekonomi.

» Ekonomisk förvaltning - del 1  
» 387 procents skillnad i förvaltningskostna...  
2  
» MEST förvaltning för pengarna - del 3

**Ris och ros för rödgrön b**  
2010-02-03  
Rot-avdrag även för bostadsrättsföreningar, energieffektivisering, är ett av förslagen i d...  
bostadspolitiska uppgörelse. Ett ökat bostad...  
och klimatomställning ligger i fokus.

» Ris och ros för rödgrön bostadspolitik

ADVOKATFIRMAN  
**STEINMANN**  
- när det gäller fastigheter -

Välkommen till fullservicebyrån inom  
fastighetsrätt, hyresrätt, bostadsrätt och arrenderätt!

Tel 08-663 97 96 info@steinmann.se www.steinmann.se

# med **bobättre.se**

## Allt om tidningen

Här kan du klicka dig fram till allt du behöver veta om tidningen.

Kontaktuppgifter om du vill kontakta oss.

Direktlänkar när du vill teckna en prenumeration.

## Fakta/lagar

Vi får ofta frågor till Bo bättre om vad som egentligen gäller vid ombyggnad, skador, rättigheter och skyldigheter. Här finns det svar på det mesta och länkar till de flesta.



## Hitta företag

Börja din upphandling här. Kontaktuppgifter och länkar till ett stort urval av leverantörer.



## Vår Brf

Här kan du gå in och klicka runt bland alla nyttigheter. Börja med att uppdatera din föreningshelt egna sida. För så är det, alla föreningar har en egen informationssida hos oss. Redan från start finns det en del information om er. Ännu bättre blir det genom att ni loggar in och uppdaterar. Fördelarna är flera:

- **Styr samtal och post till rätt mottagare**
- **Länka till er hemsida**
- **Lägg till nyttoinformation och ladda upp bild**

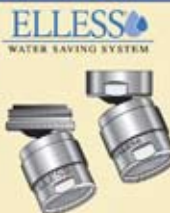
Det finns också en räknare som visar hur många gånger sidan är visad. Inloggad medlem har fri tillgång till alla dokument och mallar, bl a:

- **Ansökan om andrahandsuthyrning**
- **Avtal om p-plats**
- **Begrepp årsredovisning**

"Våra grannar" är en riktigt smart tjänst som snabbt ger besked om vilka föreningar som är era grannar och hur ni kommer i kontakt med dem. Ovärderligt om ni vill föreslå ett gemensamt projekt eller liknande. Här finns också frågelådan, ett inlägg som blivit oerhört uppskattat. Ställ dina frågor till experterna.



**Energispartips!**  
Spara tusentals kWh/år och lägenhet  
Vi tillverkar marknadens mest energi- och kostnadseffektiva sparstrålsamlare och sparduschar. Monteras på befintliga armaturer!



**LUNDBERG & SON**  
VVS-PRODUKTER AB

Kaggeholmsvägen 45, 122 60 Enskede  
Tel: 08- 600 50 02 • Fax 08 - 600 50 07  
E-post: info@elless.com  
Halmstad:  
Tel 035 - 21 22 60 • Fax 035 - 21 24 60

# Köpa eller hyra den nya maskinparken?

För åtta år sedan bytte HSB-föreningen Tibble i Kungsängen ut maskinparken i sina tvättstugor. Det var ingen liten affär, den stora bostadsrättsföreningen har inte mindre än 10 tvättstugor i fem byggnader. 20 vanliga tvättmaskiner, fem grovtvättmaskiner plus torkskåp och tumlare skulle upphandlas.

TEXT: NILS WENNERBERG

– JA, VI BYTTE UT ALLT, trots att vi då ganska nyligen moderniserat tvättstugorna med bland annat nya maskiner. Men vi hade för mycket problem med dem så vi beslöt att byta igen och den här gången valde vi att hyra maskinerna med fullserviceavtal, säger ordförande Ulf Engström.

Enligt honom gjorde man en bra affär och idag, när man har facit, kan man konstatera att det blev billigare än att köpa utrustningen. Att dessutom den lånefinansiering man valde för hyresavtalet hela tiden varit kopplat till ränteläget har gjort att avtalet blivit billigare år efter år.

– Men nu är det väl snart dags att räntorna går upp och då blir det ju lite dyrare, säger Ulf Engström.

Hyresavtalet löper ett par år till, sedan köper föreningen loss maskinerna till en billig penning.



FOTO: MAGNUS KRISTENSON

– Vi räknar med att de kommer att hålla ytterligare fyra, fem år, säger Ulf Engström.

**DET ÄR INTE ALLTID EN FÖRDEL** att hyra utrustningen, det kan variera, enligt Roland Johansson, affärsutvecklare på HSB och något av en expert på tvättstugor.

– Jag träffar många föreningar som vill ha råd inför investering i ny tvättstuga. I många fall råder jag dem att lägga de pengar de har på nya tätskikt, som ju ska hålla länge, och att hyra maskinerna i stället, säger han.

– En fördel med hyrköp är att man kan lägga kostnaden på underhållsbudgeten och på så sätt få en direktavskrivning. Om man i stället köper maskinerna får man en längre avskrivningstid.

Men att ge något generellt råd som passar alla går inte.

– Har man mycket pengar i kassan lönar det sig troligen att köpa maskinerna, och om man måste låna för att finansiera investeringen kan

hyrköp löna sig, säger Roland Johansson.

**I KÖPET BÖR MAN OCKSÅ** inkludera någon sorts serviceavtal.

– En fördel med att ha särskilt avtal för servicen i stället för att låta fastighetsskötaren ta hand om den biten är att man då verkligen har tummen i ögat på den som ska göra jobbet, säger Roland Johansson. Servicefirmorna har också tydliga checklistor på vad som ska göras vid en serviceöversyn.

## BRF TIBBLE

**Ort:** Kungsängen

**Storlek:** 825 lägenheter

**Byggår:** 1969–71

**Bildad:** 1969

**Uthyrning:** Nej

## Gemensam tvättstuga en svensk idé

Den gemensamma tvättstugan engagerar. Den är såväl en mötesplats som en källa till konflikter. Engagemanget märks inte minst på Nordiska museet i Stockholm, där den pågående utställningen om vår svenska tvättstuga blivit både uppmärksammat och välbesökt.

Men så är också tvättstugan på många sätt en svensk uppfinning. Bosyadskooperationen HSB var

tidigt ute när det gällde att modernisera tvättmöjligheterna och göra livet lite lättare för kvinnorna. 1925 byggde man Sveriges första fastighetstvättstuga i bostadsområdet Röda Bergen i Stockholm.

Att tvättstugan låg i bostadshuset var nytt liksom den moderna utrustningen med elektriska tvättmaskiner, centrifuger och ångtorkar. Men liksom med många andra tekniska nymodigheter var många



FOTO: SAGAX MEDIA

# Tvättstuga? Nej, ljusa rum för textilvård

**ÖPPNA, LUFTIGA YTOR INRAMADE** av glas och aluminium. Färgglatt kakelmönster på väggarna och klinker på golvet. Göteborgsförningen Brf Rodrets nya tvättstuga ger rena spa-känslan. Borta är den gamla tvättstugans trånga utrymmen och murriga betongkänsla till förmån för en toppmodern och tilltalande klädvårdsanläggning.

Maskinerna – på ljuddämpande socklar – står i grupper i stället för på rad i två textilvårdsenheter. Rumsbelysningen tänds och

släcks automatiskt. Taken är ljudisolerade och ljuddämpande och medger tvätt dygnet runt utan störningar.

Bo Johansson, arkitekt SAR/MSA på HSB Göteborg, har i nära samråd med de boende skapat anläggningen.

– Styrelsen är värd allt beröm för sin framsynthet och sitt mod att planera och genomföra en så omfattand förändring, säger han. Det var styrelsen som kontaktade mig, vilket ledde till ett förtroendefullt samarbete.



kvinnor skeptiska till en början.

Det här och mycket mer om tvättstugor kan man läsa i *Tvättstugan – en svensk historia* av etnologen Kristina Lund. Boken presenteras i samband med utställningen på Nordiska museet.

Men tvättstugan är nu inte bara en plats för tvätt och möten grannar emellan. Den är också minerad mark. Konflikter är vanliga, vilket inte minst speglas av de arga lappar som dyker upp då och då i varje gemensam tvättstuga. Så här

beskrev den svensk-argentiniske journalisten Martin Ezpepela vårt förhållande till tvättstugan i Norrbottens-Kuriren:

"Tvättstugan är minerad mark. Vi har inget att avundas Mellanöstern. Vi har våra egna Gazaremsor i källaren. Tror ni att det är en slump att tvättstugan alltid byggs i anslutning till skyddsrummet? Naturligtvis inte. Det krävs ett ryskt flygangrepp för att få en svensk att överge sin tvättid. I tvättstugan sammanfaller nämligen den svenska mentalitetens

heliga treenighet: ordning, respekt och punktlighet. Att passa en tvättid är en lojalitetshandling, svenskens kanske enda patriotiska gärning. Det är viktigt att invandrarna snabbt får lära sig det."

Läs mer om utställningen på [www.nordiskamuseet.se](http://www.nordiskamuseet.se)



## Grönaste torkskåpet

Det här ska enligt tillverkaren Nimoverken vara världens grönaste torkskåp.

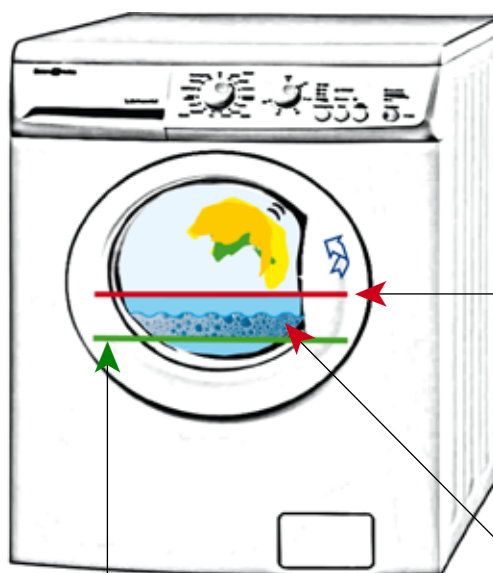
ECO Dryer är nytt för i år och är det första torkskåpet med automatisk avstängning när plaggen är torra. Vidare i beskrivningen heter det att skåpet har låg energiförbrukning, ger inget slitage på

kläderna och är helt återvinningsbart.

För att visa energisnålheten gör tillverkaren det här räknexemplet:

Om Stockholms cirka 6 000 kommunala torkskåp, med en genomsnittsanvändning av två torktillfällen per vardag, ersattes av ECO Dryers skulle drygt 3 milj kilowattimmar sparas varje år. Det motsvarar vad som krävs för att värma 120 villor.

## Dosera rätt – så funkar det



När trumman roterar lyfts kläderna upp ur vattnet med hjälp av valkarna i trumman och faller sedan ner i vattnet igen. Denna bearbetning i kombination med värme och tvättmedel som löser upp smutsen i kläderna gör att det blir rent.

### Fel!

För mycket vatten = för liten fallhöjd.  
Resultat: Tvätten bearbetas dåligt, blir ej ren.

### Rätt!

Rätt vattennivå.  
Rätt dosering av tvättmedel = inget skum.  
Resultat: Tvätten bearbetas maximalt och blir ren

### Fel!\*

För mycket tvättmedel = skum.  
Tvätten landar mjukt, dålig bearbetning.  
Resultat: Tvätten blir ej ren.

### \* Automatisk tvättmedelsdosering kan vara en lösning

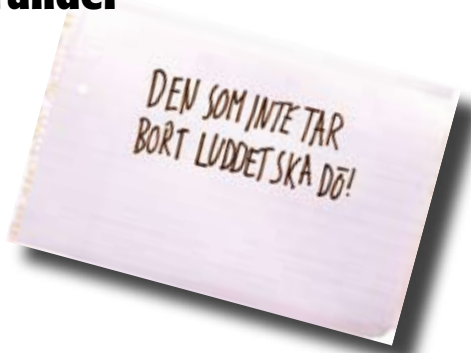
Ofta ser man bara kostnaderna, men underhållskostnaderna minskar: mindre beläggningar i maskinerna, sophantering minimeras (inga tomma paket), rengöringskostnader minskar.

Tänk också på att allergiproblem ofta beror på att tvättmedelsrester finns kvar i doseringsfacket och följer med i sköljningen.

## Torkumlare orsakar bränder

"Den som inte tar bort luddet ska dö!" En numera berömd formulering på en lapp i tvättstugan. Den uppmaningen är väl att ta i lite för mycket, men faktum är att den som klarar på luddet i torktumlaren kan i stället vara en hjälte.

Enligt statistiken brinner i snitt 10 tvättstugor per år i Sverige. De flesta bränder orsakades av bristande underhåll framför allt på torktumlare. Under förra året brann det i över 20 tvättstugor. Så gott som alla bränder börjar i tumlaren.



## Nä, så ofta tvättar man väl ändå inte..?

En förening som infört elektronisk bokning av sina tvättstugor gick in och granskade statistiken för att se hur mycket tvättstugorna nyttjades.

Jodå, visst var de populära. Särskilt hos en familj som tvättade upp till 30 gånger i månaden. Orimligt, resonerade styrelsen som anade att

tvättstugan utnyttjades kommersiellt.

Resultatet blev en begränsning av möjligheterna att boka tvättid – numera gäller max 10 tvättider i månaden per hushåll. Och några klagomål har man inte fått från dem som tvättade upp till tre gånger så ofta tidigare...



## Det bråkar vi om

Konflikter i tvättstugan. Jodå, visst förekommer det. Men vad är det man bråkar om? Hyresgästföreningen har undersökt de vanligaste orsakerna till konflikter och kommit fram till den här topplistan:

1. Tvätt- och torktider
2. Städning
3. Bokningssystemet
4. Ludd i torktumlaren
5. Hot och påhopp
6. Andra skäl
7. Stulen tvätt



## Så undviker ni underhållsmissarna



TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Det kan verka så enkelt, karmar och ett par glasskivor. Men det är mycket som kan gå fel när man ger sig på ett fönster.

Eftersom fönstren är en del av husets klimatskärm och påfrestningarna kan vara stora så kan skador bli riktigt kostsamma.

**MAN BEHÖVER INTE GÅ** särskilt långt för att se missköta fönster. Det kan bero på eftersatt underhåll, men inte alltid. Inte sällan beror det på att man tagit alldeles för lätt på kraven vid upphandling av underhållet – finns det inte en ordentlig arbetsbeskrivning i grunden får man kallt räkna med att jobbet snart måste göras om på nytt.

– De flesta upphandlingar är urusla. Det kan ringa föreningar som ska göra en miljonaffär men som inte har några som helst handlingar som underlag. Ett fönster har hundratals detaljer, i en stor upphandling kan förfrågningsunderlaget bli över 30 sidor,

säger Kenneth Andersson, vd Tumba Glas.

**AVSAKNAD AV** förfrågningsunderlag/arbetsbeskrivning för med sig problem i flera skeden. I själva upphandlingsskedet går det inte att jämföra de olika anbuderna sinsemellan. Det



**De flesta upphandlingar är urusla, säger Kenneth Andersson.**

går heller inte att enbart lita på att jobbet ska bli fackmannamässigt utfört. Bli det fel finns det ingen konsumentköplag eller liknande som hjälper föreningen ur situationen.

Om man exempelvis målar över flagad färg är det bara att invänta rötskadorna. Och att det kostar betydligt mer att åtgärda än själva målningen.

**DET ÄR ABSOLUT VÄRT** de extrapengar det kostar att anlita en konsult som besiktigar fönstren och utifrån det upprättar en arbetsbeskrivning.

– Vi tar aldrig jobb där det inte finns en arbetsbeskrivning. Istället erbjuder vi föreningen att mot ersättning göra en besiktning. Då blir vi jämförda på lika villkor mot våra konkurrenter, och kunden drabbas inte av extrakostnader, säger Kenneth Andersson.

Tänk på att garantin bara gäller felaktiga jobb som tas upp i arbetsbeskrivningen.

**PÅ NÄSTA UPPSLAG** får du grundläggande kunskap för att kunna göra en bättre upphandling. En del kan du också fixa själv. ➤



## Stoppa förfallet i tid

Vart femte år bör det göras en ordentlig översyn av fönstren. Tänk på att slitaget ser olika ut beroende på var fönstret sitter. För att få ett bra underlag bör en fjärdedel av fönstren besiktigas och då i olika väderstreck och på olika plan.

Räkna med att ett fönster på sydsidan behöver renoveras med ett intervall på sex till åtta år. Två gånger kan man kompletteringsmåla, sen är det dags för en större renoveringsinsats.

Så här kan det alltså se ut:

**Nyrenoverade fönster – sex till åtta år – kompletteringsmålning – sex till åtta år – ny kompletteringsmålning – renovering – osv**

Om man hoppar över en målning är det stor risk att fönstren drabbas av rötskador. Man får alltså ett betydligt kortare intervall mellan de större renoveringsinsatserna.

## Skydda där det behövs

Det vill säga längst ner där slitaget är som störst. Fönsterbleck och droppbleck ger fönstret ett bra skydd, men alltför ofta monteras de felaktigt. Ofta har plåtblecken spikats fast i karmbotten utan luftspalt

undertill. Då gör de i värsta fall mer skada än nytta.

Plåtbleck måste ha rejäla uppvik på sidorna och rejäl lutning för att skydda fönster och fasad. När fönsterbleckets anslutning mot sidan är för dålig löper man stor risk att fukt sugs in i fasaden.

## Gör det själv

Rena underhållsåtgärder bör överlåtas på en fackman. Att till exempel dutta på med fel typ av färg kan ställa till rejäla rötskador. Men ett och annat kan man göra själv som är bra för fönstret.

- Tvätta även snickerierna så förlängs livslängden. Men tänk på fallrisken.
- Smörj beslag som exempelvis spanjoletter när fönstren är tröga att stänga.
- Byt ut tätningslister som tappat spänsten. Efter sex till åtta år har spänsten upphört och det är dags att byta. Ofta går det att med handen, eller ett stearinljus, upptäcka om det drar runt fönstret.

Att byta ut tätningslister i hela fastigheten har en mycket kort återbetalningstid, dessutom är det ett effektivt sätt att minska buller. Låt kvaliteten gå före pris i valet av list. En bra tätningslist är lättare att applicera och håller längre.

Att folk själva försöker "täta lite extra" ställer ofta till problem. För tjocka lister spänner ut bågen så att det blir glipor på andra håll.



## Räkna med energibesparing

När man renoverar ett fönster bör man samtidigt överväga byte eller komplettering till energieffektiva glas. Beroende på bågarnas utformning och tjocklek finns det olika alternativ:

- Innerbågen kan kompletteras med ett hårdbelagt energieffektivt enkelglas, då kan man från ett ursprungligt U-värde på 2,8 komma ner till 1,8.
- Om det finns plats kan man sätta in en mjukbelagd och argongasfylld isolerruta; då kan man komma ner till ett U-värde på 1,2.

I inget av fallen förändras fönstrens utvändiga utseende. Förutom den rena energibesparingen på grund av bättre isolervärde höjs också boendekomforten eftersom kallras försvinner. I många fall går det att sänka värmen i lägenheterna med en eller ett par grader.

## Fönster som kärvar

Kan bero på en mängd olika saker.

- Bågarna kan ha svällt. Kolla att färgen inte börjat flagna, då måste fönstren renoveras.
- För många lager färg är inte ovanligt. Orsaken är slarvigt underhåll där man målat på utan att göra en ordentlig underbehandling.
- Bågarna kan vara för breda för att gångjärnen ska klara tyngden, då blir det skevt. Lita inte på fastighetsskötaren som säger att det är lätt att knäcka till på plats – stor risk att träet spricker.
- Kontrollera att inte kittet längst ner på bågen släppt från glaset. Då kan vatten rinna in och det blir rötskador.



## Kondens/imma

Måste alltid analyseras från fall till fall. Börja med dessa tre frågor:

- Varför är rutan för kall?
- Varifrån kommer fukten?
- Varför ventileras rutan dåligt?

Imma på insidan uppstår om den inre rutan är för kall. Orsaker:

- Fönsterbräda, gardiner eller möbler hindrar värmen från radiatorn att nå fönstret.
- Otätt mellan fönsterbågarna så att kall luft kommer in mellan glaset.

- För hög luftfuktighet i rummet på grund av dålig ventilation.

Imma mellan rutor. Orsaker:

- Tätningen mellan karm och invändig båge är undermålig så att varm rumsluft läcker in och kondenserar på yterrutan.
- Är träet i bågarna fuktigt kan fukt avges vid solsken. När det sedan blir kallare kondenserar fukten på rutan.
- I täta isolerglas kan förslutningen punkteras. I sådana fall måste hela rutan bytas.

Kondens på utsidan:

- Uppstår på välisolerade fönster – ett gott tecken.

## Smarta fönster i framtiden

**Tänk dig ett fönster som släpper in värmen från solen när det är kallt inne men reflekterar bort den när värmen blir för hög. Det är ett smart fönster det!**

**TRADITIONELLA FÖNSTER** är den svagaste länken i byggnadens klimatskal då de släpper ut värme under vintern och släpper in stora mängder solenergi under sommaren.

Andreas Jonsson vid Uppsala universitet visar i sin avhandling hur smarta fönster har potential att spara energi i våra byggnader genom att minimera övervärmning på sommaren och maximera insläpp av solvärme på vintern.

– På sikt kommer någon liknande teknik förmodligen att användas i vanliga bostadshus. Den teknik med elektrokroma fönster som studerats i avhandlingen är den som framstår som mest lovande i dagsläget, säger Andreas Jonsson.

**DET HANDLAR ALLTSÅ** om ett fönsterglas som kan regleras mellan ett mörkt och ett ljust tillstånd för att variera insläppet av solenergi och dagsljus i byggnader.

Andreas Jonsson har studerat olika sätt att styra det smarta fönstret. Det kan göras enkelt så att dagsljusnivån får styra på liknande sätt som markiser styrs. Men i ett bostadshus krävs det nog en mer avancerad närvarostyrning.

Simuleringarna i studien visar på en mycket stor besparingspotential.

**PÅ UPPSALA UNIVERSITET** utvecklas även så kallade termokroma glas. Man har lyckats få fram ett material som släpper igenom den synliga delen av ljuset, men som stänger ute solens värmestrålning om temperaturen i rummet blir för hög. Resultatet är en fönsterbeläggning där insläppet av solens värmestrålning varierar med temperaturen.

# Öppenhet – då är avtal med provision inget pr

En bostadsrättsförening som tar hjälp av exempelvis en förvaltare vid en upphandling bör förvänta sig fullständig lojalitet. Går det att förena med ett avtal som säger att förvaltaren ska verka för att en viss entreprenör ska rekommenderas, samtidigt som det egna företaget får provision?

TEXT: ERIK HÖRNKVIST

I VÅRT FÖRRA NUMMER EFTERLYSTE vi exempel på så kallade kickback-avtal. Alltså där till exempel en konsult eller en förvaltare gör sig en hacka på att rekommendera en viss entreprenör.

Det ska direkt sägas att detta inte är olagligt, så länge det inte handlar om en provision direkt till en medarbetare. Om förfarandet redovisas öppet behöver det inte vara vare sig omoraliskt eller problematiskt. Men om transaktionerna sker i det fördolda finns det risk för att det ligger andra bevekelsegrunder än din förenings bästa bakom rekommendationen att anlita en viss entreprenör.

ETT PAR FÖRENINGAR har hört av sig eftersom man upplever det som ett stort problem att förvaltaren sitter på två stolar – denne förväntas ge opartiska råd men gör samtidigt en

förtjänst om föreningen anlitar en viss entreprenör.

Avtalen är ofta sekretessbelagda. Bo bättre har dock lyckats få ta del av ett avtal där en kickback till förvaltaren finns inskriven.

**SÅ HÄR HAR EXEMPELVIS** ett ramavtal utformats inom HSB Södertörn:

HSB Södertörn har tecknat avtal med dryga 30-talet leverantörer utifrån olika parametrar som pris, kvalitet, tidigare erfarenheter etc. Det handlar om tjänster som klottersanering, elinstallationer, måleri med mera.

Genom ramavtalet får de anslutna bostadsrättsföreningarna rabatt när de anlitar någon av entreprenörerna.

Samtidigt får förvaltarorganisationen en motsvarande procentandel på det totala fakturerade beloppet. Detta kallas marknadsföringsersättning. HSBs förvaltningspersonal åtar sig härigenom att ”alltid välja entreprenör från HSBs entreprenörsförteckning om kunden inte begär annat” och ”verkar för att entreprenören rekommenderas gentemot HSBs medlemmar/kunder”.

HSB Södertörns vd Ulf Tapper understryker att man med dessa ramavtalsupphandlingar kan erbjuda kvalitetssäkrade leverantörer/entreprenörer till ett rabatterat pris som inte hade varit möjligt annars.

– Som jag ser det är det ett trepartsförhå-

lande med tre vinnare: Våra föreningar som får tillgång till kvalitetssäkrade entreprenörer till ett bättre pris, då ramavtalen med entreprenörerna upphandlas i konkurrens. HSB Södertörn som får ersättning för det arbete vi lägger ner i samband med upphandling, kvalitetssäkring och uppföljning av leveranserna. De entreprenörer som tecknar ramavtal och får tillgång till en större marknad och kan öka sina volymer, vilket möjliggör bättre priser till våra bostadsrättsföreningar.

Den här tyoen av avtal är relativt vanliga. Ett rabattavtal som ger en provision till den som lagt ner tid och energi på förhandlingen är i sig inget att höja på ögonbrynen över. Precis som Ulf Tapper påpekar kan det ge alla inblandade parter en fördel.

Men det finns risker. Affärsmodellen kan förvandlas till ett svårartat etiskt problem.

**INGEGERD EK, JURIST PÅ** Lex Advokatbyrå, har erfarenhet av ekobrott från bland annat Ekobrottsmyndigheten.

– Det är bara mutbrott om en enskild tjänsteman mottar en gåva i sin tjänsteutövning. Men samtidigt finns det alltid en risk vid den här typen av långvariga samarbetsavtal att det uppstår något slags symbios mellan personer som har nära kontakt. Här gäller det att arbetsgivaren är vaksam så att en medarbetare inte väljer en viss leverantör utifrån

## Så resonerar några stora förvaltare

Vi har av utrymmesskäl refererat de ibland mycket utförliga svaren. Du hittar dem i sin helhet på [bobattre.se](http://bobattre.se).

### HSB

Det förekommer avtalsmodeller där HSBs regionala föreningar lämnar rekommendationer till bostadsrättsföreningar och får en ersättning för detta. Det handlar om en ersättning för marknadsföring, kvalitets- och miljökontroll. Syftet med avtalen är att skapa tillräckligt starka

incitament för att leverantören ska veta att ett inköpsavtal leder till ett volymmässigt resultat som kan motivera en rabatt.

Presschef Åke Johansson menar att det inte alltid är priset som är det viktigaste för bostadsrättsföreningen i valet av entreprenör. Trygghet och kvalitet är oftast viktigare.

I och med att avtal tecknas görs en hållbarhetsbedömning som innebär att det ställs krav på kvalitet i tjänster/produkter.

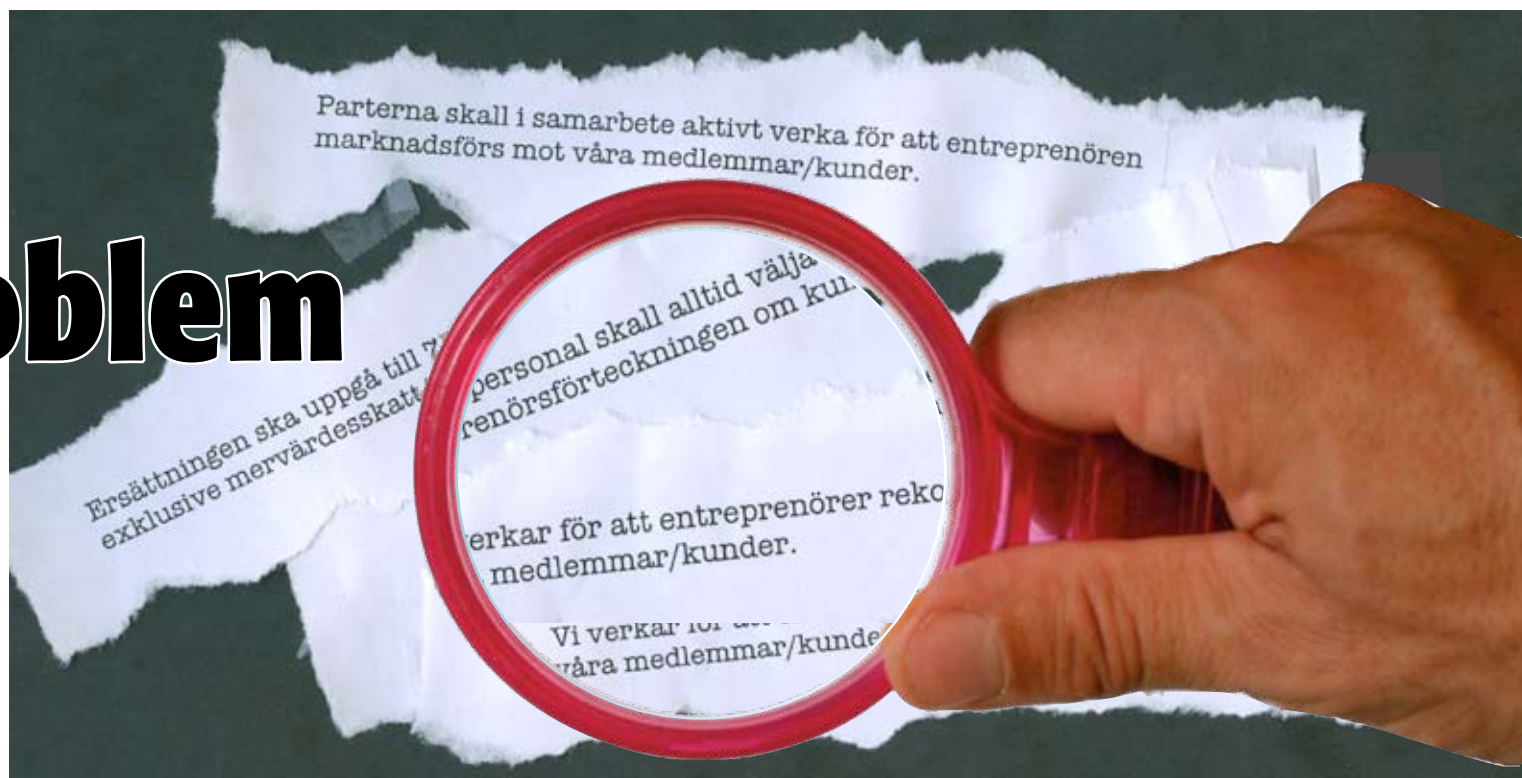
Åke Johansson betonar att det alltid är föreningarna som fattar beslutet självständigt och att man inom HSB lägger ett stort arbete på att skapa kunniga och självständiga styrelser.

För att ersättning till HSB ska vara acceptabla ska priset för varan eller tjänsten alltid vara lägre än vad man betalar på marknaden. Intäkterna för marknadsföringen ska gå tillbaka till verksamheter som gagnar medlemmarna.

De vinster HSB gör redovisas i form av en total intäkt under rubriken *Övriga intäkter* i årsredovisningen. Men Åke Johansson lämnar öppet för att redovisningen kan förbättras.

– Här kan tydliga regler vara ett sätt att skapa bättre insyn och det är möjligt att HSB Riksförbundet i en fortsatt process med HSB-föreningarna kan komma fram till en ny ordning för hur redovisningen bör se ut.

# oblem



andra grunder än bästa pris och kvalitet.

Detta är något som de större organisationerna verkar ha ögonen på; i de fall man har kunnat påvisa att en medarbetare haft en för nära koppling till en leverantör har denne fått sparken.

**ETT ÖPPET AVTAL SOM GER** en kickback, marknadsföringsersättning eller vad man valt att kalla det, till en organisation är rätt hanterat helt okej sett ur både juridiskt och etiskt perspektiv. Det är när det inte redovisas öppet och i hög grad kommer att styra de råd som ges som det blir ett verkligt problem.

Här finns risk för vad som på juristspråk kallas otillbörlig påverkan – alltså att det finns dolda bevekelsegrunder bakom de råd som förvaltaren ger. Kan uppdragsgivaren (i detta fall en brf) verkligen lita på att förval-

tarens råd inte i första hand baseras på egen ekonomisk vinning?

Ingegerd Ek menar att en öppen redovisning av villkoren är av största vikt om det ska fungera tillfredsställande.

– Jag tycker att föreningen ska vara vaksam när förvaltaren föreslår en viss leverantör. Man ska kräva att förvaltaren är öppen med de samarbetsavtal man har med leverantörer.

**LEVERANTÖREN VILL GIVETVIS** vara garanterad en viss försäljningsvolym för att överhuvudtaget vara intresserad av ett lämna rabatt. Det kan leda till att den enskilda förvaltaren får ett tryck på sig att sälja in mer varor och tjänster till föreningen än vad som egentligen är motiverat.

Trots de ofta stora rabatterna kan man också diskutera om denna typ av avtalsförfarande

verkligen gynnar föreningarna i det långa loppet. Risken finns att entreprenörer stängs ute eftersom de inte anser sig ha råd med rabatterna, även om deras slutpris kanske är lägre än konkurrenternas. Om föreningen med sin förvaltare då inte går ut på den öppna marknaden för att få in anbud från andra håll är det stor risk att entreprenören kompenserar rabatten med en överdebitering.

– Man måste undersöka om rabatten verkligen kompenserar för att vissa leverantörer stängs ute. Rent affärsmässigt är ju detta ett sätt att sätta konkurrensen ur spel, säger Ingegerd Ek.

Särskilt viktigt är detta i branscher där det finns konkurrerande tekniska lösningar. Det får aldrig vara så att en kickback styr råd om bästa energilösning, stambyteslösning, bredbandslösning etc. ■

## Fastighetsägarna Stockholm

– Förvaltaren får inte sitta på två stolar. Det kan givetvis vara oetiskt förfarande att som förvaltare skaffa sig förmåner när man gör en upphandling av tjänst för en fastighet som man har ansvar för. Det kan till och med vara straffbart som trolöshet mot huvudman, konstaterar Tore Ljungkvist, vice vd.

Han menar att det dock är rimligt att göra en annan bedömning i de fall förvaltaren köper in stora volymer av en produkt. Det bör då inte anses oetiskt att fakturera sin kund enligt vanlig prislista och behålla mellanskillnaden.

Så kallade förmånsavtal förekommer där det går att få ner priset då många medlemmar för-

väntas utnyttja hängavtalet. I några förmånsavtal utgår en ersättning till intresseorganisationen för informationsansvaret gentemot medlemmarna.

Ersättningen går alltså inte till servicebolaget utan till föreningen.

## UBC Ekonomisk Förvaltning

– Vi skiljer oss från många andra förvaltare då vi är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna, alltså de föreningar vi förvaltar. Vi sysslar numera enbart med ekonomisk förvaltning, därmed hamnar vi aldrig i situationer där vi är rådgivare vid upphandling, säger vd Claes Sjöblom.

Dock har UBC samarbetspartner där man får

en kickback. Detta redovisas i årsredovisningen och tas upp på stämman där medlemmarna får avgöra vart pengarna ska gå.

## SBC

Det finns ett antal förmåner som medlemmarna kan utnyttja. Enligt Göran Olsson, vd för SBC, är det dock inte den typen av avtal där SBC är inblandade som rådgivare. I försäkringsfrågor samarbetar SBC med Allians Försäkringsmäklare. Här får SBC en kickback.

– Men vi säljer inte försäkringar och gör inte reklam för dem. Det handlar om att kunna erbjuda våra medlemmar prisvärda försäkringar.

Skapa en gård som bjuder in till otvungna sammankomster. Här är landskapsarkitekt Helena Rosenlöfs bästa tips.

**TVÄRTEMOT VAD MAN** skulle kunna tro så är intimitet och avskildhet en viktig förutsättning för att spontana möten ska uppstå.

– Vi får ofta jobba för att omvända folk från tanken på en enda stor sittplats. Även om det finns 18 sittplatser upplevs det ändå som upptaget om det sitter fyra personer där, säger Helena Rosenlöf.

Tricket är alltså att ha flera platser in till varandra, gärna med viss avskildhet.

– Möten uppstår ändå, bara folk kommer ut på gården. Många drar sig för att gå ut om det verkar ”upptaget”. Ofta är det bättre med flera sittgrupper, vill man sitta tillsammans är det bara att ställa ihop möblerna.

**NÄR HELENA ROSENLÖF** skapar nya gårdar åt bostadsrättsföreningar föreslår hon ofta att man ska skapa rum för flera olika aktiviteter. Kanske en sittgrupp där man kan sitta och äta, ett par solstolar, en bänk där man kan slå sig ner ensam med sin kaffekopp.

– Vi är ju inte så jättespontana. Men om man känner sig trygg på sin lilla bänk kan det leda till spontana möten.

Helena vill få oss att släppa den klassiska uppdelningen av gården med barnen i ena hörnan och en lugn plats för vuxna i den andra.

– Nu är barnen med! Ofta blir det väldigt trevligt att ordna en plats för de lite äldre alldeles bredvid barnens lekplats.

## Trädgårdsdesigner

Helena Rosenlöf är landskapsingenjör/trädgårdsplanerare på Slottsträdgården Ulriksdal och har planerat ett flertal bostadsrättsgårdar. Den stora handelsträdgården är en bra startpunkt för inspiration. Här hålls kurser i trädgårdsdesign och det går att boka in hembesök för rådgivning.



# Spontana möten



**EN PERGOLA ELLER ETT TRÄD** skyddar från insyn uppifrån.

– Det är något alltfler efterfrågar. Traditionellt har vi varit dåliga på att ta hänsyn till det. Vi längtar väl för mycket efter solen helt enkelt, säger Helena Rosenlöf.

Planera gårdens utformning efter solens gång. Se till att behålla kvällssolen, pergolan kan med fördel stå i morgonsolen.

På den här gården (lilla bilden) har man placerat skärmar och spaljéer i olika väderstreck. På så



vis öppnar och sluter sig olika rum när man rör sig över gården. Särskilt på överbyggda gårdar med garage eller lokaler under lämpar det sig väl med upphöjda lådor, där det är enkelt att fästa skärmar.

## Kom-igång-tips:

● **TA REDA PÅ BEHOVEN.** En förening med många små lägenheter med en stor andel gamla och unga har andra behov än en förening med stora lägenheter och många barnfamiljer.

● **VAD ÄR DET FÖR HUS SOM OMGER GÅRDEN?** Gårdens utseende bör förhålla sig till den arkitektoniska utformningen, och det måste tas hänsyn till rent praktiska saker som var fönster sitter, hur solen

rör sig och så vidare. Det är viktigt att se till att det funkar rent logistiskt. De nya krukningarna må vara hur fina som helst, men står de i vägen när man ska ut med cykeln skapar de mest irritation.

● **GÖR UPP EN BUDGET.** Tänk också på att allt inte måste vara nytt, ofta finn det något från den gamla gården som går att återanvända.

– Ibland är det bättre att vänta och samla in mer pengar om man inte har råd med en helhetslös-

# PÅ GÅRDEN

## DE SMÅ DETALJERNA

blir naturliga samtalsämnen.

– På en liten gård blir allt så mycket tydligare eftersom man kommer så nära inpå.

Ett par växttips:

**Glanskörsbär** har en vacker, iögonfallande bark och blommor vackert.

**Höstsilverax**, vackra, doftande blommor som blommor sent.

**Körbärsbenved** ger fina små klockliknande frukter.



## UTNYTTJA MATLAGNINGSTRENDEN.

Med en stor grill får även grannens mat plats. Plantera kryddväxter i närheten. Sätt upp små skyltar som talar om vad det är som växer. Det bäddar för spontana möten när de boende är nere och plockar kryddörter till middagen.



ning. Ofta blir det bara sorgligt när man planterat ut ett par buskar som glöms bort och får stå och dö, säger Helena Rosenlöf.

Ett annat vanligt exempel är att man väljer snåla in på ny markbeläggning.

– Men det är ofta det som ger störst effekt, behåller man gammalsliten asfalt är det ofta svårt att känna någon riktig trivsel.

## TA VARA PÅ ODLINGSINTRESSET.

Se till att det finns en avsatt plats där det får komma till uttryck för medlemmarna. Att de som vill får odla i stora lådor är en bra idé. Det är bättre än att det påtås lite här och var i de allmänna planteringarna. Information är viktigt, det får inte bli någon sluten trädgårdsgrupp som mer eller mindre äger gården.





## Exempel: bruksgräsmatta

Gräsytor ska hålla för vistelse, lek, bollspel med mera. De ska ha ett vårdat utseende. Efter klippning ska inte gräs ligga kvar i högar.

### Styrning efter frekvens

klippning skall ske varannan vecka under säsong.

### Styrning efter funktion

**Skötsel:** Klippning utförs så att grässets längd är 4 – 8 cm. Putsning utförs vid varannan klippning. Gräsklipp på hårdgjorda ytor ska tas bort.

**Underhåll:** Kantskäring utförs vid behov. Reparation av skador utförs vid behov.

## En enkel arbetsordning

- 1 Bilda en arbetsgrupp med ansvar för gården och ge dem mandat att fatta beslut.
- 2 Lägga nivån på skötsel efter förutsättningarna, detta är grunden till skötselplanen.
- 3 Begär in offerter.
- 4 Ta ställning till pris, kanske märker ni att ni lagt er på en för hög nivå – backa tillbaka till punkt 2.
- 5 Följ upp med jämna mellanrum. Håller man rätt nivå utifrån skötselplan? Fundera också på om skötselplanen behöver revideras, kanske behövdes det inte klippas så ofta som ni angett.



*Två planteringar – men skillnaden är milsvid.*



# Här behövs en riktig skötselplan

Tro det eller ej men snart kommer de första knopparna att spira ute på gården. Glöm inte bort att grönskan ska vårdas också. Här är de bästa tipsen för bättre styrelse av skötseln av er utemiljö.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: TAGGEN MILJÖ AB

**GRÄSET ÄR FÖR LÅNGT**, buskarna spretar och ogräset hotar att ta över. Och hur ni än tjarar på fastighetsskötarna så blir det aldrig riktigt bra.

Känns det igen? Då är det antagligen dags att skaffa en ordentlig skötselplan.

**SVERIGES BOSTADSGÅRDAR** omfattar lika stora ytor som landets alla anlagda parker. Och kostnaderna för att sköta dem är minst dubbel så höga. Trots det glöms ofta skötselfrågorna bort.

Att inför varje säsong behöva lägga om gräsmattan eller köpa in nya växter blir dyrt. Därför kan det vara värt att lägga lite pengar på att få till en fungerande manual för skötseln. Det allmänna intrycket av utemiljön betyder också mycket för värdet på fastigheten.

– Första problemet är att definiera vad det är man vill ha. Att bara säga "en vacker gård" fungerar inte. Det är så väldigt olika vad vi menar med det, säger trädgårdsingenjör Dan Haubo, vd Taggen Miljö och landskap AB.

Ta något så enkelt som en gräsmatta som exempel. Det vet du ju vad det är, eller hur...? Icke! Prydnadsgräsmatta, bruksgräsmatta, högvuxen gräsyta och äng – det finns ett antal fler olika klippta grästyper att slänga sig med.

**DET GÄLLER ALLTSÅ ATT HITTA** ett gemensamt språk. Troligen behöver föreningen också hjälp med sakkunskap för att få till själva beskrivningarna.

– Annars stannar det ofta vid en massa tyckande, Dan Haubo.



**DET FINNS TVÅ OLIKA** principer att utgå från:

- **Frekvens** – alltså att tala om hur ofta något ska göras. Exempelvis gräsmattan ska klippas varannan vecka.

- **Funktion** – här ställer man istället upp krav på olika delar.

Att definiera skötselplanen utifrån frekvens är enklast för den mindre föreningen. Det ger ett enkelt redskap för uppföljning, är det klippt eller inte vid ett visst datum?

Större förvaltare och kommuner har nästan uteslutande gått över till att styra utifrån funktion. För entreprenören är det en fördel då denne kan styra sitt arbete bättre. Men det förutsätter kompetens hos beställaren, både för att kunna sammanställa kraven och för att klara av att göra ordentliga uppföljningar.

**VILKEN MODELL MAN ÄN** väljer är det ofta vetligt att anlita professionell hjälp.

– Det gäller att lägga kraven på en rimlig nivå. Vän av ordning kan tycka att det ska vara helt ogräsfritt. Det kan gå i en villaträdgård där man kan gå ut och rensa varje dag. Men det är inte rimligt på en bostadsrättsgård, då blir det väldigt dyrt och bäddar för konflikter, säger Dan Haubo.

**OM MAN HAR PRAKTISERAT** frekvensstyrning av utemiljön under en längre tid, och det fungerar bra, så kan det vara en god idé att gå över till funktionsstyrning. För att det ska fungera måste man ha en bra utgångspunkt.

Ibland kan utgångsläget vara så dåligt att det inte räcker med förbättrad skötsel för att återställa kvaliteten. Då krävs det istället en renoveringsinsats för att skapa en rimlig start för det fortsatta skötselarbetet.

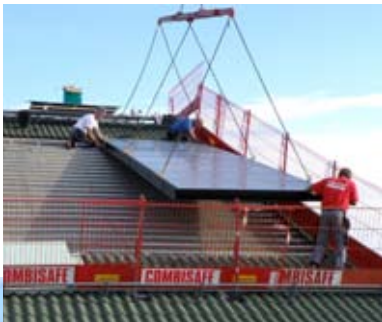
Fördelen för föreningen att praktisera funktionsstyrning är att underhållet bara tickar på. Har en buske i rabatten dött så ser entreprenören till att det planteras nytt utan att föreningen behöver göra någon beställning. Detta givetvis under förutsättning att man fått till en vettig kravnivå.

– Vanligaste källan till konflikt är att man har idealbilder för hur en trädgård ska se ut, men förutsättningarna finns helt enkelt inte där, säger Dan Haubo.

Se till att få till en fungerande dialog med entreprenören. Vänta inte tills det uppstått en konflikt.

**EN DETALJERAD** arbetsbeskrivning/skötselplan är grunden för en bra dialog. Då riskerar man inte att fastna i allmänt gnabbande huruvida gräsmattan sköts som den ska. Antingen uppfylls kraven eller så har någon inte skött sitt jobb. Det ger också en bra grund för att diskutera förändringar. Ofta dyker det upp saker i efterhand som är smidigt om de ingår, som rensning av dagvattenbrunnar.

– Ofta går man och surar på var sin sida och träffas först när det är kris. Så glöm inte att föra en ständig dialog.



480 kvadratmeter takyta täcks av solpaneler för värmning av vatten.

# Egen energi åt sig själv och andra



**Brf Örnen i Timrå gör egen el och värme – och inte bara till sig själva. Överskottet levereras ut på fjärrvärme- och elnätet. Ett intressant projekt som ger en försmak av möjligheterna vid ett tredjepartstillträde till fjärrvärmenätet.**

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: BRF ÖRNEN

DEN FÖRSTA ETAPPEN av föreningens satsning startades den 23 november förra året. 480 kvadratmeter takyta täcks av solpaneler för värmning av vatten. Det är i sig inget unikt. Det speciella med detta projekt är att man kunnat skippa fördyrande ackumulatortankar för lagring av varmvatten. Istället har man ingått en överenskommelse med E-on för att leverera eventuellt värmeöverskott till


fjärrvärmenätet. E-on krediterar 85 procent av priset för den värme som de levererar.

– Enligt mitt sätt att se det har vi löst den gordiska knuten för satsningar på solvärme. För en förening av vår storlek är det orealis-

tiskt att tänka sig att bygga en massa ackumulatortankar. Nu får vi visserligen ett lite sämre utfall rent energimässigt, men å andra sidan blir det ett betydligt mer driftsäkert system, säger föreningens ordförande Bertil Lehto.

Lösningen kräver ett tätt samarbete med fjärrvärmeleverantören.

– E-on har ställt upp till 100 procent, säger Bertil Lehto.

	<b>HSB BRF ÖRNEN</b>
<b>Ort:</b> Timrå	
<b>Storlek:</b> 280 lägenheter	
<b>Byggår:</b> 1991	
<b>Bildad:</b> 1991	
<b>Uthyrning:</b> 3 lokaler	

**SATSNINGEN GÖRS INOM** ramen för Timrå kommuns energi- och klimatstrategi, med stöd av EU och länsstyrelsen. Meningen är att föreningen ska fungera som en demonstrationsanläggning. På webben ska det vara möjligt att i realtid följa energiproduktionen. ➤



## Branschreglerna för tätskikt i våtrum.

Läs mer om GVK på [www.gvk.se](http://www.gvk.se). Där kan du ladda ner eller beställa "Säkra Våtrum" och aktuell förteckning över GVK-aktiverade företag.



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | 08-702 30 90 | [info@gvk.se](mailto:info@gvk.se) | [www.gvk.se](http://www.gvk.se)

I GVK INGÅR:





**Det speciella med projektet är att man inte behöver fördyrade ackumulatortankar för lagring av varmvatten. I stället levereras överskottet ut i fjärrvärmenätet.**

I etapp två bygger man på med ännu fler solpaneler, men också solceller för elproduktion. Den el man själv producerar kommer i första hand att gå till den egna förbrukningen i exempelvis motorvärmare och belysning. Men precis som med värmen kommer man i situationer när man har ett överskott att leverera ut på nätet utifrån en nettodebitering.

– Här ligger vi långt efter, i Tyskland är egenproduktion av el väl utbyggt och det är en ren vinst att producera själv, konstaterar Bertil Lehto.

Vinsten blir minskade koldioxidutsläpp, minskad fjärrvärmeavgift och sänkta elkostnader. På köpet nöjdare medlemmar. Det är kul att göra gott!

## Nu utreds konkurrens på fjärrvärmenäten

**Så är den då äntligen igång: utredningen om ett lagstadgat tredjepartstillträde till fjärrvärmenäten.**

**PETER NYGÅRDS** ÄR REGERINGENS särskilde utredare:

– Rent principiellt finns det väl ingen som är emot ökad konkurrens. Men den som redan äger ett nät tycker antagligen inte att det är så kul att få in ytterligare en aktör. I små slutna system, som det handlar om, är det inte lätt att åstadkomma. Det krävs något slags inträdesbiljett för den som vill in. Uppdraget är att föreslå en tvingande lag; den måste formuleras så att det även i fortsättningen är intressant att göra investeringar i fjärrvärme.

Samtliga politiska partier är överens om att mer konkurrens i fjärrvärmenäten är nödvändigt.

– Det är nödvändigt om vi ska fortsätta



bygga ut fjärrvärmen, jag ser redan en tillbakagång i utvecklingen.

Flera fjärrvärmeleverantörer är positiva – åtminstone för att det kan vara ett sätt att återskapa förtroendet för marknaden.

– Fjärrvärme är en på många sätt mycket bra form för uppvärmning av bostäder och lokaler. Med hög energieffektivitet och god miljöprestanda får fjärrvärmekunden en bekväm och trygg uppvärmning. Ändå kan inte allt sägas vara frid och fröjd. Utformningen av fjärrvärmemarknaden och prissättningen har under senare år varit ifrågasatt, vilket har skadat förtroendet och fått kunder att efterfråga andra alternativ. Det är Vattenfalls fasta övertygelse att denna förtroendebrist går att avhjälpa, säger Therése Sandström, medansvarig Vattenfall Heat Nordic

**MEN DE SVÅRASTE FRÅGORNA** återstår att lösa: Går det? Kan vi utnyttja de oanvända resurserna bättre? Blir det billigare? Blir det bättre anpassat för kunderna?

**Läs mer om vägen till en bättre fjärrvärmemarknad i nästa nummer av Bo bättre.** ■



**Besök oss på Nordbygg monter A10:28 & C09:49**



Inglasning

Fönster

Balkonger

Våtrumspanprodukter

**TEKNOVA**

**Teknova Byggsystem AB**

Box 75 • 592 22 Vadstena

Tel: 0143-292 20 • Fax: 0143-131 50

info@teknova.se • www.teknova.se

# Så förvandlas p-platserna till ett plus i kassan

TEXTER: KAJ DABROWSKI

Förvandla era parkeringsplatser till en ekonomisk tillgång istället för en källa till bråk och frustration – och få nöjda medlemmar på köpet. Här får du svar på de vanligaste parkeringsfrågorna.

**FÖRENINGENS PARKERINGSPLATSER** orsakar ofta många, långa och inflammerade diskussioner.

- Vem ska egentligen få använda p-platserna när det finns så få?
- Vad är rätt avgift?
- Kan föreningen sköta driften av platserna själv eller är det nödvändigt att anlita ett parkeringsbolag?

Men har du väl lärt dig orientera rätt i parkeringsdjungeln så kan p-platserna bli en ekonomisk tillgång för föreningen. Och med ett tydligt kösystem och prisvärda p-platser blir de boende nöjda. Det är därför viktigt att föra en dialog med de boende när man ser över sina p-platser – styrelsen måste vara lyhörd för deras behov men ändå tänka strategiskt.

**DET VIKTIGASTE BRUKAR VARA** att hitta rätt hyra

## Fakta: kontrollavgifter

Enligt Lag om Kontrollavgift vid olovlig parkering (LKOP) § 12 framgår att markägaren svarar för att den som övervakar parkeringsplatsen har lämplig utbildning. Svepark erbjuder kurser



FOTO: KAJ DABROWSKI

**Lena Millqvist, platschef på EuroPark, har mångårig erfarenhet av parkeringsfrågor.**

eller avgiftsnivå. Gör man inte det så riskerar man exempelvis att de utan p-platser subventionerar de andras platser, då parkeringar och garage ofta är förknippade med stora kostnader i drift och administration.

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)

på tre dagar där man blir utbildad parkeringsvakt för jobb på tomtmark. Utbildningarna kan även skraddarsys för hela föreningen. Sedan kan man vända sig till exempelvis Näsjötryckeriet som säljer blankettblock och gå ut och lappa själv.

### Belysning

En god ljussättning ökar trivselen och säkerheten i garaget. Kombinera en ljus färg på väggarna och golvet med taklampor som lyser upp bil- och gångvägar. Lågt monterade lampor är bra för att lysa upp mörka hörn.

### Skyltning

Skyltarna bör vara välplacerade och lätta att tolka. Skyltar som informerar om att parkeringen övervakas avskräcker tjuvar. Glöm inte att ha med kontaktinformation till styrelsemedlemmarna och parkeringsbolaget.

ger vartannat år ut en kartläggning av parkeringsförhållandena i Sverige. Där redovisas bland annat den genomsnittliga p-avgiften i landets samtliga kommuner. Men även inom kommunerna skiftar avgifterna. Det är därför bäst att göra en egen granskning av prisbildens i området.

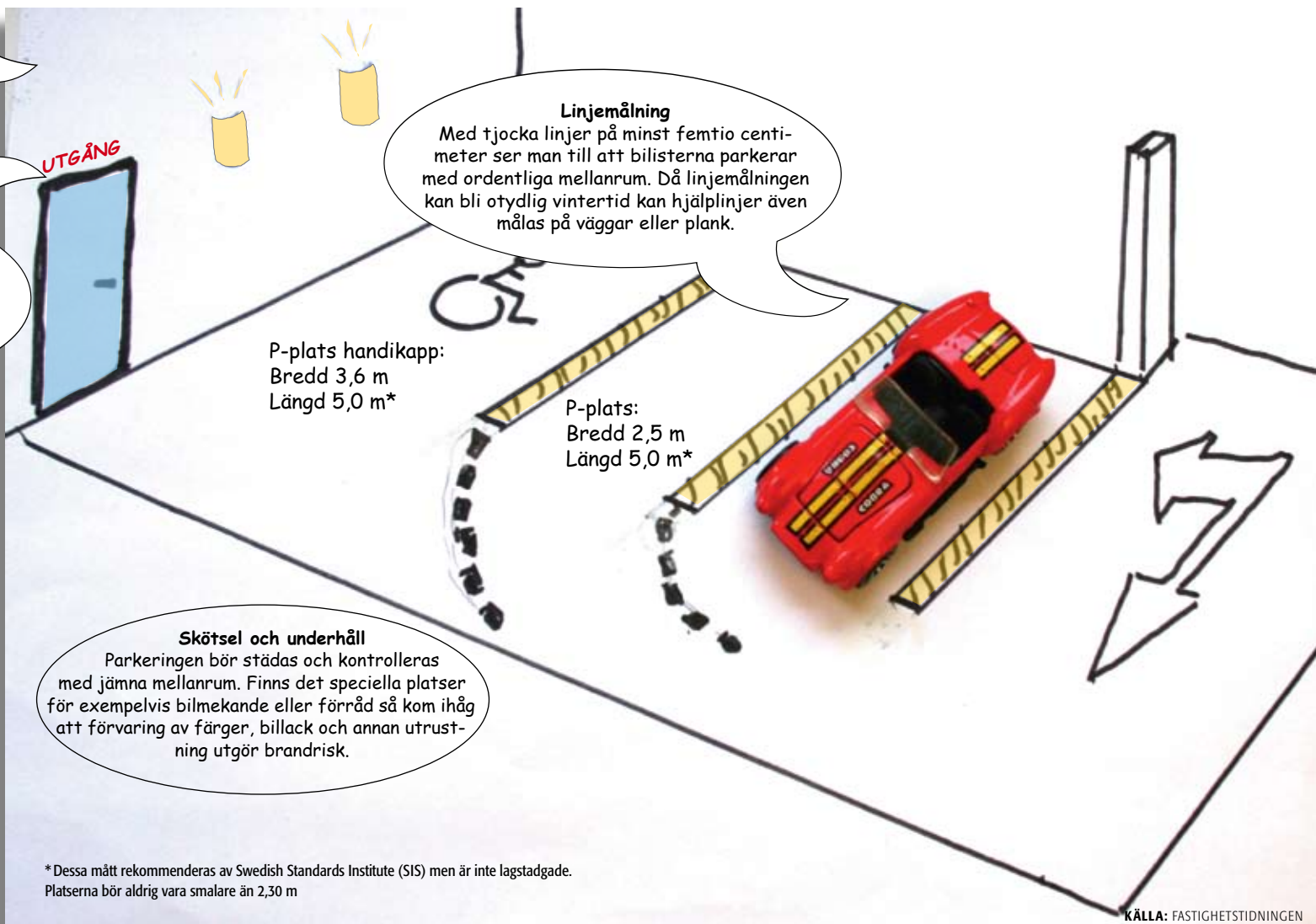
– Det kostar pengar att underhålla en p-plats och har man utgifter måste man ha inkomster också. Några specifika lagar finns inte när man bestämmer avgiften utan det får föreningen bestämma. Man får titta lite på hur det ser ut marknadsmässigt, marknadshyra är ju generellt att rekommendera, säger Lena Millqvist, som är platschef på parkeringsbolaget EuroPark och har 25 års erfarenhet av parkeringsfrågor.

**ÄVEN OM DET INTE ÄR SÄRSKILT** vanligt så finns det bostadsrättsföreningar med färre p-platser än boende. Ibland används även p-platserna för annat än bilar. Har man få platser så är det lämpligt att bestämma avgiften på ett lite annat sätt.

– Platserna är föreningens gemensamma tillgångar och om de inte räcker till alla bör priset sättas på en sådan nivå att alla platser fortfarande kan hyras ut till medlemmar. Eftersom de sannolikt är avsedda för medlemmarna bör man med andra ord inte eftersträva marknadshyra, men komma så nära som möjligt och ändå få dem uthyrda till medlemmarna. Därmed kommer de alla till godo, genom nyttjande eller intäkter, säger Erik Davidsson, konsult och revisor på BoRevision.

Att ha koll på driftkostnaderna och prisläget i närområdet är därmed grundläggande.

# TIPS FÖR TRYGGARE PARKERING



**DET FINNS ÄVEN EXTRA TJÄNSTER** som ökar priset på hyrplatsen, exempelvis motorvärmare. Tilläggstjänster gör det möjligt att ta ut en högre avgift, men då är det viktigt att komma ihåg att folk är avgiftskänsliga. Innan man installerar tilläggstjänster är det därför en god idé att skicka ut en intresseförfrågan till sina medlemmar.

Köfrågan vid brist på platser löser man enklast genom att upprätta en vanlig kölista. Då ska man komma ihåg att även om styrelsen har fria händer att skapa sin egen policy för kösystemet och nyttjanderätten så ska alla medlemmar behandlas lika vid uthyrning.

Många föreningar är ovilliga att ta betalt av

sina gäster. Det innebär att man riskerar att gästparkeringen används som gratisparkering av de boende och folk i närområdet.

– Det ska inte löna sig för en boende att stå på gästparkeringen om det finns förhyrda platser lediga. Då tycker jag att man i första hand ska hyra sig en plats och överlåta gästparkeringen till gästerna, säger Lena Millqvist.

Gästparkeringen ska därför vara något dyrare än hyrplatserna. Har man lediga p-platser så kan dessa gästparkeringar bli en utmärkt källa till extra inkomst för föreningen.

**MÅNGA GÅNGER VILL FÖRENINGAR** spara pengar

och hålla koll på platserna utan någon inblandning från utomstående aktörer. Men då måste man vara beredd på vad man ger sig in på: Att utfärda kontrollavgifter, förhindra bråk samt ta hand om skötsel och säkerhet är oftast för mycket jobb för en förening. Det kan bara lyckas om man kommer väldigt bra överens i föreningen och alla är beredda att följa den policy som bestäms.

– Annars blir det garanterat bråk väldigt fort i föreningen. Jag har varit med om att folk vill ingå ett avtal med ett parkeringsbolag men vill ha ett eget block att använda när de ser felparkerade bilar i området. Detta är inte att rekommendera för en vanlig, ➤

# TEMA Parkering

civillklädd person, säger Lena Millqvist.

**ATT SKÖTA HELA PARKERINGEN** själv kan alltså vara svårt för en förening. I vissa fall kan ett avtal med ett parkeringsbolag verka oundvikligt, men var då uppmärksam på villkoren i avtalet och ta gärna hjälp av förvaltare eller jurist. I bästa fall kan en lyckad förhandling med ett parkeringsbolag visa sig vara en riktig guldgruva. På nästa sida kan ni läsa om brf Aspnäs som nu får in hela 80 procent av automatintäkterna efter lyckade förhandlingar med sitt parkeringsbolag.

**DET MAN MED STÖRSTA SÄKERHET** kan göra själv är att hålla ett öga på skötseln av sina p-platser och se till att säkerhetsnivån är hög. För att undvika olyckor och minska stöldrisken är tydlig

linjemålning och ljussättning avgörande. Förutom linjerna som markerar själva p-platserna kan man även se till att måla hjälplinjer som hjälper osäkra förare på platser med större risk för krockar och olyckor.

Ljussättningen är central för både ökad trivsel och för att minska stöldrisken. Bäst resultat får man när man kombinerar en god ljussättning med ljus färg på väggarna. Kom ihåg att belysningen ska täcka hela parkeringsplatsen och lysa upp alla mörka hörn. För parkeringsplatser utomhus rekommenderas en ljusstyrka på 5–10 lux och så mycket som 150–200 lux inomhus.

För att hålla nere kostnaderna i ett garage kan man installera rörelsedetektorer som slår på ljustet eller en dimmer som successivt ökar ljusstyrkan när någon kommer in. ■

## Läs mer om parkering

### Bobattre.se

På vår hemsida under den orangea fliken Brf Sidor hittar du bland annat mallar för avtal för garage och p-plats samt guider till hur man fyller i dem.

[www.bobattre.se](http://www.bobattre.se)

### Säkrare parkeringsplatser! En handbok med checklista

En utmärkt handbok om parkeringsplatser, hur man planerar en parkeringsplats innan bygge samt information om hur man gör den säkrare. Finns som kostnadsfri pdf på BRÅ:s hemsida under fliken Publikationer.

[www.bra.se](http://www.bra.se)

### Tips om hur man värjer sig mot bilinbrott

Stöldskyddsforeningen har väldigt bra tips om hur man kan skydda sig mot inbrott i bilen. På hemsidan under fliken råd och tips.

[www.stoldskyddsforeningen.se](http://www.stoldskyddsforeningen.se)

### Svenska Parkeringsföreningen

Hitte det parkeringsbolag som passar dig. Är parkeringsbolaget som ni anlitar medlem i Svepark innebär detta att ni får utbildad personal som följer de stadgar och etiska riktlinjer som garanterar en seriös hantering av parkeringsverksamheten.

[www.svepark.se](http://www.svepark.se)



# FASTIGHET2010

## 50 lokala fastighetsmässor under 2010

Läs mer på [www.fastighet2010.se](http://www.fastighet2010.se)



# För- handla – och få bättre villkor



Ordförande Morgan Jemtsveden var med och förvandlade brf Aspås p-platser och p-garage till en lönsam affär.



**Från att ha varit pendelresenärernas billigaste parkeringsalternativ till lönsam privatparkering – brf Aspås lyckades förhandla sig till bättre villkor med sitt parkeringsbolag.**

DET STORA ANTALET gratisparkeringar i föreningsområdet lockade både pendelresenärer och boende att parkera utan att behöva betala eller hyra plats. För att få bukt med problemet bestämde man sig för att se över avgiftsnivån.

– Vi hade en dialog med vårt parkeringsbolag. De ville att vi skulle ta ännu mer betalt, men vi gick en lite annan väg och tittade även på hur det såg ut i området. Det gäller att hålla en vettig prisbild, det får inte vara för dyrt. Men vi vill inte ha någon allmän parkering – det är besökare och boende som ska vara här, säger Morgan Jemtsveden, föreningens ordförande.

PRISNIVÅERNA FÖR GÄST- och hyrparkering är nu reglerade så att det långsiktigt blir dyrare att stå på betalparkeringen än att hyra plats. Så nu väljer många hyrplatserna i det nyrenoverade

<b>BRF ASPÅS</b>
<b>Ort:</b> Jakobsberg, Järfälla
<b>Storlek:</b> 530 lägenheter
<b>Byggår:</b> 1969–71
<b>Bildad:</b> 1970
<b>Uthyrning:</b> Ett antal lokaler

garaget med 17 mc-burar, fyra tvättplatser, två reparationsstationer samt plats för 350 bilar. För säkerheten svarar två kameror – tretton till ska snart köpas in – och två garagevärdar. Gästparkeringen kostar numera pengar, vilket innebär att den används av gäster istället för av pendelresenärer till och från Jakobsbergs station.

Det är inte några köer till p-platserna i för-

eningen och det finns fortfarande lediga platser både i garaget och på platserna utomhus. De boende behöver bara köa om det finns någon specifik plats de vill stå på.

**MORGAN JEMTSVEDEN** rekommenderar att man tar hjälp av ett parkeringsbolag, men säger även att om man är en liten och samspelt förening så kan det funka att själva sköta parkeringen. Det blir upp till varje förening att se över vad man kan vinna på att anlita ett parkeringsbolag.

– Jag har varit ordförande i fem år och vi hade det här parkeringsbolaget redan dessförinnan, men vi har utvecklat det här. Parkeringsbolaget tog ju all vinning själv, på p-böter och i betalstationerna. Men nu har vi förhandlat fram så att vi får 80 procent av det som läggs i stationerna och en viss procent av p-böterna, så vi har gjort en bra förhandling. Vi har även haft problem i garaget med inbrott så vi har inkluderat i avtalet att de gör två rundor per natt. Vi är jättenöjda, säger Morgan Jemtsveden. ■

FOTO: ERIK HÖRKNVIST

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

SPARAR PENGAR! SPARAR MILJÖN!

GENERALAGENT  
TEL. 040-48 21 84

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

**5 års  
Garanti**

**Remaljerings  
Bolaget**  
www.remaljering.nu

# BALKONG RUTAN

– ett glasklart val!

- *Balkonginglasningar*
- *Ramlöst vik-in system*
- *Uterum* • *Balkongtak*



**www.balkongrutan.se**

**Tel: 08-500 255 90**



**Tävla  
och vinn!**

[www.bobattre.se](http://www.bobattre.se)

## Coolt sätt att hålla maten varm eller kall

Vinn en Cool Globe och håll maten kall på balkongen i sommar.

Tävlar gör du på [bobattre.se](http://bobattre.se) – tävlingen pågår till den 31 mars.

Med Cool Globe hålls maten både skyddad och kall med hjälp av ett kylelement som laddats i frysen. Cool Globe håller kylan i en timme. Problemet med rinnande smör och besvärande insekter är löst!

Vill man istället hålla grytan varm använder man en täljsten med korkunderlägg som placeras på brickan efter två minuter i mikron. Cool Globe har hamnat på frimärke i serien Svenska innovationer.

Cirkapris 1 300 kronor.

[www.coolglobe.se](http://www.coolglobe.se)





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

## Juristen reder ut

# Styrelsens ansvar – se

Att ingå i en styrelse innebär att man tar på sig en risk. Genom att känna till fallgroparna går det dock att undvika dem. Oron för att hamna snett får inte leda till handlingsförlamning. Endast den som inget gör kan helt undvika att göra fel. Det är dock oftast betydligt värre att göra ingenting när något behöver göras än att med sunt förnuft göra så gott man kan.

**ENKELT UTTRYCKT KAN MAN SÄGA** att styrelsen är på rätt väg när föreningens intressen, enligt lag och stadgar, vårdas och ingen tillfogas skada. Det är också nödvändigt att ingen medlem särbehandlas positivt eller negativt. Styrelseledamöter får inte heller bereda sig själva någon nytta i kraft av sin ställning.

Ett nyligen aktuellt exempel på utdömt skadeståndsansvar när styrelseledamöter missbrukat sin ställning är följande: Två styrelseledamöter – en av dem ordförande – i en bostadsrättsförening hade i och med ombildning till bostadsrätt missbrukat sin ställning och bytt sina gamla lägenheter mot nyrenoverade och större. Föreningen menade att de båda tillfogat föreningen skada bland annat till ett belopp motsvarande kostnad för reno-

vering av de tillbytta lägenheterna. De tidigare styrelseledamöterna hävdade bland annat att de fått ansvarsfrihet för perioden och att talan därför skulle ha väckts inom ett år.

Stockholms tingsrätt fann dock att beslutet om ansvarsfrihet inte omfattade lägenhetsöverföringarna eftersom det inte hade lämnats några uppgifter om villkoren i avtalen på stämman där ansvarsfrihet beviljades. Tingsrätten biföll delvis käromålet och tilldömde föreningen cirka en halv miljon kronor. Domen har överklagats.

**ISTÄLLET FÖR ATT VIDARE BEHANDLA** olika former av uppenbara missbruk eller brott kan man titta närmare på förutsättningarna för styrelsens arbete och belysa ett par situationer där styrelsen kan hamna i kläm, trots att leda-möterna menar väl och gör så gott de kan.

Medlemmarna utövar sin makt att bestämman över föreningens angelägenheter på föreningsstämman. Styrelsen som väljs har förtroendet att sköta föreningens angelägenheter enligt lag och stadgar. Stämman väljer även en revisor som utövar en kontrollfunktion. Samtliga förtroendevalda ska fullgöra sina respektive roller och på bästa sätt opartiskt och objektivt tillvarata föreningens intressen.

Styrelseledamöter har personligt skadeståndsansvar för de fall de uppsåtligt eller genom oaktsamhet skulle orsaka skada under utövande av sitt uppdrag eller genom att

bryta mot lag eller stadgar. Även revisorn kan drabbas av personligt skadeståndsansvar.

Styrelsen är skyldig att väl vårda föreningens intressen och samtidigt följa stämmans beslut. Det finns därför tillfällen då styrelsen kan hamna i kläm.

I stadgarna och lagen regleras vissa frågor där stämman ska fatta beslut. I övrigt är det styrelsen som har beslutanderätt vad gäller den löpande förvaltningen av föreningens angelägenheter.

**STYRELSEN ÄR SKYLDIG** att sörja för att föreningens hus hålls i gott skick. Ibland görs misstaget att till stämman hänskjuta förvaltningsfrågor som till exempel nödvändiga takreparationer eller reparation/utbyte av stammar. Då kan föreningen råka ut för att stämman beslutar att den nödvändiga åtgärden inte ska utföras.

Eftersom styrelsen ska lyda stämmans beslut samtidigt som den har skyldighet att väl vårda föreningens ställning hamnar den i en omöjlig situation. Om det inte går att övertyga stämman om vikten av den nödvändiga åtgärden, kan styrelsen behöva avgå för att de enskilda styrelseledamöterna med säkerhet ska slippa personligt ansvar för de skador som kan uppstå till följd av att styrelsen följer stämmobeslutet.

Ett exempel är just när stambyte inte skett trots flera tidigare läckage. När så läckage sker igen kan den drabbade bostadsrättsshavaren

*”Om försäkringsskyddet är otillräckligt kan man inte rimligen kräva att någon ska ställa upp som förtroendevald och lägga tid och energi på något som kan leda till omfattande personligt ansvar.”*

# Upp för fallgroparna

välja att kräva skadestånd av föreningen på grund av det försummade underhållsansvaret. Bostadsrättsföreningen kan sedan, efter att ansvarsfrihet nekats, utkräva skadeståndsansvar av enskild styrelseledamot. En annan möjlighet är att den drabbade bostadsrätts-havaren väljer att rikta sitt skadeståndsanspråk direkt mot enskild styrelseledamot. När styrelseledamoten fällt till ansvar kan denne sedan i sin tur, regressvis, kräva ersättning av övriga medansvariga styrelseledamöter. Risken för skadestånd bör i allmänhet betraktas som låg då det ofta finns goda möjligheter att rätta till eventuella misstag innan de leder till fällande dom.

Av detta exempel framgår vikten av att inte hänskjuta löpande förvaltningsfrågor till stämman.

**STYRELSELEDAMÖTER BEHÖVER** omfattas av en ansvarsförsäkring som täcker alla de risker som kan drabba en styrelse i ansvarshänseende. Även föreningens revisor bär ett personligt ekonomiskt ansvar i anledning av sin kontrollfunktion. Om det rör sig om en lek-mannarevisor från föreningen är det viktigt att ansvarsmomentet i föreningens försäkring även täcker revisorn. De försäkringslösningar som finns på marknaden innefattar inte alltid fullgott ansvarsmoment – ibland står till exempel revisorn utan försäkringsskydd. Detta är inte acceptabelt. Fråga ert försäkringsbolag om revisorn omfattas av ansvarsmomentet.

Om så inte är fallet är det dags att överväga att byta försäkringsbolag. Om försäkrings-skyddet är otillräckligt kan man inte rimligen kräva att någon ska ställa upp som förtroendevald och lägga tid och energi på något som kan leda till omfattande personligt ansvar.

**EN STYRELSE KAN HAMNA** i kläm även på andra sätt. Det råder till exempel en viss konflikt mellan skyldigheten att tillvarata föreningens bästa och medlemmarnas önskemål om information. En styrelse som försöker informera så mycket som möjligt kan ibland komma att ge ifrån sig information som kan användas för att skada föreningens intressen. För att undvika den risken kan en styrelse välja att informera så lite som lagligen är möjligt (det är inte mycket det finns skyldighet att informera om) och hänvisa frågande medlemmar till att alla frågor med bäring på föreningens ekonomi besvaras i samband med föredragning av årsredovisning på nästkommande ordinarie föreningsstämma. Idealet är naturligtvis att informera om allt som har allmänt intresse men att hålla inne med sådant som mer uppenbart kan vara till skada för föreningen eller enskilda. Denna balansgång är ibland svår.

Observera att varje styrelseledamot bär ett personligt ansvar för att inte sprida information som kan vara till skada för föreningen eller enskilda. Någon egentlig tystnadsplikt utöver detta torde inte finnas, även om styrel-

seledamotens allmänna lojalitetsplikt kräver att styrelsens linje i informationsfrågor följs.

Några andra sanktioner än att stämman beslutar att entlediga den styrelseledamot som läcker information torde inte finnas under förutsättning att ingen skada uppstår. Om den läckande styrelseledamoten däremot orsakar skada kan personligt skadeståndsansvar komma ifråga. Det kan även vara fråga om att brottet trolöshet mot huvudman begåtts.

**STYRELSEN BÖR VERKA FÖR** att medlemmarna får så mycket information som möjligt. Ibland uppstår frågan om styrelseprotokollen ska lämnas ut. En vanlig missuppfattning är att medlemmar har rätt att se protokollen. Så är det inte. Det rör sig inte om offentliga handlingar och det finns ingen skyldighet för styrelsen att hålla protokollen tillgängliga för medlemmarna. Men revisorn har naturligtvis rätt att se protokollen.

Om protokollen skulle skrivas med avsikt att alla skulle kunna läsa utan att riskera att skada uppstår, skulle de bli närmast innehållslösa och mista sin funktion som bevismaterial och dokumentation över styrelsens arbete. Protokollen måste korrekt visa de beslut som fattats och det vore mycket olyckligt om protokollen vattnas ur (för att kunna visas upp för alla) och de egentliga besluten enbart fattas i en inre krets, kanske på delegation från styrelsen, utan ordentlig dokumentation. ■

# Kan en styrelse införa hur höga avgifter som helst?

**Det kom en fråga från en av Bo bättnes läsare: "Kan en styrelse besluta om hur höga avgifter som helst? Vad kan man som medlem göra om man tycker att avgiftsnivån är för hög i förhållande till redovisade kostnader? Om man under några år tar ut för höga avgifter kan det väl på sikt innebära att pengarna kommer framtida och helt andra medlemmar tillgodo?"**

**Här svarar BoRevisions Erik Davidsson.**

**FRÅGAN OM VAD SOM ÄR** en rimlig avgift har samma karaktär som "Hur långt är ett snöre". Den är omöjlig att besvara, om den inte sätts i ett sammanhang. Frågan om styrelsens befogenheter avseende avgifterna regleras vanligen av föreningens stadgar, men i de flesta fall är det styrelsen som beslutar om avgifterna.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ och kan givetvis ändra beslut fattade av styrelsen. Men att stämman skulle göra en helt annan bedömning än styrelsen avseende avgifterna är inte sannolikt. Ett sådant beslut riskerar att medföra att styrelsen ställer sina platser till förfogande. Om man anser att avgiftsnivån är för hög (eller för låg) bör man med andra ord istället överväga att byta styrelse.

**VAD SOM ÄR EN HÖG** eller låg avgift är som sagt svårt att bedöma. En avgifts storlek i en förening kan vara indikation på olika saker, exempelvis fastighetens ålder, underhållsbehov, finansiering (via insatser eller avgifter) med mera.

Kraftiga höjningar under kort tid kan vara

ett uttryck för eftersatt underhåll och förestående underhållsinsatser. Låga avgifter kan på motsvarande sätt vara ett uttryck för att otillräckliga avsättningar görs till underhållsfonden.

Variationer ska vid en försäljning av en bostadsrätt återspegla sig i priset, vilket innebär att "för höga" avgifter under en period bör tillfalla säljaren. Vid en försäljning har en köpare (och säljare) att ta ställning till föreningens ekonomi i minst lika hög grad som den enskilda bostadsrätts skick. Den finansiella ställningen utläses av årsredovisningen, men man bör också beakta kommande åtgärder enligt underhållsplanen. Det en köpare förvärvat är bostadsrätts andel i föreningens förmögenhet, vid sidan av nyttjanderätten till en lägenhet.

**I MIN KRÖNIKA I FÖRRA** numret av Bo bättnes lämnade jag några kommentarer kring hur man kan läsa resultaträkningen i en bostadsrättsförening. Det viktigaste för en bostadsrättsförening är att över tiden visa ett positivt kassaflöde. Resultatet och det fria egna kapitalet påverkas av när och hur fastigheten har förvärvat och kan isolerat ge en missvisande bild av föreningens ställning. Kassaflödet baseras på in- och utbetalningar och ska över tiden skapa utrymme för underhåll av och återinvesteringar i föreningens viktigaste tillgång, fastigheten.

Den huvudsakliga, ibland enda, källan till kassaflöde/inbetalningar är medlemmarnas avgifter. Avgifterna ska i huvuddrag täcka följande:



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.

- Löpande drift (teknisk och administrativ förvaltning, uppvärmning, försäkring m m)
- Löpande underhåll (mindre underhålls-åtgärder som inte är planerat underhåll)
- Planerat underhåll (långsiktiga åtgärder, enligt underhållsplan)
- Avskrivningar
- Räntor

**VID EN JÄMFÖRELSE MELLAN** en skuldfri förening och en förening med stora lån bör lån och räntekostnader exkluderas. Grovt förenklat bör vid köp/försäljning av en bostadsrätt justering göras för bostadsrätts andel av föreningens skulder (föreningens lån/kvm x antal kvm) vilket bör påverka priset. Motsvarande justering bör även göras vid bedömning av årsavgiften, det vill säga hur stora räntekostnader som bärs av föreningen respektive den enskilde medlemmen. ➤

***"Om man anser att avgiftsnivån är för hög (eller för låg) bör man med andra ord istället överväga att byta styrelse."***

Löpande drift och löpande underhåll i resultaträkningen motsvaras grovt av utbetalningar från föreningen. Några justeringar behöver normalt sett inte göras för bedömning av kassaflödet. Det kan betraktas som en miniminivå för årsavgifterna i en förening utan lån och utan hänsyn till långsiktigt underhåll eller återinvesteringar.

Planerat underhåll och avskrivningar är ofta det som vällar bekymmer vid bedömning av vad som är rimlig avgiftsnivå. Avsättningar till underhållsfond och avskrivningar bör dessutom bedömas tillsammans, eftersom de är två sidor av samma mynt. Avskrivningarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen, men påverkar inte kassaflödet. Avsättning till fond för yttre underhåll är en resultatdisposition, en omföring från fritt till bundet eget kapital, men påverkar inte heller kassaflödet. Uttag ur underhållsfonden motsvaras dock av utbetalningar för genomförda åtgärder, men är på motsvarande sätt en resultatdisposition som minskar bundet eget kapital.

**TILLSAMMANS SKAPAR** avskrivningar och avsättningar till underhållsfonden utrymme för framtida åtgärder och återinvestering i

fastigheten, i takt med nyttjande och förslitning. Eftersom kassaflödet inte påverkas skapas utrymme för amortering av föreningens lån och därmed möjlighet att ta upp nya lån i samband med framtida investeringar. I en förening som har valt en lägre avskrivningstakt, det vill säga att kostnaden för nyttjande av fastigheten och dess olika beståndsdelar fördelas över en längre period, behöver större avsättningar göras till fond för yttre underhåll. Redovisningsmässigt innebär det förenklat att investeringar som motsvaras av gjorda avskrivningar kan tillgångsföras i balansräkningen, medan underhåll som täcks av underhållsfonden inte tillgångsförs.

**DEN REDOVISNINGSMÄSSIGA** hanteringen enligt ovan påverkar resultatet i föreningen. Det viktiga i en bostadsrättsförening är dock att

avgiftsuttaget ger ett kassaflöde som långsiktigt ger utrymme för underhåll och återinvesteringar i fastigheten. Med avskrivningsprinciper och underhållsplan i samklang undviker man stora svängningar i årsavgifterna.

**SAMMANFATTNINGSVIS** ÄR det inte alldeles enkelt att bedöma vad som är en för hög eller för låg avgift i en bostadsrättsförening. Men vid en försäljning bör ett för högt avgiftsuttag under en period återspeglas i ett högre pris, eftersom föreningens förmögenhet ökat. Det ställer dock stora krav på köpare och säljare (och mäklare) att göra en rimlig bedömning. Alltför ofta innebär en (för) låg avgiftsnivå att priset på bostadsrätten istället blir högre, eftersom köparens kalkyl på kort sikt blir bättre, även om det är ett uttryck för otillräckliga avsättningar för framtida underhåll. ■

***”Kraftiga höjningar under kort tid kan vara ett uttryck för eftersatt underhåll och förestående underhållsinsatser.”***

*Ny balkong?  
Nytt räcke?  
Renovera balkongen?  
Glasa in balkongen?  
Kvalitet i alla led,  
från projektering till montage  
Se vår hemsida [www.bf.nu](http://www.bf.nu)*



**BFQ**  
KVALITETS SÄKRAD

**Balkong  
föreningen  
i Norden** **BF**

**CYKELGARAGE VÄDERSKYDD CYKELSTÄLL MATTPISKSTÄLL M.M.**



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

[www.blidsbergs.se](http://www.blidsbergs.se)



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

## Styrelseskolan

# Går det att nå rätt

**Rättvisa. Ett ofta använt, kanske slitet och missbrukat ord. Ett ord som ofta dyker upp bland medlemmarna i föreningsammanshang. Men absolut rättvisa är omöjlig att uppnå.**

**JAG VAR MEDLEM I EN** bryggförening på landet. Föreningen hade ett antal bryggor, uppläggningsplats och en mastkran. Så en dag var det dags för utbyte av mastkranen som var nedsliten. På känt manér kom då frågan upp hur kostnaden skulle fördelas. Många röster höjdes för att enbart segelbåtsägarna skulle betala eftersom motorbåtsägarna – i vart fall de som för närvarande var motorbåtsägare – inte skulle komma att nyttja kranen. Det är förvisso rätt. En motorbåtsägare behöver inte någon mastkran. Men det är föreningen som äger mastkranen. Alla deltar lika med en del per ägd fastighet i föreningen.

På samma sätt är det med vägsamfälligheten. Någon hänsyn tas inte till om jag åker stor eller liten bil, bor ofta, kanske till och med permanent eller om jag endast sporadiskt nyttjar vägen. Jag deltar i ett sammanhang. Hur mycket jag nyttjar nyttigheterna varierar efter behov. Det går inte att mäta allt nyttjande. Ofta när man sätter sig ner och funderar kommer man att finna att det är gungor och karuseller.

**ALL SÅDAN HÄR DISKUSSION** härrör från en

uppfattning att det ska råda absolut rättvisa. Man glömmer bort att man ingår i ett större sammanhang där allt inte är öronmärkt. Man har i stadgarna skapat vissa fördelningsnormer hur avgifterna ska fördelas för att i någon mån följa de grundläggande föreningsprinciperna om rättvisa. Definitionen av vad som är rättvisa görs dock alltid av den som känner sig orättvist behandlad.

Få ord är så missbrukade som rättvisa. Många säger att det finns ingen rättvisa – men det hävdar jag nog att det gör.

**EXEMPLET FRÅN BÅTKLUBBEN** kan lätt översättas till bostadsrättsföreningar. Där vimlar det av rättvisefrågor. Liten lägenhet betalar mindre i kronor än större lägenhet men kanske mer per kvm. Detta är ett uttryck för något slags rättvisa, ett hänsynstagande som beaktar föreningslagens bestämmelser. Men det kan aldrig handla om millimeterrättvisa utan rättvisan är ganska grov. Huvudsaken är att man inte otillbörligt gynnar en medlem på bekostnad av andra medlemmar.

**DETTA ÄR DEN EVIGA FRÅGAN** i bostadsrättsföreningar och i andra sammanhang där människor ska samverka. Samhället är den största enheten och politiken har tacksamt tagit till sig ordet och använder det i den politiska argumenteringen.

Bostadsrättsföreningen är ett litet sam-

hälle. Man äger en sak gemensamt, nämligen huset. Bidraget till att snurra runt föreningen ekonomiskt kommer från medlemmarna genom deras årsavgifter. Om man saknar barn är man ändå med och betalar för sandlådan. Om man har tvättmaskin är man ändå med och betalar för tvättstugan. Om man är en stor familj med många barn som åker i hissen betalar man inte mer bara för det.

Visst kan man öronmärka vissa kostnader. Många stadgar ger utrymme för att särdebitera förbrukningsavgifter, men att exakt mäta förbrukning låter sig ofta inte göras utan omfattande installationer. Därför handlar det vanligen fortfarande endast om uppskattningar som tar hänsyn till yta. Det är bara på en punkt som vi i allmänhet har individuell mätning, och det är elen.

Tyvärr har individuell mätning av olika förbrukningar aldrig slagit igenom när det gäller värme och vatten, stora kostnadsposter i föreningen. Ute i Europa är det mycket vanligt och det mesta mäts individuellt. Man har egna abonnemang.

**MEN ALLTING LÄMPAR SIG INTE** för individuell mätning. Det finns till och med de som har processat ända upp i Högsta domstolen för att uppnå den optimala rättvisan.

Ett fall handlade om kabel-tv-avgifter. I många föreningar behandlas kabel-tv-kostnaden som en kostnad bland andra, vilket

*”All sådan här diskussion härrör från en uppfattning att det ska råda absolut rättvisa. Man glömmer bort att man ingår i ett större sammanhang där allt inte är öronmärkt.”*

# visa i en förening?

innebär att föreningen får räkningen och den går in bland alla andra kostnader.

Medlemmen som processade ansåg att kabel-tv skulle styckdebiteras eftersom man inte tittar mer på tv i en större än i en mindre lägenhet. Han ansåg att han betalade för mycket. Han förlorade målet eftersom domstolen ansåg att föreningen gjorde rätt som behandlade den kostnaden som alla andra kostnader.

**FÖR NÅGRA ÅR SEDAN** gjordes fastighetsskatten om till en kommunal fastighetsavgift. Taket för skatten motsvarade 1 200 kronor per lägenhet. Vi förstod att det skulle börja ringa i våra telefoner. Mycket riktigt. Medlemmar krävde att skattedelen av avgiften skulle fördelas lika mellan lägenheterna. Man glömde bort att det var föreningen som debiterades ett klumpbelopp i skatt där taket var satt till ett belopp motsvarade 1 200 kronor gånger antal lägenheter. Det spelar ingen roll om lägenheterna är stora eller små.

**FRÅGORNA BLIR ÄNNU SVÅRARE** när större arbeten ska utföras av bostadsrättsföreningen som fastighetsägare. Balkonger är ett bra exempel. Dessa måste ibland helt renoveras och kanske passar man på att öka ytan när man ändå gör arbetet. I sådana situationer är det många medlemmar som inte har balkong som frågar sig varför man ska vara

med och betala renoveringen för andras balkonger.

Jag tycker svaret är tämligen enkelt. När en förening bildas görs en ekonomisk plan. Det viktigaste i planen anser jag vara den fördelningsnyckel som bestämmer hur avgifter ska fördelas. Den delen bär man med sig i föreningen för i princip all framtid.

Fördelningsprinciperna kan vara bra eller dåliga och det kan ligga mycket eller inget tänk bakom hur man bygger upp relationerna i föreningen, dvs med hur stor andel respektive lägenhet ska vara med och betala avgifter. Men principen är att föreningen har en massa kostnader. Dessa ska täckas av årsavgifter. Avgiften fördelas så att de största lägenheterna har den högsta kostnaden. Ofta har mindre lägenheter en något högre andel per kvm för att täcka startkostnaderna.

**MAN KAN GÖRA JÄTTELIKA** Excel-ark med schema hur avgifterna ska fördelas, men det kommer ändå att finnas en massa synpunkter. Ofta tar man hänsyn till ett antal fasta parametrar som t ex balkong och våningsplan. När så föreningen väl bildas är hänsyn tagen till de faktorer som finns i föreningen, vare sig det syns tydligt eller inte. Det går att ändra genom att inom rimliga gränser justera det sätt på vilket årsavgift beräknas.

Detta görs ofta i samband med att nya balkonger byggs. Då vill man att de lägen-

heter som sätter upp balkong ska betala lite mer för att täcka framtida underhåll. Men om man utgår från situationen att man i ett hus ska renovera balkongerna så är det föreningen som fastighetsägare som ansvarar för detta. På samma sätt som när man ska byta ut taket ska föreningen betala kostnaderna.

Finansieringen av balkongrenoveringen görs genom att ta ut högre avgifter från medlemmarna enligt de fastlagda fördelningsprinciperna. Någon grund att särdebitera balkonglägenheterna finns inte.

Frågan uppkommer hur man gör om man samtidigt vill öka på balkongytan. Den frågan är lite mer komplicerad. Utvidgning av balkongerna är en stämmofråga. När väl beslut har fattats är det föreningen som bekostar arbetet. Frågan är om det innebär ett otillbörligt gynnande av medlemmar med balkong. Det kan nog vara så om det är stora utbyggnader, men samtidigt kan det vara en ytterst marginell merkostnad eftersom man ändå håller på med arbete. Jag skulle nog inte processa i frågan.

**MED HÄNSYN TILL ATT** det blir upprörda känslor bör man kanske från föreningens sida göra det mer smakligt och ordna något system med ersättning från de medlemmar som får en större balkong på samma sätt som när man installerar helt nya balkonger. ■

**NYHET!**

# Bo ännu bättre

I vårt arbete med tidningen stöter vi ofta på intressanta produkter och tjänster för bostadsrättsföreningen. Inte sällan kan de vara lite svåra att få tag på. Ofta är det prylar som det vore smart att köpa in till hela föreningen. Därför startar vi nu **Bo bättnes förmånsklubb Bo bäst!** Här hittar du ett flertal varor och tjänster till kraftigt rabatterade priser.

**Erbjudandena från Bo bäst hittar du på [bobattre.se](http://bobattre.se).**



## Ekonomikurs

■ ■ ■ Med rätt kunskap blir det enklare, roligare och lönsammare att driva föreningens ekonomi. Företaget Conzignus Hem och Fastighet erbjuder Bo bäst-medlemmar en helt ny online-utbildning utan krav på tidigare erfarenhet av ekonomiskt arbete.

Syftet är att hjälpa dig att förstå det dagliga styrelsearbetet och kunna förutse effekten av långsiktiga styrelsebeslut.

Då utbildningen är webbaserad kan du gå den när du vill. Grafiken som används är helt sifferlös och därför lättare att förstå och snabbt ta till sig. Utbildningen fokuserar sedan på specifika bostadsrättsfrågor där man får förståelse för föreningens ekonomi.



## Brandsäkert grundpaket

■ ■ ■ Det sker cirka 15 000 bostadsbränder i Sverige varje år. I många fall skulle riskerna kunna minimeras radikalt. Men tyvärr saknas alltför ofta bra brandsäkerhetsprodukter i de svenska hemmen. Rätt utrustning för att snabbt kunna släcka en brand är en oerhört billig försäkring för både liv och egendom för hela huset.

Brandskyddsföreningen uppmanar först och främst alla att ha brandvarnare. Fungerande sådana! Med seriekopplade brandvarnare spelar det ingen roll var branden startar. Går larmet i ett rum larmar även övriga brandvarnare.

Brandlarmet bör kompletteras med brandskyddsprodukter som gör att man klarar en snabb första insats. Sedan december 2008 rekommenderas pulverbrandsläckare på sex kilo med högsta släckeffekt (effektivitetsklass 43A, 233B, C) av Brandskyddsföreningen.

Housegard erbjuder ett grundpaket som bör finnas hemma hos samtliga medlemmar i er förening, bestående av två stycken seriekopplade brandvarnare, en brandfilt och en brandsläckare på sex kilo.



**UTBILDNINGAR FÖR  
FASTIGHETSBRANSCHEN**

Vårt kursutbud finns på [www.plus.se](http://www.plus.se)



# med **Bo** **bäst!**



## Husets bibliotek

■ ■ ■ Ha alltid kunskapen hemma – bygg upp ett eget bibliotek i föreningen. På Bo bäst hittar du ett urval titlar som inte alltid är så lätta att hitta i den vanliga bokhandeln – givetvis till ett bra pris. Några exempel:

**Husets ansikte.** En bok om fönster, portar, ytterdörrar av Lena Sjöström Larsson och Kerstin Wergeni-Wasberg. Här får du lära dig vad som är värt att veta om några av de viktigaste delarna på husets fasad och att välja rätt utifrån husets stil, funktion och ekonomi.

**Hantverkarguiden.** Bra jobb till rätt pris av Bo bättnes tidigare chefredaktör Lennart Arnstad. En oundgänglig guide i jakten på den gode hantverkaren. Vad säger lagen? Var och hur kan man klaga om man tycker arbetet blivit dyrare än man trott eller om det utförts dåligt?

**Barnsäkerhetsboken** av Lena Karlsdotter Lindehag (kommer i april) vill göra det lättare för dig som förälder, eller kanske mor- eller farförälder, att njuta av tillvaron med barnet i en trygg miljö. En praktisk handbok med en mängd tips på hur man med enkla medel kan barnsäkra hemma, i närområdet och på utflykter.

## Vattensäkra kök för alla medlemmar

■ ■ ■ Se till att medlemmarna har ett fullgott skydd mot vattenskador även i köket. Genom att installera diskbänksinsats, golvsydd, vitvaruunderlägg och tätning runt rören minimeras risken för fukt-, mögel- och vattenskador. Underlägg i plast samlar upp och leder fram eventuellt läckagevatten från diskmaskinen och kylan eller frysen. Med denna skadeförebyggande åtgärd är också aktsamhetskravet i försäkringsvillkoren uppfyllt.

Ännu säkrare blir det om man kombinerar med fukt-

larmet Dropp Stop 600. Med hjälp av sina fuktkännare varnar larmet om en rörkoppling har börjat läcka, så att du kan åtgärda innan skada är skedd.

Tolco erbjuder Bo bättnes medlemmar paketlösningar med golvsydd i olika storlekar och Dropp-Stop 600 för ett vattensäktrat kök.

Passa på att ta upp beställningar i hela föreningen!



**FOTNOT.** Eftersom vi skriver om problemet när rådgivaren kan misstänkas för att ha en dold agenda – nä, vi får ingen kick-back. Vi ser Bo bäst som en ren läsarservice.

## 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**



[www.hfonstret.se](http://www.hfonstret.se)



# Nästa nummer av Bo bättre



## Koll på stammarna

- Byta allt, satsa på relining eller vänta och se? Bo bättre reder ut och granskar.
- Läs också hur det går för våra stambytare i Brf Vattenspegeln.

## TEMA: Hissar

Knepigt med de nya reglerna? Detta gäller! Vi besöker en bostadsrättsförening som fick ett riktigt lyft med sin nya hiss.

## TEMA: Säkerhet

Säkerhetsinvesteringar måste värderas i mer än bara pengar.

● Styrelsetips ● Juridik ● Ekonomi

## Tillgänglighet

2010 är det år då tillgängligheten ska vara utbyggd i Sverige. Skyldigheter, bidrag och de smarta lösningarna.

## Prenumeration

Helårsprenumeration, fyra nummer, 139 kronor.

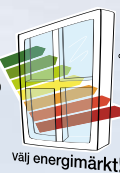
Ring eller faxa in din prenumeration.

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

Postadress:  
**TITELDATA**  
Kundtjänst  
112 86 Stockholm

**Nr 2 ute 7 maj**

# Vi kan göra något åt era fönster!



**Renoveringsystem**  
i strängpressade aluminiumprofiler med utbytesbåge. Objektanpassas och monteras av våra egna montörer.



**PVC-fönster** för er som vill minska energikostnaden och framtida underhåll. Skräddarsys efter era önskemål och monteras av våra egna montörer.



**PVC-fönster** med aluminiumbeklädnad

**MIR** Gruppen AB

Turbingatan 12-14, 598 40 Vimmerby  
Tel. 0492-795 50, Fax 0492-156 60

[www.mirgruppen.se](http://www.mirgruppen.se)

[www.mirgruppen.se](http://www.mirgruppen.se)

[www.mirgruppen.se](http://www.mirgruppen.se)