

Bo bättrare

DET FÖRENINGEN BEHÖVER VETA



TEMA Ekonomi

10 TIPS som spar PENGAR

Bredbandsguide: Installera fastighetsnät



***Så hittar
ni den bästa
energilösningen***


säkertboende

**FÖRMÅNS-
PRISER PÅ
SÄKERHETS-
PRODUKTER**



NYE BOSTADSMINISTERN:
– Inga skattelättnader för
bostadsrättsföreningar



GÖRAN OLSSON:
Tänk på det här när
ni väljer förvaltare

- OBEROENDE
- INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB
Ansvarig utgivare Gunnar Wesslén

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

Chefredaktör Stina Håkansson
08-556 963 10, stina@bobattre.se

Redaktör Karin Ruthström
08-556 963 12, karin@bobattre.se

Redaktion Stina Håkansson, Kaj Dabrowski, Nils Wennberg

Layout Nils Wennberg

Fasta medarbetare
Göran Olsson, goran.olsson@sbc.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.prenservice.se

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

Bo bättre affärsidé

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

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

Innehåll Nr 4



Säkert boende

Säkert boende – en läsarförmån som
gör föreningsarbetet enklare och tryg-
gare. Här finns allt som föreningen
kan behöva för sin säkerhet – till
förmånliga priser.

sid 8

TEMA: ENERGI

Bergvärme, solenergi, fjärrvärme,
pellets – Bo bättre hjälper dig att
hitta den bästa lösningen för er
bostadsrättsförening.

sid 10



Det vill vår nye bostadsminister

Stefan Attefall(KD), bostadsminister i
den nya regeringen, har inga julklap-
par att komma med till bostadsrätts-
föreningarna. Inte mycket annat
heller, han håller hårt i plånboken.

sid 52

TEMA: Bredband

Guide: Så installerar ni fastighetsnät.

19

Så sätts standarden

ISO, SIS, CEN – Bo bättre förklarar standardförkortningarna.

28

Rätt mått på lägenheten

Mät rätt – mycket att tänka på när kvadratmeterna fastställs.

34

Bästa ekonomitipsen

Så kan ni spara pengar åt föreningen.

36

Auktoriserade förvaltare

Nytt för i år: "Körkort" för förvaltare.

46

Styrelseskolan

Förvaltning – en svårgeomtränglig djungel.

58

Räkna inte med nya



Valet är över och nu återstår det att se hur många av alla de löften som partierna gav som kommer att bli verklighet. Som ny redaktör för Bo bätte startar jag mitt arbete med att intervjua landets nye bostadsminister Stefan Attefall (KD). Jag lotsas in av pressekreteraren på socialdepartementet. I dörren möter jag en annan journalist som just avslutat sin intervju. Det är min tur. Jag har en kvart på mig att ställa mina frågor. Vi kryssar in i kontorsrummet mellan de stora bruna flyttkartongerna – som vittnar om att det bostadspolitiska arbetet ännu inte riktigt kommit igång.

STEFAN ATTEFALL ÄR EN VÄNLIG herre som påminner mig om min gamle gymnastiklärare, fast utan visselpipa. Men bakom den vänliga tonen finns ett bestämt, tydligt anslag. Att bostadsministern är ekonom och har en bakgrund som ordförande i finansutskottet märks tydligt när vi kommer in på de ekonomiska frågorna.

Efter tio minuter står det helt klart att de politiska beslut som ganska snart kommer att fattas när det gäller bostadssektorn inte kommer att påverka landets bostadsrätter. Nu är det byggandet av bostäder som gäller. Förhoppningen om att bostadsrättsföreningarna ska få full avdragsrätt för sina låneräntor faller snabbt. Stefan Attefall ger inga löften alls. Han tycker att det räcker med att schablonbeskattningen tagit bort och att fastighetsskatten sänkts. Därmed får landets bostadsrättsföreningar nöja sig.

DET SKA BYGGAS FLER BOSTÄDER, prisökningen på fjärrvärmens ska ses över och hyresrätten ska stärkas. Men hur det ska gå till vet ingen ännu. Det enda som är säkert är att

"Nåväl, några ljusglimtar finns trots allt. Den nya plan- och bygglagen träder i kraft i vår. Det ska göra att det ska gå snabbare att få tillstånd att bygga nytt, bygga ut och bygga om. Stefan Attefall lovar också att regeringen ska se över och göra något åt fjärrvärmepri- serna som rusat i höjden. "

den nya bostadsministerns inte tror på stimulanspengar och bidrag.

Många har uttryckt kritik över att bostadsfrågorna till stor del styrs av finansdepartementet. Men det är knappast något problem nu eftersom Stefan Attefall inte tror på bidrag och stimulanspengar förutom de som redan finns. Allt ska under den kommande mandatperioden finansieras med rot-avdrag! Några planer på bostadsanpassningsstöd eller statliga stimulanspengar för att minska energiförbrukningen finns inte heller.

Bostadsministern förespråkar i stället generella styrmedel och nämner koldioxidskatten som ett bra exempel. Jag undrar lite om generella regler betyder lagar i kombination med straffbeskattning. Det återstår att se.

NÅVÄL, NÅGRA LJUSGLIMTAR FINNS TROTS ALLT. Den nya plan- och bygglagen träder i kraft i vår. Det ska göra att det ska gå snabbare att få tillstånd att bygga nytt, bygga ut och

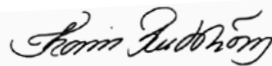
pengar från ministern

bygga om. Stefan Attefall lovar också att regeringen ska se över och göra något åt fjärrvärmepriserna som rusat i höjden.

För övrigt är det byggande av nya bostäder som ligger i fokus, vilket är begripligt med tanke på den ständigt ökande bostadsbristen. Stärkandet av hyresrätten är också en av frågorna som toppar agendan, vilket också är begripligt.

Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har hela för- mandatperioden bedrivit ett hårt opinionsarbete. Det har gett utdelning.

DET ÄR DAGS FÖR OSS OCH FÖR bostadsrättsorganisationerna att vässa våra politiska armbågar och argument så våra frågor åter hamnar på agendan. Vi har fått en bostadsminister som håller hårt i plånboken. Ska vi få vara med och dela på de kraftsatsningar som ska göras under den här mandatperioden så gäller det att vi åter gör vår röst hörd.



Karin Rutström
redaktör

Välkommen, Karin Rutström!

Karin Rutström tar nu över redaktörsstolen för Bo bättre. Hon efterträder Erik Hörnkvist, som gått vidare till andra uppdrag.

Du har arbetat många år som bostadsjournalist, varför valde du just det området?

– Jag har alltid varit intresserad av bostadsfrågor och självförvaltning i olika former. Hur vi trivs där vi bor styr till stor del hur vi mår och hur vår tillvaro utformar sig. I hemmet ska vi känna oss trygga, må bra och kunna ladda våra batterier för att klara av resten av vardagen. Det gör bostaden till en otroligt betydelsefull del i människors liv.

– Jag lärde mig att förhandla hyror när jag för många år sedan var aktiv inom hyresgäströrelsen. Mina sex år som ledamot i Hyresnämnden under nittiotalet byggde på mitt intresse. Så det kändes naturligt när jag började som journalist att arbeta inom ett område som jag gillar.

Hur känns det att bli redaktör för Bo bättre?

– Det är spännande att få chansen att arbeta med en tidning som håller en hög kvalitet och samtidigt ska kunna fungera som ett bra verktyg för våra läsare i deras arbete ute i föreningarna.

Vilka erfarenheter tar du med dig från dina år som bostads-, bygg- och fastighetsjournalist?

– Min största tillgång är kanske mina kunskaper inom det juridiska området. Vi har en utmärkt redaktion men ett område som kanske inte är så vanligt att bostadsjournalister har kunskaper om är kring lagar

och regler. Där tror jag att jag har en hel del intressanta saker att tillföra.

Vilken bostadsfråga tycker du är den viktigaste just nu?

– Det finns två svar på den frågan. Funderar jag över vad våra läsare skulle vilja veta kommer svaret att bli frågor som gäller lag och rätt. Många brottas med olika frågor allt från hur de ska hantera uppsägningar till bekymmer med nyinflyttade entusiaster som slår nerbärande väggar utan tillstånd, vilket kan ställa till med mycket bekymmer, inte minst i form av långvariga konflikter.

– Gäller frågan bostadspolitik är svaret självklart – att bostadsrättsföreningarna ska ha full avdragsrätt för låneräntor. Det är en fråga vi kommer att ta upp framöver. Eftersom politikerna verkar ha lagt bostadsrättsfrågorna åt sidan är det vår sak att påminna dem genom att fortsätta ställa frågor och bevaka det som händer på regeringsnivå.

Namn: Karin Rutström.

Född: 4 september 1957 i Luleå.

Bor: Vaxholm.

Familj: Döttrarna Ida, 23, Lina, 21, och Hannah, 19 år.

Publicerat artiklar och arbetat för bl.a.: Vår bostad, Tidningen Byggindustrin, Hemma i HSB, Hem&Hyra, Hyresgästen, Fastighetstidningen, Metro (egen bo-frågespalt), Bofast.

Fritidsintressen: Pluggar teatervetenskap på Stockholms universitet, skriver magisteruppsats om rollgestaltning.

Köp på
sakertboende.se!

Brandsäkra föreningen

När mörkret gör intåg och det börjar bli kallt utomhus plockar vi fram ljusen för myskvällarna hemma i soffan. Men december och januari är även de månader då flest lägenhetsbränder inträffar. Se till att dina myskvällar är säkra.

Housegard 6 kg pulverbrandsläckare 55A

En elegant och effektiv handbrandsläckare med 6 kg pulver från Housegard passar utmärkt för den ovane användaren. Den är enkel att använda och har en överlägsen släckningskapacitet på 55A. Den släcker upp till 60 procent större bränder än andra brandsläckare på sex kilo som finns på marknaden. Finns i svart eller vitt.

Pris: 799 kronor.



Housegard optisk brandvarnare, 2-pack

Upptäck snabbare att det brinner med hjälp av seriekopplade brandvarnare – larmar en, larmar alla. Perfekt för en större bostad med flera rum, våningar eller stängda dörrar. Programmering sker enkelt genom några knapptryck och man kan koppla samman upp till 12 brandvarnare samtidigt. Optiska brandvarnare är effektivast vid pyrande bränder.

Pris: 795 kronor.

DEN SOM VÅLLAT EN BRAND är i regel ytterst ansvarig, men fastighetsägaren kan dömas till vållande till skada om det går att bevisa brister i säkerheten. Ansvaret för fastighetens brandskydd ligger både hos fastighetsägaren och de boende. Lagen nämner inte specifikt hur det fördelas, men som regel är det föreningen som har det yttersta ansvaret för fastigheten och de fasta tillbehören och den boende som ansvarar för att lägenheten används på ett ansvarsfullt sätt.

Fastighetsägaren är enligt lag ansvarig för att arbeta med brandskyddet på ett systematiskt sätt (lagen om skydd mot olyckor, 2 kap 2§), tillhandahålla släcknings- och livräddningsutrustning, vidta åtgärder för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand samt informera de boende och underhålla brandskyddet.

– Vad lagen uttrycker genom de allmänna råd som finns är en miniminivå och det som man absolut måste leva upp

till. För att ytterligare öka brandskyddet i våra bostäder så rekommenderar vi att varje hushåll har tillgång till brandsläckare, minst 6 kg pulver, kapacitetsklass 43A 233BC, en brandfilt för att kunna släcka en liten brand, en brandvarnare i varje bostadsrum utom köket, spisvakt till spisen samt sist men inte minst kunskap om vanliga brandrisker och hur man ska bete sig i händelse av brand, säger brandingenjör Hans Andersson på Brandskyddsföreningen.

FÖR FÖRENINGEN ÄR DET VIKTIGT att de boende känner till hur ansvarsfördelningen ser ut och vad som gäller. Att ha en klar policy för brandskyddet och sätta upp information om både ansvarsfördelning och brandskydd i entrén är en bra idé. Att införa klara rutiner är ett utmärkt sätt att se till att både föreningen och de boende engagerar sig – utse exempelvis första advent till föreningens branddag då ni på föreningens bekostnad byter batterier i brandvarnarna, går igenom säkerhetsrutiner och ser till att brandutrustningen fungerar bra. Ni har väl inte missat vårt samarbete med säkerhetsföretaget St George? Hemsidan www.sakertboende.se är en guldgruva för en förening som ska ta tag i sitt säkerhetsarbete. Här hittar du inte bara säkerhetsprodukter utan även en mängd praktiska tips och checklistor.



Brandfilt, designad av St George i samarbete med 10-gruppen.

Brandfilt är ett effektivt släckningsredskap om exempelvis möbler, kläder, något på spisen eller elektronisk utrustning fattar eld. Det är därför viktigt att den är lättillgänglig, och tack vare den snygga designen håller du den mer än gärna väl synlig i hemmet. Finns i svart, blått och vitt.

Pris: 399 kronor.



Färgefterlysande skylt

Att effektivt skylta var nödutrustning och utgångar finns samt vilka förhållningsregler som gäller vid brand eller olycka är en viktig del av föreningens säkerhetsarbete. Den gulvita färgen efterlyser i cirka tio timmar och den röda färgen i två timmar. Skylten är tillverkad i aluminium. Andra skyltar hittar du på www.sakertboende.se **Pris: 205 kronor.**

Allt fler väljer – men många

FÖRRA ÅRET GAVS ENBART i Stockholm över 90 tillstånd för stora värmepumpsanläggningar (kyleffekt över 10 kWh). Fram till och med september i år hade 74 ansökningar kommit in till Miljöförvaltningen om att få installera bergvärmepump i Stockholms innerstad.

För även om det är komplicerat att borra i innerstan – en rad tillstånd måste inhämtas och såväl tunnelbana som avloppstunnlar kan vara hinder i vägen – ökar bara bergvärmens popularitet. På Östermalm har bostadsrättsföreningen Tjädern 7 installerat en bergvärmeanläggning i den före detta cykelkällaren och beräknar att spara knappt 200 000 kronor om året i minskade kostnader. Även på Kungsholmen och på Essingen borras det för bergvärme.

MEN FÖRENINGARNA TILLTALAS också av lösningar där olika alternativa värmekällor kombineras. Bostadsrättsföreningen Hjulhammar i Karlskrona har satt upp trettio kvadratmeter solfångare på taket, och även bostadsrättsföreningen Kantarellen i Örebro har satsat på solvärme. Båda dessa föreningar kombinerar med fjärrvärme.

I bostadsrättsföreningen Talludden i Björknäs i Nacka kommun utanför Stockholm har man istället kombinerat sol med bergvärme. Numera är föreningen till 99 procent självförsörjande med förnyelsebar energi. Sedan sex år tillbaka värms de 150 lägenheterna upp med bergvärme. Förra året kompletterades värmeanläggningen med solkollektorer, som med hjälp av sol och värme ”laddar” bergets energilager med ny värme.

MATS LINDBÄCK ÄR informationschef på SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum – och en av medförfattarna till handboken *Smart energiupphandling*. Han är inte odelat entusiastisk inför alternativa värmekällor. Ibland är det en bra idé att gå över till exempelvis bergvärme och ibland inte.

– Om man har olja i nuläget, är det tveklöst



FOTO: ERIK HÖRNVIST

BERGVÄRME

kombinerar med andra källor

Höjda el- och oljepriser och en ökande miljömedvetenhet gör att allt fler föreningar ser sig om efter alternativa värmekällor. Många byter från direktverkande el eller olja till olika alternativ. Exempelvis har bergvärme blivit så populärt att vi kan tala om en boom.

TEXTER: SUSANNA KUMLIEN

en bra investering att byta värmesystem. I övriga fall är det i 95 procent av fallen vettigast att behålla den värmekälla man har. Eller att övergå till fjärrvärme.



Det finns en rad förde-

lar med fjärrvärme, som en är praktisk och driftsäker värmekälla. Men förstås också nackdelar. Till nackdelarna hör att man gör sig beroende av en enda leverantör och att anslutningskostnaderna kan vara höga. En eventuell försämring av inomhusmiljön i form av minskad självdragsventilation och fuktig källare kan vara en annan önskad effekt.

Mats Lindbäck ser en överhängande risk med att investera i exempelvis bergvärme.

– Det rör sig om en stor investering där man till viss del spekulerar i utvecklingen av elpris, teknikutveckling och bränslekostnader. Problemet är att man sedan sitter fast i investeringen och att det handlar om medlemmarnas pengar.

Generellt sett är fastighetsbranschen energisnål, och det gäller särskilt fastigheter för boende, poängterar Mats Lindbäck. De allra flesta föreningar kan utan att skämmas ha bra miljösamvete.

– Många alternativ är i stort sett likvärdiga. Ibland rör det sig om mer eller mindre religiösa övertygelser om den ena eller den andra värmekällans överlägsenhet. Men kalkylen kan vara svår att räkna hem. Energiförbrukning förändras, och man kan också sätta frågetecken för hur tekniken kommer att utvecklas.

För att bättre förstå risker och möjligheter

med att byta värmekälla rekommenderar Mats Lindbäck att anlita oberoende konsulter.

– Sådana hittar man inte bland försäljarna utan hos tekniska konsulter hos Ångpanneföreningen, Fastighetsägarna, SBC, HSB, Riksbyggen eller SWECO.

MONICA AXELL ÄR TEKNOLOGIE doktor, expert på värmepumpar och arbetar på SP – Sveriges Tekniska Forskningsinstitut. Hon betonar att varje fastighet är unik

– Varje fastighet har sina speciella förutsättningar. Det går inte att säga generellt att exempelvis bergvärme är en vettig investering eller om man ska titta på någon annan lösning.

Däremot menar Monica Axell att energiefektivisering alltid är ett vettigt första steg.

– Ofta är det många åtgärder som görs i

samband med ett byte av värmekälla. Ett tips är att börja med de åtgärderna. Se över isolering av klimatskalet – väggar, golv och tak – och undersök om fönsterbyten behöver göras, kolla hur pumpar och fläktar fungerar och se till att varmvattenssystemet är välisolerat.



Ett FTX-system (se faktaruta) i kombination med fjärrvärme är alltid ett bra alternativ, tipsar Monica Axell, och FTX i kombination med bergvärme kan vara intressant som investering sett över längre tid.

– Det är livscykelkostnaden man ska titta på innan man byter värmekälla. Det är den som avgör om det är en vettig investering eller inte. ➤

FAKTA/FTX

Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX-system):

Ett FTX-system är en mekanisk från- och tilluftsventilation där energi i frånluften värmer tilluften.

Systemet har två fläktar: en tilluftsfläkt och en frånluftsfläkt. Dessa ventilerar huset via två kanalsystem. Värme överförs via värmeväxling från den varma frånluften till den kalla uteluften i värmeväxlaren.

Det finns även system med styrd från- och tilluft. Ett sådant system kallas FT, utan värmeväxling. Ett FT fungerar i princip som FTX, minus värmeåtervinningen. Om man redan har ett FT, är det ofta relativt enkelt att komplettera ett sådant system med värmeväxling.

Med FTX kan energibesparingen bli 50–80 % jämfört med om värmen inte återvinns.

Till fördelarna hör att FTX ger god luftkvalitet, har hög effekt och att systemet fungerar oberoende av väderlek. Dessutom är lösningen energieffektiv och det är enkelt att återvinna värmen i frånluften i ett FTX-system.

En nackdel är att det finns risk för ljudproblem och att systemet är känsligt för nedsmutsning. Det krävs en del jobb att underhålla systemet så att det fungerar som det ska. Att regelbundet rengöra kanaler, ventiler, fläktar och ventilationsaggregat och att byta filter med jämna mellanrum hör till det obligatoriska underhållet.

Kostnad: Cirka 25 000 kronor exklusive arbete och kanaldragningar.

Tänk på att FTX kräver luftkanaler för tilluften!

KÄLLA: ENERGIMYNDIGHETEN

Hitta den bästa lösninge

Solvärme

SOLVÄRME ÄR PÅ VÅRA BREDDGRADER alltid ett komplement till annan värmekälla. SMHI har statistik över antalet soltimmar på din ort. Själva solen är gratis, så driftkostnaderna är låga medan installationen innebär en större investering.

Det är svårt att göra allmänna beräkningar för investeringskostnaden för solenergi då den varierar mellan olika fastigheter och lokala förutsättningar. För en mindre fastighet kan en anläggning kosta runt 50 000 kronor exklusive arbete. Livslängden hos en solvärmeanläggning brukar uppskattas till runt 25 år.

EN SOLVÄRMEANLÄGGNING består av en solfångare, ett rörledningssystem med pump, en ackumulatortank och ett reglersystem. Solfångaren (absorbatorn) omvandlar solstrålar till värme, och ett cirkulerande medium (rörledningssystemet) transporterar värmen till ett värmelager (ackumulatortanken).

Solfångare kan vara utformade på olika sätt, som paneler eller vakuumrör. De kan användas till att värma upp både vatten och värmesystem. Med kombinationen värme och varmvatten kallar man solvärmesystemet för ett kombisystem. Ackumulatortanken blir då en central del av värmesystemet och kan också utnyttjas av pellets- eller annan värme-panna. Genom att välja ett kombisystem kan solfångarna bidra till uppvärmning även under vår och höst.

En ackumulatortank kan lagra varmvatten för några dagars behov, men man kan också leda det uppvärmda vattnet direkt till en varmvattenberedare.

FÖR ATT KUNNA TA TILLVARA så mycket solinstrålning som möjligt bör solfångaren placeras i skuggfri söderriktning (från sydost till sydväst) med mellan 20 och 65 graders lutning. En hög lutning gör att panelen blir bra på att fånga den lågt stående solen under höst, vinter och vår medan en låg lutning gör panelen mer effektiv under högsommaren.

Som regel kan solfångare monteras på hustaket. Om takbeläggningen ska bytas, kan



FOTO: COLOURBOX

föreningen välja takintegrerade solfångare som fungerar både som tak och som värme-producent.

Försök att hitta en placering som gör avståndet mellan solfångare och ackumulatortank så kort som möjligt! Då minskar värmeförlusten och kostnader för rörledningar minimeras.

SOLVÄRME ÄR EXTRA INTRESSANT när den kombineras med biobränslen. Då erhålls nära hundra procent förnyelsebar värmeförsörjning. Genom att låta solfångaren stå för varmvatten kan pannan stängas av sommardag då den har låg verkningsgrad.

Solvärme kräver att vattenburen värme finns installerad. Om man inte har ett vattenburet värmesystem, finns det standardiserade varmvattensystem där den gamla elvarmvattenberedaren kan bytas ut mot en ny med solvärmeslinga, en solfångare och ett drivpaket.

MILJÖPÅVERKAN FRÅN SOLFÅNGARE är väldigt liten. Driften innebär inga utsläpp och den miljöpåverkan som uppstår när solfångarna

produceras är försumbar i förhållande till deras livslängd och den energi som de kan ersätta i ett värmesystem.

VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ: Innan föreningen investerar i en solfångaranläggning, kontrollera att det inte finns några lokala bestämmelser som förhindrar installation av solvärmeanläggningar. I de flesta kommuner krävs det bygglov för att installera solvärme.

STEG FÖR STEG / ATT BYTA VÄRMEKÄLLA

1. Ta kontakt med en oberoende rådgivare. Anlita en teknisk konsult eller en energirådgivare. Kostnadsfri energirådgivning finns i de flesta kommuner.
2. Förutsättningarna för ett byte av värmekälla kan se olika ut beroende på var i landet du bor. Och varje fastighet är unik.
3. Kolla först om det går att göra ytterligare

n – här är alternativen

Bergvärme

BERGVÄRME ÄR DEN POPULÄRASTE formen av geoenergi – ett samlingsnamn för energi från mark, berg och vatten dit även jordvärme och sjövattnesvärme räknas.

Berggrunden och grundvattnet håller i stort sett samma temperatur året om. Genom att borra mellan 80 och 300 meter djupa hål kan man via en bergvärmepump utnyttja den relativt konstanta temperaturen.

VÄRMEPUMPEN HÄMTAR SIN energi från borrhålet. I borrhålet finns en kollektorslang. Kollektorslangen är fylld med en vätskeblandning av ungefär 70 procent vatten och 30 procent frysskyddsvätska (vanligtvis etanol). Temperaturskillnaderna mellan berget och vätskan i kollektorn gör att en värmeväxling sker. Värmeenergin som värmepumpen genererar kan därefter överföras till ett vattenburet uppvärmningssystem. Bergvärmens kan också användas för varmvatten.

Ett annat sätt att hämta värme från berggrunden är att pumpa upp, värmeväxla och sedan återföra grundvatten. Man använder då de så kallade akviferlagren där kyla och värme säsongslagras i ett grundvattenmagasin (akvifer). Lagret har en varm och en kall sida och grundvatten pumpas fram och tillbaka med hjälp av vanliga vattenbrunnar. Värme och kyla förs över till brukaren via värmeväxlare, och systemet är helt slutet. Grundvattennivån påverkas inte, eftersom vattnet återförs till berggrunden och inte förbrukas.



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Värmefaktorn för bergvärme brukar stiga med sjunkande temperatur i värmesystemet – en värmepump är alltså mest fördelaktig i kombination med lågtemperatursystem som golvvärme och fläktkonvektorer.

INVESTERINGSKOSTNADEN FÖR en bergvärmepump ligger på runt 140 000 kronor exklusive arbete. En förutsättning för bergvärme är ett vattenburet värmesystem. Om sådant inte finns, får man räkna med en ökad investeringskostnad. Kostnaderna kan också variera beroende på berggrundstyp.

VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ: En P-märkt värmepump uppfyller SPs (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut) krav på kvalitet och prestanda-

Vissa kommuner kräver både borrhållstånd och bygglov för bergvärme. Det är också viktigt med en grundlig genomgång av förutsättningarna för fastigheten där installationen ska ske för att anläggningen ska kunna dimensioneras korrekt.

Generellt blir bergvärme mer lönsamt med stigande värmebehov. Installationer i större hus får alltså normalt sett en snabbare återbetalningstid än installationer i mindre hus. ➤

kostnadseffektiva energibesparingar. Kanske kan ni då projektera för en mindre anläggning. Den billigaste energin är den som aldrig används.

4. Överväg värmeåtervinning från ventilationen. I kombination med geoenergi kan det ge stora besparingar. Se FTX (föregående uppslag).

5. Titta på livscykelkostnaden! Utgå från livslängden på utrustningen och kostnader för drift och underhåll. Tänk långsiktigt.

6. Ta in flera olika offerter.

7. För en bostadsrättsförening är en totalentreprenad oftast den bästa lösningen.

8. Använd enbart certifierad personal när det gäller både borrhåll och installatörer.

9. Värmepumpar dimensioneras vanligen inte efter husets högsta energibehov. Det skulle innebära för stor effekt och för djupa borrhål. I stället används någon form av spetsenergi de kallaste dagarna. Många ligger därför kvar med en fjärrvärmeanslutning, men då får man vara beredd att betala efter en högre taxa. Alternativ kan vara elkassett eller kanske pelletspanna.

10. För att undvika många uppstarter och stopp

kan flera samverkande pumpar vara smartare än en stor. Då kan en pump vila när värmebehovet minskar.

11. Värmepumpar drivs med el. Kalkylera utifrån realistiska elpriser. Förhandla er fram till ett bra elavtal.

KÄLLOR: ENERGIMYNDIGHETEN, ENERGIRÅDGIVNINGEN M FL

**Nästa uppslag:
Fler alternativ**

Hitta den bästa lösningen – här är alternativen (forts)

Fjärrvärme

FÖR FLERBOSTADSHUS I SVERIGE ÄR fjärrvärme den vanligaste uppvärmningsformen. År 2007 värmdes 82 procent av ytan i flerbostadshus med fjärrvärme enligt SCB, vilket är en ökning jämfört med tidigare år.

Som namnet antyder kommer värmen någon annanstans ifrån. Värmen levereras från en central anläggning, ett värmeverk. Från värmeverket pumpas vatten under högt tryck ut i fjärrvärmenätet, som består av ett rörsystem nedgrävt i marken. När vattnet i fjärrvärmenätet når kundens fjärrvärmecentral, möts det av en värmeväxlare. Där överförs värmen till de två värmesystemen i huset – värmevatten till elementen och varmvatten till kranarna.

Efter att ha gjort sitt i fastigheten, återvänder det avkylda fjärrvärmevattnet via kundens fjärrvärmecentral till fjärrvärmeverket för att där åter värmas upp och pumpas ut i systemet.

Ifjärrvärmens

barndom eldades värmeverken med olja, men sedan 80-talet har man mer och mer gått över till biobränsle. Fjärrvärmen tar även tillvara andra lokala resurser, till exempel spillvärme från industrin och energi från avfallsförbränning. Det har gjort att fjärrvärme idag är en resurssnål och miljövänlig värmekälla. De flesta energirådgivare rekommenderar fjärrvärme som ett miljövänligt värmesystem.

FJÄRRVÄRME ÄR BEKVÄMT för dig som fastighetsägare, eftersom värmen kommer färdig till huset genom nedgrävda rör. Det är en driftssäker uppvärmningsform som dessutom tar lite utrymme. En fjärrvärmecentral är ungefär lika stor som ett badrumsskåp och kan monteras på väggen i fastigheten. Om du konverterar från annan vattenburen uppvärmning så ersätter fjärrvärmecentralen både panna, bränsletank och varmvattenberedare, vilket sparar utrymme.

Det är främst i tätorterna som fjärrvärme finns framdraget.

Rördragningen är förenad med stora kostnader och finns därför främst i tätbefolkade områden. Kontakta fjärrvärmebolaget som äger nätet i det område du bor för att ta reda på om ditt hus kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Anslutningskostnaderna kan variera och prissättningen likaså. En del fjärrvärmeföretag har ingen anslutningskostnad men istället desto högre fjärrvärmeflexa. Fjärrvärmeflexan är uppbyggd på olika sätt, men de flesta bolag har dels en fast del som beror på hur stort husets effektbehov är, och dels en rörlig del som beror på förbrukning.

VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ: Vid övergång från oljeeldning eller annan pannvärme till fjärrvärme kan inneklimatet i huset påverkas. En varm skorstensstock hjälper till att hålla självdragsventilationen igång. Och spillvärmen från pannan har hjälpt till att hålla källaren uppvärmd och förebyggt fuktproblem. När man överger pannan i samband med att man går över till fjärrvärme, är det därför bra att installera extra element i källaren. Och självdragsventilationen kan behöva förstärkas med exempelvis fläkt eller extra tilluftsventiler.



FOTO: WARDEN/WIKIMEDIA COMMONS



FOTO: COLOURBOX

Pellets

OM FASTIGHETEN HAR oljepanna kan pellets vara ett bra alternativ från miljö- och kostnadssynpunkt.

I en befintlig oljepanna eller kombipanna som är i bra skick kan en pelletsbrännare installeras. Pelletsbrännaren monteras på motsvarande sätt som oljebrännare. Det behövs också ett pelletsförråd och en matarskruv.

Att installera en pelletsbrännare till befintlig panna kostar omkring 25 000 kronor. En helt ny pelletspanna går på mellan 8 000 och 150 000 kronor exklusive installation.

För hus som idag har direktverkande el finns pelletskaminer. En pelletskamin är i princip en vanlig braskamin utrustad för automatisk eldning med pellets. Den kostar på ett ungefär mellan 25 000 och 50 000 kronor exklusive arbete.

Kaminens effekt kan anpassas till husets behov och bränslet matas automatiskt in i kaminen. I ett mindre hus med direktverkande el kan en pelletskamin ersätta upp till 70 procent av uppvärmningsbehovet.

Kaminen kräver en öppen planlösning och öppna passager för att värmen ska kunna spridas till husets alla delar. Om det inte redan finns en fungerande skorsten tillkommer kostnad för en sådan. Skorsten till pelletska-

min kostar runt 2 000 kr per meter. Man kan också köpa en speciell väggfläkt som kan leda rökgaserna genom ytterväggen. Det finns även vattenmantlade pelletskaminer som kan värma tappvarmvatten.

PELLETS RÄKNAS SOM BIOBRÄNSLE och är en förnyelsebar energikälla. Förbränningen av pellets är koldioxidneutral – den koldioxid som bildas vid förbränningen har ju en gång tagits upp av träden genom fotosyntes. Men det bildas ett antal skadliga ämnen vid förbränning som följer med rökgaserna, däribland svaveloxider och kväveoxider. Sammantaget anses dock pellets som ett godtagbart alternativ från miljösynpunkt.

Pelletsen är lätt att transportera, men kräver utrymme att lagra. En kubikmeter pellets väger runt 700 kilo. Två ton pellets har samma energiinnehåll som en kubikmeter olja eller 8 000 kWh el.

Pellets är generellt det billigaste uppvärmningsalternativet fränsett ved. Beräkningar har gjorts som visar att pelletsuppvärmning jämfört med bergvärme utgör 88 procent av kostnaderna och jämfört med fjärrvärme cirka 81 procent.

VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ innan du installerar en pelletskamin är att kontakta skorstensfejarmästare och kommunen!

FINANSIERING

Stöd för solvärmeanläggning

Från 2009 finns ett nytt stöd att söka hos länsstyrelsen för den som installerar en solvärmeanläggning. Stödet (SFS 2008:1247) ersätter alla tidigare stöd till solvärme.

Ansökan måste vara inne hos länsstyrelsen inom sex månader från det att arbetet påbörjades. Är sökande ett företag, får arbetet inte påbörjas innan ansökan görs.

Anläggningens värmeutbyte avgör hur stort stödet blir. Stödet är på 2,50 kr per kWh som solvärmeanläggningen beräknas producera årligen. För mindre fastigheter kan det max bli 7 500 kr per lägenhet. Större projekt kan få max tre miljoner kr.

Om du utnyttjar ROT-avdraget för solvärme, kan du inte få solvärmestöd.

Konverteringsstöd för att ersätta direktverkande elvärme

Stödet omfattar byte från direktverkande el till fjärrvärme, biobränsle, berg-, sjö eller jordvärmepump. Den direktverkande elen måste helt eller delvis bytas ut mot ett vattenburet system. Ansökan måste vara hos länsstyrelsen inom fyra månader från det att åtgärderna påbörjats. Stödet upphör vid årsskiftet 2010/2011 och åtgärderna måste vara slutförda senast 31 december i år.

OBS! Konverteringsstödet går att kombinera med ROT-avdrag om du enbart ansöker om konverteringsstöd för materialkostnader. Mer information hos Skatteverket (meddelanden SKV M 2009:12 och SKV M 2010:12, punkt 6).

ROT-avdrag

ROT-avdraget omfattar maximalt 50 000 kr per ägare och år för arbetskostnader i samband med reparationer eller om- och tillbyggnad. Flera energibesparande åtgärder omfattas. Du kan få skatteavdrag för arbetskostnader i samband med exempelvis borring för bergvärme, byte av panna, montering och byte av ventilation och installation av värmepump. En preliminär skattereduktion utgår direkt vid köpet.

OBS! Det går inte att få ROT-avdrag för en åtgärd som omfattas av någon annan typ av bidrag eller stöd från kommun eller myndighet. Tänk även på att du måste ha varit oregistrerad skattskyldig under beskattningsåret.

Mer information hittar du på Boverkets och Skatteverkets webbplatser eller hos länsstyrelsen.



Behovet av bredband

För en upptagen styrelse kan det te sig naturligt att inte fästa för stor vikt vid att kunna erbjuda föreningens medlemmar bredband. Men underskatta inte bredbandets betydelse.

TEXTER: KAJ DABROWSKI FOTO: KAJ DABROWSKI OCH COLOURBOX

STATISTIK FRÅN FASTIGHETSÄGARNA visar att 86 procent av Sveriges befolkning över 16 år har dator i hemmet. 62 procent av befolkningen använder internet varje dag – en ökning med 13 procent sedan 2007. Sannolikt kommer bredbandets betydelse att fortsätta öka. Ett exempel är den nya generationen bostadsrättsspekulanter som idag planerar sitt första lägenhetsköp – för många är bredband ett minimikrav och ett eget fastighetsnät ett rejält plus i kanten.

Samtidigt pågår en rad förändringar på bredbandsmarknaden.

– Bredbandsmarknaden befinner sig i ett tekniskifte, där gammal infrastruktur successivt ersätts med ny trådbunden och trådlös teknik. För att slutanvändare ska kunna maximera nyttan av tillgängliga bredbandstjänster är det nödvändigt att även fastighetsnäten uppgraderas med fiber- eller kopparbaserad infrastruktur som medger hög överföringskapacitet, säger Viktoria Arwinge, rådgivare i konkurrensfrågor vid Post- och Telestyrelsen (PTS).

ATT DET IDAG FINNS bandbreddskrävande tjänster som exempelvis HDTV eller ip-telefoni

kunde vi inte drömma om för femton år sedan. Det är en rimlig gissning att framtidens bredbandstjänster kommer vara ännu mer kapacitetskrävande.

– En stor utmaning på bredbandsområdet framöver handlar om att fler och alltmer kapacitetskrävande tjänster ställer högre krav på bredbandsnäten. Utbyggnad av fiber och



Viktoria Arwinge

en fortsatt utveckling av trådlösa tekniker är avgörande för att infrastrukturen ska kunna möta framtida behov av alltmer bredbandskrävande tjänster hos företag, hushåll och offentlig verksamhet, säger Viktoria Arwinge.

DET FINNS FLERA EXEMPEL på bredbandstjänster som kan komma att bli standard i framtiden. Anders Johansson på SABO nämner förutom tv, internet och telefoni även tjänster för kvarboende och energieffektivisering som exempel.

Fakta/PTS och bredband

Genom att främja konkurrensen på bredbandsmarknaden arbetar PTS för att åstadkomma största möjliga utbud av prisvärda tjänster på bredbandsområdet. För att konsumenternas valfrihet inte ska begränsas och för att fastighetsägare ska kunna agera långsiktigt för prisvärda tjänster till boende i flerbostadshus rekommenderar PTS att fastighetsägare undviker:

- kollektivanslutning
- långa bindningstider vid exklusivtavs avtal
- att ingå avtal som ger operatören exklusiv distributionsrätt av bredbandstjänster i hela fastigheten.

Läs även PTS rapporter:

Utbyggnad av bredband på landsbygd, PTS-ER-2010:10

Öppna nät och tjänster, PTS-ER-2009:32

Kartläggning av affärsmodeller mellan operatörer och fastighetsägare, PTS-ER-2009:31

Så installerar ni

Bredband ger föreningen möjligheten att titta på de tv-kanaler man vill ha, ringa billigt, surfa snabbt på internet och ansluta sig till framtidens nättjänster. För att detta ska bli möjligt måste ett fastighetsnät först installeras – så här går det till från planering till installation och driftsättning.

1. Förberedelser och förutsättningar

Innan ni bestämmer er för att installera ett fastighetsnät så bör ni fundera på vad föreningen behöver. Tyvärr spelar ett antal faktorer in som ibland påtvingar vissa lösningar framför andra, men diskutera gärna i styrelsen hur mycket föreningen är villig att spendera, hur föreningens framtida bredbandsbehov kan komma att se ut med mera.

Läs på om de olika finansieringslösningarna så att ni kan bemöta bredbandsleverantörerna på ett kunnigt sätt. Det kan vara en god idé att redan i ett tidigt skede ta in offerter och ta kontakt med installatörer.

Att ansluta sig till



stadsnätet är vanligtvis lätt i storstäderna och lite mer komplicerat på landsbygden. Det finns dock hopp även för mindre städer – Post- och Telestyrelsen satsar nu 95 miljoner kronor på att främja utbyggnaden av bredband i glesbygden.

På vissa ställen har stadsnätet byggts ut och speciella anslutningspunkter för bostadsrättsföreningar erbjuds, så kallade anslutningsnoder. Ta reda på om ni kan ansluta er till stomnätet.

2. Fiber- eller kopparnät?

Stamnäten består alltid av fiberkabel. Ofta går fibern ända fram till fastigheten. Fastighetsnätet som går ut till lägenheterna kan sedan bestå av fiber eller koppar. Med fibern får man maximal prestanda, vilket garanterar en framtids-säker lösning – bandbredden är så pass hög att alla framtida tjänster klaras av. Nackdelarna är att fibern är dyrare än koppar och att det krävs fiberkonverterare i lägenheten då man behöver kopparanslutning till tv, dator och telefon. Koppar är vanligtvis bil-



ligare, men i större fastigheter kan flera så kallade accesswitchar krävas. Med koppar avses kat 5E eller kat 6, inte dagens telefonnät i koppar.

3. Hitta rätt finansieringslösning

Finansieringslösningen av fastighetsnätet är kanske det viktigaste beslut som måste tas, då det i stor utsträckning bestämmer vilken typ av nät det kommer att bli – fiber eller koppar, öppet eller med exklusivitetsavtal för en tjänsteleverantör. Här är det absolut nödvändigt att sätta sig in i frågan, väga de olika för- och nackdelarna mot varandra och inte bara tänka på ekonomin. De tre vanligaste finansieringslösningarna är de här:



Öppet nät med kommunikationsoperatör.

Fastighetsägaren bekostar installationen av fastighetsnätet som man sedan själv äger. Man överläter driften till en kommunikationsoperatör som även ser till att det finns flera tjänsteleverantörer i nätet som verkar i konkurrens med varandra. De boende får

fastighetsnät

en större valfrihet och kan välja olika leverantörer av internet, tv och telefoni. Föreningen kan själv göra upphandlingen av installationen av fastighetsnätet, men oftast är det enklast att ta hjälp av den tänkta kommunikationsoperatören.



Finansierad lösning.

För att hålla kostnaden för installationen nere kan man låta det företag som ska leverera tjänster också stå för installationen av fastighetsnätet. Dessa kräver ofta ensamrätt till att sälja sina tjänster i nätet under långa tidsperioder. Därmed försvinner valfriheten för de boende, möjligheten att byta tjänstleverantör om problem uppstår försvinner, och föreningen kommer kanske inte kunna ta del av ny teknik som kommer under avtals-tidens gång. När kontraktstiden löper ut kan man låta en kommunikationsoperatör driva ett öppet nät, men det kan bli svårt att få in nya tjänstleverantörer då hushållen ofta lockas med förmånliga erbjudanden och långa bindningstider av den gamla opera-

tören när kontraktstiden börjar löpa ut. Det gör det mindre lockande för andra tjänstleverantörer att erbjuda sina tjänster i nätet.

Kollektiv gruppanslutning.

Ett sätt att pressa priset är att kollektivansluta alla boende till den leverantör föreningen valt och slå ut kostnaden på månadsavgiften, vare sig alla boende använder tjänsten eller ej. Beslutet brukar motiveras med att bredbandsanslutning är nödvändig för normal standard.

4. Fatta beslut på stämman

Installationen av fastighetsnätet må vara en förvaltningsfråga, men det är viktigt att det finns ett intresse hos medlemmarna och att de får komma till tals. Rekommendationen är därför att det tas som ett stämmobeslut. Kom ihåg att vara väl förberedd på att förklara de många fördelarna för medlemmarna: möjligheter till snabbare internet, billigare telefoni, framtida nätverkstjänster med mera.



5. Installation

När det blir dags att installera fastighetsnätet är det också tid att bestämma hur installationen i lägenheterna ska se ut. Man måste exempelvis bestämma hur många uttag det ska finnas och var de ska placeras. Se till att den tänkta installatören är erfaren och kan lämna referenser på tidigare utförda arbeten när ni gör upphandlingen. Fastighetsägarna rekommenderar även att installatören är certifierad enligt incert (www.incert.se) om det är ett fibernät som ska installeras. Läs mer om hur installationen går till på nästa sida.



6. Besiktning och driftsättning

En utomstående besiktningsman måste tas in innan nätet tas i bruk. Det är viktigt att allting fungerar felfritt från början så att de boende kan byta abonnemang, teckna nya avtal och använda fastighetsnätet på en gång. Installationsföretaget bör lämna ett garantibevis på 15–20 år. Kom även ihåg att ha ett serviceavtal för åtgärder utanför garantin. ➤



Installation i tre faser

Att beskriva i detalj exakt hur en installation går till är svårt. Varje fastighet är unik, olika utrustningar används av installörerna och alla har egna metoder. Men i stort kan man säga att en installation delas in i tre faser. Stefan Sundblad är vd på Citytelecom och har tio års erfarenhet av installationer av fastighetsnät. Så här går det till enligt honom.

– **DET FÖRSTA STEGET FÖR** både fiber- och kopparnät är att hitta ett utrymme för utrustningen, som switchen och panelerna. Vanligtvis hamnar den i källaren. För ett kopparnät måste switchen placeras relativt nära, då koppar inte får överskrida 90 meter utan att tappa i prestanda. I större fastigheter får man alltså hitta utrymme för flera accesswitchar, vilket inte behövs för fiber

som är helt avståndsoberoende, säger Stefan Sundblad.

I MÅNGA STADSNÄT FINNS det strategiskt placerade anslutningsnoder som förser ett antal fastigheter med fiberkabel. Har man turen att bo nära en anslutningsnod slipper man ha all utrustning i ett utrymme i fastigheten.

Om fastighetsnätet byggs med fiber och ansluts till en anslutningsnod behöver man bara ha kopplingsenheten mellan fiberanslutningen och fastighetsnätet i det egna utrymmet i huset. Bestämmer man sig för koppar måste en switch installeras som lägenheterna sedan ansluts till. Till ett kopparnät behövs en säker elanslutning och ibland kan en klimatanläggning som reglerar temperatur och luftfuktighet behövas.



Stefan Sundblad.

FASTIGHETSNETET BYGGS I STJÄRNFORM ut från utrymmet till alla lägenheter.

– När man ska ta sig upp till lägenheterna är det blåsfiber som gäller. Man för upp stora sugrör och så blåser man upp fibern till varje våningsplan. Sedan sprider man den från våningsplanet till lägenheterna, oftast genom kanaler som sitter i överkant vid taket. Sedan borrar man in det rakt genom väggen, säger Stefan Sundblad.

Att föra upp koppar är lite lättare än fiber. Ofta kan man använda befintlig kanalisation, exempelvis gamla teleledning. Koppar får inte dras nära befintliga elledningar, men fibern är helt dielektrisk och kan därför ta vilken väg upp som helst. Men när fibern väl kommer in i lägenheten finns en annan nackdel.

– Då måste man ha en converter som gör om ljussignalen i fibern till en elektrisk signal. Om man kommer in exempelvis ovanför dörrposten blir det sällan snyggt, men det går att fixa. Hos vissa hamnar den till exempel bredvid proppskåpet i garderoben, säger Stefan Sundblad.

EN TYPISK INSTALLATION brukar ta cirka två veckor från början till slut. Stefan Sundblad har en mängd tips för den som vill se till att processen går så smidigt som möjligt: Skaffa fram nycklar till alla utrymmen och lägenheter i god tid. Informera de boende om när installationen kommer att ske i deras lägenheter och utse en person i styrelsen till kontaktperson så att de boende kan få information och svar på sina frågor. Andra tips är att försäkra sig om att man har anlitat en seriös entreprenör – be om referenser och åk gärna och titta på en tidigare utförd installation. Missa inte heller affärsnyttan i att dra fastighetsnätet till föreningens affärslokaler, menar Stefan Sundblad.



Viktigt att hitta ett utrymme för utrustningen innan man börjar installationen.

Den diskreta fasaden på 1900-talshuset på Roslagsgatan 36 i Stockholm avslöjar ingenting om de stora förändringar som sker på fastighetens insida. Under bara ett år ska innergården genomgå en grundlig upprustning och fasaden renoveras. Men redan nu kan de boende ta del av den viktigaste nyheten – det nyinstallerade öppna fastighetsnätet med höghastighetsfiber till varje lägenhet.

INSTALLATIONEN AV FASTIGHETSNETET kostade totalt 370 000 kronor och gjordes av kommunikationsoperatören Zitius, som också svarar för att tillhandahålla olika tjänsteleverantörer i nätet. Comhem finns kvar och de boende kan därför välja att få bredbandstjänster som internet, tv och telefoni från olika leverantörer.

– Vi ville erbjuda de boende ett större utbud, möjligheten att inte behöva låsa sig till en leverantör och pressa priserna på varje abonnemang genom att introducera konkurrens i nätet, säger föreningens ordförande Jonah Olsson.

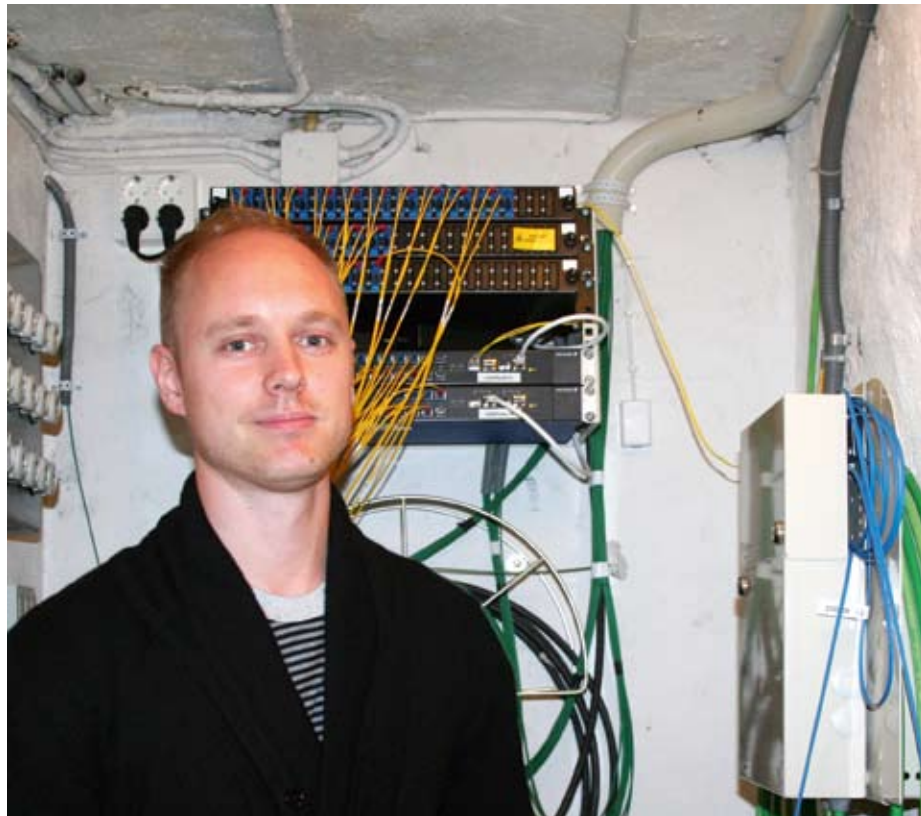
Man har även tänkt på framtiden – genom att satsa på fiber istället för koppar räknar man med tillräcklig kapacitet för framtida digitala tjänster som larmsystem, porttelefoni, bokning av tvättstuga etc. Målen med nätet var alltså högt ställda, men har de uppfyllts?

– Delvis. Man binder sig under ett antal år till en kommunikationsoperatör (KO) som sköter innehåll på nätet. Väljer operatören då att ligga lågt och inte ta in så många tjänsteleverantörer i nätet finns det inte så mycket man kan göra, säger Jonah Olsson.


För föreningen har detta inneburit att man har ett större urval av tjänsteleverantörer för internet, men ett mindre urval när det kommer till tv-kanaler. Det beror på att det bara är de stora företagen som kan förhandla fram ett attraktivt innehåll.

– Tittar man på digital-tv via Open Net eller Zitius finns inte möjligheten att blanda kanaler från konkurrerande leverantörer. Det är egentligen bara via Telia eller Comhems kabel-tv man kan göra det, vilket innebär att

Öppet fibernät



Ett öppet fibernät blev brf Roslagsgatan 36 val, berättar ordföranden Jonah Olsson.

	BRF ROSLAGSGATAN 36
Ort:	Stockholm
Storlek:	40 lägenheter
Byggår:	1884
Bildad:	1998
Uthyrning:	3 lokaler

många fortsätter med Comhem för att de saknar vissa kanaler, säger Jonah Olsson.

Ett annat problem har varit oklarheten kring vem som ska sköta informationen till de boende.

– Ett öppet nät ställer högre krav på styrelsen att gå ut med information. Zitius har egentligen inte någon direkt kontakt med de boende, säger Jonah Olsson.

Jonah Olsson menar att tanken med öppna nät är i grunden god, men att de mindre leverantörerna ännu inte kan erbjuda ett tillräckligt stort utbud och låga priser för att bli ett självklart val.

– Med facit i hand kanske vi hade kunnat vänta ett par år. Jag tror fortfarande att det är bra att vi har installerat fibernätet, och det kommer säkert lösa sig med leverantörerna också. Frågan är om det blir tillräckligt attraktivt för att locka folk till öppna nät, säger Jonah Olsson. ➤

Jonah Olssons tips till föreningar som ska installera ett öppet fastighetsnät:

1. Bekanta dig med den tänkta KO:n och dess planer. Hur många tjänsteleverantörer erbjuds

och med vilket driv plockar de in nytt innehåll?

2. Gör klart hur kommunikationsvägarna går till. Är det styrelsen eller KO:n som ska gå ut med information till de boende? Vilken hjälp kommer ni få från KO:n under installationen och längre fram i tiden när fastighetsnätet är färdigt?

3. När det är dags för installationen måste de boende få veta exakt hur processen går till. Vilken teknisk utrustning kommer att finnas i lägenheterna och var ska exempelvis bredbands-skåpet placeras? Låt även föreningen stå för det första jacket, det ger en positiv signal.

Kollektiv anslutning till monopolleverantör

När det gäller kollektiva gruppanslutningar är Brf Naturvetaren 1 lite av expert. I juli 2008 tecknade man ett kollektivt avtal för 100/10 mbit/s internet med Tele2. I januari 2009 bestämde man sig även för att teckna ett kollektivt avtal för digital-tv hos samma leverantör.

SAMTIDIGT SOM MAN ÄR NÖJD med det låga priset har man även lärt sig en viktig läxa om kollektiva anslutningar – fungerar det inte med operatören man har valt så finns det inte mycket man kan göra.

– Vi har haft flera avbrott och andra problem med bredbandet. När vi väl har kommit fram till supporten har vi fått bristfällig information, och det har varit svårt att få svar på vad problemen orsakas av, säger Kjell Schmidt, ordförande.

Tack vare kollektivanslutningen för internet och tv och föreningens goda ekonomi har man lyckats undvika att höja månadsavgiften för de boende, som får tjänsterna gratis. Nu



Marie Skogs, Kalle Beijer och Kjell Schmidt, styrelseledamöter i Naturvetaren 1.

när avtalstiden sakta börjar närma sig sitt slut kommer man se över sin bredbandslösning igen. Antagligen kommer man även den här gången bestämma sig för en kollektivanslutning, men hos en annan leverantör.

	BRF NATURVETAREN 1
Ort: Stockholm	
Storlek: 170 lägenheter	
Byggår: 1969	
Bildad: 1994	
Uthyrning: 1 lokal	

Fibernät från monopolleverantör



Sören Blom

Nästa höst kommer en stor förändring att ske i Brf Hasselbackens fastighet – Telia ska nämligen installera ett fastighetsnät där fiber dras till samtliga lägenheter. De boende kommer då att kunna ta del av Telias digital-tv, bredbandstelefonti och 100 mbit/s internet i båda riktningarna.

ÄVEN FAST MAN HAR TAGIT del av en monopoloperatörs erbjudande som ger Telia exklusivitet i nätet i hela nio år har man ändå lyckats öka valfriheten för sina boende.


– Förutom Telia kommer vi även att behålla Comhem som vi har haft via telenätet. Då har man två stora aktörer och så finns alltid adsl-alternativet, säger Sören Blom, ordförande.

När det började bli dags att se över bredbandslösningen tog man sig tid och fundrade på alternativen, tex ett öppet nät.

– Vi kom snabbt fram till att vi inte hade så mycket pengar att lägga ut. Vi kände inte heller att vi ville driva fastighetsnätet själva,

vi har inte kunskapen eller tiden att göra det. I vissa föreningar finns det kanske eldsjälar som kan ta det ansvaret, men det var inget alternativ för oss.

Även om kritik har riktats mot den typen av upphandlingar på grund av de långa avtalstiderna, så är det värt det låga priset och förmånliga villkoren, menar Sören Blom. Att det tidigare har varit stora driftstörningar hos Comhem gör att man nu hoppas på en stabilare uppkoppling med Telia. ■

	BRF HASSELBACKEN
Ort: Knivsta	
Storlek: 142 lägenheter	
Byggår: 1991	
Bildad: 1988	
Uthyrning: 1 lokal	

Så sätts vår STAND

Standard, SIS, ISO, SS ... Vi är omgivna av dem överallt i vår vardag. Ändå är få medvetna om att de existerar. Bo bättre tog reda på mer om standarder – varför de finns, vad som kan vara bra att känna till om dem och hur de kan vara till nytta för en bostadsrättsförening.

TEXT: SUSANNA KUMLIEN

SVERIGE ÄR BRA PÅ standarder. Redan på 1920-talet togs initiativet till det som än idag förkortas SIS av Sveriges Industriförbund och Ingenjörsvetenskapsakademi. Sveriges Standardiseringskommissions första standard var A4-formatet som kom 1923. Idag står förkortningen för Swedish Standards Institute, som är ett av tre standardiseringsorgan i Sverige (se faktaruta).

I början sysslade SIS mest med industriprodukter, men idag tas standarder fram på alla möjliga områden. Det finns exempelvis standarder för miljörelaterade begrepp – vad som egentligen menas med uttryck som komposterbar, återvinningsbar och återanvändbar. Utbildning och finans är andra områden där standarder får allt större betydelse i takt med att arbets- och kapitalmarknaderna internationaliseras. Vad menas exempelvis med finansiell rådgivare och vad innebär en viss utbildning eller examen?

Men standarder finns också för mer konkreta ting som att kastrullen passar till kokplattan och var gaspedalen sitter någonstans i bilen. Av de över 26 000 standarder som finns hos SIS idag, är det relativt få som riktar sig direkt till hushållen. Men för den som är medlem i en bostadsrättsförening finns ändå några som är bra att känna till.

MARGARETA LÖNSSJÖ ARBETAR som projektledare på SIS Standardisering med inriktning på bygg och anläggning. Hon påpekar att Boverkets Byggregler (BBR) ofta hänvisar till

olika standarder som bland andra fastighetsägare bör känna till.

– När myndigheter hänvisar till standarder är de tvingande, men annars är standarder helt frivilligt att använda.

EN STANDARD SOM KAN VARA bra att känna till är SS 21054 som beskriver hur man mäter area och volym för husbyggnader. Exempelvis i samband med försäljning/köp kan det vara aktuellt att mäta arean för en lägenhet.

– Särskilt gamla hus från tidigt 1900-tal är ofta uppmätta på olika sätt, och ibland vet man inte ens hur de mättes upp. På den tiden fanns ingen riktig standard.

Ett annat sammanhang då standarden för area och volym i husbyggnader är användbar är vid en föreningsbildning. Då är det viktigt att lägenheterna mäts upp på rätt sätt så att andelstalen blir korrekta. Föreningen vet vad den köper – utan standard för hur mätningarna går till är det lätt hänt att det senare uppstår meningsskiljaktigheter om areor, vilka kan bli upphov till tvister.

EN SITUATION SOM OFTA UPPSTÅR i bostadsrättsföreningar är ombyggnader av lägenheter.

– Då kan det vara bra att känna till SS 914221 som behandlar byggnadsutformning för bostäders invändiga mått med bäring på tillgänglighet. Standarden beskriver hur framkomlighet med rullstol kan/bör ordnas i en lägenhets alla utrymmen: kök, sovrum, hall, badrum osv, men också mått på dörrar

och hur många högsåp en enskild lägenhet ska ha.

Alla arkitektkontor känner till den här standarden, men den som bygger om själv ska förstas kontakta föreningens styrelse och informera om hur man tänkt sig ombyggnaden.

– Om styrelsen då har tillgång till och kunskap om standarden, kan planerna för ombyggnaden stämmas av. Ombyggnader som strider mot byggreglerna om exempelvis tillgänglighet kan då förebyggas.

Den närbesläktade standarden SS 914222 föreskriver hur lägenheten ska vara dimensionerad utifrån funktion. Funktionerna – till exempel sömn, samvaro, måltid, förvaring och tvätt – beräknas utifrån hur många som bor i lägenheten. Standarden anger vad det bör finnas utrymme för i exempelvis ett stort sovrum, ett vardagsrum eller ett kök.

DET FINNS RUNT 2 500 byggstandarder, som revideras med jämna mellanrum. Så det är mycket att hålla reda på för den som vill hålla sig à jour. En fullständig katalog över standarder finns tillgänglig via SIS hemsida.

– I allmänhet kan man säga att kunskapen om standarder är ganska låg.

Men jag tror att deras betydelse kommer att öka. Ett tecken på det är att regeringen har utsett Anne Due till koordinator för att leda regeringens arbete med standardiseringsfrågor i samarbete med SSR, Sveriges Standardiseringsråd. ■



Fönster för generationer

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

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

**H FÖNSTRET
LYSEKIL**

ARD

ISO

ISOs standard-
högkvarter i
Genève.

FAKTA/ FÖRKORTNINGAR

BBR
BBR – Boverkets Byggregler, revideras med jämna mellanrum och kan hittas via Boverkets hemsida (<http://www.boverket.se>). Handlar om tekniska egenskapskrav och tar upp samhällets minimikrav på byggnader vad gäller utformning, tillgänglighet och användbarhet, bärförmåga, brandskydd, hygien, hälsa, miljö, hushållning med vatten och avfall, bullerskydd, säkerhet och energihushållning.

SIS – Swedish Standards Institute är en fristående förening bestående av medlemmar från privat och offentlig sektor. SIS är huvudman för svenskt standardiseringsarbete och deltar också aktivt i ISO och CEN.



SS – Beteckningen SS, Svensk Standard, visar att den är antagen av SIS

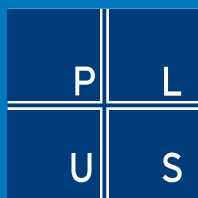
EN – Beteckningen EN på en standard visar att den är antagen av CEN. Sverige har förbundit sig att inte ha motstridande standarder.

Pr EN – Beteckning för att standarden är ute på slutomröstning inom CEN och kan återopas i nationella regelverk.

CEN – Comité Européen de Normalisation, är den europeiska standardiseringsorganisationen med 28 medlemsnationer. En lista på europeiska standarder och mer info finns på deras hemsida: <http://www.cen.eu>



ISO – International Organization for Standardization, har 140 medlemmar från lika många länder. ISO är den världsomspännande standardiseringsorganisationen. Beteckningen ISO på en standard anger att den är antagen av ISO.



UTBILDNINGAR FÖR FASTIGHETSBRANSCHEN

Vårt kursutbud finns på www.plus.se





Jobbet är klart

Sedan mars har våra läsare haft möjligheten att kontinuerligt följa ett stambyte från början till slut på Stambytesbloggen – ett samarbete mellan Bo bättré och Brf Vattenspegeln. Nu är arbetet färdigt och styrelsen knyter ihop alla lösa trådar.

TEXT OCH FOTO: KAJ DABROWSKI

DE FLESTA FÖRENINGAR vet att ett stambyte aldrig kan bli någon dans på rosor. Men även ett så pass krångligt jobb som ett stambyte kan underlättas om föreningen har bra koll på tidigare ingrepp, god ekonomi och en erfaren styrelse.

För Brf Vattenspegeln på Söder i Stockholm var förutsättningarna närmast omvända – den förre ägaren efterlämnade underhållet, dokumentation över tidigare renoweringar och ingrepp saknades och stammarna hade inte bytts sedan 1929. Det gick så långt att den värsta skadan trissade upp föreningens självrisk till 200 000 kronor. Till råga på allt byttes även stora delar av styrelsen ut under projektets gång. Med allt detta i åtanke är det imponerande hur smidigt stambytet har gått för Brf Vattenspegeln.

– **DEN FÖRSTA BORRNINGEN** skedde i april och det sista skruvdraget kommer nu i november. Det har gått bra, det har tillkommit några oförutsedda utgifter, men det har varit sådant man inte kan sja om innan arbetet sätter igång, säger Richard Kristoffersson, nytillsatt kassör. Han menar att det är två huvudfaktorer som har varit nyckeln till det lyckade ►

stambytet – dels har man haft en tillmötesgående entreprenör som har varit tydlig med vad som kommer att ske, och dels har man haft en engagerad och aktiv styrelse.

– Entreprenören hade individuella möten med lägenhetsinnehavarna och var noggrann med att gå ut med information. Styrelsen hade möten flera gånger i veckan, både själva och med byggfirman. Tack vare att alla tog sitt ansvar gick det så smidigt som möjligt, säger Richard Kristoffersson.

ETT PAR STÖRRE PROBLEM tillkom under stambytet. Lokalhyresgästen meddelade plötsligt att man inte kunde bedriva sin verksamhet på grund av störningarna. En dyr läxa för föreningen som blev tvungen att betala för en ersättningslokal och missa en hyresintäkt. I fem av lägenheterna har de vattenburna elementen i hallen blivit tvungna att stängas av, och av misstag klipptes Comhems kabel



– Stålsätt er så mycket som möjligt innan arbetet drar igång och tänk sedan hur skönt det kommer att bli när det är färdigt, säger Richard Kristoffersson, här med dottern Ellen.



Precis innan arbetet med stambytet började tvingade en läckande stam Richard Kristoffersson med familj att flytta. Men nu är allt över med nya stammar och nytt badrum.

av. Men bland alla dalar återfanns även toppar – den gamla hissen behövde exempelvis inte bytas ut som man ett tag trodde. Nu kan man även ta tag i källaren och råvinden med utsikt mot Riddarfjärden som ska göras om till lägenheter för att delfinansiera stambytet.

DE VARDAGLIGA BEKYMREN som ett stambyte medför gick så klart inte att undvika. Bloggen fylldes snabbt med beskrivningar på inplastade lägenheter som sakta fylls med byggdamm. Diskussioner om hur man ska renovera sitt kök eller badrum blandas friskt med uppdateringar om vad de olika leverantörerna har sagt och hur arbetet fortskrider. Förutom att öka gemenskapen bland medlemmarna har bloggen alltså även fungerat som en informationskanal.

– Det var nog roligt för många att läsa. Vi har två trapphus här och ett av dem började tidigare, så de boende i det andra trapphuset fick genom bloggen en liten förhandstitt på vad som väntade dem

Sedan bloggen startade har den fyllts med matnyttiga tips om hur man ska tackla problemen som uppstår vid ett stambyte. Men det absolut viktigaste rådet för föreningar som står inför ett stambyte är enkelt:

– Stålsätt er så mycket som möjligt innan arbetet drar igång och tänk sedan hur skönt det kommer att bli när det är färdigt. När det väl är klart känns det som om det inte var så jäkla jobbigt ändå, säger Richard Kristoffersson. ■

Så mäts lägenhetens boarea

Det är inte ovanligt att den angivna boytan i lägenheter är felaktig. Ombyggnader är vanligtvis skälet till att en boarea med tiden förändrats.

Badrum och toalett är numera självklara standard. Men vid förra sekelskiftet hade många flerfamiljshus dass på gården och bad eller dusch i källaren. När sedan lägenheterna moderniserades fick exempelvis delar av trapphus eller andra utrymmen offras för att ge plats åt toaletter och badrum.

Det kan vara skälet till att den uppgivna boytan inte stämmer när en mätning plötsligt görs många år senare. Men det kan också vara så att mätnormerna förändrats sedan mätningen gjordes. Boytan mäts numera enligt SS 21054:2009. Men det är ytterst få lägenheter som är mätta efter denna standard eftersom den fortfarande är relativt ny.

VIKTIGA BEGREPP

Ett hus med högst två bostäder kallas småhus. En bostad som ligger i ett hus med minst tre bostäder

Pelare, skorstensstock och schakt

Pelare, skorstensstock, schakt mot yttervägg ska inte räknas in i boarea. Men 15 cm inkluderas i boarea från varje anslutande rum.

Innerväggar

Innerväggar 30 cm eller tunnare mäts i sin helhet. Innerväggar tjockare än 30 cm mäts 15 cm in i väggen från varje angränsande rum. Exempel: Om det finns en 42 cm tjock innervägg i bostaden ska 15 cm från varje sida av väggen räknas med. De återstående 12 cm (42 minus 30) räknas inte in i boarea.

Förråd som nås inifrån

En klädkammare eller ett förråd som har ingång inifrån bostaden räknas med.

kallas lägenhet. I lägenheter mäts de utrymmen som ligger inom lägenheten.

Alla våningsplan i bostaden ska mätas mellan ytterväggarnas insidor strax ovanför golvsoclel. Undantaget från denna regel är:

Utrymmen som har en rumshöjd lägre än 1,90 meter (snedtak i vindsvåningar) och utrymmen som inte är tillgängliga via dörröppning, trappa, permanent steg eller lucka med fällbar steg.

Med area menas den uppmätta storleken på en yta. När man mäter ett utrymme ska man i vissa fall bara mäta en del av golvytan. Då blir arean mindre

än ytan. Alltså bör man skilja på yta och area.

Den yta som är säljbar kallas boarea. Lägenhetens andelstal är relaterat till boarea.

Vi försäljning av vindsvåningar kan det bli missvisande när endast boarea redovisas som säljbar yta. Framst eftersom det kan innebära att bara 80 procent av golvytan är säljbar, trots att det golvytymme under snedtaget som inte räknas med i boarea kan vara alldeles utmärkt för möblering.

Slutningsvåningar mäts på samma sätt som småhus. Här räknas exempelvis trapphål till vind eller källare som boyta om det ligger ovan marknivå.

Förråd som nås utifrån

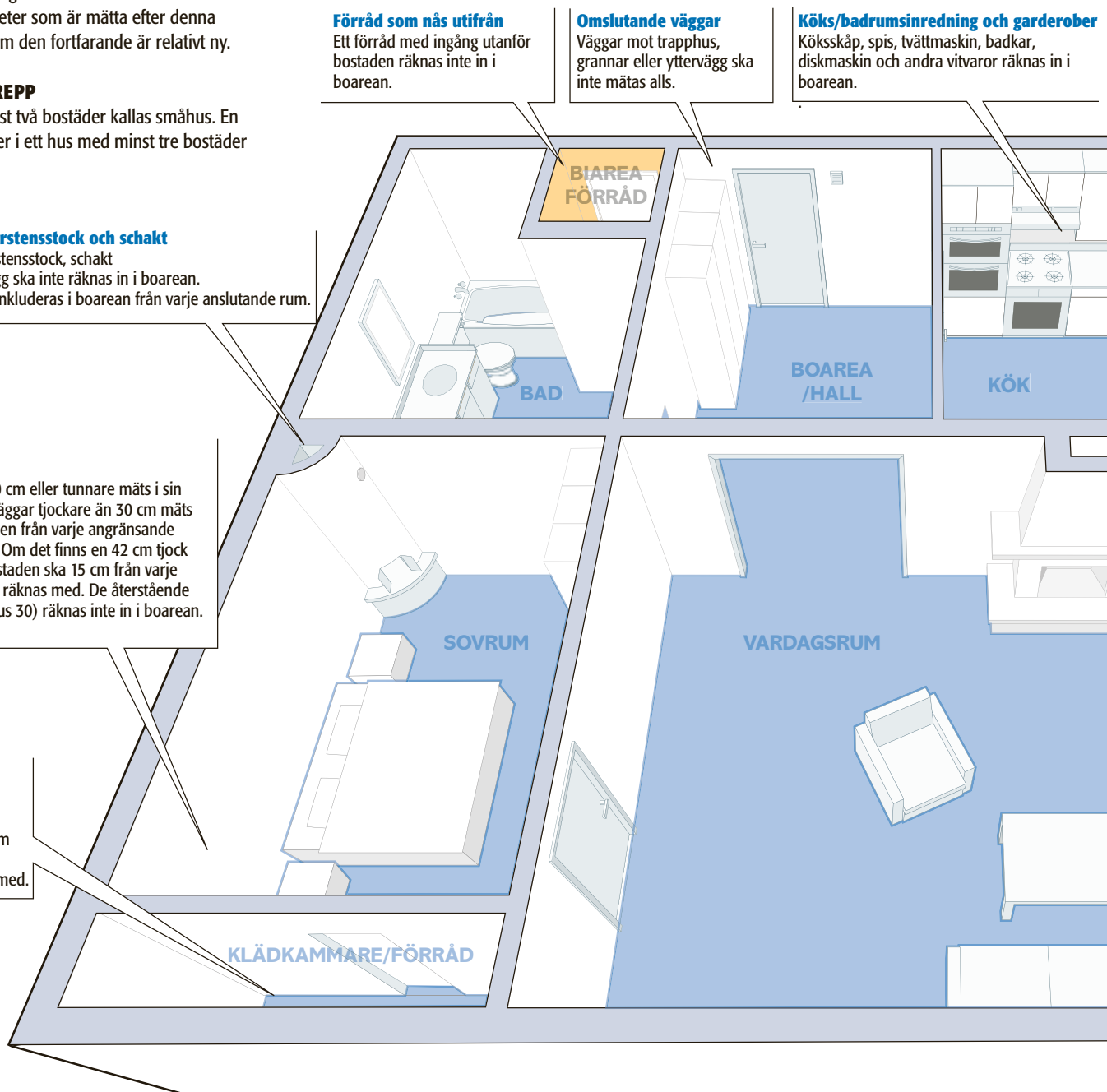
Ett förråd med ingång utanför bostaden räknas inte in i boarea.

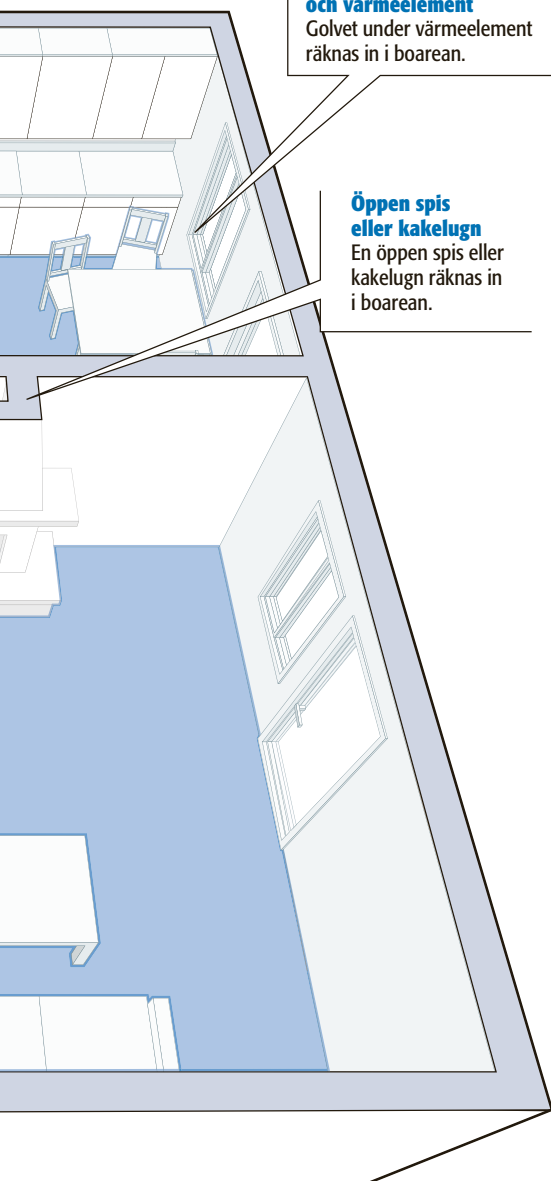
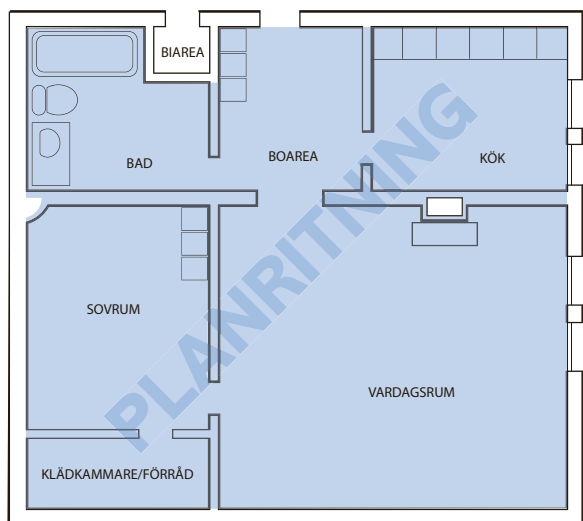
Omslutande väggar

Väggar mot trapphus, grannar eller yttervägg ska inte mätas alls.

Köks/badrumsinredning och garderober

Kökskåp, spis, tvättmaskin, badkar, diskmaskin och andra vitvaror räknas in i boarea.



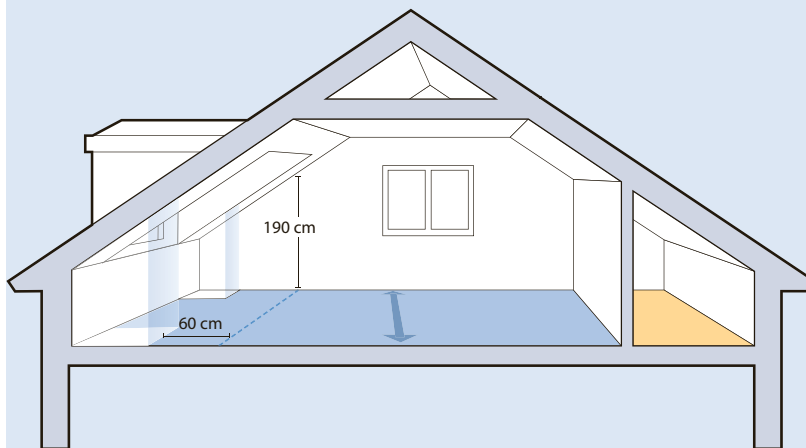


Ska mätas

Ska ej mätas

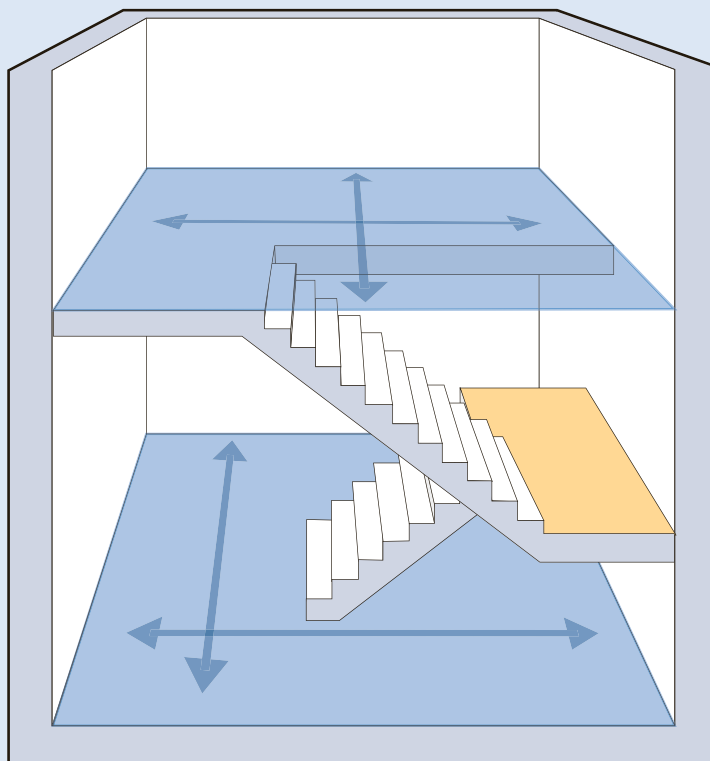
Så mäter du rum med snedtak

Utrymmet i ett våningsplan med snedtak lägre än 190 centimeter räknas inte med i boarea. Alltså, mät hela det utrymme där rumshöjden är minst 1,90 meter. Mät ytterligare 60 centimeter ut under snedtaket om golvet går längre ut.



Trappa

Trapphål räknas med i boarea och mäts som om det vore ett helt golv.



När medlemmar tar öve

Förändrade skatteregler för bostadsrättsföreningar har lett till ett ökat intresse för att medlemmarna tar över lån från föreningen. Det kan göras på olika sätt. Det vanligaste är att medlemmarna betalar in kapital till föreningen, som kan amortera lån med motsvarande belopp. Motivet är att medlemmarna till skillnad från föreningen får göra ränteavdrag.

NÄR SAMTLIGA MEDLEMMAR medverkar i proportion till sina insatser kan det betraktas som en ökning av insatserna. Men om någon eller några medlemmar inte kan eller vill medverka uppstår problem. Svårigheterna att upprätthålla likabehandlingsprincipen i en förening ökar. Olika stora kapitaltillskott medför med nödvändighet uppdelning av andelstalen i en driftsdelen och i en eller flera kapitaldelar, beroende på hur tillskotten sker. Över tiden blir det dock svårt att upprätthålla en klar distinktion mellan drift och kapital, när fastigheten blir föremål för olika underhållsinsatser och investeringar samt när nyupplåning kan bli aktuell.

BORTSETT FRÅN DE SKATTESKÄL som aktualiserar frågan om tillskott, kan ett antal nackdelar anföras om inte alla vill vara med. Det kan även ifrågasättas om det är förenligt med grundtanken bakom en bostadsrättsförening att åstadkomma skillnader i medlemskapet. Det kan leda till problem när det gäller kravet på att alla medlemmar i en bostadsrättsförening ska behandlas lika.

Här är problemområdena föreningen har att hantera:

- Bostadsrättslag
- Skatteregler
- Redovisning
- Medelsförvaltning
- Fastighetsförvaltning
- Övriga förvaltningsfrågor

BOSTADSRÄTTSLAGEN ANGER PRIMÄRT två olika former av tillskott till en bostadsrättsförening; insatser och årsavgifter. Därutöver ges utrymme för upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter, om föreningens

BoRevisions revisorer medarbetar i Bo bättre och delar med sig av kunskap och tips. I detta nummer **ERIK DAVIDSSON**, som skriver om olika former av lån och kapitaltillskott för föreningarna. BoRevision har 24 anställda som verkar som revisorer och rådgivare till mer än 4 000 bostadsrättsföreningar.



stadgar så medger. Det är därför tveksamt om det finns utrymme för andra former av tillskott, som inte sker i proportion till insatserna. Några sanktioner mot andra former av tillskott finns inte, men det medför en betydande risk då det är osäkert vilken rättsverkan aktuella tillskott har gentemot föreningen och i övrigt. Vid exempelvis en likvidation då föreningen upplöses är det inte givet till vilken del andelsägaren kan begära återbetalning av inbetalda belopp.

ÄNDRAD AVDRAGSRÄTT och högre räntor gör det lönsamt för medlemmarna att ta över lån från föreningen. Vid försäljning av andelen kan enligt nuvarande praxis en medlem tillgodogöra sig tillskottet till den del det motsvaras av en amortering i föreningen, men i annat fall fördelas tillförda medel i föreningen på samtliga medlemmar i proportion till insatserna. I det fallet ökar med andra ord inte det så kallade omkostnadsbeloppet med motsvarande belopp som inbetalts som tillskott. Skatteverkets bedömning har förändrats i detta avseende och hur praxis utvecklas och eventuella förändringar i aktuella skatteregler faller dock utanför denna redogörelse.

EN KONSEKVENNS AV differentierade insatser är att föreningen måste upprätta separata andelstal för drift och kapital. Kostnader för drift fördelas efter oförändrad andel (lägenhetens storlek), men kostnader för finansiering (ränta) fördelas efter andel av föreningens kvarvarande lån. Initialt ter det sig enkelt att göra en matematisk uppdelning. Men kravet på rättvis fördelning kompliceras bland annat av frågan om hur avskrivningar ska betraktas i förhål-

lande till de separata andelstalen samt hur föreningen ska hantera sin likviditet.

GÄLLANDE LAGSTIFTNING OCH god redovisningssed anger att redovisningsmässig värdeminskning ska ske genom årlig avskrivning fördelad över tillgångens nyttjandeperiod. Avskrivningarna är en del av redovisade kostnader för fastigheten, men medför till skillnad från exempelvis underhåll och reparationer inga utbetalningar. Avskrivningarna är avsedda att fördela kostnaden över tiden i syfte att dels ge en rättvisande bild av en förbrukning, dels skapa utrymme för återanskaffning genom avsättning av medel. Det senare innebär i normalfallet utrymme för amortering av lån. Vid differentierade insatser/kapitaltillskott uppstår problem med hur den likviditet som erhålls genom ett avgiftsuttag inklusive avskrivningar ska hanteras. I förhållande till de andelsägare som gjort tillskott och amorterat "sin" andel av föreningens lån uppstår en överlikviditet på grund av avskrivningarna. De som betalat större insatser/tillskott kan därmed få acceptera att i någon mening få betala två gånger, genom tillskott och framtida årsavgifter om de inte får en räntekompensation.

UR FÖRENINGENS PERSPEKTIV är mest lönsamt att amortera lån, men en del av likviditeten är hänförlig till andelar som saknar eller har amorterat "sina" andelar av föreningens lån. Ränteutgifter skulle därmed kunna ge utrymme för lägre avgifter för dessa, istället för att sänka räntekostnaderna för övriga genom amortering. En justering av avgifterna baserad på en fiktiv räntekompensation internt är givetvis möjlig, men blir snabbt svår att hantera.

r lån bör alla vara med

ETT ALTERNATIVT TILLVÄGÅNGSSÄTT är att årsavgifterna baseras på en kostnad som inkluderar endast den del av avskrivningarna som motsvaras av amorteringar. Det medför en lägre avgiftsnivå totalt och att föreningen kommer att redovisa resultatmässiga underskott som ackumuleras över åren. Större balanserade underskott behöver visserligen inte betyda några problem i sig i en Brf, men det kan kräva en stor pedagogisk insats när styrelsen ska förklara vad som är hänförligt till den "vanliga" driften respektive justering för amortering/avskrivningar. Det riskerar även att påverka bedömningen av föreningens ekonomiska ställning.

OAVSETT VILKA TEKNISKA lösningar en förening väljer blir den ekonomiska förvaltningen mer omfattande med differentierade insatser/tillskott. Dels blir räkenskapsmaterialet mer omfattande, dels behöver tillämpad modell för likabehandling av medlemmar dokumenteras. Årsredovisningen måste innehålla mer information som tillgodoser informationsbehovet för olika medlemskategorier och potentiella medlemmar, respektive finansinstitut.

STYRELSEN SVARAR FÖR föreningens förvaltning. Det innebär bland annat att ansvara för föreningens tillgångar och skulder. Bostadsrättslagen innehåller regler om hur föreningens intressen i vissa situationer kan innebära inskränkningar för den enskilde medlemmen, exempelvis vid större renovering eller ombyggnad. Men de reglerna avser enskilda händelser och ger knappast något utrymme för att systematiskt göra skillnad mellan olika kategorier av medlemmar. Styrelsens ansvar att efter differentierade insatser/tillskott hantera alla medlemmar lika kan bli en svår fråga.

ÄVEN OM SEPARATA ANDELSTAL har beräknats på ett korrekt sätt, blir förvaltningen av föreningens likvida medel och lån ett område som i

längden inte kan hanteras på ett neutralt sätt. Styrelsens förvaltning får olika innebörd för olika medlemmar, beroende på insatserna. Olika styrelseledamöter kan av samma skäl ha olika intressen vid exempelvis placering av lån. I förlängningen kan det bli svårt att hitta personer till styrelsen som är beredda eller kvalificerade att hantera den här typen av frågor och problem.

DET ÖKADE INTRESSET FÖR fördelade lån är primärt skattedrivet och en ambition bör vara att alla medlemmar deltar. Ett genomförande med differentierade tillskott innebär risker och skapar potentiella problem för föreningens förvaltning. Ska ett sådant beslut tas bör det föregås av en samlad och noggrann bedömning av fördelar och nackdelar.

OM EN FÖRENING TROTS redovisade risker ändå väljer att genomföra differentierade insatser/tillskott är det en bestämd rekommendation att välja en så enkel lösning som möjligt. Separata andelstal för drift och kapital och hänförliga stadgeändringar är nödvändiga. Men i övrigt bör man exempelvis redovisa avskrivningar på sedvanligt sätt och inte ta hänsyn till överlikviditet genom intern räntekompensation.

Men för att slippa problem är det bästa trots allt att samtliga medlemmar medverkar i proportion till sina insatser.

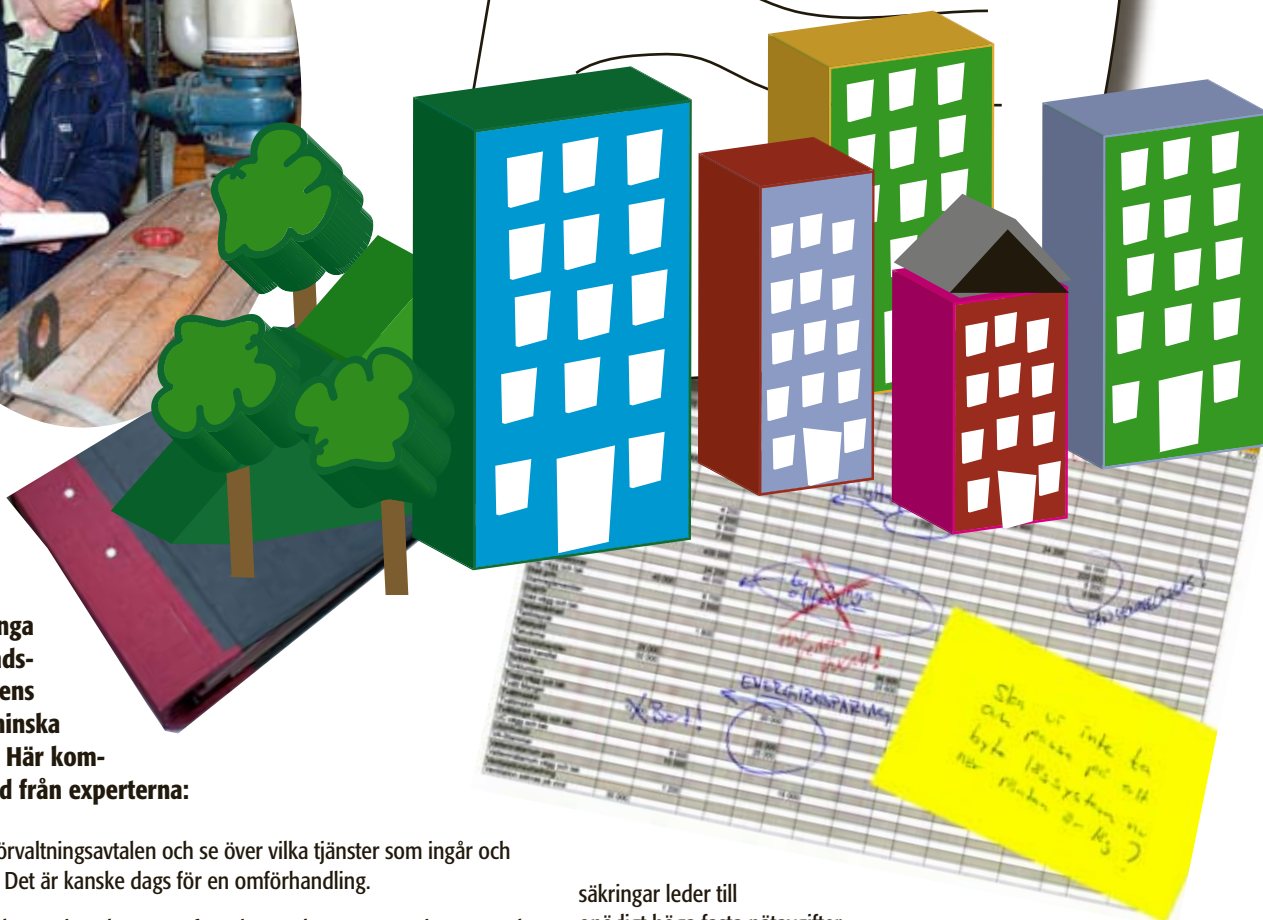
**Nästa sida:
10 sätt
att sänka
föreningens
kostnader**



10 tips för att förbättra föreningens ekonomi



KONTRAKT



Det finns många sätt för bostadsrättsföreningens styrelse att minska kostnaderna. Här kommer några råd från experterna:

- ❶ Gå igenom förvaltningsavtalen och se över vilka tjänster som ingår och vad ni behöver. Det är kanske dags för en omförhandling.
- ❷ Kontrollera ekonomin och se över föreningens kontron. Har ni ett transaktionskonto bör ni tänka på att det inte ger någon eller mycket låg ränta.
- ❸ Erbjud boende att köpa råvinden och bygga om till etagelägenheter eller renovera vinden, bygg lägenheter och sälj.
- ❹ Fördela föreningens lån på medlemmarna. Räntan på föreningens lån är inte avdragsgill, men det är privatpersoners räntor. OBS alla medlemmar bör medverka! (se artikel föregående sida)
- ❺ Skaffa fram regler och ramavtal, standardbrev för uppsägningar av kontrakt, andrahandsuthyrningar och sköt dessa själva. Använd jurist först när ett ärende måste drivas vidare till hyresnämnd eller exempelvis tingsrätt.
- ❻ Kontrollera säkringsstorleken för föreningens el-abonnemang. För stora

säkringar leder till onödigt höga fasta nätavgifter.

- ❼ Kolla temperatur i trapphus, garage och gemensamhetsutrymmen, den kan oftast sänkas avsevärt. Kolla även armatur i trapphus och gemensamhetsutrymmen. Byt till lågenergilampor.
- ❽ Sänk energiförbrukningen och ta vara på överskottsvärmen genom att installera en värmeväxlare eller/och en avloppsvärmväxlare.
- ❾ Installera individuell mätning av vatten- och värmeförbrukning. Eget ansvar hos de boende kan sänka värmekostnaderna avsevärt.
- ❿ Komplettera sopsorteringen med kompostering. Myllan kommer att komma väl till pass i rabatterna och mängden sopor minskar.

Höga elpriser även i vinter

Fastighetsägarna förutspår ännu en vinter med höga elpriser. I en debattartikel i SvD:s Brännpunkt kritiserar Reinhold Lennebo, vd Fastighetsägarna Sverige, och Christer Jansson, vd Fastighetsägarna Stockholm, näringsministerns och elproducenternas försäkran att elpriserna den kommande vintern kommer att vara lägre än förra året. Istället menar de att misstagen som gjordes förra året som ledde till de höga priserna nu görs på nytt.

I SLUTET AV OKTOBER TRÄFFADE näringsminister Maud Olofsson ledningen för Vattenfall och Eon och förklarade efteråt att hon tror på en ”mycket lugnare situation i vinter”. Även elbolagen har lämnat försäkringar om att elpriserna inte ska rusa i höjden den kommande vintern, då alla renoveringar av kärnkraftverken är planerade att vara avslutade innan vintern. Men samma planering gällde även förra vintern. Då blev renoveringarna försenade gång på gång, vilket ledde till de höga priserna.

REINHOLD LENNEBO OCH Christer Jansson menar även att då förra vinterns priser ledde till höga vinster för bolagen, samt att de samäger de svenska kärnkraftsreaktorerna och kontrollerar cirka 85 procent av elmarknaden i Sverige, har elbolagen ett mindre incitament att göra ett bra jobb. För att ändra på detta föreslås tre åtgärder: att lösa upp samägandet av kärnkraftsreaktorerna, att stärka tillsynsmyndigheterna som även ska skärpa sina krav på bolagen samt att transparensen på den nordiska elmarknaden ökar för att förhindra manipulation av elpriset.

SBC omformulerar sig

Sveriges Bostadsrättscentrum har antagit en ny formulering av sin affärsidé.

DEN NYA FORMULERINGEN LYDER: ”Vi skapar och förvaltar värden för bostadsrättsföreningar, bostadsrättsägare och bosparare” och ersätter den tidigare frasen att ”i alla delar av förvaltningskedjan skapa, förvalta och utveckla värden som är till nytta för bostadsrättsföreningar, boende och bosparare”.

– Den nya formuleringen speglar tydligare det renodlade SBC och vår marknadsledande tjänsteverksamhet för bostadsrättsföreningar. Vårt fokus ligger på att skapa och förvalta värden för våra kunder genom att erbjuda flexibla lösningar med hög kvalitet, säger Niklas Knight (bilden), vd och koncernchef SBC, i ett pressmeddelande.



Svensktillverkade kvalitetsfönster – monterat och klart

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

Läs mer på www.wisy.se



Hur får jag rätt mot föreningen?

Fråga: Jag har en fyrarumslägenhet i bostadsrätt. För några år sedan fick jag ett jobb på annan ort, men jag behöll min lägenhet eftersom jag bor där med jämna mellanrum och utifall min arbetssituation skulle förändras. Jag har fortfarande lägenheten kvar, mina barn bor permanent i bostaden och jag jobbar fortfarande på distans och kommer regelbundet hem varje månad. Föreningen anser nu att jag hyr ut lägenheten i andrahand. Men det anser inte jag eftersom jag ju bor där själv med jämna mellanrum och betalar själv avgiften. Snälla, vad säger lagen och vad ska jag göra? Snälla, hjälp mig med detta spørsmål.

Orolig bostadsrättshavare

Svar: Det är upp till föreningen om de vill driva frågan rättsligt eller inte. Föreningen måste först ge dig tillfälle att vidta rättelse och upphöra med den påstådda andrahandsupplåtelsen. Om föreningen inte tror på din förklaring kan de säga upp bostadsrätten på grund av förverkande, även om du skulle ha rätt i sak. Uppsägningen innebär inte nödvändigtvis att du i slutändan kommer att avhysas.

När du bestrider uppsägningen måste tvisten prövas i allmän domstol. Du bör anlita juridiskt ombud för att någorlunda minimera risken att förlora även om du skulle ha rätt i sak. Det är inte alla som har rätt som också får rätt i allmän domstol. Dessutom har du bara rätt till prövning i en instans. Om det går snett i tingsrätten är det inte säkert att du får prövningstillstånd i hovrätten.

Tänk på att domstolen inte tar ansvar för att utgången i målet blir materiellt riktig i förhållande till vad som egentligen hänt – något som med lite god vilja förmodligen skulle kunna utredas av domstolen – utan den tar fasta på vad som åberopas från respektive part. Det betyder att du riskerar förlora även när du egentligen borde kunna vinna om du inte tillvaratar din rätt på bästa sätt.

Alla bör känna stark oro inför att utsättas för rättslig prövning efter det att rätten till prövning i två instanser försvann i samband med omfattande ändringar av rättegångsbalansen år 2008.

Innan tvisten är ett faktum kan du begära medling i hyresnämnden. Det är ett bra sätt att få gehör för dina synpunkter inför opartisk och kompetent medlare; de föreningar



som är fel ute brukar få höra det från hyresrådet och det är inte ovanligt att problemet därigenom försvinner. Hyresnämnden är gratis, snabb, kompetent, samvetsgrann och ger ofta god effekt.

**Jörn Liljeström,
Lex Advokatbyrå**

Medlem river utan tillstånd

Fråga: Vad gäller när en ny medlem flyttar in och börjar ta bort väggar utan tillstånd? Vi har problem med en boende som säger att han anlitat en fackman och ska komma in med ritningar och ansökan om att få ta bort en bärande vägg. Problemet är bara att han redan börjat bygga om och ta bort delar av en vägg. Vad gör vi?

Per

Svar: Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopps-, värme-, gas- och vattenledning eller annan väsentlig förändring. Även större förändringar av annat slag som påverkar det historiska värdet eller bostadens karaktär kan kräva styrelsens tillstånd.

Om en boende redan påbörjat en renovering innan styrelsens gett sitt tillstånd kan styrelsen kräva att det som gjorts återställs. Det kan ibland krävas om det gjorts ingrepp i bärande väggar på ett icke fackmannamässigt sätt.

Visar det sig däremot att allt gjorts på ett

riktigt sätt och styrelsen bedömer att det finns anledning att ge tillstånd i efterhand behöver återställande naturligtvis inte ske. Så länge det inte uppstår påtaglig olägenhet eller skada kan samtycke till förändring ges. Försök komma överens med bostadsrättshavaren. Bra relationer med föreningens medlemmar innebär alltid i längden mindre arbete för styrelsen.

Det är kanske bra om det sker mycket omflyttningar i huset att regelbundet gå ut med information om vad som får göras. Det gäller att vara generös när det finns önskemål bland de boende i huset om att få göra ombyggnader som inte innebär påtaglig olägenhet eller skada. En alltför nitisk inställning, där allt som kan förbjudas också förbjuds, kan leda till långa, trista konflikter eller att ombyggnader istället görs innan styrelsen eller utan att styrelsen gett sitt tillstånd.

Det är i regel alltid ok att göra ändringar som endast berör det som bostadsrättshavaren ändå har underhållsansvar för, byte av golv, nya ytskikt, renovering av badrum och kök samt ingrepp i vägg som inte är bärande.

Jörn Liljeström

Vilka regler gäller för ekonomiska beslut?

Fråga: Vilka regler gäller när ett ekonomiskt beslut ska tas, exempelvis om ändring av avgift eller ombyggnader? Måste det inte finnas med på dagordningen så satt alla i styrelsen hinner förbereda sig. Vad gör man om man inte varit närvarande och ett beslut fattats utan att man känt till att det skulle tas upp på mötet?

Paul

Svar: Villkoren för dessa beslut framgår av bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Om ingen inskränkning gjorts i stadgarna äger styrelsen rätt att besluta om höjd avgift när styrelsen själv bedömer att det är nödvändigt. Om inget särskilt angivits i stadgarna äger styrelsen rätt att fatta beslut även om större renoveringar och rentav även ombyggnad. Många föreningar har dock stadgar som anger begränsningar vad gäller just ombyggnad. Stämmobeslut kan i regel endast fattas om beslutspunkten framgått av kallelsen. Om felaktigt beslut fattats, det vill säga utan att ärendet framgått i kallelsen, finns möjlighet att överklaga beslutet.

Jörn Liljeström

**God dag,
kära granne!**

**Mäklarkedjan
Fastighetsbyrån
har genomfört en undersökning för
att se vilka egenskaper man ska ha
för att betraktas som en bra granne.**

1001 personer i åldrarna 20–74 deltog i undersökningen, vars resultat visar att det är de små sakerna som räknas mest.

Hela femtio procent av de tillfrågade uppgav att det de uppskattar mest hos en granne är att de alltid hälsar glatt. På delad andra plats kom att man kan umgås socialt med grannen och att denne hjälper till med posten och blomvattningen när man åker på semester.

Något överraskande för bostadsrättsinnehavare är att endast fyra procent tyckte att det var viktigast att grannen är aktiv i föreningsarbetet och två procent att man kommer till gemensamma aktiviteter, exempelvis städdagar.



Vindkraft i medvind

För första gången har svensk vindkraft producerat mer än 3 TWh el på ett år. Det visar ny statistik från Energimyndigheten.

VINDKRAFTSPRODUCERAD EL utgör idag lite över två procent av den totala elkonsumtionen i Sverige, vilket motsvarar cirka 1,2 miljoner hushåll med en genomsnittlig elkonsumtion på 2500 kWh. Takten ökar snabbt – perioden 2006–2009 steg den årliga ökningen till 440–570 GWh och i år har man alltså redan överstigit 500 GWh.

– Den första terawattimmen tog 20 år att uppnå, och den andra tog två år. Det är glädjande att den tredje terawattimmen uppnåtts ännu snabbare, säger Camilla Rosenberg vid Energimyndigheten.

UNDER 2009 VÄXTE VINDKRAFTEN med 31 procent globalt och hela 39 procent i Europa, vilket gör vindkraft till den snabbast växande energikällan.

– Att vindkraften är så populär är inte konstigt. Det är en konkurrenskraftig förnybar energikälla som minskar elproduktionens klimatpåverkan och sänker elpriserna, säger Annika Helker Lundström, vd Svensk Vindenergi.

Skyltar till er förening

15% rabatt med rabattkoden "brf"

**Dörrskyltar, informationsskyltar,
märkskyltar, registerskyltar
och parkeringsskyltar!**

www.skylltmax.se



SignMax AB | info@skylltmax.se | 031-44 81 78



Cykelgarage Boge



**BLIDSBERGS
MEKANISKA**

WWW.BLIDSBERGS.SE

Så hittar du en bra konsult

En av våra läsare uppmärksammar ett vanligt problem med den här frågan:

"Det skrivs ofta om att man ska anlita en bra konsult när man ska göra något större arbete i föreningen, men när man börjar fråga omgivning om någon som är bra och opartisk får man inget svar. Var får man tag i någon som är intresserad av att hjälpa till vid till exempel ett stambyte?"

TEXT: INGER EVERTSON

VI VÄNDE OSS TILL expertisen och fick det här svaret:

Det finns flera sätt, branschorganisationerna är ett. Konsultgruppen.nu organiserar konsulter och projektledare, och det finns hemsidor där man kan beskriva sitt projekt och hitta en konsult som är kontrollerad.

Birger Jörnhammar på BJ Konsult AB hänvisar till Sveriges Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och dess konsultgrupp.

– Jag är själv med i både i SBR och i Konsultgruppen, där det krävs adekvat utbildning för medlemskap, säger han.

Han tycker att det är viktigt att den man anlitar har någon form av certifiering och absolut en försäkring.

– När man ser programmet "Fuskbyggarna" i TV4 blir man helt förbluffad. Alla borde ha en "huskonsult" som man kan bolla idéer med och som kan tala om hur man till exempel hittar en bra byggare. En av konsultens arbetsuppgifter är att utforma upphandlingsunderlag.

Han säger också att de föreningar som tillhör en bostadsrättsorganisation har tillgång till konsulter via organisationen, och dessa konsulter håller oftast hög kvalitet.

Andra föreningar råder han att anlita en konsult som kan ge tips och råd i olika frågor, eftersom styrelsen inte alltid själv har den kompetens som behövs.



ILLUSTRATION: JULIA EAGERHEM

I övrigt kan det vara bra att ta hjälp av sitt personliga nätverk. Har någon annan förening bra erfarenhet av en duktig projektledare kan man ju anlita vederbörande.

Affärsnätverken, tex BNI, har ofta olika yrkeskategorier i sina register. Man kan bota- niserar på nätverkens hemsidor, där medlemmarna är registrerade, eller som styrelse-

ordförande eller styrelsemedlem besöka affärsmöten.

Det har nu också dykt upp sajter på internet där man som företag kan handla tjänster och i något fall också få budgivning för att hitta så lågt pris som möjligt. Exempel på sådana sajter är Biddler och Bra byggare. ■



Branschreglerna för tätskikt i våtrum.

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



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

I GVK INGÅR:



Fastighetsförvaltare

Bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare kan från och med i år anlita auktoriserade fastighetsförvaltare. Förhoppningen är att den nya auktorisationen ska leda till bättre fastighetsförvaltning och en höjd prestige för yrket.

TEXT OCH FOTO: KAJ DABROWSKI

AFF ÄR ETT BRANSCHFÖRUM FÖR fastighetsförvaltning med fokus på utbildning, utveckling och standardisering. Medlemmarna består av ett 50-tal stora aktörer inom fastighetsförvaltning som representerar fastighetsägare såväl som konsulter och entreprenörer. I våras beslutade styrelsen att införa ett auktorisationssystem för fastighetsförvaltare som förväntas ge en jämnare och högre kvalitet i yrkeskåren. I slutändan innebär detta en högre kvalitet för slutkunden.

– Auktorisation av fastighetsförvaltare är något som många aktörer i branschen har efterfrågat. Fokus har länge legat på nyproduktion och byggande medan förvaltningsprocessen har glömts bort. Auktorisationen kommer att se till att de som jobbar inom förvaltning får den uppskattning de förtjänar, samtidigt som kvaliteten på fastighetsförvaltningen ökar, säger Peter Ovsianikow, vd i Aff Service AB.

KRAVEN PÅ FASTIGHETSFÖRVALTARE som vill bli auktoriserade är högt ställda och innefattar bland annat relevant utbildning och ett antal års yrkeserfarenhet. Uppfyller man kraven får man göra ett skriftligt prov och ett projektarbete som leder till godkänd auktorisation. En godkänd auktorisation gäller sedan i fem år med möjlighet till förnyelse. Bryter man mot de uppsatta normerna eller de etiska riktlinjer som Aff har satt upp kan auktorisationen dras in.

AUKTORISATIONEN KOMMER I EN TID då flera fall om oegentligheter i bygg- och förvaltningsbranschen uppdagats. Utredningen kring den misstänkta muthärvan i Göteborg har fått mycket medial uppmärksamhet och pekar bland annat på bristen på intern kontroll.

– Oavsett vad som egentligen har hänt i Göteborg visar det här fallet att ett slags kvalitetsstämpel för fastighetsförvaltning behövs. Auktorisationen kan inte eliminera enskilda personers agerande, men den kan förebygga



– Det kommer att bli attraktivt att vara auktoriserad och de positiva effekterna för bostadsrättsföreningarna kommer att märkas redan nästa år, säger Peter Ovsianikow.

oförståndigt handlande genom kunskap och insikt. En auktoriserad förvaltare har kunskap om var gränserna går, vilket gör att risken för överträdelser kraftigt begränsas, säger Peter Ovsianikow.

Han menar att även om Aff inte har möjligheten att fysiskt kontrollera att förvaltarna sköter sig så har de i slutändan ett åtagande mot sin arbetsgivare. Utöver det så kommer auktorisationen leda till att medvetandegraden, vidareutbildningen och viljan till att ligga i framkant ökar bland fastighetsförvaltarna.

AFF BEDÖMER ATT DET FINNS ungefär 5 000 aktiva fastighetsförvaltare i Sverige och räknar med att auktorisera ungefär hundra om året. De 14 första hittades bland Aff:s medlemmar

och fick sin auktorisation i september.

– Det kommer att bli attraktivt att vara auktoriserad. För bostadsrättsföreningar innebär detta att man kommer att få en förbättrad kvalitet i leveransen i form av en bättre och professionellare hantering av fastighetsförvaltningen. Effekten kommer att märkas av redan nästa år, säger Peter Ovsianikow.

Man vill även göra jobbet som fastighetsförvaltare mer attraktivt, speciellt nu när man står inför stora pensionsavgångar och hoppas kunna locka fler unga till yrket.

– Det finns få jobb som är lika mångfasetterade och intressanta som fastighetsförvaltare. Den stora majoriteten som gör ett bra jobb får inte heller den uppmärksamhet de förtjänar. Vi hoppas att det kommer ändras nu, säger Peter Ovsianikow.

med "körkort"

Så går processen till:

Steg 1. Kriterier

För att kunna bli auktoriserad måste man uppfylla ett av nedanstående kriterier:

- Relevant högskoleutbildning med 180 högskolepoäng och tre års yrkeserfarenhet.
- Relevant yrkeshögskola och fem års yrkeserfarenhet.
- Annan relevant utbildning och åtta års yrkeserfarenhet.

Steg 2. Ansökan

Hela ansökan sker på Aff:s hemsida www.aff.nu. Dokument som intygar utbildning och erfarenhet bifogas i ansökan.

Steg 3. Förkunskapstest

50 flervalsfrågor från åtta kompetensområden



utgör förkunskapstestet. Det ger en chans att ta reda på sina starka och svaga sidor så att man kan förbereda sig inför auktorisationsprovet.

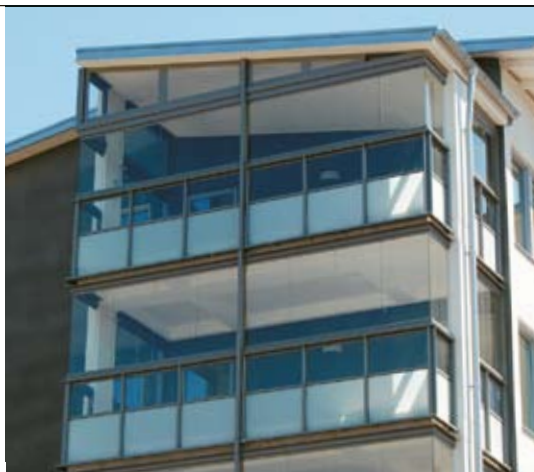
Steg 4. Auktorisationsprov/projektarbete

Provet består av 400 flervalsfrågor från åtta kompetensområden och utförs under en heldag. Man ska svara rätt på 60 procent av frågorna för

att bli godkänd. Projektarbetet är format som ett praktikfall och ska redovisas skriftligt inom en månad efter att man har gjort provet.

Steg 5. Auktorisation

Aff:s auktorisationsutskott godkänner provresultaten och utfärdar ett auktorisationsbevis som är giltigt i fem år. Efter fem år måste det skriftliga provet göras om.



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



Svenska PVC-fönster kostar
lite mer än importerade.

Tack och lov!



KOALA MARKETING

Pris och kvalitet hänger ihop.

Fönster från våra medlemmar är tillverkade i Sverige under reglerade arbetsförhållanden och med material av absolut högsta kvalitet. De är testade och besiktigade av SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, med högt betyg. Du får vad du betalar för. Anlita något av medlemsföretagen så får du fönster som är värda varena krona.



www.pvcfonster.se

Ett informationssamarbete mellan svenska tillverkare av PVC-fönster.
Berlings glas 035-18 01 80, Enomic Fönster 019-603 24 40,
Fönsterfabriken 020-77 70 00, FönsterGruppen 0340-66 04 00,
MIR-Gruppen 0492-795 50, NS Fönster 044-421 20
och Plastrifönster 0226-559 00.

Mer information finns i broschyren Fönster som aldrig behöver målas,
välkommen att beställa den på hemsidan.

Radon i bostäder minskar i Stockholm

Radonhalten i Stockholms bostäder har minskat sedan 1990,
visar en ny studie av forskare vid Göteborgs universitet.

I studien mättes radonhalten i totalt 108 slumpvis utvalda bostäder i Stockholm under vintrarna 2006 och 2007. Resultatet visar att medelvärdet för radon har minskat från 76 till 64 becquerel per kubikmeter. Sänkningen innebär att cirka fyra cancerfall om året kan undvikas.

– Det är en klar förbättring och kan betecknas som ett bra värde i sammanhanget. Stockholm har generellt lägre halter än riket i stort, säger Peter Fagerström, en av forskarna bakom studien, till TT.

Samtidigt ligger andelen bostäder med radonhalter över riktvärdet på 200 becquerel fortfarande oförändrat på cirka sex procent. Radongasen i bostäder beräknas orsaka cirka 20–25 fall av



Vintern kommer!

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

Isolering – din bästa investering!

Tilläggsisolering av vinden är den mest energibesparande åtgärden du kan utföra. Korrekt utförd och tillräcklig isolering av vinden sänker som regel uppvärmningskostnaden med minst 20% per år.

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 klimatskärmstreprenad.

Läs mer på www.abis.se eller kontakta oss per telefon.



AB Isolerservice
08-795 64 10
www.abis.se



AB Isolerservice ingår i Klimatskärm Sverige AB. "Sveriges ledande och mest erfarna isoleringstreprenörer".

Tryggt och snyggt med samarbetsprojekt

En bostadsrättsförening kan tjäna mycket på att samarbeta runt olika frågor med sina grannar. Genom samarbete går det att hålla nere en rad olika kostnader för drift och underhåll.

EN VANLIG BOSTADSRÄTTSFÖRENING har svårt att påverka hur den närmaste hållplatsen ser ut, den mörka parken bredvid ens kvarter eller den anskrämliga containern som blivit mer eller mer permanent utanför grannfastigheten. Saker som påverkar trivseln minst lika mycket som trappstädningen.

Klotterсанering är ett annat exempel, ofta krävs det ett samlat grepp för att hålla klotterbenägenheten i schack. Det spelar ingen roll hur flitigt en enskild fastighetsägare sanerar efter klotterattackerna, får klotret sitta kvar på grannhusen är det snart lika kladdigt igen.

Trots det är organiserat samarbete mellan fastighetsägare i bostadsområden med blandade ägarformer ovanligt. Varför det? Jo, helt enkelt för att samarbete är svårt.

Men det betyder inte att samarbete kring gemensamma tillgångar är dömt att misslyckas. Ekonomipristagaren Elinor Ostrom har studerat ett flertal lyckade och misslyckade samarbeten världen över. Hon har identifierat tre mekanismer som måste klaffa för att ett samarbete ska fungera:

- Någon eller några måste vara beredda på att investera både tid och pengar utan att på förhand veta om ansträngningarna kommer att bära frukt.
- Tillräckligt många eller tillräckligt stora aktörer måste binda sig på ett övertygande sätt för att projektet ska upplevas som trovärdigt.
- Det får inte finnas alltför många fripassagerare. Därför måste aktörerna ha en möjlighet att hålla ett öga på varandra så att fusk kan förebyggas



"Fastighetsägare i Gamlestad" är ett projekt i Göteborg som lyckats med detta. En viktig framgångsfaktor är att en stark aktör som fastighetsbolaget Poseidon, som äger mer än 40 procent av fastighetsbeståndet, var beredda att ta en stor del av ansvaret. Föreningen har 42 medlemmar – 13 av 29 hyresfastighetsägare, 17 av 24 bostadsrättsföreningar och 12 av 22 lokalfastighetsägare.

"Fastighetsägare i Gamlestad" har bedrivit ett flertal brottsförebyggande projekt. För ett drygt halvår sedan sammanställdes en enkät som visar att tryggheten och trivseln ökat i området. Fler vågar sig ut kvällstid, fler upplever den egna

stadsdelen som positiv och så vidare.

– Syftet var att göra Gamlestad tryggare med fokus på den mörka delen av dygnet. Vi tittade bland annat på hur vägar, parker och bostadsgårdar kan göras tryggare, säger Lena Tunborn, projektledare.

De synpunkter som kom fram listades i ett protokoll, och utifrån det kontaktar föreningen ansvariga för att diskutera vilka åtgärder som behöver sättas in

Man har hållit seminarier på temat "Trygga Gårdar" med information, tips och inspiration om hur medlemmarna kan utveckla och stärka trivseln och tryggheten i området.

Mer inspiration på tryggagamlestad.se ➤

Incitament för att vara med i partnerskapet Fastighetsägare i Gamlestad:

- En plattform för kontakter med myndigheter och andra aktörer
- Inflytande över trygghets- och annat utvecklingsarbete
- Tillgång till ett nätverk för samarbete och informationsutbyte
- Kunskaper om trygghetsskapande och

brotsförebyggande åtgärder

- Samköpsfördelar och gemensamma tjänster
- PR genom regelbunden utgivning av hushålls- och företagsinformation
- Rätt att använda medlemskapet i sin egen marknadsföring
- Kostnadsfri trygghetsbesiktning av sitt bostadshus och p-platser
- Kostnadsfritt grundskydd mot klotter

Energispartips!
Spara tusentals kWh/år och lägenhet
Byt till Elless Sparlatorer och duschar!
Då förvandlas era blandare i verkligheten till marknadens mest energieffektiva!
Monteras på befintliga armaturer!

ELLESS
WATER SAVING SYSTEM

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

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

www.elless.com

"Kontakten med andra är ovärderlig"

Malin Rosenqvist, Brf Gamlestadstorget

Vad har varit största vinsten med projektet?

– Personligen har jag lärt mig väldigt mycket som jag har igen i vår förening men även privat. Sen är ju kontakten med andra fastighetsägare ovärderlig.

Vad anser du att ni som enskild förening vunnit på detta?

– Vi har ju bara varit med drygt ett år, så det är inget speciellt jag kan peka på, men vi har fått en hel del information från andra fastighetsägare inför upphandlingar. Vi är ju även hyresvärd för ca 15 hyreslägenheter och där har vi inte så mycket erfarenhet. Belysningen på Lars Kagggatan har vi dock stor nytta av. Även den nya hundleksplatsen kommer vara något vi drar nytta av.

Kan man som förening göra helt egna vinster genom att engagera sig i ett projekt som detta?

– Ja, att tillsammans kunna göra större



upphandlingar. Ju fler man är desto mer kan man pressa priserna.

Har ni tagit initiativ till något projekt eller lagt ner stort engagemang i någon enskild del?

– Just nu kikar vi på att göra en större upphandling för sophanteringen. Vill även

komma fram till en lösning för att få slut på moppekörandet sommartid.

Går det att som liten enskild förening göra sin röst hörd när stora fastighetsbolag är med?

– Ja, jag har aldrig känt mig "mindre". Men sen är det ju bara att inse att de har en hel del mer kunskap och erfarenhet än vi. Men det är bara positivt, vi lär oss mycket!

Goda råd till en förening som överväger att ingå ett större samarbete?

– Tveka inte, tillsammans så kan vi göra mycket. Du får många kontakter och du lär känna ditt område på ett annat sätt. I en liten förening är det lätt att man får skygglappar och bara ser sitt hus. Men på det här sättet vidgas vyerna och man inser hur viktigt det är att hela stadsdelen ska fungera och må bra, då gör din förening det också. Det spelar ju ingen roll att din förening ser toppen ut, om resten av stadsdelen förfaller.

"Ett nöje att ha varit delaktig i projektet"

Zoran Dimic, ordförande i SKF Brf nr 9 Gamlestan

En bostadsrättsförening är en demokratisk organisation med en ofta komplicerad beslutsprocess i sig. Hur går det ihop med ett engagemang i ännu ett större projekt som detta?

– Det är självklart inte samma sak som det vanliga styrelsearbetet, man måste tänka i ett större perspektiv. Man får räkna med att alla beslut inte går som ens förening vill och i stället acceptera att man prioriterar hela stadsdelen och att krafterna läggs på det som är viktigast för alla i föreningen. Det kan också hända att man inte får valuta för medlemsavgiften direkt i början. Föreningen kan kräva att man åtgärdar något i den egna bostadsrättsföreningen som kanske skulle förbättra stadsbilden åt det positiva, men som styrelsen inte anser vara akut att göra.

Vad har varit största vinsten med projektet?

– Utan tvekan att stadsdelen blir tryggare



och att de enskilda bostadsrättsföreningarna inte står ensamma och handlingsförlamade när något utöver det normala inträffar.

Har ni själva tagit initiativ till något projekt eller lagt ner stort engagemang i någon enskild del?

– Vår förra styrelse var drivande när Gam-

lestaden fick mera belysning på gator och torg.

Går det att som liten enskild förening göra sin röst hörd när stora fastighetsbolag är med?

– Vi har inte haft några större problem med det. Mycket på grund av att vi har duktiga och hörsamma projektledare och att alla fastighetsägare hade ett gemensamt mål direkt från början av bildandet.

Goda råd till en förening som överväger att ingå i ett större samarbete?

– Man ska inte åsidosätta sin egen förenings styrelsearbete för att lägga all kraft på den större föreningen. Mitt råd är att välja ut till exempel två styrelsemedlemmar eller två boende som sköter den löpande kontakten med den nya föreningen. Jag har bott i stadsdelen i 38 år och varit aktiv i styrelsen i cirka fyra. Det har varit ett nöje att vara delaktig i den förändring som skett de senaste åren. ■



Är era hisskostnader för höga?
Hanteras hissanläggningen professionellt och enligt ingångna avtal?
Har ni rätt kontrakt?

AK Hisskonsult erbjuder oberoende statusbedömning av er hissanläggning.
Kontakta AK Hisskonsult Tel. 073 803 76 35 www.akhisskonsult.se e-post: arne.karlsson@akhisskonsult.se

Fjärrvärmemonopol betyder höjda priser

Fjärrvärmepriset har ökat med tre procent på bara ett år och skiljer sig rejält mellan landets olika kommuner. Det visar årets Nils Holgerssonundersökning av fjärrvärmepriserna.

FJÄRRVÄRME ÄR DEN DOMINERANDE uppvärmningsformen i tätorterna och snittpriset ligger idag på 144,2 kr per kvadratmeter och år. I Luleå betalar man minst för fjärrvärme (87,2 kr/kvm) och i Hammarö betalar man mest (184,2 kr/kvm). Mellanskillnaden blir då hela 567 kr/månad. Det är även stora skillnader mellan landets tio största kommuner. Skillnaden mellan den dyraste kommunen Stockholm och billigaste Västerås är 51 kr per kvadratmeter och år.

– År efter år fortsätter fjärrvärmebranschen att höja sina priser betydligt mer än den allmänna inflationen. Fjärrvärmeföretagen har lokala monopol och de kraftiga prishöjningarna de senaste åren är tecken på att de utnyttjar sin dominerande ställning, säger Emma Henriksson, ordförande i Nils Holgerssongruppen, i ett pressmedelande.

Bakom undersökningen står Fastighetsägarna, Riksbyggen, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen och SABO. Du hittar prisjämförelser mellan både kommuner och enskilda leverantörer på www.nilsholgersson.nu.


säkertboende
Säkerhetsportalen för bostadsrättsföreningar

Boka gratis
säkerhets-
besiktning
av din BRF!

Har er förening inte koll på nycklarna längre?

Irriteras era medlemmar av slitna nycklar och lås?

Då kan det vara dags för ett nytt lås- eller passersystem!



Projektering | Installation | Service
Tel 08-705 00 02 | www.sakertboende.se

Nilfisk Trappmetod

Den smidigaste lösningen för städning av trappor! Nilfisk nya Trappmetod med nytt stativ och ny mopp är ett genomtänkt och komplett system för fastighetsunderhåll, anpassat för dagens krav på god hygien, ergonomi och rationell hantering av städmaterial.



Nilfisk, Box 44045, 100 73 Stockholm
Tel 08 555 944 00, fax 08 555 944 30
www.nilfisk.se

 **Nilfisk**
setting standards

Det blir inga nya sk

På en punkt är nye bostadsministern Stefan Attefall (KD) tydlig: Några statliga stimulanser utöver de som redan finns inom bostadssektorn kommer inte att bli aktuellt under mandatperioden rådet oavsett vad de olika partierna inom alliansen lovat i valrörelsen.

TEXT: KARIN RUTHSTRÖM

Bostadsministern: Vi har redan gjort mycket

TROTS ATT CENTERPARTIET i valrörelsen lovade att tillsätta en utredning för att bland annat se över skattebelastningen av bostadsrätten menar alliansens nye bostadsminister, kristdemokraten Stefan Attefall att det inte kommer att bli aktuellt.

– Några radikala skatteförändringar ser jag inte framför mig, säger han.

– Vi har inga större reformer på agendan som skulle minska beskattningen kraftigt för specifikt bostadsrätterna.

– Vi har avskaffat schablonskatten för bostadsrättsföreningarna. Det gjordes i början av förra perioden, vi har gjort om fastighets-skattesystemet och sänkt skatteuttaget även för bostadsrättsföreningar rejält. Jag vill påstå att vi redan har gjort stora skatteförändringar som gynnar bostadsrättsföreningarna. Rot- och rutavdraget har också genomförts under perioden och det är ju sådant som gynnar bostadsrätterna.

EN HÖGPRIORITERAD FRÅGA för den nya bostadsministern är istället att få igång byggande av bostäder.

– Just nu funderar vi på varför Sverige byggt så lite jämfört med omvärlden, säger han. Konjunkturer kommer och går. Även Sverige har haft finanskriser. Men det är en långsiktig trend som visar att något inte stämmer.

Några planer för hur regeringen ska få igång byggandet av bostäder finns däremot inte. Mer än att hyresrättens ställning ska stärkas. Det är också en av punkterna i regeringsförklaringen och budgetpropositionen.

– Inom nyproduktionen ser vi att det inte blir så mycket hyresrätter byggda, säger Stefan Attefall. Därför tittar vi på hur vi ska kunna göra så att hyresrätten får en starkare ställning.

De insatser som ska göras kommer att utgå från en del förslag som kommit från bland annat parterna på marknaden, Hyresgästför-

eningen, Fastighetsägarna och de stora bostadsbolagen.

STEFAN ATTEFALL TROR INTE på ekonomiska stöd som politiskt instrument för att öka nyproduktionen. Han menar att det istället leder till att kvalitén på bostadsbyggandet riskerar att bli sämre.

– Ta exempel subventionerna vi haft på nyproduktion, säger han. Då man sagt att nu vill vi främja byggandet av mindre och billigare bostäder. Sätter vi upp en massa regler leder det bara till att branschen uppför sig på visst sätt för att uppfylla bidragsbyggegrlerna. Istället för att långsiktigt bygga det som är bra för konsumenten.

REDAN FÖRE VALET BESLUTADE regeringen att införa en ny plan- och bygglag. Den träder i kraft i maj nästa år. Syftet är att förenkla hanteringen av överklaganden och på så sätt korta ned de långa ansökningstiderna, säger Stefan Attefall och betonar att arbetet med att förändra plan- och bygglagen kommer att fortsätta.

– Vi måste göra ytterligare förändringar för att det ska bli billigare, enklare och mer kostnadseffektivt att bygga om och renovera bostäder.

Hur ser du på stöd till energibesparande åtgärder?

– Jag tror inte att man ska ha speciella regler för bostadsrättsföreningar eller villaägare och säga att de som gör på ett visst sätt får en extra mycket bättre subventioner och de som gör på ett annat sätt de får mindre. Då skapar man krångliga regler som gör att man detaljstyr det på ett sätt som ofta inte alltid visar sig vara kostnadseffektivt, praktiskt eller klokt. Det gäller att så långt som möjligt



FOTO: KB-BYGG.SE

Vi har redan gjort mycket som gynnar bostadsrätterna menar bostadsministern och pekar bland annat på rotavdraget för bygg- och renoveringsarbeten.

attelättnader

använda generella styrmedel när det gäller energibesparingar som exempelvis genom koldioxidbeskattning och liknande.

– Vi vet att det redan finns starka drivkrafter och ekonomiska instrument som gör att många väljer att renovera på ett energisnålt sätt. Sedan finns ju även rotavdraget.

ATT BRYTA FJÄRRVÄRMEMONOPOLET är också en prioriterad fråga för den nya regeringen. Priserna har rusat i höjden. Under de senaste 10 åren har den i vissa områden stigit med upp till 70 procent:

– Det finns en hel del att göra. Vi måste se till att vi släppa in fler aktörer. Fjärrvärmerna är en av de mest miljövänliga uppvärmningsformerna vi har. Alltså borde den inte drabbats av de höjningar som gjorts av energiskatten. Någonting inte är som det ska. Men den här frågan är det främst energiministern Maud Olofsson som kan svara på. Jag får inte lägga mig i hennes fögderi.

NÅGRA KONKRETA FÖRSLAG på åtgärder varken kan eller vill Stefan Attefall ge när det gäller regeringens framtida insatser inom bostadssektorn. Kanske handlar det om att partierna inom alliansen ännu inte helt enats om hur den framtida bostadspolitiken ska se ut. Men på en punkt är han tydligt. Några statliga stimulanser utöver de som redan finns kommer troligtvis inte att bli aktuellt inom något område oavsett vad de olika partierna inom alliansen lovat under valperioden. De förändringar som kan komma under den här mandatperioden ska ske på annat sätt exempelvis genom olika regleringar.

– Det finns exempelvis redan nu ett stimulansbidrag för äldreboenden både när det gäller trygghetsboende och gruppboenden. Jag lägger hellre pengar på att bygga fler anpassade boenden än att bygga om redan befintliga hus. Vi har begränsat med pengar och frågan är om vi ska lägga dem på en massa specialbidrag plottrat ut på en massa ställen eller stimulera fram fler boenden i form av trygghetsboenden för våra äldre. Jag väljer att prioritera trygghetsboenden. Man ska komma ihåg att det är lätt att lova bidrag och men betydligt svårare att leverera. Det måste finnas pengar till det som lovas och en vilja bland partierna att fajtas för det. ■



Stefan Attefall (KD), ny civil- och bostadsminister.

FOTO: ANDERS GUNNARSSON/KD

Vinterguiden

Hösten är över och vintervädret drar in över landet. Det innebär för de flesta bostadsrättsföreningar att det finns en hel del att tänka på när det gäller underhåll av fastigheter samt gårdar och trottoarer i anslutning till husen. I de flesta kommuner – med undantag för Stockholm – är fastighetsägaren, alltså bostadsrättsföreningen, skyldig att röja bort snö samt sanda och salta trottoarer i anslutning till fastigheten.

ETT ALLVARLIGT PROBLEM för många föreningar är att det bildas snö, isblock och istappar på fastigheternas tak och vid stuprännor. Bostadsrättsföreningen är alltid skyldig att informera och varna för rasrisk, det vet de flesta. Men det räcker inte enbart med att sätta upp varningsskyltar och avspärningar.

Enligt lagen är fastighetsägaren även skyldig att se till att snö och is som kan falla ner från tak och rännor åtgärdas inom två arbetsdagar från det att rasrisken upptäckts och avspärningen satts upp.

– Man kommer inte undan sitt ansvar bara för att en varningsskylt satts upp, säger Anders Gustavsson, expert på bostadsrättsfrågor och jurist på Lex advokatbyrå.

– En avspärning är endast en tillfällig åtgärd i avvaktan på en radikal lösning. Man bör också tänka på att bockar och plastband går att flytta eller ta bort. Det bästa är att välja någon typ av utrustning som minimerar risken för olyckor.



FOTO: TOMAS ÖNEBERG/SVD/SCANPIX

Tänk på att

- * Snöfall kan komma snabbt och oväntat. Förbered och planera i god tid för vinterunderhållet, se till att det finns sand, salt och redskap. Skaffa bra fungerande avspärningar och varningsskyltar.
- * Snö och is som kan falla ner från ett tak måste åtgärdas inom två arbetsdagar, även om markområdet spärrats av.
- * Köp tjänsten i god tid från ett företag om ni saknar kompetens.
- * Kontrollera avtalet med det företag ni anlitat för röjning av tak och rännor. Vad gäller under helger och vardagar?



Tips

- * Företaget Isidor tog nyligen i samarbete med Fastighetsägarföreningen fram en ny typ av avspärning särskilt anpassad och enkel att montera, funktionell och praktisk (bilden tv). www.isidor.se
- * I handboken "Snö och is på tak – Risker och riktlinjer" finns bra information om bedömning av risker, hur avspärningar hanteras, förslag på mallar för avtal med entreprenörer inom snörojning, besiktningsprotokoll och checklistor.

Inglasat spar energi

En inglasad balkong kan ge en energibesparing på mellan sex och elva procent. Det visar en undersökning gjord av Tammerfors tekniska högskola.

Undersökningen visar att den genomsnittliga energibesparingen ligger på nästan sex procent, men att det går att sänka uppvärmningskostnaden med hela elva procent. Bäst resultat får man om man glasar in en indragen snarare än en utskjutande balkong.

Andra faktorer som påverkar energibesparingen är balkongens läge och hur den används – bäst resultat uppnås om glaset är öppna på sommaren och stängda på vintern. Från energiekonomisk synpunkt lönar det sig att glasa in alla balkonger, men mest nytta får man om balkongerna är i ett flervåningshus från 1960- och 1970-talen eller i flervåningshus där ersättningsluften tas via den inglasade balkongen.

Nya lösningar för värmeåtervinning

Två nya systemlösningar har i en teknikupphandling med anbudstävlan utsetts för installation av värmeåtervinning i sju flerbostadshus. Efter installation och utvärdering kommer Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus, BeBo, att utse en vinnare av teknikupphandlingen.

För att få fart på marknaden av systemlösningar för värmeåtervinning har beställargruppen BeBo tagit ett gemensamt tag genom en tek-

nikupphandling under ledning av SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

– Idag finns relativt liten erfarenhet av att installera värmeåtervinning i befintliga flerbostadshus. Med upphandlingen vill vi förbättra förutsättningarna för fastighetsägarna, säger Therese Rydstedt, SABO.

De två systemlösningarna som gått vidare är dels en teknik med värmeåtervinning via värmeväxlare och dels en teknik med värmeåtervinning via värmepump.

En tvättmaskin för nattsuddare

Vad sägs om att nyttja tvättmaskinen mitt i natten? Den nya toppmatade tvättmaskinen AWEco 9644 lanseras som mycket tystgående, vilket är ett resultat av Whirlpools nya så kallade ZEN-teknik.

Tvättmaskinen tar minimalt med utrymme och passar därför utmärkt för de trångbodda, men givetvis också för alla som helt enkelt värdesätter att ha tyst och lugnt hemma, sä-

ger Maria Ståhl, Commercial Manager för Sverige på Whirlpool Nordic.

Tack vare den nya tekniken och ett specialdesignat nattprogram ska tvättmaskinen kunna användas när som helst under dygnet utan att någon störs, till och med på natten. Den toppmatade tvättmaskinen ingår i Whirlpools produktserie Green Generation och förbrukar 20 procent mindre energi jämfört med tvättmaskiner i energiklass A.

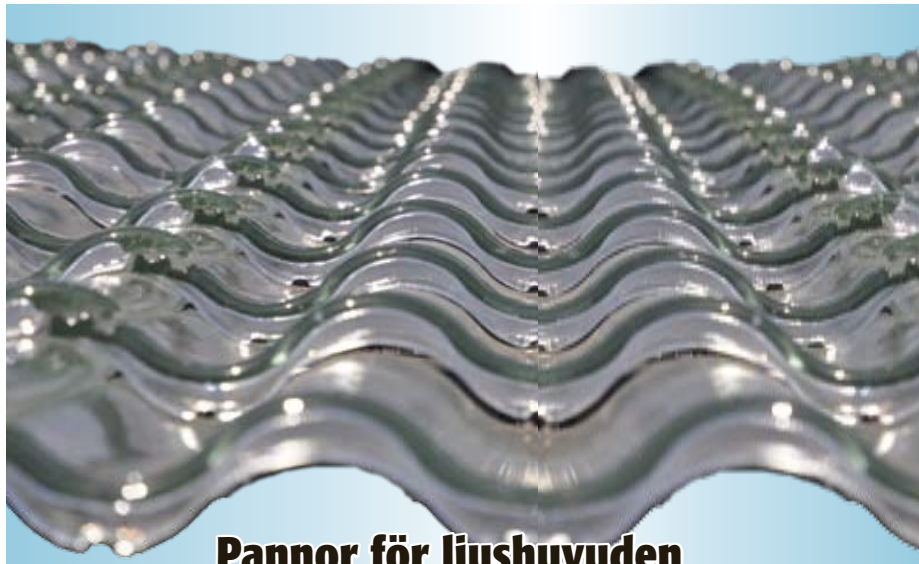


FASTIGHET2011

50 lokala fastighetsmässor under 2011

Läs mer på www.fastighet2011.se





Pannor för ljushuvuden

Med hjälp av takpannor i glas och en absorbatorduk som suger åt sig solstrålarna kan du nu ta tillvara solens energi på ett enkelt och elegant sätt. Glaspannan låter solstrålarna nå absorbatorduken som för över värmen till den självcirkulerande luftspalten. Systemet bygger på flerårig forskning vid KTH och anpassas till husets existerande uppvärmningssystem.

SolTech System genererar i genomsnitt 350 kWh

per kvadratmeter tak under ett års tid, beroende på olika faktorer, exempelvis takets vinkel och storlek. Därmed producerar systemet inte lika mycket energi som vanliga solpaneler, men om man funderar på att byta taket kan det ändå vara en god idé att investera i systemet då kostnaden nästan är densamma som för vanliga takpannor. Därför borde återbetalningstiden vara relativt kort.

Vattenlås utan vatten

HepVO är ett torrt vattenlås som hindrar lukt att tränga ut från avloppssystemet. Det fungerar tack vare ett invändigt membran. Ventilen öppnas när vatten spolats ner och stänger igen när vattnet passerat.

Enligt tillverkaren Wavin är fördelarna gentemot ett traditionellt vattenlås flera:

- Det eliminerar undertryck i avloppssystemet genom att släppa igenom luft i en riktning. Åt andra hållet (in i lägenheten) är det helt stängt.

- Flera utlopp kan kopplas på utan att kapaciteten minskar.

- Det är helt ljudlöst.
- Smuts, fett och hår sköljs ner utan att fastna.

Säljaren Fredrik Karlsson berättar att man inför fotbolls-VM i Johannesburg utrustade stadion med 1 800 torra vattenlås på toaletterna och i luftkonditioneringssystemen.



Rat-Exx med eliminator håller råttan borta.

Stoppa råttan

Har ni problem med råttor som tar sig in i fastigheten genom avloppssystemet? Råttstoppet Rat-Exx placeras som en vanlig rördel på fastighetens serviceledning som förbinder fastigheten med det kommunala avloppsnätet. Med hjälp av en impulsgenerator med låg strömstyrka håller den råttan borta från fastigheten utan att döda den. Lättast är det att installera Rat-Exx under ett pågående stambyte då det finns tillgång till rören, men det är inget måste. Rat-Exx levereras komplett med ett nätaggregat men man kan även driva råttstoppet med ett batteripack som finns som tillbehör.

Golv-i-låda gör dig till proffsig hantverkare

Att lägga golv själv kan vara svårare än det först verkar. För att underlätta den mödosamma processen lanserar nu företaget Tarkett ett nytt golvsystem som köps på låda och ska vara snabbare och lättare att lägga än traditionella golvtyper.

Det nya golvet Floor-in-a-box är ett självhäftande vinylgolv som "tapetseras" på golvet i våder som man själv mäter upp och skär till. Varje låda kommer med totalt två kvadratmeter golv, väger tre och ett halvt kilo och är lätt att transportera hem i bagageluckan på bilen. Det nya golvet kommer i tio olika mönster och färger.



FOTO: TARKETT



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

Styrelseskolan

I föreningens ekonomi är förvaltningsarvodet en av de påverkbara kostnaderna. Föreningen har alltid möjlighet att utsätta ett förvaltningsavtal för omprövning.

EN STYRELSE I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING har många uppgifter. Jag har vid flera tillfällen i denna spalt jämfört föreningen med ett företag. Styrelsernas brist på tid skapar en marknad av stora och små förvaltare som vill hjälpa bostadsrättsföreningar med olika former av ekonomisk förvaltning. Redovisningen i bostadsrättsföreningar är i grunden okomplicerad. Det finns inga skatteproblem så länge man är en äkta förening. Det finns inga andra redovisningsproblem som ett börsnoterat företag kan brottas med. Ändå kan man givetvis möta svårigheter inte minst i form av övernitiska revisorer.

Brist på tid och kunskap gör att de flesta föreningar ändå väljer att lämna bort redovisningen. I grundkonfigurationen är det löpande redovisning, betalningar av fakturor, fakturering av avgifter och hyror som ska göras. Bokslut och deklaration är också en självklarhet. Allt fler väljer också att lämna ifrån sig hanteringen av överlåtelse och pantsättningar. Har man uthyrningsobjekt i form av bostäder och lokaler ska hyresdebiteringen av dessa också skötas.

FÖRVALTNINGSARVODET ÄR EN av de påverkbara kostnaderna. En förening har alltid möjlighet att med jämna mellanrum utsätta ett förvaltningsavtal för omprövning. Eftersom det krävs en hel del arbete att byta förvaltare låter föreningarna det mesta rulla på, om det inte finns ett avsevärt missnöje. När det väl blir läge för

Mycket att beakta vid

en omprövning av förvaltningsavtalet, är föreningarna först och främst inriktade på priset och missar många gånger alla andra värderingsfrågor, till exempel trygghet och kompetens.

Det är en svårgenomtränglig djungel att ta del av överambitiösa avtal när det är de mest grundläggande tjänsterna man vill köpa. Utifrån många förvaltares utgångspunkter är det ett sätt att bereda väg för extraräkningar. Hur skönt vore det inte att kunna säga ”sköt all redovisning, ge oss ett pris”.

Den ekonomiska förvaltningen är ändå lättdefinierad för de flesta föreningar, och allt man vill är att följa årsredovisningslagens bestämmelser. Klart är att styrelsen måste engagera sig och tänka till på vad man vill ha för tjänster av förvaltningen. Hur ofta vill man ha rapporter? Hur modernt vill man arbeta? Vill man ha möjligheter till särredovisning av olika hus eller vill man ha möjligheter till att följa upp större byggprojekt? Är föreningens lokaler momspliktiga? Har föreningen anställd personal som kräver särskild redovisning och inleveranser av sociala avgifter? Sådant bör man ha klarlagt innan man ger sig in i en förhandling.

DET FINNS BORTSETT FRÅN PRISET ett antal andra faktorer jag tycker man ska ta hänsyn till vid avgörandet av vilken förvaltare man ska välja. Det första handlar om trygghet.

Alla förvaltare måste på något sätt hantera föreningens penningflöde. Avgifter och hyror betalas in och räkningar betalas ut. För att allt ska flyta smidigt måste förvaltaren självklart

hantera dessa pengar genom fullmakt eller genom att alla pengar förs till konton som tillhör förvaltaren.

Det finns åtminstone två aspekter på detta. Det ena gäller transaktionskonton, som normalt inte ger någon ränta eller mycket liten ränta som används. Den fråga man ska ställa sig är vem som får räntan på föreningens likvida medel som står på kontot. Mycket ofta blir svaret att förvaltaren behåller räntan eller att räntan utgår från en viss dag i månanden. Konstruktionerna varierar och det kan vara svårt att exakt beräkna vad det betyder. Räntan kan uppgå till avsevärda belopp under ett år, och den måste rimligtvis läggas till eller dras av vid jämförelsen av de priser som olika förvaltare tar för att få rätt verkligt pris.

En annan aspekt är hur säkra pengarna är hos förvaltaren. Kan förvaltaren använda pengarna i sin egen verksamhet eller är de åtskilda och att betrakta som redovisningsmedel som är skyddade vid obestånd hos förvaltaren? Har förvaltaren försäkrat sig mot förmögenhetsbrott? Kan förvaltaren ersätta föreningen i händelse av förskingring? Räcker verkligen pengarna till att ersätta alla förvaltarens kunder?

Kom ihåg att en förvaltare oftast förvaltar många föreningar. Sker några oegentligheter med föreningarnas pengar är det många föreningar som drabbas. Det är många som slåss om pengarna. Försäkringen måste alltså täcka en situation som handlar om mycket pengar. Vi har genom åren sett några riktigt obehagliga händelser där förvaltaren lagt beslag eller ”lånat” föreningarnas pengar och sedan inte

“Det är en svår genomtränglig djungel att ta del av överambitiösa avtal när det är de mest grundläggande tjänsterna man vill köpa.”

förvaltning

haft möjlighet att lämna tillbaka dessa. Fråga banken hur man ser på kontot. Lita inte enbart på förvaltarens uppgifter. Vi ser här ett exempel på hur viktigt det är med styrelsens ansvar. Bristande omsorg i upphandlingen kan ge obehagliga överraskningar när frågan om ansvarsfrihet ska prövas.

NÄSTA FRÅGA MAN BÖR STÄLLA SIG är hur utvecklat förvaltningssystemet är. Vi är alla olika och har olika behov och kunskap, men utvecklingen går ändå mot att kunna hantera attester över nätet och att när som helst på dygnet kunna titta på redovisningen, som ständigt ska vara uppdaterad. Graden av modernitet hos förvaltaren är viktigt.

Eftersom behoven är så olika kan det vara onödigt att betala för teknik som man inte använder. Jag tror dock de flesta numera uppskattar modern teknik och lättåtkomliga uppgifter.

En del föreningar uppskattar i stället en utvecklad personlig service direkt med sin förvaltare. Man vill ha möjlighet att diskutera med den som sköter redovisningen. Om den personliga kontakten upplevs som viktig är det därför inte fel att be att få träffa den person som ska sköta föreningens ekonomi. I andra föreningar har man en motsatt inställning – det ska bara fungera.

ÄVEN OM REDOVISNINGEN KAN vara förhållandevis enkel bör en förvaltare ha personal som man kan diskutera lite mer avancerade redovisningsfrågor med. Detta kräver god utbildning och erfarenhet. Förvaltaren bör även kunna medverka på stämmor och där på ett

Tänk på att:

- Förvaltningsarvodet är en kostnad ni kan påverka. Föreningens behov kan förändras. Tveka inte att utsätta förvaltningsavtalet för omprövning. Det finns kanske pengar att tjäna.
- Gå igenom vilka tjänster ni vill ha av förvaltningen. Förbered er noga innan ni ger er in i en förhandling.
- Fundera över vem som får räntan på föreningens konto. Tänk på att transaktionskonton ger vanligtvis ingen eller mycket liten ränta. Kontrollera med banken hur de ser på kontoavtalet med förvaltaren. Lita inte enbart på förvaltarens uppgifter.
- Kontrollera att förvaltaren är försäkrad mot förmögenhetsbrott. Kan förvaltaren ersätta föreningen i händelse av förskingring, räcker pengarna till att ersätta alla förvaltarens kunder?
- Kontrollera med den tilltänkta förvaltaren hur utvecklat förvaltningssystemet är – exempelvis om ni kan hantera attester över nätet och när

trovärdigt sätt redogöra för ekonomin. Minst av allt vill man ha förvaltare som har svårt att tänka i nya banor och som hellre lyssnar på revisorerna. Man ska alltid komma ihåg vem som är uppdragsgivare. Det är inga oöverstigligt svåra frågor, men ekonomen bör vara flexibel i sitt tankesätt och konstruktivt bistå föreningen med råd och kunna argumentera mot fundamentalistiskt lagda revisorer.

Jag tänker till exempel på en sådan fråga som avskrivningar, där rekommendationer baseras på behoven av redovisning i företag. Dessa kan inte rakt av översättas på bostadsrättsföreningar som sitter på en tillgång som nästan överallt stiger i värde och som knappast genomgår någon värdeminskning. I stället för att till varje pris tillämpa traditionella avskriv-

som helst på dygnet kan titta på redovisningen som ständigt ska vara uppdaterad.

- Kontrollera vilken service som erbjuds. Är det lätt att nå förvaltaren, har de semesterstängt eller finns det alltid service? Kan ni få hjälp utanför kontorstider?
- Begära referenser. Det är alltid ett effektivt sätt att skaffa information
- Ställa krav, ni är uppdragsgivare! Förvaltaren får aldrig upplevas som en motståndare i stället för partner. Acceptera inte långa tidskrävande diskussioner. En etablerad förvaltare ska utan problem kunna svara på frågor och bistå med lösningar som är bra för föreningens ekonomi.
- Förvaltaren ska kunna medverka på stämmor och där på ett begripligt och trovärdigt sätt redogöra för ekonomin.
- Ha en beredskap för snabba betalningar av fakturor som blivit liggande. Fråga vid en upphandling hur det fungerar och i vilka rutiner som gäller.

ningsregler bör ekonomen kunna bistå med konstruktiva och hållbara lösningar som innebär att man inte i onödan uttaxerar avgifter av medlemmarna. Det är styrelsen som talar om hur man vill ha det, och sista ordet har medlemmarna på årsstämman.

NÄR MAN SAMMANFATTAR SINA intryck är det viktigt att kunna dra slutsatsen att förvaltaren är en kompetent och pålitlig partner. När allt kommer omkring är främsta anledningen till att föreningarna köper upp tjänster bristen på tid. Det får aldrig bli så att förvaltaren upplevs som motståndare i stället för partner eller att diskussionerna med förvaltaren tar mer tid i anspråk än om man inte hade lämnat bort förvaltningen. ■



Anders Gustavsson är jurist på LEX advokatbyrå. Han har arbetat med fastighetsrelaterad juridik sedan 1997.

Juristen reder ut

Bredband med kniviga avgiftsfrågor

Ett väl fungerande bredbandsnät – en digital motorväg – i fastigheten är idag ett måste för en modern bostadsrättsförening och en attraktiv tillgång för såväl nuvarande som potentiella medlemmar.

VAD SKA FÖRENINGEN TÄNKA på om man står i färd med att modernisera fastigheten och investera i ny teknik? Vilka är de vanligaste frågeställningarna och därmed även fällorna som man kan falla i?

Föreningen måste först och främst ta kontrollen över själva förutsättningen till informationsöverföringen genom att äga sitt bredbandsnät. Därigenom ger föreningen sig en betydligt bättre utgångspunkt och ett förhandlingsöverläge gentemot övriga intressenter som tjänsteleverantörer av programutbud, teknik och mjukvara.

Jag råder er att när det gäller den delen anlita en oberoende teknikkonsult inom bredbandsteknik för upphandlingen av detta, eftersom det gäller att få ut maximal nytta för föreningen och därmed medlemmarnas pengar. Tänk på att välja tekniska lösningar som inte blir gamla och uttjänta alltför snabbt, se till att föreningen blir oberoende så att ni kan välja bland de leverantörer som finns på marknaden gällande olika tjänster.

NÄR DET GÄLLER SJÄLVA TJÄNSTERNA är det en-

ligt min uppfattning bättre att köpa dessa på en öppen marknad med fungerande konkurrens. Se därför till att inte gå med på några för föreningen ofördelaktiga avtalsvillkor. Låt gärna en jurist titta på presumtiva leverantörers avtalsförslag och även bistå er i eventuella förhandlingar om villkor och avtalens utformning. Se därför till att ni inte binder föreningen i allt för långa avtalstider utan möjlighet till uppsägning för omförhandling. Kräv att avtalet ska löpa tillsvidare med kort uppsägningstid så att ni därmed som oberoende intressent kan nyttja fördelarna med en marknad i ständig förändring, för att på så vis optimera tjänste- och programutbudet i ert eget bredbandsnät.

Under förutsättning att föreningen enbart äger nätet och tekniken så kan och ska ni begränsa ert ansvar för hantering av reklamationer gällande övriga frågor som förändringar i programutbud eller fel och problem med andra tjänster som exempelvis ip-telefoni, streaming m m där ni kan hänvisa medlemmarna till aktuell leverantör av respektive tjänst.

DÅ INVESTERING I ETT NYTT bredbandsnät är en föreningsgemensam kostnad ska den även behandlas som sådan när det gäller kostnadsfördelningen bland medlemmarna. Det är alltid avgiftsfördelningen enligt föreningens stadgar som gäller, oavsett vilka avtal föreningen slutit med externa aktörer. Det finns exempel på föreningar som debiterat sina medlemmar i enlighet med avtalade villkor mellan föreningen och en leverantör. Det

handlingssättet innebär en felaktig debitering i strid med stadgarna och kan alltid rivas upp av en enda missnöjd medlem med de problem som följer när rättelse ska ske retroaktivt mellan medlemmarna.

Vill man avvika från denna princip och istället debitera kostnaden lika per lägenhet med föreningens att nyttan av bredband är lika för alla medlemmar oavsett lägenhetsstorlek, så krävs en stadgeändring. Denna måste ske i enlighet med gällande regelverk i bostadsrättslagen och kräver enighet på en stämma eller beslut på två på varandra följande stämmor med tvåtredjedels majoritet av de röstande på den andra stämman.

MIN REKOMMENDATION ÄR DOCK att följa den redan stadgade avgiftsfördelningen. En avvikelser i denna del kan nämligen ge upphov till onödiga principdiskussioner om debitering av andra föreningsgemensamma kostnader, exempelvis tvättstugan. Det kan i sin tur leda till missunnsamhet och osämja mellan medlemmarna gällande avgiftsfördelning och den egna medlemsnyttan.

Vissa saker ska av enkelhets- och smidighetsskäl lösas gemensamt. Det är enligt min uppfattning en av anledningarna till att just bo i en bostadsrättsförening. För den händelse man inte gillar kollektiva lösningar så finns alltid möjligheten att överväga en annan boendeform, exempelvis äganderätt där man själv bestämmer nivå, innehåll och standard utan att behöva ta hänsyn till andra. ■

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



TEMA Lag och rätt

§ Det får man göra i sin lägenhet

§ Nya plan- och bygglagen

§ Att processa i domstol

§ Bedägeri mot föreningar

Ute 11 mars 2011



EN NY FASADBEKLÄDNAD VÄRMER OCH SER BRA UT!

Börjar den gamla tegelytan spricka, kommer det in vatten? Stofix-tegelfasad är en hållbar och snygg lösning som fasadbeklädnad. Den är snabb att montera och passar till nya- såsom gamla byggnader.

STOFIX[®]
en äkta tegelfasad håller



Se animation på nätet www.stofix.se

020 22 02 02