

Avtalen som BLÅSER föreningarna

Så klarar sig entreprenörerna undan ansvar

Tävla och vinn
laserpass



*Släpp in
grönskan
på gården*

TEMA NY TEKNIK

VÄLJ RÄTT OCH SPAR PENGAR

*Stor guide – rätt teknik
för uppvärmningen*

SVAR FRÅN EXPERTEN

*Vad gör jag med min
storrökande granne?*



GÖRAN OLSSON:

Goda råd inför stämman
– styrelsens examensdag

• OBEROENDE
• INFORMATIV • AKTUELL

Chefredaktör och ansvarig utgivare

Gunnar Wesslén
08-556 963 10

Redaktörer Karin Rutström
08-556 963 12, karin.rutstrom@bobattre.se
Nils Wennberg
08-556 963 15, nils@bobattre.se

Redaktion Stina Håkansson, Kaj Dabrowski

Layout Nils Wennberg

Fasta medarbetare

Göran Olsson, goran.olsson@sbc.se
Jörn Liljeström, red@bobattre.se

Produktion Mediabolaget AB

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



Tryck Sörmlands Grafiska

Annonser

Ad 4 you media AB
www.ad4you.se

Säljare Anette Jansson 08-556 950 43
anette@ad4you.se

Prenumeration Helår (4 nr), 189 kronor.

Prenumerationsärenden

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

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

Bo bättre affärsidé

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

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

Innehåll nr 2



sid 9

Tema: Teknik

Många föreningar väljer att investera i
billigare energikällor eller producera sin
egen el. Men oavsett om man har
fjärrvärme, eldar med pellets
eller täcker taket med
solpaneler så gäller det
att använda den nya
tekniken på området rätt
och effektivt.



Låt gården GRÖNSKA!

Utesäsongen är här. Träd-
gårdsexperternas bästa
tips – och så föreningen
som förvandlade den
trista gården till en oas
för alla.



sid 33



GUIDE TILL FÖRVALTNING

Sköta förvaltningen i föreningens egen regi, anlita nå-
gon av de stora organisationerna eller ...? Bo bättre
guide är en hjälp när det gäller att hitta alternativet
som passar.

sid 41

Dubbla budskap om ökta förening

Inget regeringslöfte, bara en "uppfattning".

17

TEMA: Balkonger

Nybyggnad, inglasning och fuskbygget som var nära att orsaka en tragedi.

22

Stoppa tjuven!

Kom ihåg inför semestern.

46

Fråga experterna

Frågor och svar kring bostadsrätten.

48

Lag § rätt

Se upp för skiljeklausul i avtalet.

53

Tävla och vinn!

Prylen som spårar energiläckorna i huset.

61

Ett förslag för vem?

Låt bostadsrättshavare fritt hyra ut sin lägenhet på korttidskontrakt och ta vilken hyra de vill. Det föreslår Hans Lind, professor på KTH i Stockholm. Tanken är att öka antalet lediga bostäder på överhettade bostadsmarknader runt om i landet så att fler får någonstans att bo. Förslaget gläder nog många bostadsrätthavare som ser chansen att kunna hyra ut och under en period tjäna lite pengar.

Det skulle säkert innebära att fler lägenheter hamnar på hyresmarknaden, men vad innebär det för bostadsrättsföreningarna? Ett av bekymren idag är att många föreningar har svårt att få människor att engagera sig på det sätt som boendeformen kräver?

MÅNGA LÄSARE HÖR AV SIG TILL vår redaktion. En stor del av dem är trötta eller oroade styrelseledamöter. Problemet är ofta detsamma. Det är svårt att få ihop ledamöter till styrelsen och de undrar hur många som krävs och om föreningen måste ha en styrelse. Vår jurist svarar alltid att det måste finnas en styrelse på minst tre personer. Om inte kan föreningen upphöra och risken är då att den likvideras, fastigheten säljs och bostadsrätterna övergår till att bli hyresrätter. För en förening med dessa bekymmer skulle det aktuella förslaget, om det genomförs, öka risken för att föreningen måste upphöra.

MAN KAN UTAN ATT ÖVERDRIVA säga att Hans Linds förslag är ganska kontroversiellt. Innan ett sådant här förslag tas vidare är det viktigt att först och främst fråga landets bostadsrättsföreningar vad de anser. Det är trots allt föreningarna som ska hantera eventuella problem som kan uppstå när färre och färre engagerar sig i föreningsarbetet.

Talade nyligen med en stor bostadsrättsförening i Göteborg som arbetat hårt med att få bort alla andrahandsuthyrningar. Föreningen vill ha medlemmar som vill bo i sina lägenheter. Man har problem med hög omflyttning och brist på engagemang bland medlemmarna.

FRÅGAN ÄR OCKSÅ OM DET ÄR NÖDVÄNDIGT att lagstifta om att ge bostadsrättshavare frihet att hyra ut i and-

rahand. Föreningar som vill vara öppna och ge medlemmarna större frihet kan själva fatta beslut i den här frågan. Det räcker med att på en stämma besluta att det ska vara fritt för medlemmarna att hyra ut i andra hand. Det krävs bara att majoriteten av medlemmarna på stämman ställer sig bakom.

Möjligheten att fritt ta ut hyra skulle säkert locka många att hyra ut i andra hand även under kortare perioder.

Jag diskuterade saken med en god vän som under flera år bott i bostadsrätt och verkligen gillar boendeformen. Hon berättade att det inte var några problem i hennes förening att hyra ut i andra hand om man hade goda skäl. Men hon ansåg att det måste finnas gränser för hur hög hyra som kan tas ut. Hon menade att det skulle kunna förändra attityden hos människor gentemot upplåtelseformen.

”Istället för att man satsar på att köpa en bostadsrätt för att skaffa en bostad, köper man den enbart för att tjäna pengar. Bostadsrätten blir en affärsrörelse istället för ett sätt att bo.”

En boendeform som troligtvis passar bättre för den här typen av förslag är ägarlägenheter. Där står det innehavaren fritt att hyra ut bostaden utan några förbehåll.

PERSONLIGEN TYCKER JAG ATT DET ÄR DAGS att våra forskare inom bostadssektorn kommer med ett förslag på hur man kan få bort klassificeringen av bostadsrätter. Det har varit ett problem i snart tjugo år och allt fler bostadsrätter klassas av skattemyndigheterna som oäkta och riskerar straffbeskattning.

Samtidigt kan de även passa på att försöka påverka så att det inte blir tillåtet för entreprenörer och företag att använda skiljeklausul i avtal med föreningar för att slippa betala och åtgärda byggfusk och slarv. Skiljeklausuler finns numera i de flesta avtal som görs upp. De innebär att föreningarna inte har någon chans att få en tvist prövad i allmän domstol.

Händer något och parterna hamnar på kant med varandra innebär klausulen att det är en skiljenämnd som ska avgöra saken. Det är ett dyrt och komplicerat rättsförfarande som egentligen är avpassat för stora företag som inte vill att affärshemligheter ska bli offentliga i de fall de hamnar i en konflikt. En bostadsrättsförening är ofta förlorare i en sådan process, vilket gör att företag exempelvis kan komma undan med byggfusk och felaktigheter som de annars tvingats stå för. Men får vi ett bra förslag som löser de här två frågorna då har vi kommit en bra bit på väg.

Vill ni veta mer om problemet med klassificeringar av bostadsrätter så ta en titt på våra nyhetssidor. Vi bjuder även på tips om balkongrenovering, förvaltningstjänster, trädgårdsrenovering och annat matnyttigt. Och så förstås ett nytt fall under temat lag och rätt. Där får du också veta mer om skiljeklausulen.

Trevlig läsning!

Karin Lundström





Tekniken som SPAR ENERGI

Elpriserna slår nya rekord och monopolsituationen i fjärrvärmenätet kvarstår. Många föreningar väljer att investera i billigare energikällor eller producera sin egen el. Men oavsett om man har fjärrvärme, eldar med pellets eller täcker taket med solpaneler så gäller det att använda energin effektivt. Bo bättre guidar till några av de tekniska lösningar som utlovar stora energibesparingar.

TEXTER: KAJ DABROWSKI

Så hittar ni de rätta lösningarna

FÖR EN OINSATT BOSTADSRÄTTSFÖRENING som överväger olika energibesparingsalternativ kan uppgiften snart tyckas nästintill omöjlig. De flesta klarar visserligen av lätta åtgärder som att byta till fönster med energiglas eller att införa rörelsestyrd belysning i trapphuset. Men när det kommer till större projekt som berör undercentralen, olika datorbaserade regler- och styrsystem

eller datorbaserad driftövervakning blir det genast svårare.

Problemen är många; dels är tekniken svår att förstå för den oinvidde, dels finns det en sådan uppsjö av företag som säger sig erbjuda unika tekniska lösningar att det blir svårt att orientera sig på marknaden. Ofta rör det sig om stora investeringar för föreningen, vilket inte heller gör saken lättare.

EN FÖRENING SOM GER sig in i energieffektiviseringsdjungeln kommer sannolikt att mötas av ett bombardemang av information och vitt skilda åsikter. Teknikföretag menar ofta att man ska börja med husets hjärta innan man tar tag i dess armar och ben, att man med andra ord ska satsa på deras lösning innan man börjar "lappa" med andra tidskrävande små åtgärder. »

Logiskt och väldigt lockande kan tyckas. Men oberoende energikon­sulter som Bo Bättre har talat med menar istället att den som tänker investera bör vara försiktig, ta sig tid och undersöka alla alternativ innan man satsar stora pengar på teknik som kanske inte funkar. Prognosstyrning är exempelvis utmärkt för en fastighet som är starkt utsatt för vädrets makter. Ligger huset däremot i ett tätbebyggt område blir besparingen mycket mindre.

DETTA FÖR OSS ÄVEN IN PÅ EN ANNAN viktig fråga, nämligen hur avgörande tekniken egentligen är. En förening som installerar ett datoriserat styrsystem för värmeanläggningen och upplever stora energibesparingar kommer säkert att vara nöjd med sin investering. Men frågan är om inte samma resultat kan uppnås genom att föreningen då och då ser över anläggningen och finjusterar inställningarna. Det kan alltså vara svårt att veta vad som ger störst effekt, den nya tekniken eller att någon har börjat intressera sig för värmesystemet.

DET RÅDER EN VISS OENIGHET bland företagen som erbjuder dessa teknikkö­snin­gar kring hur höga besparingar man egentligen kan uppnå.

– Mellan tummen och pek­fingret brukar man säga att en sänkning av inomhustemperaturen med en grad innebär en energi­besparing på cirka fem till tio procent, säger Fredrik Wernstedt, vd på Noda.

Om en förening redan har arbetat för att sänka sina energikostnader, sett till att klimatskalet fungerar, att värmeanläggningen är rätt in­justerad och liknande, är det antagligen inte realistiskt att räkna med en besparing på 25 procent. Men det är bra att istället räkna med en längre pay­off-tid och att det kanske kommer att krävas ytterligare investeringar för att kapa notan ännu mer i framtiden.

INFÖR EN INVESTERING BÖR det vara försiktighet och sunt förnuft som gäller. Läs på innan ni fattar beslut. Tänk på att om ni bestämmer er för ett system som kan övervakas centralt så innebär det en löpande kostnad, eftersom någon faktiskt måste övervaka systemet.

Se även till att ni satsar på öppna lösningar, alla komponenter ska funka med olika tillverkare och att ni inte binder er till en leverantör eller tillverkare.



Så funkar systemen

Marknaden är full av datoriserade regler-system som alla bygger på olika grund-principer. Flera av systemen kan kombineras med varandra. Här är ett urval.

Driftsövervakning

Driftsövervakning går ut på att kontinuerligt mäta och samla in data för att sedan se till att anläggningen fungerar optimalt. Fastig-

heten kopplas till en driftcentral och själva övervakningen och driftsoptimeringen sköts antingen av företaget, en kunnig person i styrelsen eller förvaltaren. Referensgivare placeras på olika ställen i systemet och visar sedan hur värmen utnyttjas.

Utifrån detta kan man sedan besluta om vilka åtgärder som är nödvändiga. Driftsövervakning via internet gör det enkelt och snabbt att komma åt relevanta data och att



Ulf Andersén, tekniskansvarig i Brf Hantverkaren 25, tittar till föreningens anläggning, som bygger på driftsövervakning.

FOTO: KAJ DABROWSKI

man i realtid kan se hur inställningarna påverkar systemet.

Laststyrning

Med laststyrning beräknar man kontinuerligt byggnadens energibalans för att därefter anpassa värmeförbrukningen till fastighetens värmetröghet (husets förmåga att lagra värme) och inomhusklimat.

Tanken är att inte göra av med mer än vad som behövs och att se till att gratisenergin

från solen och den energi vi själva producerar inte går till spillo. Styrningarna görs utan att inomhusklimatet påverkas, men effekterna av lasttopparna – de stunder som fastigheten gör av med mest energi – regleras.

Prognosstyrning

Där traditionell reglering av systemen enbart förlitar sig på utomhustemperaturen, innebär prognosstyrning att man även samordnar väderprognoser i styrsignalen till fastighetens

Individuell mätning och debitering

Många föreningar har satsat på individuell mätning av värme- och vattenförbrukningen (IMD). Tanken är att var och en ska betala för det de gör av med.

Ett flertal studier visar att IMD är väldigt effektivt – medvetenheten ökar och kostnaderna kapas rejält när man får svart på vitt vad man själv gör av med.

Principen för de flesta system är densamma: Individuella mätare placeras i lägenheterna och skickar information till en dator. Alla kan logga in och se hur just deras förbrukning ser ut. Ofta kan de boende även se sina tidigare kostnader eller hur det ser ut i andra lägenheter i fastigheten.

Informationen lagras och skickas sedan ut så att föreningen kan debitera varje lägenhet rätt kostnad.

Systemen kan ofta byggas ut så att datorn även styr tvättstugebokning, övervakning och liknande.

Mer om energieffektivisering

På www.bobattre.se under fliken Dokument mallar hittar ni en mängd användbar information i form av både handböcker och checklistor. Bland annat finns den utmärkta *Handbok Brf Energieffektiv* för gratis nedladdning i PDF-format.

värmesystem. Genom att beräkningar av fastighetens energitekniska egenskaper kombineras med en konstant uppdaterad väderprognos ser man till att inomhustemperaturen är jämn och att rätt mängd energi tillförs, oberoende av vädret.

Tanken är att inte vädra bort gratis energi som solstrålning, men också att kompensera för nedkylning i kallt väder. Besparingen kommer av att man undviker övertemperaturer inomhus och inte exempelvis vädrar bort dyrbar värme när det är kallt ute. »

Expertens tips: Så går ni till beslut

Garanterade energibesparingar och korta payoff-tider på teknik som nästan sköter sig själv. Visst är det lockande, men innan man satsar på tekniken borde man lära känna sitt hus och ta tag i de tråkigare åtgärderna först. Det menar Per Forsling, energispecialist hos Fastighetsägarna.

FASTIGHETSAUTOMATION ÄR EN SVÅR teknik att förstå och det är därför lätt att ta till sig budskapet från leverantörer man tidigt kommer i kontakt med. Risker är att man investerar i dyr teknik som man inte behöver eller att systemet man köper inte uppnår sin fulla potential.

– Många gånger är upplevda brister problem som man enkelt kan åtgärda själv. Ett skräckexempel är att man har en massa luft i värmesystemet, något som kan åtgärdas med en luftningsnyckel, men att man istället köper in dyr teknik, säger Per Forsling som har mångårig erfarenhet av energieffektiviseringskonsult.

OVAN NÄMND EXEMPEL kan tyckas extremt, men det gäller att se till att det man har fungerar och komma ihåg att enkla åtgärder kan resultera i stora besparingar. Om huset inte funkar som det ska, kommer den nya tekniken inte att göra det heller.

– Det händer ofta att hus driftsätts fel från början, att man exempelvis har fabriksinställningarna kvar i reglercentralen. Det finns femtio år gamla fastigheter som aldrig har fungerat som det är tänkt. Det är först när fastigheten fungerar som man ska satsa på teknik. För en ny förening tar den processen flera år.

FASTIGHETSÄGARNAS OCH FORTUM jobbar för närvarande med en studie där datoriserade styrsystem av olika fabrikat testas och jämförs. Tanken är att lära sig mer om systemen och se vad som är mest effektivt. Resultaten beräknas komma före sommaren.



Per Forsling, energiexpert hos Fastighetsägarna.

FOTO: KAJ DABROWSKI

Beslutsprocessen

Per Forslings rekommendationer kan sammanfattas i fyra steg:

- ① **Lär känna fastigheten.** Att lära sig hur huset fungerar är viktigt för alla fastighetsägare. Hur fungerar era värme- och ventilationssystem? Vad innebär det att parallellförskjuta en radiatorkurva? Det kan ofta bli väldigt tekniskt, så en god idé kan vara att lägga ut detta på en professionell förvaltare och under tiden själv engagera sig i hur huset fungerar.
- ② **Fixa problemen.** Om man letar så kommer man alltid att hitta bristande funktioner som dåligt injusterade värmesystem, otäta portstängare eller belysning i trapphuset som står på dygnet runt. Se till att klimatskalet fungerar som det ska, att underhållsplanen är uppdaterad och liknande.
- ③ **Optimera.** Se till att all befintlig utrustning har rätt inställningar. Detta är bra både för att kapa energikostnader och som en förberedelse inför köpet av ett tekniskt system, som ofta kräver att man justerar inställningarna relativt ofta.
- ④ **Satsa på teknik.** Det sista steget är att satsa på ett tekniskt system. Detta bör göras efter att man har gjort noggranna efterforskningar, eventuellt tagit hjälp av externa konsulter och tagit in offerter. Tänk på att inte investera i något som är beroende av en individ i föreningen utan kan skötas av andra i styrelsen eller förvaltaren. Se även till att tekniken inte är leverantörsspecifik utan kan kombineras med olika tillverkare.

Uppgradering räckte – blev 170 000 billigare

När Brf Hantverkaren 25 köpte sin fastighet på Kronobergsgatan i Stockholm år 2000 ärvde man även ett datoriserat styr- och reglersystem för fjärrvärmens från Diana Systems (nu Poweritsolutions). Systemet hade då funnits i fastigheten i åtta år och för cirka ett halvår sedan verkade det som om det snart skulle ge upp.

– SYSTEMET BÖRjade bli gammalt och tappade värden och parametrar. Då blev man tvungen att lägga in alla värden manuellt för att få det att funka ett tag till. Redan för två år sedan rekommenderade driftingenjören som sköter anläggningen att byta ut systemet. När vi började göra efterforskningar såg vi att ett byte skulle bli väldigt dyrt, säger Ulf Andersén, teknikansvarig i styrelsen.

Men att byta hela systemet blev aldrig nödvändigt. Istället räckte det med att uppgradera det befintliga systemet.

– Ett datoriserat styr- och reglersystem borde hålla i ungefär tio år, beroende på hur mycket det får jobba. Vanligtvis är det eldelar eller ventiler som går sönder. När det gäller dataundercentralerna, DUC:arna, så har vi fortfarande första generationens DUC ute på marknaden efter att ha sysslat med detta i tjugofem år. Vi är självklart stolta över att kunna erbjuda våra kunder en lösning som är både kostnadseffektiv och funktionell, säger Patrik Friberg på Poweritsolutions.

– Uppgraderingen kostade cirka 80 000 kronor. Att byta ut hela anläggningen skulle kosta runt 250 000. Så besparingen var stor och hittills är vi jättenöjda, säger Ulf Andersén.

Totalt har man nu fyra DUC:ar som styr och kontrollerar bland annat pumpar och temperaturgivare. Huvud-DUC:en har flyttats från fläktrummet ner till undercentralen och en fjärranslutningsenhet sitter uppe på vinden. Den möjliggör att man kan styra anläggningen utan en fast telelina. På skärmen nere i undercentralen eller via dator kan man se grafer på hur värme-




förbrukningen ser ut under exempelvis ett dygn eller ett år. Systemet är även helt öppet för framtida tillägsbeställningar eller abonneringstjänster som exempelvis prognosstyrning.



Ulf Andersén, teknikansvarig, håller tummarna för att föreningens uppdaterade system fungerar på toppnivå.

DÅ SYSTEMET BARA HAR VARIT I DRIFT i en månad är det ännu för tidigt att kunna prata om vilken effekt det nya systemet har och vilka besparingar man kommer att kunna göra. Men förhoppningarna är höga och föreningen räknar med en pay-off-tid på två år. Förutom att man slapp en stor investering så lovordar man även systemets andra egenskaper.

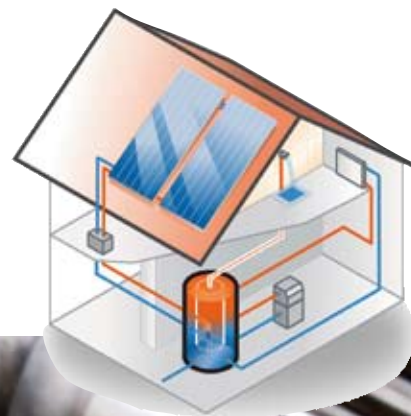
– Det är enkelt, smidigt och man kan via dator ta sig in i systemet var man än befinner sig. Jag vill gärna att någon i styrelsen lär sig hantera systemet fullt ut. Vi har även ett behov av att samarbeta med våra hyresgäster, ett gym och en förskola. De har tidigare klagat på värmen och nu blir det lättare att undvika liknande problem i framtiden.

	BRF HANT- VERKAREN 25
Ort: Stockholm	
Storlek: 35 lägenheter	
Byggår: 1992	
Bildad: 1999	
Uthyrning: 3 lokaler	

»



ILLUSTRATIONER: ULF SEIJMER/INDUO



Bli kompis med ditt hus på Facebook

Sociala medier tar en allt större plats i vår tillvaro. Genom statusuppdateringar på Facebook och korta inlägg på Twitter delar många gärna med sig av vad de gör och var de befinner sig. Nu har man kommit ännu ett steg längre i utvecklingen och skapat ett sätt för en maskin eller ett hus att twittra.

NÄR FÖRETAGET INDUO SÖKTE efter ett sätt att bädda in en maskins aktuella driftstatus på en hemsida dök sociala medier snabbt upp som ett billigt alternativ. Genom att låta maskinens larmsändare vid ändrad aktivitet skicka ett sms direkt till en sida som Twitter eller Facebook omvandlas meddelandet till en statusuppdatering i realtid.

– I dagsläget kan man få en aktuell temperatur i klartext med en decimals noggrannhet. Energiåtgång är på gång, vi projekterar ett par system som vi kommer att anpassa så att energiåtgången kan distansavläsas, loggas och exporteras till bland annat Excel. Någon gång efter sommaren räknar vi med att det är realiserat. I dagsläget kan vi få enheten att larma om energiåtgången är onormalt hög, säger Ulf Sejmer på Induo AB.

FÖRSÖKEN SOM FÖRETAGET HAR genomfört har än så länge varit begränsade till driftstatus och fastighetens temperatur. Sändarna har då placerats i undercentralen, men möjligheterna är större än så.

– Vad vi kan se på exempelvis larmsidan är

att många väljer att bygga egna larmsystem utan att anlita en larmoperatör. Vad gäller fastighetssidan så tror jag att utvecklingen kan gå åt samma håll. Med enkla medel kan man sätta upp en övervakning via bland annat sociala medier, där driftskostnaden är mycket låg eller gratis och konfigurationen enkel, säger Ulf Sejmer.

Han menar vidare att sändaren även kan placeras på en enskild punkt som man vill övervaka, exempelvis en fläktanläggning eller ett grovsoprum.

Helt problemfria har försöken inte varit. I vissa fall har en viss tidsfördröjning inträffat och det har dröjt uppemot en timme innan sms:et har visats som ett tweet. Tidsfördröjningen har dock berott på Twitters egen sms-server och inte själva systemet.

I DAGSLÄGET FINNS DET EN MÄNGD företag som erbjuder olika typer av driftsövervakning, som ofta inkluderar möjligheten att övervaka

systemet på håll via exempelvis dator eller mobil. Som kund betalar man för att använda sig av företagets egna program och användargränssnitt. Genom att istället använda sig av sociala medier kan det alltså bli möjligt att kringgå den kostnaden. För internetpionjärer som inte räds att redan nu prova på en ny lösning erbjuder Induo en tjänst för fastighetsmarknaden.

– Som komplement till styrning från mobilen och som ett konkurrenskraftigt alternativ till etablerade tjänster har vi utvecklat en webbtjänst för fastighetsmarknaden. Vi har haft testinstallationer under vintern och räknar med att kunna rulla ut den här lösningen för större projekt under året. För en kund innebär det att en anläggning med fem objekt kostar 1 500 kr i konfiguration och sedan 50 kr per objekt och månad i drift, säger Ulf Sejmer.

Läs mer om hur du får ditt hus att twittra på www.induowireless.com. ■

Ordlista

Sociala medier. Beteckning för aktiviteter som kombinerar teknik, social interaktion och användargenererat innehåll. Används ofta synonymt med olika medieverktyg som exempelvis Twitter och Facebook.

Statusuppdatering. En kort rad som uppdateras av användaren i realtid. Används oftast för att beskriva vad man gör, var man är och vad man funderar på.

Användargränssnitt. Används för att beskriva det som användaren ser på sin datorskärm och som är själva länken mellan användare och hårdvara. I exemplet driftsövervakning är det alltså programmet man har på datorn som visar hur undercentralen sköter sig som är användargränssnittet.

Dubbla budskap om oäkta förening

Löftet om förlängning av lättnadsreglerna en "uppfattning"

Förlängning eller inte? Det kommer dubbla budskap från Finansdepartementet när det gäller skattereglerna för oäkta bostadsrättsföreningar.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM FOTO: JOHAN ÖDMANN

DEBATTEN OM SKATTEREGLERNA har varit het under våren. Nyligen lovade Hans Lindberg, statssekreterare på Finansdepartementet, i en nyhetsintervju att lättnadsreglerna ska förlängas. Men enligt Erik Sjöstedt, rättssakkunnig på Finansdepartementet, har ännu inget beslut fattats när det gäller en förlängning av lättnadsreglerna.

– Regeringen har inte beslutat att förlänga lättnadsreglerna men finansminister Anders Borg har uttryckt sin uppfattning i frågan. Det har även Hans Lindberg, säger Erik Sjöstedt.

– Det finns heller inget beslut om att en utredning ska tillsättas eller om uppdelningen mellan äkta och oäkta ska bestå. Men frågan är i nuläget föremål för beredning inom Regeringskansliet.

TROTS ATT PARTIERNA UNDER flera år varit överens om att frågan måste lösas händer inget. Redan 2007 anförde regeringen i budgetpropositionen att frågan skulle utredas. Det skulle göras en översyn av skattereglerna för



Hans Lindberg.



Anders Borg.

"Regeringen har inte beslutat att förlänga lättnadsreglerna men Anders Borg har uttryckt sin uppfattning i frågan. Det har även Hans Lindberg."

oäkta bostadsrätter, samtidigt som frågan om fastighetsskattens avveckling utreddes. Men inget hände. I stället förlängdes lättnadsreglerna till årsskiftet 2010/2011.

ETT AV PROBLEMEN MED klassificeringen är det oklara rättsläget när det gäller gränsdrag-

ningen mellan vad som är en äkta respektive en oäkta bostadsrättsförening. Trots det är det osäkert om klassificering av bostadsrätter framöver kommer att avskaffas. Enligt organisationerna SBC och HSB riskerar allt fler föreningar att betecknas som oäkta i takt med att lokalhyresmarknaden förändras.

Redan för två år sedan slog SBC i Skåne larm. Flera föreningar klassades plötsligt som oäkta efter att Skatteverket gjort en översyn. Knutgården i Lund var en av de som drabbades efter att ha varit en äkta förening i 45 år. Trots att samtliga av föreningens lokaler uppläts med bostadsrätt klassades de plötsligt som oäkta av Skatteverket, som använde sig av fiktiva värden.

HSB:S RIKSFÖRBUNDS ORDFÖRANDE Sture Blomgren tycker att situationen är oroande, samtidigt som han anser att regeringen haft gott om tid på sig att lösa problemet och mycket snart bör komma med en permanent lösning.

Även SBC:s vd Göran Olsson är mycket kritisk till hur regeringen hittills hanterat frågan.

– Det är svårt att förstå hur man kan fortsätta att skjuta fram denna fråga som varit uppe så många gånger, säger han.

– Regeringen borde inse att det är en angelägen reform som rör många enskilda människor som inte kan planera och överblicka konsekvenserna av sina bostadsköp. Kanske lever regeringen i villfarelsen att det bara rör några få föreningar i våra storstäder, och därför bryr de sig inte.

Göran Olsson förstår inte var svårigheterna att lösa problemet ligger.

– Det är en enkel uppgift att bara ta bort klassificeringen. Regeringen har tidigare visat hur enkelt en sak kan göras när de tog bort schablonbeskattningen. Med samma enkelhet kan ett borttagande av oäkta föreningar göras. Jag undrar om någon annan skatt från 40-talet fortfarande finns kvar och tillämpas. ■

Så funkar reglerna

○ Den som bor i en oäkta bostadsrätt får inget uppskov med reavinstskatten i samband med att bostadsrätten säljs.

○ Oäkta föreningar beskattas som näringsverksamhet. Både föreningen och bostadsrätts-havare beskattas högre i en oäkta förening.

○ Vid försäljning beskattas hela den eventuella vinsten till skillnad från en bostadsrätt i en äkta förening, där endast två tredjedelar beskattas.

○ Om månadsavgiften för en bostadsrätt i en oäkta förening bedöms ligga under lägenhetens bruksvärde kan mellanskillnaden betraktas som en beskattningsbar bostadsförmån.

Råd till oäkta föreningar

○ Kontrollera att fastighetstaxeringen är korrekt.

○ Utred om det finns möjlighet att omvandla lokaler till bostäder genom ombyggnad.

Hovrätten säger ja till altanprojekt

■ Vid en extrastämma röstade medlemmarna i en bostadsrättsförening för förslaget att uppföra uteplatser på föreningens fastighet. Tre av 36 medlemmar röstade emot och menade att stämombeslutet stred mot bostadsrättslagens intentioner, då det inte var föreningen utan enskilda styrelseledamöter som ville anlägga altaner till sina respektive lägenheter.

Ärendet gick till hyresnämnden som fann att förändringen inte kunde anses vara av liten betydelse samt att åtgärden inte heller kunde anses som angelägen. Hyresnämnden lämnade därför föreningens ansökan utan bifall.

Bostadsrättsföreningen överklagade till hovrätten som konstaterar att altanerna kommer att uppta knappt fyra procent av föreningens mark och finner därmed att förändringen av det gemensamma utrymmet får anses vara av liten betydelse för medlemmarna.

Då åtgärden inte kan tillgodoses på något annat sätt godkänner hovrätten stämombeslutet.

Boka tvättstugan med Android-app

■ Först ut var bokningsappen för iPhone, nu släpper Aptus Android-appen. Det innebär att de som har ett webbokningssystem från Aptus nu även kan erbjuda sina boende att boka tvättstugan, bastun och övernattningsslagenheten i sin Android-telefon.

Bokning i Android har fler smarta funktioner. Filter gör att du enbart ser de tider som passar dig och genom att klicka på Mina bokningar har du stenkoll på alla dina bokningar och kan enkelt avboka.

Kan du redan idag boka tvättstugan via Aptus webbokningssystem är det en enkel installation som gäller i fastigheten. Det enda som krävs är att det befintliga bokningssystemet är version 7.3.2 eller senare. Har fastigheten inget webbokningssystem så måste ett sådant installeras för att Bokning Android ska fungera.



Fyra kvadrat möblerat

I hjärtat av Norrland tillverkas Matroshka, en multifunktionell möbel för storstadsbor.

Den förändringsbara möbeln inrymmer både arbetsrum, vardagsrum, sovrum och matrum. Matroshkas målgrupp är i första hand den typ av storstadsbo som vill utnyttja det lilla boendet till något utöver det vanliga. En bra aspekt med möbeln är att den har plats för många gäster, vilket annars kan vara ett problem i trånga boenden.

Bordet, som även säljs separat, har en hydraulisk höj- och sänkbar funktion som gör att det enkelt justeras om från soffbord till matbord.

Matroshka tillverkas i limiterade serier där uttrycket varieras med hjälp av träslag och färger. Fokus ligger på det goda hantverket, och möblerna tillverkas på ett snickeri i Sundsvall. Materialen består av björkplywood, träfanér och svenska ylletyger.

www.matroshkafurniture.com

Bostadsbyggandet ökar snabbt

Det ser ut att bli ett bra år för bostadsbyggandet. Den svenska ekonomin går på högarv efter fallet 2009, vilket leder till att fler bostäder byggs.

31 000 bostäder kommer att påbörjas i år, det visar Boverkets indikatorer. Majoriteten av bostäderna kommer till genom nybyggnation, medan 2 000 tillkommer genom ombyggnad.

– Det är främst bostadsrätter som ökar, sä-

ger Hans-Åke Palmgren (bilden), analytiker på Boverket.

Under nästa år tror Boverket att 32 500 bostäder påbörjas. Boverkets bostadsmarknadsenkät tyder på att byggandet ökar överlag bland kommungrupperna.



Fastighetstaxeringen av bostäder utreds

Regeringen har beslutat att tillsätta en utredning som ska undersöka hur fastighetstaxeringen av bostäder kan avskaffas eller avse-

värt förenklas. Utredningen ska även lämna förslag på förändringar i taxeringen av studentbostäder och äldreboenden.

Ny fastighetsmäklarlag

Den 2 mars togs beslut i riksdagen om en ny fastighetsmäklarlag. Den nya lagen träder i kraft den 1 juli 2011.

Fastighetsmäklarlagen ska, liksom 1995 års version, gälla för förmedling som riktas till eller utförs åt både konsumenter och näringsidkare. Mäklarens roll som opartisk mellanhand förtydligas. Lagändringarna ska ge konsumenterna bättre insyn i budgivningen och de övriga uppgifter som mäklaren utför. Beslutet innebär bland annat:

... att mäklare blir skyldig att föra anteckningar över uppdrag och upprätta förteckningar över anbuden som lämnas på fastigheter. Dokumentation ska överlämnas till säljare och köpare.

... att objektsbeskrivningar ska innehålla fler uppgifter, t.ex. information om gemen-

samhetsanläggningar och driftskostnader.

... att särskilda regler för bostadsrätter införs, bland annat om vilken information objektsbeskrivningen ska innehålla.

... att mäklare inte ska få köpa fastigheter som mäklaren har eller har haft i uppdrag att förmedla. Mäklare får inte heller förmedla fastigheter till eller från någon närstående, till exempel sitt syskon.

... att mäklare får ökade möjligheter att ägna sig åt sidoverksamhet, som till exempel förmedling av krediter eller försäkringar.

... att köpare eller säljare som vill kräva skadestånd måste underrätta mäklaren inom skälig tid. Preskriptionslagen ska tillämpas på anspråken.

... att nuvarande påföljder i tillsynsändan, registrering och varning, kompletteras med en ny påföljd, erinran.

Omvandlingsbroms i Göteborg

Kommunala bostadsbolag i Göteborg får inte längre sälja fastigheter själva och hyresrätter ska inte omvandlas till bostadsrätter.

Det slår den rödgröna kommunledningen fast i nya ägardirektiv för allmännyttan. Enligt beslutet ska omvandling av hyresrätter till bostadsrätter inte längre underlättas. Alla fastighetsförsäljningar inom allmännyttan måste godkännas av kommunfullmäktige.

Under den senaste tioårsperioden har 741 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. Det motsvarar cirka en procent av allmännyttans hyresrätter i Göteborg.



Allmännyttan i Olskroken, Göteborg.

Eljättarna höjde priset mest

Elnätspriserna har höjts tre gånger så mycket sedan år 2000 jämfört med den allmänna prisutvecklingen, enligt den så kallade Nils Holgersson-undersökningen.

Störst är prisökningarna i nät ägda av E.ON, Fortum och Vattenfall. Dessa är elnätsägare i nära hälften av landets kommuner.

Eftersom det är fråga om en monopolmarknad finns en övervakande myndighet – Energimarknadsinspektionen (EI) – som ska skydda kunderna och förhindra överpris-

sättning. Men sedan EI övergav sin prisprövningsmodell, "nätnyttomodellen", för tre år sedan har priset höjts med 20 procent, enligt undersökningen.

Idag finns orimligt stora skillnader mellan kommuner med likvärdiga förutsättningar. Till exempel har priserna för det E.ON-ägda elnätet i Norrköping mer än fördubblats sedan 2003, medan det kommunägda elnätet i Linköping haft en ökning på några få procent.

Könskamp i badrumsskåpet

■ Badrummet blir allt viktigare och viktigast är det för singlar. Badrummet är också hemmets tankesmedja, två av tre svenskar läser, löser problem och får nya idéer i badrummet. Det visar badrumstillsverkaren Villeroy & Boch Gustavsbergs undersökning "Svenska badrumsvanor", som också visar på platsbristen i badrummen.

Att dagens män snart har lika många skönhetsprodukter som kvinnorna har ställt till det i de svenska badrumsskåpen. 63 procent av kvinnorna irriterar sig på att deras saker inte får plats och att de har för få förvaringsutrymmen i badrummet. Samtidigt visar studien att bara fyra procent av männen tar störst plats i badrumsskåpet. Mer förvaring kommer på delad andraplats när svenskarna får önska en ny sak till badrummet. Överst på listan hamnar ett bubbelbadkar.

Stockholmare har 324 miljarder i bolån

■ Drygt hälften av alla lån till bostadsrätter gäller lägenheter i Storstockholm. Det visar färsk statistik från kreditupplysningsföretaget UC. Stockholmarna har nu bostadsrättslån på drygt 324 miljarder.

Som nummer två av storstäderna kommer Göteborg med 11 procent av alla lån, motsvarande 52 miljarder, medan Malmö kommer strax därefter med 10 procent eller 51 miljarder kronor.

Ta reda på bostadens rätta värde

■ För den som funderar på att sälja sin bostad eller att köpa en ny är det alltid ett orosmoment att man själv inte har full kontroll på om priset är rätt. En bra fingervisning om det som mäklaren säger är rätt får man genom att knappa in lite fakta på SBAB:s tjänst "Värdeguiden".

Genom att ange adressen och ytan för en bostad får man reda på ett spann för bostadens pris. Det bygger framför allt på statistik från försäljningar, men kan förfinas med hänsyn till olika faktorer som kommunikationer, närhet till skola och dagis, utsikt med mera.

www.sbab.se under fliken guider.



Lås med elektronik

Aptus Låsa 1189 – en snygg dörrbladslåsare för beröringsfria nycklar. Ett delat montage gör att all elektronik sitter säkert på dörrens insida. Dörrbladslåsaren kan monteras både inomhus och utomhus och med fördel på fastighetens allmänna utrymmen, direkt på dörren.

Pris: 5 300 kr
www.aptus.se



Ergonomiskt mot ogräset

Håll händer och knän rena och ryggen smärtfri när du rensar ogräs med den här smarta ogräsupptagaren från Fiskars. Det justerbara teleskopiska skaftet gör att alla kan använda upptagaren, och en skjutmekanism ser till verkytget släpper ogräset så man slipper göra det

för hand.

Pris: 499 kr
www.fiskars.se

FOTO: FISKARS GARDEN



Skonsam klippning

Bosch Rotak LI, en batteridrivna gräsklippare som är lika skonsam mot miljön som den är mot användaren. Den är ergonomiskt utformad med justerbara handtag, vilket gör jobbet mindre slitsamt. En liten kam som fångar upp varje grässtrå gör att man slipper krävande efterarbete med trimmer runt kanter och vrår. Litiumbatteriet går snabbt att ladda och passar även i andra verktyg från Bosch.

Pris: 5 255 kr
www.bosch.se



Grill för balkongen

BBQ Bruce, en liten fiffig grill som ser ut precis som en blomlåda och kan skruvas fast på balkongräcket eller ställas på bordet eller marken. Kom ihåg att sätta din på insidan av balkongen och inte störa grannarna.

Pris: 595 kr
www.coolstuff.se

Ny fasadfärg

Nordsjö lanserar en serie högtäckande akrylfärger för träfasader.

Färgen har en hög täckförmåga och en kort torktid, och kulören och glansen håller i upp till 16 år.

Pris: 495 kr/10 liter
www.nordsjo.se



Multitrimmer



Underlätta trädgårdsarbetet med Husqvarnas nya trimmer, 122LD, ett allt-i-ett-verktyg med en mängd tillbehör som man kan köpa till efter behov. Lövbåsning och gräsklippning går snabbt och verktyget är på grund av sin låga vikt och fiffiga startknapp enkelt att använda.

Pris: ca 2 095 kr.

Förvandlingsbar hylla

Change är en helt ny form av modern, funktionalistisk fönsterbräda/hylla från Danish Form. Den är uppbyggd av moduler som kopplas samman samt ett mellanskikt som lätt kan bytas ut. Därmed kan längd, utseende och färg enkelt förändras.

Pris: 1 250 kr

www.danishform.com



Hyrsläp helt gratis

Vad sägs om ett gratissläp till förrådsstädningen? Freetrailer lånar ut reklamfinansierade släp i upp till ett dygn och har 35 uthyrningsstationer runt om i landet. Kör era saker till återvinningsstationen, rensa ut förråden eller gör er av med stora mängder skräp – allt som behövs är ett betalkort och en bil med dragkrok.

Pris: Gratis, depositionsavgift på 785 kr tillkommer under uthyrningsperioden.

www.freetrailer.se

Dags att ombilda?

Vi kan säga ja om banken säger nej

En del boende får nej av banken när de vill köpa sin lägenhet. Skälen kan vara betalningsanmärkningar, skulder eller att de har svårt att intyga en stadig och fast inkomst.

Låna upp till
100%
av insatsen

Vi på BlueStep gör en noggrann kreditbedömning, men för oss är den framtida återbetalningsförmågan viktigast. Det är därför vi kan säga ja till fler än banken.

Tipsa gärna fler boende om oss!

Grönt ljus för bolån till fler:

- ✓ Betalningsanmärkningar
- ✓ Saknar fast anställning
- ✓ Obetalda skulder
- ✓ Egen företagare
- ✓ Oregelbunden inkomst
- ✓ Saknar kredithistorik



Ring **0770-330 114**

www.bluestep.se



BlueStep
BOSTADSLÅN

Guide till balkongen

Balkonger ökar i popularitet bland landets bostadsrättsföreningar. Förutom att den ger möjlighet att njuta av varma somardagar så ses en balkong som ett bra sätt att öka lägenhetens och fastighetens marknadsvärde. Balkongprojekt innebär många svårigheter – men också möjligheter. Bo bättre guidar.

TEXT: KAJ DABROWSKI

FÅ PROJEKT ORSAKAR LIKA många känslostormar bland landets bostadsrättsföreningar som balkongbygge. Förutom att det alltid rör sig om ett stort ingrepp i fastighetens arkitektur och utformning så är chanserna även stora att medlemmarna inte kommer överens om hur man ska gå till väga. För lägenheten med balkong kan det betyda en plats i solen, för grannen kan det innebära sämre ljusinsläpp med ökad insyn och högre bullernivå.

För att undvika bråk och göra processen så smidig som möjligt är det viktigt att ta god tid på sig och att kontinuerligt gå ut med information till medlemmarna.

ROGER ANDERSSON PÅ balkongfirman Balco i Växjö menar att det är viktigt att planeringen får ta tid och att beslutet är ordentligt förankrat bland de boende.

– Allra först bör man utse en balkonggrupp eller att låta styrelsen driva frågan, säger han.

– Första steget är att hitta en byggkonsult som är van vid den här sortens upphandlingar. Sedan ska man identifiera sina behov och titta på vilken typ av balkong som passar fastigheten, om det är möjligt att glasa in och så vidare. Steg två är att ta sig en titt på hur marknaden ser ut och vilka lösningar de olika balkongföretagen erbjuder. Slutligen tar man in en arkitekt som får komma med förslag anpassade till föreningens önskemål, säger Roger Andersson.

Han betonar att det under planeringsstadiet är viktigt att löpande informera de boende om hur man går vidare och om vilka beslut som tas. De som sitter i balkonggruppen mognar med uppgiften, och genom att tidigt bearbeta farhågor minskar risken att balkongprojektet kommer att mottas negativt av medlemmarna vid stämman.

LARS KARLSSON, KANSLIANSVARIG på branschorganisationen Balkongföreningen i Norden, uppskattar att om allt går smidigt så borde hela

GRAFIK: JOHAN JARNESTAD OCH FASTIGHETSTIDNINGEN



1. Förberedande projektering

Lägenheterna mäts upp, element och eventuella avlopps- eller värmeledningar flyttas. Hållfasthetsberäkning utförs.

2. Beställning

av måttbeställda produkter. Leveranstid omkring 2 mån.

3. Byggnadsställning

monteras vid fasaden.

4. Balkongdörr

Hål sågas upp i fasaden – vanligtvis under ett befintligt fönster – för den nya balkongdörren.

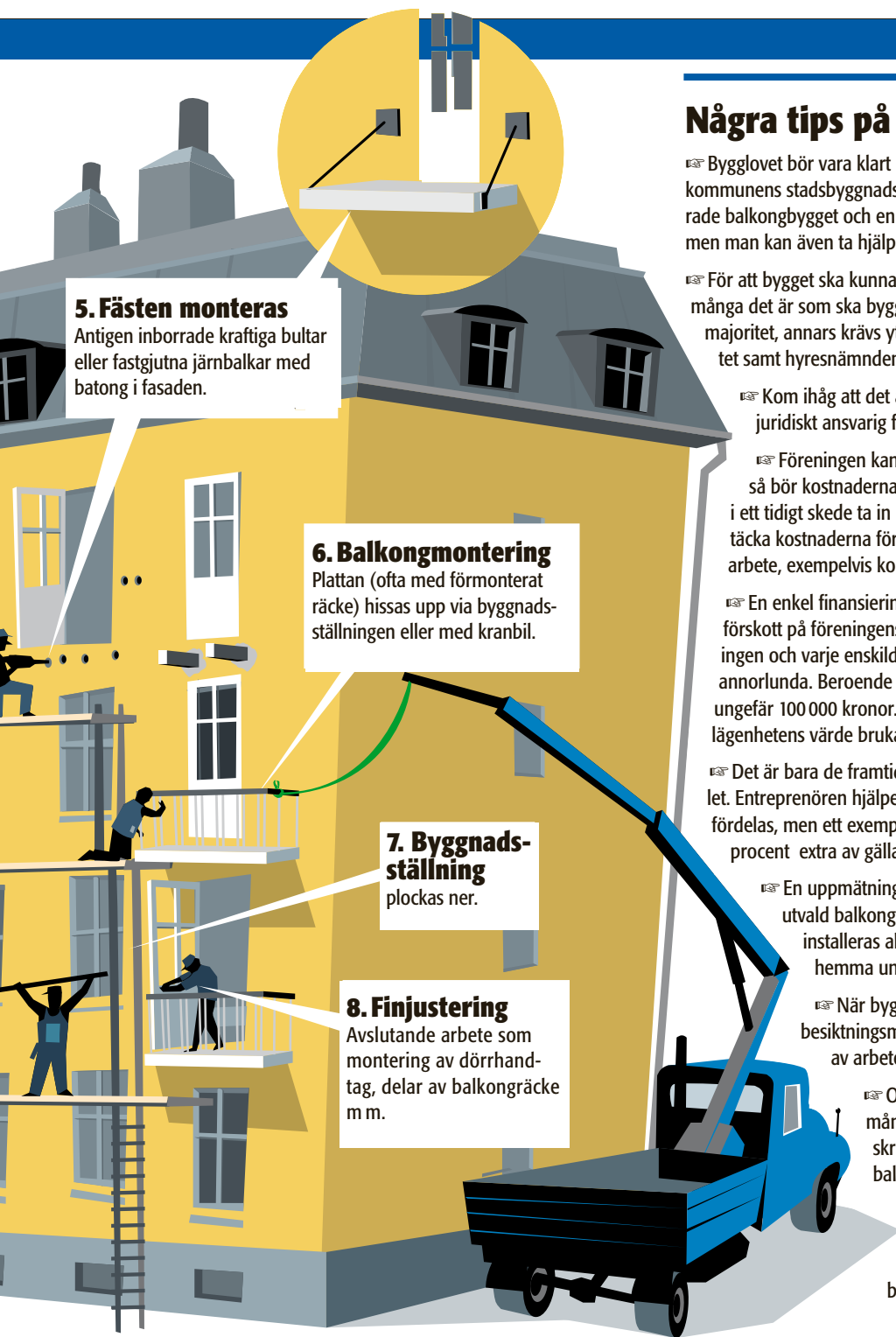
processen, från idéstadiet till färdiga och besiktade balkonger, ta ungefär ett år. Själva byggprocessen med håltagning i fasaden och montering av balkongerna går på ett par veckor.

TVÅ GRUNDTYPER AV BALKONG byggs vid nybyggnation. I den första vilar betongplattan på stålbalkar som gjuts in i fasaden. I den andra används en speciell typ av infästningar i fasaden och balkongen vilar även på två stag.

– Det är sällan man låter fasaden ta vikten, det är husets betongstomme som ska göra det. En betongplatta väger 400 kg per kvadratmeter

och en lättviktsplatta väger ungefär hälften. Slaget av platta väljs dock helt efter fastighetens förutsättningar och man använder vanligtvis en kran för att sätta dit den. Om man ska montera räcken eller glasa in befintliga balkonger och inte behöver arbeta inne på balkongen kan man göra det från en skylift. Vid större projekt och nybyggnation arbetar man från en fast ställning eller arbetsplattform, säger Roger Andersson.

MEN DET FINNS MYCKET som kan sätta käppar i hjulet för en balkongsugen förening. Självklart



5. Fästen monteras

Antigen inborrade kraftiga bultar eller fastgjutna järnbalkar med batong i fasaden.

6. Balkongmontering

Plattan (ofta med förmonterat räcke) hissas upp via byggnadsställningen eller med kranbil.

7. Byggnadsställning

plockas ner.

8. Finjustering

Avslutande arbete som montering av dörrhandtag, delar av balkongräcke m.m.

Några tips på vägen

☞ Bygglövet bör vara klart innan kallelsen till stämman. Ansökan skickas till kommunens stadsbyggnadskontor och ska innehålla en ritning av det planerade balkongbygget och en bygglovsansökan. Entreprenören hjälper ofta till men man kan även ta hjälp av arkitekt. Handläggningstid 6–8 veckor.

☞ För att bygget ska kunna genomföras krävs ett stämmobeslut, oavsett hur många det är som ska bygga. Om ingen motsätter sig projektet räcker enkel majoritet, annars krävs ytterligare en stämma med två tredjedelars majoritet samt hyresnämndens godkännande.

☞ Kom ihåg att det alltid är beställaren, oftast föreningen, som är juridiskt ansvarig för bygget.

☞ Föreningen kan stå för kostnaderna, men om inte alla ska bygga så bör kostnaderna fördelas på dem som får balkong. Föreningen bör i ett tidigt skede ta in pengar från dem som ska bygga. Pengarna ska täcka kostnaderna för alla handlingar som krävs samt för förberedande arbete, exempelvis konsult- och arkitekt hjälp.

☞ En enkel finansieringslösning är att medlemmarna sätter in pengar i förskott på föreningens konto. Man kan även upprätta avtal mellan föreningen och varje enskild balkongbyggare om man vill fördela kostnaderna annorlunda. Beroende på utformning och tillval brukar en balkong kosta ungefär 100 000 kronor. Investeringen lönar sig praktiskt taget alltid då lägenhetens värde brukar stiga med i snitt tio procent.

☞ Det är bara de framtida balkonginnehavarna som ska stå för underhållet. Entreprenören hjälper ofta till med att räkna ut hur den kostnaden ska fördelas, men ett exempel är att medlemmar med balkong betalar två procent extra av gällande prisbasbelopp.

☞ En uppmätning av varje balkong sker, kontrakt skrivs på med utvald balkongfirma och byggprocessen kan sätta igång. Vanligen installeras alla balkonger samtidigt och de boende bor kvar hemma under tiden.

☞ När bygget är färdigt bör föreningen ta in en utomstående besiktningsman för slutbesiktning, kontroll och godkännande av arbetet.

☞ Om de som får balkong ska betala en högre månadsavgift krävs en stadgeändring. Glöm inte att skriva in att balkongägarna ansvarar för skottning av balkongerna!

☞ Bygglov krävs även för inglasning. På stämman kan man fatta beslut gällande alla balkonger, även om inte alla vill glasa in. I beslutet bör det framgå hur inglasningen ska utformas.

gäller sunt förnuft: Man kommer inte att få bygga balkonger om de inte överensstämmer med byggnadens tidstypiska stil eller om de är alltför överdimensionerade. Det är också viktigt att ta hänsyn till grannar som kan få mindre ljus eller mer insyn när balkongerna står färdiga.

Lars Karlsson påpekar att kommunerna vanligtvis har en detaljplan för vissa områden där det slås fast vad man får och inte får göra. Tumregeln är att det är svårare att få bygglov om fastigheten ligger i tätbebyggd stadsmiljö. Dels vill man värna kulturhistoriska värden, och dels

handlar det om rent praktiska skäl – i tät stadsbebyggelse är det helt enkelt ont om plats.

– Förut byggde man balkonger och tänkte på en tekniskt bra lösning, säger Roger Andersson.

– Idag vill man naturligtvis också ha en tekniskt bra lösning, men man tänker mer på estetiken och att balkongerna passar fastigheten. Det syns på balkongföretagen – de som jobbar med öppna balkonger med räcken finns ofta i innerstaden. De som gör inglasning och lite större balkonger jobbar oftast i ytterstadsområdena.

Till och med om fastigheten ligger i Stockholms innerstad finns det hopp.

– Om man bor mitt i Stockholm får man till exempel normalt inte bygga balkonger mot gatan då det förändrar stadsbilden, och då får man istället titta på innergården. Är det snålt om utrymme när man ska bygga och man riskerar ett försämrat ljusinsläpp kan man exempelvis titta på vilket material man använder för att öka ljusinsläppet. Det finns lösningar på det mesta, säger Roger Andersson.

»

Inglasning

Mysfaktor och energisparbössa

Inglasning av balkongen förlänger inte bara balkongsäsongen – det sänker även bullernivån och sparar energi.

EN FÖRLÄNGNING AV balkongsäsongen från tre till åtta månader gör balkongen som en permanent utökning av boytan. Men det är inte bara en längre säsong som är fördelen med inglasning. De som bor vid en trafikerad led kan exempelvis räkna med en tystare boendemiljö.

– En undersökning längs en trafikerad led i Malmö visade en ljudreduktion på 17–21 decibel med inglasning. I snitt reducerar man bullret med 6–10 decibel, säger Lars Karlsson på branschföreningen Balkong i Norden.

En ytterligare fördel är den möjliga energibesparingen. En finsk studie förra året visar att man kan kapa uppvärmingskostnaderna med upp emot elva procent.

– Hur stor energibesparingen blir beror helt på fastighetens förutsättningar. Om man exempelvis har en indragen balkong i söderläge så har man ofta även en dåligt isolerad vägg, säger Roger Andersson på balkongföretaget Balco.

Genom att bygga på med en inglasad balkong skapar man ett klimatskal med en stor luftmängd mellan inglasningen och den dåliga väggen. Luften isolerar och luftmängden tillsammans med inglasningen i våra system motsvarar drygt fem centimeter isolering.

Den finska studien visar på en genomsnittlig energibesparing på nästan sex procent, och bäst effekt får man om balkongen ligger i söderläge och är indragen och inte utskjutande. Studiens slutsats är att det lönar sig att glasa in alla balkonger. »



Före: Ett av företaget Balcos ombyggnads- och inglasningsprojekt i Riksbyggens Brf Ängelholms-hus.



Under: Ombyggnaden har börjat. De indragna balkongerna får nya, bredare plattor och glasa in.



Efter: En helt ny fasad där varje lägenhet fått ett rejält uterum och samtidigt ett väremisolerande luftutrymme mot rummet innanför.

FOTO: WWW.BALCO.SE

Fakta/inglasning

Balkonginglasning kräver bygglov. I tätbebyggd innerstadsmiljö är chansen att få bygglov nästintill obefintlig då fasadens utseende ses som alltför viktigt. I mindre städer, ytterstadsområden och liknande är chanserna goda.

Bygglov kan sökas av föreningen för alla balkonger, men enskilda bostadsrättshavare kan även själva ansöka om bygglov för sin egen balkong, dock med styrelsens tillstånd. Sker inglasningen etappvis är det viktigt att samma system används för ett enhetligt slutresultat.

Göran Mahrs vid sin nerrasade balkong – ett ras som kunde slutat i tragedi.



Dramatiskt balkongras efter fuskbygge

En solig sommarkväll i Luleå får polisen ett larm. En balkong hade rasat ner från andra våningen i ett bostadsområde.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM FOTO: GÖRAN STRÖM/NSD

– **JAG SKULLE PRECIS HÖJA GLASET** och hälsa gästerna välkomna när det smäll till, säger Göran Mahrs, ordförande för bostadsrättsföreningen Diplomaten.

– Jag vaknade upp på gräsmattan bland glasskärvor, stolar och bord och såg människor som blödde.

Sex vuxna och två barn fanns på balkongen som monterats tre år tidigare när fasaden på huset renoverades. Balkongrasen kunde ha slutat illa. Grannen under hade varit ute på sin balkong minuterna innan raset.

– Två av gästerna fick skador som har tagit tid att läka. En är fortfarande inte helt åter-


ställd. Men vi är mycket tacksamma över att alla klarade sig, berättar Göran Mahrs.

UTREDNINGEN SOM GJORDES efter olyckan konstaterade att de så kallade balkskorna som var fästa vid fasaden lossnat från bjälklaget. Även andra brister upptäcktes.

Professor Lennart Elfgren, expert på konstruktionsteknik, var på plats efter olyckan och granskade balkongen.

– Fästena mellan balkongerna och pelarna som bar upp dem var alldeles för klena. Skruvarna skulle ha varit minst dubbelt så långa, helst genomgående förankrade på baksidan, säger han.

Även de långsgående träbalkar balkonggolvet vilade på var för klena. De hade börjat bågna och skruvarna som höll fast golvet i pelaren

	BRF DIPLOMATEN
Ort: Luleå	
Storlek: 12 lägenheter	
Byggår: 1929	
Bildad: 1985	
Uthyrning: Ingen	

drogs ut ur fästet i pelaren.

När Göran Mahrs gäster stod på balkongen gav balkarna efter, skruvarna gled ur och det fanns till slut inget som bar upp balkongen.

OLYCKAN FICK STOR uppmärksamhet i media. Bland annat anklagades bostadsrättsföreningens styrelse för att de inte sökt bygglov för ombyggnaden av balkongerna.

– Så enkelt var det inte. När man läste artiklarna fick man intrycket att vi varken sökt bygglov eller gjort några kontroller av bygget.»

Men det stämde inte. Vi hade redan balkonger och hade sökt bygglov för tilläggsisolering och renovering av fasaden, säger Göran Mahrs.

Ritningar gjordes och offerter från flera olika företag togs in. Ett litet lokalt byggföretag anlätades. Föreningen kontrollerade företaget. Det fanns inga anmärkningar mot företaget och de verkade pålitliga och kunniga.

– Det är klart att man kanske borde ha reagerat eftersom det var ganska stora prisskillnader mellan de olika offerterna, säger Göran Mahrs. Men styrelsen gick igenom de offerter som kommit in och valde ett av de billigare alternativen.

När byggföretaget skulle renovera fasaden var de tvungna att plocka ner balkongerna. De föreslog då att de samtidigt skulle renovera även dessa.

– Vad vi inte visste var att de inte hade de kunskaper som krävdes. Deras förslag såg bra ut. Vi kontaktade även stadsbyggnadskontoret och de svarade att det innte var några problem, säger Göran Mahrs.

Byggnadsinspektör Björn Åström på kommunens bygglovsavdelning förklarar:

– Rent generellt är det så att det inte krävs något bygglov för att renovera en balkong såvida det inte ska göras större ändringar. Jag känner visserligen inte till detaljerna i det här specifika fallet eftersom jag inte arbetade här då. Men jag tror inte att ett krav på bygglovsansökan garanterat skulle ha skyddat bostadsrättsföreningen från att råka ut för byggfusk, säger han.

– Ritningarna kan ju se bra ut, men det är ingen garanti för att byggföretaget inte slarvar.

Enligt Björn Åström finns det inte heller några krav på att det ska finnas en kvalitetsansvarig med i samband med en fasadrenovering.

– Vill man vara på den säkra sidan är det lämpligt ha en kvalitetsansvarig och även anlita en sakkunnig utomstående besiktningssman som går igenom ritningar och materialval och gör besiktningar. Vi gör ju inga besiktningar numera, det är något som bostadsrättsföreningen i det här fallet själva måste ordna.

Alldeles innan renoveringen var klar gick byggföretaget i konkurs. När renoveringsarbetet senare besiktigades av en sakkunnig, fick föreningen veta att balkongkonstruktionen inte höll måttet och att frambalkarna måste förstärkas. De kontaktade ett nytt byggföretag. Det ingen visste då var att det fanns en överhängande rasrisk.



Professor Lennart Elfgrén, Luleå universitet, inspekterade balkongraset och kunde konstatera stora brister i konstruktionen..

TROTS ATT BALKONGBYGGET skulle kunna kallas för fuskbygge blev den ansvarige entreprenören inte åtalad. Förundersökningen lades ner när det visade sig att det inte gick att bevisa att snickarna medvetet byggt så att balkongen kunde rasa. För bostadsrättsföreningen var det meningslöst att stämma företaget eftersom det gått i konkurs och inte längre existerade.

Lyckligtvis täckte föreningens försäkring det mesta av kostnaderna. Göran Mahrs berättar att det var en avsevärd skillnad när det företag som försäkringsbolaget anlitat byggde upp familjens nya balkong.

– När företaget Länsbygg byggde upp vår balkong och arbetet pågick insåg vi vilka höga krav som ställs, säger han.

– De byggde allt enligt svensk standard. Virket som de använde skulle exempelvis ha en speciell hållfasthet. Det tog flera veckor att få fram eftersom det måste specialtillverkas.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÖVRIGA tolv balkonger spärrades av efter olyckan. De är numera besiktigade och förstärkta. Det blev dock en kostnad på cirka 200 000 kronor som föreningen fick betala.

Trots att olyckan var en chockartad upplevelse för familjen Mahrs och deras vänner är det mesta glömt. De kan lugnt och tryggt åter sitta på balkongen om sommarkvällarna, njuta av solen och den vackra utsikten över älven.

– Det är ingen risk att det kommer att hända igen. Den nya balkongen klarar tyngden av två bilar, så det känns tryggt. Men vi har lärt oss otroligt mycket av det som hänt. Oavsett vilken typ av jobb vi beställer är vi numera mycket noggranna både när det gäller vad en offert innehåller och att kontrollera referenser på de företag vi anlitar, säger Göran Mahrs. ■

Balkongföreningen i Norden

Föreningen bildades 1998 på initiativ av de fyra ledande balkongföretagen efter att ett utbrett byggfusk kring balkonger uppmärksammats i media i mitten av 90-talet. Föreningen finns idag i Sverige och Norge, och verksamhetens fokus är att stärka säkerheten för slutanvändaren. Detta görs bland annat genom att verka för en hög tillverkningsstandard hos medlemsföretagen, från projektering till montering på plats, och en omfattande kontrollverksamhet. Titta efter BFQ-märket, symbolen för en säker balkong av hög teknisk kvalitet.



Låt gården grönska!

Ljuset är tillbaka, och vi fylls återigen av förundran över det glädjefyllda mysterium som kallas vår. När den långa mörka vintern ger vika och tiden är inne för att njuta av sol och fågelkvitter, är vi många som längtar efter en skön uteplats och en grön vacker gård, ja kanske till och med en trädgård.

TEXT: SUSANNA KUMLIEN FOTO: DUO TRÄDGÅRD OCH BIRGITTA EK




Bostadsrättsföreningen Smörblomman lät trädgårdsarkitekterna gå loss ordentligt och de vildvuxna gårdarna förvandlades till gröna oaser.

Från maskrosor och lite spridda buskar till välplanerade trädgårdar och uteplatser. Förvandlingen av utemiljön vid punkthusen i Vallentuna är dramatisk.

I **BRF SMÖRBLOMMAN I VALLENTUNA** kan Birgitta Ek sitta och njuta av morgonkoppen utomhus sommartid. Punkthusen, byggda år 2000, är omgivna av välplanerade trädgårdar. Birgittas lägenhet på nedre botten har en fin uteplats och en liten välordnad trädgård med planteringar och stenläggningar. Men så har det inte alltid varit:

– Innan var här bara maskrosor och inget som skärmade av mot gatan, bara några låga buskar.

Här har Birgitta bott i nio år. Ursprungligen fanns inga balkonger på husen. När sådana skulle monteras, väcktes tanken hos de boende om trädgård. Men att anlägga trädgård i en bostadsrättsförening visade sig vara en lång process.

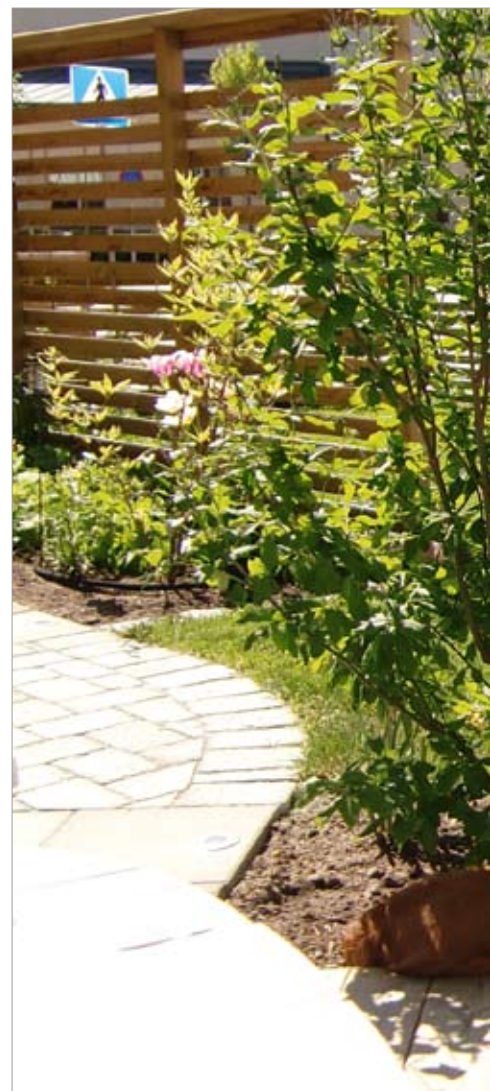

BRF
SMÖRBLOMMAN

Ort: Vallentuna
Storlek: 48 lägenheter
Byggår: 2000
Bildad: 1989
Uthyrning: Ingen

Hela arbetet, från det att vi bestämde oss för att anlägga trädgård till att det var klart, tog ett par år. Det tar tid att ta in offerter och kolla upp leverantörer.

TILL SLUT BESTÄMDE MAN SIG FÖR den lokala leverantören Duo Trädgård. Marken preparerades och grävdes ut och stora jordmassor fraktades. Stenläggning gjordes delvis med återvunnet material från den tidigare stenläggning som funnits, rabatter grävdes ut, träd

Gård m



och buskar planterades och trädäck och staket byggdes av en byggfirma.

Birgitta är väldigt nöjd med resultatet.

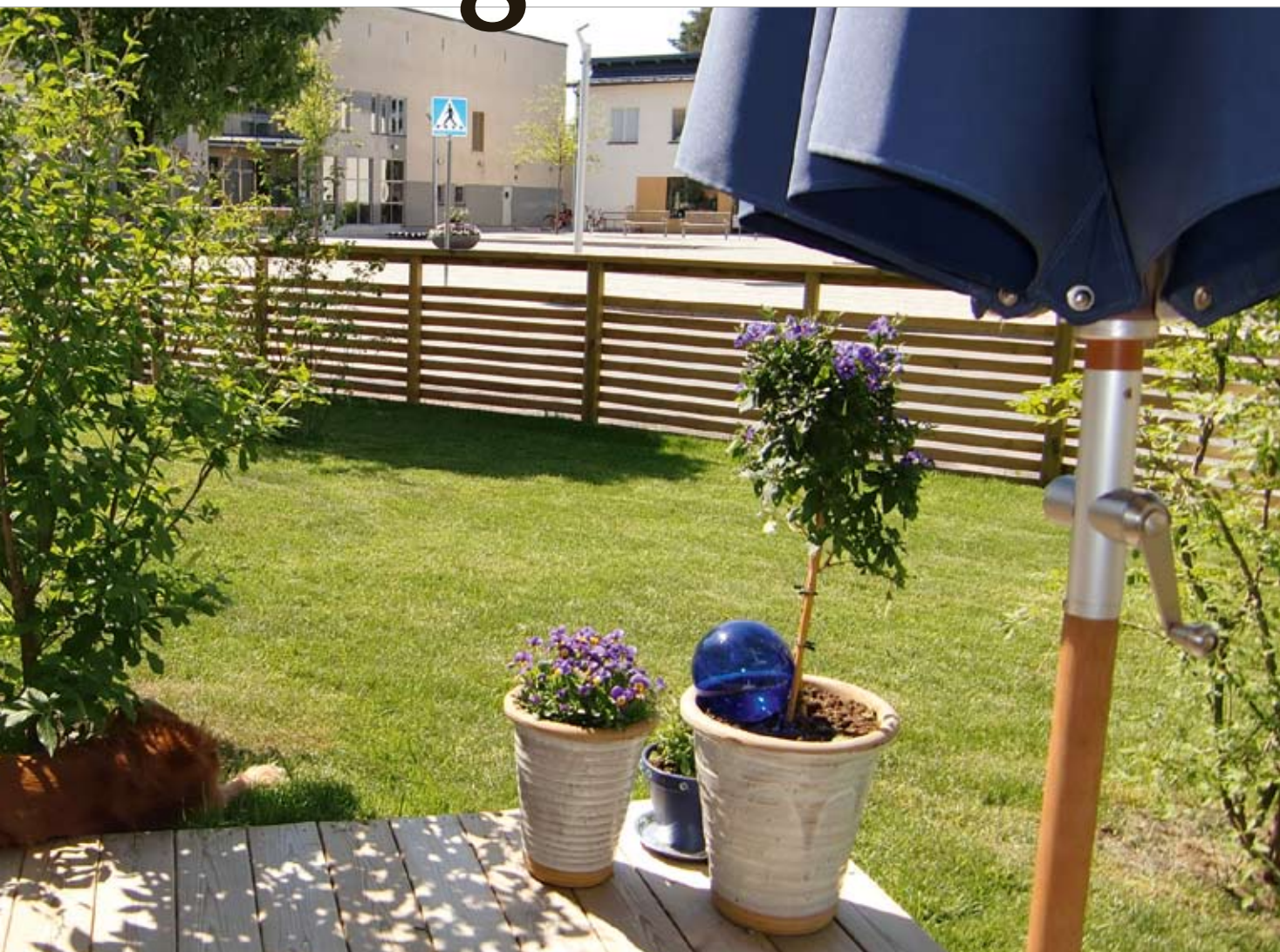
– Vilket lyckokast! Nu har trädgården blivit ett ställe där man vill vara och trädgårdarna utanför husen ger ett vårdat intryck. Det höjer värdet på fastigheten och är till glädje inte bara för mig personligen utan också för grannarna.

Till finesserna hör den nya trädgårdsbelysningen, små lampor i marken som tänds och släcks automatiskt efter mörkrets inbrott. Det är lågenergilampor med tio års garanti som har låg driftskostnad.

– Belysningen är också bra ur säkerhetssynpunkt. Ingen kan ta sig in här obemärkt från gatan.

Bland växterna kan Birgitta och övriga

med trädgård för alla



boende glädja sig åt jättedaggkäpa, som har stora dekorativa blad och små gula blommor, prydnadssalvians långsmala blad och höstsil-veraxets vinröda. Röd solhatt och blå geranium kontrasterar mot kärleksört och ljus rosa höstanemon.

– Växterna är väldigt lättsköta, vilket är viktigt i en bostadsrättsförening. Alla är ju inte lika trädgårdsintresserade, säger Birgitta.

I DETTA INSTÄMMER trädgårdsanläggarna Gunilla Lundh och Johanna Karlsson, som står bakom Duo Trädgård. De träffades på trädgårdsmästarutbildningen på Skillebyholm för femton år sedan och har sedan dess anlagt ett stort antal trädgårdar. De arbetar med både innerstadsgårdar, punkthus och villatomter

och anlägger trädgårdar för bostadsrättsföreningar, privatpersoner och företag.

– Det går fort utför om inte trädgården tas om hand. Folk har inte tid, och det måste man ha med i beräkningen när man planerar trädgården. Istället för att fokusera på arbetskrävande blomsterrabatter, kan man se till form och färg hos buskar, gräs och andra växter. De är både tåligare och hårdigare och deras form och färg räcker hela säsongen, även när blomningen är över.

Gunilla och Johanna har en rad tips för föreningar som vill upphandla trädgårdsanläggningar (se sidan 38). För gårdar i innerstan gäller särskilda förutsättningar.

– Många innerstadsgårdar är gråa och öppna. Då föreslår vi en rumsindelning av gården

för större trevnad och trädgårdskänsla. Det kan man göra med hjälp av stenlagda gångar mellan gårds- och gathus, tvättstuga och cykelstall, och genom att bygga trädäck och pergola – ett öppet rum utan tak där klängväxter kan bilda lövtäckta väggar. Vad många inte tänker på är att gården ska vara fin uppifrån också.

ATT BILA, BRYTA UPP ASFALT OCH BETONG, kan ha sina risker. Belastning måste beräknas. Man bör också noga analysera tätskiktet, annars kan källare, butiker och andra anläggningar under jord skadas. Gunilla och Johanna rekommenderar att man anlitar en ingenjörskontrollfirma och en besiktningsman som kan kontrollera tätskikt och bärighet innan man gör ingrepp på gården.

– Om ett litet läckage redan finns och man »

bryter upp betongen, kan man få en stor läcka, som kan kosta ett par, tre miljoner att åtgärda.

En smidigare lösning än att bila hela gården är att bila betongyta för gångstigar och rabatter och låta asfalten eller betongen vara kvar däremellan. Mycket kan göras på befintligt underlag, poängterar Johanna och Gunilla. Form på gångar och rabatter, kantstenar, färg på snickerier och blommor i krukor kan forma innergården till en behaglig uteplats med alla de kvaliteter en trädgård har.

– Egentligen vill man inte plantera träd på innergårdar, säger Gunilla. Utöver alla andra anläggningar som kan finnas under gården, är sopsug ännu en anledning att låta bli.

Istället föreslår trädgårdsanläggarna träd i kruka för innerstadsgården.

– Det fungerar jättebra bara man vattnar två gånger per dag. Tänk på att keramik inte tål vintern – en sådan kruka måste i så fall antingen tas in när frosten kommer eller täckas in. Välj istället kruka i zink eller platsbygg en i trä. Krukan bör rymma minst 500 liter. En sådan kruka kostar runt 8000 och ett träd cirka 2000, vilket ska ses som en engångskostnad.

Som alternativ till gräsmatta föreslår trädgårdsanläggarna en sedummatta av fetbladsväxter.

– Den är vacker i färg, den varierar över säsong i grönt och rött och är väldigt lättkött. Fetbladsväxterna går inte att gå på, men istället kan man lägga ut trampstenar över mattan.

DET FINNS INGEN GARANTI för växter och ofta missar bostadsrättsföreningar att budgetera för skötsel när de tar in offerter. Men en trädgård växer och utvecklas över tid, och det är inte säkert det blir som man tänkt sig.

– Många vill ha en vacker trädgård, men inte lika många tänker på att den behöver skötsel och omsorg för att vara vacker även år 3, 5 och 7 och så vidare.

Etableringsfasen – de första två åren efter det att trädgården nyanlagts – är kritisk för hur trädgården kommer att utvecklas, säger Johanna och Gunilla.

– Vattna ordentligt – inte bara rabatter utan också buskar och träd. ”Men det har ju regnat idag”, säger folk. Vi säger: När ni tycker ni vattnat jättemycket, vattna då tre gånger mer!

Checklista – se över gården

Stora, vildvuxna buskage ses över eller tas bort. Skadedjur älskar att ha en tillflyktsort!

Bygg över soptunnor och cykelstall. Tänk på att gården ska vara vacker att se även för dem som bor högre upp i huset!

Om det är en innerstadsgård, se över om eventuella träds rotsystem skadar tätningslager och bärighet. Anlita en ingenjörfirma.

Belysning är bra med tanke på säkerhet men tänk också på att i innerstadsmiljö finns flera faktorer att ta hänsyn till. Fasadbelysning kan blanda de boende och spotar kan vara störande för trafik. Låga belysningsstolpar eller avskärmd belysning är att föredra.

Ordna gården i överskådliga och trevliga uterum med hjälp av trädäck, blommor i krukor och stenslagda gångar för större trivsel.

Tänk på att gångar behöver sopas då och då för att inte ogräs ska börja gro och att växtlighet behöver vattnas regelbundet under sommarhalvåret.



Tänk grönt

Kompostera fastighetens organiska köksavfall. Det spar in på transporter och förbränning, dessutom får ni matjord att använda till rabatterna.

Tänk på att i stadsmiljö gäller särskilda regler för komposter. De måste vara slutna annars drar de till sig råttor. Slutna komposter som uppfyller kraven finns att köpa färdiga. Man kan också bygga själv, men då är det viktigt att ta reda på vilka krav som gäller.

Om ni behöver köpa in jord – se över om ni kan samordna transporter. Det finns ekologisk jord, så kallad e-jord, att köpa i handelsträdgårdarna.

Om man gödslar finns ekologiska varianter i handeln som är bra. För den ambitiösa finns också möjligheten att göra eget gödselmedel av exempelvis nässlor.



Beskärning

Beskärning och klippning av buskar och träd sker oftast tidigt på våren. Tidpunkten varierar beroende på vad det är för buske/träd och var i landet man bor. Maria Lemke, som är trädgårdsmästare på HSB:s mark- och trädgårdsskötsel, har lagt ut en lista över de tidpunkter för beskärning hon rekommenderar för de vanligaste trädslagen:

blogg.hsb.se/tradgard/jas-och-en-hisnande-kansla

En formklippt häck ska klippas i ett rätt plan till en viss nivå. En friväxande buske ska klippas hela vägen så att den får börja om. Man kan också föryngringsbeskära vissa grenar i taget, en tredjedel till basen år ett, halva år två och resten år tre, tipsar Gunilla Lundh på Duo Trädgård. Hon rekommenderar att man anlitar en arborist för stora träd och en trädgårdsmästare för fruktträd.

Att beskära är en svår konst som inte kort kan sammanfattas. Hur man ska beskära och när varierar mellan olika trädslag och var i landet man bor. Det finns gott om litteratur för den som vill försöka sig på att beskära på egen hand.

Hemsidor:

www.beskarning.se (fruktträd)

www.xn--beskrning-y2a.se (buskar, häckar, träd och rosor).

Böcker:

Beskärningsboken av Gustaf Alm (4:e upplagan)

En populär och omtyckt handledning ända sedan förstaupplagan 1983.

Beskära träd och buskar av Lars-Eric Samuelsson

Den uppskattade radiorösten från Trädgårdsdags delar med sig av tips och goda råd.

Beskära träd och buskar av Ingela Jagne

Tydlig och lättillgänglig handbok med instruktiva tecknade illustrationer.

BESKÄRNINGSBILD: UPPSALA FASTIGHETSTJÄNST



Experternas växttips

FOTO: DUO TRÄDGÅRD



Duo Trädgårds trädgårdsanläggare Gunilla Lundh (tv) och Johanna Karlsson, som bland annat står bakom förvandlingen av Brf Smörblomman, tipsar om hur man väljer växter till gårdsmiljön.

Vackert men svårt

Rosor är vackra men svårskötta, de får ofta mjöldagg och andra parasiter. Ett bra alternativ är buskrosor, som är mer lättköta än vanliga rosor och som kan klättra längs en spalje eller vägg. Klematis och kaprifol är andra klätterväxter som gör sig bra som rumsindelare på gården. Kaprifolen är mer lättkött än klematisen då den inte behöver lika mycket vatten.



Kärleksört räcker länge

Kärleksörten är fin redan från början av säsongen med sin broccoliliknande knopp och är en växt man har glädje av ända till hösten. Höstanemonen är en stor perenn med rosa blommor som står länge.

Kombinera med stenläggning

Olika typer av gräs är ofta förbisedda som trädgårdsväxter. De har en vacker form, räcker hela säsongen och gör sig bra i kombination med stenläggningar. Olika typer av vass är dekorativa och lättköta, liksom bambu.



Läs mer om vårt breda produktsortiment på

www.blidsbergs.se

 **BLIDSBERGS
MEKANISKA**





Vintergrönt och blomsterprakt

■ En trend nu är att 70-talsväxter som idegran, rhododendron och enar kommer tillbaka. Idegran och en brukar vara gröna även på vintern och rhododendron har en vacker blomning och blad som är fina även efter blomningen. (Rhododendron från forngrekiskans rhódon = ros och déndron = träd – det finns över hundra arter.)

FOTO: WIKIPEDIA

Tänk på ...

... att vissa växter inte trivs ihop. Daggkåpans gigantiska dekorativa blad kan skymma den rödbladiga alunroten.

... att hålla buskagen låga, så att ingen kan gömma sig i dem! Gäller både råttor och andra oövalkomna gäster.

... att skötseln är ofrånkomlig för att hålla trädgården i skick. Glöm därför inte att budgetera även för skötsel då ni upphandlar anläggning av trädgård! Om ni gör det själva – rensa ogräs, sopa gångar och stenläggningar och vattna regelbundet.

Välj rätt period

■ Välj blomningsperiod – det går inte att ha alla säsonger i rabatten! Bestäm er för vilka perioder som är viktiga. På våren suktar man ofta efter blommor, och växter som blommar under sensommaren kan förgylla tiden efter semestern. Istället för att fokusera enbart på blommor och färg, tänk form och färg också när det gäller buskar och andra växter som kan vara fina i kompositionen – silver, vitbrokigt, röd-bladigt som räcker hela säsongen. Buskar är också i allmänhet mer lättskötta.



FOTO: EVA-LENA LARSSON/GÖTEBORGS BOTANISKA



Branschreglerna för tätskikt i våtrum.

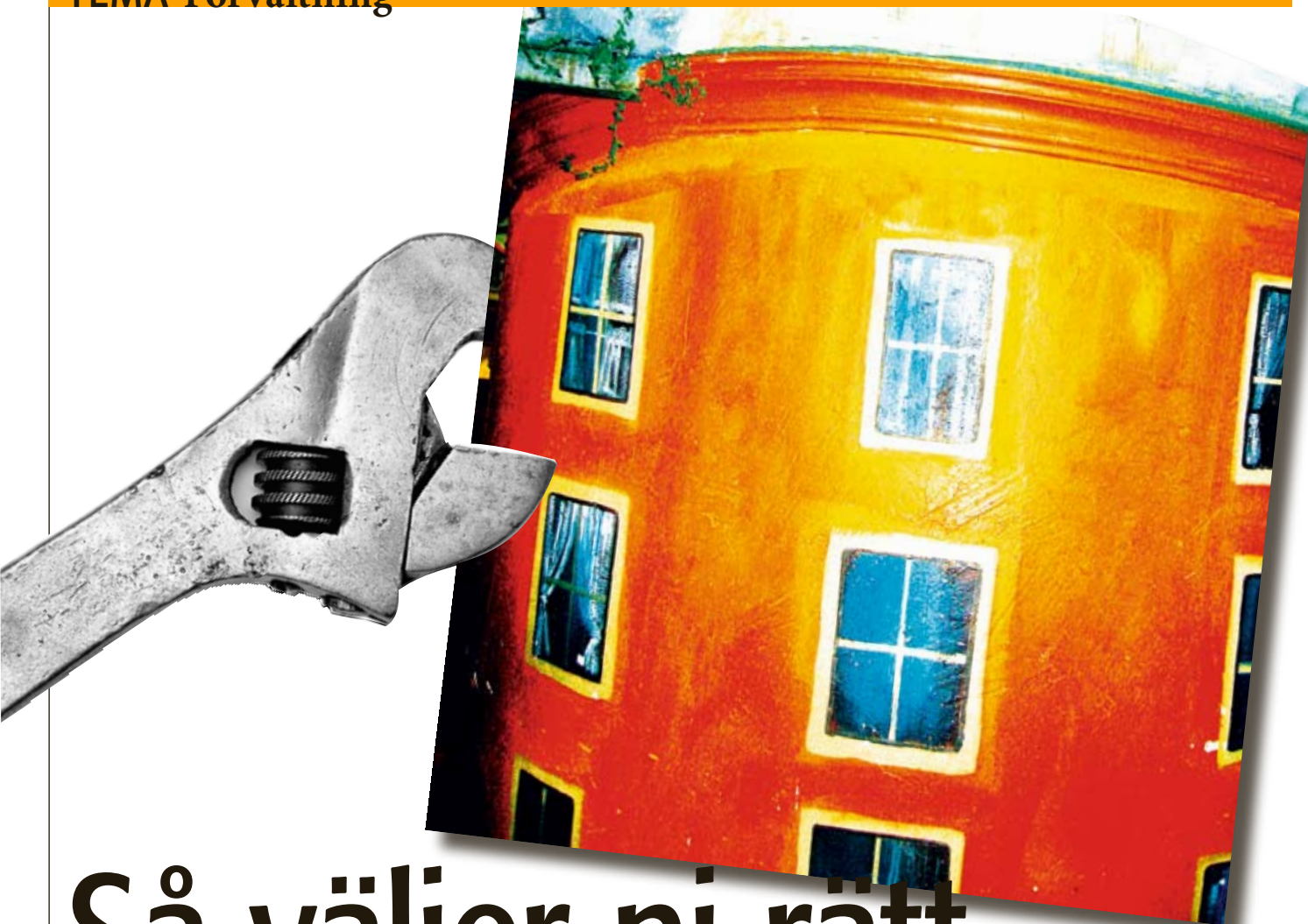
Läs mer om GVK på www.gvk.se. Där kan du ladda ner eller beställa "Säkra Våtrum" och aktuell förteckning över GVK-auktoriserade företag.



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

I GVK INGÅR:





Så väljer ni rätt förvaltningstjänster

För många bostadsrättsföreningar är det självklart att lägga ut den ekonomiska förvaltningen. Men när det gäller den tekniska förvaltningen är många osäkra på vad de ska välja. Under de senaste åren har antalet tjänster dessutom ökat.

HSB, Fastighetsägarna och SBC är några av de organisationer som erbjuder olika typer av

förvaltningstjänster till landets föreningar.

Bo bättre ger exempel på vad de olika organisationerna erbjuder.

Möt dessutom föreningen som valt att sköta hela förvaltningen själv – Sveriges största bostadsrättsförening med eget förvaltningskontor och anställd personal.

»

TEXTER: KARIN RUTSTRÖM

Välj bland fyra paketslösningar

SBC Sveriges Bostadscentrum AB är det fristående förvaltningsbolaget inom SBC, som också består av intresseorganisationen SBC Ek för.

SBC:S FÖRVALTNINGSBOLAG ERBJUDER bostadsrättsföreningar i hela landet förvaltningstjänster. Tjänsterna är uppdelade i olika paket och sedan kan föreningen själv välja tilläggstjänster.

De tekniska förvaltningstjänsterna består av fyra olika paketslösningar.

Nivå 1, en årlig statustillsyn av fastigheten och tillgång till teknisk telefonsupport.

Nivå 2 innebär att styrelsen gör en hel del arbete själv men har stöd i den löpande förvaltningen genom att SBC:s förvaltare praktiskt genomför en årlig statustillsyn.

Nivå 3, styrelsen avlastas i den dagliga verksamheten. Förutom löpande åtgärder utförs ett antal åtgärder som kan vara av oplanerad karaktär, exempelvis felavhjälpan underhåll.

Nivå 4 innebär totalförvaltning.

– **DET VI MÄRKER ÄR ATT FÖRENINGARNA** köper mer och mer helhetslösningar, säger Annika Wikström, sälj- och marknadschef på förvaltningsbolaget.

– Genom kundportalen Vår Brf kan föreningens styrelse följa allt som rör föreningen. Vi har även lanserat en ny funktion på portalen, Ärendelogg, där föreningen kan följa arbetet.

Annika Wikström säger att det kan skilja i pris mellan SBC och mindre privata förvaltningsbolag.

– Men många i branschen saknar den tekniska plattform som krävs och har inte heller den bredd på utbudet som vi kan erbjuda. Vi har exempelvis kundmottagning och felanmälan som är öppen från klockan 07.00 till 21.00 och erbjuder även juridiska tjänster.

De föreningar som vill kan även välja att vara medlem i SBC. I medlemskapet ingår ett stort antal tjänster och förmåner.

Förvaltning utan med

Fastighetsägarna är en branschorganisation för fastighetsägare med 17 000 medlemmar. Men utbudet av tjänster varierar mellan de olika regionerna. Störst utbud på förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar har Fastighetsägarna Stockholm.

– **I TAKT MED ATT ALLT FLER** hyresfastigheter här i Stockholm omvandlats till bostadsrätter har det blivit en större efterfrågan på förvaltningstjänster, säger Maria Livijn på fastighetsägarföreningen i Stockholm.

– Den största tillströmningen har skett under de tre senaste åren.

DET FINNS INTE NÅGRA KRAV på medlemskap för den förening som vill köpa förvaltningstjänster av Fastighetsägarna. Men genom medlemskapet får föreningarna tillgång till fler tjänster.

Hos Fastighetsägarna Stockholm kan föreningarna välja mellan att köpa ett helhetspaket,

SCB Förvaltning

Ekonomisk förvaltning – baspaket

Kundportalen Vår Brf
Webbtest av fakturor
Löpande redovisning
Budget
Bokslut och Årsredovisning
Avgifter och hyror
Lägenhetsförteckning
Arkivering av fakturor

Exempel på tilläggstjänster

Ekonomisk analys/utredning
Flerårsbudget och Likviditetsbudget
Låneupphandling
Deltagande på styrelsemöte/stämma
Stämмоordförande
Individuell mätning och debitering

Administrativ teknisk förvaltning erbjuder exempelvis tjänster

Skötsel av underhållsplan inklusive besiktningar
Statusbesiktning av lägenheter

Kvalitetssäkring/uppföljning av fastighetsskötsel
Driftövervakning och statistik
Upphandling av sido- och underentreprenörer samt försäkringar
Digital ritningshantering
Beställning av felavhjälpan underhåll
Analys av felstatistik
Störningsärenden och boendekontakter
Bevakning av bidragsmöjligheter
Medverkan i budgetarbete
Fakturahantering

Medlemsförmåner

Avgiftsfri styrelserådgivning per telefon eller via Internet
Nyhetsbrev och medlemstidning
Mallar för stadgar, protokollskrivning, ordningsregler, mätregler
Avgiftsfri basutbildning
Ordförande på föreningsstämma (mot arvode).
Medlemsrabatter på olika typer av utrustning, tjänster och försäkringar
Egen hemsida för föreningen
Ramavtal med entreprenörer
Störningsjour

Fastighetsägarna

Ekonomisk förvaltning

Avgifts- och hyresavisering
Fakturabetalning
Bokföring
Lånehantering och bevakning
Lönehantering
Budgetering
Upprättande av kvartals- och årsredovisning
Ekonomiska rapporter
Påminnelser och krav
Portalen Entré – fastighetens digitala kontor
Ansökning om statligt bostadsstöd
Bostadsrättsadministration, tex hantering av panter

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel
Felanmälan
Jourtjänst utanför ordinarie kontorstid
Rondering i fastighetens allmänna utrymmen
Mindre reparationer exempelvis ompackning och byte av kranar, byte av strömbrytare, justering av snickerier som fönster och dörrar
Rensning av avlopp
Upphandling och kontroll av mindre underhållsarbeten
Lampbyten

lemskrav

sätta samman ett eget paket till ett fast pris eller utnyttja enskilda tjänster. Den som köper tjänster och har ett förvaltningsavtal får en personlig förvaltare som även ska fungera som styrelsens högra hand. Det finns även en kundportal som uppdateras dagligen där även styrelsen kan sköta administrativt arbete.

– Det som uppskattas mest är vår kostnadsfria juridiska jour, säger Maria Livijn. Här märker vi att det finns ett stort behov. Många styrelser behöver ett bollplank.

Fastighetsägarna erbjuder också medlemmar som har hyresgäster hjälp med hyresförhandlingar.

HOS FASTIGHETSÄGARNA LIKSOM hos HSB och SBC är förvaltningstjänsterna indelade i olika delar där det ingår tjänster, och sedan finns ytterligare tjänster som går att köpa till.

Kodbyten
Funktionskontroll av exempelvis värmeanläggning, belysning och lås

Den tekniska förvaltningen kan kompletteras med exempelvis

Trappstädning och service för maskiner i tvättstugan
Funktionskontroll – värmeanläggning
Lokalvård
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
Ombyggnad, underhåll och renovering
Telefonjouren 020-510 511
Teknisk administrativ förvaltning
Trappstädning
Underhållsplan
Underhållsavtal för tvättstugor

I medlemskapet ingår

Kostnadsfri kort rådgivning per telefon i juridik, ekonomi, IT, energi & miljö eller teknik
Utbildning – kurser till medlemspris
Digitalt nyhetsbrev samt medlemstidning
Omvärldsbevakning och opinion
Förvaltningstjänster och produkter inom ekonomi, teknik och juridik
Förmånsavtal i form av ramavtal med olika företag
Förmånskortet – medlemsrabatter till hushåll i bostadsrättsföreningen

Varudeklarerar bostadsrätter

HSB är en medlemsstyrd bostadsköoperativ organisation som är uppdelad i olika regioner. HSB har cirka 548 000 medlemmar.

FÖRUTOM ATT ERBJUDA SERVICE till sina medlemmar bygger även flera av HSB:s föreningar bostäder som deras medlemmar sedan får förtur till. De har även hyreslägenheter och egen bostadskö. Det är dock inget krav på medlemskap för den förening som vill köpa förvaltningstjänster.

Utbudet när det gäller förvaltningstjänster kan se olika ut beroende på vilken förening man vänder sig till. HSB i Malmö är en av de regioner som under de senaste åren arbetat hårt med att utveckla tjänsterna och utsågs 2010 till Skånes bästa fastighetsförvaltare av Öresundsinstitutet.

– Vi har 276 medlemsföreningar här i Skåne, säger Monica Jarnér, chef på AO Förvaltning, HSB Malmö.

– Störst är efterfrågan på ekonomiska tjänster. Men vi märker att efterfrågan på förvaltningstjänster ökar i takt med att ledamöterna i föreningarnas styrelser blir yngre.

ÄVEN HSB HAR EN PORTAL där bostadsrättsföreningarnas medlemmar och styrelseledamöter kan logga in för att få information som gäller föreningen. Styrelsens ledamöter kan även sköta det administrativa uppgifterna via portalen, exempelvis attestera fakturor.

TILL SKILLNAD FRÅN ANDRA organisationer har HSB en tjänst som kallas HSB-certifiering, en varudeklaration för bostadsrätter. I en certifierad förening får medlemmar och köpare årligen information om styrelsens planerade underhåll, nyinvesteringar och månadsavgifter. Styrelsens information stäcker sig fem år framåt.

HSB:S FÖRVALTNINGSTJÄNSTER är uppdelade i administrativ och teknisk förvaltning. Den administrativa förvaltningen är omfattar två delar: Ekonomisk förvaltning samt budget och bokslut. I varje del ingår ett antal tjänster. Den tekniska förvaltningen består av tre servicedelar: fastighetservice, fastighetsteknik och förvaltare.

HSB

Administrativ förvaltning

Budget, ekonomiska rapporter via internet
Elektronisk fakturahantering
HSB-certifiering
Hyresadministration
Leverantörsfakturor
Redovisning
Registrering hos Bolagsverket Årsbokslut
Överlåtelse och pantsättning
Offertförfrågan

Teknisk förvaltning

Markskötsel
Lokalvård
Förvaltning
Fastighetsskötsel

Fastighetsjour
Specialisttjänster
Upphandlingsstöd
Lokaluthyrning
Juridik
Fastighetsteknik
Arbetsgivaransvar

Utbildning

Kurser, seminarier och studiecirklar

I medlemskapet ingår bland annat

Möjlighet för att bospara, förtur till bostäder, medlemstidning, medlemserbudanden och förmåner, möjlighet att påverka hela HSB:s organisation
Kostnadsfri rådgivning i bostads- och medlemsfrågor

»

Bara fördelar

I centrala Göteborg ligger Sveriges största bostadsrättsförening. Den har under många år haft egen anställd personal och ett eget förvaltningskontor.

– Fördelen med att ha ett eget professionellt och väl fungerande områdeskontor är att styrelsen oftast slipper brottas med mindre frågor som gäller servicen, säger Ingemar Albertsson, ordförande i Brf Masthugget.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM FOTO: THOMAS JOHANSSON

MASTHUGGET ÄR EN STADSDEL i centrala Göteborg. Den var under många år känd som hamnens, varvens och sjöfartens arbetarstadsdel. I mitten av 1960-talet revs 207 fastigheter i området för att ge plats åt nya moderna lägenheter. Tio år senare stod över tusen nya bostadsrättslägenheter inflyttningsklara. Men de flesta lägenheterna var stora och insatserna var höga, vilket gjorde bostadsrätterna blev svårsålda. Lägenheterna i området omvandlades slutligen till hyresrätter och bostadsrättsföreningen lades på is. Det skulle dröja tio år innan den åter tog fart.

IDAG ÄR MASTHUGGET MED SINA 1034 bostadsrätter Sveriges största bostadsrättsförening. Till skillnad från många av landets föreningar sköter man förvaltningen i området helt i egen regi. Föreningen har 14 personer anställda.

Enligt förvaltningschefen Kjell Johansson, som tidigare under många år förvaltat hyresrätter, finns det stora fördelar med att arbeta med bostadsrätter.

– Beslutsprocessen är visserligen mer komplicerad. Men eftersom verksamheten bygger på självkostnad finns det möjligheter att sätta höga mål när det gäller kvalitét i förvaltningsarbetet, säger han.

Ordförande Ingemar Albertsson säger att det också blir mindre tidskrävande att vara styrelseledamot när föreningen har egen förvaltning.

– Jag har ett möte en kväll per vecka i genomsnitt. Jag är inte så säker på att en ordförande i en förening med 300 medlemmar lägger ner mindre tid än vad jag gör. Här sköter förvaltningskonto-



Kjell Johansson.



BRF MASTHUGGET

Ort: Göteborg

Storlek: 1164 lägenheter

Byggår: 1967–72

Bildad: 1980

Uthyrning: 83 lokaler

med egen förvaltning

ret det mesta och kan även svara på juridiska frågor från medlemmarna.

KJELL JOHANSSON OCH PERSONALEN på områdeskontoret i Masthugget arbetar till stor del självständigt när det gäller servicen och det dagliga arbetet ute i området. De sköter också utthyrning och hyressättning av de hyresrätter som finns i området.

Men allt sker i nära samarbete med styrelsen. Kjell Johansson är med på alla styrelsesammanträden, årsmöten och medlemsmöten. Han träffar också ordföranden och styrelsen regelbundet och diskuterar olika frågor:

– Styrelsen och medlemmarna fattar beslut när det gäller alla större projekt. Arbetet som rör personalen vilar däremot på mig.

Ingemar Albertsson understryker att det är viktigt att styrelsen är självständig, även om det finns ett nära samarbete med förvaltningschefen och övrig personal som arbetar i området.

– Förvaltningen sköter allt mellan våra möten. När medlemmarna vill ta upp en fråga brukar de antingen göra en skrivelse till vår förvaltning eller till oss i styrelsen. Vi tar sedan upp frågan på styrelsemötet, säger han.

Enligt honom har det funnits stora fördelar med att ha egen förvaltningspersonal.

– Just nu befinner vi oss i ett skede då våra hus börjar bli gamla och då har vi en hel del underhåll som måste göras. Exempelvis ska vi måla om fasaderna och renovera balkongerna. Det är projekt som kostar närmare 100 miljoner.

All upphandling gör styrelsen med hjälp av förvaltningen som har de kunskaper och den professionella kompetens som krävs. Det gör det betydligt enklare.

ÄVEN OM MYCKET SKÖTS AV DEN egna förvaltningen är många av de boende aktiva. Varje gård har en egen självständig gårdsgrupp. En

gårdsansvarig träffar styrelsen med jämna mellanrum och diskuterar olika frågor.

– På vissa gårdar är det en väldigt aktivitet medan det på andra gårdar är knappt någon alls, säger Ingemar Albertsson.

– Det kan exempelvis bero på att vissa delar av området består av många små lägenheter och där är det hög omflyttning.

Varje gårdsgrupp bestämmer själv hur mycket aktiviteter man vill ha.

– Här kan man som medlem välja att vara anonym om man vill, säger Ingemar Albertsson. Till skillnad från en liten förening där det är mycket svårare eftersom alla känner alla.



Ingemar Albertsson.

Läs mer på www.brfmasthugget.se. ■

Ny tjänsteportal för BRF CENTER bostadsrättsföreningar

En brf-styrelse lägger ofta stor tid på upphandling av tjänster åt föreningen. Oavsett om det gäller gårdsrenovering eller trappstädning tar det tid och energi att hitta bra leverantörer.

Nu finns hjälp. Med BRF Center får du effektivt kontakt med bra leverantörer och kan enkelt hantera upphandlingen genom vår specialiserade offertfunktion. Helt utan kostnad för föreningen.

Bli medlem nu!
www.brfcenter.se

- ✓ Enkelt
- ✓ Kostnadsfritt
- ✓ Anpassat för BRF
- ✓ Kampanjerbjudanden.

Sänk dina energikostnader

Min besparingskalkyl

Yta: 1200 m²

Värmepris: 1.00 kr/kWh

Besparing: ca 30 kr/m² och år

Total besparing ca 36 000 kr/år

Avbetalningstid: 3 år

Hur mycket sparar din BRF på att tilläggsisolera?

Vi har genomfört tusentals isoleringsentreprenader med isolering av väggar, golv och tak av olika konstruktioner. Tillsammans med er gör vi en besiktning av fastighetens vindsisolering, bedömer behovet av åtgärder och upprättar en besparingskalkyl.

Vi tar ansvaret för allt från rätt materialval, rätt isoleringsteknik, konsekvent miljötänkande till professionellt genomförd entreprenad och långsiktig funktionsgaranti.

Läs mer på www.abis.se eller kontakta oss så hjälper vi dig att göra just din besparingskalkyl.

* Besparingskalkylen i exemplet är för tilläggsisolering av vinden för en bostadsrättsförening i Stockholm.



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

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

FIXA I GOD TID

Dörrar

*Se till att ha lås som är godkända av Stöldskyddsföreningen, SSF.

*Om du har balkong- eller altandörrar nära markplanet bör dessa vara utrustade med låsbart handtag och gärna även säkerhetsspanjolett.

*Larm fungerar avskräckande. Om du har larm, se till att den potentielle tjuven informeras om detta med en tydlig märkning.

*Bäst skydd får du med en säkerhetsdörr eller en gallergrind.

Fönster

*Alla fönster som är lätt åtkomliga utifrån bör ha fönsterlås.

*Vädringsfönster bör också vara spärrade.

Övrigt

- Gör en tillfällig adressändring eller begär uppehåll i prenumerationen av din morgontidning.

- Se till att någon tar hand om posten, eller beställ lagring på www.adressandring.se.

- Grannsamverkan fungerar - se om ni kan få till det i ditt område.

- Se till att ha foton på alla värdesaker om du trots allt skulle drabbas av inbrott.

- Märk de värdesaker som går att märka.

- Köp inte säkerhetsprodukter av någon som bara dyker upp vid dörren. Du vet ingenting om säljaren.

Stoppa tjuven!

(kom ihåg inför semestern)

Innan du reser:

- Ta en runda och konstatera att alla fönster och dörrar är låsta.
- Om du inte beställt lagring - tar någon hand om dina tidningar, reklam och annan post?
- Tala inte om att du är bortrest på din telefonsvarare.
- En timer som släcker och tänder lampor är en billig investering som håller tjuven borta.
- Tänk på brandrisken och dra ur kontakter till tv, stereo, mobilladdare med mera.
- Kolla batterierna i brandvarnaren - även om inte du är hemma så kan grannarna höra.
- Tänk på vattenskaderisken och stäng av avstängningskranar till disk- och tvättmaskin.
- Ju mer bebott det ser ut desto bättre. Dra inte ner alla persiennerna, låt inte alla blommorna stå på en plats.

Glöm inte heller att...

... rensa kylskåpet och ta bort alla färskvaror så slipper du mötas av mögel och stank när du kommer hem.

... tömma soporna.



Form och säkerhet

Formsäkra trapphus

Vi hjälper bostadsrättsföreningar i hela landet att skapa en vacker och säker trapphusmiljö. Vi menar att vi med form och säkerhet tar ansvar för hela trapphusmiljön, inte bara delar av den.

Med form arbetar vi med detaljer och färgsättning och med säkerhet med brand och säkerhetsprodukter.

Vill du veta mera? Kontakta ditt närmsta kontor.

Göteborg 031-722 44 20
Malmö 040-601 21 00
Stockholm 08-562 270 00
svenskaskydd.se



SVENSKA SKYDD

Hur värderas borätten?

Fråga: Bägge parter äger bostadsrätten – hur värderas bostadsrätten, behövs intyg, vem utfärdar detta?

Arne

Svar: Om ni båda är överens brukar den mest träffsäkra metoden för värdering vara att fråga en lokalt aktiv mäklare med gott rykte. Är situationen tvistig och den ena parten, ibland mot bättre vetande, hävdar att bostadsrätten är värd mindre (eller mer) än uppskattat marknadspris, har ni mer problem än vad gäller själva värderingen, och då kan ni behöva söka rådgivning.

Jörn Liljeström,

Kan han backa ur köpet?

Fråga: Hej!

Vår son har skrivit under ett förhandsavtal och betalat 10 procent av köpeskillingen på en nybyggd bostadsrätt, inflyttning nov i år. Nu har han fått besked att det kommer att dröja till tidigast april 2012 innan huset är färdigt och inflyttning kan ske. Kan han backa ur sitt köp nu? Som du förstår så ställer det här till trassel för honom. Han skrev på bokningsavtalet och betalade bokningsavgift i mars 2010.

Med vänlig hälsning

Lena Backman

Svar: Hej Lena!

Det är svårt att ge ett exakt svar på din fråga utan att jag har sett förhandsavtalet eller känner till dess innehåll. Allt beror på hur avtalet är utformat, och jag kan alltså inte svara på vad som gäller i ert specifika fall. Men min allmänna uppfattning är att det kan bedömas vara oskäligt att kräva att den som tecknat förhandsavtal ska tvingas hålla avtalet när den andra parten kraftigt brutit mot en så grundläggande förutsättning som tidpunkten för inflyttning. Det finns exempel på att personer i liknande situationer har sluppit tillträda och dessutom återfått vad som inbetalts i förväg. Jag råder dig och din son att kontakta en advokat för att få ett korrekt svar på frågan utifrån upprättade dokument och de omständigheter som finns i just ert fall.

Vänliga hälsningar

Jörn Liljeström



Storrökande granne

Fråga: Jag bor i en bostadsrättsförening och har problem med en granne som röker. Roken kommer in i min lägenhet via ventilationen och genom golvet. Detta gör att jag och mina barn inte mår bra. Har pratat med henne och det blir bättre men efter ett tag är det samma visa igen. Har pratat med styrelsen som har pratat med henne och då har det tillfälligt blivit bättre.

Hon erkänner att hon röker inne. Vad kan jag göra som granne för att få henne att ta hänsyn och vad kan styrelsen göra?

Mvh Stefan

Svar: Du har ju redan försökt, utan framgång, att vädja till grannen. Det är annars den mest verkningfulla vägen och den kan med fördel kombineras med medlingsmöte med styrelsen, dig och grannen om inte det är prövat redan.

Du kan också be föreningen vidta åtgärder för att hindra röken att nå dig genom ventilationen. Om föreningen är ovillig att ta i frågan kan du begära medling i hyresnämnden, varvid ett klokt hyresråd och en klok nämnd kan söka få föreningen förstå att den bör vidta möjliga åtgärder.

Om störningarna är mycket svåra är det också möjligt att du har rätt till tex nedsättning av årsavgiften om föreningen efter tillsägelse underlåter att vidta relevanta åtgärder. Det kräver dock rättslig prövning – du kan inte bara låta bli att betala del av avgiften, då kan du bli uppsagd och tvingas avflytta.

Föreningen kan i teorin i synnerligen svåra fall efter rättelseanmodan säga upp en stö-



rande bostadsrättshavare, men det är osäkert om det vid rättslig prövning kan leda till att den uppsagdes lägenhet förverkas och han eller hon tvingas flytta.

Om grunden för uppsägning av rätten betraktas som ringa blir den utan verkan, föreningen förlorar tvisten och förpliktas att betala den uppsagdes rättegångskostnader. Styrelsen avgör om rättsliga åtgärder ska vidtas eller inte, och du kan inte tvinga styrelsen till att besluta som du tycker.

Du kan även vända dig till din kommuns miljö- och hälsovårdsnämnd. Om störningarna är mycket allvarliga kan det resultera i att fastighetsägaren (föreningen) föreläggs att vid vite göra något åt problemet. Det finns möjlighet att rikta vite mot felande nyttjanderättshavare, men förelägganden brukar riktas mot fastighetsägaren. Om föreningen saknar fysisk och rättslig möjlighet att göra något åt problemet, drabbas den av viten till ingen nytta och föreningens ekonomi belastas i onödan.

Om inte vädjan till grannen räcker och om inte föreningen kan eller vill göra något, är oftast den effektivaste åtgärden för att få slut på problemet att helt enkelt flytta till lägenhet som inte är störd av rök. Alternativt uthärda röken. Med detta vill jag ha sagt att de rättsliga möjligheter som finns tar tid, kan kosta mycket pengar, kan orsaka svåra och obehagliga konflikter, och sannolikheten att de alls hjälper är i liknande fall inte stor.

Jörn Liljeström

Vi 4

Fyra röster från olika bostadsrättsföreningar. Den här gången handlar det om andrahandsuthyrning. Vi frågade:

Ska bostadsrätthavare fritt få hyra ut sin lägenhet och ta vilken hyra de önskar?

**Britt Bergman,
Brf Terrassen, Luleå**

– Nej, det tycker jag inte. Risken är att bostadsrätten blir något man använder för att tjäna pengar på, och det strider mot idén med hela boendeformen. Dessutom tycker jag inte att man ska kunna ockra på människors behov av bostad.



**Roland Cox,
Brf Viksäng Strand, Södertälje**

– Nej, det är bara till nackdel för föreningen. Det skulle resultera i att folk köper bostadsrätter enbart för att tjäna pengar och inte är intresserade av att engagera sig eller att ta ansvar. Jag har också svårt att tro att det skulle förbättra läget på bostadsmarknaden mer än marginellt.



**Ann-Christin Nordin,
Brf Lillsjön, Östersund**

– Nej, då får vi folk som bor i lägenheterna utan något engagemang. Bostadsrätthavaren kanske befinner sig på annan ort och bryr sig inte om vad som händer varken i föreningen eller om det blir problem med andrahandshyresgästen.



**Leif Svantesson,
Brf Gunnaredsterrassen, Göteborg**

– Nej, det är redan idag problem med andrahandsuthyrningar eftersom det är medlemmen som ska ta ansvar för lägenheten och inte andrahandshyresgästen. Det är svårt att nå medlemmen om det uppstår något problem.



Målningsfria fönster

Svensktillverkade PVC-fönster påverkas inte av väder och vind. Karm och båge är av en hög kvalitet som behåller färgen år ut och år in. Fönster monterade 1982 ser fortfarande praktiskt taget nya ut trots att de aldrig har målats. Fönster som aldrig behöver målas spar givetvis stora pengar. Att de dessutom är energisnåla gör saken ännu bättre.



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 Plasfönster 0226-559 00.

Ingen koll på nycklarna?
Slitna nycklar och lås?

Dags för ett nytt
lås- eller passersystem!



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

Boka gratis
säkerhets-
besiktning
av din BRF!

Natur och service säljer

BOSTADSSAJTEN BOVISION.SE HAR analyserat språket i bostadsannonserna i undersökningen Mäklarspråket 2011. Man kan konstatera att känsla och livsstil är viktigare än praktiska ting i topplistorna över de ord som mäklare helst använder.

Ljust och fräscht är viktigare än lättskött och stambytt bland adjektiven i mäklarspråket. Balkong smäller högre än hiss. Och bland utrustningen hamnar golvvärmen högre upp i listan över de mest använda orden i bostadsannonser än såväl kyl och frys som diskmaskin.

Analysen visar att det finns två saker som definierar ett attraktivt läge – natur och närheten till service. Ord som havet, sjön, grönområden, skog och strand är vanliga i bostadsannonser. Populära ord som beskriver servicen är kommunikationer, gångavstånd, centralt, restauranger, dagis, skolor, buss, butiker.

Jämförelsepriser på prov

FASTIGHETSMÄKLARBRANSCHEN HAR ENATS om en åtgärd som ska minska fenomenet lockpriser. Från och med 1 april finns jämförelsepris i objektsbeskrivningarna på prov i Stockholms innerstad. Försöksperioden pågår året ut. Tanken är att jämförelsepriserna ska ge bostadsköpare en mer realistisk prisbild.

– Det är bra att branschen nu tar sitt ansvar och försöker komma till rätta med lockpriserna, säger Anna-Lena Järvstrand, myndighetschef på Fastighetsmäklarnämnden.



Förädla er fastighet!

Förvandla råvinden till vindsvåningar
Tala med oss på Savana
– vi kan jobbet och du kan lita på oss

www.savana.se

Elinstallation kräver yrkesman

DET ÄR INGEN SVÅRIGHET ATT KÖPA elinstallationsmateriel idag. Det är dock inte säkert att du som lekman får installera materielen som du köpt.

– För de flesta elarbeten krävs att den som utför dem är yrkesman, det vi i dagligt tal kallar elektriker eller behörig elinstallatör, säger Fredrik Sjödin, överinspektör vid Elsäkerhetsverket.

Som lekman är det inte mycket du faktiskt får göra när det gäller elarbeten. Du får byta befintligt uttag och strömställare i torra utrymmen till likadana när de gått sönder. Det är även tillåtet att montera eller byta en befintlig armatur om den sitter i ett torrt utrymme.

Exempel på arbeten som måste utföras av behörig elinstallatör är installation av golvvärme för 230 V eller infällda spotlights för 230 V, dragnings av installationsrör i vägg, montage av dosor och klamring av kablar för fast anslutning.

För mer information besök www.elsakerhetsverket.se.

Hög radongräns behålls i Sverige

VÄRLDSHÄLSOORGANISATIONEN (WHO) sänkte för drygt ett år sedan sitt rekommenderade gränsvärde för radon i bostäder till högst 100 becquerel per kubikmeter luft.

Frågan har utretts av flera myndigheter men Sverige behåller sin dubbelt så höga gräns på 200 becquerel. Orsak: Det blir för dyrt att sänka. Slutsatsen är enligt Boverket att det är orimligt att kräva detta av fastighetsägarna.



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



Tystnad

med fönster från Elitfönster

Ljudvärde upp
till R_w 47 dB

Med Elit Objekt kan du njuta av tystnaden mitt inne i tätorten, bredvid motor- och järnvägen eller om du bor intill någon industri.

Våra fönster med låga u-värden ger också bra komfort hela året om. Dessutom sparar du både energi och pengar.

 **Elitfönster**

www.elitfonster.se

Så kringgår de lagen

Avtal friar byggherrar från ansvar

TEXT: KARIN RUTSTRÖM FOTO: COLOURBOX

Bostadsrättsbedrägerier pågår helt öppet. Med hjälp av jäviga styrelseledamöter och skiljeklausuler kan etablerade byggbolag komma undan byggfel och föra över kostnader de själva ska stå för på bostadsrättsföreningen.

Proceduren är enkel och väl inarbetad. Företagets eget folk placeras i bostadsrättsföreningens tillfälliga styrelse, dvs interimsstyrelse. De sköter allt fram tills att bostadsrätterna är sålda och de boende tar över styrelsearbetet. Ekonomiska planer godkänns, byggfel går igenom besiktningar utan anmärkning och kostnader som byggbolaget ska stå för debiteras föreningen.

När byggfel och dubbelfakturor så småningom upptäcks har bygg-

företagets styrelseledamöter fått ansvarsfrihet och lämnat spelplanen. Byggföretaget vägrar vanligtvis att åtgärda felen eller att ersätta kostnaderna eftersom slutbesiktningarna redan är gjorda och fakturorna betalda. Eftersom bolaget dessutom skrivit in en skiljeklausul i kontraktet, även den godkänd av den tillfälliga styrelsen, går det inte heller att driva ärendet vidare till en offentlig domstol för prövning.

Sverker Thorslund, som under många år arbetat på Konsumentverket och granskat flera av den här typen av fall säger att det här är mycket vanligare än vad vi tror.

– Så här gör företagen, säger han. Det är mer vanligt än ovanligt. Bostadsrättsföreningarna borde aldrig ge den här typen av styrelseledamöter ansvarsfrihet förrän de låtit en sakkunnig person och en revisor granska alla handlingar. Så fort det finns en skiljeklausul i ett kontrakt bör man dra öronen åt sig, eftersom det är ett förfarande som inte hör hemma i ett sådant här sammanhang.

Möt en bostadsrättsförening som under några år kämpat mot ett av Sveriges mest kända byggföretag.

(Personerna och föreningen heter i själva verket något annat.) »

Fastighetschefen satt själv ordförande i bostadsrättsföreningen och godkände det egna företags byggfusk. I fyra års tid har Marie Andersson och hennes grannar försökt få byggbolaget att åtgärda byggfel. Bolaget erkänner att felen finns men vägrar att åtgärda dem såvida inte föreningen står för halva kostnaden.

– **VI KOMMER INTE ATT GE OSS.** Det vi insett under den här tiden är att vi är bara en i raden av nybyggda bostadsrättsföreningar som råkat ut för den här typen av bedrägerier, säger hon.

Marie Andersson och hennes man beslutade sig för att sälja sin villa och flytta till en bostadsrätt. Efter letande hittade de en som passar dem, en nybyggd lägenhet med en stor härlig glasveranda i ett grönt lummigt område.

Grannarna är trevliga och det är trivsamt i huset. Marie tar också plats i bostadsrättsföreningens styrelse.

MEN DET DRÖJER INTE FÖRRÄN det uppstår en del frågetecken. Den härliga glasverandan är kall och dragig. Det finns ingen ordentlig värmekälla och fönsterramarna är helt oisolerade. Under vintern fryser blommorna Marie ställt ut. Hon upptäcker dessutom att boytan som angetts när de köpt sin bostadsrätt inte stämmer. Lägenheten verkar vara mindre än vad mäklaren angett.

Vid kontroll visar det sig att lägenheten är fem kvadratmeter mindre än vad mäklaren angett. En granne låter också mäta sin lägenhet och det visar sig att även den är fem kvadratmeter mindre. En genomgång av huset visar att mer än hälften av lägenheterna är avsevärt mindre än vad som angetts vid försäljningen.

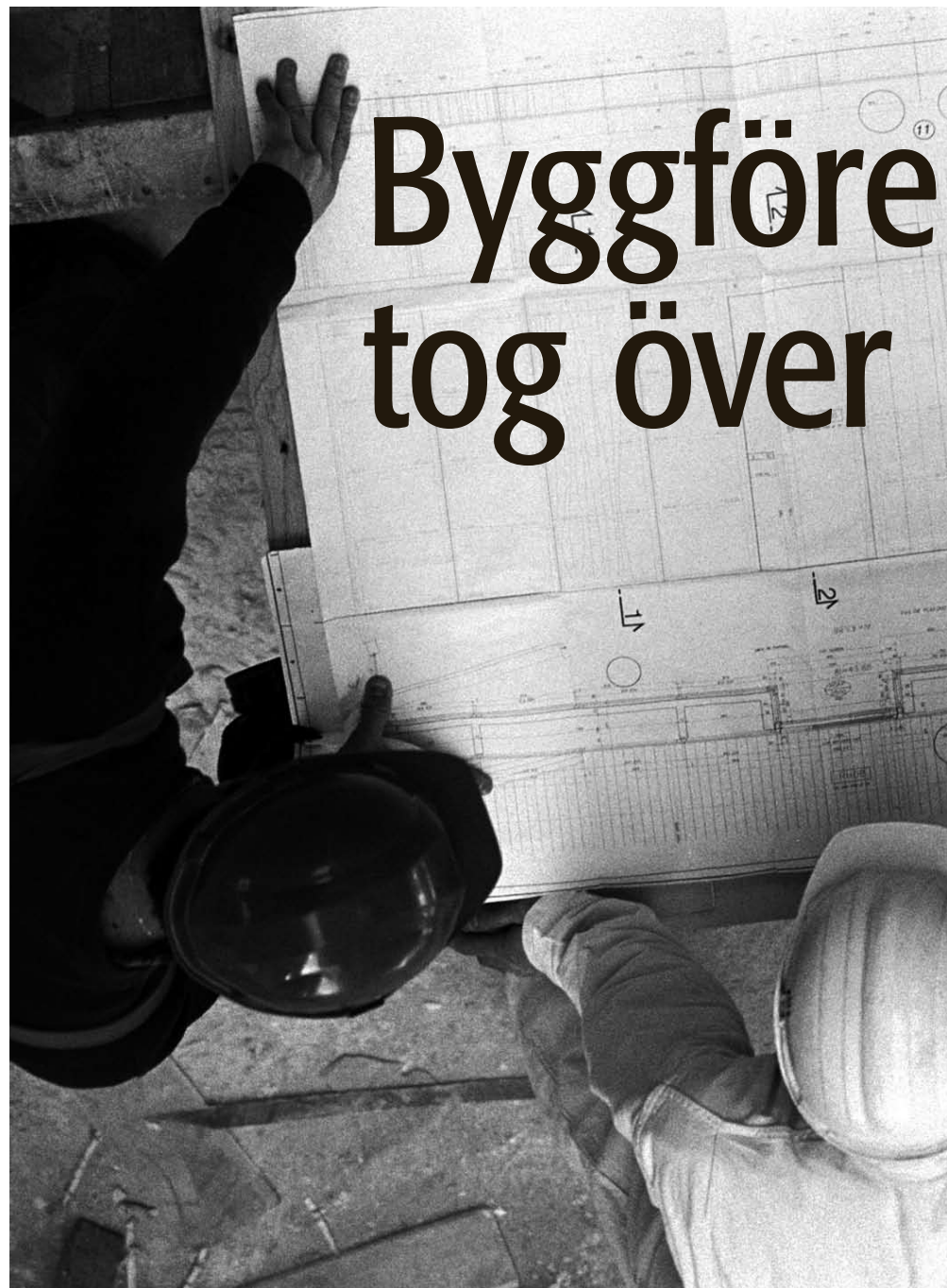
– Bolaget hade räknat in glasverandan, säger Marie. Men eftersom glasverandan är iskall vintertid kan den inte räknas som boarea.

Marie och hennes granne anmäler mäklaren till FRN, Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd.

– Det handlade om ett stort belopp vi betalt för mycket och vi kände oss lurade.

En utredning friar mäklaren. Han hävdar att han fått uppgifterna om boarean från bolaget.

NÅGRA AV DE BOENDE går igenom den dokumentation föreningen hade fått av byggbolaget. Det visar sig att glasverandan räknats in i boarean. Arkitekten som ritat huset säger att glasverandan ska vara en del av lägenheten och ska ha inomhusstandard. Men det inne-



bär att det ska vara inomhustemperatur där året om, vilket inte är fallet.

Verandan inspekteras bl a av en utomstående expert. Det visar sig att den är felaktigt byggd vilket gör att isoleringen inte fungerar. Det påverkar också de väggar som ligger i anslutning till verandan eftersom de är innerväggar. Hela verandadelen saknar i princip en yttervägg som isolerar bostaden mot kyla och drag.

FÖR MARIE BLIR DET OBEGRIPLIGT att inte interimsstyrelsen tagit upp de fel som hittades i samband med de besiktningar som gjordes. Flera av ledamöterna arbetade inom byggbranschen med lång erfarenhet av byggprojekt. En av dem var byggchef. Men svaret blir

uppenbart när hon kontrollerar vilka de är.

– De var alla tre anställda på det bolag som byggt vårt hus, säger hon. Det måste väl i allra högsta grad anses som jäv. Vi hade två av de boende med på besiktningen. Men de litade på de övriga eftersom dessa var sakkunniga.

Föreningen kontaktar bolaget och kräver att byggfelen åtgärdas.

En representant för byggbolaget konstaterar också att verandorna är felaktigt byggda. Tiden går men inget händer. Efter flera påtryckningar erbjuder sig bolaget slutligen att åtgärda felen i huset. Men de vill att bostadsrättsföreningen ska stå för hälften av kostnaderna.

– Då tackade vi nej. Det kan inte vara möjligt att vi som bor här dels ska betala för



taget styrelsen

mycket för våra bostadsrätter och dels via föreningen stå för byggfel som de är ansvariga för, säger Marie Andersson.

NÄR FÖRENINGEN ÖVERVÄGER att driva ärendet vidare visar det sig att det finns en skiljeklausul i kontraktet. Den gör att de inte kan driva ärendet vidare till tingsrätten. Alla konflikter ska drivas till en skiljenämnd där ledamöterna utses av parterna. Det är ett kostsamt rättsförfarande som kräver att parterna har stora ekonomiska tillgångar och tillgång till dokumentation från hela byggprocessen samt byggtekniska kunskaper. En dom i en skiljenämnd kan inte heller överklagas.

Bostadsrättsföreningen vågar inte starta en

process. De har redan problem med ekonomin eftersom den ekonomiska planen som interimsstyrelsen godkänt visar sig vara en glädjekalkyl.

– SÄNT HÄR ÄR INTE LÄTT ATT VETA, säger Marie. Eftersom jag är ekonom såg jag direkt när jag började titta på våra kostnader att något inte stämde. Det blev en tuff övergång. Vi har tack och lov kommit på fötter, rett ut det mesta och räddat föreningen. Men vi känner oss verkligen lurade. Nu i efterhand har jag förstått att det är så här de jobbar. Jag har pratat med andra föreningar vars hus byggts av samma bolag och de har råkat ut för nästan exakt samma saker.

Se upp för skiljeklausul

Få bostadsrättsföreningar vet vad en skiljeklausul är och den upptäcks oftast inte förrän vid en konflikt.

SVERKER THORSLUND, tidigare på Konsumentverket, har under ett antal år följt den här typen av fall och är kritisk till bristerna i lagstiftningen.

– Det borde vara förbjudet att använda skiljeklausul om inte de avtalande parterna är jämstarka. En liten bostadsrättsförening är i regel chanslös i en tvist med exempelvis en stor entreprenör som avgörs i en skiljenämnd, säger han.

– Förfarandet är mycket kostsamt för parterna och ställer krav på att de har hög juridisk kompetens och tillgång till alla handlingar som upprättats under byggtiden. Bolaget har ett övertag från start.

Men skiljeklausul används inte bara vid nybyggnation, vilket gör att även etablerade föreningar bör se upp.

– I dagsläget förekommer det även i förvaltningsavtal och liknande. Det enda syftet som jag kan se är att de ger föreningarnas motparter ett övertag om de skulle hamna i en tvist. I de fall den svagare parten vinner kan domslutet dessutom hemligstämplas, vilket innebär att det inte kan användas som underlag i liknande processer. Till skillnad mot fall som avgörs i en offentlig domstol, säger Sverker Thorslund.

– Jag önskar att landets bostadsrättsföreningar gör gemensam sak och kräver att skiljeklausul inte får användas i de här sammanhangen. Vägrar byggbranschen bör bostadsrättsföreningarna driva pilotmål i Marknadsdomstolen.

Bo bätters juridiske expert advokat Jörn Liljeström är också kritisk mot användandet av skiljeklausul:

– Skiljeklausuler är oftast inte förenligt med föreningens bästa intressen. Istället gynnas entreprenören, som av något skäl önskar att eventuell tvist avgörs utan insyn. Föreningen har intresse av att kunna pröva en tvistig fråga i allmän domstol, i offentlighetens ljus. Förutom att en förfördelat part vanligtvis har nytta av att förfarandet är offentligt är också prövning i allmän domstol inte lika kostnadskrävande. ■



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

Juristen reder ut

Styrelseuppdrag? Nej tack, tycker många medlemmar. I en ny undersökning av Fastighetsägarna säger sju av tio ordförande i bostadsrättsföreningar att det är svårt att få folk till styrelsen. Men vad skulle hända om det inte fanns någon styrelse?

Därför är st

DET ÄR INTE ENKELT ATT SITTA i styrelsen för bostadsrättsföreningen. Det är många frågor som dyker upp och det krävs tid. Den positiva sidan med bostadsrätten är att det är en boendeform som ger inflytande. Trots att den ställer krav på sina medlemmar. Den som väljer att bo i bostadsrätt har möjlighet att vara med och påverka förvaltning, underhåll och ekonomi. Men för att arbetet ska kunna fungera och för att föreningen ska existera krävs det att det finns en styrelse.

Det är tyvärr inte alltid lätt att få medlemmarna i en bostadsrättsförening att ställa upp när styrelsen behöver nya krafter. Därför kan det vara viktigt att tala om för föreningens medlemmar vad som händer om det inte finns någon styrelse.

Alltså, den löpande förvaltningen av en bostadsrättsförening sköts av styrelsen som väljs av medlemmarna på föreningsstämman. Styrelsen ska bestå av minst tre ordinarie ledamöter. Om antalet ledamöter av någon anledning understiger det minsta antalet kan föreningen tvångslikvideras. Det kan leda till att huset omvandlas till en hyresfastighet

med de ekonomiska konsekvenser som det innebär. Exempelvis att medlemmarna förlorar stora delar av sin insats eftersom bostadsrättsföreningen upphör.

MEN OM ALLT FUNGERAR VÄL finns det en styrelse som valts vid den årliga stämman. När arbetet startar kan det ta tid för de som är nyvalda ledamöter att komma in i frågorna. Många undrar ofta och är osäkra på vilket ansvar de har.

En fråga som ofta kommer upp är bland annat varför ordföranden har utslagsröst. Visserligen har alla ledamöter i en styrelse ett solidariskt ansvar för styrelsens arbete och beslut. Men ordförandens roll är att se till att styrelsearbetet fungerar. För att beslut ska kunna fattas och verkställas har ordföranden utslagsröst vid lika röstetal.

Detsamma gäller ansvarsfrågan. Om ansvar utkrävs av styrelsen och skadestånd ska utgå så ska ansvaret i princip delas lika mellan alla ledamöter. Hamnar styrelsen i en situation, exempelvis då en person skadats beroende på att föreningen skött sandning

eller snöröjning på ett undermåligt sätt, har styrelsen ett gemensamt ansvar. En ledamot kan dock gå fri från ansvar under förutsättning att han eller hon har reserverat sig mot ett styrelsebeslut.

Visserligen har styrelsen ett delat ansvar, men ordföranden har ändå en mer utsatt roll än andra ledamöter. Om det exempelvis uppstår (ett skadeståndsrättsligt och) ett straffrättsligt ansvar för en skada på grund av att föreningen inte skött förvaltningen, är det normalt ordföranden som får betala eventuella böter eller i värsta fall sitta i fängelse.

HUR GODA INTENTIONER STYRELSEN än har så kan man göra fel. Därför är det viktigt att teckna en bra och omfattande ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter och om möjligt även en försäkring som omfattar skador vid förmögenhetsbrott. Det gör att eventuella skador kan regleras via försäkringen istället för genom osäkra fordringar gentemot enskilda ledamöter.

Eftersom styrelsen ansvarar för att sköta förvaltningen av föreningens gemensamma



www.hfonstret.se

Fönster för generationer

H-Fönstret i Lysekil tillverkar skräddarsydda aluminiumfönster med träklädd rumssida och **överlägsen livslängd** för ett **problemfritt** boende. De är effektivt **energi- och ljudisolerade** och bland de mest **inbrottsäkra** på marknaden.

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

H FÖNSTRET
LYSEKIL

”Det är tyvärr inte alltid lätt att få medlemmarna i en bostadsrättsförening att ställa upp när styrelsen behöver nya krafter. Därför kan det vara viktigt att tala om för föreningens medlemmar vad som händer om det inte finns någon styrelse.”

Styrelsen nödvändig

tillgångar har den även stora befogenheter. Exempelvis kan styrelsen besluta om ett stambyte utan stämmobeslut. Även andra stora ekonomiska beslut kan styrelsen ta utan att fråga medlemmarna.

Det är vanligt att man i stadgarna begränsar styrelsens befogenheter när det gäller exempelvis större ombyggnationer eller försäljning av den fasta egendomen som tillhör föreningen. Det finns även vissa beslut som enligt bostadsrättslagen kräver stämmobeslut, ibland även med kvalificerad majoritet. För ändring av föreningens stadgar krävs alltid stämmobeslut. Samma sak gäller ändring av andelstal och insatser samt ombyggnationer som förändrar den enskildes bostadsrätt i något avseende.

I NORMALFALLET SKA ALL ny-, till- och ombyggnad av föreningens hus beslutas av stämman, oavsett om förslaget kommer från en enskild medlem eller från styrelsen, såvida inte stadgarna anger något annat. Gäller det en ombyggnad i en lägenhet har varje enskild medlem relativt stora möjligheter att göra

förändringar utan tillstånd. Det är enbart större förändringar som exempelvis påverkar bärande konstruktioner och befintliga vatten- och avloppsledningar som kräver tillstånd av föreningen.

VAR NOGA MED LIKHETSPRINCIPEN. Alla styrelse- och stämmobeslut måste vara förenliga med den föreningsrättsliga principen om likabehandling av medlemmar. Principen innebär att ett beslut inte får vara ägnat att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. Principen innebär dock inte någon absolut rättvisa vid allt beslutsfattande. Föreningen och/eller styrelsen kan olikbehandla medlemmar om det finns objektiva grunder för det. Exempelvis kan föreningen av bullerskäl besluta att investera i treglasfönster i alla lägenheter mot en trafikerad gata men låta bli detsamma för de lägenheter som enbart har fönster mot gården.

DE FLESTA KÄNNER TILL ATT stämmobeslut kan klandras och prövas vid allmän dom-

stol, men hur ligger det egentligen till med styrelsens beslut? Ett styrelsebeslut vinner normalt laga kraft omedelbart när det fattas men kan angripas rättsligt av enskilda medlemmar vid allmän domstol genom en fastställsetalan.

Det är viktigt och styrelsen har skyldighet att informera föreningens medlemmar både under förvaltningsåret och på stämman. Det är också ett bra sätt för styrelseledamöterna, som själva är medlemmar i föreningen, att bygga upp förtroendet med övriga medlemmar.

Styrelsen har dessutom enligt lagen upplysningsplikt. Det innebär att föreningens medlemmar har rätt att med några få undantag på stämman få svar på de frågor de ställer gällande föreningens förvaltning. Om inte styrelsen eller revisorn kan svara direkt på stämman har de en skyldighet att senast två veckor efter stämmans avslutande hålla ett svar tillgängligt för alla medlemmar.

Det krävs tid att sätta samman information eller en bra och genomarbetad redogörelse. Men det kan vara värt besväret eftersom det gör att styrelsen slipper ägna tid åt onödiga segdragna diskussioner som bygger på missförstånd och i värsta fall leder till segdragna konflikter. ■



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

Tävla och vinn!

En box för hemmafixare

Sex av tio svenskar kan tänka sig att låta ett tv-team renovera bostaden enligt en undersökning av Svensk Fastighetsförmedling. Men om nu inte Timell & Co kan komma? Då kanske vår tävling kan vara till hjälp.

Att vara sin egen hantverkare är inte alltid så lätt och ibland tryter inspirationen. Ta chansen att vinna Quigo Decobox, ett verktyg och en inspirationskälla för alla hemmafixare!

Quigo från Bosch är en lättanvänd korslaser som underlättar allt från att sätta upp hyllor eller tapeter till väggmålning och kakelsättning. Den lilla tärningen projicerar horisontella och vertikala laserlinjer på väggen, korrigerar sig själv så att allt blir rakt och anpassar laserstrålen automatiskt.

Decobox innehåller allt som behövs för att göra om en tråkig vägg till ett riktigt konstverk. Förutom Quigo innehåller lådan även roller, pensel, maske-ringstejp, färgtuber och en täckduk – allt som behövs för att låta kreativiteten flöda.

Var med och tävla på www.bobattre.se och svara på vår tävlingsfråga:

Vad är en rubank?

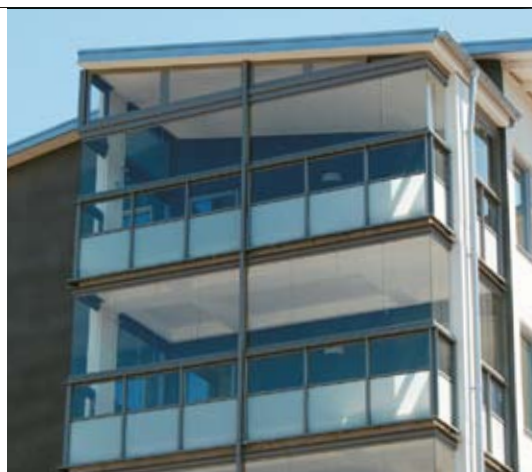
1. En borrh
- X. En hyvel
2. En tång

Gå in på www.bobattre.se och fyll i tävlingstalongen. De tre först dragna rätta svaren vinner var sin Bosch Quigo Decobox. Tävlingen pågår till den 23 juni.

(Värdet på Quigo är ca 500 kr)



**Tävla på
[bobattre.se!](http://bobattre.se)**



Balkonger

Stomme, Räcke,
Mellenvägg

Inglasning

Integrerat system
Tillvalsinglasning, Uterum

Vasab

Vätrumsprodukter

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

Så löser ni P-problemen

Parkeringsplatser kan, precis som tvättstugan, vara en källa till frustration grannar emellan. Men med rätt prisbild, ett rättvist kösystem och ett engagerat parkeringsbolag löser föreningen parkeringsproblemen.

DEN VIKTIGASTE UPPGIFTEN är att bestämma rätt avgift för föreningens gemensamma platser. Det är upp till föreningen själv, ofta i samband med parkeringsbolaget, att bestämma priset på de egna platserna.

Störst inflytande på priset man sätter på sina egna platser är priset på andra p-platser i närområdet. Det räcker ofta med att ta sig en kort promenad för att hitta ett ungefärligt snittpris. Att sträva efter marknadshyra är generellt att rekommendera.

Har föreningen få platser bör man tänka annorlunda gällande prissättningen.

– Platserna är föreningens gemensamma tillgångar, och om de inte räcker till alla bör priset sättas på en sådan nivå att de fortfarande kan hyras ut till medlemmar. Man ska alltså inte eftersträva marknadshyra men komma så nära som möjligt, så att de kom-

mer alla till godo genom nyttjande eller intäkter, säger Erik Davidsson, konsult och revisor på BoRevision.

Det är också viktigt att sätta rätt pris på gästparkeringarna. Många föreningar är ovilliga att ta för mycket betalt av sina gäster, men med låga priser riskerar man att boende utnyttjar platserna istället för att hyra. Gästparkeringen ska därför vara snäppet dyrare än hyrplatserna.

Det händer att föreningar själva vill sköta driften av parkeringsplatserna och kanske till och med att ha möjligheten att själva kunna utfärda kontrollavgifter och böter. Om föreningen är liten och platserna är få är det kanske möjligt, men det är även ett recept för bråk grannar emellan. Underhåll och skötsel kan föreningen sköta själv, men kontrollavgifterna lämnas bäst till parkeringsbolaget.

När man ingår avtal med parkeringsbolaget är det viktigt att se över villkoren i avtalet; ta gärna hjälp av förvaltare eller jurist. Kom ihåg att parkeringarna kan vara en källa till intäkter – i många fall kan föreningen få en stor del av exempelvis automatintäkterna.

Trygg och snygg parkering

Belysning: Lågt monterade lampor är perfekta för att lysa upp hela parkeringen, ljus färg på garageväggar och golv i kombination med taklampor som lyser upp bil- och gångvägar ger en trygg känsla. För parkeringsplatser inomhus rekommenderas en ljusstyrka på 150–200 lux och utomhus 5–10 lux.

Skytning: Skyltar ska vara väl synliga och lättlästa. Glöm inte att ha med kontaktinformation till styrelsen och parkeringsbolaget.

Linjemålning: Måla tjocka linjer på minst femtio centimeter för att säkerställa parkering med ordentliga mellanrum. En handikappplats ska vara 3,6 m bred och 5 m lång. En vanlig plats har samma längd men är 2,5 m bred. Måtten är rekommenderade av Swedish Standard Institute. Platserna bör aldrig vara smalare än 2,30 meter.

Läs mer

På www.bobattre.se finns checklistor, guider och avtalsmallar för uthyrning av p-platser.

Säkrare parkeringsplatser! En rapport från 2004 av Brottsförebyggande rådet finns att ladda ner på www.bra.se.



FASTIGHET2011

50 lokala fastighetsmässor under 2011

Läs mer på www.fastighet2011.se



Miss inte
nästa
nummer!

Mycket nytta med Bo bättre!

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

Välj erbjudande:

Enkel prenumeration, 189 kr/år

Helårsprenumeration om 4 nummer.

Lilla styrelsepaketet, 350 kr/år

Tre utvalda styrelsemedlemmar får var sin årsprenumeration om 4 nummer.

Stora styrelsepaketet, 550 kr/år

Fem utvalda styrelsemedlemmar får var sin årsprenumeration om 4 nummer.



Ja, tack!

Enkel prenumeration, **189 kr/år.** Lilla styrelsepaketet, **350 kr/år.** Stora styrelsepaketet, **550 kr/år.**

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

Brf: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

Tel: _____ E-post: _____

PORTO

Fyll i skicka till:

TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm

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

Kundservice:
0770-457 119

Eller att gå in på
www.prens-service.se
– klicka på "beställ prenum."



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

Styrelseskolan

Vad ska man skriva om så här års om inte föreningsstämman – det man lite skämtsamt kan kalla styrelsens examensdag. Stämman inrymmer stort allvar och fyller viktiga syften.

ETT HUS MED MÅNGA LÄGENHETER där alla boende är delägare måste hållas ihop på något sätt. Bostadsrätten är den samordningsform vi länge valt i Sverige, även om ägarlägenheter så smått börjar komma. Hur man än gör måste varje år avslutas så att medlemmarna kan ta ställning till året som har gått.

Det är obligatoriskt att ha stämma en gång per år. Man kommer inte undan. Även om föreningsstämman har en lång dagordning finns det egentligen endast tre frågor som måste behandlas för att man ska anses ha haft en riktig stämma. Det är beslut om fastställande av resultat- och balansräkning, beslut om resultatdisposition och slutligen beslut om ansvarsfrihet. Allt annat går att strunta i, åtminstone tillfälligt. Men självklart bör också de traditionella frågorna på stämman behandlas, vilket innebär att en styrelse ska väljas, valberedning utses och det ska tas ställning till olika förslag från medlemmar och styrelse.

MÅNGA STYRELSE KLAGAR PÅ ATT medlemmarna inte är intresserade av att komma till stämman. Man bör fråga sig varför. Ett givet svar kan vara att alla är nöjda och det flyter bra. Om det uppstår tvist i någon fråga brukar deltagandet däremot bli betydligt större. Men vad kan styrelsen göra för att locka medlemmarna? Ska det serveras kaffe och bullar eller en italiensk buffé med vin. Är lokalen bra, hör alla vad som sägs? Försöker verkligen styrelsen att locka medlemmarna att komma till mötet, eller vill de helst att det ska gå så fort som möjligt?

Interiörerna varierar givetvis. Jag sitter ofta ordförande på stämmor och det är klart att stämmorna blir bättre i lämpligt arrangerade lokaler med en bra ljudanläggning. Det blir också alltid bättre när styrelsen visar respekt för medlemmarna. Det gör de genom att yttra sig över motioner, se till att valberedningens förslag går ut med kallelsen – överhuvudtaget visar att de tar stämman på allvar.

LOKALEN ÄR VIKTIG. Jag tycker stämmor fungerar allra bäst där stämмоordföranden sitter på podiet tillsammans med den som är utsedd till sekreterar. Styrelsen sitter på första bänk beredd att svara på frågor. Det gäller med andra ord att tydligt visa att det är medlemmarnas möte och att den som sitter ordförande inte företräder styrelsens intressen utan hela föreningens. Därför är det direkt olämpligt att styrelsens ordförande också sitter som mötesordförande. Som mötesordförande har man möjligheter att styra hur gången är på mötet, och hur olika förslag ställs mot varandra. Den som är ordförande på stämman behöver inte vara en extern person, det går också att välja en medlem i föreningen.

Till arrangemangen hör också avprickningen av medlemmar. I en liten förening är detta inte ett problem men i större föreningar behövs det planering och färdiga medlemsförteckningar som kan fungera som avprickningslistor. Avprickning sker enklast när medlemmarna kommer in i lokalen. Det spar tid.

Styrelsen bör också ha förberett slutanmä-

röstning med lappar som kan lämnas in om det blir aktuellt. Det är också bra att i lite större församlingar dela ut en färgad lapp till varje närvarande röstande som de kan hålla i när de räcker upp handen.

DET ÄR VIKTIGT ATT STYRELSEN har en öppen och positiv attityd. Frågor ska om möjligt besvaras. Det är inte trovärdigt att enbart hänvisa till sekretess, men det är klart att styrelsen inte alltid kan svara på alla frågor. Men det är viktigt att styrelsen visar en god vilja och tänker på att det finns en skyldighet att svara på i princip allt som medlemmarna frågar, så länge det inte skadar föreningen.

De allra flesta stämmor fungerar bra och det finns en positiv attityd. Men ibland kommer föreningen in i ett skede då det uppstår bråk om något. Det kan vara omfattningen av en större ombyggnad, en ny medlem som ifrågasätter det mesta som styrelsen ägnat sig åt eller skanske en tidigare ledamot i styrelsen som mot sin vilja fått lämna sitt uppdrag och som blivit till en plåga.

EN SAK ÄR SÄKER. Det finns i varje förening alltid någon medlem som en styrelse upplever som mer eller mindre besvärlig. Den svåra biten är då att hantera denna medlem på stämman. Som utomstående ordförande märker man direkt vem det är. Personens uppträdande är kanske själva anledningen till att man blivit ombedd att komma på stämman. Det märks ofta genom att personen i fråga hela tiden be-

“De flesta stämmor fungerar bäst om det finns en valberedning som förberett sina ärenden. Det handlar inte bara om val av styrelse och revisorer utan också – vilket ofta missas – arvodesfrågorna.”

reningsstämma

gär ordet och har synpunkter på det mesta.

Men det är bara att härda ut. Den som är mötesordförande ska ha tålamod och samtidigt kunna sätta gränser. En medlem får inte lägga beslag på hela stämman, då blir det fel. Det kommer således an på mötesordföranden hur denna medlem hanteras och samtidigt tänka på att medlemmarna har rätt att prata.

DET ÄR VIKTIGT ATT KALLELSEN till stämman är korrekt och uppfyller de formella kraven. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska behandlas på stämman. Ska frågan om ändring av stadgar tas upp måste stadgeändringsförslaget i klartext finns med i kallelsen.

De flesta stämmor fungerar bäst om det finns en valberedning som förberett sina ärenden. Det handlar inte bara om val av styrelse och revisorer utan också – vilket ofta missas – arvodesfrågorna. Det blir mycket enklare om valberedningen även tänkt igenom dessa frågor. Jag tycker valberedningen ska förbereda alla val och arvodesfrågor. De kan föreslå mötesordförande och justerare och alla val till förtroendeposter. Valberedningens uppgifter är oreglerade i lag, men inget hindrar att stämman, när de väljs, också preciserar deras uppgifter.

HUR SKA STYRELSEN UPPTÄCKA på stämman? Jag har nämnt öppenheten. Ibland men inte ofta ser jag styrelser som gör en föredragning av redovisningshandlingarna. Siffrorna sammanfattas och presenteras i diagram på ett lättbegripligt och överskådligt sätt. Detta är ett

utmärkt sätt för styrelsen att visa att de är angelägna om att medlemmarna ska förstå.

Styrelsen får aldrig glömma vem som är uppdragsgivare. Det är aldrig bra när styrelsen visar irritation över frågor som kommer eller ifrågasättanden eftersom det skapar dålig stämning. Besvara frågorna lugnt och korrekt. Människor är i grunden kloka. De blir också trötta på en person som aldrig ger sig.

NÅGOT AV DET VIKTIGASTE den som är mötesordförande ska administrera är omröstningarna. Det kan göras oerhört komplicerat eller enkelt. Men det är egentligen bara en sak röstningen går ut på och det är att ta reda på vad majoritetens tycker.

Det finns två regler att hålla sig till. Den ena handlar om röstning vid personval, där den vinnande är den som får flest röster. Den andra handlar om röstning på olika förslag – då vinner det alternativ som fått mer än hälften av rösterna. Det kan vara nog så besvärligt att genomföra en omröstning om det finns flera alternativ. Då gäller att som ordförande hitta rätt vägar som leder fram till majoritetens vilja. Man ska absolut inte konstra till det. Det är ingen politisk församling som är van vid omröstningar i snabb takt. Det handlar om medlemmar som måste få en chans att hänga med. Enklast är att rösta genom handuppräkning.

En obligatorisk fråga på stämman är ansvarsfriheten för hela eller delar av styrelsen. Prövningen av ansvarsfriheten görs efter det att redovisningshandlingarna lagts fram och

revisorn lämnat sina rekommendationer med anledning av sin granskning.

För att neka ansvarsfrihet måste de som röstar mot ansvarsfrihet uppgå till minst 1/10 av samtliga medlemmar. Ingen vet säkert hur man räknar 1/10 av medlemmarna i en bostadsrättsförening eftersom det kan finnas fler medlemmar än bostadsrätter. Innan klarhet vunnits i den frågan kan man utgå från 1/10 av samtliga bostadsrätter.

Nekas ansvarsfrihet ska det vara för att medlemmarna anser att styrelsen misskött föreningen och därför utkräver ekonomiskt ansvar av styrelsen. Styrelsen ska inte nekas ansvarsfrihet bara för att några medlemmar tycker illa om styrelsen i största allmänhet. Tyvärr är detta svårt att förklara för medlemmar som i ansvarsfriheten ser en möjlighet till bestraffning.

En tydlig tendens är att antalet nekade ansvarsfriheter ökar varje år. Jag sitter själv på flera stämmor varje år där ansvarsfriheten ifrågasätts. Ibland är det berättigat men ofta missbrukas systemet. Observera att det händer ingenting om inte föreningen går till domstol och väcker talan om skadestånd inom ett år.

DEN SISTA PUNKTEN på dagordningen brukar vara motioner. Inte sällan är det en eller några medlemmar som står för de flesta motionerna. Traditionen säger att styrelsen i ett svar över motionen ska lämna en rekommendation till stämman hur den bör besluta. Antingen rekommenderar styrelsen stämman att bifalla eller avslå motionen. Ibland föreslår styrelsen lite kryptiskt stämman att anse motionen vara besvarad. Det blir som ett mjukt sätt att rekommendera avslag, men det kan också vara så att motionären inte lämnat ett tydligt förslag utan mer ställt frågor eller kommenterat något och det inte finns något att ta ställning till. ■

Nästa nummer



TEMA Miljö – tjäna på återvinning



*Det får man göra
och inte göra själv*

Prenumeration

Helårsprenumeratión, fyra nummer,
189 kronor.

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

Postadress:
TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm

Ring eller faxa in din prenumeratión.

Ute 16 sep 2011

DRIFTAB

Tibastvägen 13
753 50 Uppsala
08 / 533 335 00
info@driftab.se
www.driftab.se

Vi tar uppdrag i Uppsala och Stockholmsrådet.

Fastighetsskötsel

Komplett drift av fastigheter. Underhåll av byggnader och utemiljöer.

Byggtjänster

Nybyggnad, ombyggnad och renovering. Trygg helhetsentreprenad.

Kundweb

Tillgång till egen föreningsida. Hemsida för uppföljning av arbeten.

Personlig fastighetsskötsel med hög kvalitet