

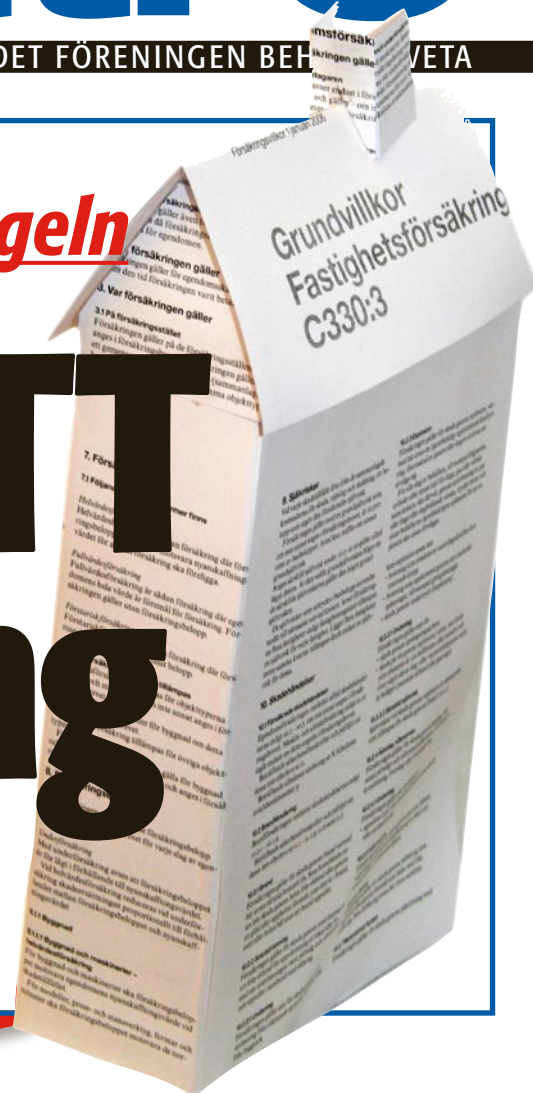
Bo bättre

DET FÖRENINGEN BEHÖVER VETA

Stor guide till försäkringsdjungeln

VÄLJ RÄTT försäkring

● Billigare ● Bättre ● Rättvisare



säkertboende
BOKA GRATIS säkerhets-ANALYS

BO BÄTTRE UNDERSÖKER

Jämn åldersfördelning i föreningsstyrelserna



Apparna som gör styrelselivet lättare



De bygger grön oas på sitt tak



JÖRN LILJESTRÖM: Positiva effekter av andrahandsuthyrning

- OBEROENDE
- INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB
Ansvärg 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, Kaj Dabrowski

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 Krister Bläsung: 08-22 44 80
 krister.blasung@advertise.se

Prenumeration Helår (4 nr), 139 kronor.

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

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

Bo bättre affärsidé

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

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

Innehåll Nr 3

BO BÄTTRE UNDERSÖKER



Ålder och kön i föreningarnas styrelser

Unga styrelsemedlemmar är ofta ny-
 tänkande, pigga och förändringsbenäg-
 na. Möt Brf Lemurens unga styrelse.

sid 12

TEMA: ENERGI

Uppdaterat miljöprogram. Från
 resursslukande koloss till en grön och
 hållbar oas.
 Brf Hilda i Malmö visar vägen.



sid 16

Guide till föräkrings- djungeln

Billigare, bättre och enklare.
 Nu är det verkligen anledning att se
 över föreningens försäkringsskydd.
 Med vår guide undviker ni fällorna.



sid 36

Ledare

En ny regering måste skapa förutsättningar för lönsamma effektiviseringsåtgärder. **8**

TEMA: Fasad

Håll koll! Fasadens svaga punkter. **26**

TEMA: Tak

Brf Täppan bygger blomstrande oas på taket. **32**

Effektivare sophantering

Era sopor – inte vilket skräp som helst. Så effektiviserar ni er sophantering.. **47**

Styrelseskolan

58

Juristen reder ut

47

Gratis säkerhetsanalys

**Boka på
sakertboende.se!**

Stick inte huvudet i sanden – det kan stå er dyrt.

En besiktning med Daniel Karlsson eller någon av hans kollegor på säkerhetsföretaget St George gör blottorna synliga. Men ni får också värdefulla råd hur ni bäst täpper till dem.

DANIEL KARLSSON MÄRKER tydligt hur säkerhetsmedvetandet hos bostadsföreningarna blir allt starkare.

– Ofta blir vi kontaktade för att åtgärda någon enskild detalj i fastigheten, då erbjuder vi oss alltid att göra en helhetsbesiktning av fastigheten, säger han.

Det första och allra viktigaste är genomgången av brandskyddet. Finns det brandvarnare, släckare och ordentlig skyltning i de allmänna utrymmena?

– Jag uppskattar att mindre än en tiondel av föreningarna har släckare i sina allmänna utrymmen. Det är tråkigt att inte fler är medvetna, med tanke på vilken liten investering det faktiskt handlar om. På varje våningsplan bör det finnas släckare. Inte



för att det brinner i trappen, utan för att lägenhetsinnehavarna sällan har släckare själva, säger Daniel Karlsson.

Det yttre skalskyddet går nog igenom. Praktiska saker som att dörrarna går igen ordentligt går igenom och rutiner för hantering av koder etc granskas.

– Ofta slipper man inbrott i lägenheter och förråd om man kan stoppa tjuven redan ute på gatan, säger Daniel Karlsson.

Även om olyckan håller sig borta så kan en hel del säkerhetsinvesteringar ändå betala sig själva. Smartare ljud- eller ljuskänslig belysning är en sådan grej.

– Inbrottstjuven gillar inte uppmärksamhet, så det är verkligen en bra förebyggande åtgärd.

Om föreningens budget inte tillåter några större ekonomiska utsvävningar, är det då någon idé med en säkerhetsbesiktning?

– Det behöver inte kosta så mycket pengar. I snitt kostar det 1 500 kronor per våningsplan att komplettera brandskyddet.

Och en hel del goda råd är helt gratis.

– Ett vanligt fel är att entrédörren inte går igen ordentligt. Ofta har det varit så i många år och allt som behövs är lite olja.

Och att se till att det inte samlas en massa bråte i källar- och vindsutrymmen, som lätt förvandlas till livsfarliga brandhärdar, handlar mest om att bli ordentligt påmind då och då.

Boka en kostnadsfri säkerhetsanalys på sakertboende.se.

Brandskydd i trapphuset

Att välja rätt brandskydd är inte det lättaste.

Därför har vi tagit fram färdiga produktpaket som gör det lite lättare för dig att täcka just ditt brandskyddsbehov.

Brandskyddspaketet till trapphuset ökar din och dina grannars trygghet markant. I detta paket ingår: en sexliters skumsläckare plus ett passande släckarskåp, en efterlysande skylt och en brandfilt.



Teckna serviceavtal

När brandskyddsutrustningen väl är på plats får man inte slå sig till ro. Brandskydd och utrymningsprodukter ska kontrolleras och servas så att de verkligen fungerar när de behövs. En årlig brandskydds kontroll är en viktig del av ett systematiskt brandskyddsarbete. För att det inte ska glömmas bort är det en god idé att teckna ett serviceavtal på sakertboende.se.

Då vet ni utrustningen är hel och i funktion om den verkligen behövs.



Gör det lönsamt



Brf Trädskolan gör helt rätt (vi besöker dem på sidan XX). Genom att optimera driften av sin fastighet gör de stora energibesparingar och betydande miljöinsatser.

Men de har ett dilemma.

De har investerat i värmeåtervinning av frånluften. Via värmepump tas spillvärme från ventilationen tillvara som värme och varmvatten. Det borde fler göra. Om alla hus som saknar återvinning installerade ventilationsvärmepumpar skulle mycket energi kunna sparas, vi talar storleksordningen två Barsebäck.

MEN STYRELSELEDAMOTEN Nils Odén satte sig och räknade på lönsamheten, alltså fjärrvärmepris kontra eltaxa. Enligt hans egna beräkningar så var det tveksamt om det verkligen lönade sig att köra pumparna.

För att få ett säkrare beslutsunderlag måste man ta hänsyn till fler faktorer. Att anlita en konsult för att få ett korrekt beslutsunderlag skulle kosta i storleksordningen 40 000 kronor.

Det är inte den väl tilltagna arvoderingen vi ska diskutera. Utan det faktum att det idag finns alldeles för stora osäkerhetsmoment kring lönsamheten i energieffektivisering.

Ur ett samhällsperspektiv finns det många lönsamma energieffektiviseringsåtgärder. Men för att de ska kunna genomföras måste energibolagen medverka till att ge kunderna de ekonomiska förutsättningarna att på ett lönsamt sätt genomföra åtgärderna. Riktade stödåtgärder kan ha sin poäng. Men viktigare är att prissätta den levererade energin rätt.

UNDER SOMMARHALVÅRET är produktionskostnaderna för fjärrvärmens i Stockholm mycket låga, då det finns en massa sopor som

"Landets bostadsrättsföreningar är redo att ta sitt ansvar för ett hållbart samhälle. I många fall är det inte en snabb pay-off som står överst på agendan. Men ambitionerna får inte hållas tillbaks av risken för att satsningen blir direkt olönsam."

måste brännas (medelpriset över året på fjärrvärmens ökar dock hela tiden).

Vad är då lösningen för exempelvis en förening som Trädskolan? Höjda fjärrvärmepriser under sommaren, och därmed att ytterligare spä på fjärrvärmebolagens vinstmarginaler?

Nej, självklart inte! Men vi skulle istället kunna skapa möjligheter för föreningen att sälja sitt överskott på nätet. Det är fullt möjligt. Brf Örnen i Timrå gör det redan. I en överenskommelse med E-on levererar Brf Örnen ett eventuellt värmeöverskott från sin solvärme till fjärrvärmennätet. E-on krediterar med 85 procent av priset på den värme de levererar. Ett tredjepartstillträde till fjärrvärmennätet skulle kunna göra det möjligt för flera.

Att inte utnyttja spillvärme så långt det går är rent resursslöseri. Givetvis bör det kunna ställas krav på den värme som levereras ut på näten (temperatur, tryck etc). Men det är illa när egenskapskrav utnyttjas av monopolisterna för att värna sin egen marknad. De rent tekniska problem som kan finnas är jag övertygad om att det går att finna lösningar på så länge man inte tjurskalligt strävar emot.

I VÅRAS KOM FASTIGHETSÄGARNAS rapport "Incitament för energieffektivisering – eller hur betalar vi för vår energi". Bakgrunden vara att Energieffektivitetsutredningen (2008) aktualiserade frågan om den fasta delen i energitaxorna.

att spara energi!

För energibolagen ger en större fast del en säkrare intäkt, medan det för konsumenten innebär att incitament för energibesparing försvinner. Nu kan man i rapporten visserligen inte se några sådana tydliga tendenser. Men Per Forsling, energispecialist på Fastighetsägarna Stockholm, ser ändå stora risker med en utveckling åt det hållet.

– Att det nu byggs lågenergihus, som inte alls har samma värmebehov som vanliga hus, gör att utvecklingen går mot mindre rörliga intäkter. De fasta komponenterna i taxan behöver därmed bli allt större. På så vis kan fjärrvärmebolagen säkra sina inkomster. Fjärrvärmerna är en miljövänlig uppvärmningsform med samtidig el- och värmeproduktion, men det får aldrig bli så att man värnar så mycket om fjärrvärmerna att det slår undan benen på nödvändiga satsningar på energieffektivisering.

OKEJ, HÄR KAN FINNAS ett miljödilemma. Återvinningssystem, exempelvis frånluftsåtervinning, ökar elbehovet. Om denna el produceras i kolkondensverk på kontinenten så bidrar det till ökade växthusgaser. Fast denna så kallade marginalesproblematik är mer ett svepskäl som byggbolag tagit till för att slippa dyra investeringskostnader.

Argumenten går ut på att all ny eller förändrad elanvändning ska räknas som el på marginalen från kolkraft. I sin mest absurda form går det alltså att argumentera för att också passivhus, som under köldknäppar behöver direktverkande el som värmetillskott, skulle vara klimatbovar.

Nu kan man visserligen tycka att debatten om marginal skjutits i sank sedan Energimyndigheten slog fast att ”det inte går att identifiera några entydiga marginaeffekter och att miljöeffekterna av åtgärder därmed är osäkra”.

Marginalesdebattens största bidrag har varit att skapa handlingsförlamning. Istället måste elmarknaden reformeras så att det inte längre lönar sig för de stora eljättarna att behålla sin smutsiga el. Genom att behålla den dyra marginalproduktionen får de upp priset på sin basproduktion. Spelet kring produktion och priser ger omotiverade pristoppar, som i vintras, och bidrar till att stärka osäkerheten i energieffektiviseringar.

SÅKLART SKA BRF TRÄDSKOLAN fortsätta sin ambition att minska sitt energibehov, oavsett hur energin produceras. Byggnadens effektivitet består över en lång tid, medan energislagens miljöpåverkan kommer att variera över tiden.

Faktum är att man lika gärna kunde tala om marginal-

biobränslen och marginalfjärrvärme eftersom biomassa kan exporteras istället för att användas i svenska kraftvärmeverk. Slutsatsen av en sådan syn blir att man måste spara energi i slutanvändarledet oavsett produktionslag.

Och faktum är att användaren på eget bevåg kan göra sig fullständigt befriad från allt vad marginalet innebär. Genom att producera sin egen el blir man till hundra procent säker.

Ja, det är genomförbart.

Nej, det är inte lönsamt (i alla fall sett utifrån de gängse snäva ekonomiska perspektiven).

Men detta går att lösa.

Oavsett färg på den nya regeringen (du som läser vet det jag inte vet nu) så har de chansen att göra något vettigt. Viktigast är att det finns tydliga och klara regler som gör det lönsamt att spara energi. Staten har genom åren vinglat hit och dit med olika stödåtgärder.

Först beslutade regeringen om generösa bidrag för att köpa solceller. Men sen missar man det viktigaste – nämligen en möjlighet att sälja sin överskottsel till elbolagen till ett fast pris så som sker i Tyskland.

Det vore att ge marknadskrafterna en välbehövlig push i rätt riktning.

Till och med regeringens egen utredare KTH-professorn Lennart Söder förvånades att man ratade ett system med månadsvis nettodebitering – det vill säga att kunden betalar mellanskillnaden på den el han eller hon köpt respektive sålt – vilket han själv hade förordat i utredningen.

FRÅN OCH MED 1 APRIL I ÅR kan alltså små elproducenter mata in sin överskottsel i det nationella elsystemet. Men att kravet på timmätning inte slopades gör småskalig elproduktion byråkratisk och dyrare för nätbolagen.

Landets bostadsrättsföreningar är redo att ta sitt ansvar för ett hållbart samhälle. I många fall är det inte en snabb pay-off som står överst på agendan. Men ambitionerna får inte hållas tillbaka av risken för att satsningen blir direkt olönsam.



*Erik Hörnkvist,
chefredaktör*

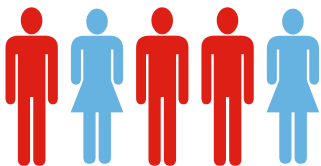
Hej!

Vill bara med en enkel rad framföra hur värdefullt det är med just "experter svarar på dina frågor". Det är berikande att ta del av vardagliga och ack så angelägna frågeställningar som följs av proffsiga svar. Det är ett bra sätt att vidga sin egen kunskap om livet i en bostadsrättsförening genom att ta del av frågor och svar.

Så skriver en av våra läsare i Helsingborg.

Vi bugar och bockar!

Här är några av de läsarfrågor som avhandlats på bobattre.se.



Hur många ledamöter?

Fråga: Jag undrar om det finns regler för hur många ledamöter det måste vara i en styrelse. Våra stadgar säger minst tre, högst sju. Men nu har jag hört att man måste vara ett ojämnt antal. Vår valberedning har fått in fyra namn som förslag på ny styrelse.

Vad är det som gäller?

Linda

Svar: Det går utmärkt med en styrelse på fyra personer. Vid lika antal röster blir ordförandens mening den som gäller. Ordföranden har alltså en utslagsröst.

Göran Olsson,
bostadsrättsorganisationen SBC

Ansvar vid vattenskada

Fråga: En köpare har undersökningsplikt och en säljare har upplysningsplikt. Enligt information som gått ut till alla medlemmar ska föreningen besiktiga lägenheten när en medlem lämnar den.

En medlem har sålt sin lägenhet och vid besiktningen har det upptäckts en vattenskada. Mot vem ska föreningen rikta kravet på att vattenskadan åtgärdas om köparen inte gjort någon egen besiktning och säljaren inte upplyst köparen om att föreningen besiktigar lägenheter vid överlåtelse.

Brf Söderport

Svar: Föreningen kan i detta fall rikta sina anspråk mot den som för tillfället är bostadsrättshavare.

För den händelse detta är en vattenskada och inte en vattenledningsskada så gäller huvudregeln i bostadsrättslagen 7 kap 12 §



att bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten i gott skick och är därmed skyldig att återställa ytskikt med mera efter det att föreningen eventuellt reparerat/torkat ur de delar som ligger inom deras ansvarsområde enligt bostadsrättslagen 7 kap 4 § och föreningens stadgar.

När det sedan gäller den köprättsliga delen så får köparen rikta krav gentemot säljaren för sina återställandekostnader i form av begäran om prisavdrag etc enligt köplagens regler. För den händelse säljaren kände till besiktningen och även resultatet kan köparen hänvisa till upplysningsskyldigheten i § 19 köplagen.

Omständigheterna i den köprättsliga delen framgår dock inte riktigt av frågan, så det är svårt att ge ett fullgott och uttömmande svar i den delen.

Anders Gustavsson, LEX Advokatbyrå



Delad förening

Fråga: Jag sitter i styrelsen för en stor och heterogen förening – 200 lägenheter bestående av punkthus/höghus, tvåvåningshus och radhus.

Jag tycker att föreningen bör delas och tänker motionera om detta. Har ni någon kännedom om detta har gjorts, och kan ni i så

fall tipsa om var det skett och i vilken/vilka föreningar?
Ulf

Svar: Delning är ett klart problem. Vi har i föreningslagsutredningen försökt argumentera för att så kallad klyvning ska kunna genomföras. Aktiebolag kan nämligen klyvas.

Det innebär att man får ett system för att dela upp föreningens ekonomiska andelar och kan göra transaktioner och överföringar av fastigheter utan kapitalvinstbeskattning och lagfartskostnader. Just nu ser det inte ut som att utredningen tänker lägga ett förslag.

Allt är givetvis möjligt att göra, men som det ser ut nu blir det stora skattemässiga avbräck. Du utlöser kapitalvinstbeskattning för medlemmarna eftersom allt måste säljas till marknadspriser. Det är ingen ovanligt fråga, men jag tror inte att många har gjort detta just därför att medlemmarna inte har lust att betala en massa skatt.

Göran Olsson, SBC

Suppleanters rätt?

Fråga: Hej, har suppleanter rätt att närvara vid styrelsemöten?
Nina

Svar: Det har de absolut. Det kan till och med vara en fördel att de är insatta i styrelsearbetet om de träder in som ersättare.

Erik Hörnkvist, chefredaktör Bo bättre



Fråga:

Kan en icke medlem sitta som ordförande på stämman?
Rolf

Svar: Ja, det är inte ovanligt att man tar in en extern ordförande. Ofta kan det vara en fördel när ett känsligt ämne ska avgöras på stämman. Exempelvis ett kommande balkongbygge där samtliga medlemmar på något sätt kommer att påverkas.

Vad som är direkt olämpligt är att föreningens ordförande sitter som ordförande på stämman, då denne ska svara på frågor som rör föreningens verksamhet.

Erik Hörnkvist, Bo bättre

Fler frågor och svar på bobattre.se!



Ålder och kön i våra styrelser

Bostadsrättsföreningens styrelse gammal, gubbig och mossig? Inte alls! Bo bättnes undersökning visar att ålders- och könsfördelningen i landets bostadsrättsföreningar är betydligt jämnare än vad många tror.

Äldst Anna Roström, 97 år, är en av de äldsta styrelsemedlemmarna i Sverige. Hon har varit engagerad i föreningen sedan den bildades men tonar ödmjukt ner sin roll.

– Jag engagerade mig i styrelsen när jag köpte min lägenhet. Jag har inte gjort lika mycket som andra styrelsemedlemmar utan jag har mest en utfyllnadsroll.

Anna säger att hon inte gör så mycket i föreningen numera, men under sin aktiva tid såg hon tydliga fördelar med att vara äldst.

– Folk lyssnar mer på en för de vet att jag har erfarenhet. Jag har även erfarenhet från andra föreningar som jag var med i förr i tiden.

Yngst Emelie Fredriksson, 19 år, sitter sedan ett år tillbaka som ordförande i sin förening. Anledningen till varför hon blev ordförande är tämligen enkel.

– Det verkade intressant. Ska någon styra och ställa här i föreningen så kan det lika gärna vara några av de unga människor som bor här. I början var det lite svårt men nu har man fått kött på benen. Det är många tuffa beslut man måste ta och kunna stå för, säger Emelie.

De övriga styrelsemedlemmarnas ålder är blandad – ordföranden må vara nitton år men andra har hunnit passera fyrtioårsstreck. Emelie menar att fler unga människor borde engagera sig i föreningens arbete.

– Om man bryr sig om var man bor så borde man vara mer aktiv. Många unga brukar klaga över att avgiften är för hög eller liknande saker. Innan de klagar borde de skaffa sig en uppfattning om hur föreningen fungerar.

Nästa uppslag: Hela undersökningen i siffror >>>

Gammal och ung i bra styrelsemix

TEXT OCH FOTO: KAJ DABROWSKI

En undersökning som Demoskop gjorde på uppdrag av bostadsrättsorganisationen SBC i våras tog kål på uppfattningen att det är impopulärt att vara delaktig i förningsarbetet. Hälften av boende under 44 år svarade att de mycket väl kan tänka sig att sitta i sin bostadsrättsförenings styrelse. Undersökningen visade dessutom att hälften av alla över 65 år tycker de är för gamla för att sitta i styrelsen.

– **STYRELSEARBETET I EN** bostadsrättsförening är som att leda ett litet företag och många ser detta som en bra erfarenhet att lägga till sin meritförteckning, säger bostadsrättsorganisationen SBCs vd Göran Olsson.

Detta speglas också tydligt i Bo bättnes stora genomgång av ålders- och könsfördelning i styrelserna för landets samtliga bostadsrättsföreningar.

Medelåldern är 53 år. Som ni kan se av diagrammet här intill är åldersfördelningen relativt jämn. När det gäller könsfördelningen är männen fortfarande fler, men det är inte alltför långt kvar till en jämn könsfördelning.

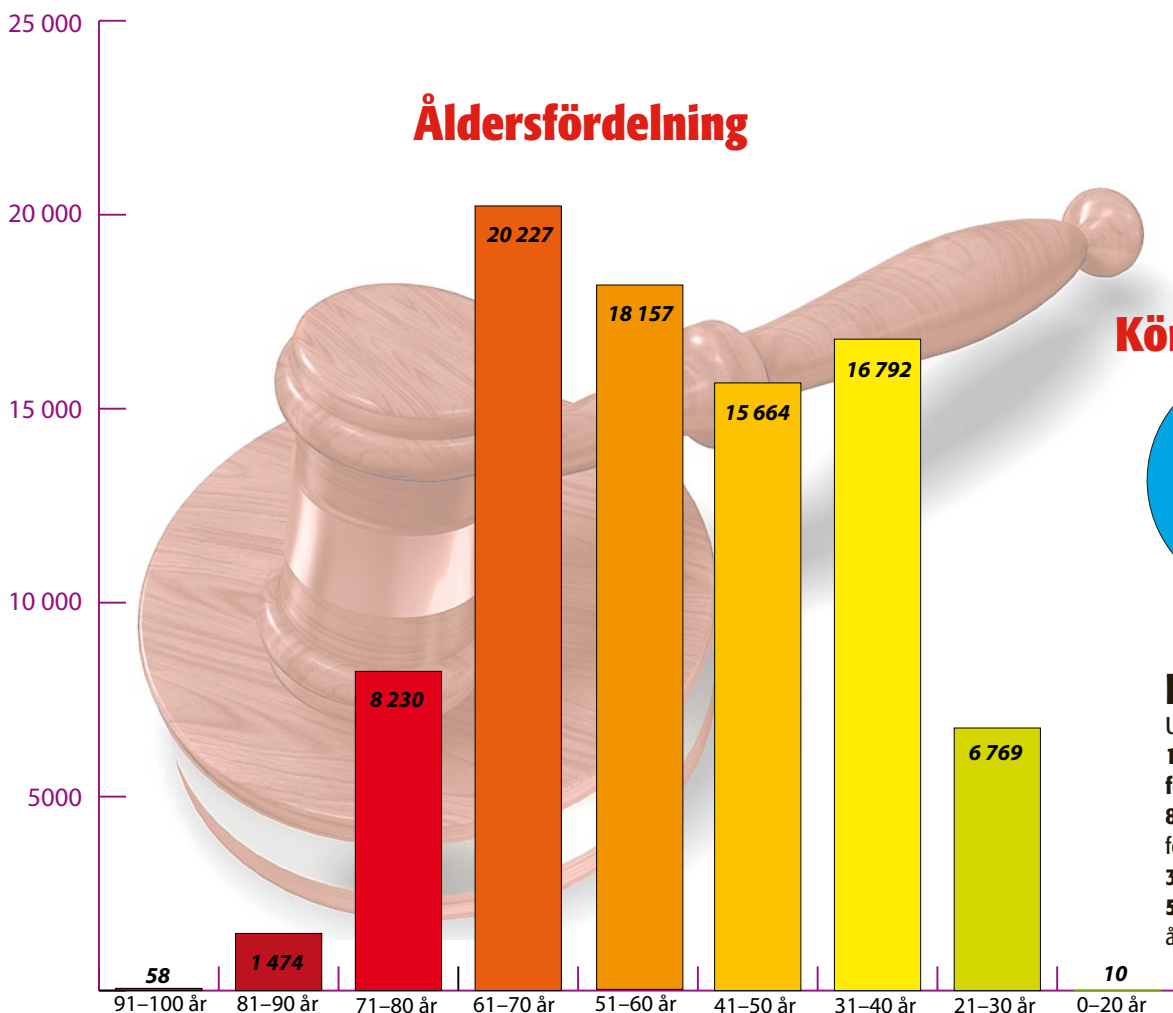
– Vi är helt klart på rätt väg för att få en bättre fördelning av förtroendeuppgifterna i ledningen för våra bostadsrättsföreningar. Mycket har hänt de senaste tio åren – äldre företrädare har dragit sig tillbaka efter många års arbete till förmån för den yngre generationen, vilket även har underlättat för kvinnor att anta en mer framstående roll i föreningen, säger Rolf Lind, kommunikations- och medlemsansvarig i HSB Göta.

Rolf menar att generationsväxlingen till viss del kan förklaras med att de äldre som bodde i nyproducerade bostadsrätter 1965–80, rekordåren vad gäller bostadsproduktion och ekonomisk utveckling, har lämnat sina lägenheter som sedan har köpts av yngre barnfamiljer och ensamstående. Ofta har man tagit stora lån för att bekosta köpet. Att engagera sig i styrelse- och förningsarbetet kan vara ett sätt att skydda sin investering.

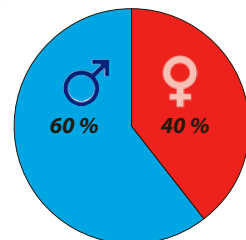


Brf Lemuren har en ung styrelse. Fr v Mikael Grünberger, 24, Martina Wallinder, 26, Kerstin Hemborg, 27, och Tobias Martin, 27 år.

Åldersfördelning



Könsfördelning



Fakta

Undersökningen omfattar **19 889 bostadsrättsföreningar** med **87 381 styrelsemedlemmar** fördelade på **34 590 kvinnor** och **52 791 män** med en medelålder på **53 år**.

MÅNGA UNGA SAKNAR erfarenhet och är rädda för att axla det ansvar som det innebär att sitta i styrelsen. Men det finns sätt att locka både kvinnor och unga till styrelsearbetet.

– Ofta behövs mer än en ung person som engagerar sig i styrelsen för att de ska orka med att förnya och ta föreningarna in i den nya tiden. Är man ensam riskerar man att hållas utanför den tyngre beslutskretsen i en äldre och insuttent styrelse och tappar därmed suget och avgår, säger Rolf Lind.

Han menar att en bra taktik för att locka fler kvinnor och unga att engagera sig är att skapa miljö-, fritids- och gårdsgrupper. De kan sedan funka som en inlussningsport till styrelsearbetet.

BRF LEMUREN I STOCKHOLM har en styrelse med låg medelålder, vilket har sin naturliga förklaring i att medelåldern i föreningen är genomgående låg. En vanlig situation i hus med relativt små lägenheter, i detta fall mellan 28 och 36 kvadratmeter. Martina Wallinder, 26 år gammal och ordförande, menar att det finns tydliga fördelar med en ung styrelse.

– Unga styrelsemedlemmar är ofta nytankande, pigga och förändringsbenägna.

Det kan vara en nackdel att de har mindre erfarenhet än äldre, men ofta är det inget problem att hitta informationen man söker. Styrelsen får även stöd från sin ekonomiska förvaltare och fastighetsskötare, vilket gör att någon expertkunskap inte behövs. Det är nog viktigare att ha sunt förnuft i styrelsen, säger hon.

ÅLDERN KAN DOCK SKAPA bekymmer i föreningslivet. Ett flertal seniorföreningar märker av problem när merparten av dem som flyttar in är i hög ålder.

– Vi genomför just nu en stadgeändring om en övre åldersgräns på 75 år. Motivet är att det på sikt kan bli problem att engagera personer för styrelsearbete om merparten är äldre än 80 år, säger Anna-Lena Hörnkvist, styrelseledamot i Brf Lövängen i Nacka.

HUR DET KOMMER ATT GÅ med ålders- och könsfördelningen får framtiden utvisa, men man kan konstatera att vi är på god väg mot en jämnare fördelning. I dag är cirka fyrtio procent av styrelsemedlemmarna kvinnor och nästan trettio procent är unga, födda på sjuttio- och åttiotalen.



Ordförande Martina Wallinder gör i ordning för styrelsemöte.

– Jag hälsar kvinnornas och de yngres rejäla entré i styrelserna med stor tillfredsställelse. Vi får aldrig acceptera att inte båda könen blir väl företrädade i brf-ledningen. På så sätt kan allas kunskaper, erfarenheter och idéer tas tillvara, säger Rolf Lind. ■

Miljöprogram

Ett stambyte behöver inte vara suckar och plågor. När deras badrum "bombas" i rök och damm ser medlemmarna i HSB Hilda i Rosengård i Malmö inte bara problemen. Ingreppet är samtidigt en välkommen möjlighet att förvandla bostadsområdet från en resursslukande koloss till en grön och hållbar oas som så småningom ska bli självförsörjande på energi.

TEXT: ANDERS GRÖNLUND **FOTO:** MONICA GRÖNLUND

VI GÅR TILLBAKA 3–4 år: Larmen om vattenläckor avlöste varandra. Energikostnaderna sköt i höjden. Lägenheterna upplevdes som dragiga och värmen var ojämn. Regnvatten rann in genom sprickor i fasaden. Det stod fullständigt klart att något radikalt måste göras i Brf Hilda vid von Lingens väg i Rosengård.

Halvmesyurer var inte nog. Kopparrören var utslitna. Hål inte större än knappålshuvuden vållade stora skador gång på gång. Försäkringsbolaget hotade att dra sig ur och höjde självriskan rejält. Ett regelrätt stambyte var enda lösningen. Men det blev så mycket mer.

– Det var i det läget vi i styrelsen satte igång att tänka, säger ordföranden Giovanna Brankovic och sekreteraren Thorbjörn Karlsson.

Ett stambyte är ingen liten apparat i ett område med 768 lägenheter och 2400 boende. Men istället för att planera defensivt och till varje pris minimera kostnaden, började styrelsen fundera i helt andra banor.


– Det här är en unik chans att komma in mellan väggarna. Så varför inte passa på? Vilka andra saker kan vi utträta när rörschakten i husen faktiskt är öppna och det mesta ändå är upphöjning?

I EN DIALOG MED konsultföretaget WSP började styrelsen bolla idéer om vad som skulle kunna göras för att förbättra boendemiljö, säkerhet, ekonomi och inte minst hållbarhet. Resultatet blev en lång lista med tänkbara åtgärder.

– Vi utredde allt. Det vettiga gick vi vidare med, det mindre vettiga strök vi, säger Arne Holmgren på WSP i Malmö.

Att idéerna skulle förankras brett bland de boende var ett krav. Planerna presenterades på informationsmöten, i utskick och via föreningens egen lokala tv-kanal.

Regnvattenstoletter, solceller, solfångare, värmeåtervinning och individuell vattenmätning är några av åtgärderna som ska göra Hilda hållbart. Dessutom förbereds lägenheterna för avfallskvarnar.


BRF
HILDA

Ort: Malmö
Storlek: 768 lägenheter
Byggår: 1970
Bildad: 1970
Uthyrning: 1 lokal

i miljonprogram

Stambytet gör föreningen klimatsmart

– Dessutom lät vi medlemmarna rösta även om sådana saker som vi i styrelsen egentligen kunde ha beslutat om själva. Det var viktigt att vi hade föreningen bakom oss. Och det har verkligen varit bred uppslutning om att vi ska genomföra det här, säger Giovanna.

HÄR ÄR NÅGRA AV DE åtgärder som är på väg att genomföras:

- ✓Byte av rörstammar.
- ✓Alla badrum och gästtoaletter görs om.
- ✓Installation av ett nytt ventilationssystem med värmeåtervinning.
- ✓Fasadrenovering med tätning av fönster, utbyte av tegelfogar och hydrofobering (behandling med fuktspärrande skikt).
- ✓Individuell mätning av vattenåtgången och debitering efter förbrukning såväl i lägenhe-

ter som i tvättstugor och på spolplatser.

- ✓Spolning av toaletter med återvunnet regnvatten.
- ✓Byte till termostatstyrda radiatorer.
- ✓Solfångare på vissa tak, solceller på andra.
- ✓Köken förbereds för montering av avfallsskvarnar.
- ✓Ett centralt brandvarningssystem ska övervaka lägenheter och gemensamma utrymmen.

SAMMANLAGT 768 BADRUM och 500 gästtoaletter rivs och totalrenoveras. Lägenhetsinnehavarna kan bo kvar under ombyggnaden som i regel tar 25 dagar. Toaletter och duschrum finns under byggtiden i kabiner på gården. För-eningen har tecknat enskilda kontrakt med de olika entreprenörerna, men totalentreprenören Ser-

vicekuben AB har ett samordnande ansvar. Ombyggnaderna påbörjades i januari i år och sensommaren 2012 ska allt vara klart.

– Det går förvånansvärt bra. Alla ställer upp och gör det bästa av situationen. En och annan undrar förstas om vi måste hålla på så länge, och de som har gjort om sina badrum de senaste åren kan tycka att det var lite bortkastat, säger Ulf Johansson, Servicekuben AB, som är platschef på bygget.

INTRESSET FÖR ATT BO i Hilda har ökat sedan renoveringarna kom igång. Inte minst är det barnfamiljer med ett miljöintresse som hört av sig.

– Inte så konstigt. Skulle inte du vilja bo här? undrar Giovanna Brankovic.

"OK att betala mer för vattnet"

– Visst tänker vi på miljön, men inte alltid. Tvåbarnsfamiljen Håland på von Lingens väg 48 beskriver sig som helt normal när det gäller klimattänkande.

– **VI KÄLLSORTERAR OCH KÖR** en miljövänlig bil (en Kia diesel). Men vi tänker inte hela tiden på att vi ska spara energi, säger Elisabeth Håland, förskollärare.

Maken Dan jobbar på ett nystartat IT-företag men är samtidigt deltidspastor i en frikyrkoförsamling. Natanael, 3,5 år, går i förskolan och Esther, 1,5, ska snart börja.

– Själva stambytet var ju ett nödvändigt ont. Det är obekvämt när det pågår. Men alla inser att det måste göras. Förut kunde vi ha en vattenskada i veckan i föreningen.

Under en del av byggperioden åkte familjen bort. Resten av tiden var det meningen att de skulle bo kvar i fyrarummaren på andra våningen i ett av låghusen.

– Men redan första dagen märkte vi att det blev väldigt mycket damm. Det låg som ett

skikt i lägenheten. Eftersom jag och barnen är hemma större delen av dagarna skulle det inte funka. Så vi flyttade över till mina svärföräldrar här i Malmö, berättar Elisabeth.

Alla åtgärder för göra Hilda till ett hållbart område ser Dan och Elisabeth bara positivt på. Även om det ibland drabbar hushållets ekonomi.

– Regnvattenstoletterna i höghusen är till exempel en jättebra idé. Även om det inte berör oss.

Som alla andra barnfamiljer gör de av med en hel del vatten. Men att alla ska betala efter förbrukning har de inga invändningar mot.

– Kanske vi använder mer än grannarna. Då är det helt i sin ordning att vi betalar lite mer, tycker Dan.

– **Förut hade vi plastmatta på badrumsgolvet och halvkaklade väggar med plastväv upptill, berättar Elisabeth Håland.**



Minskad energikostnad ger pengar till ombygge

Det gula teglet, den ljusa putsen och de inglasade balkongerna i rött och blått sätter prägel på de åtta niovåningshusen och de lika många trevåningslängorna vid von Lingens väg. HSB Hilda är Malmös näst största bostadsrättsförening och en typisk produkt av miljonprogrammet.

OMRÅDET STOD inflyttningsklart 1970. Nu ska Brf Hilda bli hållbar. Åtgärdsprogrammet kostar cirka 240 miljoner kronor, vilket motsvarar drygt 300 000 i snitt per lägenhet. För att finansiera investeringarna höjdes månadsavgiften förra året med 10 procent och med ytterligare 3 i år.

Den åtgärd som betalar sig allra snabbast är faktiskt en detalj i sammanhanget: lamporna i de 130 belysningsstolparna på gården byts ut från 125- till 27-wattare. Den kostnaden tjänar föreningen in på 1,5 månad.

I PENGAR OCH ENERGI räknat är det dock de nya varvtalsstyrda ventilationsfläktarna med värmeåtervinning som ger den riktigt stora besparingen. Enligt kalkylerna kommer föreningens uppvärmningskostnader att minska från 6–7 miljoner kronor om året till 4–5.

I ett första steg värms tilluften av frånluft till 16 grader. I nästa steg värms luften till 19 grader med hjälp av fjärrvärme. Eftersom det är förvärmad luft som blåser in i lägenheterna ska invånarna också märka bytet i form av betydligt skönare inomhusklimat.

– Exakt hur stor besparingen blir är för tidigt att säga. Men även om vi räknar lågt är vinsten så stor att vi slipper större höjningar, säger Thorbjörn Karlsson.

Idén att sätta vindsnurror på taken fick däremot slopas efter moget övervägande.

– Vår utredning visar att vinden pressas uppåt av fasaden. Man måste komma upp på minst 10–12 meters höjd för att få rätt turbulens, och det skulle få stora konsekvenser, inte minst utseendemässigt. Då är det bättre att köpa grön el från någon vindkraftspark, anser Arne Holmgren, WSP.

Regnvattenstoletter som installeras finns



Bosko Savic river betonggolvet i ett av badrummen.

redan i Danmark och Tyskland där det på många håll råder vattenbrist eller är problem med grundvattenkvaliteten.

– För oss innebär det att vi kan minska vattenförbrukningen samtidigt som vi får lägre kostnader för omhändertagandet av spillvatten. Men framför känns det bra att använda naturens resurser, säger ordföranden Giovanna Brankovic.

DEN ÅTGÄRD SOM LETT till mest intern debatt är planerna på avfallskvarnar i köket. Tanken är att avfallet ska malas ner och säljas till en rötanläggning som producerar biogas. Tio kilo matavfall ger lika mycket energi som en liter bensin. Några av hushållen var dock negativa.

– Men den som inte vill, behöver ju inte använda kvarnarna, konstaterar Giovanna Brankovic.

Föreningen har sökt bidrag från EU och

satsningen Hållbara städer för att kunna genomföra satsningen på avfallskvarnar. För var och en av åtgärderna på listan har en beräknad koldioxidbesparing tagits fram.

ARNE HOLMGREN ÄR imponerad över föreningens arbete med omställningen.

– Man har insett att ett stambyte faktiskt är en unik möjlighet. Det har varit roligt att arbeta med ledamöterna i styrelsen. De har varit väldigt engagerade och medvetna om vad de vill.

– Styrelsen har också varit tydlig med att det inte bara handlar om tekniska och ekonomiska förbättringar utan att det finns ett utrymme för miljötankande. Man kunde ha valt åtgärder som betalat sig snabbare, men fastnade i stället för andra lösningar därför att de är mer klimatsmarta, säger Arne Holmgren. ➤



Brf Hilda i siffror

Åtta låghus och åtta höghus med totalt 56 trapphus.

Lägenhetsfördelning: Tre ettor, 192 tvåor, 413 treor, 160 fyror.

Total lägenhetsyta: 59 934 kvm.

Medelyta: 78 kvm.

Årsavgift per kvadratmeter (2010): 670 kronor.

Årsavgifter totalt 2008–2009: 34 886 000 kronor.



5 frågor

till Giovanna Brankovic, ordförande i Brf Hilda.

Hur länge har du bott i området?

– I två omgångar, faktiskt. Min familj kom hit 1970 när allting var nytt. Så jag har växt upp här och känner vartenda träd.

– Sedan flyttade jag tillbaka 1995. Då hade jag varit borta tio år. Jag ville att barnen skulle få gå i Kryddgårdsskolan där jag själv gick. En av Malmös bästa skolor.

När blev du ordförande?

– 2005. Tidigare var jag sekreterare i sex år.

Du är skraddare och driver en egen syateljé sedan 2006. Hur går företaget ihop med ditt uppdrag?

– Sådär. Man får vara beredd att lägga en hel del arbetstid. Ganska ofta måste jag ta ledigt för att finnas här.

Vad är bra med Hilda?

– Det är ett lugnt, fint område där man känner de flesta, åtminstone till utseendet. När det händer saker i andra delar av Rosengård märker vi ingenting.

Då behöver jag väl inte fråga om du trivs?

– Haha. Nej, jag skulle knappast tro det...



Brandvarningssystemet

Hilda blir såvitt bekant den första bostadsrättsförening i landet som utrustas med ett centralt brandvarningssystem. Varje lägenhet förses med en takmonterad rökdetektor som via ett separat 24-voltsnät kopplas till en övervakningscentral i bostadsrättsföreningens fastighetskontor.

Om ett utlöst larm inte återställs inom tre minuter går det automatiskt vidare till ett vaktbolag. Lägenhetsinnehavaren behöver inte tänka på underhåll, testning eller batteribytten. Om en detektor av någon anledning inte fungerar upp-

täcks det av systemet. Vid rökutveckling på vindar och i källarutrymmen går larmet vidare utan fördröjning.

Ledningarna till brandvarningssystemet går delvis genom ledningsschakten, delvis genom de gamla sopnedkasterna som inte längre används. Systemet levereras av brandsäkerhetsföretaget Consilium.



Regnvattenstoalletterna

Regnet från höghusens taktytor leds via rör till tankar på marknivå. På vägen filtreras vattnet så att eventuella partiklar tas bort. Sedan pumpas det upp och används till att spola toaletterna i fyra av de åtta höghusen.



BRANDSKYDD

Varje år omkommer ca 120 personer i Sverige i bränder, de flesta av dem i sina bostäder. Skaffa ett bra brandskydd i föreningens gemensamma utrymmen och hjälp dina medlemmar att hitta ett komplett brandskydd i sina lägenheter. Vi erbjuder även många guider, tips och råd inom brandsäkerhet!



SÄKERHETSDÖRRAR

En säkerhetsdörr stärker ert skydd mot inbrott, brand, ljud och lukt. Våra oberoende experter ser till att hitta den bästa dörren för er där dörren designanpassas till ert trapphus. Visste du att i de flesta fall sänks premien på din hemförsäkring efter en installation av en säkerhetsdörr i din lägenhet?



LARM

Lägenhetsinbrotten ökade under 2009. Ett installerat lägenhetslarm minskar inbrottsrisken betydligt. Många tror att ett larm signalerar att det finns värdesaker i lägenheten och att det lockar till sig tjuven, vilket är helt felaktigt. En larmad lägenhet skrämmer bort tjuven!



Några exempel på hur Säkertboende kan hjälpa eran förening:

VATTENSÄKERHET

De flesta vattenskador i flerbostadshus börjar i köket. Det leder oftast till omfattande och dyra saneringar. Att vattensäkra köket är enkelt. Vi har produkter som skyddar underlaget, samlar upp och leder fram läckagevattnet så att det upptäcks i tid.



ENTRÈ & LÅS

Våra läsexperten hjälper er med projektering, installation och service av dörrmiljöer, dvs låssystem, dörröppnare, porttelefoner och fastighetsboxar. Se till att minska risken för inbrott i er förening genom att ha ett fungerande skalskydd.



FAMILJ

På www.sakertboende.se finns även ett brett sortiment inom barnsäkerhet, första hjälpen, datasäkerhet, personlig säkerhet, bil-, båt-, cykel- och MC-säkerhet, rese-säkerhet m.m. Allt för att du och din familj ska känna er trygga!

Säkertboende är en säkerhetsportal som riktar sig enbart till bostadsrättsföreningen och deras medlemmar.

På www.sakertboende.se får bostadsrättsföreningar konkret hjälp med alla sina säkerhetsfrågor, förutom omfattande information finns praktiska säkerhetstips, ett komplett sortiment av högkvalitativa säkerhetsprodukter och möjligheten att få leverantörsberoende rådgivning samt skräddarsydda helhetslösningar inklusive montage och service.

Säkertboende är ett samarbete mellan bostadsrättstidningen Bobättre och säkerhetsföretaget St George.

Plats: Brf Trädskolan, Enskede Gård, Stockholm.

Tid: Fredagen den 21 maj 2010 kl 10.00

Uppdrag: Energioptimering.

Finliret kan ge stora pengar

Ibland är det svårt att veta om energi-åtgärder verkligen är lönsamma. Men genom att optimera driften i fastigheten är det garanterat. Det förutsätter att personal avsätts för att kontrollera och åtgärda fel när så behövs.

Bo bättre följde Peter Stefani, tekniker på HSB Stockholms avdelning för drift och energi, en dag på jobbet.

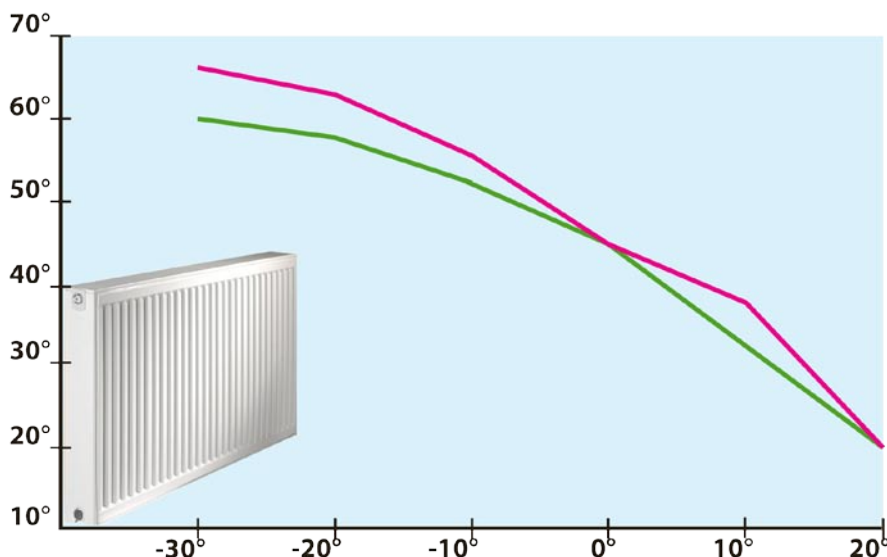
TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

UNDERCENTRALEN, OBETRÄDD MARK för många styrelseledamöter i landets bostadsrättsföreningar. Ändå är det här en stor del av bostadsrättsföreningens pengar försvinner i form av höga energikostnader. Onödigt höga alltför ofta.

Förhoppningsvis ingår tillsyn av undercentralen i fastighetsskötarens ronderingschema, men antagligen är det inte tillräckligt. I en modern undercentral har tekniken kommit att bli så avancerad att det krävs specialkompetens för att utnyttja dess fulla potential. Tyvärr har denna energibespa-



Peter Stefani finjusterar och trimmar Brf Trädskolans värmeanläggning.



Värmekurvan bestämmer hur mycket värme som ska skickas ut till värmesystemet vid en viss utetemperatur. Varje hus har en unik energibehovsprofil och därför måste ni leta er fram till den perfekta kurvan för just ert hus. När det är kallt ute minskar luftfuktigheten, vilket gör att temperaturen ofta kan ställas ner ett par grader mot den förinställda kurvan.

På äldre styr- och reglercentraler finns inte samma inställningsmöjligheter. Där har man bara en rak kurva som man kan förskjuta. Att byta till en modern DUC kostar cirka 50 000 kronor. Men energibesparingspotentialen är upp till 25 procent, så investeringen kan snart betala sig. Glöm inte att bytet i sig inte ger någon egentlig besparing, det är i möjligheten till effektivare drift som potentialen ligger.

ringsmöjlighet ofta förbigåtts i energideklarationerna. I värsta fall leder det till att man investerar i dyr och kanske överdimensionerad teknik utan att först ha tagit tillvara det man redan har.

Brf Trädskolan hade liknande problem.

– När vi installerade det nya avancerade styrsystemet fick vi alldeles för svagt stöd från HSB som hade hållit samman själva upphandlingen. Resultatet blev att hela systemet låg för fåfot och vi fick inte ut den energibesparing som var möjlig, säger styrelseledamoten Nils Odén.

Men han tycker sig nu se en ökad ambitionsnivå hos HSB, drift och underhåll har alltmer hamnat i fokus. Det har bland annat tagit sig uttryck i att HSB Stockholm brutit ut drift och energi som en egen enhet ur den traditionella fastighetsförvaltningen.

DET ÄR HÄR PETER Stefani kommer in. Dagens uppdrag började redan hemma på kontoret med en studie av den senaste energistatistiken.

– Den är ett oerhört viktigt verktyg i ►

TEMA Energi

mitt arbete. Genom att analysera den går det att se vilka åtgärder som krävs. Ofta kan man till stora delar ha kvar den befintliga utrustningen och med åtgärder i den vanliga driften och skötseln komma långt i energiefektiviseringen. Det är förvånansvärt få som jobbar på det sättet, säger Peter Stefani.

Han har med sig utdrag ur statistiken som visar vad man lyckats åstadkomma i denna förening. Ett rött streck visar värmekurvan, alltså vilken temperatur som pumpas ut till radiatorerna vid en viss given utetemperatur innan åtgärd, och ett grönt efter finjustering (se illustration nedan). Att det gröna strecket förskjutits ett par grader under det röda verkar kanske inte så omvälvande. Men det handlar om en besparing på 129,8 MWh under ett halvår, i runda slängar dryga 80 000 kronor mindre på fjärrvärmnotan!

Som ett riktvärde brukar man ange att en sänkning av innertemperaturen med en grad ger en energibesparing på 3–5 procent. Att bara dra ner allmänt på värmeförseln resulterar dock snart i en flod av klagomål.

TROTS ATT DET MED moderna styrsystem, så kallade DUC:ar (Data UnderCentral) går att reglera med mycket små marginaler, så kör

många på de fabriksinställda värdena. Och inte sällan har hela kurvan reglerats upp ett snäpp efter att någon klagat på värmen. Kommunikationen mellan drifttekniker och styrelse/medlemmar är viktigt, annars kommer man snart att ha tappat formen – på värmekurvan alltså.

– När tillräckligt många klagar på värmen orkar ofta inte styrelsen stå emot. Men att man upplever det som kallt kan bero på så mycket. Det kan vara fel på en termostat, man kan ha ställt en soffa framför ett element, kanske är det inte värmen utan ventilationen som ska åtgärdas. Det gäller att se till helheten, säger Peter.

EN VARM SOMMARDAG som denna är det inte många som ägnar värmeanläggningen en tanke.

– Men det är nu man ska passa på att göra underhåll. Ett trasigt ventilställdon kan leda till att mycket värme pytsas ut i onödan innan det upptäcks, säger Peter.

I en modern webbuppkopplad anläggning kan mycket styras från en dator var som helst. Men att se över slitdetaljer på plats är ändå nödvändigt, menar Peter.

Vilket mycket riktigt snart ska visa sig.

Föreningen hyr ut en stor lokal till ett dagcenter. Här har man inte uppgraderat utrustningen i samma grad.

– Vad bra att ni kommer, säger en ur personalen. Det sprutar bara ut en massa varmluft ur ventilationen.

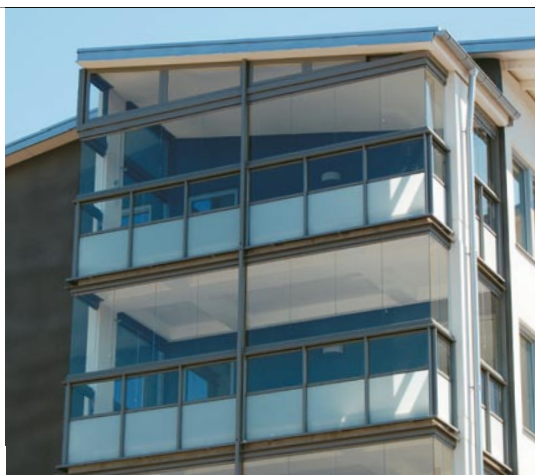
En avläsning av termometrarna uppe i ventilationsrummet bekräftar att något är fel. Inluften håller 22 grader, luften ut håller 32 grader.

– Verkar stendött, konstaterar Peter när han granskar en av komponenterna i apparatskåpet.

ETT BRA EXEMPEL PÅ HUR förebyggande underhåll kan löna sig. Det är svårt att säga vad det kan handla om i pengar – men en värmeåtervinning av denna typ kan sänka förbrukningen med upp emot 80 procent. En besparing man går miste om så länge det är trasigt.

Tillbaka på kontoret berättar Peters chef Johan Löfgren om det pedagogiska problem han ofta ställs inför – faktiskt inte helt olik rön för viktminskning.

– Att minska sin förbrukning är i många fall relativt enkelt. Det riktigt svåra jobbet är att sen hålla sig kvar på den nivån. ■



Balkonger

Stomme, Räcke,
Mellanvägg

Inglasning

Integrerat system
Tillvalsinglasning, Uterum

Vasab

Våtrumsprodukter

Fönster

Ekonomiskt, Komfortmässigt
Estetiskt



TEKNOVA

Teknova Byggsystem AB

Box 75 • 592 22 Vadstena • Tel: 0143-292 20 • Fax: 0143-131 50
info@teknova.se • www.teknova.se

Håll koll på fasaden!

Missat underhåll kan bli en dyr affär

Fasaden är det yttersta skyddet mot vädrets makter och ger huset dess karaktär. Men den håller inte för evigt – som fastighetsägare bör man göra regelbundna inspektioner och se upp med fuktskador.

TEXT OCH FOTO: KAJ DABROWSKI

ATT SÄGA HUR LÄNGE EN FASAD bör hålla är svårt. I stor utsträckning är det husets läge som påverkar dess livslängd. Ett nyputsat hus som vårdas på rätt sätt och inte utsätts för regn, sol och vind kan klara sig i uppemot fyrtio år. En dåligt putsad och utsatt fasad kanske inte klarar sig mer än tjugo år.

LEON ERIKSSON ÄR FASADKONSULT med över femtio års erfarenhet. I april började han renovera fasaden på en fastighet i centrala Stockholm. Inför renoveringen visade besiktningen även på brister på taket och i gårdsbjälklaget. Renoveringen omfattar alltså mer än vad man först hade trott, vilket blev en dyr läxa för föreningen. Vill man undvika liknande överraskningar är det viktigt att man gör regelbundna besiktningar, har en uppdaterad underhållsplan och hyr in kunniga konsulter.

Särskilda åtgärder krävs naturligtvis i de fall där material- eller byggfel har begåtts. Ett exempel är de fukt- och mögelproblem som har uppstått i nybyggda fastigheter där lufttät puts har lagts direkt på isoleringen. Uppstår det då fel i putsprocessen stängs fukten in.

Leon Eriksson förklarar att den så kallade enstegstätningens metod är en känslig fråga. Själv tror han mest på den gamla och beprövade tjockputsens som är 15–20 mm tjock. Den suger åt sig en del av fukten som sedan torkar ut jämt över hela fasadytan, vilket gör att man inte får några fuktgenomträngningar som skadar. Den nya tunnputsens som bara är 5–7 mm tjock är ofta helt vattenavvisande och kan inte ta in eller torka ut fukt.

– Därför är det viktigt att tunnputsens måste vara perfekt vid alla infästningar, så att ingen fukt kan ta sig in. Klarar man av det så fungerar tunnputs alldeles utomordentligt.

UTGÅR MAN FRÅN EN välkonstruerad fasad så



Leon Eriksson vet var fasadens känsliga punkter finns – och att det kan bli en riktigt dyr affär om fasadunderhållet blir eftersatt.

Enstegstätning

En byggmetod som har varit vanlig sedan 90-talet och går ut på att man lägger puts direkt på isoleringen i moderna stenhäus. Inträngande fukt riskerar att orsaka fukt- och mögelskador.

är fukt fortfarande den största fienden. Fukt i träpaneler ger rötskador och i tegelfasader bidrar den till att tegelstenarna i värsta fall fryser sönder. I putsade fasader är en vanlig orsak till skador frostsprängningar som uppstår när fukt lyckas ta sig in mellan väggen och putsskiktet. På vintern fryser vattnet och putsen spricker.

– Det kan uppstå skador på alla typer av fasader men det finns vissa tecken som man ska vara uppmärksam på. Vid takplåten och stuprännor kan det ofta bli fel, speciellt efter vintern om man har varit uppe och hackat bort is. Man har kanske hackat i fotrännan och punkterat plåten. Fram emot värkanten när isen smälter börjar smutsrinningarna sy-

Klotter

Det är känsligt att tvätta en putsad fasad, vilket innebär bekymmer vid klottersanering. Ett alternativ är att ha flera lager färg på bottenvåningen. Då kan klotret släpas bort och ny färg stryks på när lagret blivit för tunnt.

nas, ett tydligt tecken på att man ska se över plåtarna, säger Leon Eriksson.

Samma regel gäller vid alla sorters infästningar. På rena fasadytor uppstår sällan problem, men balkonger, fönster, stuprör och markiser är alla svaga punkter på fasaden där skador syns bäst. Stuprören och de distanser eller plåtbitar som finns vid infästningarna ska leda bort vattnet. Om plåtdelarna är dåliga ökar alltså risken för vattenskador markant. Håller man koll på infästningarna kan man ofta förlänga fasadens livslängd. Upptäcker man fel vid dessa punkter borde man kontakta en hantverkare eller konsult. Några tecken på skador är smutsrinningar på fasaden vid infästningarna och rostade eller

Infästningar: Fönsterbleck, balkonger, stuprör, markiser och skyltar är alla exempel på infästningar där fukten har en större chans att ta sig in. Plåtar som inte håller tätt mot fasaden släpper igenom fukt. Stuprör som är felvända, punkterade eller rostiga bör bytas ut omgående.

Balkong: Vissa balkonger kan vara felkonstruerade, vilket leder till att vatten samlas på balkonggolvet. Vid regn rinner vattnet oftast över kanten ner på fasaden, vilket kan leda till missfärgningar och fuktskador.

Nya installationer: Om man installerar exempelvis porttelefoner eller kodlås är det viktigt att se till att de monteras på rätt sätt. Använd gärna befintliga hål om det är möjligt och undvik onödig håltagning.

skadade stuprör.

EN PUTSAD FASAD KOMMER förr eller senare att råka ut för skador. En vanlig skada är att delar av putsen lossnar från fasaden. Detta orsakas av att fukt har trängt in bakom putsen eller

att man tidigare har lagat med för hårt bruk. Alla sprickor och småskador borde åtgärdas omgående för att inte förvärras.

– För att putsa om en del av fasaden är det viktigt att man använder samma typ av bruk och att man har samma nyans på fär-

Betong

PCB i fogar: I vissa betonghus byggda mellan 1958 och 1973 kan det finnas PCB i fogarna. Ett stort saneringsarbete har påbörjats i svenska bostäder som ska vara färdigt senast 2011.

Trä

Missfärgningar: Mögel och alger riskerar att missfärga träet. Skydda träet genom att måla med rätt färg. Om delar av fasaden blir fuktskadade måste de skadade träpanelerna bytas ut.

Tegel

Fogarna mellan stenarna kan urholkas eller försvinna helt. Fogarna kan man laga med samma eller ett lite mjukare bruk. Alltför starkt bruk kommer att ramla ut efter torkning.

Puts

Fel färg: Under 70-talet användes en mycket tät typ av plastfärg som stänger in fukt som sedan skadar fasaden.

Frostsprängningar: Orsakas av fukt som tar sig in bakom putsskiktet och som fryser. Djupare sprickor som ofta löper diagonalt kan bero på sättningar i husgrunden.

Se upp med markiser! Snö och is som samlas rinner längs med fasaden när det smälter.

ILLUSTRATION: DANIELLE DAHLSTRÖM

gen. Sedan ska man måla mellan jämna avgränsningar, till exempel från ett ytterhörn fram till ett burspråk eller en fönsterrad. Det är lika vanligt att renovera en fasad som att putsa om, säger Leon Eriksson. ➤

MED TANKE PÅ DEN HÖGA kostnaden för bygg-

ställningar kan det löna sig att putsa om hela fasaden. Att ge en tydlig underhållsintervall är svårt. Fasadens skick påverkas av husets läge men även av tidigare ingrepp som har gjorts i fastigheten, exempelvis tilläggsisolering eller renovering av balkonger.

– Bor man i huset är det lätt att bara titta på fasaden ibland. Har man en noggrann underhållsplan som man följer blir det enklare att hålla koll på det som behöver göras och när man ska besiktiga, säger Leon Eriksson.

Ett tips är att besiktiga på våren, årstidendå regn och smältvatten kan påverka fasaden som mest.

I GAMLA TRÄPANELER ÄR VIRKET ofta i gott skick och genom att regelbundet använda rätt färg och rengöringsprodukter kan man undvika de flesta skador. Skadade delar kan man lätt byta ut. För tegelfasader är det viktigt att hålla koll på fogarna.

– Fogarna urholkas och bruket ramlar ur. Då tvättar man av fasaden och krasar ur de gamla fogarna, sedan kompletterar man fogarna med ett lite svagare eller samma bruk, säger Leon Eriksson.

Spruckna tegelstenar måste bytas ut helt. Tegelfasader kan även impregneras mot fukt, vilket kan vara en god idé då regn innehåller svavelsyra och salpetersyra, vilket har en frätande effekt. Håll därför tegelfasaden ren genom tvättning och borstning. Samma regel gäller för fasader av andra typer av tåliga material – betong eller stenfaser kan tvättas med vatten och kemikalier.

För träpaneler finns särskilda rengöringsmedel. Putsade fasader ska man däremot vara försiktig med när det gäller tvättning då risken för missfärgningar är stor.

NÄR MAN VÄL SÄTTER IGÅNG med renoveringen är det viktigt att se till att allt görs i rätt ordning. Man bör exempelvis inte renovera fasaden om man inte har sett till att taket är i gott skick innan. Vid takrenoveringen finns risken att fasaden skadas och därför renoverar man helst uppifrån och ner. Men det kan vara dyrt



att renovera allt på en gång. Ett alternativ kan då vara att man renoverar en fasadyta per år. Vid en snabbare renovering väljer även vissa

entreprenörer att hyra in en billigare skylift istället för en byggställning. ■



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

En trädgård för alla boende och tolv nya, exklusiva radhus. Det är Andreas Lönnroths vision för bostadsrättsföreningens tak.

FOTO: ERIK HÖRNKVIST ILLUSTRATIONER: LÖNNROTH ARKITEKTER AB/NOD-COMBINE

Här ska



det byggas radhus

12 exklusiva bostäder på föreningens tak

Brf Tappan i Stockholm vill bygga tolv exklusiva radhus och en grönskande trädgård på sitt tak. En hel del återstår att göra, men den fantastiska utsikten finns redan på plats och är helt gratis.

PLANEN ÄR ATT ERSÄTTA DEN nuvarande vinden med etagelägenheter av radhustyp i varierande storlekar från 70 till 180 kvadratmeter. Det innebär att man bygger på med en våning. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är fullt rimligt då höjden på tillbyggnaden skulle motsvara de stora fläkthovar som finns på taket i dag.

Andreas Lönnroth, ordförande i föreningen, är arkitekt och har utarbetat skisserna som ligger till grund för bygglov och detaljplaneändring. Det är svårt att inte bli hänförd av hans vision.

– På 13:e våningen anläggs en trädgård tillgänglig för alla boende i huset. Där finns möjlighet till att, förutom lek och avslappning, odla grönsaker, kryddor och frukt i rabatter, drivbänkar och växthus. Takträdgården för det goda med sig att den absorberar växthusgaser och filtrerar luftföroreningar och bidrar på så sätt i den lilla skalan till ett bättre klimat i staden. Något som fler projekt borde göra.

DET ÄR FLERA BAKOMLIGGANDE FAKTORER som lett fram till att man beslutat att dra igång projektet.

– Den främsta anledningen bottnar i ett problem som många föreningar brottas med. Hyran på de lokaler som föreningen hyr ut sätts efter marknadsvärdet. Eftersom det drägit iväg rejält den senaste tiden är vi hela tiden snubblande nära att bli värderad som en oäkta förening. Man kan visserligen göra en tredimensionell fastighetsbildning, men då åker man på att betala ut en massa reavinstskatt, säger Andreas Lönnroth.

Genom att bygga taklägenheterna ändras balansen mellan inkomsterna från lokaler gentemot bostäder. Vips så är man garanterat en äkta förening. På köpet får man nya intäkter – från rätt håll, skattemässigt sett.

– Dessutom är det ekonomiskt fördelaktigt att bygga på detta vis. När man bygger nytt står markkostnaden för en stor del av totalkostnaderna. Om denna inte finns ökar vinstmarginalen. Här finns redan infrastruktur i form av vatten och el och hissen som går upp till vinden. Så det är svårt att göra en dålig affär, säger Andreas Lönnroth.

RENT TEKNISKT GÖRS, oberoende ett eventuellt takbygge, redan förändringar som skapar de rätta förutsättningarna. Ventilationsaggregaten flyttas ner i garaget.

– I nuläget blåser vi ut en massa uppvärmd luft till ingen nytta. Men nu satsar vi på återvinning av frånluften, via värmeväxlare får vi värme och varmvatten. Genom att flytta ner hela ventilationssystemet till undercentralen slipper vi en massa dyra rördragningar. I dag har vi också bullerproblem från fläktarna som vi ändå var tvungna att åtgärda, förklarar Andreas Lönnroth.

ATT FÖRRÅDEN PÅ NUVARANDE vinden försvinner är inget större problem då föreningen har garageyta som går att använda till förråd.

Dessutom kommer hyreshusen i grannkvarteret att byggas på med två våningar. Stadsbyggnadsrådet Kristina Alvendal (M) har signalerat sitt gillande och ser gärna att fler fastighetsägare med platta tak tar efter. Att förtäta staden där det är möjligt är lönsamt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv, eftersom man kan hålla nere kostnader för utbyggnad av kommunikationer och annan infrastruktur. ➤



Ort: Södermalm, Stockholm

Storlek: 137 lägenheter

Byggår: 1961

Bildad: 1961

Uthyrning: 15 lokaler

Taket är husets viktigaste skydd. Men det finns många fiender. Glöm löften om underhållsfria tak, men med rätt underhåll kan livet förlängas med många år.

HOTBILDEN ÄR GANSKA skrämmande när man tänker efter. Taket ska stå pall för vind, vatten, snö och kyla. Det ska tåla snöskottarnas ibland bryska behandling. Som bekant stiger värme uppåt, taket ska fungera som en mössa som hindrar att alltför mycket värme läcker ut.

Skador på grund av inträngande vatten kan bli mycket kostsamma eftersom de i regel inte ersätts via försäkringen. Det är inte bara rena läckage som hotar, kondenserad fukt kan ställa till det efter värre. Om takstolar i trä rötskadas kan i värsta fall hela taket kollapsa.

Så glöm inte att regelbundet underhålla taket.



OAVSETT YTSKIKT bör konditionen kontrolleras årligen. Särskilt uppmärksam bör man vara på detaljer som takfönster, tackluckor, skorstenar, fästen för olika stag, och rör genomföringar.

Fastighetsägaren är skyldig att se till att kraven på takskydd uppfylls. Vad som krävs styrs av husets byggår (eller bygglovsår om en större renovering gjorts), höjd och takets lutning. På taksakerhet.se hittar du gällande regler. Detta är minimikrav, vilket inte hindrar att man kompletterar ytterligare. Med bra utrustning går det fortare att göra takjobben, i slutändan kan ett par extra stegar med andra ord löna sig.

INREDDA VINDAR har blivit ett gissel om vint-

Många hot mot takets hållbarhet



rarna. Har byggaren inte rätt kunskap, eller slarvar helt enkelt, är det stor risk att värmeläckage orsakar att snö smälter, rinner ner till takfot och stuprör där det bildas farliga istappar. I regel behöver isolering och ventilation förbättras i samband med vindsbygge.



DET ÄR SVÅRT ATT UPPE något precis intervall för hur ofta ett plastbelagt eller målat plåttak behöver målas om. Det beror helt på hur utsatt det är. Räkna på ett intervall mellan 5 till 25 år. Viktigt är att taket blåstras ordentligt innan för att färgen ska fästa.

Ett tips från Anders Ahlberg, plåtspecialist på Fastighetsägarna Stockholm:



– När man ska måla om så är det viktigt att veta vad det är för färg som finns under. Det går att ta reda på genom en analys. Men bäst är om man sparar dokumentationen så att den finns nästa gång taket ska målas.

BETONG- OCH TEGELPANNOR har lång hållbarhet. Läcker det är det oftast pappen som är problemet. Läkten under pannorna är oftast det som går sönder snabbast. Det betyder att man i många fall kan behålla och lägga om taket med de gamla pannorna.

Ett tegeltak bör ses över inför vintern. Lösa, spruckna och söndervittrade pannor byts ut, samtidigt som man ser över röta i läkt och trasig underlagspapp.

På ett tak belagt med takpapp är det viktigt att se upp med blåsor, veck, sprickor och hål. Det går att reparera, men se till att regler för heta arbeten uppmärksammas. ■

Vi kan göra något åt era fönster!



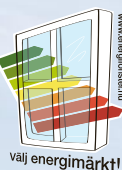
Renoveringssystem i strängpressade aluminiumprofiler med utbytesbåge. Objektsanpassas och monteras av våra egna montörer.



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



PVC-fönster med aluminiumbeklädnad



MIR Gruppen AB

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

Vintern kommer!

Det kan vi inte gör något åt. Men vi kan se till att den inte blir lika dyr som den förra med kraftigt ökade uppvärmningskostnader.

Då gäller det att börja i rätt ände – att hålla kvar den redan uppvärmda luften inomhus.

Isolering – din bästa investering!

Varm luft stiger. Därför är tilläggsisolering av vinden den mest energibesparande åtgärden du kan utföra. En korrekt utförd och tillräcklig isolering av vinden sänker som regel uppvärmningskostnaden med minst 20% per år. Det betyder att investeringen är intjänad på 4-5 år, i många fall snabbare.

Gratis besiktning

Vi utför gratis en besiktning av fastighetens vindsisolering. Då ser vi samtidigt över hela isoleringsläget och bedömer eventuellt behov av åtgärder. Anlitar du oss tar vi självklart totalansvar för isoleringsarbetet, det vi kallar klimatskärmssentreprenad.

Läs mer på www.feab.se eller kontakta oss direkt per telefon.

Träffa oss på Bostadsrättsmässan i Malmö 11-13 november, monter A01:34.



08-94 04 05
0418-121 05
www.feab.se

FEAB Isolerproffs AB och FEAB Isolerproffs Syd AB ingår i Klimatskärm Sverige AB. "Sveriges ledande och mest erfarna isoleringsentreprenörer".



Ökad konkurrens på försäkringsmarknaden gör det extra fördelaktigt att se över föreningsens försäkringsskydd just nu. Men det finns många fallor på vägen.

Så här hittar ni rätt i försäkringsdjungeln.

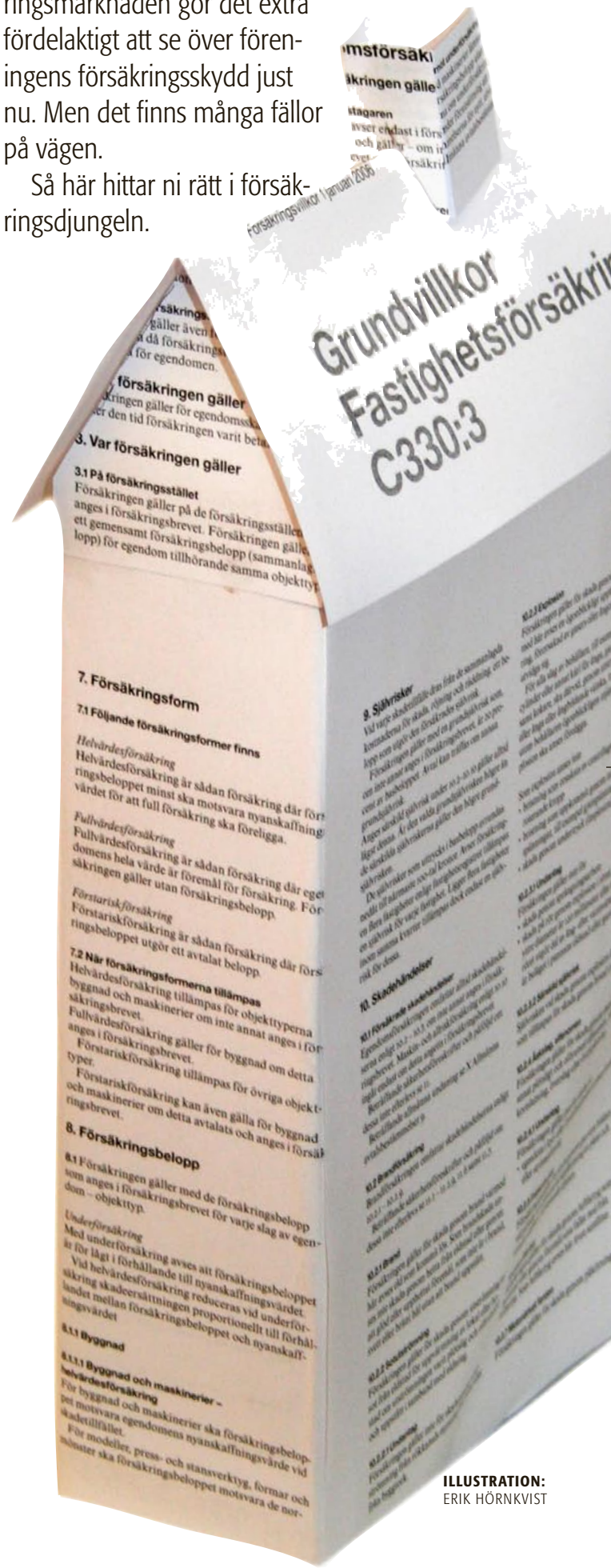


ILLUSTRATION: ERIK HÖRNKVIST

Så hittar ni rätt i försäkringsdjungeln

TEXTER OCH FOTO: KAJ DABROWSKI

FÖR BARA SJU ÅR SEDAN fanns det tre försäkringsbolag som var villiga att försäkra en bostadsrättsförening. Idag finns det minst tio. Nya utländska och svenska aktörer bidrar till att pressa priserna, och bolagen konkurrerar med nya innovativa försäkringslösningar.

Föreningen bör se över sitt försäkringskydd ofta, gärna vart fjärde år eller när tillfälle ges – exempelvis vid stambyte.

Villkoren som utgör en stor del av en offert till en ny fastighetsförsäkring kan synas ogenomträngliga. Offerterna är ofta väldigt olika strukturerade. Därför nöjer sig många med att enbart titta på pris och självrisk och väljer därefter. Men det är snarare regel än undantag att något helt annat än man tror gäller för de skador som troligast inträffar.

Att det är svårt att orientera sig i försäkringsvärlden kan även leda till missförstånd när väl en skada uppstår. Vad ska bostadsrättsinnehavaren respektive föreningen stå för? Är det hemförsäkringen eller fastighetsförsäkringen som gäller?

För att känna sig säkra bland försäkringarna är det viktigt att veta hur de är uppbyggda och hur de fungerar. Eric Rubenson, försäkringsjurist på Bolander & Co, har hjälpt många bostadsrättsföreningar att få till en fungerande försäkringslösning. Det här är enligt honom det viktigaste att tänka på när ni granskar era offerter.

■ ■ ■ Vad behöver ni?

FÖR ATT ENS KUNNA TA IN offerter måste man bestämma vad försäkringen ska omfatta. Bolagen erbjuder färdigförpackade fastighetsförsäkringar. De kan utgöra grunden i försäkringskyddet, men de måste ofta kompletteras med ett antal tilläggsförsäkringar.

– Utöver en ren egendomsförsäkring och fastighetsförsäkring behöver en förening även en styrelseansvarsförsäkring. Som styrelsemedlem har du ett personligt skadeståndsansvar som innebär att du kan bli skyldig att betala ur egen ficka för felak-



Eric Rubenson, försäkringsjurist, guidar genom försäkringsdjungeln.

"Det är inte självklart att exempelvis fastighetsmaskin ingår i en standardförsäkring."

tigheter eller misstag som har begåtts, säger Eric Rubenson.

Det är lätt att bli vilseledd av långa offerter som ger intryck av att vara mer omfattande än vad de egentligen är. Ofta ingår saker som man inte behöver, som att vara försäkrad mot skadedjuret träbock när man bor i ett betonghus.

Försäkringens omfattning måste matcha föreningens behov – var noga med att se vad som saknas i offerten och vad som inte är relevant för din förening.

– Det är inte självklart att exempelvis fast-

ighetsmaskin ingår i en standardförsäkring. Ett annat exempel är värmekulvertförsäkring, den ingår oftast inte per automatik och i den mån den ingår så finns det begränsningar i antal meter värmekulvert som försäkringen gäller för.

■ ■ ■ Kolla undantagen

DET ÄR LIKA VIKTIGT att titta på exakt när försäkringen gäller och ersättning kan betalas ut. Var noga med att titta på undantagen, dvs de tillfällen då försäkringen inte gäller. Vad är sannolikheten att just det händer er?

■ ■ ■ Utnyttja konkurrensen

DET ÄR SÄLLAN NÅGON IDÉ att försöka förhandla bort något i grundpaketet för att få ett bättre pris då försäkringsbolagen har ett grundpris för basutbudet i fastighetsförsäkringen. Den höga självriskerna på vatten- och brandskador är också svår att förhandla bort då det är de mest frekventa skadetyperna som driver premierna uppåt. Eric Rubenson uppskattar att cirka två tredjedelar av alla skadeersättningar som betalas ut beror på vatten- eller brandskada.

Men det finns sätt att få ner priset. Det är viktigt att ens nuvarande bolag och de man begär offert från vet att de konkurrerar med varandra. Detta gör att bolagen ofta sänker sina priser redan från början.

Sedan kan man även försöka minska risken för skadehändelser genom att bygga bort vissa riskmoment.

– Det går att resonera med försäkringsbolagen men de är ofta ganska stela i sin syn på bra och dåliga åtgärder. Ett sextioalshus som inte är stamreoverat på klassiskt vis kostar att försäkra. Genomför man en vanlig stamreovering så sänks självriskerna. Bestämmer man sig för relining så räcker det däremot inte för att få ner självriskerna, säger Eric Rubenson.





■■■ Dolda självrisker

NÄR MAN TITTAR PÅ omfattningen gäller det även att vara uppmärksam på självrisken. Då avses inte grundsjälvrisk som redovisas öppet i offerten, utan de dolda självriskerna som gäller vid de mest frekventa skadetyperna. Dessa självrisker brukar inte vara med i offerten men kan vara avgörande vid val av försäkring.

– Tänk dig att du tar in offerter från två bolag, ett som vill ha 30 000 för försäkringen och ett som vill ha 40 000. Båda erbjuder samma grundsjälvrisk på 8 000 kronor. Man väljer den billigare, men sedan visar det sig att bolaget man valt har en högre tilläggs-självrisk på två basbelopp vid vidsträckt skador utöver de åtta tusen i grundsjälvrisk. Då har du alltså 80 000–90 000 i självrisk när badrummet läcker.

– Det innebär oftast att man inte får någon ersättning. Hade det andra alternativet med

lite dyrare premie istället haft en tilläggs-självrisk på ett halvt basbelopp vid denna typ av skada hade man haft en självrisk på femtio tusen. Så det har en stor ekonomisk betydelse och det är avgörande att inte bara titta på premien, säger Eric Rubenson.

■■■ Skaderegleringen

DET KAN ÄVEN VARA EN GOD idé att tänka på skaderegleringen. Eric Rubenson påpekar att det är då tjänsten egentligen levereras – fram till dess har man bara betalat för ett löfte. Då ska man komma ihåg att många av de nya aktörerna på marknaden, samt de mindre bolagen, många gånger inte har egen skadereglering på plats i hela landet, utan kanske



bara vid huvudkontoret. Då tas ofta fristående skaderegleringsföretag in.

– Det behöver inte vara något dåligt att ha ett fristående skaderegleringsföretag, de är oftast väldigt noggranna. De bjuder sällan på någonting utan anledning. Många uppskattar annars närheten till skaderegleraren, att det är samma som kommer och att man kan bygga en personlig relation till denne.

Teckna inte försäkringen så att förfal-

lodagen hamnar under sommarmånaderna då folk är bortresta. Var även uppmärksam när styrelsemedlemmar byts ut – det händer att brev kommer i retur till bolagen när de har skickats till gamla styrelsemedlemmar som inte bor kvar. Ha även koll på betalningen.

Tänk också på det här

– Hemförsäkringen är betydligt mer till-

åtande med betalningspåminnelser. Men tar du på dig styrelsekepsen och sköter föreningens försäkring så är det behårt – pengarna ska vara bolaget tillhanda på förfalldagen annars står fastigheten utan försäkringsskydd, säger Eric Rubenson.

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

Skadan vållade tvist i föreningen

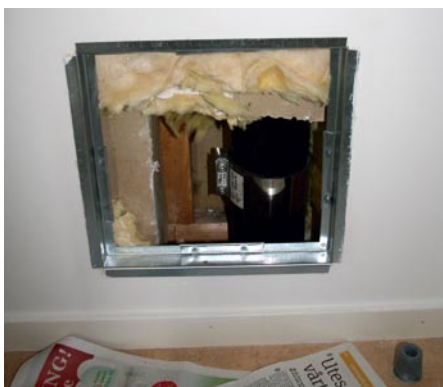
Emma Sjölund vet hur illa det kan gå när föreningen inte har koll på sin försäkringslösning. Hennes vattenledningskada ledde till bråk, frustration och en ny ordförande i styrelsen.

DET BÖRjade MED ETT droppande badrumstak på nedervåningen. Rörmokaren blev tvungen att såga upp en lucka i väggen i rummet ovanför för att komma åt läckan – en sprucken gummipackning mellan två rör. Läckan åtgärdades och en inspektionsslucka sattes in för att underlätta åtkomst till rören i framtiden.

PROBLEMEN KOM, som de oftast gör, när betalningsskyldigheten skulle utredas och ansvaret fördelas. Så här i efterhand är det onödigt – för att inte säga nästintill omöjligt – att försöka reda ut de exakta turerna i händelseförloppet.

– Det jobbigaste har varit att ingen i föreningen har varit riktigt kunnig och insatt, säger Emma Sjöland.

– Detta ledde till konflikter om vem som skulle betala för vad, osäkerhet kring vilken försäkring skadan skulle gå på, feltolkade och



Rörmokaren tvingades såga upp en lucka i väggen på radhusets andra våning för att komma åt läckan som orsakade taktropet på undervåningen.



otydliga stadgar samt röstning i beslut som egentligen bestäms av lag.

IDAG ÄR EMMA ANSVARIG för att ordna föreningens försäkringslösning. Med hjälp av försäkringsmäklare Bolander & Co ska man se till att föreningen och de boende är rätt försäkrade.

– Situationen Emma och hennes förening hamnade i är tyvärr väldigt vanlig. Kraven på vad en styrelse ska behärska i förvaltningen av

föreningen är orimligt många, och försäkring är ett område som man kanske inte klarar själv, säger försäkringsjurist Eric Rubenson.

LÄXAN FÖR ANDRA föreningar är tydlig. Sätt er först in i hur försäkringar fungerar. Se sedan till att både fastigheten och de boende är rätt försäkrade. Saknar man kompetens i föreningen är ett tips att ta in en försäkringskonsult eller rådgivare. Ta tag i försäkringen innan skadan inträffar. ➤

Säker montering.

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

Bättre anpassad fastighetsförsäkring

Försäkringsbolagen har anpassat sina försäkringar till att bättre stämma överens med bostadsrättslagen och ansvarsfördelning i föreningars stadgar. Men det finns fortfarande eftersläntrare.

FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR har i regel tidigare varit utformade på ett sätt som skiljer sig markant från bostadsrättslagens syn på ansvarsfördelning. Försäkringen har täckt mer än föreningens risk, vilket har lett till ett otal situationer där bostadsrättshavarens skador har bekostats kollektivt av föreningen. Försäkringsbolagen har sett föreningen som ensam ägare till fastigheten och vid gemensamma skador har det därför varit fastighetsägarens försäkring som har tagits i anspråk.

Det har lett till ett minskat incitament för den boende att vara varsam – om en skada

inträffade täcktes den av fastighetsförsäkringen och betalades av kollektivet.

Försäkringens utformning var på många sätt förmånlig för försäkringsbolagen. Självrisken på fastighetsförsäkringen är mycket högre, vilket har inneburit en lägre regleringskostnad, samtidigt som drabbade föreningar successivt har fått en så pass hög självrisk att försäkringen ofta inte har kunnat tas i anspråk.

– Ändringen innebär att fastighetsförsäkringar för bostadsrättsföreningar inte omfattar skador som en bostadsrättshavare har ansvar för enligt lag och stadgar. Detta medför att vikten av bostadsrättstillägg (se artikel här nedan) ökar markant. Många föreningar väljer att teckna detta tillägg kollektivt för att alla boende ska ha samma skydd, säger Åke

Arén på Allians Försäkringsmäklare.

Med den nya utformningen undviks också situationer där den boende hamnar utan försäkringsskydd på grund av att hemförsäkringen inte gäller när en fastighetsförsäkring täcker, men där den senare inte används på grund av den höga självrisken.

Förändringen har skett successivt med ett större genomslag i år. If, Sveland, HSB och SBC Försäkring samt vissa Länsförsäkringsbolag har börjat tillämpa den nya fastighetsförsäkringen, medan Trygg Hansa är den största eftersläntraren.

På Konsumenternas Försäkringsbyrås hemsida www.konsumenternas.se kan du kostnadsfritt jämföra olika bolags hemförsäkringar och bostadsrättstillägg samt se om de gäller oberoende av föreningens försäkring.

Plus och minus för nya tillägget

Många försäkringsbolag erbjuder nu möjligheten att teckna ett kollektivt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen. Fördelarna är många, men det finns även nackdelar.

BOSTADSRÄTTSTILLÄGGET skyddar den boende när denne blir skadeståndsskyldig för en skada eller del av skada. I vissa fall täcker föreningens fastighetsförsäkring skadan, och den boende betalar då den del av föreningens självrisk som motsvarar den boendes del av skadan. Traditionellt sett har bostadsrättstillägget erbjudits som en del av eller som tillägg till hemförsäkringen. Varje enskild boende tecknar då sin egen försäkring hos det bolag han/hon väljer.

Idag kan föreningen däremot välja att teckna ett kollektivt bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen.

Det finns många fördelar med den nya lösningen.

+ Inköp av tillägget i grupp till alla medlemmar i föreningen är avsevärt mycket billigare än att låta boende teckna egna tillägg.

+ Styrelsen kan känna sig säker då alla medlemmar har rätt försäkring.

+ Skaderegleringen underlättas betydligt då bara ett försäkringsbolag hanterar både föreningen och de enskilda medlemmarna.

Men det finns även nackdelar. Erik Lif på försäkringsförmedlare Insplanet ger några exempel.

– De boende är tvungna att acceptera de villkor föreningen får i upphandlingen. De kan vara sämre än de som man har i sin egen bostadsrättsförsäkring.

– Om den boende redan har ett bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring kan han/hon bli dubbelt försäkrad med dubbla premier. Oftast räcker det med att låta sitt egna bostadsrättstillägg löpa ut, men i vissa fall är bostadsrättstillägget inbakat i hemförsäkringen, vilket gör det nödvändigt att se över och byta hela sin försäkringslösning.

– Konkurrensen på marknaden gör att det kommer mer förmånliga försäkringsavtal hela tiden, men ett kollektivt bostadsrättstillägg gör det mycket svårare att byta. ■



Cykelgarage Boge



**BLIDSBERGS
MEKANISKA**
WWW.BLIDSBERGS.SE

Genom att sortera ut matavfallet från dina hushållsopor blir matresterna en del av kretsloppet. Som en bonus får ni en lite lägre soptaxa.

Ny energi

Pengar är inte allt. Ibland kan man komma långt med den goda viljan att göra gott också.

BRF TEGELLADAN VAR BLAND DE första att haka på Stockholm stads pilotprojekt med insamling av matavfall. Tack vare något lägre hämtkostnader för det utsorterade matavfallet så gör föreningen en besparing mot att allt hamnat bland det vanliga hushållsavfallet. Men skillnaden är så pass liten att styrelsemedlemmen och initiativtagaren Jon Jogensjö inte brytt sig om att räkna på det. För det är inte det som får medlemmarna att göra den lilla extra insats som krävs.

– De flesta tycker att det känns så bra att sortera ut matavfallet så det fungerar på grund av det.

Det var inga större problem att få med grannarna när man satte igång för två år sedan.

– Jag började med information i hissen. Sen gick jag runt och delade ut korgar som passar bra att sortera i. Det blev också ett bra tillfälle för medlemmarna att ställa frågor. De flestas reaktion var: ”Åh, va bra!”

I GENOMSNITT SLÄNGER VI svenskar 215 kilo livsmedel per person och år, vilket motsvarar 450 kilo växthusgasutsläpp per person. Matavfallet lämpar sig mycket väl för återvinning till energi i form av biogas och till näring i form av biogödsel.

Därför finns det ett nationellt miljömål att minst 35 procent av matavfallet från hushåll, restauranger och butiker ska gå till biologisk behandling senast i år.

Matavfallet hämtas av sopbilar som är anpassade för att transportera denna typ av avfall. I en behandlingsanläggning omvandlas avfallet till biogas och biogödsel eller till kompostjord.

För att det ska fungera bör man ha ett väl fungerande soprum. I många fall kan det vara svårt att få till det rent praktiskt, då är matavfallskvarnar ett bra alternativ.

Börja med att kolla vad som gäller i just er kommun. Finns det ett utbyggt system för insamling? Gör soptaxan att det blir lönsamt? Många är till en början positiva. Men man



BRF TEGELLADAN
Ort: Stockholm
Storlek: 53 lägenheter
Byggår: 1998
Bildad: 2001
Uthyrning: 6 lokaler

Utsorteringen av matavfallet har inte vällat några problem i föreningen, berättar Jon Jogensjö. Den vanliga reaktionen bland medlemmarna var "åh, va bra!"

bör vara medveten om att det innebär ett merarbete, så plånboksfrågan är inte oviktig.

I vissa fall finns det faktiskt pengar att tjäna. Men glöm de riktiga glädjekalkylerna – de skapar bara besvikelse.

I de flesta fall har man då samtidigt gjort mer än att bara börja med insamling av matavfall. Exempelvis kan man ha haft ett överdimensionerat system med sopkarusell och komprimering som man tagit bort, samtidigt som sorteringen av matavfall inlett.

STAFFAN LIND PÅ TRAFIKKONTORET i Stockholm tar det här räkneexemplet som riktvärde för en bostadsrättsförening i huvudstaden:

Om en förening som i nuläget har 3 st 370-

liters kärl med brännbart avfall börjar sortera ut sitt matavfall är det högst troligt att den skulle kunna minska sitt abonnemang till 2 370-liters kärl i veckan. Detta skulle innebära att föreningen kan förändra sina kostnader från 7076 kronor till 5252 kronor per år. (Ett abonnemang för hämtning av matavfall kostar 535 kr/år per kärl.)

I STOCKHOLM MÅSTE FÖLJANDE kriterier vara uppfyllda för att det ska vara möjligt med matavfallssortering (kan variera från kommun till kommun):

- Inga höga hopp eller trösklar som överstiger två centimeter.
- Plan och hårdgjord yta mellan soprum-

av gammal mat



Gör det själv

Det finns en hel del du kan göra för att minska avfallsmängderna. Det kan både du och dina grannar tjäna på. Och inte minst miljön.

Här är goda råd på vägen.

✓ Köp saker med lång hållbarhet och som går att reparera.

✓ Köp begagnat.

✓ Se till att sådant du inte längre behöver går till återanvändning. Kanske en loppis på gården eller en hylla för småprylar och böcker nere i källaren.

✓ Planera matinköpen så att du inte behöver slänga mat som blivit för gammal.

✓ Välj produkter som innehåller så lite gifter som möjligt.

✓ Använd plastkassen flera gånger eller ta med egen tygpåse till affären.

✓ Drink kranvatten istället för vatten på flaska eller burk.

✓ Ge upplevelsepresenters istället för vanliga paket.

✓ Låt barnen byta leksaker med kompisarna emellanåt.

✓ På reklamfritt.se avbeställer du enkelt adresserad direktreklam som du inte har nytta av.

met och sopbilens hämtställe.

- Det är en fördel om soprummet är ventilerat och att det finns möjlighet att spola ur kärlet eftersom det är föreningen själv som ansvarar för rengöringen av kärlet (inte krav).

- Vid hämtning av matavfall i garage krävs en inkörshöjd på 3,10 meter, och 3,60 vid själva tömningsplatsen.

- Används nedgrävda behållare ska dessa vara försedda med låsanordning.

I abonnemanget ingår (Stockholm):

- Kärlet till soprummet som hämtas 1 gång/vecka

- Korgar/påshållare till hushållen

- Majsstärkelsepåsar till hushållen

- Sorteringsinformation till hushållen.

Flugfällan

– Det blir inga problem alls under diskbänken, säger Jon Jogensjö.

Hans erfarenhet är att det snarast blir mindre lukt, eftersom matavfallet läggs i en påse av majsstärkelse som kan "andas". Bananflugorna dyker upp hur man än gör. Men här är ett tips på hur de på ett enkelt sätt kan elimineras. Blanda två delar äppelcidervinäger, en del sirap och en droppe diskmedel. Flugorna kan inte motstå blandningen, men drunknar när de ska ta sig en slurk.





JAFÖJ

RAT-EXX

Effektivt stopp mot råttor i avloppssystemet

Elektroimpulser stoppar råttor att ta sig in i fastigheter via avloppssystemet.
En effektiv, enkel och miljövänlig metod.

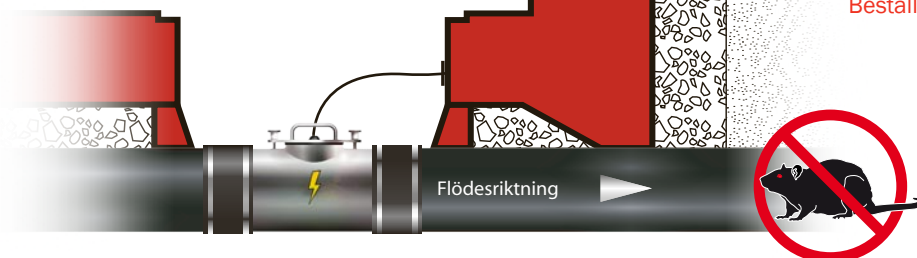


JAFO RAT - EXX, levereras komplett med nättaggregat.

JAFO RAT-EXX är testad och godkänd
av Dansk Teknologisk Institut.



Rapport Nr: 338185
Beställ rapporten från JAFO AB



JAFO RAT - EXX råttstopp placeras i den horisontella serviceledningen i källare/bottenplan eller i mark. Därmed avskärmas hela fastighetens avloppssystem på en enda punkt från inträngning av råttor.

Läs mer på vår hemsida och beställ informationsmaterial

www.jafo.eu

JAFO AB Lund tel: 046 - 33 39 00

Våra sopor börjar mer och mer ses som en resurs. Även om det är långt kvar tills det går att tjäna pengar på sina sopor så finns det en hel del att tjäna på att se över föreningens sophantering.

Pengar att tjäna på smart sophantering

514 kilo! Det är den mängd hushållsavfall som varje svensk årligen bidrar med, enligt den senaste statistiken. Mängden avfall ökar sakta men säkert. Från 1998 till 2007 har den totala mängden hushållsavfall ökat med 23,8 procent till 4 717 380 ton.

Men samtidigt har det skett stora förändringar när det gäller insamling och behandling. 2007 hamnade bara fyra procent av hushållsavfallet på tippen. Andelen avfall

som gick till materialåtervinning och förbränning med energiutvinning har ökat radikalt.

Detta påverkar givetvis också villkoren för sophämtningen även i ert hus, hänger man inte med i den utvecklingen är det stor risk att man betalar onödigt mycket för att bli av med sina sopor.

En rad andra faktorer påverkar också. Allt större vikt har lagts på sophämtarnas arbetsmiljö. Därför premieras insamlingsmetoder som minimerar den manuella hanteringen. Det är svårt att komma med generella råd, man har kommit olika långt i olika delar av landet. Enligt Sveriges nationella miljömål ska 35 procent av matavfallet behandlas biologiskt. På sina håll är denna hantering fullt utbyggd, på andra håll är man fortfarande på försöksstadiet. Det gäller alltså att hålla koll på vad som gäller just i er kommun.

Som fastighetsägare ansvarar föreningen för att det finns ett utrymme för de boende



tar till. För dem är det toppen att få betalt för tomma tunnor.

✓ Anpassa sophanteringen till kommunens taxa

Kostnaderna för olika typer av insamling kan variera rejält. Att ha kvar en gammal sopkarusell med komprimering kan exempelvis vara riktigt dyrt. I vissa fall kan det helt enkelt löna sig att bara stänga av mekaniken för komprimering.

att lämna sitt avfall. Grovsopor ska man också ha en möjlighet att bli av med. Men några krav på ett (överbelamrat) soprum finns inte, en container utanför huset vid vårstädningen, eller någon liknande lösning, duger gott.

För bland annat förpackningar, returpapper och elektronik råder det producentansvar. Många har satsat på fastighetsnära insamling. För miljön är det bra med ökad sortering. Men vissa menar att producenterna kommer undan sitt ansvar för lätt – att fastighetsägarna borde få större ersättning för de omkostnader man har.

Hursomhelst kan det löna sig att regelbundet se över sin sophantering.

✓ Betala inte för tomma säckar

Stämmer det abonnemang ni har med verkligheten? Behövs verkligen hämtning så ofta? Är kärlen/säckarna fulla när de töms? Räkna inte med att sopentreprenören hoj-

✓ Sortera smart

I första hand är fastighetsnära sortering en service till medlemmarna. Men ibland kan det även motiveras rent ekonomiskt. Genom att mer sorteras ut kan mängden hushållssopor minskas. Man måste inte alltid sortera ut alla fraktioner. Det är hämtningarna som är dyra, med färre fraktioner krävs inte lika täta intervall. Finns det exempelvis möjlighet att på nära håll bli av med glas, så kanske man orkar med att släpa det dit.

✓ Gör en riktig sop-rockad

Många har tvingats stänga sopnedkast och bygga helt nya utrymmen för sophantering för att kunna leva upp till arbetsmiljökrav. Men ibland kan det vara en god affär att göra något mer radikalt. Kanske kan soprummet flytta ner i källaren och soporna hämtas med sugbil. Istället kan soprummet användas till något trevligare, kanske hyras ut. ►

RIV INTE UT...
REMALJERA!

SPARAR PENGARI! SPARAR MILJÖN!

GENERALAGENT
TEL. 040-48 21 84

Restaurerar badkar, kakel
och golvbrunnar med
typgodkänd metod.

5 års
Garanti

Remaljerings
Bolaget
www.remaljering.nu

Tipsen som spar plats, pengar och miljö

Gräv ner soprummet...

■■■ Finns det utrymme på gården är underjordsbehållare ofta ett smidigt och lönande alternativ. Tack vare de stora volymerna kan man minska antalet hämtningar radikalt. I en större förening innebär det färre hämtningar, på färre ställen och med mindre personal.

Det är mycket lite som sticker upp över markytan. Under gömmer sig en gigantisk säck som töms av kranbil.

Detta är en bra lösning där arbetsmiljölagar dömt ut de gamla otillgängliga soprummen.

Nackdelen är såklart att de boende måste kliva ut för att bli av med soporna. Därför är det viktigt att tänka över infrastrukturen. Det får inte bli för långt att gå, samtidigt som man bör undvika att sopbilen ska behöva åka in bland lekande barn och dylikt. För att slippa att andra än föreningens medlemmar gör sig av med sopor kan luckorna förses med lås. Med denna lösning är det enkelt att ordna för sortering. Bara att gräva ner flera behållare bredvid varandra och märka upp ordentligt.



...eller flytta på det

■■■ I många fastigheter är man tvungen att använda lokaler i markplan till sopförvaring. Med tanke på dagens marknadsvärden borde lokalerna nyttjas bättre. Ett mobilt sopsugsystem gör det möjligt att flytta soprummet. Exempelvis nere i källaren placeras en behållare som komprimerar soporna och som sedan töms med en sugbil. Ofta är investeringen snabbt intjänad då hämtningskostnaderna blir lägre. Kan man dessutom hyra ut det gamla soprummet har man en snabb bonus.



Kompostering kräver engagemang

■■■ För att komposten ska må bra måste den skötas på rätt sätt. Fel skötsel leder till dålig lukt och långsam nedbrytning.

Ska man satsa på kompostering bör man också se till att det finns en vettig avsättning för kompostjorden. Några blomlådor på en innerstadsgård räcker inte – då är det bättre att matavfallet rötas till biogas i storskaliga anläggningar. Antingen via hämtning av kärl eller via nedmalning i avfallskvarnar och transport i avloppssystemet.



Behåll sopnedkastet

■■■ Ja, det går att kombinera bekvämligheten med ett gammalt sopnedkast med modernt miljötänkande. På flera håll där kommunerna satsat på insamling av matavfall används sorteringsystemet SopHia från Smedlund Miljösystem. En skiljevägg längs med hela sopnedkastet skiljer restavfall från matavfall. Med en spak på luckan bestämmer man var soppåsen ska hamna.



PLUS

UTBILDNINGAR FÖR FASTIGHETSBRANSCHEN

Vårt kursutbud finns på www.plus.se

25 ÅR 1985-2010

12 bästa a för bostad



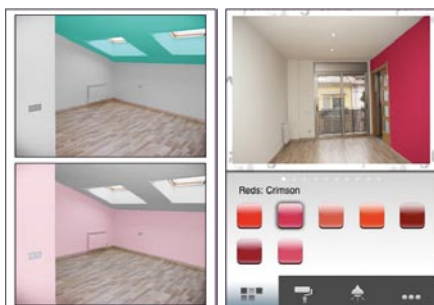
Händig räknare

Namn: Handyman Sidekick (15 kr)
En miniräknare som hjälper dig att räkna ut hur mycket färg, mattor eller tapeter du behöver.



Ficklampa

Namn: Lightbulb (gratis)
Man hittar aldrig ficklampan när man behöver den. Den här appen förvandlar din mobil till en lågenerylampa.



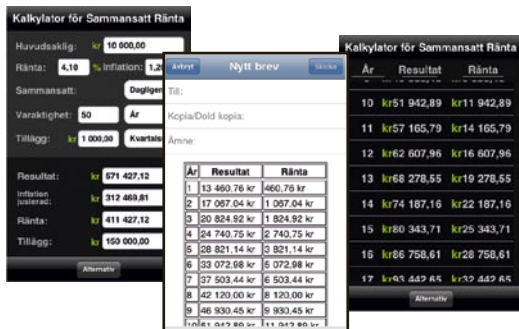
Testmåla rummen

Namn: Painting walls (7 kr)
Ta ett foto och testa sen hur rummet ser ut om det målas i olika färger.



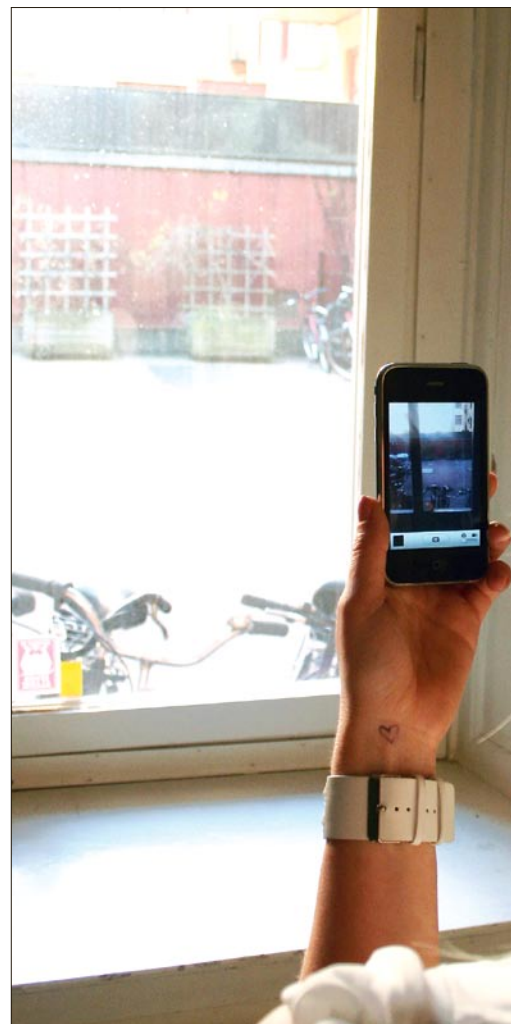
Mått-kom-ihåg

Namn: Blueprints (15 kr)
Den här appen hjälper dig att komma ihåg mått när du ska renovera eller bara köpa nya gardiner.



Räkna ut räntan

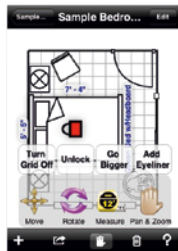
Namn: Kalkylator för sammansatt ränta (15 kr)
Med den här appen kan du räkna ut även de mest krångliga räntorna.



TEXT MIKAEL JÄGERBRAND

■■■ Det finns snart inga gränser för vad du kan göra med din mobil. Eller vad sägs om rörelsedetektor, ränteräknare eller inredningsarkitekt? Vi har letat upp de 12 bästa mobilprogrammen för dig med bostadsrätt. Den största revolutionen inom mobilbranschen är att telefonerna nu kan köra datorprogram. Bara till den mest sålda "smarta" telefonen iPhone finns det i dag 140 000 olika datorprogram, appar, att ladda ner eller köpa. Varsågod, här är 12 smarta och fiffiga appar som hjälper dig att klara allt från välja färg till att hitta hem.

pparna srätten



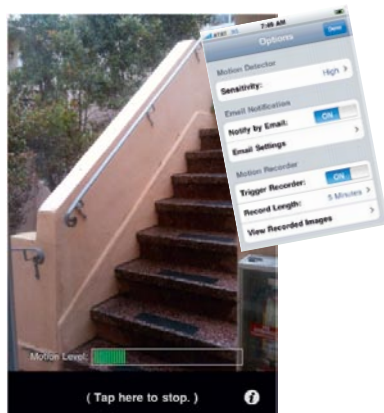
Mobil-möblera

Namn: Home interior layout designer (22 kr)
Möblera om ditt hem i mobilen.
Hämta rätt färger genom att fota av dina mattor och möbler.



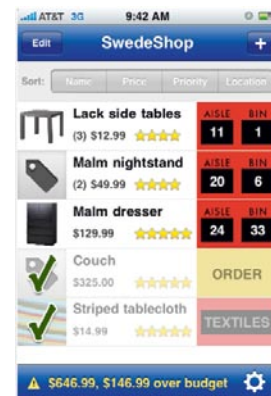
Ring hem

Namn: Home phone (gratis)
Med den här appen ringer du enkelt hem genom ett enda knapptryck.



Rörelsedetektor

Namn: Motion detector (22 kr) Mobilen går att använda som rörelsedetektor. Du kan ställa in så att den automatiskt tar foton eller filmer – och sen skickar ett mejl.



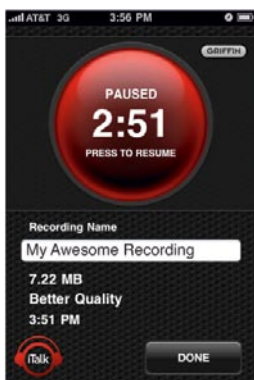
Ikea-shopping

Namn: Swedeshop (7 kr)
Du använder appen i Ikeas visningsrum och fyller i vad du ska shoppa. Hjälper dig att hålla budgeten.



Hitta hem

Namn: Go home (gratis)
Du skriver in var du bor och klickar sen på appen varje gång du vill veta vägen hem.



Spela in mötena

Namn: iTalk (gratis)
Den här appen gör det enkelt att först spela in styrelsemötena och sen mejla ljudfilen.



Låt tärningen bestämma

Namn: MotionX Dice (gratis)
När du sitter i ett möte där positionerna är låsta kan ni låta tärningarna bestämma. Välj mellan 60 olika tärningar.

Så undviker ni brandkatastrofen

En gemensam lokal där medlemmarna kan samla sina vänner och fira sätter guldkant på föreningslivet. Men festen kan sluta i katastrof om man tummar på hur många som får vistas i festlokalen samtidigt.

DISKOTEKSBRANDEN I GÖTEBORG 1998 fick katastrofala konsekvenser. 375 ungdomar i åldern 12–25 år befann sig i en föreningslokal som var godkänd för 150 personer. 63 personer omkom och omkring 200 skadades.

Se till att det inte händer hos er. Det gäller att arbeta förebyggande, i festens yra är det inte många som tänker på vad som skulle hända om det börjar brinna i den överfyllda lokalen.

– Nej, det är inte alltid man har koll på det. Det är först när det händer en olycka någonstans som man börjar fundera på det. När det gäller bostadsrättsföreningar och lokaler är de av väldigt skiftande kvalitet, säger Ulrika Roseen, brandexpert på Anticimex.

ANTICIMEX GÖR ÅRLIGEN runt 3800 brandinspektioner. Ulrika, som har jobbat med brandskydd i 19 år, har sett rena skräckexempel.

Det som framförallt kan brista är att man tar in fler personer än vad som är tillåtet. Vilket innebär att det kan ta för lång tid vid en utrymning. Vissa lokaler har endast fönsterutrymning förutom entrédörren. Då får egentligen endast 15 personer vistas i lokalen.

Det bör finnas en beräkning på hur många som får vistas i lokalen – antingen i bygglov eller i brandskyddsdokumentation.

– Vet föreningen inte det så går det att fråga lokala brandmyndigheten. Det går att göra en beräkning hur många som får vistas i lokalerna. Det är fastighetsägaren som ska skriva vad som gäller i lokalen. Har de gjort det ska medlemmen

följa de regler som finns. Ansvaret ligger därför på båda. Vill medlemmen ha dispens för något, ska fastighetsägaren i så fall godkänna detta. Helst skriftligt för att ha svart på vitt, säger Ulrika Roseen.

Det krävs en professionell bedömning. För en vanlig lekman kan det tyckas som att lokalen utan problem gott och väl rymmer många fler än vad den är godkänd för. Men reglerna finns inte där för att det ska vara rymligt att umgås. Istället handlar det bland annat om att lokalen ska kunna utrymmas på ett effektivt sätt om olyckan är framme.

– Ju fler personer lokalen är tillåten för, desto fler och bredare utrymningsvägar krävs, säger Ulrika Roseen.

Även takhöjden i lokalen spelar roll för hur många som får finnas där samtidigt. Ett rum med 2,5 meters takhöjd rökfylls betydligt snabbare vid brand än ett rum där det är sex meter till taket.

EN ANNAN VANLIG BRIST i bostadsrättsföreningars lokaler är att de material som används inte alltid är av bästa kvalitet.

– Jag har till exempel sett spisplattor där isoleringen runt kablarna har försvunnit, vilket kan leda till brand eller personsador. Ibland kan det även finnas gamla lampor som inte är godkända. Det är bra att låta en elektriker titta över samlingslokaler någon gång för att avgöra vilken klass el-materialet har, säger Ulrika Roseen.

DET BÄSTA SÄTTET ATT skydda både sig och lokalerna är att ha brandvarnare (helst nätanslutna) i lokalen, samt eventuellt stänga av el och vatten när man lämnar lokalen. På så sätt sår risken liten för att något tar eld eller att vattensador uppstår efter uthyrning.



ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

- när det gäller fastigheter -

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

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

Trötta ut

KLOTTBARNNA



Genom att montera en panel av glasemalj på två dörrar hålls också fasaderna rena från klotter. Numera är kostnaderna för klottersanering minimala.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

KOSTNADEN FÖR ATT sanera klotter är kännbar för många bostadsrättsföreningar. Dessutom kostar det i minskad attraktionskraft och social otrygghet.

Ett tag såg det ut som om klottrarna skulle vinna fajten. Mitt eget hus såg stundtals minst sagt för jäkligt ut. Det var en ojämn kamp – morgonen efter att vi lyckats få fasaden ren hade klottrarna varit framme igen.

Det började alltid med klotter, oftast bara en liten tag, på någon av de två plåtdörrarna. Att gå på med rengöringsmedel gjorde bara att det såg än värre ut. Att dra på sig blåstället och måla över är inget man har någon större lust med efter en dag på jobbet. Och ska man

Fult, dyrt och till synes omöjligt att bli av med klotter har länge plågat många fastighetsägare. Men nu är klottersaneringen så enkel att till och med barn klarar av det.

komma tillrätta med klotter är det viktigt att sanera på direkten. Klotter smittar! Så även i detta fall. Det lilla kladdet på någon av dörrarna spred sig ofta ut över den putsade fasaden.

Så här kunde vi ju inte ha det. Föreningen tog in offerter på avtal för klottersanering. Dyrt! Kanske skulle vi, med en liten egen insats, kunna hitta en billigare lösning?

Fasadsockeln hade lite småsprickor här och där så den var vi ändå tvungna att putsa om.

Det vinnande tricket blev att förse de två plåtdörrarna med en ny yta av glasemalj. Det kostade ett par tusenlappar. Med tanke på att det skulle kostat oss runt tusenlappen att teckna ett avtal för klottersanering så snackar vi extremt kort pay-off här.

KLOTTRE SOM GER SIG PÅ de nya emaljytorna får räkna med att snart bli bortspolade. Materialet är lätt att tvätta, eftersom ytskiktet är porfritt kan inte färgen tränga in och få fäste.

I vissa fall räcker det att spruta med vanligt vatten och att gnugga ett par varv med en trasa. Vissa färger kräver någon form av rengöringsmedel. Det är faktiskt inte krångligare än att torka av en whiteboardtavla och det blir ingen ”skugga” kvar från klotret.

DEN STORA FÖRDELEN ÄR ATT det går så snabbt att få bort klotret. Klottrarens drivkraft är att synas och nu förstör vi hela nöjet. Är man inte extremt stressad hinner man torka bort klotret direkt när man kommer ut på morgonen. Troligen är det tack vare det som fasadputsen fått vara i fred.

I extremt utsatta klotterlägen går det att klä in en hel fasad, eller åtminstone så högt klottrarna kan nå, med glasemaljkassetter. Materialkostnaden hamnar runt dryga tusenlappen per kvadratmeter. Glasemaljen går att beställa i en mängd olika färger. Den kan också användas för konstnärlig utsmyckning, olika bilder kan emaljeras in i ytan. Men då blir det givetvis dyrare. ■



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

Styrelseskolan

Det har under flera år producerats många nya bostadsrätter. Efter en tids nedgång i den finansiella krisen verkar nyproduktionen ha kommit igång igen.

DET ÄR ROLIGT ATT DET blir många nya bostadsrätter och det är roligt att det finns en insikt att det är bra att äga sin bostad. Stora som små byggare bedriver givetvis inte en filantropisk verksamhet utan ser möjligheter att tjäna pengar på att bygga bostadsrätter.

Prissättningsprincipen är enkel. Till skillnad från vad många fortfarande tycks tro är prissättningen fri. Byggaren bedömer vad de kommande bostadsrätterna kan tänkas ha för värde. I ett uppåtgående prisläge är det svårt att förutsäga, och många köpare gör sig en hacka genom att sälja vidare utan att flytta in. Byggarna har dock blivit duktigare på att sätta priser.

MED BYGGANDET AV NYA bostadsrätter följer tyvärr många samtal från nyvalda styrelseledamöter i de nya föreningarna. Ledamöterna sitter i en situation där de ska ta ansvar för entreprenadens avslutning med slutbesiktning, garantibesiktning och åtgärdande av de fel som påtalats vid besiktningen. De ska lära sig nya saker som vad ett entreprenadkontrakt är och hur den tioåriga byggfelsförsäkringen ska användas. Man ska dessutom agera i en situation där det enda vapen man har att tillgå är byggarens omsorg om sitt varumärke. Pengar – det enda riktigt effektiva vapnet – saknas för det mesta eftersom allt är betalt till byggaren.

Det finns en hel del att önska sig hur en ny-

byggnation av bostadsrätt ska gå till. I den traditionella byggsituationen finns det en beställare (i det här fallet bostadsrättsföreningen) och utförare (entreprenören). Föreningen har genom ett entreprenadavtal beställt ett nybygge av en byggnadsentreprenör. Oftast är det en sk totalentreprenad där byggaren åtar sig att i olika omfattning projektera och uppföra ett hus samtidigt som byggaren har ett ansvar för att huset fungerar. Avtalsituationerna varierar från denna till en där föreningen helt enkelt köpt fastigheten på samma sätt som man köper vilket annat hus som helst.

FÖR EN NYINFLYTTAD OCH NYVALD styrelse kan det vara svårt att förstå sammanhangen och inställningen i byggbranschen. Om det finns något slags normalscenario skulle det kunna se ut på följande sätt:

Byggnadsföretaget kommer över en markplätt någonstans. Man gör bedömningen att man där bygger lämpligast för en bostadsrättsförening av en viss storlek och med en bedömning av hur marknaden ser ut. Efter ett antal kommunala kontakter kommer man slutligen fram till utformningen av projektet. Detta kan ta flera år i anspråk. Man har en idé om projektets utformning som man arbetar in och får bygglov för. Eftersom man ska uppföra en bostadsrättsförening tillsätts en styrelse på byggföretagets initiativ. Förhoppningsvis köper man försäkringar för att för de kommande köparna säkerställa projektet. Föreningen tecknar också en obligatorisk tio-

årig byggfelsgaranti. För att ytterligare minska riskerna för konsumenten åtar sig byggarna ofta att köpa osålda bostadsrätter så att föreningen inte drabbas av dessa kostnader.

BYGGARNA – OCH BANKERNA – vill ha både hängslan och livrem. Därför börjar man så tidigt som möjligt att marknadsföra bostadsrätterna. Man har en ganska god bild av vad det kommer att kosta att bygga och hur föreningens ekonomi kommer att se ut. Bedömningen av bostadsrätternas marknadspris ger i en baklängesräkning besked om hur mycket föreningens anskaffningskostnad får bli.

Även om vissa fortfarande tycks tro att byggpriser räknas ut efter något slags formel är det inte konstigare än att bostadsrätterna kostar det byggaren tror marknaden tål, samtidigt som priset på mark, kringkostnader och bygge anpassas till detta.

För att marknadsföra bostadsrätterna så tidigt som möjligt och för att pröva marknaden drar sig inte byggarna för att runda bostadsrättslagens skydd för konsumenter och försöka binda köpare genom vad man kallar för bokningsavtal. När man fått ett tillräckligt intresse sätts spaden i jorden och efter ungefär ett års tid är bygget klart för inflyttning.

Den styrelse som tillsatts sammanträder under byggtiden och fattar olika beslut, exempelvis om löpande finansiering och slutfinansiering. Många vill göra ändringar i sina lägenheter och beställer olika tillval, ofta direkt av byggaren. Kanske vill byggaren göra

“Den nyvalda styrelsen tvingas till en balansgång mellan olika viljor. Det kräver ett gott handlag. Ett nybyggt hus är aldrig perfekt.”

krav på styrelsen

en förändring av bygget som kräver att föreningen och byggaren är överens.

Styrelserna är många gånger inte alls så självständiga som skulle vara önskvärt, utan man sitter i knät på byggaren. Föreningen har i praktiken inga egna resurser.

När byggaren anser att bygget är klart görs slutbesiktning. Besiktningen syftar till att få ett objektivt klagörande om det mesta är så färdigt att entreprenaden kan godkännas. Godkännandet har ett antal rättsverkningar. Bland annat är byggaren berättigad att få mer eller mindre slutbetalt och den viktiga garantitiden börjar räknas.

Formellt är inte bostadsrättshavarna part i besiktningen. Bostadsrättens konstruktion innebär att det är föreningen och byggaren som är parter. Men betalar man många miljoner för sin bostadsrätt vill man givetvis vara med och påverka besiktningen, något som de flesta byggare anpassat sig till och tillåter att bostadsrättshavarna är med.

NÄR ENTREPRENADEN ÄR godkänd, inflyttningarna klara och finansieringen löst har man en stämma och byter ut styrelsen till de boende. Dessa kommer således oftast in i ett läge där slutbesiktning har skett men där besiktningsanmärkningarna inte är helt åtgärdade.

Den fortsatta utvecklingen och arbetsbördan för den nyvalda styrelsen är helt beroende av byggarens attityd. Strävar byggaren efter att försvinna bort i dimman och lämna anmärkningarna helt eller delvis utan åtgärd

har de boende få påtryckningsmedel. Det enda verkliga påtryckningsmedlet som byggarna begriper heter pengar, och om allt har betalats ut – vilket är vanligt – finns det inget att sätta emot mot en besvärlig byggare.

I MÅNGA FALL HAR BYGGET inte gjorts i den ordning som just beskrivits. De större och erfarna byggarna och byggare som har vett att använda sig av kunniga rådgivare försöker sköta det hela enligt skolboken.

När tiderna är goda och allt går att sälja märks inte att man tagit genvägar och hoppat över konsumentskydd. Men när luften går ur marknaden och byggaren hamnar i ekonomiska svårigheter avslöjas många, och problemen ökar givetvis för föreningen. Det finns helt enkelt inga pengar kvar. Kanske är byggaren på obestånd. Den senaste finanskrisen uppvisade många exempel på byggen som gått i stå och föreningen står med ett ofärdigt hus.

Den nyvalda styrelsen av boende befinner sig mellan två eldar. En byggare som inte gör något och medlemmar som är missnöjda med den produkt som levererats.

NÄR JAG FÅR ETT SAMTAL från en styrelse med frågan vad man ska göra brukar min första fråga alltid vara hur avtalet ser ut. Hur har föreningen fått sitt hus? Har det skrivits ett entreprenadavtal eller har föreningen köpt huset i en vanlig fastighetstransaktion?

Jag bruka också fråga när det gjordes slut-

besiktning och om föreningen har några pengar kvar som byggaren vill ha. Många gånger är avtalsförhållandena oklara och i värsta fall saknas avtal helt. Då är det nästan omöjligt att i annat än mycket allmänna ordalag ge råd.

En jurist kunnig i entreprenadjuridik bör alltid anlitas för en bedömning av läget. Man vill ju inte att föreningarna ska behöva lägga ner onödiga pengar, men om det inte går att reda ut avtalsförhållanden har man ingenting att göra avstamp ifrån vid diskussionerna med byggaren. Om styrelsen inte inom sig har kunskaper i entreprenadfrågor blir man lätt ett offer i diskussionerna med byggaren.

BYGGARNA BEHÖVER MÖTA ett kraftfullt och kunnigt motstånd. Jag är dock så naiv att jag tror att de flesta byggare ändå vill lämna ifrån sig ett hus med nöjda kunder. Detta ska man givetvis utnyttja.

Den nyvalda styrelsen tvingas till en balansgång mellan olika viljor. Det kräver ett gott handlag. Ett nybyggt hus är aldrig perfekt. Men konsumenterna är också mycket olika. En del är alltid nöjda medan andra inte finner sig i annat än ett absolut perfekt hus.

Vi jämför gärna med nyproducerade bilar, vars finish i det närmaste är perfekt. Men dit kommer vi aldrig att nå med nybyggnation.

HUR BRUKAR DET HELA SLUTA? Ja, det varierar beroende på byggarens inställning. En mindre nogräknad byggare gör sig otillgänglig och tillämpar ren uttrötningsteknik och kontakterna blir allt mer sällsynta. Löften att komma infrias inte. Andra byggare är mer tålmodiga men jag vågar nog påstå att i alla bostadsrättsproduktioner slutar det alltid med ett antal fel som aldrig blir åtgärdade. ■



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

Juristen reder ut

Andrahandsuthyrning

Tillgången till bostäder behöver utökas. Detta kan ske snabbt genom att tillåta uthyrning av bostadsrätter i högre grad än tidigare. Ur denna halvkokta tanke kommer denna krönika.

GENOM STADGEÄNDRING GÅR DET att delvis genomföra en frihet för bostadsrättshavare vad gäller möjlighet till andrahandsupplåtelse. Den stadgebestämmelse som berör andrahandsupplåtelsen kan ändras till exempelvis följande:

"En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet till fysisk person för självständigt brukande under förutsättning att men inte uppstår för föreningen eller omkringboende i anledning därav. Bostadsrättshavaren ansvarar för sin hyresgäst gentemot föreningen."

Denna formulering är väldigt radikal, kravet att styrelsen ska ge tillstånd tas helt bort. Det är ett exempel för att visa att man kan lägga ribban på olika nivåer. Man kan till exempel förplikta styrelsen att ge tillstånd under vissa villkor eller helt överlämna till bostadsrättshavaren att upplåta sin lägenhet helt fritt, under ansvar.

FÖR ATT GE FLER BOSTADSRÄTTSHAVARE större frihet att disponera sin lägenhet, för att få större

flexibilitet på bostadsmarknaden samt för att frigöra oanvänd eller underutnyttjad bostadsyta vore det dock effektivt att gå längre än att införa normalstadgar som tillåter andrahandsupplåtelse.

För att skynda på frigörelsen av sannolikt tiotusentals bostäder till uthyrning kan lagstiftningen ändras så att det normala är att uthyrning av bostadsrätten tillåts.

Den frihet att disponera sin bostadsrätt som bostadsrättshavare får hjälper även till att motverka effekterna av eventuell konjunkturnedgång och prisfall. För närvarande tvingas de som inte kan bo kvar i sin bostadsrätt och inte får hyra ut att sälja oavsett hur marknadsläget ser ut. Förbudet mot andrahandsupplåtelse av bostadsrätt utan särskilt tillstånd torde medföra att eventuellt prisfall skulle förstärkas av onödigt stort försäljningsutbud, till vilket pris det vara må som är nödvändigt för försäljning. Om bostadsrättshavare – istället för att behöva sälja – har bättre möjlighet att hyra ut sin lägenhet vid skakningar på marknaden, kan en eventuell kris lättare överbyggas.

SANNOLIKT ÄR DET MÅNGA MED stora lägenheter i gamla bostadsrättsföreningar med låg avgift som inte anser sig ha råd med skatteeffekterna vid en försäljning och därför väljer att bo kvar istället för att flytta ut på landet, till mindre lägenhet, till sin hemort efter arbets-

liv i Stockholm eller annars omdisponera sin boendesituation. Denna "inlåsta" grupp skulle ha mycket stor nytta av att kunna hyra ut sin lägenhet och omdisponera sitt liv efter eget önskemål utan att behöva sälja. Många lägenheter kommer bostadsmarknaden till godo på grund av svårigheterna med att få tillstånd till uthyrning.

EN LAGÄNDRING SOM innebär frihet att upplåta sin bostadsrättslägenhet i andra hand så länge omkringboende och föreningen inte drabbas av men skulle sannolikt tillföra en mycket stor mängd bostäder till bostadsmarknaden. Samtidigt kan andrahands-hyresgästens ställning gentemot uthyrande bostadsrättshavare stärkas till att motsvara normal förstahandsförhyrning, varigenom man tillgodoser det skyddsbehov den gruppen hyresgäster har. Ingen annan grupp på bostadsmarknaden är så utsatt för andras godtycke och har så liten möjlighet att tryggt planera sin framtid som just andrahands-hyresgästerna.

HUR SKA MAN DÅ GÖRA FÖR att genomföra detta och snabbt göra bostadsmarknaden större och mer lätttrörlig? Här är ett utkast till förslag:

Se till att bostadsrätter får hyras ut. Stärk samtidigt andrahands-hyresgästens ställning dramatiskt. I ett eventuellt lagstiftningsförslag kan man ange följande (jfr 7 kap 10, 11 §§ brl):

”Om förslaget genomfördes skulle det till nytta för alla troligen bli många nya bostäder tillgängliga, andrahands- hyresgäster skulle få bättre ställning och bostadsrättshavare skulle få disponera sin bostadsrätt efter egna behov. Bara bra grejer alltså, om man får säga så.”

med positiva effekter

”10§ En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet till annan för självständigt brukande. I stadgarna får föreskrivas att denna rätt förutsätter styrelsens samtycke. Samtycke behövs dock inte... (forts som bef§).”

Följdändring krävs i bl a 11 § om andrahandshyresgästens besittningsskydd ska stärkas till det för förstahandshyresgästen annars sedvanliga besittningsskyddet.

Om man nu inte vill vända upp och ner på hela systemet, kan man hålla sig till att släppa andrahandsupplåtelsen fri och inte samtidigt försöka göra hyresgästen till förstahandshyresgäst. Det vore dock önskvärt att ge dem som inte är bostadsrättshavare samma starka ställning som dem som hyr direkt av fastighetsägaren eftersom hålls en hel boendekategori annars har avsevärt sämre läge än andra boende av samhället.

DEN SOM VILL ÅTERTA sin bostadsrätt och använda den som egen bostad har redan stöd i nuvarande hyreslagstiftning. Det finns redan möjlighet till uppsägning (jfr uthyrning av villor, en- och tvåfamiljshus, se 12:46 p 6 Jordabalken/hyreslagen; även denna bestämmelse borde dock ändras så att termen "bostad" används, även om det i och för sig är möjligt att JB 12:46 p 10 skulle räcka som stöd för återvändande bostadsrättshavare jämte analogivis p 6). Det skyddsbehov bostadsrättshavaren har torde inskränka sig

till att ha en självklar rätt och möjlighet att återfå bostadsrätten för eget boende. Bättre skydd än så torde inte behövas för bostadsrättshavarna.

DET FINNS INGA TUNGT vägande sakliga skäl för bostadsrättsföreningar att motsätta sig sådan samhällsnyttig reform. Föreningens skydd vid fri andrahandsupplåtelse är att bostadsrättshavaren ansvarar fullt ut för sin hyresgäst och riskerar såväl skadestånd som förverkande vid eventuell misskötsamhet. Detta är tillfredsställande säkerhet så länge bostadsrätten har ett tillräckligt högt marknadsvärde för att vara en attraktiv tillgång för bostadsrättshavaren. Under samma förhållande har ägare till bostadsrättslägenheter intresse av och incitament för att delta i föreningens ledning, oavsett om de bor i lägenheten eller inte. Möjligen kan mindre bostadsrättsföreningar uppleva att men uppstår till följd av alltför omfattande andrahandsupplåtelser. För det fall sådant men uppstår finns möjlighet att bota problemet genom att framöver neka tillstånd till andrahandsupplåtelse.

Om förslaget genomfördes skulle det till nytta för alla sannolikt bli många nya bostäder tillgängliga, andrahandshyresgäster skulle få bättre ställning och bostadsrättshavare skulle få disponera sin bostadsrätt efter egna behov. Bara bra grejer alltså, om man får säga så.

FÖRSLAGET ÄR EN ANING OSLIPAT men ni som sitter i bostadsrättsföreningars styrelser bör ta en funderare. Tänk efter om man kanske kan ge lite större frihet till bostadsrättshavarna. Tänk på de individuella exemplen där någon vill hyra ut men inte får bara för att möjligheten att neka finns.

Våga ge andra lite mer frihet och släppa styrelsens kontroll något. Utöva kontroll endast när det behövs för att undvika påtagliga men och konkreta problem. Utöva inte kontroll bara för att det är möjligt.

En lagändring vore kanske inte så dumt med tanke på de stora positiva effekter man kan nå.

SIST MEN INTE MINST vore det önskvärt att låta bostadsrättshavarna mer fritt planera sitt liv och sin boendesituation efter vad som behövs i livets skiftande skeden. Betänk även att en bostadsrätt i en förening med säker och fri rätt att upplåta i andra hand torde betinga ett högre marknadsvärde än en lägenhet i en förening som strängt förbjuder andrahandsupplåtelse. Betydelsen av det ekonomiska incitamentet ska inte underskattas. Det jag tycker är allra viktigast är att styrelsen inte ska bestämma över bostadsrättshavarna annars än när det verkligen behövs. Det finns ingen bra anledning att inte låta bostadsrättshavare själva bestämma hur de använder sin bostadsrätt i detta avseende. ■



Nästa nummer ute den 19 nov

TEMA
TV och bredband
De bästa
lösningarna för
föreningen

TEMA
Ekonomi
Experternas
tips för en
bättre förenings-
ekonomi

Efter valet:
Vad händer med
bostadspolitiken?

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



FASTIGHET2011

50 lokala fastighetsmässor under 2011

Läs mer på www.fastighet2011.se

