

Bo bättrare

DET FÖRENINGEN BEHÖVER VETA

TEMA SÄKERHET

Investera i trygghet

- Gemensam trivsel
- Tekniken till hjälp
- Samverkan med grannarna
- Säkerhetsprylarna



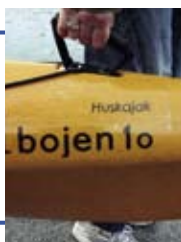
KOLL PÅ STAMMARN

Unik guide
– alla metoder
för stambytet



NYHET!

Säkert
boende
–förmånspriser
för medlemmar



**Medlemsnytta
med guldkant**



GÖRAN OLSSON:
**Konsten att hantera
de besvärliga**

- 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 26 500 ex,
har en TS-kontrollerad upplaga på 24 900 ex.
De övriga tidningarna delas ut bland annat
på Byggcentrum i Göteborg, olika mässor, Marknads-
respons fastighetsseminarier runt om i landet samt
hos ett flertal 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 2



**Nyhet:
Säkert boende**

Säkert boende – en läsarnyhet som gör
föreningsarbetet enklare och tryggare. Här finns allt som föreningen
kan behöva för sin säkerhet – till
förmånliga priser.

sid 6

**TEMA:
STAMMAR**

Vägen till fungerande stammar – stor
guide. Traditionellt och tryggt, smärt-
fri relining eller är kanske kassetmetoden
alternativet för er? Bo bättre
ger dig den överblick du behöver för
att göra det rätta valet just för er.



sid 17



Pricken över i

Möt fyra bostadsrättsföreningar som
kan erbjuda sina medlemmar det
där lilla extra – som en egen biograf i
källaren...

sid 50

Så vill partierna satsa

Svarar på Bo bättre bostadsfrågor inför valet.

8

TEMA: Hissar

Hissen kan bli ett dyrt transportmedel. Våra goda råd är dock gratis.

12

Tillgänglighet

Så planerar ni för bättre tillgänglighet för alla.

26

Bredbandsmonopolet bryts

Nya möjligheter att slippa bredbandsmonopolet har öppnat sig.

41

Avfallskvarnar

Ett bekvämt sätt att göra miljönytta..

44

Den dyra fjärrvärmens

Utredning ska bryta monopolet – men blir det billigare?

47

NYHET!

Bo säkert med

I förra numret lanserade vi en förmånsklubb för er läsare. Nu kan vi med glädje berätta att vi lyckats ta detta ett steg längre.

Tillsammans med säkerhetsföretaget St George lanserar vi **Säkert boende (www.sakertboende.se)**. Här finns allt som bostadsrättsföreningen kan behöva för sin säkerhet. Här hittar du exempelvis, brandvarnare, brandsläckare, produkter för ett vattensäkert hem, säkerhetsskyltar, lås, säkerhetsdörrar m m.

Vilka är era behov? På Säkert boende kan ni boka en kostnadsfri säkerhetsbesiktning som genomförs av St Georges certifierade säkerhetskonsulter.

HÄR HITTAR DU OCKSÅ produkterna för dig och din familj, nya flytvästar till barnen, första hjälpen, överfallslarm, isdubbar, ja, troligen det mesta du kan tänkas behöva för en trygg vardag och fritid.

Det kan löna sig att hålla utkik efter våra förmånliga erbjudanden. Dessutom kommer det att dyka upp smarta tjänster som gör det enkelt för styrelsen att hålla koll på föreningens säkerhet.

Men Säkert boende är mer än så. Här finns kunskapen och tipsen.

- Inbrottstjuven tar inte semester. Så slipper du mötas av ett länsat hem. Ladda ner vår guide med säkra tips inför semestern. Goda råd för både dig och dina grannar.
- Hur förvarar ni föreningens nycklar och handlingar. Kanske är det dags att investera i ett säkerhetsskåp. Läs "skåpguiden" på Säkert boende så blir det lättare att välja rätt.

www.sakertboende.se



Ändra adress

Föreningspost som ideligen hamnar i fel brevlåda är vardagligt irritationsmoment. Så här lätt löser ni det.

Ett vanligt samtal till oss på Bo bättre:

"Jag vill ändra namnet på mottagaren av Bo bättre i vår bostadsrättsförening. Jag är inte längre med i styrelsen och är trött på att få föreningens post."

Liksom många andra hämtar Bo bättre adressuppgifter hos Bolagsverket. Är inte rätt uppgifter registrerade där så kommer problemen som ett brev på posten.

Förutom att vara ett onödigt irritationsmoment så riskerar föreningen att gå miste om viktig information.

Onödigt! Särskilt med tanke på hur lätt det är att lösa.

När ny styrelse valts ska ändringsanmälan fyllas i och skickas till Bolagsverket. Men många missar en viktig liten ruta halvögs ner på första sidan: "Adressändring".

Okej, men om man nu glömt? Då behöver man inte alls vänta till nästa omval. Gör så här:

Gå in på bobattre.se. Välj "Vår Brf" och "Dokument och mallar". Där finns blanketten "Adressändring – bostadsrättsförening" för nedladdning. Fyll i, tryck fast ett frimärke, posta och problemet är löst. Att adressändra hos Bolagsverket är gratis (att anmäla ny styrelse kostar 900 kronor).

Ett smart tips är att sätta upp en egen brevlåda för föreningens post – då slipper man tänka på detta framöver.

Här är fler
nyheter på
bobattre.se

Säkert boende

Säkerhetsföretag med helhetslösningar

St George är ett säkerhetsföretag med ambitionen att erbjuda sina kunder hela spektret av kompletta och effektiva säkerhetslösningar som resulterar i en tryggare vardag.

Här finns utvalda kvalitetsprodukter som uppfyller de höga krav och rekommendationer som ställs av försäkringsbolag

och intresseorganisationer som Svenska Stöldskyddsföreningen (SSF).

St George erbjuder även rådgivning, installation och service. En klar fördel är att man arbetar med ett flertal av de etablerade leverantörerna på marknaden idag.

Nya produkter på Säkert boende

Designad säkerhet. Signalröda säkerhetsprodukter har den fördelen att de syns. Ibland syns de lite för mycket. Göms de undan i skåp och lådor mister de helt sin funktion. De designade brandfiltarna som tagits fram i samarbete med designern Lotta Friberg pryder sin plats och kan därför vara tillgängliga på ett par sekunder om olyckan är framme.

Elektronisk dörrkikare. Med en traditionell dörrkikare är det inte alltid lätt att se vem som egentligen står där utanför och vill in. Med den elektroniska dörrkikaren "PeepHole Viewer" får du en stor stark ljusbild av besökaren. Färgskärmen monteras enkelt på insidan av din dörr istället för den vanliga dörrkikaren. Första trycket på knappen ger standardläget. Ytterligare ett tryck ger zoomläge och du kan se besökarens ansikte mer detaljerat.



Välkomsterbjudande:
Vid köp för över 500 kronor får du 100 kronors rabatt.

Dela med er

Dela med er av årsredovisning och mäklarinformation via www.bobattre.se.

På så sätt kan mäklare och banker med flera komma åt information som så ofta efterfrågas. Ni spar tid genom att inte behöva svara på samma frågor flera gånger när mäklare och banker ringer.

Varje förening har en informationssida på www.bobattre.se, vi hjälper er att lägga dit dokumenten ni skickar till oss.

Skicka er senaste årsredovisning i pdf-format till brf@bobattre.se. Det ska vara en årsredovisning som är fastställd av föreningsstämman innehållande verksamhetsberättelse, bokslut och revisionsberättelse.

På www.bobattre.se finns en mall anpassad för mäklarinformation att ladda ner. Fyll i och skicka till brf@bobattre.se.

Miss inte stambytesbloggen

Följ Brf Vattenspegeln som är mitt uppe i stambytet. Här kan du exempelvis läsa om hur en av föreningens hissar började krångla i juletid.

Enligt det företag som man har serviceavtal med gick den inte att reparera. Tillgång till hiss var dock nödvändig för stambytesentreprenaden. Alltså ytterligare en dyr investering och inte så smart att tvingas använda en helt ny hiss för byggtransporter. Men så anlätade man en oberoende besiktningsman.

”Nu funkar vår hiss igen – UTAN att vi gjort den stora investeringen! Detta var ju givetvis en fantastisk överraskning och en stor besparing för vår förening!”

Fler goda råd om hisskötsel i detta nummer på sidan 12.

Viktiga frågor om



”Idag en jättejobbig dag. Massor på jobbet, inte blir det lättare av att ställas inför en massa småsaker och hårklyverier heller. Jag tror vi måste lyfta blicken lite! Kom hem och det ringde på dörren, där stod vår jourutryckare från firman vi anlitar. Ny läcka troligtvis från gården.”

”I går då jag kom hem träffade jag två av våra hyresgäster, vi hade en trevlig pratstund i trappan allesammans, en av dem sa faktiskt att hon nu laddat så mycket att hon nästan såg fram emot hela jobbet i hennes lägenhet. Sen upptäckte hon att hennes stam var en av de senare, nästan besvikelse.”

Bägge citaten är skrivna av Tove Möller, ordförande i Brf Vattenspegeln, på Stambytesbloggen.

HAR DU INTE UPPTÄCKT Bo bättre och Brf Vattenspegeln's gemensamma blogg ännu bör du genast ta dig en koll. Du hittar den på bobattre.se.

Här bidrar kunnigt folk med viktig kunskap och sina bästa tips på hur man tar sig igenom ett stambyte.

Men här finns också något kanske ännu viktigare. Både boende och styrelsemedlemmar delar med sig av insikter och åsikter, glädjeämnen och vedermödor. Jag har personligen fått en kick av att ta del av deras arbete.

Här finns själva kärnan i bostadsrätten som boendeform. Grannar som bryr sig om varandra och tar ett stort ansvar för det gemensamma. Bostadsrätten har alltför ofta fått klä skott för det sämsta hos människan.

Visst finns det också, men i det stora hela är det en marginell företeelse. Det är inte för sin egen vinnings skull styrelsen i Brf Vattenspegeln driver ett stambytesprojekt.

Då hade de istället sett till att genomföra någon billigare och kortsiktigare

”Här finns också något kanske ännu viktigare. Både boende och styrelsemedlemmar delar med sig av insikter och åsikter, glädjeämnen och vedermödor. Jag har personligen fått en kick av att ta del av deras arbete.”

lösning (vilket inte alltid måste vara fel; läs mer om alternativen i detta nummer).

SJÄLVKLART ÄR INTE BOSTADSRÄTTEN svaret på alla problem – framförallt inte på den segregation som idag råder på bostadsmarknaden. En bostadsmarknad med blandade upplåtelseformer – på alla orter, i alla stadsdelar – är viktig.

Men i ett mindre perspektiv är det viktigt att politiken utformas utifrån de människor som vill göra gott för sig själva, sina grannar och förhoppningsvis sin omvärld. Det ska vara lätt att göra rätt.

Energideklarationerna är ett exempel på att de politiska intentionerna inte når ända fram. Intentionen att effektivisera energianvändningen i fastighetsbeståndet är god. Men utförandet får underkänt. Få råd för pengarna, som Riksrevisionens rapport döptes till.

JAG HAR FRÅGAT DE STORA bostadsrättsorganisationerna vad de anser vara de viktigaste frågorna för bostadsrätterns framtid. Utifrån detta har jag ställt frågor till partierna inför höstens val.

Erik Hörnkvist,
chefredaktör

bostadsrättens framtid

Så prioriterar organisationerna

Detta är de olika bostadsrättsorganisationernas prioriteringar när det gäller bostadsrätten.



- Full avdragsrätt för bostadsrättsföreningarnas låneränor. Idag kan bostadsrättsföreningarna inte göra avdrag i likhet med vad en småhusägare kan göra. Man menar att avdragsrätten för bostadsrättsföreningar är nödvändig för att åstadkomma neutralitet mellan upplåtelseformerna.
- HSB vill ersätta nuvarande ROT-avdrag med stimulanser för ombyggnadsåtgärder som omfattar samtliga fastighetsägare och upplåtelseformer. Istället för ett ROT-avdrag som enbart kan utnyttjas av enskilda hushåll har HSB ett eget förslag kallat KLOT (stimulanser till Klimat- Och Tillgänglighetsåtgärder) som innebär att staten bör införa olika stödformer för att en klimatanpassning kan ske av bostäderna.
- Beskattningen av kooperativ vindkraft måste ändras. Om man i sådana vindkraftverk producerar el till sina medlemmar till ett lägre pris än marknadspriset på el på den nordiska elbörsen, beskattas mellanskillnaden med en så kallad uttagsskatt.
- Att fjärrvärmelagen ses över. HSB menar att den nyligen inrättade Fjärrvärmenämnden är tandlös och ger inte fastighetsägarna tillräckligt inflytande över priserna på denna monopolmarknad.



FASTIGHETSÄGARNA

- Även Fastighetsägarna vill se ändringar i skattereglerna. Men för dem handlar det då om de försämrade reglerna för beskattning vid försäljning av en bostad, den så kallade flyttkatten.

- Fjärrvärmemonopolets avskaffande.
- Att det ökade kravet på egenkontroller och tillsynsavgifter ses över.



- Möjlighet för bostadsrättsföreningen att göra avdrag för skuldräntor.
- Riksbyggen efterlyser liksom HSB statliga stimulanser till fastighetsägarna för att minska energianvändningen och för att stimulera en omställning till förnybara energikällor.
- Statliga stimulanser för tillgänglighetsanpassning. Riksbyggen menar att det är nödvändigt för att en allt äldre befolkning ska ges möjlighet att bo kvar hemma så länge man vill och kan.



- För SBC är regler och villkor för ombildning absolut nummer ett i prioriteringsordningen. Man vill göra det lättare att ombilda till bostadsrätt och vill därför avskaffa kravet på kvalificerad majoritet för bostadsköp. Man vill att reglerna som gällde till 1999, krav på enkel majoritet, återinförs.
- Bokföringsreglerna, med exempelvis reglerna för avskrivningar, är fel eftersom de tar sikte på näringsdrivande företag.
- Kommunernas granskning av föreningarna som fastighetsägare skjuter över målet, menar organisationen.
- SBC menar att bostadsrättslagen bättre måste anpassas till dagens syn på boendet så att äganderätten stärks.

Nästa sida: De politiska partiernas svar inför valet.

Partiernas besked inför valet

Bostadsrättsorganisationerna har sina prioriteringar och önskemål klara inför höstens val. Men vad säger de politiska partierna? Utifrån organisationernas svar på Bo bättnes enkät har vi formulerat frågorna till våra riksdagspartier. Som ni kan se är en del svar gemensamma – vi har ju två politiska block som slåss om regeringsmakten.

Vänsterpartiet



1. Se Socialdemokraterna.
2. Ett utvidgat ROT-avdrag liksom S och MP.
3. Efter ROT bör tillgänglighetsstimulans prövas. Bostadsanpassningsbidrag bör ses över och hissbidrag införas.
4. Ja, enligt rödgrön överenskommelse.
5. Se MP.

Socialdemokraterna



1. Inget konkret förslag, men vill se över neutralitet mellan boendeformerna. De rödgröna är överens om att sänka fastighets-skatten.
2. Ja, se MP.
3. Inom ramen för satsning på miljonprogrammen.
4. De rödgröna är överens om att ta bort flyttskatten, givet att det statsfinansiella läget så tillåter och att det finansieras på ett fördelningspolitiskt acceptabelt sätt. I ett första steg avskaffas räntebeläggnings av uppskov för belopp upp till och med 200 000 kronor.
5. Se MP.

Miljöpartiet



1. Skattebelastningen är orättvis och måste ses över.
2. De rödgröna är överens om att vidga ROT-avdraget till att även omfatta bostadsrätter och hyresrätter. Dessutom en klimatbonus för såväl radhus, villor, ägarlägenheter, hyresrätter som bostadsrättsföreningar kopplad till rekommendationer i energideklarationerna.
3. Vill införa hissbidrag.

Frågorna

Här är frågorna vi ställde till våra riksdagspartier:

1. *Bostadsrätthavaren får skattereduktion för de personliga lånen, men för den del av finansieringen som ligger i föreningen går det inte att få samma skattemässiga förmån – jämförbar mot egnehemsägaren. Avser ni förändra detta förhållande?*
2. *Kommer ni att ge några statliga stimulanser för att minska energianvändningen?*
3. *Kommer ni att ge några statliga stimulanser för att tillgänglighetsanpassa bostadsbeståndet så att fler äldre kan bo kvar hemma?*
4. *Avser ni förändra reglerna för beskattning vid försäljning av en bostad (den så kallade flyttskatten)?*
5. *Vilka regler och villkor ska gälla för ombildning till bostadsrätt?*

4. Se S.
5. De rödgröna föreslår gemensamt att en förening inte ska kunna köpa en fastighet om inte minst 3/4 av de boende är för. Vill införa en begränsning av hur många omröstningar som kan få arrangeras inom en viss tidsperiod. Rättssäkerheten för de boende ska öka genom att lagstifta om att en så kallad "notarius publicus" alltid ska närvara vid föreningsstämmor. Länsstyrelsen ska få möjlighet att stoppa försäljningar av fastigheter om de säljs under marknadspris.

Folkpartiet



1. Nej, vi eftersträvar skatteneutralitet. Men upplåtelseformerna är olika och kan inte behandlas lika ur skattesynpunkt.
2. ROT-avdraget fungerar utmärkt i detta avseende. De allra flesta energiinvesteringar är i grunden lönsamma även på relativt kort sikt.
3. Inte utöver nuvarande stödregler, investeringsstöd för äldreboende och bostadsanpassningsstöd.
4. Nej. Alliansregeringens mål är att underlätta bostadsbyten genom att driva en bostadspolitik med långsiktiga spelregler, utan statliga subventioner.
5. Kravet på 2/3 majoritet ska inte ändras.

Centerpartiet



1. Vill tillsätta en utredning som ser till helheten i skatter och avgifter kopplade till bostäder.
2. Nej, inte direkt riktat till brf.
3. Vill återinföra hissbidrag. Övrigt, se de andra allianspartierna.
4. Ja. Centerpartiet vill sänka reavinstskatten från dagens 22 procent till 15 procent och istället ta bort uppskovsmöjligheten.
5. 2/3 majoritet.

Kristdemokraterna



1. Nej, eftersom alliansregeringen avskaffat den statliga inkomstskatten för bostadsrättsföreningar finns ingen skatt att dra av räntekostnaderna emot.
2. Nej, se övriga allianspartier.
3. Se FP.
4. Kristdemokraterna motsatte sig införande av avgift på uppskovsbeloppet. Men det var en del av en kompromiss för att åstadkomma den stora förbättring som nu innebär att ingen behöver känna oro över stigande taxeringsvärden och därmed ständigt höjd fastighetsskatt. Kristdemokraterna prioriterar att avskaffa taxeringsvärdessystemet.
5. 2/3 majoritet.

Moderaterna



1. Nej, att göra direkta jämförelser av olika skatteslag för olika upplåtelseformer är inte rättvisande.
2. Nej, inte direkt riktat till brf.
3. Se FP.
4. Nej. Bostadsrättsinnehavare med stora uppskov, ofta boende i Stockholms innerstad, är inte vinnare i samma utsträckning i det nya systemet. Men räntebeläggning av uppskov är inte någon flyttskatt, utan får jämföras med ränta för ett lån. Varför ska skattekrediter vara räntebefriade?
5. 2/3 majoritet.

Svaren i sin helhet och fler frågor och svar på bobattre.se

Ta kontroll över säker

Vid större åtgärder på hissen måste ett antal säkerhetskrav uppfyllas. Det gäller att styrelsen har koll på vad som verkligen gäller. I vissa fall luras man till onödigt dyra åtgärder, vissa blir totalt handlingsförlamade inför kraven. Utan en underhållsplan för hissen är risken stor för onödigt dyra åtgärder.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Från 2007 gäller Boverkets nya föreskrifter för hissar. Hissbeståndet i Sverige är relativt ålderstiget och renoveringsbehovet är stort. Främst av rena säkerhetsskäl, men också för att öka tillgängligheten för äldre och funktionshindrade. Men det sätt som reglerna utformats på innebär att en bostadsrättsförening kan drabbas av oväntade drastiska kostnader. Därför är det ytterst viktigt att ta kontroll över underhållsbehoven.

AV DE 113 000 HISSAR SOM besiktades 2008 upptäcktes fel på över 48 000. Denna statistik ska inte tolkas som att vi utsätter oss för fara för liv och lem vid nära nog varannan hissfärd. Snarare är det en indikation om det stora underhållsbehovet.

Boverkets statistik över dödsfall och allvarliga olyckor med hissar är alarmerande.

2009 tre allvarligt skadade, 2008 ingen allvarligt skadad, 2007 en död, tre allvarligt skadade, 2006 en död, två allvarligt skadade. Statistiken visar på en ökning av antalet olyckor sedan 2004, vilket dock förklaras med att Arbetsmiljöverket då började delge Boverket sina olyckor.

REGELVERKET ÄR NU SÅDANT att även en till synes mindre allvarlig brist leder till driftstopp.

Jaan Karsna på Boverket motiverar det så här:

– Besiktningssystemet för hissar är likadant som för bilar. En bil med brister som inte kräver ombesiktning får man bara köra från besiktningen till hemmet eller verkstaden. För hissar råder en likartad situation, det vill säga att hissen inte får användas med brister. Hela ansvaret för hissens säkerhet ligger på ägaren av hissen. Skulle vi genom föreskrift ge ägaren en viss tid på sig att åtgärda hissen, skulle ansvaret för hissens säkerhet bli delat mellan ägaren och besiktningssystemet. Detta leder till

en icke önskvärd och oklar ansvarssituation. Dessutom borde den tillsyn, skötsel och det underhåll som ägaren är skyldig att göra på hissen leda till att det inte finns några brister på hissen. Den återkommande besiktningen är bara en stickprovskontroll på att tillsyn, skötsel och underhåll verkar fungera på avsett sätt.

För fastighetsägaren innebär det i många fall dyra underhållskostnader då allt måste göras akut.

Just därför är det viktigt med ett planerat underhåll. Se till att ha ett bra serviceavtal. Observera att detta ska skiljas från inspektion. Inspektionsföretagen gör endast en ren säkerhetsbesiktning.

Ett fullserviceavtal kan gå på en hel del pengar. Men har man en äldre hiss kan det löna sig då alla reparationskostnader ingår. Det motiverar serviceföretaget att göra ordentliga åtgärder.

Genom att göra en ordentlig utredning över rejält trilskande hissar kan akuta driftstopp med påföljande akututryckningar undvikas.

FÖRR ELLER SENARE RÄCKER det inte med bara underhållsåtgärder. Nu är regelverket så konstruerat att vid en större ombyggnad – exempelvis att styrsystem, motor eller apparatställ ändras – så ska en hel radda andra säkerhetsåtgärder uppfyllas. Du hittar dem i illustrationen här intill.

Här gäller det att se upp. Ett flertal bostadsrättsföreningar har fått offerter på nya korgdörrar till hiss – utformade som om det vore ett lagkrav som ska vara uppfyllt inom viss tid. Att låta en oberoende hisskonsult granska hissen kan då vara på sin plats. Med en underhållsplan för hissen kan man planera för och genomföra nödvändiga större renoveringsåtgärder inom rimlig tid. Samtidigt som man har en plan så att man kan underhålla och eventuellt förlänga livslängden på hissen i nuvarande skick.

Det blir lite av ett tjuvläge i vissa föreningar. Man skjuter på renoveringar för att slippa de extra kostnaderna.

Ronny Bergens på Fastighetsägarna hör till dem som reagerat på utformningen.

– Vi ifrågasätter inte det tekniskt rimliga i kraven. Men åtgärderna kunde ha genomförts successivt. Nu blir det en väldigt hög kostnad för fastighetsägaren på kort tid.

Men snålheten bedrar som i de flesta fall vissheten. Genom att upprätta en underhållsplan vinner man två fördelar. Dels kan man genom mindre insatser förlänga tidsfristen. Dels får man ordentligt med tid på sig att göra en vettig upphandling. Som vid de flesta upphandlingar kan det löna sig att ta hjälp av en konsult istället för att begära in offerter direkt från hissentreprenörer, då springer kostnaderna lätt iväg. Ofta finns det mycket att spara på som skenor och motvikt.

Missuppfattning om korgdörr

■ ■ ■ En vanlig missuppfattning är att alla hissar i Sverige måste kompletteras med korgdörr senast den sista december 2012. Detta krav gäller endast hissar som går i fastigheter med övervägande andel arbetslokaler. Dock gäller kravet på korgdörr alla hissar vid förändringar enligt texten i illustrationen här intill.

Tänk på att i det fall föreningen har en anställd fastighetsskötare är föreningen att anse som arbetsgivare och arbetsmiljölagens krav gäller fullt ut. Alltså är styrelsen skyldig att se till att den anställda inte använder hissen för att transportera skrymmande gods, så länge hissen inte uppfyller kraven för detta.

hetskraven



■ Manöverpanel som ska kunna nås av en funktionshindrad. Dessutom ska det vara talsyntes och tryckknappar för synsvaga.

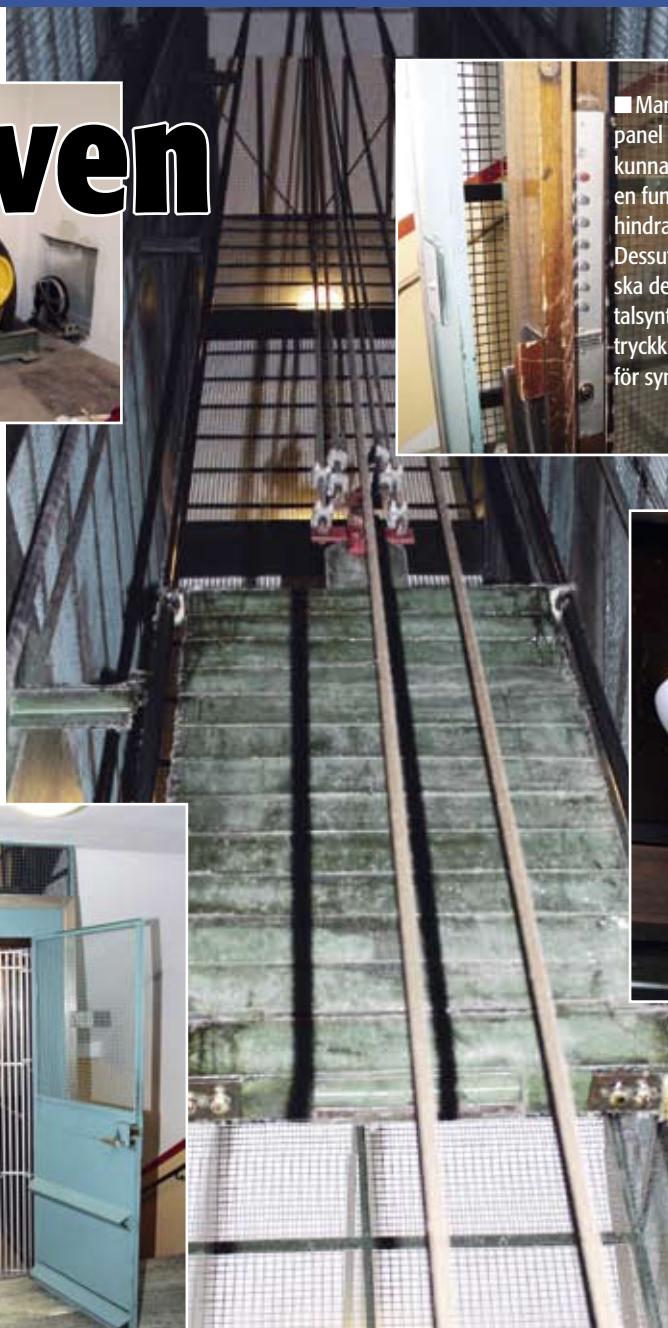
Måste fixas vid större ombyggnad

■ ■ ■ Enligt Boverkets föreskrift (BFS 2006:26 H10) ska dessa säkerhetshöjande ingrepp utföras vid förändring eller byte av "hissens styrsystem", "apparat-skåp", "hissmaskin", "hisskorgens inredning" och vid "byte av hela hisskorgen".

■ Hisskorgen ska ha korgdörr (alltså en dörr som följer själva hissen). I vissa fall tillåts undantag. Det gäller k-märkta hus, om hisschaktet är så trångt att dörr inte ryms eller om korgdörren förhindrar tillgängligheten (om hissöppningen är mindre än 70 centimeter får inte en rullstol plats; då kan man använda fotoceller och ljusridåer istället).



■ Lås och kontakter i schaktdörr ska utformas så att man inte kan få elchock vid beröring.



■ Nödbelysning med batteri-backup. Ska tändas om någon blir instängd.

■ Nödtelefon som möjliggör tvåvägskommunikation med larmcentral. Se till att telefonbonnemanget betalas!



■ En reparatör ska inte kunna klämmas ihjäl. Över och under hissen ska det finnas minst 100 centimeters fritt utrymme.

Plats för hissen – det blev till slut en smal sak

Ett otroligt lyft för föreningen! Även de som bor längst ner gläds åt den nya hissen tack vare att glasschaktet släpper in ljuset, berättar Carl-Johan Sundgren, ordförande i Brf Granen 1.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: JORMA VALKONEN

HISSFRÅGAN HAR VARIT på tapeten länge i Brf Granen 1.

– Men när vi undersökt saken så har det tidigare inte varit möjligt att bygga så små hissar. Men det har varit en snabb utveckling de senaste åren, säger Carl-Johan Sundgren.

Brf Granen 1 har inga stora trappuppgångar. Men efter att ha tagit bort mittstolpe och räcke i den gamla gjutjärnstrappan fick man plats med en hiss med ett invändigt mått i korgen på 800 x 1 200 centimeter, själva schaktets utrymme är 1 000 x 1 250 centimeter.

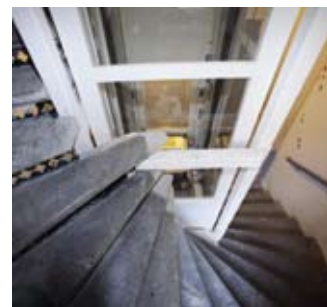
– Det minsta schakt vi kan göra är 800 x 1 200 centimeter. Så det går faktiskt nästan jämt att få plats med en hiss, säger Marcus Andersson från Motala Hissar som levererade hissen.

Det säger sig självt att det inte blir någon gigantisk hiss. Man kan inte stirra sig blind på kraven för anpassning för funktionshindrade. Men i de flesta fall får man bygglov ändå utifrån resonemanget att det är bättre för alla med liten hiss än ingen hiss alls.

En önskan att utnyttja det oexploaterade vindsutrymmet gjorde hissfrågan mer aktuell än någonsin. För att få bygglov krävs det hiss till den nya lägenheten.

– Med vinsten från vindsbygget kunde vi finansiera hissar i bägge trappuppgångarna. Egentligen hade vi bara behövt bygga en hiss, men för att kunna få igenom beslutet var det viktigt att även lägenheterna i den andra uppgången fick ett mervärde, säger Carl-Johan Sundgren.


Även om vindsbygget finansierade hela hissbygget så gjorde man en omfördelning av andelstalen. De som bor högs upp förväntas utnyttja hissen mest och bör således lämna ett större bidrag till hissunderhållet.



Skräddarsytt. Från topp till botten har hissen fått sin plats på ett minimalt utrymme. Ett lyft för alla, säger Carl-Johan Sundgren.

Nu när hissen är på plats har även de tidigare negativa ändrat uppfattning.

– Även de som inte ansett sig behöva hiss märker att det är bra när deras gamla föräldrar kommer på besök. Och man inser att med hissen kan man bo kvar i huset när man inte längre orkar med trapporna. ■

	BRF GRANEN 1
Ort:	Göteborg
Storlek:	18 lägenheter
Byggår:	1889
Bildad:	1992
Uthyrning:	1 lokal

Koll på stammarna

Att lokalhyresgästen försvann blev en dyr läxa för stambyterna. Men samtidigt fick föreningen tillgång till en lokal med potential.

Ett kämpigt bakslag som kan visa sig vara en riktig vinstlott i framtiden. Ungefär så kan läget för våra bloggande stambytare i Brf Vattenspegeln sammanfattas. Våra stambytesbloggare har koll på sina stammar – har du?

Vi börjar med det positiva.

– Jag är positivt överraskad över hur medlemmarna reagerar. Jag har inte träffat en enda som varit negativ. De säger att det är jobbigt, men att de ser fram mot att det blir klart, säger föreningens ordförande Tove Möller.

ATT STYRELSEN REDAN från början varit mycket tydliga med vad stambytet kommer att innebära är nog en viktig förklaring till att det hittills gått så pass smidigt.

– Men det ska bli skönt att få laga egen mat i ett nytt kök, säger styrelseledamoten Jonas Allerstrand, med hämtsalladen i handen.

Förutom alla de vardagliga vedermöror ett stambyte ofrånkomligen medför innebär det mer eller mindre ett heltidsjobb för styrelsen. Hela tiden dyker det upp detaljer som kräver ett beslut.

En radiatorstam visar sig vara i så risigt skick att den inte kan behållas som planerat. Ska medlemmarna istället få en elradiator, hur fördelar man den extra elkostnaden rättvist?

En medlem vill åtgärda badrummet i egen regi. Men föreningens entreprenör har ensamrätt under entreprenadtiden, framförallt på grund av att det kan bli en knepig ansvars-

Följ stambytesbloggen på bobattre.se

fråga om en annan entreprenör kommer in.

– Vi ska kolla om det går att tidigarelägga slutbesiktningen och avsluta entreprenaden tidigare just där, resonerar Jonas Allerstrand.

– Man vill ju vara tillmötesgående, men öppnar man dörren på glänt så är snart andra där och knackar, säger Tove Möller.

Men de tycker att det mesta går att lösa, mycket tack vara att man haft turen att ha en entreprenör som lyckas med den svåra balansgången att ge tydliga besked, samtidigt som han är lyssnande och tillmötesgående.

SÅ TILL DET STORA BAKSLAGET. Hastigt och inte så lustigt meddelade föreningens lokalhyresgäst att man inte kunde bedriva sin verksamhet på grund av störningarna. De krävde en ersättningslokal på stort. Föreningen förlorar alltså en hyresintäkt samtidigt som man tvingas betala för ersättningslokalen.

– Det blev en dyr läxa att inte ha bra framförhållning gentemot hyresgästen, konstaterar Jonas Allerstrand.

Lärdomar: Se till att föra en dialog med företaget som hyr lokaler. Och se till att detta

dokumenteras skriftligt.

I Brf Vattenspegeln's fall tycker man sig varit tydlig gentemot sin lokalhyresgäst, men det räcker inte långt när kraven kommer. Svart på vitt är vad som gäller.

Det är jobbigt nu, men Tove och Jonas ser en ljusning.

– Nu har vi möjlighet att se vad vi kan göra med en så fantastisk lokal, säger Tove Möller.

För det är verkligen en lokal med potential, som mäklaren skulle uttrycka det. Lite speciell planlösning men stora fönster med utsikt över Pålundet och Riddarfjärden.

– Vi har tagit hjälp för att göra en marknadsanalys av hur vi bäst ska utnyttja lokalen. Kanske är det bättre att göra om den till lägenheter, säger Tove Möller. ►

Ännu mer matnyttigt på bloggen:

- Detta krävs för att kunna behålla renoverat badrum.
- De boendes möjlighet till ROT-avdrag.
- Hyresreduktion för hyresgäster.
- Och alla insikter och åsikter från styrelse och medlemmar.

Guide

– åtgärda stammarna

Många är jobbigt medvetna om att husets stammar näppeligen håller tätt. Styrelsen bävar för samtalet som meddelar att nu har den stora vattenskadan skett. Dags att göra något? Men vad? Och hur? Och till vilket pris?

TEXT: INGER EVERTSON

FÖRUTSÄTTNINGARNA i denna guide är:

Fastighet från tidigt 60-tal.

Stammarna är aldrig bytta.

30 lägenheter. Samtliga badrum renoverades 1985.

Hälften av badrummen har renoverats under de senaste fem åren.

De som har renoverat sitt badrum har lagt ner bra många tusenlappar på sina projekt. Detta kan vara ett dilemma för styrelsen. Föreningen är endast skyldig att betala ett standardbadrum, men många av dem som renoverar nöjer sig inte med vanlig standard.

Huset är över 50 år gammalt. Stammarna beräknas hålla mellan 50 och 60 år. Vad ska styrelsen göra?

– Min grundrekommendation är att riva ut allt och byta både avlopp, vatten och el, säger Ronnie Kilman hos fastighetskonsulten Frakka. Relining kan vara ett bra komplement till exempel under källargolv, som är svåra att komma åt, menar han men påpekar att man inte kommer åt varken fuktspärrar eller rörgenomföringar genom att relina.

Ett tips: Den som ska bygga om badrummet bör rådfråga sin styrelse. Visar det sig att huset skall byta stammar inom de närmaste åren kanske man enbart skall göra en mindre renovering av sitt badrum.

När det gäller rum-i-rum är Ronnie Kilman lite tveksam.

– Risken är att fukten stängs in trots luftspalten. Jag blir då lite orolig över att fukten kan stängas in i väggarna, speciellt om det är gipsväggar med papper, och man får en okontrollerad mögeltillväxt.

Vad vi lär få se alltmer av i framtiden är en kombination av olika lösningar, där man alltså åtgärdar del för del efter behov.

Traditionellt stambytte

Man river här sönder de gamla rören med hjälp av bland annat slägga och drar ut alla rör och byter ut dem. Alla badrum byggs om.

– Om huset är nästan 50 år gammalt och stammarna aldrig är bytta finns det egentligen bara en sak att göra, riva ut allt och göra om. Detta är förstås förfärligt för dem som har renoverat sina badrum och kanske lagt ner närmare 200 000 kronor, säger Göran Kåwert på företaget Rotpartner i Kungälv. Han menar att styrelsen bör informera de boende om sin långtidsplan.

– Det är styrelsen som måste ta ansvar för husets underhåll även om beslutet kan vara obekvämt. Tätskikten behöver bytas i alla badrum efter 30 år och stammarna håller i regel i cirka 50 år, säger Göran Kåwert.

Kassettmetoden

Alla rörinstallationer finns i kassetterna. Denna metod är att betrakta som ett stambytte.

– Metoden går betydligt snabbare än ett traditionellt stambytte genom att vi levererar färdiga enheter som vi monterar på plats i badrummet, säger Birgitta Sandberg, verkstadschef på Modulsistem i Kalix.

Man åtgärdar också fuktproblem samtidigt som man installerar kassetterna.

– För att kunna installera kassetterna måste vi ta hål i bjälklagen. Tätning sker med så kallad brandstrypare så att lägenheten blir lika brandsäker som tidigare, säger Birgitta Sandberg. Kassetterna har installationsluckor och det finns också speciella installationsväggar i de fall där toaletterna inte ligger under varandra.

Fördelar

Man kan använda de gamla schakten. När arbetet är klart har man helt nya rör både i schakt och in till varje lägenhet. Tätskikten i badrummen åtgärdas liksom alla golvbrunnar. Både el- och vattenledningar byts samtidigt som avloppsledningarna. Minst 30 år håller både badrum och stammar om arbetet är rätt utfört.

Fördelar

Man slipper ta hål i väggarna. Installationen tar endast ett par veckor. Tapp- och spillvattenledningar finns i kassetten. Fuktskador upptäcks direkt. Framtida fuktskador kan förhindras med hjälp av ett bra ventilationssystem.

Nackdelar

De boende får leva i en byggarbetsplats utan vare sig toalett eller kök under mer än en månad. En dyr investering. Miljön kan påverkas genom att det blir stort avfall från tidigare använt material.

Nackdelar

Håltagning mellan bjälklagen. Kassetterna tar utrymme från badrummet. Prefabricering ger mindre valmöjligheter.

Tidsåtgång

Upp till 10 veckor.

Tidsåtgång

Ungefär 2 veckor.

Pris

Cirka 250 000 kr per lägenhet.

Pris

Cirka 200 000 kr per lägenhet.



Relining – en förening, två metoder

Rätt produkt, rätt utförd, på rätt plats vid rätt tidpunkt, ja, då kan relining vara ett vettigt alternativ till stambyte. Brf Venus svarade ja på samtliga punkter. Arbetet med att ge de 40 år gamla gjutjärnsrören nytt liv i den stora bostadsrättsföreningen har nu kommit drygt halvvägs.

OM RELINING SKA SES SOM ett vettigt alternativ till ett traditionellt stambyte handlar det lika mycket om att ha kunskap om vad man inte får som vad man får. När reliningentreprenören Proline AB är klara med sitt kommer Brf Venus inte att ha:

- Fuktssäkrade badrum i samtliga lägenheter.
- Nya säkra tappvattenledningar (byte av galvaniserade rör i källaren sker, det finns numera också metoder att senare relina tappvattenrören).
- Däremot får man:
- Betydligt mindre störningar.
- Rejält mycket mer pengar över till annat.
- Fördelen att slippa bo i en stökig byggarbetsplats.

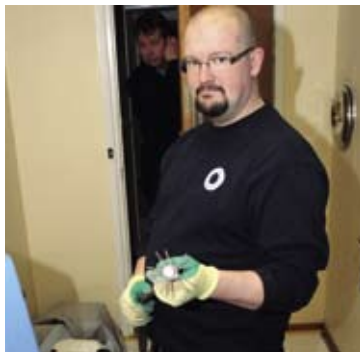
DET HÄR HADE Brf Venus koll på, om inte så ser projektledaren Christer Persson från WSP Management att de får det. Han varnar för risken att förledas av talet av enkla metoder som trollar bort alla problem.

– Man måste alltid börja med en ordentlig utredning där man ser till helheten och gör en statusbedömning av hela systemet. Hur är det med våtrumsheterna, har man haft många fuktskador? Finns det problem med tappvattenrören? Finns det gamla utslitna kopplingar som inte håller länge till? Och så vidare, säger Christer Persson.

Sen får man väga in andra faktorer, som om det är många äldre som bor i föreningen. Då är störningsminimeringen en extra viktig faktor.

Kenneth Öhman, affärschef på Proline, håller med.

– Ska man in i övrigt och rotrenovera kanske man ska välja en annan metod.



Jürgen Hawlitzky demonstrerar Prolinemetoden som plastar rören (bilderna t v). Men Brf Venus har också valt "strumpmetoden" där en inplastad strumpa läggs in i stammarna, här ifrån taket.

Men i Brf Venus är redan en hel del av badrummen renoverade, och där det inte är gjort har föreningen ordnat med ett bra erbjudande på badrumsrenovering i samband med stamrenoveringen.

UTE PÅ GÅRDEN STÅR EN barack med bad och duschar. Det beror på att här tillämpas två metoder för rörrenovering. I de stående stammarna gör man en infodring med strumpa. Under de tre dagar det tar för epoxyn att härda måste stammarna stängas av. Grenledningarna, alltså de smalare avloppsled-

ningarna från kök och badrum, tas om hand med Prolinemetoden – där man belägger röret med polyesterplast i flera lager.


Enligt Proline blir resultatet av deras metod lika bra som vid infodring med strumpa. Men trots att det blir dyrare med strumpa har man alltså här valt denna metod (som Proline för att tillmötesgå kundernas önskemål börjat tillämpa).

– Strumpan har den fördelen att den håller även om rördelarna glider isär, säger Christer Persson.

– Man kan diskutera vid vilken längd på de stående stammarna som det är nödvändigt, säger Kenneth Öhman, som alltså menar att företagets egna metod skulle kunna användas genomgående.

Åsikterna går isär, framtiden får utvisa.

Med Prolinemetoden ska plasten i det nya röret få en godstjocklek på cirka tre millimeter. Här krävs det yrkesskicklighet. Jürgen Hawlitzky visar hur det går till. Innan han fick ge sig ut på fältet relinades att flertal provrör i Prolines egna utbildning. ➤

 BRF VENUS
Ort: Täby
Storlek: 704 lägenheter
Byggår: 1964
Bildad: 1964
Uthyrning: Ett antal lokaler



Gemensamma regler – detta vill branschen

I nuläget finns det inga enhetliga krav på utförandet av de olika metoderna för stamrenovering (relining). Det finns heller ingen samlad kunskap om hur länge det egentligen håller.

Men nu görs ansträngningar för att skapa gemensamma branschregler. Något som skulle kunna stärka de bostadsrättsföreningar som överväger relining radikalt.

DE SENASTE ÅREN HAR RELINING mer och mer nått acceptans i vvs-branschen – att det enbart skulle vara en ytterst tillfällig nödlösning hör man inte lika ofta längre. Däremot en massa åsikter om de olika metodernas tjänster och nackdelar.

Men åsikter är tämligen ointressanta för den som vill hitta en vettig lösning för husets stammar.

Vad som behövs är bra verktyg för att beställaren ska kunna göra en bra beställning. Om det fanns skarpa och tydliga kravspecifikationer skulle metoder som eventuellt inte håller måttet försvinna från marknaden – eller kanske troligare få ett mer begränsat användningsområde.

Utan branschspecifika regler är man idag i mångt och mycket utlämnad till entreprenören.

DET ÄR INTE LÄTT ATT FÅ RÄTT när det gått snett. Det gäller alla former av större byggprojekt. För att man som beställare ska få jämförbara anbud och strukturerade bygghandlingar hänvisar man till referensverket AMA – bygg- och installationsbranschens "kokbok". Att hänvisa till gemensamma branschregler gör det också betydligt enklare när man ska jämföra anbud från de olika entreprenörerna.

Men någon AMA-text för relining finns inte.

– Ibland vet inte kunden vad det är man har köpt, konstaterar Asbjörn Austlid som är vd för Proline AB.

JUST IDAG INTERVJUAR VI honom i egenskap av ordförande i den relativt nystartade Brif (Branschföreningen Relining i Fastigheter). Han berättar att föreningen arbetar aktivt för att på olika sätt stärka kundens trygghet.

– Som ett första steg arbetar vi för att skapa en oberoende kontroll. Vi för diskussioner med SP/Sitac om att få till kontrollregler för relining som bygger på respektive företags metodbeskrivning. Där ska man kontrollera grundkraven som olika delar i egenkontrollen och hur avvikelshantering sker. Det ska vara övervakande kontroller på arbetsplatsen där kontroller hur råvaran/materialet hanteras och att man följer de anvisningar som finns och övervakande kontroller på distriktskontor, hur man exempelvis kontrollerar hur man utbildar sin personal.

Detta vilar alltså i grunden på den kravspekifikation som entreprenören själv presenterar. Att kunden kan ta del av väl utformade metodbeskrivningar är centralt. Begär att få ta del av dessa! Men hur ska kunden kunna ställa upp egna krav, där det går att jämföra de olika entreprenörerna med varandra?

– Det ligger i framtiden att skapa underlag för en AMA-text. Det är en grannlaga uppgift att få fram något gemensamt att besiktiga emot, säger Asbjörn Austlid.

– Det viktiga är ju att höja hela branschen till en nivå som minst motsvarar andra konkurrerande branscher. Sedan kommer det,

precis som i alla andra branscher, finnas företag som har högre nivåer, och då är det ju beställaren/marknaden som ska bedöma värdet i det.

Men det kan konstateras att det idag till stor del saknas en vettig utgångspunkt för beställaren att göra denna bedömning utifrån.

ATT FÖLJA UPP DE rörrenoveringsprojekt som fallerat finns idag inte på Brifs agenda. Som Asbjörn Austlid ser det handlar det i samtliga fall om utförande, inte metodfel.

– Jag tror att alla gjort fel någon gång. Som i allt annat är det viktiga att man tar ansvar för att åtgärda felen.

Därför ser han det som en viktig uppgift för Brif att kompetensutveckla yrkeskåren och införa yrkesbevis/auktorisering.

Frågan om det trots allt inte finns en kvalitetskillnad mellan de olika metoderna kommer trots allt att leva kvar. Därför är det viktigt att det samtidigt trycks på från beställarlådan.

MYCKET HOPP STÄLLEDDES TILL den gemensamma utredning som Sabo, Fastighetsägarna och Vvs-företagens förbund satt ihop. Den gick dock i stå sedan vvs-företagens representant fick lämna utredningen, efter påtryckningar från reliningföretagen som menade att utredningen blev partisk.

Men nu har arbetet tagit ny fart, med fler på tåget: Länsförsäkringar, Brandkontoret, Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Asbjörn Austlid ser det också som en viktig uppgift att föra diskussioner med försäkringsbolagen. I nuläget likställer bara vissa bolag en renovering med ett byte.

Vilka metoder håller – ge oss besked nu!

Bo bättre har tröttnat på att vänta. Landets bostadsrättsföreningar, och alla andra för den delen, som överväger att relina sina stammar behöver en tydlig vägledning nu. Vilka metoder håller? Hur bra håller de? Under vilka förutsättningar blir det tillräckligt bra för att det verkligen ska vara ett alternativ till ett stambyte?

Det råder idag en märklig situation där alla håller benhårt på just sin metod som den bästa lösningen i alla situationer. Annars brukar man ju välja metod efter situation. Det är som när du ska köpa en skruvdragare. Kanske ska du bara hänga upp några tavlor, då duger det fint med budgetvarianten. Det vore ju toppen om alla sätten att relina ett rör var precis lika bra. Men i ärlighetens namn är det knappast troligt. Mer sannolikt är att de kan vara olika bra till olika användningsområden.

Kunskapen finns troligen redan. Det finns bra och det finns dåliga projekt. Vad är förklaringen när det gått snett – ren otur eller fel metod vid fel plats? Vilka är de avgörande faktorerna för att det ska bli ett godtagbart resultat. Och för den delen – vad är egentligen ett godtagbart resultat? Så fram med kunskapen!

Tydligen behöver fakta och rediga svar pressas fram. Därför kommer vi på bobattre.se att publicerar ett antal exempel, filmade rör mestadels, på lyckade och mindre lyckade projekt. **(Sitter du inne med exempel får du gärna fylla på, mejla red@bobattre.se.)** Vi påstår inte att dessa exempel är representativa, det är inte poängen. Vi kommer inte heller att skriva ut vem som utfört de olika jobben i första skedet. Det vi vill veta är bakgrunden till att man lyckats respektive misslyckats. Dessa svar kommer vi att utkräva av de ansvariga.

Ur svaren hoppas vi kunna destillera fram ett bidrag till kunskap om vilka metoder som fungerar och under vilka förutsättningar. Egentligen är det här inte vårt jobb. Men vi är otåliga, kan vi bidra till ett första steg till tydligare kravspecifikationer får vi vara nöjda.

Rent teoretiskt kan någon metod tvingas redovisa att man för att lyckas nå ett godtagbart resultat kräver sådana förutsättningar att metoden knappt går att använda. Kanske krävs det så bra rör att relining egentligen är onödig. Trist för dem, men ack så nöd-

vändigt att lyfta fram. Det är inget vi hoppas på.

På en punkt är det nog bäst att vi är riktigt tydliga: Vi tycker att relining är toppen. Rätt använd och i rätt sammanhang.

Tack på förhand till alla i branschen för att ni ställer upp och gör denna kunskap tydlig för alla oss som vill använda oss av era tjänster i framtiden.

Därför räcker det inte enbart med typgodkännande

Ett typgodkännande är naturligtvis en kvalitetsstämpel. Men ett typgodkännande kan vara värt olika mycket.

Certifikaten är intyg på att en produkt uppfyller specificerade krav som kan finnas i standarder, myndighetsföreskrifter eller frivilliga specifikationer.

Här är det alltså en viss skillnad. Om det är en certifiering mot en standard så har någon utomstående varit inblandad i vilka krav som ska ställas. Men ett företag kan själv ställa upp krav och certifiera sig mot dem. Det innebär exempelvis att om ett annat företag skaffar sig ett typgodkännande, så är det svårt att jämföra då det inte finns någon branschnorm.

De certifieringar av relining som finns refererar till sina egna beskrivningar, Boverkets Byggregler och lagen om tekniska egenskaper på byggnadsverk (BVL).

Dessa regelverk säger dock egentligen ganska lite om själva kvalitén på de produkter som ska användas i ett avloppssystem. Egentligen inte mer än detta:

”Avloppsinstallationer ska ha en sådan utformning och vara gjorda av sådana material att de har tillräcklig beständighet mot de yttre och inre mekaniska, kemiska och mikrobiella processer som de kan förväntas bli utsatta för.”

Detta kan jämföras mot den europeiska standard som nya rör ska uppfylla. Gjutjärnrör SS-EN 877, plaströr SS-EN 1451.

Det är också nödvändigt med en norm för hur tester ska gå till. Kunden måste veta att de kvalitetskrav som ställs upp i typgodkännandet uppfylls till hundra procent. För att hålla den kvalitet som typgodkännandet anger ska beläggningen hålla en viss tjocklek, men det är idag mycket svårt att praktiskt kontrollera detta.

P

L

U

S

**UTBILDNINGAR FÖR
FASTIGHETSBRANSCHEN**
Vårt kursutbud finns på www.plus.se



Steg för steg fram till stamrenoveringen

I Brf Torpedbåten 2 i Täby har man verkligen gjort sin hemläxa inför den kommande stamrenoveringen. Det digra förfrågningsunderlaget ställer detaljerade krav på entreprenörerna. Man har också ansträngt sig för att det ska bli mer än en tillfällig lösning.

ATT BESKRIVA ETT stamrenoveringsprojekt innan det färdiga resultatet ens kan skönjas kan te sig märkligt. Men den stora utmaningen i dagens situation, utan branschgemensamma regler, är att kunna ställa rätta krav vid upphandling och uppföljning. Det gäller att prestera ett mycket detaljerat förfrågningsunderlag.

I Brf Torpedbåten 2 vill man inte riktigt se det som ett renodlat reliningprojekt. Där man inte kommer åt, i bjälklag och väggar, infodras avloppsrören. På andra ställen används traditionella metoder.

Som beställare har man inte den trygghet som tydliga myndighetskrav ger, som i fallet om man väljer att göra ett mer traditionellt stambyte.

– Vi tog hit flera av de stora stamrenoveringsföretagen. Visst kan de prata för sin produkt, men vi insåg snart att vi inte är några professionella köpare, säger Peder Westerland, föreningens ordförande.

Därför har man tagit in en konsult som man känner förtroende för.

Eftersom det saknas samlad kunskap om de olika metoderna för rörrenoverings hållbarhet är det som beställare svårt att finna vägledning. Föreningens konsult Stefan Eurén har en klar uppfattning

– Men vi hade resonerat oss fram till en ståndpunkt redan innan vi kontaktade Stefan Eurén. Jag är övertygad om att det är bättre att infodra rören med en strumpa än med bara plast. För mig är det klart att man, precis som när man bygger hus, måste ha någon form av armering, säger Peder Westerland.

En oberoende utredning som antingen slår fast eller förkastar att det dyrare priset är motiverat är alltså mycket önskvärd.

Säker dörr.

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

DALOC

Ståldörrar är säkra dörrar

www.daloc.se

020-244 244

Ordförande Peder Westerlund berättar om projektet.



Gör som Brf Torpedbåten 2

1. Börja alltid med en behovsanalys. Denna ska utföras av en oberoende konsult. En medlem i STVF (Sveriges tv-inspektionsförretag) har kunskap om hur man ska filma i ett avloppssystem och tolka resultatet. Vid osäkerhet är det en god idé att ta ut provbitar som kan skickas till Korrosionsinstitutet för analys. Behövs det en åtgärd, eller kan rörsys-

temet hänga med ytterligare ett par år?

2. Gör en preliminär förprojektering där ni bestämmer er för vad ni vill göra. Ett traditionellt stambyte där ni också åtgärdar alla tätskikt, eller ska ni gå skonsammare fram med en stamreovering (relining)? Om ni väljer det senare gäller det att sätta sig in i de olika metoderna ordentligt. Granska doku-

ment och godkännanden noga, se till att få svar på tekniska detaljer som:

- Håller materialet när det anbringas på rostiga och skrovliga rör (innan reliningen ska rören rengöras, men helt metallrent blir det inte)?
- Står materialet pall för temperaturväxlingar?
- Håller det om det blir sättningar i huset? Tänk på att förutsättningarna kan variera från hus till hus.

3. Förfrågningsunderlaget måste beskriva hur arbetet ska utföras ner på detaljnivå. Se det som ett medel att pressa branschen att göra rätt. Betona logistik och uppföljning. Det är viktigt att ni får en lösning för hela vatten- och avloppssystemet. Det finns exempel när entreprenörer sålt på föreningar en relining, men "glömt" att nämna de delar man inte haft en lösning för. Ganska snart har de problemen gjort sig påmind. Det ska finnas en materialgaranti som gäller om installationen sker enligt anvisningar, då är det entreprenören som är skyldig att åtgärda eventuella brister.

Säker monterning.

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

Vägen till till

Riksdagen har satt som mål att Sverige ska vara tillgängligt för alla 2010. Enkelt avhjälpna hinder ska bort, kollektivtrafiken göras tillgänglig liksom statsförvaltningen. Men hur ser det ut i våra bostadsrättsföreningar? Är tanken om tillgänglighet lika djupt rotad där? Och vad har man som fastighetsägare för skyldighet för de boendes tillgänglighet?

TEXTER: GERD ERIKSSON

VAR FEMTE SVENSK HAR någon form av funktionsnedsättning. Och lite till mans får vi krämpor med åren som gör att vi kanske har svårt att gå upp för en trappa, se ordentligt när vi går ut eller höra vad grannen säger.

Och i takt med att vi är en åldrande befolkning som kommer att bo kvar hemma kanske vi behöver vissa hjälpmedel och anpassningar som underlättar. En bostadsanpassning kan vara ett sätt.

Det kan vara allt från att höja en diskbänk i en lägenhet till att installera en trapphiss eller bygga en ramp. Och det kostar inte bostadsrättsföreningarna ett öre utan betalas av kommunen.

DET ÄR DEN ENSKILDE individen/boende som ansöker om bostadsanpassningen hos kommunen som i sin tur avgör omfattningen av behovet. Det finns inget tak för den kostnaden. Men däremot måste fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen ge sitt samtycke till anpassningen. Säger de nej kan en anpassning inte bli aktuell.

Som ett smörjmedel för fastighetsägarna finns ett så kallat återställningsbidrag. Det innebär att fastighetsägaren kan söka pengar hos kommunen för att få anpassningen borttagen när den inte behövs längre. Men det är få fastighetsägare som ansöker om återställningsbidrag. De bredare entréerna, ramperna och hissarna får vara kvar, de borttagna trösklarna i lägenheten behöver inte återställas.

– Det beror nog på att när anpassningarna väl är på plats inser man att de är bra för alla och låter dem vara kvar, säger Mai Almén som är arkitekt och lite av en guru på området tillgänglighet som hon verkat i sedan 60-talet.

UNDER 2008 BEVILJADES 75 000 bostadsanpassningar i Sverige, kommunernas kostnad för dessa var 959 miljoner. Enligt Mai Almén skulle kostnaderna för bostadsanpassningarna kunna sänkas rejält om man tänker rätt från början.

– Jag har hållit många utbildningar för arkitekter genom åren och det gäller att medvetandegöra dem om olika funktionsnedsättningar. På så sätt behöver arkitekterna och byggbolagen inte uppfinna hjulet om och om igen.

Förändringar av sophanteringen har tyvärr ställt till en del problem den senaste tiden. I ivern att göra en insats för miljön ersätts sopnedkast av sorteringsrum. Tyvärr hör det inte till ovanligheterna att det glöms bort att även den med ett funktionshinder ska kunna göra sig av med sina sopor. Ofta finns det enkla lösningar, det gäller bara att inte tappa bort tillgänglighetsperspektivet.

FÖRUTOM BOSTADSANPASSNINGARNA finns det en hel del som bostadsrättsföreningarna kan tänka på för att öka tillgängligheten. Det gör nämligen också fastigheten mer attraktiv.

Fler har möjlighet att köpa bostad där, lilla mormor som har ont i benen kan komma på besök med sin rollator och småbarnsfamiljer behöver inte släpa sig fördärvade.

– Det är helt enkelt lättare för alla att bo i ett tillgängligt hus, likaså är det enklare för besökare, säger Mai Almén.

I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS styrelser sitter ofta lekmän. Det är svårt att begära att de ska vara fullt insatta i detta med tillgänglighet och vad det innebär. Men Mai Almén som bor i Lund säger att till exempel HSB Skåne anordnar utbildningar för de styrelser som vill förkovra sig i ämnet. Likaså finns det en tillgänglighetsrådgivare där som styrelserna eller en boende som vill veta mer kan vända sig till.

– Jag tycker att styrelserna i privata bostadsrättsföreningar kan vända sig till HSB på sin ort för att höra om det finns möjlighet att delta i deras utbildningar om tillgänglighet. Eller så kan man vända sig till de kommunala bostadsbolagen och kolla om de erbjuder utbildningar som man kan vara med på.

Mai Almén är full av tips och idéer om hur man kan tänka rätt från början och tänka om i redan befintliga bestånd. Och hon tycker definitivt att man i styrelserna ska tänka till när det exempelvis är dags för stambyten. Många små förändringar kan göra stor skillnad för tillgängligheten. >

gänglighet





Mai Alméns tillgänglighetstips

KÖK

- **Avställningsyta vid kylskåpet** för den som kanske är svag i händer eller armar. Då behöver man inte lyfta det man tar ut så långt.
- **Klapphandtag på kyl och frys.** Innebär att det krävs mindre kraft att öppna.
- **Frys med lådor.** Enklare för den som har svårt att stå böjd. Dessutom går det att skriva på lådorna vad de innehåller.
- **Dörrarna på köksskåpen** ska gå att öppna 170 grader i stället för 110 grader. Det gör det lättare att komma åt inne i skåpen.
- **Köksskåpens handtag** ska vara ljusa om du har mörka luckor och vice versa. Så att de enkelt går att se.
- **Bänkskivor och köksskåp** på skenor som går att höja och sänka manuellt efter behov. Det ger ett flexibelt kök. Beställer man till många kök samtidigt blir det ingen extrakostnad.
- **Spis och ugn** ska vara i rätt höjd så att du slipper böja dig för mycket eller stå på tå för att ta ut och in maten.

TVÄTTSTUGA

- **Torkskåpen** ska ha gafflar att fälla ut så att den som har svårt att röra på sig också kan hänga in sin tvätt.
- **Tvättmaskin och tumlare** ska stå med ben på golvet så att de är lätta att nå och komma intill. Tvättmedelsfacket ska sitta i fronten. Likaså ska man välja ett reglage som är lätt att vrida för den som är svag i armarna och lätt att tolka (inte bara gråtoner) för den med nedsatt syn.

TRAPPHUS

- **Ledstänger på båda sidor** om trappan, hela vägen upp och ända ner förbi nedersta

trappsteget. Befintliga ledstänger kan enkelt förlängas.

BELYSNING INNE

- **Se till att bänkbelysningen** i köket sitter så att du inte ser rakt in i den när du böjer dig ner.

BELYSNING UTE

- **Gångytor** ska ha jämn belysning. Hur tätt ljuspunkterna ska sitta skiljer sig beroende på storlek, höjd och vilken ljus teknik som används i lampan.
- **Lampan vid porten** ska lysa både på nyckelhålet och på husnumret.

UTEPLATSER

- **Hårdgjorda ytor (asfalt och plattor)** utan stegvisa nivåskillnader så att även den med barnvagn, rullator, rullstol eller rörelseproblem kan ta sig fram.

ENTRÉN

- **Ska vara så rymlig** att det finns plats för en bänk för att vila trötta ben eller att vänta på färdtjänst.

FÖRENINGAR MED AFFÄRSLOKALER

■ ■ ■ För de bostadsrättsföreningar som har affärslokaler gäller Plan- och bygglagen, kapitel 17 § 21, *Enkelt avhjälpna hinder*. Det innebär att man som fastighetsägare är skyldig att ta bort enklare hinder för att göra lokalerna mer tillgängliga. Enkelt avhjälpna hinder kan exempelvis vara:

- Nivåskillnader
- Tunga dörrar
- Kontrastmarkeringar
- Skyltning
- Belysning
- Balansstöd (ledstänger)

På Boverket säger man att ribban för vad som anses som ett enkelt avhjälpna hinder står i relation till möjligheter att bygga om, läge, kundantal och omsättning i butiken. Det får inte bli orimliga kostnader för fastighetsägaren. Eftersom det är ett lagstadgat beslut är det en åtgärd som inte går att söka bidrag för.

Det är kommunens (byggnadsnämndens) uppgift att övervaka att reglerna följs. Byggnadsnämnden kan besluta om sanktioner mot den fastighetsägare som inte följer reglerna.

Läs mer på:

[www.boverket.se/Bygga och Förvalta/Drift och förvaltning/Enkelt avhjälpna hinder](http://www.boverket.se/Bygga_och_Förvalta/Drift_och_förvaltning/Enkelt_avhjälpna_hinder)

Läs mer

■ ■ ■ *Bygg ikapp* av arkitekt Elisabet Svensson, Svensk Byggtjänst. För ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning. Beställning: Svensk Byggtjänst. Pris: 595 kronor (exkl moms).

■ ■ ■ *Enklare utan hinder*, Boverket 2005. Bok illustrerad med bilder om hur man enkla tar sig fram på gator, torg, i affärer, på bibliotek och andra lokaler. Finns också inläst ssom talbok.

Beställning: Boverkets publikationsservice. Pris: 275 kronor (exkl moms). Går också att hämta som pdf-fil på Boverkets hemsida www.boverket.se.

■ ■ ■ *Enkelt avhjälpna hinder*, Stockolms stads informationsbroschyr om offentlig miljö. Innehåller avsnitt med bilder om bland annat belysning, lekplatser och kontrastmarkeringar. Går att hämta som pdf-fil på Stockholms stads hemsida www.stockholm.se under Bygg & Bo.

Övriga länkar: Handisam www.handisam.se, Svensk Byggtjänst www.byggtjanst.se. ➤



**BRF
PELAREN**

Ort: Malmö

Storlek: 54 lägenheter

Byggår: 1956

Bildad: 1956

Uthyrning: 4 lokaler

I utkanten av Malmö, närmare bestämt i Limhamn, ligger bostadsrättsföreningen Pelaren. En förening där många har bott sedan husen byggdes i mitten av 50-talet och där medelåldern är hög. För elva år sedan tog föreningen ett radikalt beslut och installerade hissar.

FOTO: ADAM HAGLUND



När min man gick bort ville jag flytta till en lägenhet med hiss. Och jag stortrivs här, säger Inge Schönbeck.

Hissen ett lyft för föreningen

KOSTSAMT – MEN SAMTIDIGT nödvändigt för att de äldre medlemmarna inte ska tvingas flytta. Men samtidigt lönsamt eftersom det ökar värdet på lägenheterna rejält.

– Jag tror att alla grannar tycker att det är bra att det finns hissar här i dag. Även om jag varken har rollator eller rullstol så använder jag hissen ibland för att spara på knäna, säger Gunilla Nilsson, 70 år och kassör i styrelsen. Hon har bott i huset i 29 år, på andra våningen.

Föreningen har 54 lägenheter, de flesta tvåor. Många som flyttade in 1956 när lägenheterna var nya bor kvar än i dag. Och hur många bostadsrättsföreningar kan skryta med en 100-, en 96-, en 93- och en 92-åring bland de boende?

Frågan om hiss i fyrvåningshuset kom upp på ett styrelsemöte. Gunilla Nilsson säger att det var lite protester från dem som bodde på första våningen och som tyckte att detta med hiss kanske var onödigt. Å andra sidan fanns det grannar som bodde högre upp och som så småningom inte skulle kunna ta sig ut alls utan hiss.

– Det var inte så att det bildades två läger för eller emot. Vi resonerade med varandra. Och på en extra föreningsstämma röstade vi sedan med klar majoritet igenom installation av hissar i de fem trappuppgångarna.

Bättre tillgänglighet, trivsel – och värde

Kostnaden för hissinstallationen var 2,5 miljoner. Föreningen tog lån på beloppet, och dåvarande ordförande skötte offertförhandlingen med olika hissfirmor. Hissarna som installerades rymmer fyra personer (325 kg) och tar en del plats.

– Det är trängre i trapphusen i dag. Men viktigast är att alla som bor här har en möjlighet att komma ut, säger Gunilla Nilsson.

MED HISSAR HAR HUSEN blivit mer attraktiva. Äldre människor som säljer villan eller stora lägenheten väljer gärna Pelaren.

Inge Schönbeck, 75 år, är en av dem. Hon har bott där i nio år, på andra våningen.

– När min man gick bort ville jag flytta till en lägenhet med hiss. En lägenhet som jag kunde bo i resten av livet. Och jag stortrivs här, säger Inge som är sekreterare i styrelsen.

Styrelsen i Brf Pelaren är för övrigt väldigt aktiv; på den gröna bakgården har de ordnat med planteringar, grill, lagt plattor och singel. Föreningen har dessutom precis gjort stambyten och lagt om tak.



Gunilla Nilsson

Nästa stora fråga för föreningen är om den, som Inge Schönbeck lite skämtsamt säger, ska installera pensionärskuvöser – det vill säga glasa in balkongerna. Men den frågan har de inte tagit beslut om än.

Fastigheten ligger på en höjd och trappor leder ner till gatan utanför. Även det hindret fixade föreningen i samma veva som hissarna. På ena sidan av huset har man tagit bort en del av trappan och gjort plats för en lång träramp med räcke.

EN SOM LOVORDAR HISSAR och ramp är Eva Nilsson som bott i föreningen i tio år. Hon tvingades amputera ena benet när hon var tonåring på grund av cancer och har protes. När hon ska längre sträcker använder hon rullstol. För henne hade det inte varit möjligt att bo i ett hus utan hiss. Om några månader ska hon flytta till en alldeles nybyggd lägenhet ett stenkast därifrån. Men det var inga problem att sälja lägenheten i Pelaren.

– Mäklaren sa att det var ett stort plus att det fanns hiss. Det ökade värdet på lägenheten, säger Eva Nilsson. ■

Så blev föreningarna

Trygghet och trivsel hamnar som regel i topp i alla boendeenkäter. Men trygghet och trivsel går inte alltid att köpa för pengar – ofta är det mjuka värden som grannsämja och enkla säkerhetsåtgärder som ger bäst effekt. Läs om två bostadsrättsföreningar, bägge medverkande i projektet Fastighetsägare i Järva, som med olika tillvägagångssätt har lyckats nå målet.

TEXT OCH FOTO: KAJ DABROWSKI

Tog hjälp av Grannfejden

Genom en aktiv styrelse som jobbar med social kontroll har Brf NyStad i Akalla förbättrat tryggheten och trivseln markant.

– **JAG KÄNNER MIG** otroligt trygg här. Det är öppet och upplyst i området, och jag känner mig aldrig orolig när jag till exempel går till och från tunnelbanan. Föreningen har gjort ett väldigt bra arbete, säger Sam Samuelsson, boende i föreningen.

Stefan Sjöborn är ordförande i föreningen och har bott i området i fjorton år. Han menar att bristen på gemenskap var det största problemet.

– Under de här åren så upplevde jag en viss anonymitet. Kanske berodde det på att så många bodde här tillfälligt. Det var ett av våra argument för ombildningen – vi ska få tryggare boenden, vi ska känna igen varandra och ha den sociala kontakten, samvaron och nätverket, säger Stefan Sjöborn. Han tror att det lyckade arbetet till stor del beror på följande faktorer:

- **Engagerad styrelse:** En stark sammanhållning i styrelsen som i stort har varit oförändrad sedan ombildningen. Ledamöterna är tillgängliga dagligen för att svara på de boendes frågor och hjälpa till.
- **Gemensamma aktiviteter:** städdagar, gårdsfester och en miljöstuga som är be-

mannad en gång i veckan uppmanar till bättre social kontakt.

- **Restriktiva med medlemmar:** Vid lediga hyreslägenheter säljs dessa i egen regi. Vid försäljning och köp träffar man nya medlemmar och berättar om föreningens mål och planer inför framtiden.

HUVUDLINJEN HAR VARIT social trygghet och mjuka värden, men man har även förbättrat säkerheten genom tekniska åtgärder. Man gjorde en trygghetsbesiktning och har åtgärdat nästan allt som stod i rapporten, som att förbättra belysningen och installera säkerhetsdörrar. Effekterna märks på en gång. Området andas tillhörighet, vilket i sin tur har påverkat de boende. Stefan delar med sig av en historia om en konflikt mellan två grannar om hög ljudnivå vissa kvällar.

– Vi har anammat Aschbergs Grannfejden-taktik. Den ena kvinnan, som var gravid, monterade garderober. Då bankades det lite väl mycket, vilket kvinnan bredvid störde sig på. Jag föreslog att de skulle komma ner till föreningslokalen så att de fick träffas. De pratade ett tag och grannen erbjöd sig att sitta barnvakt. Helt plötsligt blev de kompisar, en erfaren kvinna med barn och en ung tjej som var gravid för första gången. De fann varandra tack vare det här, säger Stefan Sjöborn.



**BRF
NYSTAD**

Ort: Akalla, Stockholm

Storlek: 89 lägenheter

Byggår: 1975

Bildad: 2003

Uthyrning: –

säkra

Tekniken en god hjälp

Hot, misshandelsfall och skadegörelse var några av problemen som Brf Sveaborg stod inför efter ombildningen. Men styrelsen var beredd att ta itu med problemen och satsade framförallt på en lösning – tekniken.

– **VÅRA BOENDE TYCKER** absolut att det har blivit bättre. Vi har inga inbrott, inga misshandelsfall och inga problem i tvättstugan längre. De försvann så fort vi låste portarna och installerade kameror samt ett elektroniskt bokningssystem i tvättstugan. Men det gick inte utan strid, en familj som bedrev yrkestvätt i tvättstugan drev fallet ända till hyresnämnden. Då satte vi upp kamera i tvättstugan. Den är inte till för att titta på vem som tvättar när och hur utan ska ge en känsla av säkerhet och se till att de boende respekterar reglerna, säger Radha Deogan.

Sveaborg var den första förening som satte upp en kamera i tvättstugan. Datainspektionen bedömde att kameran inte är integritetskränkande, och den har visat sig vara synnerligen effektiv. Nu finns rörelsekänslig kameraövervakning även i källaren.

– Det kostar inget att driva och installationen av en kamera gick på ungefär 16 000 kronor. Så det är en väldigt billig försäkring. Om det är allt som krävs för att folk ska känna sig trygga så tycker jag att det är värdefullt.

Trygghetsbesiktningen gav snabbt styrelsen koll på det som behövde göras. Man satsade på att genomföra säkerhetsåtgärderna samtidigt som man såg till att stämningen mellan de boende förbättrades.

– Folk ska ha kontakt med varandra och veta vilka som bor i föreningen. Därför har vi haft många aktiviteter. Vi har haft barnfilmer varje fredag och knattedisko för att barnen ska ha kontakt med varandra. Det är viktigt att de redan från början ska känna en gemenskap i föreningen, säger Radha Deogan.

Den nystartade pensionärsklubben hade femton medlemmar i början av mars, men pensionärer från grannföreningarna är inbjudna till möten, och Radha hoppas att klubben kommer att växa.

Framtiden ser ljus ut för Sveaborg. Framtidsplanerna består just nu av en nyckelfri fastighet och nya porttelefoner. Radha Deogan har även ett tips till andra utsatta föreningar.

– Använd tekniken, jag är för den. Jag tycker att den har funkade bra för oss i vår förening som var riktigt illa ute. ➤



Teknisk hjälp, bland annat kameraövervakning av tvättstugan, blev en framgång i trygghetsarbetet, berättar Radha Deogan.

 **BRF
SVEABORG**

Ort: Akalla, Stockholm

Storlek: 103 lägenheter

Byggår: 1977

Bildad: 2001

Uthyrning: 1 lokal



Mjuka värden viktiga för att skapa tryggt boende

– Ingenting kan ersätta det mänskliga ögat och människans förmåga att sätta stopp och säga nej. Jag skulle inte vilja leva totalt tekniklöst, men jag skulle inte heller vilja förlita mig bara på tekniken, för det måste finnas människor och värme bakom det som görs, säger Lennart Levander, tjänstledig polis och brottsförebyggare i föreningen Fastighetsägare i Järva.

TRYGGHETSBSIKTNINGARNA SOM Lennart Levander gör hos enskilda fastighetsägare utgör ofta grunden för föreningens fortsatta säkerhetsarbete. Han är noga med att påpeka hur viktiga de mjuka värdena är när man arbetar för ett tryggt och trivsamt boende.

Enligt Brottsförebyggande rådet har andelen anmälda våldsbrott ökat under slutet av decenniet. Statistiken visar även att antalet privatpersoner som utsätts för våld inte har stigit sedan 2005. Det innebär att den faktiska brottsligheten inte har ökat.

– Din rädsla för att drabbas av ett brott är mycket större än den egentliga risken av att drabbas. Vi vet att många människor är oroliga för att gå ut när det är mörkt för att de tror att de riskerar att drabbas av någon form av brott. De blir ju fångslade i sitt eget hem, säger Lennart Levander.

Arbetet sker med detta i åtanke – fastigheten ska vara säker och de boende känna sig trygga, men detta ska inte uppnås genom orimliga åtgärder. Därför försöker man balansera faktiska brottsförebyggande åtgärder, som brytskydd på dörrar eller att låsa portarna, med åtgärder som ger ett intryck av trygghet och kontroll, som bättre belysning och ett välskött grönområde.

I professionella termer kallas det för situationell brottsprevention. Man fokuserar mindre på människors benägenhet att begå brott och mer på att minska antalet brottsstillfällen.

Här är ett par tips för den som vill minska antalet brottsstillfällen i föreningen:



Lennart Levander betonar de mjuka värdena i sitt arbete med att skapa trygghet hos de boende.

- Använd skyltar för att redan på avstånd markera att man närmar sig föreningens område.
- Lås portarna.

- Använd elektronisk nyckelbricka.
- Sköt om gården och grönområdena.

Det är viktigt med rätt åtgärd i rätt situation. Obefogat tunga åtgärder ger ofta motsatt effekt och en känsla av att området är otrött.

– Galler, larm och kameraövervakning är nödlösningar som man tar till när inget annat funkar. I vissa situationer är man tvungen att göra det, men det skickar inga positiva signaler till omvärlden, säger Lennart Levander.

Man ska även vara noggrann med de åtgärder man till slut väljer.

– Ett brytskydd i min värld ska fungera men inte synas. Det ska se mjukt ut men fungera och vara starkt.

Fastighetsägare i Järva använder sig av en väl fungerande taktik, att kombinera goda säkerhetsåtgärder med ett långsiktigt och fortlöpande trivselsarbete. Så vad är det viktigaste tipset? Antagligen att hålla motivationen uppe.

– De mjuka värdena ställer höga krav på personerna som arbetar med dem. Det krävs ett personligt engagemang, säger Lennart Levander.

Läs mer

Hjälpreda – ökad trygghet i boendet. En kort men bra checklista för den som vill förbättra säkerheten i gemensamma utrymmen som gård eller parkering. www.fastighetsagarna.se

Idéskrift #6 – gransamverkan. Med gransamverkan som utgångspunkt behandlar texten även situationell brottsprevention och ger praktiska tips på hur man tar tag i säkerhets- och trivselsarbetet. Brottsförebyggande rådet, www.bra.se

Botryggt05. Ett samarbete mellan polisen, ett antal byggbolag och andra aktörer inom säkerhetsbranschen. Innehåller en hel del tekniska dokument men även tips på hur man säkrar sitt boende, samt checklistor som sträcker sig från planerings- till produktionsskedet. www.botryggt.se

Granssamverkan

Håll kontakten med dina grannar. Be dem titta till lägenheten när du är bortrest. Känner man sina grannar är det även lättare att märka om det finns obehöriga på föreningens område. Granssamverkan funkar bevisligen – en genomgång av internationell forskning som Brottsförebyggande rådet gav ut 2008 visar att brottsligheten minskar med ungefär en fjärdedel där man har granssamverkan. Få tips och råd på hur ni kommer igång i er förening på bra.se under fliken Lokalt arbete.



På bilden ett nytt verktyg från Bosch, den sladdlösa klipparen Isio.

Fri sikt

Översikten över området ska vara god. Se till att trimma höga buskar som skymmer sikten och att det inte finns några mörka gångvägar eller liknande. Det är bra om cykelställ, parkering och gemensamma utrymmen syns från fönstren.

Enkla åtgärder för säkrare hus

Kameraövervakning

Övervakning med kamera kan vara ett bra sätt att förebygga brott i fastigheter. Men behovet måste alltid vägas mot de boendes intresse av skydd för sin integritet.

Ett bra riktmärke är den överenskommelse kring kameraövervakning i flerfamiljshus som ingåtts mellan Fastighetsägarna Sverige och SABO i samarbete med Hyresgästföreningen. Överenskommelsen är godkänd av Datainspektionen. Grunden till överenskommelsen är lag-



stiftning och praxis; utöver det ger den en rad förtydliganden som stärker de boendes integritet jämfört med gällande lagstiftning. Du hittar länk till överenskommelsen i sin helhet på bobattre.se



Nycklar

Nycklar utgör en stor säkerhetsrisk om de hamnar på vift. Nycklar kan lätt kopieras och det är lätt att glömma hur många kopior av en nyckel som finns i omlopp. Praktiskt taget alla dessa problem försvinner om man installerar ett elektroniskt passersystem med nyckelbricka.

Brandsäkerhet

Brandlarm bör finnas i lägenheterna såväl som i soprummen och andra allmänna utrymmen. Det är en billig investering som alltid lönar sig. Idag finns även avancerade brandlarm som meddelar om exempelvis hur stor rökutvecklingen är och

vilken sorts rök det handlar om för att sedan förmedla informationen med hjälp av exempelvis en radiosändare.

Se till att det finns en brandsläckare på varje våningsplan. Släckaren ska sitta upphängd på en skena och vara tydligt märkt med lysande skylt.



Entré

Entrédörren används ibland flera hundra gånger varje dag, och med rätt service så håller både lås och dörr mycket längre. Se till att lägga fett på låskolvorna och använd en bra torr låsolja i cylindern. Gångjärn och dörrstängare behöver också fett. Kolla att dörren går igen utan att ta i och att den inte slår igen för hårt.

Lokaler

Föreningens gemensamma lokaler är ofta extra utsatta. Elektroniska lås och ett tydligt bokningssystem i tvättstugan är viktigt. Källare, vind och förråd ska om möjligt sektioneras, och det bör finnas stålburar och dörrar med brytskydd.

Stort säkerhetsansvar hos föreningen

Styrelsen har ett stort ansvar att förebygga skador. Att allt inte regleras i detalj av regler och lagar betyder inte att man kan ifrånsäga sig ansvaret.

Ett gott råd är att utgå från juristen Anders Gustavssons gyllene regel:

– Fastighetsägaren ska med fantasi och förutseende förebygga faror.

LÅT OSS TA ETT vanligt förekommande exempel:

På föreningens gård har det uppstått en spontan stig på grund av att de flesta tar en lite genare väg. Nu har det blivit halt och en massa hål där folk kan snubbla. En medlem menar att föreningen måste göra något åt stigen innan någon gör sig riktigt illa.

– Och var står det i lagen, svarar föreningens ordförande.

Nej, det finns ingen "spontanstigparagraf". Men det betyder inte att föreningen står utan ansvar. Skulle någon skada sig går det att åberopa skadeståndslagen och eventuellt utkräva ansvar och skadestånd.

Som fastighetsägare har man att rätta sig efter ett flertal lagar. När det gäller exempelvis brandsäkerhet, lekplatssäkerhet och hissäkerhet är de flesta aspekter reglerade i detalj.

Men fastighetsägaransvaret sträcker sig längre än så. Som fastighetsägare är man skyldig att ha en omfattande egenkontroll. Ansvaret är närmast strikt eftersom ingen annan än fastighetsägaren har möjlighet att förfoga över fastigheten på sådant sätt att risker minimeras. Det är en ansvarsform som mer kommit till uttryck i rättsfall än i lagtext.

Juristen Anders Gustavsson, Lex Advokatbyrå, har en lång erfarenhet av fastighetsjuridik bland annat från HSB Riksförbund. Han uppmanar styrelserna att, inom de områden där inte lagtext i detalj reglerar vilka krav som måste uppfyllas, tänka utifrån de tre F:en. Att med Fantasi arbeta Förebyggande med att Förutse skadehändelser.

– Man kan inte skylla på vädret om någon skadas av nedfallande istappar. Om man kan förutse att det kommer snö måste man vidta åtgärder, man kan inte bara vänta och hoppas på det bästa.

Även med ett seriöst förebyggande arbete kan givetvis ändå olyckor inträffa. Men kan



styrelsen visa på att man följt väl uppbyggda rutiner och gjort vad som kan anses rimligt för att förebygga, kommer man sannolikt att gå fri i en skadeståndsprcess.

Vissa åtgärder kan bli dyrbara, men tänk då på att ett eventuellt skadestånd kan bli betydligt dyrare.

Trots en ambitiös egenkontroll kan missar uppstå. Därför är det viktigt att se till att det finns ett ordentligt ansvarsskydd i fastighetsförsäkringen och en olycksfallsförsäkring.

Vill man som enskild medlem få en styrelse att agera, är det skillnad om det handlar om en åtgärd som regleras i detalj i lag eller om det handlar om ett generellt fastighetsägaransvar.

I det första fallet går det att peka på lagtexten. Agerar inte styrelsen är det bara att vända sig till rätt myndighet, som i vissa fall vid vite kan förelägga föreningen att agera.

Handlar det om en förebyggande åtgärd går det inte att på juridisk väg framtvunga ett beslut. Dock kan man genom en motion och stämmobeslut tvinga styrelsen att åtgärda. Men handlar det exempelvis om att få styrelsen att åtgärda faror på "spontanstigen", får man istället informera om att ansvaret trots allt finns där. Skulle något hända riskerar sty-

relsen ett skadeståndsansvar och till och med ett straffansvar för exempelvis personskador.

Så vad är uttryckligen fastställt som lag och vad är det som ingår i det mer generella fastighetsägaransvaret? Anders Gustavsson delar med sig av några exempel:

Inbrott. Ansvaret för gemensamma utrymmen som trapphus och entré ligger hos fastighetsägaren som även ansvarar för fastighetens skalskydd. Men det finns inga specifika lagar som föreskriver vad som ska ingå i skalskyddet, vilket i sin tur innebär att fastighetsägaren rent juridisk kan bestämma att inte installera något alls. Om man då råkar ut för ett lägenhetsinbrott så ligger ansvaret hos den boende, då denne ansvarar för skyddet i till själva lägenheten.

Belysning. När det gäller utomhusbelysningen finns det ingen lag som fastställer när lamporna ska vara tända eller släckta. Men att släcka lamporna i området nattetid är inte en bra idé – sker det en olycka kan det sluta med ett rättsfall, där det finns en risk att en domstol bedömer att fastighetsägaren inte vidtagit nödvändiga förebyggande åtgärder. Vill man spara energi genom att släcka utebelysningen bör man installera rörelsekänsliga lampor.

Snö och is. Enligt ordningslagen (1993:



Juristen Anders Gustavsson reder ut fastighetsägarens ansvar.

1617 kap 3:3 §) är fastighetsägaren skyldig att skotta tak och rännor och att med hjälp av skyltar varna förbipasserande för rasrisken. Även snö och is på trottoar och gårdsplan är fastighetsägarens ansvar.

Brand. Det finns ett detaljerat och rigoröst regelverk för brandskyddet i fastigheten. Ansvaret för brandskyddet är delat mellan fastighetsägaren och de boende och beskrivs i Lagen om skydd mot olyckor kap. 2:1–3 §. Fastighetsägaren är skyldig att systematiskt arbeta med brandskyddet. Även de boende är

skyldiga att veta hur åtgärderna funkar, hur man minimerar brandrisken osv.

Trafik. Det är ovanligt att fastighetsägaren tillåter biltrafik i området med undantag för varutransporter, färdtjänst, räddningspersonal och liknande. Tillåter man biltrafik i alla fall så är det fastighetsägarens ansvar.

Lekplats. Det är den som anordnar en lekplats som är ansvarig för den. I svensk standard SS-EN 1176 finns minimikraven och riktlinjerna för hur man bygger, underhåller och besiktigar lekplatsen.

– Detta är en standard och inte en lag som många tror. Men skulle det ske en olycka kommer man att reda ut vad som gjorts i fö-

rebyggande syfte. Och finns det då en svensk standard hänvisar man till den. Så i praktiken är det ingen skillnad mot ett lagkrav, förklarar trädgårdsingenjör Dan Haubo, vd Taggen Miljö och Landskap AB.

En gång per år bör lekplatsen kontrolleras av en certifierad besiktningsman. Inte heller detta är något lagkrav, men det ger ett skriftligt dokument på att styrelsen gjort vad man kunnat för att säkerställa säkerheten.

– Under året bör man dessutom fortlöpande kontrollera slitage och sabotage. Det är ofta bra att låta detta ingå i den övriga skötseln av gården, säger Dan Haubo.

Lekplatsens vanligaste brister

Fel fallunderlag. Vid klätterställningar och gungor ska det inte vara hårt att landa. Det ska vara hoppsand, inte baksand som i sandlådan. Råbark eller mjuka underlagsplattor är andra alternativ.

Tätt mellan lekredskap skapar för små fallutrymmen. På äldre lekredskap hänger ofta gungorna för tätt. Se också upp för betongfundament som börjar titta fram.

Farliga glipor. I en glipa mellan trappa och kana kan klädesplagg fastna och i värsta fall leda till strypning. Länkarna i kedjorna till gungorna får inte ha ett större öppningsmått än 8,6 millimeter, så att ett barnfinger kan fastna.



Stambyte med våtrumskassetter

Inglasning

Fönster

Balkonger

Våtrumsprodukter

TEKNOVA

Teknova Byggsystem AB

Box 75 • 592 22 Vadstena

Tel: 0143-292 20 • Fax: 0143-131 50

info@teknova.se • www.teknova.se

Monopolet bryts – fler öppna bredbandslösningar

Monopolisterna kryper till korset och erbjuder nu öppna bredbandslösningar. Därmed blir det lättare för fastighetsägare som eftersträvar konkurrens i öppna nät.

TEXT: KAJ DABROWSKI

DE STÖRSTA bredbandsleverantörerna har gjort en helomvändning och tågat in på marknaden för öppna bredbandsnät. De har hittills förespråkats modellen att operatören bekostar installationen av fastighetsnätet i utbyte mot att samtliga boende binder sig till operatören under ett visst antal år. Men ett ökat intresse för öppna nät har satt press på bolagen – nu satsar man även på den öppna modellen, där fastighetsägaren bekostar installationen av fastighetsnätet själv. Då slipper man mångåriga avtal och de boende får möjligheten att välja mellan ett stort antal leverantörer av tv, bredband och telefoni.

TELIA VAR FÖRST UT MED ett ramavtal med Riksbyggen som ger föreningarna möjligheten att välja mellan ett operatörsneutralt nät eller ett slutet nät med Telia som exklusiv leverantör. Väljer man det första alternativet bekostar föreningen själv fastighetsnätet med Telia som kommuni-

kationsoperatör. Nu återstår att se vilka villkor Telia ställer för att släppa in konkurrens i sitt bredbandsnät.

Ett nytt avtal mellan Telia och Samverkansgruppen för öppna tv-nät (bestående av SABO, Fastighetsägarna, Riksbyggen, Hyresgästföreningen och Svenska Stadsnätsföreningen) gör det möjligt att välja vilken tv-operatör som helst utan att behöva ny digitalbox. Konceptet heter OpenChoice och bygger på att man använder bredbandsnätet för att leverera tv. De som i dag har Telia som operatör ska i framtiden kunna välja bland fler leverantörer av tv-kanaler. Telia tar in sina pengar via en trafikavgift i sitt nät.

COMHEM HAR OCKSÅ visat intresse för öppna bredbandslösningar. Genom dotterbolaget iTUX erbjuder man en operatör som verkar enligt den öppna nätverksmodellen.

– ComHem har följt utvecklingen på marknaden och sett att en del fastighetsägare efterfrågar öppna bredbandsnät, vilket företaget inte kunnat erbjuda. När efterfrågan blev allt större var det ett na-

turligt steg för koncernen att komplettera sitt erbjudande till marknaden med en lösning även för öppna nät, säger Christian Victorin, marknadschef på iTUX.

INTRESSET FÖR ÖPPNA bredbandslösningar välkomnas av fastighetsägare. Det ökar också konkurrensen på marknaden, vilket från företagets sida kan innebära en större satsning på tekniken. Det talas redan om att använda det öppna nätet för nya tjänster, som att till exempel erbjuda hushållen lokal information direkt från bostadsföretaget eller kommunen.

– Snart kommer andra hushållsnära tjänster att vara tillgängliga. Vi bygger vår lösning på en helt ny teknisk plattform, i nära samarbete med Ericsson vilket gör att vi kan dra nytta av deras storskalighet och produktutveckling. Vi har som ambition att fortsätta driva utvecklingen och hitta nya tjänster som tillför nytta och nöje i de öppna näten, säger Christian Victorin. ➤



Har vi råd med öppna nät? Har vi råd med exklusiva nät?

Frågan handlar egentligen om vilka som ska bekosta tillgången till den digitala motorvägen. De som använder det, eller alla som bor i huset oavsett behov och önskemål.

MENINGARNA GÅR ISÄR. I sin medlemstidning SBCdirekt argumenterar SBC mot Post- och telestyrelsens varning till fastighetsägare att ingå avtal med operatörer som kräver exklusiv distributionsrätt i ett LAN (fastighetens lokala fibernät).

Konkurrens och valfrihet är det rätta, tycker SBC. Men menar att för att en bostadsrättsföreningöverhuvudtaget ska ha råd att bygga ett fastighetsnät måste man ta vägen via en operatör med ensamrätt i nätet som tar betalt för investering

Öppet eller slutet nät – vilket är bästa köp?

ringen i fastighetsnätet genom att kollektivt ta betalt för sina tjänster. Alltså samma princip som när du får en "gratis" mobiltelefon när du tecknar dig för ett långt mobilabonnemang.

FEL RESONERAT, MENAR Ronny Bergens på Fastighetsägarna Stockholm.

– Det är självklart att man får ett billigt pris när även de som inte vill ha tjänsten är med och betalar.

Investeringen i ett fastighetsnät läggs på de boende på det ena eller det andra sättet, slår Ronny Bergens fast. Han ser det snarast som en etisk fråga hur man väljer att ta betalt.

– Med ett öppet nät får fastighetsägaren eller föreningen investera i ett nät som blir en kostnad i årsavgiften för de boende. Tar man ett slutet nät så låter det vackert när man säger att installationen av

fastighetsnätet är gratis, men det är det inte – det innebär att de boende debiteras för utbudet av tjänster, oavsett om man utnyttjar dem eller ej, säger Ronny Bergens.

Han menar att det är rimligt att kollektivt betala tillgången till ett fibernät, inte tjänsterna i detta.

– I avtalet för det kollektiva nätet står inget om hur prisregleringen ska gå till. Vi vet från fjärrvärmenäten att monopolisten har en tendens att höja priserna godtyckligt. I ett öppet nät håller konkurrensen priserna nere, säger Ronny Bergens.

Dessutom varnar han för att det inte alltid är så lätt att förvandla det slutna nätet till ett öppet. Ett exempel är att operatören tecknat långa individuella avtal utöver basutbudet med enskilda medlemmar. Dessa har föreningen ingen egentlig rätt att bryta genom att slänga ut operatören. ■



Öppet nät

I ett öppet nät är det fritt fram för konkurrerande tjänsteleverantörer. Du har full valfrihet att välja vem du vill, när du vill. En kommunikationsoperatör tar ansvar för drift och tjänsteinnehåll i det lokala nätet. De olika leverantörerna betalar kommunikationsoperatören för att få tillgång till nätet i fastigheten. Enligt vissa är det viktigt att en kommunikationsoperatör inte själv tillhandahåller tjänster eftersom det förhindrar konkurrens på lika villkor.

Bekostar man installationen av ett eget fastighetsnät ska man räkna med att betala mellan 3 000 och 4 000 kr/lägenhet. Vill man ha ett sk triple play-uttag så kostar det ungefär 2 000 kr extra. Kostnaden för att sedan ansluta fastigheten till stadsnätet varierar i olika städer. I Dalarna ligger kostnaden på mellan 20 000 och 25 000 kr. För en fastighet i Stockholm får man räkna med några tusenlappar mer.

Slutet nät

Här har fastighetsägaren valt bort valfriheten för de boende i utbyte mot att få sitt fastighetsnät och anslutning finansierat av en och samma aktör. Den som fungerar som kommunikationsoperatör är alltså samtidigt även tjänsteleverantör. Därför går det inte att välja mellan olika och av varandra oberoende tjänsteleverantörer. En vanlig lösning är att operatören bekostar installationen av fastighetsnätet. Installationskostnaden blir alltså noll kronor – på pappret. Kostnaden tas igen av de boende genom de tjänster de genom avtalet binder sig för under flera år.

CYKELGARAGE VADERSKYDD CYKELSTALL MATTPISKSTALL M.M.



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

www.blidsbergs.se

Avfallskvarnen vinner terräng

Avfallskvarnen blir allt vanligare i de svenska köken. Bekvämlighet, kökshygien, ekonomi och miljö är skäl som talar för. Men hur tungt de olika skälen väger varierar med var och hur du bor.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Brf Södermannagatan 18 i Stockholm och Brf Rusthällerskan i Sigtuna är två föreningar som malt ner sina avfallsproblem. Södermannagatan 18 för att slippa sopstanken, Rusthällerskan för att de inte fick plats med matavfallet på annat vis.

– **DE FLESTA MEDLEMMAR** har sagt att det nu skulle vara svårt att tänka sig ett köksliv utan avfallskvarn. Den känns numera lika nödvändig som diskmaskinen, säger Eva Steneby som initierade avfallskvarnarna i Brf Södermannagatan 18.

Föreningen hade på olika vis försökt komma tillrätta med de inte helt angenäma dofterna som letade sig ut från soprummet.

– Vi tog bort sopkarusellen och ersatte den med hjulförsedda kärl som gick att ta ut och tvätta, berättar Eva Steneby.

Det hjälpte föga. Inte heller att sopnedkastens stängdes gjorde någon större skillnad.

– Så när Stockholm Vatten meddelade att det var fritt att installera matavfallskvarnar så installerade vi en på prov här hos mig.

När alla i föreningen bildat sig en uppfattning och bland annat konstaterat att kvarnarna inte orsakar några bullerproblem installerades kvarnar i hela huset.

Bekvämligheten talar otvetydigt till avfallskvarnens fördel. Ner med matavfallet i vasken, sätt igång kvarnen och vips är lukt och tunga sopor väck.

Tack vare kvarnarna har föreningen halverat sina avfallskostnader. Dock är avfallstaxan i Stockholm så pass låg att det inte ger något större utslag.

PÅ ANDRA ORTER ÄR DET betydligt mer lönsamt. I exempelvis Surahammar har man satsat på att samla in matavfall antingen med separat hämtning eller via avfallskvarn. Där är hämt-



ningskostnaderna utformade så att det blir direkt olönsamt att slänga matrester i hushållsoporna.

Det är nog inte osannolikt att, i takt med att miljönyttan med avfallskvarnar tydligare utreds, det kommer att väckas krav på subventioneringar av avfallskvarnar. Man bidrar ju med en råvara till ett framtida bränsle.

I SIGTUNA ÄR DET DYRARE ATT bli av med sina hushållssopor, därför räknar ordföranden i Brf Rusthällerskan, Jonas Skoglund, med att föreningens 24 kvarnar – en i varje kök – ska betala sig på cirka fem år.

– Men jag har inte räknat så jättenoga eftersom det för oss egentligen inte finns något alternativ.

Sigtuna kommun har beslutat att matavfall ska sorteras ut och samlas in, huvudalternativet är de bruna avfallskärlen.

– Men de har vi ingen plats för i vårt lilla sophus, säger Jonas Skoglund.

Vi står och ser på när Göran Olsson från Bravida monterar avfallskvarn i ett av parhusen.

– Är det bara att mala ner? undrar den boende.

– Ja, visst, svarar Göran.

– Jag trodde att det var något som skulle tömmas.

En annan vanlig fråga montörerna får är om det inte sätter igen avloppen. Inte alls, de tester som gjorts visar inte på några driftsproblem i fastighetens ledningssystem.

– Det folk inte lärt sig är att torka ur fettet ur pannan och slänga i det brännbara avfallet. Det är matfettet som är den största boven i rören, säger Göran Olsson.

Bekvämlighet, luktfritt och ekonomiskt – men miljöskälen är såklart viktigast. Matavfall är en underutnyttjad resurs för biogasproduktion idag.

– **MATAV FALL SKA BEHANDLAS** biologiskt om så är möjligt, inte gå till förbränning, eftersom vi genom rötning och kompostering kan ta tillvara mer av matavfallets näring och energiinnehåll. Däremot, för brännbart avfall är avfallsförbränning med energiutvinning en utmärkt metod, säger Anna-Carin Gripwall, informationschef på Avfall Sverige.

Frågan är dock vilken som är den mest effektiva metoden att samla matavfallet.

– I en diskussion om avfallskvarnar är det viktigt att tänka på i hur mycket biogaspotential det finns kvar i matavfallet när det kommer fram till röttningsanläggningen. Det finns i dagsläget inte så mycket kunskap inom detta område, nedbrytningsprocessen påbörjas i ledningsnätet men mer utredningar



Göran Olsson från Bravida monterar avfallskvarnar i Brf Rusthållerskans parhus.

Resurs för biogasproduktion

behövs om hur omfattande denna nedbrytning är. Projekt inom detta område planeras. Matavfall som transporteras direkt till en röt-kammare har således större biogaspotential. Allt matavfall kan heller inte malas i kvarnen, säger Christina Anderzén, rådgivare Biologisk behandling på Avfall Sverige.

Givetvis slukar transporterna en del energi när avfallet ska hämtas vid hushållen, så det är ingen enkel ekvation.

I slutet av förra året presenterade SÖRAB och Käppalaförbundet sitt gemensamma projekt BOA (Biologisk behandling av organiskt matavfall med hjälp av avfallskvarnar).

– För Käppalaförbundet är det viktigt att kunna öka biogasproduktionen, och om matavfallet hamnar i våra röt-kammare kan fler bussar köras på biogas, vilket gynnar mil-

jön, säger Torsten Palmgren, teknisk chef på Käppalaförbundet.

I rapporten kom man fram till att det gynnsammaste alternativet ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv är insamling i kärl och transport till Käppalaverket med bil. Men man utesluter inte avfallskvarnar som ett alternativ där det av exempelvis utrymmesskäl inte är möjligt att ta hand om matavfallet på annat sätt.

Ytterligare en viktig miljöfaktor att ta med i ekvationen är återföringen av växt-näringsämnen. Med avfallskvarnar hamnar matavfallet tillsammans med övrigt avfall från avloppssystemet.

– 96 procent av den rötrest/biogödsel som produceras vid separat rötning återförs till åkermark. Biogödseln har en stor acceptans

och detta beror på att anläggningen tar emot rena källsorterade substrat. Rena materialflöden är därför att föredra. Samma acceptans har inte slam från reningsverk, säger Christina Anderzén. ■

Fakta matavfall

Det nationella målet är 35 procent biologisk behandling av matavfall.

- Skal från 1 000 potatisar som rötas kan ge fordonsgas som driver en personbil i 1,2 km.
- På 1 000 bananskal kan man köra närmare 100 km.
- På en matavfallspåse (pappersvarianten) kommer du ca 2,5 km.

Efter- längtd utredning

FOTO: THOMAS HENRIKSSON/SCANPIX

Den svenska fjärrvärmerna har bidragit till stora miljöförbättringar. Men det har skett till ett högt pris. För högt? Ja, möjligen kan utredningen om konkurrens i fjärrvärmenäten ge ett svar.

UPPIFRÅN ELFTE VÅNINGEN på Swedbanks huvudkontor breder vyn av ett kylslaget Stockholm ut sig. Långt borta ryker det från Fortums kraftvärmeverk vid Stora Värtan, längre bort sticker Käppalaverkets långa skorsten upp, vad som inte syns är den värdefulla spillvärme de gärna skulle leverera till staden som nu rinner rakt ut i skärgården. Tack vare de numera fjärrvärmeanslutna husen är det klar luft över malmarna.

Det är inte bara en hänförande anblick, utan lämpligt nog också en utmärkt sammanfattning av förutsättningarna för ett lagstadgat tredjepartstillträde till fjärrvärmenäten. Alltså: Fjärrvärmemonopolisten,

Hopp om billigare fjärrvärme

den potentiella leverantören av spillvärme, konsumenterna som hellre skulle spara sina pengar här i banken än att betala dyra fjärrvärmemotor.

Här i korridorerna hittar vi Peter Nygårds, till vardags ansvarig för samhällskontakter på Swedbank, regeringens särskilde utredare om tredjepartstillträde till fjärrvärmenäten.

Det handlar alltså om huruvida det är möjligt att öppna fjärrvärmeneäten för konkurrens. Det är svårt att hitta någon som säger sig vara mot, inte ens fjärrvärmeleverantörerna själva. Politiskt är det ingen skilje fråga. Är det så att Peter Nygårds fått landets lättaste uppdrag?

Peter Nygårds skrattar:

– 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.

”Misstaget” skedde vid 1996 års avreglering av energimarknaderna. Enskilda kommuner sålde då ut både nät och produktion. Där detta skett har märkts tydliga språng i prisutvecklingen. Om istället dessa kommuner hade behållit sina nät så hade de kunnat upphandla produktionen i konkurrens.

Syftet med utredningen är att öka konsumenternas inflytande, få en effektivare ►



www.hfonstret.se

Fönster för generationer

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

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

H FÖNSTRET
LYSEKIL

produktion och lägre priser. Man ska också utreda möjligheterna att bättre ta tillvara outnyttjad spillvärme.

Allt hänger ihop, men det de flesta torde vilja ha svar på är om det blir billigare om konkurrens tillåts?

I sådana fall förutsätter det att fjärrvärmens idag är för dyr.

– Det framförs ofta och är därför en av de saker vi ska titta på. Finns det ett överuttag av vinster och går det att öka effektiviteten och därmed få ner kostnaderna? säger Peter Nygårds.

MÖJLIGEN SKULLE Per-Arne Sundbom på Konkurrensverket kunna sitta inne med ett svar. I tidningen Fastighetsägarna säger han att den fria prissättningen var ett misstag och att energibolagen kunnat höja sina priser så mycket de har velat.

Men huruvida de verkligen tagit ut överpriser vill Per-Arne Sundbom inte ge sig in på.

– Jag vill dock inte diskutera detta för närvarande. Se det i ljuset av Konkurrensverkets pågående prövning av Fortums prissättning med hänsyn till konkurrenslagen och förbudet att missbruka en dominerande ställning. Vidare vill jag inte föregå den tillsatta utredningen som ska titta på förutsättningarna för tredjepartstillräde.

För att uttrycka det i domstolspråk: Det är gott om indicier, men svårt att leda i bevis. Det ligger liksom i monopolets natur.

ATT PRISÖKNINGARNA för fjärrvärmens varit anmärkningsvärda är svårt att motsäga. Förra årets Nils Holgersson-studie visar att cirka 30 av landets drygt 200 fjärrvärmeproducenter höjt sina priser med 30 procent eller mer de senaste fem åren. Det är inte ens i närheten av konsumentprisindex.

I början av året kom en intressant rapport från Fastighetsägarna i Mellansverige. Fjärrvärmebolagens huvudsakliga förklaring till höjda priser är omställningen till fossilfria bränslen, samtidigt som det skett en ökad konkurrens på biobränslemarknaden. I Fastighetsägarnas rapport har man därför ställt pris i relation till klimatpåverkan. Hos de tio

Bakslag för fjärrvärmennät i konkurrens

Täby skulle bli landets första kommun med ett fjärrvärmennät öppet för konkurrens. Men nyligen tvingades man avbryta upphandlingen.

ENDAST ETT ANBUD kom in. Och det uppfyllde inte ens kraven.

Täby är en av de sista kommunerna utan fjärrvärme. För två år sedan beslutade kommunfullmäktige att råda bot på denna brist. Nu hade man chansen att se till att kunderna inte lästes in i en monopolsituation.

Idén med projektet, kallat Täbyinitiativet, var att finna en partner som skulle bygga ut ett fjärrvärmennät i Täby. Nätet

skulle ha anslutningsmöjligheter till andra kommuners fjärrvärmennät och alltså vara öppet för flera leverantörer.

– I dialogfasen av upphandlingen uttryckte samtliga prekvalificerade kandidater en positiv inställning. Vi kan bara spekulera i varför endast en aktör lämnade in ett anbud. Sannolikt spelade den finansiella krisen och lågkonjunkturen en viktig roll, säger Joachim Danielsson, kommunchef i Täby.

Man ger dock inte helt upp hoppet om en fjärrvärmemarknad i konkurrens. Kommunen överväger nu ett antal alternativa handlingsvägar.

granskade fjärrvärmeleverantörerna verkar det inte finnas något sådant samband. Det finns prishöjare som ligger högt i utsläppsligan, det finns prispressare (nåväl...) som redovisar små utsläpp. En rimlig slutsats är att det saknas tillräckliga styrmedel för en miljövänlig produktion av fjärrvärme (rapporten finns att hämta på fastighetsagarna.se, välj Mellansverige).

En genomgång i Naturskyddsföreningens tidning Sveriges Natur pekar på samma problem. 13 procent av fjärrvärmens utgjordes 2008 fortfarande av fossila bränslen. De 20 största utsläpparna stod för 90 procent av dessa.

– På en konkurrensutsatt marknad skulle fjärrvärmeproducenterna tvingas till en helt annan effektivitet. Nu kan man bara vältra över kostnaderna för havererade projekt på kunderna. Produktionen sker ofta inte rationellt idag eftersom det inte finns någon kostnadspress. På grund av inläsningseffekterna kan kunderna inte göra något, säger Per Forsling på Fastighetsägarna Stockholm.

En vanlig konsument har ingen möjlighet att påverka detta genom konsumentmakt. Lika omöjligt är det att som konsument bedöma rimligheten i prissättningen.

Flera av de större bolagen har valt en modell där taxan ska vara något lägre än det näst

billigaste alternativet. Beviset för att prisbilden ligger rätt är således att så många väljer fjärrvärmens.

Men då måste man komma ihåg vem det är som gör valet. För en byggherre är det enkelt. Investeringskostnaden är så oerhört mycket lägre för fjärrvärmens. Att driftkostnaderna sedan över tid kan rasa i höjden spelar mindre roll.

SVERIGE ÄR TÄMLIGEN unikt. Enbart här sker prissättningen utan något som helst skydd för konsumenten. På sin höjd kan ärendet tas upp i Fjärrvärmennämnden – för medling, inte för förhandling om priset. I Finland, Tyskland och Österrike beskattas alternativen inte lika hårt, vilket gör att de verkligen är konkurrerande alternativ. I Danmark är det förbjudet att ta vinster i fjärrvärmeförrelse. Till och med i frihetens USA krävs myndigheternas godkännande av prisnivåer och eventuella vinster.

DU HAR VID DET HÄR laget förstått att det inte är någon lätt utredning som Peter Nygårds ska leverera framåt december i år. Men den är efterlängtd – av konsumenterna som hoppas på konkurrens och lägre priser och såklart av producenterna som hoppas att det ska visa sig att deras priser inte alls är för höga. ■



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

ELLESS
WATER SAVING SYSTEM



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



Säkra ditt boende med ett komplett trådlöst lägenhetslarm från Infinite Prime.

I grundutförandet ingår manöverpanel, rörelsedetektor och magnetkontakt.

Pris utan montage:

4 895 kr inkl. moms

Pris med montage:

6 895 kr inkl. moms

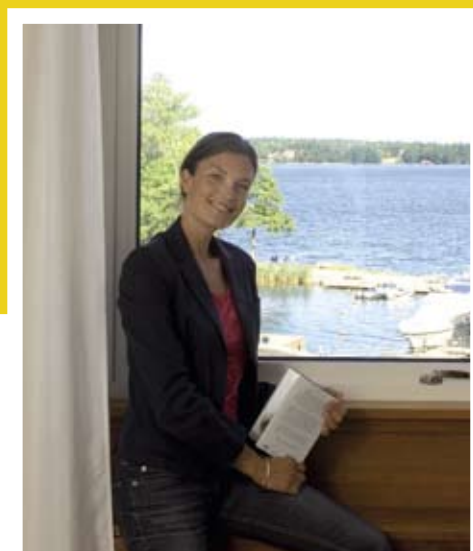


Beställ före 1 juni 2010 och få en fjärrkontroll kopplat till larmet utan extra kostnad.

www.sakertboende.se

Ett samarbete mellan Bo bättre och säkerhetsföretaget St George

Ovanligt bra fönster



KOALA-MARKETING



Individuell Energimätning
www.infometric.se

IMD

Individuell Mätning och Debitering av El, Vatten och Värme ger dig sänkt förbrukningskostnad och rättvis fördelning.

Sollentunavägen 50
191 40 Sollentuna
Tel: 08 594 775 40
Fax: 08 585 790 10
marknad@infometric.se

Fönster med karm och båge av PVC-profiler har många fördelar. De påverkas inte av väder och vind och behöver aldrig målas. Det ger pengar över. De har bra U-värde, rejäla tätningslister och är anpassade för nordiskt klimat. Det spar dyr energi och ger dragfria bostäder. Dessutom är de ekologiskt konkurrenskraftiga. Det har du och kommande generationer glädje av. *Gör ett ovanligt bra byte, byt till svensktillverkade PVC-fönster.*



www.pvcfonster.se

Ett informationssamarbete mellan svenska tillverkare av PVC-fönster. Berlings glas 035-18 01 80, Enomic Fönster 019-603 24 40, Fönsterfabriken 020-77 70 00, FönsterGruppen 0340-66 04 00, MIR-Gruppen 0492-795 50, NS Fönster 044-421 20 och Plastfönster 0226-559 00. Mer information finns i broschyren Fönster som aldrig behöver målas, välkommen att beställa den på hemsidan.



Något många drömmer om. En alldeles egen biograf. Brf Roslagen 3 har en, en riktig bioskatt nere i källaren.

Upprätta underhållsplan, reda ut vattenskador, höja månadsavgifterna... Men föreningslivet behöver inte bara innebära en massa förpliktelser. Här är fyra bostadsrättsföreningar med det "lilla extra"

TEXT OCH FOTO: KAJ DABROWSKI OCH ERIK HÖRNKVIST

Biografskatt i källaren

En liten förening med tjugo lägenheter i Vasastaden, Stockholm sitter på en riktig skatt. I källaren, bakom dörren med skylten "Börjes biograf", döljer sig en biosalong med vackert mörkröda väggar prydda med lampetter, tjugotvå gamla biostolar klädda i sammet och en digital projektor.


DET ENDA SOM SAKNAS när man kommer in är popcorn – men det kan de boende själva ordna hemma innan de söker sig ner till källaren och sveps in i biomörkret.

– Jag tippas att den har funnits här mellan tolv och femton år. Möjligen från när föreningen bildades men jag är osäker, säger föreningens ordförande Lars Fristedt.

Den drivande kraften bakom projektet, filmentusiasten Börje, har flyttat ut och nu används inte biografen mer än någon gång i veckan. Men lokalen ser praktiskt taget ny ut och allting är välstädat och prydligt. Det som

övertas mest är hur man har lyckats fånga charmen och känslan av en riktig biosalong. Föreningen har även vissa planer.

– Vi pratar om att ha konserter här, sitta och ta en drink och sen gå upp och ha fest. Man vill ju gärna bevara sådana här saker. Innan jag flyttade in, när det var hockey eller fotbolls-vm på tv, då var det ett gäng som samlades här nere för att titta. Det skulle vi absolut kunna göra igen, det som behövs är någon som är riktigt entusiastisk och drivande, säger Lars Fristedt.

	BRF ROSLAGEN 3
Ort: Stockholm	
Storlek: 20 lägenheter	
Byggår: 1930	
Bildad: 1998	
Uthyrning: 4 lokaler	

Nästa sida:
Föreningen med egen radio



Studio fanms där men det tog ändå tid innan allt var klart för att gå ut i den egna etern över föreningen. Morgan Jemtsveden (nedan) är en av radioentusiasterna i Brf Aspen.

Egen radiokanal för föreningen


Den 14 april kl 12.00–13.00 gjorde bostadsrättsföreningen Aspнас sin första direktsända radiosändning som gick ut till alla föreningens medlemmar.

RADIOSTUDION I ASPNÄSKYRKAN, som ligger intill föreningen, hade länge lockat. Och i vår gick äntligen ansökan till Radionämnden igenom och alla betalningar var gjorda.

– Bland det första jag gjorde när jag blev ordförande var att knacka på hos Ulf Haggström, som sköter radioprogrammet. Han var väldigt positivt inställd redan då, men hela den byråkratiska processen har gått långsamt. Nu är vi äntligen där, säger Morgan Jemtsveden.

Brf Aspнас består av 530 lägenheter, och för att locka lyssnare informeras de boende på förhand om när sändningen sker. Förutom att det är ett roligt projekt så tror man även att sändningarna kan vara till nytta för många.

– Vi har många boende här som är lite äldre och inte har datorer eller inte kan

	BRF ASPNAS
Ort: Jakobsberg, Järfälla	
Storlek: 530 lägenheter	
Byggår: 1969–71	
Bildad: 1970	
Uthyrning: Ett antal lokaler	

använda iInternet. För dem kan det säkert vara nyttigt att få informationen på ett annat sätt, säger Morgan Jemtsveden.

Det är tänkt att man ska sända fyra till fem gånger per år och att programmen förutom musik även ska innehålla information om vad som pågår i föreningen – hur olika projekt fortlöper och vad man planerar för framtiden.

– Nästa steg är att sända tv då möjligheterna till det finns. Men vi börjar nog med radio så får vi se vart det leder, säger Morgan Jemtsveden.



Nästa uppslag: Föreningskajak och historiska målningar

Hus-kajak för medlemmarna



Målning bevarar historien

Fastigheten på Södermannagatan i Stockholm har ett kulturarv att bevara.

INNAN HUSET BYGGDES låg det ett hyreshus med en handelsbod på bottenvåningen. Numera flyttat till Skansen där huset kallas "boktryckeriet".

Föreningen har skapat en databas med bilder på hur gatan såg ut för hundra år sedan och texter där husets historia beskrivs. Dessutom anlätade man konstnären Monika Hejja för att smycka entrén.



– Vi ville fånga Söders själ och ha den här utan att behöva gå ut ur porten, säger ordföranden Fredrik Jörgensen.

Inspirationen kommer från kvarterets historia, och vissa kända ansikten som Cornelis Vreeswijk och August Strindberg skymtar.

– Det ger en känsla av trivsel och ser fint ut, samtidigt som det höjer värdet på lägenheterna och fastigheten. Om man har en historia i fastigheten så skulle jag absolut rekommendera andra att göra likadant, säger Fredrik Jörgensen.

Bor man alldeles intill kanske världens populäraste paddelsträckor så ska man såklart ha en kajak.

SEDAN FÖRRA ÅRET HAR Bojen 10 på Kungsholmen i Stockholm två huskajaker. För en blygsam summa per år får medlemmarna tillgång till dem.

– Första året var tre lägenheter med. Men det är många som blivit intresserade. I år kommer vi också att gå ut med mer information och ha prova-på-dagar, säger initiativtagaren och styrelsemedlemmen Elisabeth Lax. Hon tycker att trivselhöjande inslag som detta har stor betydelse för föreningen som helhet.

– Man lär känna sina grannar mycket bättre. Vi är hela tiden öppna för nya förslag från medlemmarna.

En huscykel för medlemmarna och deras gäster hör till det som är på gång. ■



**BRF BÅTSMANNEN
STÖRRE 3**

Ort: Stockholm

Storlek: 36 lägenheter

Byggår: 1930

Bildad: 2000

Uthyrning: 4 lokaler



**BRF
BOJEN 10**

Ort: Stockholm

Storlek: 47 lägenheter

Byggår: 1934

Bildad: 1986

Uthyrning: 1 lokal

Startar auktorisation av fastighetsförvaltare

Aff startar auktorisation av fastighetsförvaltare. Det innebär en kvalitetsstämpel på att förvaltaren verkligen har den kunskap som behöva för att förvalta en fastighet.

– **AUKTORISATION AV** fastighetsförvaltare är något som många aktörer i branschen har efterfrågat. Därför känns det mycket bra att vi nu kan presentera denna nyhet, säger Peter Ovsianikow, vd i Aff Service AB.

Bertil Oresten, ordförande i Aff:s utbildningsråd, menar att auktorisationen kommer att ge en jämnare och högre kvalitet inom yrkeskåren och i förlängningen en högre kvalitet till brukaren.

PETER OVSIANNIKOW betonar att auktorisationen inte handlar om att förvaltaren ska besitta all den expertkunskap som behövs.

– Att förvalta en fastighet innebär en fan-

tastisk mångfasetterad arbetssituation. Man skulle kunna säga att det handlar om att ha kunskap om vilken kunskap man saknar, så att man vet när man behöver ta in mer kvalificerad hjälp.

Auktorisationen är personlig.

– Auktorisationen gäller i fem år efter godkänd validering. Man ska sedan kontinuerligt vidareutbilda sig och genomföra ett nytt prov för förlängning för ytterligare en femårsperiod, säger Bertil Oresten.

DET ÄR DEN OPERATIVT ansvarige inom förvaltningsbolaget som förväntas ha en auktorisation, alltså inte varje enskild fastighetsskötare ute i fält.

Fotnot: Aff är ett branschforum för fastighetsförvaltning som arbetar med standardisering, utvecklingsfrågor och utbildning. Föreningen är huvudman för Aff-dokument som ger tydliga spelregler och avtal i branschen.

Ombildningar ökar igen

Ombildningar ökar efter att ha stannat av under finanskrisen, rapporterar Dagens Industri.

I slutet av 2008 minskade ombildningarna från hyresrätter till bostadsrätter dramatiskt. Under 2009 halverades antalet ombildningar jämfört med 2008. Antalet ombildningar låg då 70 procent under rekordnivån från 2007.

Men statistik från Bolagsverket visar att siffran steg i slutet av förra året och att ombildningar börjar bli populära igen. I december 2009 fördubblades antalet ombildningar jämfört med samma månad 2008.

– Sedan är det klart att en snabbt stigande ränta eller politiska förändringar efter valet kan förändra den bilden, säger Göran Olsson, vd för bostadsrättsorganisationen SBC till Dagens Industri.

annons

"Paketering" har gjort redovisningen svårare

Hur läser jag en årsredovisning för en bostadsrättsförening som köpt sin fastighet via förvärv av ett aktiebolag?

BoRevisions Erik Davidsson svarar.

UNDER DE SENASTE ÅREN har det blivit vanligt att framför allt ombildning av hyresrätter till bostadsrätter sker genom en bostadsrättsförenings köp av fastighet via förvärv av ett aktiebolag som äger fastigheten – så kallad paketering. Av skattemässiga skäl är det vanligen lönsamt för säljaren att sälja fastigheten via ett bolag. För medlemmarna i den nya föreningen har dock redovisningen blivit svårtillgänglig på grund av gällande redovisningsregler. Innebörden av att köpa fastigheten via ett bolag är ofta inte uppenbar.

Vid redovisning av de transaktioner som sker i samband med förvärvet har vanligtvis årsredovisningslagens regler om ned- och uppskrivning tillämpats, som innebär att nedskrivning sker av aktiernas värde och uppskrivning sker av fastighetens värde. Följden blir att föreningen redovisar ett ökat bundet eget kapital i form av uppskrivningsfond och ett kraftigt negativt fritt eget kapital motsvarande nedskrivning av aktierna. Till skillnad från ett aktiebolag kan en ekonomisk förening inte använda uppskrivningsfond för att täcka förluster. Som läsare av en sådan årsredovisning krävs, för bedömning av föreningens balanserade resultat och indirekt av avgiftsuttag, att uppskrivningsfonden justeras mot balanserat underskott.

DÅ ANNAN NORMGIVNING tidigare saknats har FARs (Branschorganisationen för revisorer och rådgivare) policygrupp för redovisning nyligen tagit fram ett uttalande, *RedU9 – bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag*. Uttalandet visar att det utöver årsredovisningslagens regler om ned- och uppskrivning finns ett alternativt sätt att redovisa aktuella förvärv. Då bostadsrättsföreningens avsikt är att förvärva en fastighet, även om det sker via ett aktiebolag, är ambitionen att hitta en modell för att redovisa transaktio-



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.

nens verkliga innebörd och ge en rättvisande bild av föreningens ställning efteråt.

Enligt uttalandet kan en alternativ redovisning av en bostadsrättsförenings förvärv av fastighet via bolag härledas ur en redovisningsrekommendation från 2003. Analogt innebär det att fastigheten redovisas i bostadsrättsföreningen till sitt verkliga värde. Posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp som värdet på aktierna reduceras. Transaktionerna har till skillnad från det tidigare angreppssättet ingen påverkan på eget kapital.

I årsredovisningens förvaltningsberättelse bör för alla förvärv lämnas tydlig information om hur fastighetsförvärvet genomförts.

Har förvärv av en äldre fastighet skett via bolag ska det framgå att fastighetens skattemässiga värde är betydligt lägre än det redovisade värdet. I årsredovisningens tilläggsupplysningar avseende aktier och fastigheter måste information lämnas som visar årets förändringar och hur balansposterna är uppbyggda.

Även föreningar som tidigare redovisat dessa transaktioner som nedskrivning av aktier och uppskrivning av fastighet bör rimligen kunna tillämpa uttalandets alternativa sätt, dvs justera bundet och fritt eget kapital motsvarande värdeöverföringen. En omföring sker då inom eget kapital mellan uppskrivningsfond och balanserat resultat, vilket presenteras i noten för eget kapital. Formuleringarna i tilläggsupplysningarna för aktier och fastighet måste också ses över, eftersom det nya angreppssättet inte avser upp- och nedskrivning. I tilläggsupplysningar måste även information lämnas om denna förändring, förslagsvis med en hänvisning till RedU9 och BFNAR 2003:3 som FAR SRS presenterar i sitt uttalande. På motsvarande sätt som i enskilda kommentarer till RedU9, friskriver sig FAR SRSs policygrupp för eventuella skattekonsekvenser, men riskerna kan bedömas som låga.

SAMMANTAGET HINDRAR det inte att det är svårt att lämna en reservationslös rekommendation för alla bostadsrättsföreningar som förvärvat fastighet via så kallad paketering att tillämpa redovisning enligt det nya uttalandet. Bedömning bör ske utifrån det enskilda fallet. För den som står i begrepp att köpa en bostadsrätt, innebär den nya normgivningen på sikt att det kommer att bli färre bostadsrättsföreningar med "konstiga" eller avvikande balansräkningar på grund av hur fastigheterna förvärvats. Å andra sidan bör man vara mer uppmärksam vid läsning av en föreningens årsredovisning, eftersom det kan vara av intresse att veta hur fastigheten har förvärvats. ■



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

Styrelseskolan

I varje sammanhang där människor kommer samman riskerar det att bli konflikter. Inte minst märks detta inom föreningslivet. Vi är många som nickar instämmande.

IBLAND NÄR JAG SITTER ordförande på stämmor och det går hett till brukar jag betona att det bara är en bostadsrättsförening vi diskuterar. Huset står stabilt och stadigt, även om en del verkar tro att vi ska starta ett världskrig. Jag har bevistat en del bolagsstämmor under våren och konstaterar att det är mycket svårare att sitta ordförande på en stämma i en förening jämfört med ett bolag.

Det är en balans på slak lina att sitta ordförande på föreningsstämmor. Medlemmar måste få prata, det är ju själva meningen med mötet. Samtidigt måste de värsta tokigheterna bemötas och rena olagligheter stoppas. Jag är inte aktiv i politiken, men jag tror att de politiskt aktiva känner igen varje detalj i berättelserna från föreningsstämmorna. Det finns dock en stor skillnad. På den politiska arenan har man att göra med vana mötesdeltagare.

Visst finns det vana mötesdeltagare i bostadsrättsföreningar som kan visa irritation över att jag som mötesordförande inte använder gängse mötesteknik. Men det kan man inte göra av det enkla skälet att alla måste kunna vara med. Visst går det att snabbt ställa det ena förslaget mot det andra och få beslut, men då tappar man poängen med hela mötet. Jag ser det som min uppgift att lotsa medlemmarna bland förslagen och uppfylla det viktigaste krav som jag anser man kan ställa – nämligen att få fram det som är flertalets vilja.

Att hantera besv

VÄRRE ÄR DET NÄR MAN tvingas mobilisera hela sitt civilkurage i det dagliga styrelsearbetet. Ett sunt förnuft räcker normalt långt, men ibland måste man hämta hjälp utanför föreningen. Jag har i många sammanhang pekat på att det är en delikat uppgift att sköta en bostadsrättsförening. Detta beror inte på extrema kunskapskrav eftersom hjälp finns att få. Nej, det handlar om sådant som umgänge mellan människor, vilket blir särskilt tydligt när man bor tätt ovanpå och under varandra. Det handlar också om att ställa sina privata intressen åt sidan och lyfta blicken och se till helheten.

Nu ska man inte överdriva. Vi brukar säga att SBCs telefoner är bra avläsare av vad som rör sig i bostadsrätts-Sverige. Med tanke på alla delikata frågor som rör sig i föreningarna så måste man säga att det är osannolikt få konflikter. Det kan inte tolkas på annat sätt än att de flesta människor ändå är försedda med en god portion sunt förnuft och inser att boende och gemensamt ägande i flerfamiljshus kräver att man försöker undvika konflikter. Men man bor ovanpå varandra och man delar ekonomi, och alltid finns det någon som tycker sig kunna gagna sig själv genom något smart grepp. Blanda in lite komponenter av ägande och styrelser som vill utöva bestämmande så ligger ändå konflikten nära.

EN GRUNDLÄGGANDE konfliktmöjlighet är det faktum att man på många ställen i Sverige betalar mycket pengar för sin bostadsrätt. Inte

minst är detta tydligt i nyproduktion, där situationen är precis tvärt om mot hur den var tidigare. Förr var insatserna låga och lånen stora i föreningen. Bostadsrätten låg upplevelsemässigt för den oengagerade nära hyresrätten. Medvetenheten om ägande var låg.

Idag har vi den motsatta situationen. Det är inte särskilt konstigt att medlemmarna tycker att de vill utöva sin äganderätt. De vill bygga om, de vill hyra ut sin lägenhet – kort sagt anser många att styrelsen inte har med deras ägande att göra.

Styrelserna å sin sida har en ytterst blandad inställning. Rent generellt har de senaste ändringarna i lagen ökat medlemmens rättigheter ”på bekostnad” av föreningen. Det är på denna brytpunkt mellan medlemmarnas önskan att utöva sin äganderätt och styrelsens berättigade krav att tillvarata föreningens intressen som ett slag av konflikter måste hanteras. En klok styrelse drar upp vissa principer och vandrar balanserat mellan föreningens och medlemmens intressen.

MAN KAN HA SVÅRT ATT bortse från det ena intresset och i stället gagna sig själv. Ett bra exempel på där vi ser möjligheter till konflikter är när det blivit aktuellt att exploatera föreningens vind. Det är vanligt att någon eller några ledamöter ser chansen att köpa vinden genom att bygga upp sig eller genom att göra en helt ny lägenhet. Genast tar detta intresse över tänkandet från den ledamotens sida, och denne i princip har blivit oanvändbar som

”Det går inte att säga upp en medlem som är besvärlig, ens om dennes beteende kan uppfattas som om det närmar sig trakasserier. Toleransgränserna i demokratin är vida.”

ärliga människor

styrelseledamot. Egenintresset förnekar sig aldrig, och raskt blir medlemmar förgrymade på hanteringen och tycker att styrelsen gynnar sig själv.

Internt i styrelsen kan också av andra skäl konflikter uppstå. Ordföranden kanske är en kraftfull person. Rapporterna är många om maktfullkomliga och diktatoriska ordförande som inte accepterar andra uppfattningar eller som mellan styrelsesammanträdena fattar en massa beslut på egen hand. På den här punkten kan man bara säga att allt styrelsearbete vad det än gäller kräver en visst mått av civilturage. En enskild ledamot kan inte fatta några egna beslut. En ordförande är en ledamot bland alla andra. Ordföranden är inte en verkställande direktör. Styrelsen måste reagera men man kanske ska välja sina strider.

MEN KONFLIKTER KAN också ha ett helt annat ursprung. Det behöver inte vara internt i styrelsen. Man tycker inte medlemmen respekterar demokratin. Denne har en annan demokratiuppfattning och kräver att medlemmarna hörs i varje fråga. Personen skriver brev och ägnar stor möda åt att peka på felaktigheter i styrelsearbetet. Styrelserna är ibland onödigt oroliga över denna person. Men det är klart, medlemmar som ligger ”rättshaveristens” beteende nära skapar mycket arbete, något som man inte riktigt har tid med i styrelsen. Rättshaverister eller medlemmar med ett starkt rättspatos, där varje åtgärd som görs ska vara korrekt, skapar ofta situationer där mer än

en styrelseledamot är färdig att ge upp och lämna styrelsen. Personen drar sig inte för att klandra stämmobeslut och på olika sätt sabotera styrelsens arbete.

Något korn av sanning brukar ofta finnas, och det är därför mycket möjligt att ”rättshaveristen” har rätt i sak, men har genom sitt uppträdande fått alla att höja garden och helt enkelt sluta lyssna på personen och avfärda denne som besvärlig. En personlighetstyp som ligger nära är en sådan som varje år lämnar in massor av motioner trots att alla tidigare motioner avvisats av medlemmarna.

VAD GÖR MAN DÅ MED dessa som man uppfattar besvärliga medlemmar? Det går inte att göra någonting annat än att uppträda korrekt. Det går inte att säga upp en medlem som är besvärlig, inte ens om dennes beteende kan uppfattas som om det närmar sig trakasserier. Toleransgränserna i demokratin är vida. Men det är just på frågan om att styrelsen ska lära sig att uppträda korrekt som det finns mycket att lära.

Självklart är det oacceptabelt att styrelsen tvingas använda halva sin tid bara åt en medlem. Stämmoproblemen mår ofta bäst av att ta in en extern erfaren mötesordförande. Erfarenheten visar också att de flesta mötesförstörare mer respekterar en utomstående, så bara det faktum att en sådan finns brukar ha en dämpande effekt.

Men vad gör styrelsen när man i sitt dag-

liga arbete ständigt tvingas hantera den besvärliga medlemmen? Man översköls med skrivelser i brev och via e-post. Artigheten bjuder att man besvarar brev, men om det blir för mycket tvingas styrelsen rationalisera sina svar. Man har ingen skyldighet att svara på brev. Medlemmarnas formella inflytande utövas på stämmorna och inte däremellan. Medlemmarna kan inte lägga sig i, utan styrelsen kan arbeta självständigt och fatta egna beslut i alla de frågor som lagen eller stadgar inte uttryckligen säger är stämmofrågor. Även om man vill ha öppenhet tvingar en sådan situation tyvärr fram en formaliserad slutenhet, vilket är nödvändigt om man ska orka med styrelsearbetet.

Man får helt enkelt säga till medlemmen att denne får motionera och att inga svar kan förväntas på varje enskild skrivelse som kommer från medlemmen. Man kan också meddela medlemmen att man inte har ytterligare att säga i frågan och att styrelsen inte avser att svara. Man ska aldrig försätta sig i den situationen att medlemmen på exempelvis en stämma kan häva ur sig att styrelsen inte besvarar brev. Se därför till att alltid på något sätt ha svarat. Kom ihåg att när man sitter på stämman har man svårt att förklara varför man inte svarat på brev, och det är lätt hänt att stämman tar parti för den besvärliga medlemmen.

Man måste försöka distansera sig från de värsta angreppen och inte försöka göra problemen större än vad de är. Tänk i stället att ni sitter på medlemmarnas mandat och beakta hela tiden att det ni gör ska verka trovärdigt när allting ställs på prov på för- eningsstämman. Har man ett rent samvete kan man också förklara vad man gjort utan att rodna. ■



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

Juristen reder ut

Martin Timells och Lennart Ekdals jakt på fuskbyggare i TV4 har väl inte undgått någon. I en bostadsrättsförening kan fuskets orsaka jämmer och elände, inte bara för den som anlitat lurendrejarna, utan även för grannar p g a vattenskador och andra problem. Många föreningar försöker motverka detta genom att ställa upp villkor för ändringar och renoveringar. Men det gäller att se upp så att inte det vällovliga syftet förvandlas till ett maktmissbruk.

EN BOSTADSRÄTTSHAVARE har en omfattande rätt att göra ändringar i sin lägenhet. Endast i vissa fall krävs styrelsens tillstånd. Bestämmelserna framgår av 7 kap 7 § bostadsrättslagen. När det rör sig om ingrepp i bärande konstruktion, ingrepp i ledningar eller annan väsentlig ändring, krävs styrelsens tillstånd för att få utföra åtgärd, och tillstånd ska ges endast om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det innebär i grova drag att bostadsrättshavaren inte har möjlighet att ensidigt, utan styrelsens tillstånd, utföra annan åtgärd än vad som ändå ryms inom bostadsrättshavarens ansvar för att hålla lägenheten i gott skick, jfr 7 kap 12 § bostadsrättslagen.

Utanför ramen av vad som är ”byggnadens stomme”, där bostadsrättshavaren inte får vidta åtgärd utan tillstånd, kan gränsdrag-

ningen ibland vara svårhanterlig. Bostadsrättshavaren kan antas göra misstag ibland och planera åtgärder som är tillståndspliktiga men samtidigt inte förstå att tillstånd krävs. Av det skälet bör föreningen för säkerhets skull ha som rutin att bostadsrättshavaren ombeds att informera styrelsen när större åtgärder planeras.

LÄMPLIGEN ANGER FÖRENINGEN i informationsmaterial i ”lägenhetspärmen” vilka åtgärder som bostadsrättshavarna inte behöver informera föreningen om och vilka åtgärder som aldrig får utföras utan tillstånd. Då en sådan uppräknning av tillåtna och inte tillåtna åtgärder inte kan göras komplett – det rör sig ofta om bedömningsfrågor som inte kan lösas med formulär utan kräver eftertanke och efterforskning – bör informationsmaterialet ange att varje åtgärd som inte tillhör uppräknade klara exempel ska föregås av kontakt med styrelsen.

Föreningen kan foga en blankett till ”lägenhetspärmen” som bostadsrättshavarna kan använda för att informera om planerade åtgärder och att ansöka om tillstånd till åtgärder av större betydelse. Blanketten innehåller lämpligen två alternativ, två kryssrutor, där berörd bostadsrättshavare efter bästa förmåga kan välja om det enbart rör sig om information om åtgärd som bostadsrättshavaren bedömer kan utföras utan tillstånd, eller om det rör sig om åtgärd som bostadsrättshavaren bedömer kräver tillstånd. Därefter finns ett

fält för beskrivning av åtgärderna, och hänvisning till bifogad ritning eller annan tydlig beskrivning av vad som ska göras ska bifogas handlingen. På blanketten förtrycks att styrelsen endast ger tillstånd om det av ansökan och bifogade handlingar klart framgår att åtgärderna kan utföras utan att det uppstår risk för påtaglig skada eller olägenhet. Föreningen kan även informera om att den aldrig ger tillstånd till vissa typer av åtgärder, t ex ingrepp som försämrar byggnadens stomme som upptagande av hål i bärande vägg.

Bostadsrättshavarens ansökan måste vara så klar och tydlig att den utgör tillräckligt underlag för beslut om tillstånd, i annat fall tvingas styrelsen endera neka tillstånd till åtgärden eller be om förtydliganden. Ser föreningen att det är tveksamt om ”rätt” ruta är ifylld ska föreningen självklart hjälpa till med bedömningen av om tillstånd krävs eller inte. Till exempel kan bostadsrättshavaren ha bedömt att det krävs tillstånd för omkakling av badrummet, eller upptagande av mindre hål i vägg som inte är bärande. I sådant fall ska föreningen informera bostadsrättshavaren om att tillstånd inte krävs. Se nedan beträffande lämpliga råd och rekommendationer till bostadsrättshavare angående hur arbete ska utföras.

NÄR BOSTADSRÄTTSHAVAREN ska göra en mer väsentlig förändring, till exempel ändring av planlösning, kan föreningen bevilja villkorat tillstånd, exempelvis att åtgärden godkänns under förutsättning att:

”Om arbetet utförs illa och leder till skador kan bostadsrättshavare förpliktas betala skadestånd för de skador det bristfälliga arbetet ger upphov till. Det kan vara fråga om vattenskador, el-fel eller brand, för att nämna några exempel.”

nålla fuskbyggaren borta

- Åtgärden utförs fackmässigt.
- Bostadsrättshavaren åtar sig att ersätta eventuella kostnader som uppstår för föreningen eller annan i anledning av åtgärden.
- Bostadsrättshavaren åtar sig att tillse att myndighetskrav uppfylls.
- Bostadsrättsföreningen ska erhålla kopia av godkänt slutbesiktningsprotokoll vid mer omfattande åtgärder.
- Bostadsrättsföreningen ska äga rätt att besikta arbetet och åtgärda fel och brister på bostadsrättshavarens bekostnad.

Angivna exempel är inte uttömmande eller alltid nödvändiga, de större bostadsrättsorganisationerna har upprättat material att använda i sådana situationer, och ovan nämnda exempel utgör just exempel på olika lösningar som används – se det som ”inspiration”.

ORSAKEN TILL ATT DET är möjligt för föreningen att ställa upp villkor för tillstånd är att föreningen kan neka tillstånd till åtgärderna. Detta under förutsättning att det rör sig om någon mer väsentlig förändring som kan medföra påtaglig skada eller påtaglig olägenhet.

Om det rör sig om en situation där föreningen saknar rätt att neka tillstånd till åtgärden, kan inte föreningen kräva att olika typer av villkor uppfylls, eftersom bostadsrättshavaren då ändå är fri att vidta åtgärden utan tillstånd.

Möjligheten att ställa upp villkor ska inte

missbrukas. Om föreningen ställer upp villkor i situationer då föreningen saknar laglig möjlighet att neka åtgärden, utgör det en form av maktmissbruk från styrelsens sida. Alla regler som sätts upp bör formuleras med eftertanke: ”Är den här regeln helt nödvändig?” Regler som inte har klara och närmast självklara goda skäl bakom sig leder till att folk slutar att ha tillit till dem som sätter reglerna, och dessutom blir regelefterlevnaden lidande.

FÖRENINGEN HAR MÖJLIGHET att kräva att bostadsrättshavaren utför arbete i sin lägenhet på fackmässigt sätt och bör då även om möjligt verka för att hantverkare eller annan entreprenör som anlitas innehar F-skattsedel och i branschen sedvanliga ansvarsförsäkringar.

Det är viktigt att föreningen använder sin möjlighet att förklara för bostadsrättshavarna vilket ansvar de har och vad som kan hända om en dålig hantverkare gör ett fuskjobb. Det gäller att försöka nedbringa antalet skador, och om det på vägen är möjligt att hjälpa bostadsrättshavarna från att bli lurade att betala ockerpris är det också bra.

På nätet finns en rad goda källor till information. Förutom Bobättre även bland annat Konsumentverket, Konsumenternas försäkringsbyrå, bostadsrättsorganisationernas informationssidor och en del annat. Var dock källkritiska vid läsning av forum och bloggar, lita inte på vad enskilda anonyma människor

slänger ur sig, det är oftast helt eller delvis felaktigt. Det måste stå en seriös ”utgivare” bakom informationen för att den ska vara läsvärd.

Om arbetet utförs illa och leder till skador kan bostadsrättshavare förpliktas betala skadestånd för de skador det bristfälliga arbetet ger upphov till. Det kan vara fråga om vattenskador, el-fel eller brand, för att nämna några exempel.

Det kan i allmänhet förmodas att entreprenörer och hantverkare som innehar såväl F-skattsedel som god ansvarsförsäkring i regel är etablerade och kunnigare än dem som vill ha ”rostfri” ersättning. Dock finns fuskare även bland dem som har ordning på sina papper. Risken för ”fuskare” torde dock vara mindre bland de etablerade.

Bostadsrättshavaren bör naturligtvis inte nöja sig med att kontrollera att papper är i ordning, innan någon anlitas bör referenser tas och kontroll göras att de skött sin ekonomi. Ett samtal till såväl skattemyndigheten som kronofogdemyndigheten är på sin plats om entreprenören/hantverkaren inte redan är känd som hederlig och oförvitlig.

FÖRUTOM RISKEN FÖR SKADESTÅND på grund av bristfälligt arbete finns det även andra risker bostadsrättshavaren löper när entreprenör anlitas. Om entreprenören inte innehar F-skattsedel är bostadsrättshavaren att betrakta som arbetsgivare, med det ansvar för sociala avgifter, ansvar i anledning av arbetsskador med mera som blir följden. ■

Bo bättre

Miss inte
nästa
nummer!

Mycket nytta med Bo bättre!

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

Välj erbjudande:

Enkel prenumeration, 139 kr/år

Helårsprenumeration om 4 nummer.

Lilla styrelsepaketet, 350 kr/år

Tre utvalda styrelsemedlemmar får var sin
årsprenumeration om 4 nummer.

Stora styrelsepaketet, 550 kr/år

Fem utvalda styrelsemedlemmar får var sin
årsprenumeration om 4 nummer.



Ja, tack!

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

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

Brf: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

Tel: _____ E-post: _____

PORTO

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

TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm

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

Kundservice:
0770-457 119

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

Nästa nummer



TEMA Energi Miljonprogram blir miljöprogram

● Det skulle bara bli ett stambyte. Men i stället tar Brf Hilda i Malmö ett helhetsgrepp som gör föreningen till ett klimatomfattigt föredöme. Med solfångare på taken, regnvattenstoletter, vindkraftssnurror och avfallskvarnar i köken ska området bli hållbart.

TEMA Sophantering

Frigör utrymmen och förenkla för medlemmarna.

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



**Fasadens fuktfällor
– upptäck och undvik!**

Nr 3 ute 24 sep



Branschreglerna för tätskikt i våtrum.

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



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

I GVK INGÅR:

