



Teckna bästa SNÖ-AVTALET

Is-kaos och vintern kan knäcka föreningen

EXTRA

BYGGGARE STÄMS PÅ 137 MILJ

Föreningar grundlurade



GRÖN EL

Tjäna på att vara miljövänlig



GÖRAN OLSSON:
Den kunskap som du
behöver i styrelsen

ANDERS GUSTAVSSON:
När ordföranden kan
dömas som ansvarig



• 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 Kaj Dabrowski, Stina Håkansson

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 Mie Karlsson 08-556 960 14

mie.karlsson@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 fastighetsseminarier runt om i landet samt
hos ett flertal mäklarfirmor.

Bo bättrés 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 3



sid 8

Tema: Energi och miljö

Grön el blir allt mer lättillgänglig. Läs om föreningarna som producerar sin egen el genom solenergi eller som köpt andelar i vindkraft. Dessutom bilpoolen som blivit en både grön och ekonomiskt lönsam affär för föreningar och medlemmar.

Kolla inför VINTERN

Dags att se över föreningens vinteravtal. Guide: Så sluter ni bästa snöröjningsavtalet.



sid 27

SÄKERT BOENDE

Har föreningen rätt utrustning? Vet ni vad som gäller? Säkerhetsprodukter och nyttiga tips. Dessutom:

Tävla & vinn!

Räddningslina för utrymningsvägen.

sid 40

Experternas svar

Frågor och svar kring bostadsrätten.

6

TEMA: Bygga, inreda, ändra

Öppen planlösning – då gäller det att se upp.

33

Föreningar kräver 137 miljoner

Stämmer byggbolagets interimsstyrelse.

43

Juristen reder ut

Därför dömdes ordföranden som ansvarig.

52

Nyheter på Elmia

Nya produkter på mässan.

56

Tvingas överge sina hus

Gruvan tar föreningarnas fastigheter.

58

Styrelseskolan

Ansvar, kunskap och civilkurage i styrelsearbetet.

64

Förändringens tid är här



Det har varit en händelserik sommar på många sätt. Vissa delar av landet hade riktigt härliga varma sommardagar. Men det som de flesta av oss kommer att minnas mest är nog katastrofen i Norge. En händelse som för alltid förändrat många människors liv. Chocken dröjer sig också kvar i omvärlden när det meningslösa våldet får ett ansikte och kliver innanför vår tröskel. Långsamt tonar dock sorgen bort och minnena av de förlorade unga flyende människorna ur vårt liv och steg för steg kommer vardagen tillbaka. På sätt och vis är det skönt när vi faller in i de dagliga rutinerna och allt åter blir som vanligt.

För många styrelser har nu också en hektisk period börjat efter några veckors skön vila från telefoner, mobiler och mejlboxar.

DET BLIR LIV och rörelse på gården. Nya medlemmar flyttar in och ganska snart hörs ljudet från ett ihärdigt renoverande. I takt med att det blivit allt populärare att inreda och hitta nya spännande öppna planlösningar plockar många bort eller flyttar väggar. Ett trångt matrum blir till ett härligt rymligt kök med gott om plats för både bord och utrustning. Men i ombyggnadsryan gäller det att hålla ordning i huset. Visst går det att ta bort bärande väggar, men det bör göras med försiktighet. Skadorna i huset kan bli större än man tror om det inte sker genomtänkt och professionellt. Det kan bli dyrt både för föreningen och för den enskilde bostadsrättshavaren. I ett av våra reportage i detta nummer kan du läsa om några fall där det gått illa på grund av

obetänksamma rivningar.

LÅNGT UPPE I NORR HJÄLPER det dock inte att väggarna står kvar på plats. Där skakar husen natt efter natt när gruvbolaget LKAB gräver sig längre och längre in under Malmberget. En ort som snart kommer att vara ett minne blott. Här rustar bostadsrättsföreningarna sig för både förhandlingar och den långa vintern. Deras hus måste flyttas eller rivas. Någon flytt lär det knappast bli förrän den dag marken börjar gunga. Men förberedelserna pågår ändå för fullt. Nyckel mot nyckel, sa en rakryggad gammal gruvarbetare till mig. Hur utgången blir handlar förstås om hur duktiga föreningarna är att står på sig.

NÄR VI ÄNDÅ ÄR INNE PÅ FÖRHANDLINGAR tänkte vi påminna lite om att det kanske är dags att se över vinteravtalet i god tid innan snöflingorna börjar dala och istapparna fått fäste på stuprännor och fönsterkarmar. Du får tips och råd i vår artikel om hur du bör se över avtalen inför vintern.

DET HÄNDER MYCKET I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING. Ibland går det att förebygga problem men inte alltid. Den som har tur kanske bor granne med specialkompetenser som gärna sätter sig i styrelsen. Så var det för en bostadsrättsförening i Malmö.

När grannen som var ekonom tog plats i styrelsen i den nybyggda föreningen upptäckte han plötsligt att det fattades miljontals kronor. En omfattande granskning av alla räkenskaper startade. Samtidigt tickade preskriptionstidens klocka på. Men strax innan den slog lyckades föreningen dra byggföretagets ledamöter inför rätta.

En spännande historia. Visserligen har tingsrätten ännu inte avkunnat sin dom. Men fallet är nog ändå intressant läsning för många. Läs mer om hur det egentligen gick till och hur föreningen upptäckte fusket. Det och mycket annat bjuder vi på i detta nummer.

Trevlig läsning!

Stellan Sundhöm

Brand-säkerheten



Fråga: Vi håller på att se över vår gemensamma säkerhet i vår förening. Vilken typ av brandskydd är vi som bostadsrättsförening skyldiga att installera? **Ordf**

Svar: Lag (2003:778) om skydd mot olyckor reglerar vilket brandskydd som krävs i en flerfamiljshus. Ägaren eller nyttjanderättshavaren till fastigheten har skyldighet att installera utrustning för släckning av brand och för att hindra och begränsa skador till följd av brand. De boende bör inte ha längre än 25 meter till närmaste brandpost eller brandsläckare. Och för att begränsa skadorna så bör man installera brandvarnare och tydliga nödutrymningsskyltar/armaturer. Ägaren eller nyttjanderättshavaren till fastigheten ska även bedriva systematiskt brandskyddsarbete (SBA), som innebär att brandskyddet ska dokumenteras och kontrolleras regelbundet.

Stefan Stjärnlöf,
brand- och säkerhetsrådgivare St George

Arvode till styrelsen

Fråga: Tacksam för att få referens till en undersökning som SBC gjort om styrelsearvodet i bostadsföreningar där det talas om 1 000 kr per lägenhet.

Lis Somander

Svar: SBC gjorde för länge sedan en enkel undersökning för att se vad som var den vanligaste nivån bland de förvaltade föreningarna. Det vanligaste arvodet låg då på ca 1 000 kr/lgh. Men man kan inte ta undersökningen på allt för stort allvar.

Göran Olsson,
SBC/bostadsrättsorganisationen

Får styrelsen anställa?

Fråga: En fråga angående heltidsanställd personal inom en bostadsrättsförening. Enligt vårt årsmötesprotokoll 2008 betalade föreningen 240 000 kr till en förtroendevald. På

SVAR FRÅN EXPERTERNA

årsmöte 2009 var personen inte längre förtroendevald utan heltidsanställd. Nu undrar jag om styrelsen har befogenhet att anställa personal utan att underrätta medlemmarna? Det framgick av årsberättelsen att personen blivit heltidsanställd.

Rolf

Svar: Styrelsen har befogenhet att sköta föreningens löpande förvaltning mellan årsmötena. Om inget annat bestäms av stämman får styrelsen således träffa avtal om förvaltning eller anställa egen förvaltningspersonal som styrelsen finner lämpligt. Om styrelsen brister i att väl vårda föreningens angelägenheter riskerar styrelseledamöterna att personligen hållas ansvariga för den ekonomiska skada föreningen därigenom drabbas av.

Jörn Liljeström,
Lex advokatbyrå

Stämma krävs för val

Fråga: Jag sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening. Vid årsmötet valdes sex personer till styrelsen som vi fördelade på fyra ledamöter och två suppleanter. Sedan har det visat sig att en av ledamöterna på grund av sitt jobb inte kan sitta i styrelsen. Eftersom vi upplevt att det är bra att vara många i styrelsen för att få jobbet gjort vill vi välja in ytterligare en person. Det vill säga att en av suppleanterna blir ledamot och att en ny medlem tas in som suppleant för att vi ska vara sex totalt. Är detta möjligt? Behöver vi ha en extrastämma för att det ska vara giltigt? Eller kan vi besluta om detta själva? Är det rätta att vi istället blir en styrelse på fem personer till nästa föreningsstämma?

Zara

Svar: Syftet med styrelsens suppleanter är att ersätta ledamot som fått förhinder, inte att ersätta ordinarie ledamot som begärt entledigande och därmed upphört att vara styrelseledamot. Föreningsstämma krävs alltid för val av styrelseledamot eller suppleant. Varje styrelseledamot kan när som helst begära entledigande och upphör då att vara styrelseledamot. Om styrelsen därigenom upphör att vara beslutsför krävs extra föreningsstämma för nyval. Då ni blir tre istället för fyra ordinarie ledamöter förutsätter jag att styrelsen fortfarande är beslutsför enligt stadgarna (så är det om stadgarna är "normala"). I ert fall förefaller det alltså inte vara någon akut kris varför ni torde kunna vänta med val av till styrelsen till nästa ordinarie föreningsstämma.

Jörn Liljeström

Sälja till hyresgäster

Fråga: Jag är ordförande i en bostadsrättsförening som ombildades 1985. Föreningen äger tre lägenheter i huset som vi nu funderar på att erbjuda hyresgästerna att köpa till förmånligt pris. Detta för att föreningen behöver likvida medel för större reparationer. Jag undrar om styrelsen kan fatta detta beslut utan att övriga medlemmar får yttra sig i frågan. Att sälja lägenheterna på öppna marknaden är inte att tänka på eftersom hyresgästerna har besittningsrätt.

Ewa Sjöholm

Svar: Så här ligger det till. Styrelsen fattar beslut om upplåtelse av bostadsrätter och fastställer insats och upplåtelseavgift. Insatsen ska vara beräknad på motsvarande sätt som redan upplåtna bostadsrätter, och upplåtelseavgiften sätts så att den motsvarar mellanskillnaden mellan insatsen och "rätt" pris. Det pris som sätts ska vara affärsmässigt motiverat. Det torde vara möjligt att sätta priset något lägre än marknadspris, eftersom hyresgästernas besittningsskydd gör att det i princip kan vara omöjligt att upplåta lägenheterna till annan under överskådlig tid. Det är dock viktigt att skillnaden mellan marknadspris och vad som erhålls från de boende vid en upplåtelse inte är alltför stor. Möjligheten att upplåta bostadsrätt är en tillgång och styrelsen får därför inte avvyttra föreningens tillgångar till objektivet sett omotiverat underpris.

Jörn Liljeström

GRÖN EL

allt mer tillgänglig

Sänkta elkostnader och bättre miljö ligger bakom att fler testar vind- och solkraft. Nu finns det möjligheter att göra sin egen el, och möjligheterna är flera. Man kan till exempel köpa sig en andel i ett vindkraftverk eller installera egna solceller.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM

ELPRISERNA HAR UNDER DE SENASTE tio åren ökat med 400 procent. Tysklands beslut att stänga sina kärnkraftverk kan nu ytterligare driva upp elpriserna. Det tillsammans med hotet mot miljön och EU-kraven på minskade koldioxidutsläpp gör att allt fler bostadsrättsföreningar nu börjar snegla på alternativa energikällor och möjligheterna att producera egen el.

Trots att användningen av förnyelsebar energi mer än fördubblats under de senaste tre åren i Europa finns det en skepsis bland oss svenskar. I vårt grannland Danmark kommer 24 procent av all el från vindkraft och i Tyskland 10 procent. Det är en avsevärd skillnad mot våra åtta procent här i Sverige. Priset på solceller har under de senaste åren halverats, vilket lett till att

"Ingenting förändras om inte tillräckligt många säger att nu gör vi det."

användandet av solceller i världen fördubblats. Största ökningen har skett i Italien och



En förenings stoirlek har ingen betydelse för att det ska bli lönsamt att investera i egenproducerad el, menar samhällsdebattören och mediaprofilen Johan Ehrenberg.

FOTO: JOHAN ERLANDSSON

Tyskland. Även i Spanien ökar användandet, bland annat beroende på att det införts ändringar när det gäller statliga subventioneringar. Men även inom detta område ligger Sverige på efterkälken.

– Det är lite typiskt för oss att så länge inte alla säger att något är bra så tvekar vi. Men ingenting förändras om inte tillräckligt många säger att **nu** gör vi det, säger samhällsdebattören och mediaprofilen Johan Ehrenberg, som startat ett flertal klimatvänliga företag och under våren etablerat en ny solcells- och vindkraftspark utanför Katrineholm.

Tanken är att privatpersoner ska kunna hyra sitt eget vindkraftverk eller sin egen solpanel. Katrineholms kommun hyr två av vindkraftverken, och elen från dessa försörjer ett av de egna daghemmen. Katrineholm är därmed en av de första kommunerna i Sverige som tillverkar egen el, till en del av de egna verksamheterna utan något stöd från några av de större elbolagen.

SOLFÅNGARE, SOLCELLER OCH VINDKRAFT är de tre vanligaste alternativen som används när det handlar om att producera miljövänlig el. Den tekniska utvecklingen av solceller och solfångare har gått i en rasande fart under de senaste åren.

Användandet av vindkraft som energikälla har också utvecklats och ökat. Flera elbolag erbjuder numera också sina kunder att köpa så kallad grön el. Men den är oftast betydligt dyrare än den så kallade smutsiga elen, vil-



Sol- och vindkraftsparken Kullen utanför Katrineholm.

FOTO: GUNILLA WELIN

ket gör att totalkostnaden ökar ännu mer när priserna stiger. Under de senaste tio åren har elpriserna ökat med 400 procent. Samtidigt har det vuxit fram en ny marknad för den som vill slippa mellanhänder och garanterat få miljövänlig el till rimliga kostnader.

ENLIGT DEN EUROPEISKA vindkraftorganisationen EWEA:s senaste rapport kommer en femtedel av EU-ländernas nya el från solenergi. Antalet installationer fortsätter att öka rekordartat.

– Att solelen har ökat beror på att kostnaden för solceller har sjunkit, samtidigt som energi- och råoljepriserna har stigit. Det är en pålitlig energikälla som ingår i fler och fler nationella energiplaneringsstrategier, säger Andrew Machirant, vice ordförande i Svensk Solenergi.

I Sverige är däremot användningen av solceller mycket blygsam, främst beroende på avsaknaden av ett långsiktigt stödsystem.

– Det är bra att den svenska regeringen vill satsa på solceller, men för att få en stabil tillväxt måste det införas ett system där pro-

ducenten får en fast ersättning för sin solel, säger Andrew Machirant.

ENLIGT JOHAN EHRENBORG, som under många år följt den tekniska utvecklingen inom området, är det inte längre lika komplicerat som för några år sedan att bygga ett eget vindkraftverk eller att sätta upp solceller för att producera egen el. Det handlar enbart om att hitta de rätta lösningarna.

Ett exempel är bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå som består av 380 lägenheter. De har satsat på solceller och producerar numera 33 000 kilowattimmar egen el. Den används för uppvärmning och produktion av el till föreningens belysning och motorvärmare. Projektet genomfördes med hjälp av miljöförretagen Egen El och Solarit.

– För oss är det först och främst en miljö- och klimatsatsning som bidrar till att minska koldioxidutsläppen. Men naturligtvis räknar vi med lägre energikostnader också, säger Bertil Lehto, ordförande i Brf Örnen.

Föreningen gör också ytterligare besparingar genom att själva värma upp vatten

med solenergi. Överskottet levereras till fjärrvärmenätet och de får då avdrag på fjärrvärmeavgiften.

Inom två till tre år räknar föreningen med att kunna spara upp emot en miljon kronor genom att producera en betydande del av energibehovet själva.

KRÄVS DET DÅ EN VISS VOLYM för att det ska vara lönsamt att investera i egenproducerad el?

– Nej, det har ingen betydelse, säger Johan Ehrenberg. Jag bor själv i en av Stockholms minsta bostadsrättsföreningar. Vi skaffar nu egna energikällor och ska sätta upp solceller som kommer att ge oss 5 000 kilowattimmar per år. Det är en bra investering som långsiktigt kommer att sänka våra gemensamma elkostnader.

MÅNGA FÖRENINGAR ÄR INTRESSERADE av att hitta lösningar som kan sänka både el och värmekostnaderna. Jesper Peterson, utredare på Naturskyddsföreningen, säger att det inte är särskilt svårt att montera upp solceller ►

men vissa delar av arbetet kräver särskilda kunskaper.

– Ska man använda solvärme och utrustningen ska kopplas ihop med övrig utrustning i huset är det viktigt att de företag man anlitar verkligen har rätt kompetens, säger han. Installationen kan variera beroende på vilken typ av värmeanläggning som finns i huset. Ska man däremot endast sätta upp solceller för elproduktion är det inte lika komplicerat, men man bör vara noggrann med att det är en behörig elektriker som gör installationerna. Ett bra sätt att kolla om någon är behörig är att ta kontakt med branschorganisationerna. Man kan även få råd av den lokala energimyndigheten i kommunen.

ETT ANNAT SÄTT FÖR bostadsrättsföreningar att skaffa egen producerad el utan att det krävs installationer eller ombyggnader kan exempelvis vara att köpa andelar i ett vindkraftverk. Det finns sedan några år tillbaka ett antal vindkraftskooperativ som erbjuder andelar i ett vindkraftverk. Den som blir medlem betalar en investeringskostnad i form av andelar.

När vindkraftverket är i gång kan medlemmarna köpa egenproducerad el till låga stabila priser. Andelarna återbetalas när föreningen säger upp sitt medlemskap. Föreningen kan köpa andelar upp till maximalt 100 procent av den egna årsförbrukningen, men rekommendationen är ofta att täcka 80 procent av förbrukningen med andelar eftersom energibesparande åtgärder kan dra ner förbrukningen.

O2, en av landets största vindkraftsaktörer bygger, säljer och förvaltar vindkraftsanläggningar. Projekteringsverksamheten startades genom O2 Vindkompaniet 1991 och bolaget står bakom en femtedel av all vindkraft som produceras i landet.

– Cirka 80 procent av marknaden domineras av tre stora eljättar som gör jättevinst. Vår tanke är att ska sprida ägandet, säger Linda Magnusson på O2.

De flesta bostadsrättsföreningar köper, enligt Linda Magnusson vd på O2 Vindel, andelar för att täcka den gemensamma förbrukningen i fastigheten. Varje andel



Gör så här

Egen el genom delägarskap i vindkraftverk

1. Ta reda på hur stor föreningens gemensamma årliga förbrukning är. På nätfakturan finns alla uppgifter.
2. Kontakta företag eller kooperativ som administrerar försäljning av vindandelar för att få information och priser.
3. Gör ett förslag på hur många vindandelar föreningen önskar. Vanligtvis kan man maximalt köpa andelar som täcker 100 proc av årsförbrukningen. Det är också vad företagen brukar rekommendera. En förbrukning på 10 000 kWh per år motsvarar optimalt åtta andelar.
4. Sammanställ ett bra informationsmaterial med kostnadsberäkningar och exempel på andra som använder sig av vindandelar. Glöm inte miljöaspekten, dvs fördelen med att redan nu börja använda förnyelsebar energi.
5. Kalla till stämma och fatta beslut.
6. Skicka in en ansökan till företaget. När an-

delarna är inbetalda och er ansökan godkänns av vindkraftskooperativets styrelse, får ni andels- och medlemsbevis.

7. Elen levereras som vanligt. Men till skillnad från tidigare vet ni var er el kommer ifrån och betalar ett annat pris än tidigare.

Egen el genom egna solceller, solfångare och/eller eget vindkraftverk

1. Ta reda på hur stor föreningens gemensamma årliga förbrukning är. På nätfakturan finns alla uppgifter.
2. Ta kontakt med ett företag som kan ge förslag på paketslösningar och teknisk utrustning som passar er fastighet. Kan vara lämpligt att passa på i samband med att det görs andra ombyggnader. Begär referenser.
3. Sammanställ ett bra informationsmaterial med kostnadsberäkningar och exempel. Glöm inte miljöaspekten, dvs fördelen med att redan nu börja använda förnyelsebar energi.
4. Sammanfatta synpunkterna från medlemmarna och gör ett slutgiltigt förslag.
5. Kalla till en stämma och fatta beslut.

ger bostadsrättsföreningen 1 000 kWh och kostar 6 700 kronor styck i engångsinsats. Priset är i dagsläget exempelvis 62,3 öre per kWh inklusive energiskatt, el-certifikat och moms. Nätavgiften ingår inte utan betalas som vanligt till nätbolaget. Vindandelarna tas sedan upp i bostadsrättsföreningens balansräkning som en tillgång. De omfattas inte av någon uttagsbeskattning.

Nackdelen är den stora investeringskost-

naden. Men enligt Linda Magnusson är det en investering som lönar sig eftersom elkostnaderna sänks avsevärt, vilket gör att investeringen med tiden betalar sig.

– Vi vet redan nu att det finns stora risker för att elpriserna kommer att öka ännu mer, säger hon. Köper man andelar i ett vindkraftverk halverar man sitt elpris. Samtidigt säkrar man att man garanterat köper miljövänlig el. ➤

Vindkraften en sparbössa för föreningen



FOTO: ÖRESUNDSKRAFT

Bostadsrättsföreningen Gripen köpte för tre år sedan andelar i ett vindkraftverk. Investeringen gör att de idag sparar såväl miljö som en hel del pengar.


– NÄR DET VAR SOM VÄRST vintern för två år sedan sparade jag nästan en krona per kilowatt. Hade vi haft kvar den gamla leverantören hade vi betalt nästan det dubbla, säger Anders Svedberg i Brf Gripen.



Gripen är en liten förening med sju lägenheter. Huset byggdes 1904 och lägenheterna värmdes från början upp med hjälp av kachelugnar. När huset moderniserades installerades el-element. Något som under senare år lett till att värmekostnaderna hårt belastat föreningens ekonomi.

– För några år sedan kom frågan om värmekostnaderna upp i samband med att vi skulle renovera. Vi funderade först på att installera vattenburna radiatorer. Men det visade sig att det skulle bli rätt dyrt, berättar Anders Svedberg.

Fjärrvärme och bergvärme var två andra alternativ som diskuterades. Men en osäker prisutveckling och höga investeringskostnader gjorde att föreningen tvekade. Under tiden diskussionerna pågick fick Anders

	BRF GRIPEN
Ort:	Nyköping
Storlek:	7 lägenheter
Byggår:	1904
Bildad:	1987
Uthyrning:	Ingen

Svedberg idén att istället köpa andelar i ett vindkraftverk. Det skulle innebära att föreningen skulle slippa stora ombyggnadskostnader och ändå kunna sänka sina värme- och elkostnader.

Anders kontaktade företaget O2 som bygger och förvaltar vindkraftverk. Det visade sig att priset per kilowattimme skulle bli 12 öre om föreningen blev delägare i ett vindkraftverk.

– Jag räknade på investeringskostnaden och det visade sig att vi skulle gå med plus. På fem år skulle vi spara pengar och på 10 år ännu mer och på lång sikt skulle det här även slå bergvärme, säger Anders Svedberg.

Efter en noggrann genomgång av vindkraftsalternativet beslutade föreningen att behålla el-elementen och köpa vindkraftsandelar så att det täckte både den gemensamma

och medlemmarnas privata förbrukning.

– Vi räknade ut hur mycket kilowattimmar vi gjorde av med i genomsnitt. Eftersom det här är gamla hus så är det en ojämn fördelning. Det innebär att lägenheter på bottenvåningen och på gavlarna behöver mer kilowattimmar för uppvärmning. Men vi utgick från förbrukning man hade innan. Sedan köpte vi andelar som täckte cirka 85 procent av den förbrukningen.

Numera har varje hushåll en speciell pott med kilowattimmar, och förbrukning utöver det kostar extra.

Efter att ha varit ansluten i tre år börjar föreningen se resultatet. En av alla fördelar är att investeringen räknas som en tillgång i föreningens balansräkning. Det innebär att tillgången ökar i värde år efter år. När andelarna köptes räknade föreningen med att investeringen skulle ha betalat sig inom tio år. Men redan nu visar det sig att det räcker med åtta år.

– Det finns i princip inga nackdelar, säger Anders Svedberg. Det som kan vara knöligt i övergången är frågan om vem som ska lösa in de befintliga abonnemangen. För oss var enda lösningen att föreningen tog över alla abonnemang. Fördelen var att det i praktiken bara blev en flyttning. ➤

Brf Örnen – en solskenshistoria

Brf Örnen i Timrå har en av landets största solcellsinstallationer när det gäller bostadshus. Solpanelerna används för uppvärmning av fastigheterna och solcellerna för att producera el till hissar, motorvärmare, belysning av trapphus, tvättstugor och andra gemensamhetsutrymmen. Totalt kan föreningen producera över 30 000 kWh grön el per år.

I STÄLLET FÖR ATT HA ackumulatortankar har föreningen valt att låta fjärrvärmebolaget ta hand om värmen från solfångarna. Den värme som levereras dras sedan av från bostadsrättsföreningens räkning.

– Anledningen till att vi valt att göra så beror på att vi inte vill skaffa oss utrustning som sedan om några år kommer att kräva underhåll, säger Brf Örnens ordförande Bertil Lehto. Nu kräver den utrustning vi har i genomsnitt maximalt åtta timmar per år i underhåll, och det tycker vi är lagom.

Investeringen i solceller och solfångare, byte av armatur och direktdrivna fläktar gör att föreningen kan minska sina energikostnader med nästan 1 miljon kronor per år. Enbart på belysningssidan innebär förändring-



Solfångare och solpaneler täcker taken på Örnens fastigheter.

arna att föreningen kan spara 200 000 kronor per år. Intresset för det arbete som gjorts i Örnen har varit stort. Över 2 000 personer har besökt föreningen sedan projektet drogs igång.

– Det finns så mycket ekonomi i det här så det är lite förvånande att intresset inte är större bland andra bostadsrättsföreningar, säger Bertil Lehto.

BRF ÖRNEN

Ort: Timrå

Storlek: 210 lägenheter

Byggår: 1991

Bildad: 1991

Uthyrning: 3 lokaler

Fakta

● **Förnybara energikällor:** Energikällor som hela tiden förnyas sig. De klassas som miljövänliga eftersom de inte ger några utsläpp som kan bidra till att öka växthuseffekten eller vara skadliga för miljön. Till förnybara energikällor räknas vind-, vatten- och bioenergi. Fossila bränslen (kol, olja och naturgas) räknas som icke förnybara. Kärnkraft räknas vanligtvis inte heller som förnybar, eftersom den baseras på begränsade resurser.

Solenergi och vindkraft utnyttjas med hjälp av olika tekniker för att producera värme och/eller elektricitet.

● **Föreningens gemensamma elkostnader:** Kostnaderna för elförbrukningen i gemensamhetsutrymmen.

● **Skilnad mellan solfångare och solcell:** Solfångare omvandlar solinstrålning till värme. Solcell omvandlar solinstrålning till elektricitet som sedan kan användas lokalt i huset eller skickas ut på elnätet.

● **Solvärmesystem:** Ett typiskt system består av solfångare, solfångarkrets inklusive pump,

expansionskärl, reglercentral och värmelager (ackumulatortank eller varmvattenberedare).

● **Varmvattensystem:** Solfångarkretsen ansluts till en varmvattenberedare med inbyggd solvärmeslinga och elpatron. Det finns standardsystem med 4–6 kvm solfångaryta och en varmvattenberedare på 250–300 liter.

● **Kombisystem:** Det vanligaste systemet i svenska småhus. Solfångarkretsen ansluts till en ackumulatortank med inbyggd solvärmeslinga (eller utvändigt värmeväxlare). Kombineras lämpligast med en pellets- eller vedpanna; kan också kombineras med en värmepump.

● **Solelsystem:** Självförsörjande anläggning som består av solceller, batterier och laddningsregulator. I solcellerna omvandlas solinstrålningen till likström (12 V) som bland annat används för belysning och för att ladda batterierna så man även har ström när solen är nere. Nätanlutna anläggningar består av solceller och växelriktare. I solcellerna omvandlas solinstrålningen till likström (12 V) som sedan omvandlas till växelström (~240 V) i växelriktaren för att kunna kopplas in på det vanliga elsystemet i byggnaden och/eller till elnätet.

● Stöd till nätanlutna solelanläggningar:

Stöd till installation i olika tillämpningar (Förordning SFSF 2009:689) enligt Energimyndighetens föreskrifter och allmänna råd (STEMFS 2009:4). Förordningen gäller till 31 december 2011 och stödet är rambegränsat. Söks hos länsstyrelsen och uppgår maximalt till 60 procent av anläggningens bidragsberättigade kostnader eller 2 miljoner kr per byggnad eller fastighet. www.svensksolenergi.se

● **Stöd till solvärmeanläggningar:** Stöd till installation i olika tillämpningar (Förordning 2008:1247) enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2008:2). Förordningen gäller to m 2013 och stödet är rambegränsat. Söks hos länsstyrelsen, är baserat på solvärmeanläggningens beräknade värmeutbyte och uppgår maximalt till 7 500 kr per lägenhet i småhus eller 3 miljoner kr per projekt. www.boverket.se – se under "Bidrag och blanketter" och "Solvärmebidrag".

● Förteckning över godkända solfångare och andra liknande produkter finns på Sveriges tekniska forskningsinstitutets sida, www.sp.se.

Bilpool – snart en naturlig del av föreningen

Från dyrt, energikrävande och svårt till lätt, smidigt och billigt – snart kommer det att vara självklart med bilpool i föreningen.

TEXTER OCH FOTO: KAJ DABROWSKI

I FILMEN "TILLSAMMANS" MÅLAR Lukas Moodysson upp en bild av ett till synes glatt och fördomsfritt gäng som lever i kollektiv i Stockholm. Flera scener utspelar sig i en grått målad VW-buss som vännerna delar på. Hör man ordet bilpool går tankarna ofta åt det hållet – man föreställer sig en grupp människor som delar på en gemensam bil och är beredda att offra bekvämligheten av att äga en egen bil till förmån för miljön. Men dagens moderna bilpool ser helt annorlunda ut.

– Bilpool har blivit alltmer kommersiellt och storskaligt, säger Mattias Goldmann på Gröna Bilister som noggrant följer bilpoolernas utveckling i Sverige.

FÖRR VAR DET OFTA ELDSJÄLAR som själva drev bilpool i t ex en bostadsrättsförenings regi, och det krävdes både kunnighet och engagemang. Många av de tidiga bilpoolerna var till exklusivt för de boende och bilarna var föreningens egendom. Dessa har nu ersatts av modernare bilpooler där föreningarna inte längre spelar en aktiv roll i driften. Istället upplåts p-plats till ett bilpoolsföretag som sköter allting.

Detta innebär oftast att bilpoolen inte är exklusiv för föreningens medlemmar. Den som tycker att det är synd att granngem-

skapen eller "tillsammans"-känslan försvinner bör inte misströsta, för det finns många fördelar med en kommersiellt driven bilpool.

– Det bästa är att man kan vara medlem utan att vara ett dugg engagerad. Chansen är stor att man även kommer att ha tillgång till bilar i olika städer, allt från Skurup till Berlin, och självklart att man slipper allt som heter försäkra, reparera, besiktiga, skatta, serva och så vidare, säger Mattias Goldmann.

Det finns alltså inte längre någon anledning för en förening att köpa in egna bilar och driva en bilpool själv. Det är en stor investering som är svår att motivera på stämman, och många föreningar saknar den tid, kunskap och det engagemang som krävs för att driva bilpool långsiktigt.

NÄR DET KOMMER TILL FÖRHANDLING med de kommersiella bilpoolsföretagen kan en förening också ha ett ess i rockärmen i form av sina p-platser. För de flesta aktörer är det just attraktiva lägen som är den stora flaskhalsen. Kunderna vill inte gå mer än 200–300 meter till bilen. En förening som har p-platser i ett attraktivt läge sitter därför i en stark förhandlingsposition.

– Bostadsrättsföreningarna är en viktig del i jakten på nya p-platser. Vi skickar ofta



ut specialerbjudanden till de föreningar som anmäler att de har platser över. Föreningens medlemmar får då ett bättre pris på medlemskapet i bilpoolen om bilen får stå på deras mark, även om poolen inte är exklusiv för föreningen, säger Jesper Sundblad på Sunfleet, Sveriges största kommersiella bilpoolsföretag.

Men bostadsrättsföreningarna har hittills inte varit bilpoolernas traditionella samarbetspartner. Majoriteteten av dagens bilpooler har företagen istället öppnat själva, på ställen där de anser att det finns en bra blandning av privatpersoner och företag. Detta för att säkerställa att bilarna används hela dygnet.

– Den stora utmaningen är att hitta en affärsmodell för enbart bostadsrättsföreningar. Då kan vi ha bilar i rena bostadsområden där det inte finns någon kommersiell verksamhet



Jesper Sundblad på Sunfleet visar koddosan som man läser upp bilpoolsbilen med.



Det bästa är att man kan vara medlem utan att vara ett dugg engagerad, säger Mattias Goldmann på Gröna bilister.

som kan nyttja bilen dagtid. Privatpersoner använder ju bilen mest på kvällar och helger. Men vi växer, i dag har vi 450 bilar fördelade på 30 orter i hela landet.

– Enbart i Stockholm finns 100 bilar och nästa år kommer vi att ha 150 bilar här. Så samarbetet med bostadsrättsföreningarna kommer nog att bli tätare framöver, säger Jesper Sundblad.

I SIN JAKT PÅ P-PLATSER vänder sig bilpoolsföretagen oftast direkt till byggherrarna. Genom att säkerställa att det finns bilpool i den nybyggda föreningen redan från början blir det lättare att övertala de boende om poolens fördelar. Samtidigt blir det ett sätt för bygg-

herrarna att klara av kravet på att bygga färre p-platser. Parkeringsnivån på nya bostäder sjunker nämligen – i Malmö räknar man exempelvis med att endast var fjärde lägenhet har p-plats i fastigheten.

– Vi är involverade i ett projekt i Västra Hamnen i Malmö där vi har lyckats sänka antalet platser med 130 stycken. De som flyttar in vet att bilpoolen täcks av avgiften och vi hoppas att det i framtiden kommer att vara lika naturligt att ha bilpool som det är att ha tvättstuga i källaren idag, säger Jesper Sundblad.

Och visst är miljönyttan stor. På flera sätt har bilpoolen börjat ses som en del av en hållbar stadsutveckling, tillsammans med kollek-

tivtrafik och andra miljövänliga färdmedel.

– Om vi fortsätter med dagens bilism så kommer det förr eller senare att komma väldigt hårda trafikrestriktioner. På klimatombudet är det idag transportsektorn som inte uppfyller sitt beting, och det är nödvändigt att vi tänker om vår relation till bilen, säger Mattias Goldmann.

– Bilpoolen har visat sig vara ett effektivt sätt att införa de tre nödvändigaste förändringarna: ett minskat bilägande, att bilen mest används till kortare resor och, till sist, att byta från bensin och diesel till miljövänligare drivmedel.

EN BILPOOLSBIL ERSÄTTER 6–8 vanliga bilar ►

och för många är det första gången de gör sig bekanta med en laddhybrid eller annan miljöbil. Företagens vagnpark följer i regel Trafikverkets allmänna bestämmelse för miljöbilar och består av bensin- och dieslbilar som inte släpper ut mer än 120 gram koldioxid per kilometer. Det finns även bilpooler som använder sig av elbilar, men de passar inte lika väl för bostadsrättsföreningar, då bilarna i regel kräver tio timmars uppladdning och har en räckvidd på cirka 12 mil. Elbilen passar därför bättre i exempelvis enbostadshus, där den kan laddas oavbrutet över natten.

Ofta är det även ekonomiskt fördelaktigt med bilpool, speciellt i kombination med kollektivtrafik.

– Bilpoolerna erbjuder i regel olika paketslösningar, där man kan betala en fast månadsavgift och lägre per mil, eller om man använder bilen mer sällan, ett medlemskap där man slipper månadsavgiften och betalar mer per timme. Det är även lätt att räkna ut de ekonomiska fördelarna; man brukar säga att man tjänar på att vara med i en bilpool om man åker under 1 100 mil om året. Den genomsnittliga bilägaren kör långt under 1 000 mil per år, säger Jesper Sundblad.

EN SAK SOM BILPOOLENTUSIASTERNA efterlyser är skattesubventioner och premier riktade åt rätt håll. Fordonsskatten som finns sedan fem år tillbaka gäller visserligen alla, men miljöbilspremierna har ofta varit rena misar – alliansens förslag om en ”super” miljöbilspremie, där alla som köper en miljöbil får en premie på 40 000 kronor, fick utstå mycket kritik – överraskande nog från Gröna Bilister själva.

– Huvuddelen av premierna gäller bara privatpersoner. Miljöbilspremien till exempel gäller bara privatpersoner och inte bostadsrättsföreningar. Det är ologiskt, då majoriteten av bilarna i framtiden inte kommer att ägas av privatpersoner. Det vore mycket effektivare om regeringen kunde stimulera el- och biogasbilar i bil- och taxipooler istället, säger Mattias Goldmann.

BILPOOLERNA ÄR REDAN EN DEL av de nya bostadsområden som uppstår idag. För existerande föreningar är kostnaden av att starta en bilpool låg, ibland obefintlig. Utöver det så kommer samarbetet mellan bilpoolsföretagen och föreningarna sannolikt att öka, då föreningarna även i framtiden kommer att ha många åtråvärda p-platser. ➤

Så funkar bilpoolen

Det är lättast att ansöka om medlemskap online, men ansökan kan även göras via telefon. En elektronisk körkortskontroll av den sökande görs och prisplan väljs – det hela tar oftast bara några minuter. Efter några dagar kommer inloggningsuppgifterna och ett elektroniskt smartcard (som de flesta företag använder) hem i brevlådan. Bilen går sedan att boka via hemsida, på telefon eller med hjälp av mobilappar för iPhone och Android. Man låser upp bilen genom att hålla sitt smartcard mot en läsare på vindrutan. För att få tillgång till bilnyckeln som finns i handskfacket knappas man in sin personliga kod i handenheten som finns i bilen.

– Tanken är att systemet ska vara så flexibelt och lätt att använda som möjligt, säger Jesper Sundblad på Sunfleet. Ofta får man tillgång till samtliga bilpooler som finns i ens stad, och genom att du får exempelvis en månadsfaktura där varje enskild körning redovisas, blir det lättare att se hur mycket bilen faktiskt kostar varje månad.



Bilpool i föreningen, steg för steg

1. **Förberedelser:** Första steget är att göra en intressekoll bland föreningens medlemmar. För att en bilpool ska vara riktigt effektiv krävs att minst 12–15 hushåll är intresserade. Det är även en god idé att se över sin parkeringssituation – hur många lediga platser har vi och hur ser priserna ut i området? Detta för att ha en bra grund att stå på när ni tar kontakt med bilpoolsföretaget.

2. **Kontakta de kommersiella bilpoolerna:** De flesta stora bilpoolsföretag har en kontaktsida dit man kan anmäla sina lediga p-platser. Bilpoolerna kollar igenom tipsen och hör ofta av sig med olika specialerbjudanden. Man kan även bjuda in representanter från de olika poolerna och be om offert, precis som vid vilken annan upphandling som helst.

3. **Ingå avtal:** Oftast ställer de kommersiella bilpoolerna en bil på föreningens plats som inte är exklusiv för föreningens medlemmar. Men det går att få exklusivitet, speciellt om man kan visa att intresset för bilpoolen är högt i föreningen och att bilen därför kommer att användas. Undvik långa avtalstider – p-platser kommer alltid att vara en bristvara och alla kommande prisförändringar bör därför vara till föreningarnas fördel.

Nyttiga länkar

www.sunfleet.se, Sveriges största kommersiella bilpool.

www.bilpoolen.nu, den första kommersiella bilpoolen i Sverige.

www.citycarclub.se, bilpool i Stockholm.

www.bilpool.nu, samlingsplats för olika pooler runtom i landet. Sajten är ett samarbetsprojekt mellan bilpoolerna och Trafikverket.

Priser och kostnader

De flesta bilpooler använder sig av en liknande prissättningsmodell där kunden väljer mellan att betala en månads- eller årsavgift i kombination med en lägre kilometer- eller timavgift eller avstår från den återkommande avgiften och istället betalar en högre taxa per kilometer eller timme. Oftast tillkommer även en anslutningsavgift på några hundralappar. Priserna varierar och det kan vara svårt att ge ett exakt exempel, men månadsavgiften ligger oftast på mellan 100 och 350 kronor och milkostnaden på mellan 20 och 30 kronor. En liten timavgift på 10 till 20 kronor tillkommer ibland, speciellt bland bilpoolerna i storstäderna.

Den som vill veta hur mycket den egna bilen egentligen kostar gör det enkelt för sig genom att använda verktyget ”bilkalkylen” på Konsumentverkets hemsida, www.konsumentverket.se/bilar.



BRF SILVIEBERG
Ort: Stockholm
Storlek: 198 lägenheter
Byggår: 1963
Bildad: 1987
Uthyrning: 3 000 kvm lokaler

BRF LYSBOMBEN
Ort: Stockholm
Storlek: 210 lägenheter
Byggår: 1962
Bildad: 1990
Uthyrning: 1 200 kvm lokaler

Solvig Grönstedt, Silvieberg, och Anders Callertun, Lysbomben, är båda nöjda med hur bilpoolen funkade och samarbetet med bilpoolsföretaget.

Medlemmarna får bil, föreningarna får betalt

Två miljömedvetna föreningar på Kungsholmen i Stockholm bestämde sig för att samarbeta och bildade en gemensam miljögrupp. När erbjudandet kom från bilpoolen.nu tvekade man inte, och föreningarnas medlemmar har i två års tid kunnat dela på en röd Renault Megane.

BRF LYSBOMBEN VANN Fastighetsägarnas pris för årets bostadsrättsförening år 2009 för sitt miljöarbete. Man hade då gjort omfattande energieffektiviseringsåtgärder, och de två föreningarnas gemensamma miljögrupp engagerade de boende i miljöarbetet genom att locka med loppisar och andra temadagar.

– En egen bilpool skulle dock ha inneburit en alltför stor investering. Vi skulle inte ha

klarat av det administrativa heller. Den stora fördelen med en extern bilpool är att man inte behöver göra något själv, säger Solvig Grönstedt, kassör Brf Silvieberg.

Det var när en av de stora lokalhyresgästerna flyttade som ett stort antal p-platser i Brf Silviebergs regi plötsligt blev lediga. Attraktivt belägna i centrala Stockholm tog det inte lång tid innan bilpoolsföretagen började höra av sig med olika erbjudanden.

– Vi hade ett möte och bjöd in ett par representanter från några av företagen. Till slut ingick vi i ett försiktigt avtal med bilpoolen.nu och de fick ställa en bil på p-platsen för en symbolisk krona i månaden. Vi reserverade även platsen bredvid ifall intresset skulle bli stort, säger Solvig Grönstedt.

NÅGON STATISTIK ÖVER HUR OFTA bilen används finns inte, men ett säkert tecken på att den är välanvänd är att företaget numera betalar för att ha bilen på Brf Silviebergs plats. Priset har omförhandlats och bilpoolen.nu betalar nu 650 kronor i månaden för att ha bilen på föreningens mark. De boende får även ett något lägre pris för ett bilpoolsmedlemskap.

– Vi hade platser över och ser det här som ett rent mervärde för de boende. Det kostar inte oss någonting och nu behöver inte alla boende ha en egen bil, så vi rekommenderar definitivt andra föreningar att införa bilpool, säger Anders Callertun i grannföreningen Lysbomben.

Fastighetsskatten förändras på nytt

Utredning lägger förslag till helt nytt system om ett år

Fastigheter och småhus ska i framtiden inte längre beskattas utifrån marknadsvärdet. Redan i augusti nästa år kan ett nytt förslag vara klart som ska leda till ett helt nytt system för beskattning av fastigheter.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM

– **VI SKA TA FRAM ETT FÖRSLAG** på ett nytt system där taxeringsvärdet inte används som grund för löpande beskattning, säger den ansvariga utredaren, fastighetsrådet Monica Haapaniemi på Nacka tingsrätt.

– En ytterligare del i uppdraget är att föreslå förenklingar i fastighetstaxeringen så att de nuvarande stora administrativa kostnaderna minskar såväl för fastighetsägare som för myndigheter.

REGERINGEN HAR DOCK ANGETT tydligt i direktiven att det inte handlar om att slopa fastighetsskatten. Främst handlar det om att skapa en ny form för hur skatten ska tas ut.

För nästan tre år sedan gjordes en förändring av systemet och istället för en statlig skatt infördes en kommunal fastighetsskatt. Men även i detta system bygger beskattningen på taxeringsvärdet, vilket fortfarande gör att systemet för att värdera fastigheter fortfarande är komplicerat och upplevs som orättvist.

Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet, det sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden, som skulle kunna fås i samband med en försäljning.

Så funkar det idag

- Den statliga fastighetsskatten togs bort 2008 och ersattes med en kommunal fastighetsskatt.
- Det innebär att skatten för småhus är 0,75 procent av taxeringsvärdet (dock högst 6 000 kronor per år) samt för flerbostadshus 0,4 procent av taxeringsvärdet (dock högst 1 200

"Vi ska ta fram ett förslag på ett nytt system där man inte använder taxeringsvärdet som grund."

ENLIGT FINANSMINISTER Anders Borg gjorde införandet av kommunal fastighetsskatt att taxeringsvärdet inte längre har samma betydelse för den löpande beskattningen av fastigheter som tidigare. Utredarnas uppdrag är nu att ta fram ett förslag till system för beskattning av flerbostadshus och småhus som innebär att de i framtiden inte ska beskattas utifrån marknadsvärdet.

Hur det ska gå till ska utredningen visa, men Monica Haapaniemi ser det inte som något större problem.

– I Sverige har vi länge haft marknadsvärdet som grund för taxeringsvärdet. Men det är inget som säger att det är det enda eller bästa alternativet. Det går att ha en skatt per kvadratmeter som exempelvis baseras på produktionskostnaden eller på den senaste köpeskillingen. Det finns många olika parametrar man kan välja att använda istället.

EN ANNAN ORSAK TILL ATT regeringen nu vill gå in och förenkla det nuvarande systemet är att

kronor per lägenhet och år).

- Statens minskade intäkter kompenseras genom att kapitalvinstskatten för privatbostäder höjdes från 20 till 22 procent av vinsten.
- Nybyggda bostadshus har ingen fastighetsavgift de första fem åren, och halv fastighetsavgift de därefter följande fem åren.



Finansminister Anders Borg har beställt ett förslag till ny utformning av fastighetsskatten.

FOTO: CARL-JOHAN FRIMAN

det är komplicerat och kräver stora administrativa resurser.

– Systemet kostar både tid och pengar, säger Monica Haapaniemi. Ungefär hälften av småhusen ligger under taket på 6 000 kronor, och för dessa utgör fortfarande taxeringsvärdet grunden för beskattningen. Det här är hus där taxeringsvärdet fortfarande utgör grunder för beskattningen.

– Taxeringsvärdena används i dagsläget inom många olika områden, exempelvis när bankerna gör värderingar, när det görs bedömningar av olika bidrag eller i vissa fall när kapitalvinster beräknas. Det är också vår uppgift att se hur de här olika instanserna drabbas om man tar bort registret med taxeringsvärdena, säger hon. ■

Mäklare accepterar accepterat pris

■ Från första augusti tillämpar en stor del av mäklarfirmorna i Stockholm accepterat pris på alla sina objekt i Stockholms innerstad.

Accepterat pris innebär att priset som anges i bostadsannonsen ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som slutpris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Säljaren och mäklaren kommer gemensamt fram till nivån på det accepterade priset som även ligger inom ramen för mäklarens värdering av bostaden. Även om ett Accepterat pris är angett råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren, vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

Webbhjälp vid uthyrning

■ Reeloo.se är Sveriges första webbaserade marknadsplats som erbjuder vägledning, uthyrning och administrativ förvaltning genom hela uthyrningsprocessen. Konceptet grundar sig på att kunderna ska ha en så bekymmersfri och trygg hyresprocess som möjligt, från att ett behov uppstår till dess att en hyresgäst flyttar ut igen.

Kunderna vägleds genom en steg-för-steg-modell för att tydligt sammanställa information och undvika vanliga misstag och missuppfattningar. Reeloo administrerar alla hyror, depositioner och avtal och loggar all kommunikation mellan kunderna.

Kolla elen när du köper bostad

■ När du köper en ny bostad vinner du alltid på att göra en grundlig besiktning av bostadens elinstallationer.

När du köper bostadsrätt måste du kontrollera att elinstallationerna är fria från skador och synligt slitage. Bostadsrättsföreningen ansvarar för de allmänna utrymmena i fastigheten, medan du som lägenhetsinnehavare ansvarar för elinstallationen i lägenheten.

Sveriges snyggaste barnrum finns i Göteborg

Familjen Widestadh Lilliehöök i Askim utanför Göteborg har Sveriges snyggaste barnrum.

Rummet har korats till vinnare bland över 120 bidrag och utsågs av en jury bestående av Svensk Fastighetsförmedling och en av Sveriges största inredningsbloggare, Frida Berglund.

– Det är roligt att se att svenska föräldrar vågar släppa loss när de inreder sina barns rum. Några tydliga trender är väggmålningar, grafiska inslag med bokstäver och mysiga krypin av olika slag, säger Frida Berglund.

– Svenska barnrum är färgglada och många väljer bort klassiska pojks- och flickfärger som blått och rosa. Familjen Widestadh Lilliehöök har lyckats kombinera både lek och lärande i ett färgglatt och inspirerande rum som kommer att kunna hänga med länge - även när barnen växer och blir lite äldre. De är mycket värdiga vinnare, säger hon.



Årets bostadsrättsförening i Stockholm

Bostadsrättsföreningen Bojen 7 i Stockholm har av Fastighetsägarna Stockholm tilldelats utmärkelsen Årets Bostadsrättsförening.

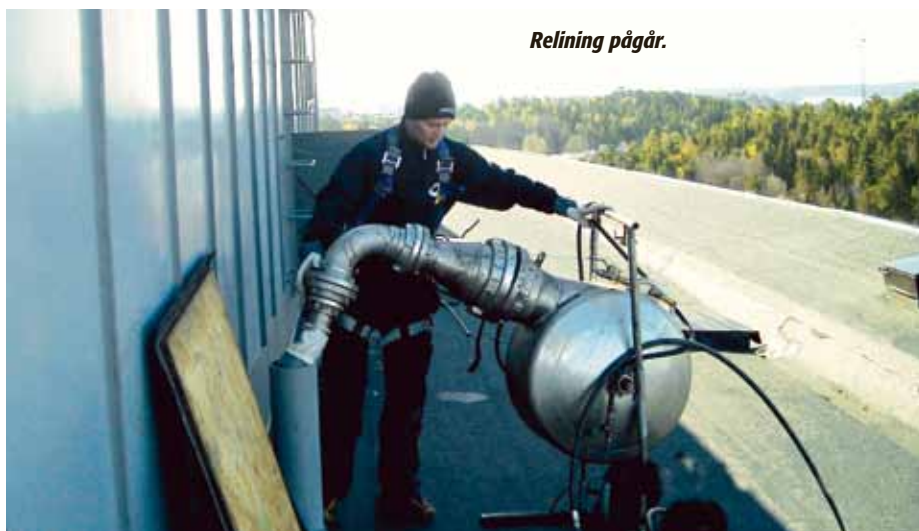
Föreningen, som ligger på Kungsholmen och har 41 lägenheter, får utmärkelsen för sitt genuina engagemang och för att man lyckats skapa en stark vi-känsla.

Motiveringen lyder:

”Bostadsrättsföreningen Bojen 7 har en positiv och välkomnande atmosfär. Verksamheten präglas av ett starkt engagemang och

drivs strukturerat och metodiskt på ett sätt som kan liknas vid ett välfungerande familjeföretag med en stark samhörighetskänsla. Under föreningens tio år har fastigheten successivt och målmedvetet renoverats till toppskick med både hänsyn till vår miljö och de boendes säkerhet.”

– Att få detta pris känns mycket hedrande och upplyftande för alla, eftersom man sett vikten av engagemang i styrelsen men även bland de övriga boende, säger Andreas Axelson, föreningens ordförande.



Relining pågår.

Relining får godkänt i ny rapport

Relining kan vara en lämplig åtgärd för att täta läckande avloppsrör och skjuta ett stort och kostsamt stambytesprojekt på framtiden, åtminstone om projektet genomförs på korrekt sätt.

Det här visar en ny rapport som tagits fram av KTH på uppdrag av bland andra Fastighetsägarna.

Rapporten har tagits fram för att möta

behovet hos de fastighetsägare som känner sig osäkra inför valet mellan relining och ett stambyte. Den visar att en stor majoritet av beställarna är nöjda och kan tänka sig att använda relining igen.

Relining har förekommit i Sverige i 20 år, och det har hittills inte framkommit att någon utförd relining har slutat fungera på grund av ålder.

SBC blir Bostadsrätterna Sverige

Bostadsrättsorganisationen SBC har bytt namn till Bostadsrätterna Sverige, efter ett beslut i SBC:s fullmäktige.

Sveriges BostadsrättsCentrum AB, som förvaltar bostadsrättsföreningar, kommer att behålla sitt namn.

6000 föreningar och 20000 bosparrare är i egenskap

av medlemmar ägare av Bostadsrätterna



Göran Olsson, vd.

Sverige, och kommer så att förbli även efter namnbytet. Bostadsrätterna Sverige erbjuder bland annat rådgivning till styrelserna, utbildning, publikationer och medlemsrabatter.

– Syftet med namnbytet är att tydliggöra att vi är två helt olika organisationer. Under åren har sammanblandning naturligtvis skett väldigt ofta, men nu blir det enklare att förstå vad vi egentligen är, säger Bostadsrätterna Sveriges vd Göran Olsson, tillika medarbetare i Bo bättre.

Namnbytet kommer att vara klart under hösten med bland annat en ny webbplats under adressen www.bostadsratterna.se.

Städning när vi flytt'

■ Endast fyra procent av samtalen som kommer från Norrland till Mäklarsamfundets kundombudsman handlar om tvist mellan köpare och säljare. Däremot toppar norrlänningarna listan när det gäller samtal om flyttstädning.

Många använder ROT

■ Under 2011 planerar 43 procent av svenskarna att renovera sina hem. Av dem som tänker ta hjälp av fackmän planerar 83 procent att använda sig av ROT-avdraget. Det visar en ny undersökning från Trygg-Hansa.

Sju energikloka bostadsrättsföreningar

■ Silvergranen i Fjugesta är en av sju bostadsrättsföreningar som i en ny bok berättar hur de arbetar med att spara energi i sina fastigheter. Silvergranen sparar nu 90 000 kronor per år efter att ha bytt ut sina gamla takfläktar mot nya energieffektiva sådana.



I boken finns tips och råd och anvisningar för hur en förening kommer igång med sitt energiarbete.

Boken är kostnadsfri och kan fås över hela landet genom att kontakta kommunens energi- och klimatrådgivare. Den finns även att ladda ner elektroniskt, bland annat på Regionförbundet Örebro's webbplats www.regionorebro.se under energi-kontoret/trycksaker och rapporter.

Webbplats för att spara husets energi

■ Energimyndigheten har tillsammans med Boverket tagit fram webbplatsen www.energiaktiv.se som samlar information om hur man kan minska energianvändningen i byggnader. Syftet är att hjälpa fastighetsägare att göra verklighet av de förbättringar som energideklarationen föreslår.

Fler hushåll amorterar bottenlån

■ För fem år sedan var det mer än sju av tio hushåll med bottenlån som också amorterade dem. Något som traditionellt varit ett bra sätt att spara, men också ett sätt att sänka ränteutgifterna i takt med att skulden för bostaden minskat.

Under de senaste årens låga ränteläge har andelen minskat och förra året var det bara en tredjedel som betalade av på lånen. Nu verkar det ha vänt igen enligt en undersökning som SEB har gjort. I år amorterar i snitt 67 procent med ända upp till 78 procent i mindre orter och på landsbygden.



**Tips inför
vintern**

TEXTER: KALLE PERSSON
FOTO: KALLE PERSSON OCH CHRISTIAN LAURILA

Ett bra avtal är guld värt

Hösten är här och det betyder att snön inte är långt borta. Ingen kan med säkerhet sia om vädret några månader framåt, men en sak är given: En väl förberedd styrelse med ett bra snöskottningsavtal kan spara föreningen både huvudbry och reda pengar.

Det är mycket att tänka på och göra inför vintern och att se över sitt snöskottningsavtal är en bra början. Det finns olika typer av både avtal och fastigheter och det gäller att hitta det som är rätt för just sin förening. ➤

Fastighetsägarna och Plåtslageriernas Riksförbund (PLR) ligger just nu i förhandlingar om gemensamma avtalsmallar för takskottning. Per Forsling, chef för förvaltningsutveckling på Fastighetsägarna, vill inte gå in på detaljer i hur avtalen kommer se ut innan förhandlingarna är klara men säger att arbetet går bra.

– **IDAG FINNS DET I HUVUDSAK** två olika typer av avtal – avrop och bevakning. Den stora skillnaden är ansvarsfördelningen mellan beställare och entreprenör. De skiljer sig också åt i vem som avgör när och hur mycket det ska skottas, säger Per Forsling

Vem har ansvaret om det inte finns något avtal?

– I de lägena är det alltid fastighetsägaren som ansvarar för att det inte sker några olyckor. I en bostadsrättsförening är frågan om det är ordföranden eller styrelsen som kollektivt har ansvaret. Troligen är det ordföranden, men saken är inte färdigprövad i domstol ännu så det är svårt att säga.

Per syftar bland annat på ett fall i Stockholm förra vintern då en 23-årig kvinna blev träffad av is som troligen föll från ett fönsterbleck. Ordföranden för föreningen åtalades där personligen för vållande till kroppsskada.

– Ansvaret ska vara tydligt fördelat både internt i styrelsen och gentemot entreprenören. Det är viktigt att ha ett avtal med en seriös entreprenör, säger Per Forsling.

De olika avtalstyperna

Avropsavtal innebär att föreningen själva bedömer när det ska skottas och hur mycket. Är man osäker går det ofta bra att göra det i samråd med entreprenören. Företaget å sin sida förbinder sig att påbörja arbetet inom en viss utsatt tid, vanligtvis inom ett dygn från det att beställningen kommit in. Det här är den vanligare formen av avtal, dels för att fastighetsägare gärna sparar pengar, dels för att företagen är ovilliga att ta på sig för mycket ansvar.

Bevakningsavtal är samlingsnamnet på avtal där entreprenören tar på sig att bevaka fastigheten och avgöra när och hur mycket som bör skottas. Många firmor väljer i det läget

Så kan föreningen



Brf Ekensbergsparkens tak är utrustade med snörasskydd, gångbryggor och nockräcken.

att skotta hela taket. Dels för att tjäna mer pengar, men också för att minska risken för olyckor som de då är ansvariga för.

En del firmor erbjuder en mittemellanlösning där de bevakar vissa dagar i veckan och har avrop resten av tiden. Detta är mer efterfrågat av större fastighetsbolag som har egna fastighetsskötare på plats i veckorna men som vill ha hjälp med bevakningen på helgerna.

Jourtider bör alltid finnas med och de ska regleras i avtalet. Det är viktigt att klargöra i vilka fall de högre jourpriserna ska debiteras och inte. Det ska även anges om de baseras på när arbetet beställs eller utförs. Det är viktigt att tänka på om det exempelvis kommit ett kraftigt snöfall en fredag och föreningen kontaktar entreprenören och lägger en beställning. Då är det inte säkert att det finns

tillgänglig personal som kan röja taken före lördag kväll. Men vanligtvis bör det dock inte dröja mer än 24 timmar innan det finns folk på plats.

Prisexempel

Vad kostar då vanligtvis en jourutryckning jämfört med ordinarie taxa?

Prisexempel: Föreningens representant ringer entreprenören på fredag eftermiddag och lägger en beställning. Företaget har en inställelsetid på 24 timmar, dvs taket ska skottas senast lördag kväll.

Ordinarie pris är 450 kronor per man och timme och för jourjobb tar företaget ut 700 kronor per man och timme. Arbetet tar ett lag om tre personer fyra timmar att genomföra.

Ordlista

Takfot. Kanten längst ner på taket.

Taknock. Takets högsta punkt.

Nockräcke. Metallskena med fästen strax under taknocken. Används för att fästa säkerhetslinan.

Snörasskydd. Metallskena med fästen 1–2 meter ovanför takfoten. Skyddar till viss del mot snö- och isras.

Värmekabel. Elektriskt uppvärmd kabel. Placeras i rännor och rör för att smälta is och snö så att avrinningen från taket fungerar.

Snöskottarlag. Minst tre personer. En vakt på gatan och två man på taket. Ska vara utrustade med plastspadar, gummiklubbor (för is) och säkerhetsutrustning.

Kommunikationsgång. Samlingsord för områden runt fastigheten där folk rör sig. Dessa kan skifta med de olika årstiderna.

gen minska riskerna



Om ordinarie pris tas ut så får föreningen då en faktura på 5 400 kronor. Vid jourdebitering kostar det istället 8 400 kronor.

Se upp med oseriösa entreprenörer. Det ska inte ta två eller tre dagar för att få en tjänst utförd om det finns ett jouravtal tecknat. Tjänsten handlar i första hand om människors säkerhet. Som kund ska du kunna förvänta dig att skottare anländer inom rimlig tid. Tänk på att alla avtal är förhandlingsbara innan underskrifterna är gjorda. Med rätt firma kan föreningen säkerligen få ett bra pris. Men ett avtal ska innehålla en överenskommelse om en inställningstid på maximalt 24 timmar, annars är det ett dåligt avtal.

Det går att minska riskerna

Den enskilt största riskfaktorn för snö- och isras är väderleken. Tills vi människor lärt oss att helt kontrollera den är det inte mycket att



Morgan Segerberg, ordförande för brf Ekensbergsparken, är nöjd med föreningens bevakningsavtal.

göra förutom att hålla koll på väderleksrapporterna. Vill man göra som proffsen så kollar man SMHI:s hemsida men även norska YR. Ju fler källor desto bättre, på så sätt kan man skapa sig en samlad bild av läget. Ofta ligger sanningen någonstans i mitten av de olika uppskattningarna från meteorologerna. Störst risk för farliga ras är när vädret slår om till varmare temperatur efter ett stort snöfall. Så kallad dagsmeja, när solen ligger på och värmer upp snön på taken, kan också vara farlig.

Andra riskfaktorer är taklutning, värme-läckage och själva fastighetens läge. Särskilt föreningar med inredda vindar bör se upp för istappsbildande värmeläckage. Den uppmärksamme kan lära sig var det bildas snöhögar och istappar någonstans. Har man lärt

sig var det uppstår rasrisk kan även kostnaderna sänkas om föreningen har ett avropsavtal.

Det finns mycket man kan göra för att minska riskerna under vinterhalvåret. Det generellt mest kostnadseffektiva är att skaffa snörasskydd. De utgör inte ett hundra procentigt skydd mot ras men de ger ofta föreningen mer tid, vilket kan vara nog så viktigt när vädret plötsligt slår om.

Värmekablar i stuprör och rännor kan hjälpa i vissa fall, men de kan också skapa problem om de inte fungerar korrekt. Om de till exempel är påslagna när det är kallare än minus fem grader är risken hög att smältvatten bildar istappar. Kablarna ska vara utrustade med temperaturgivare som reglerar när utrustningen är på- respektive avslagen.

Entreprenören

Robert Fjellström har tio säsonger som skottare och arbetsledare bakom sig. Han är nu snöansvarig på Takjour AB. Snörasskydd borde det vara lag på enligt honom.

– Vi rekommenderar det till alla våra kunder. Det är otroligt att det inte är ett krav ännu. Tydligt ska fler dö innan det händer.

Vad ska man tänka på som beställare?

– Först och främst ska man se till att det är en seriös och etablerad firma med lång erfarenhet. Kolla referenserna för att vara säker. Sedan är det viktigt att styrelsen har en tydlig uppdelning av ansvar, vem eller vilka som ska se till att få taket skottat.

– De två viktigaste delarna i avtalet är ansvarsfördelningen och försäkringar. Begär att få se försäkringsbeviset, det är inte jobbigt för entreprenören att skicka ett sådant.

Han tipsar också om att det kan löna sig att se över området runt fastigheten. Parkeringar kan till exempel utgöra hinder för taks kattarna. Bilar som riskerar att skadas av is och snö kan försinka och i värsta fall ►



Seriösa firmor har ...

- ... personal med flera års erfarenhet av att jobba på tak.
- ... nödvändiga försäkringar.
- ... rätt utrustning.

... spärrat av på gator/trottoarer innan arbetet påbörjats.

... minst en vakt på marknivå och två man på taket.

... koll på var det behövs skottas och inte.

... röjt undan snö och is från kommunikationsgångar och framför portar innan de lämnat platsen.



Det lägre taket ovanför översta balkongen är en plats där det kan samlas svåråtkomliga snödrivor som i sin tur kan utgöra en förhöjd risk för ras.

helt stoppa arbetet, även om det senare sällan sker.

– Det värsta jag varit med om var på Renstiernas gata på ett tak som var 300–400 kvadratmeter stort. Vi hade spärrat av och jag stod och skottade vid takkanten. Det var tre plusgrader så snön var tung och blöt. Plötsligt kom hela snömassan farande på en gång, som en lavin. Då var jag glad att jag hade linan på mig. Trots att det var avspärrat var det två bilar som fick skrotas. De blev helt krossade av snön, säger Robert Fjellström.

Han tvekar att svara på hur hans mannar gör när de kommer upp på ett tak. Det är så många faktorer som spelar in, inte minst kundens önsknings. Varje skottning är unik i den meningen att takets egenskaper i kombination med väderleken gör att en ny bedömning måste göras vid varje tillfälle.

– Ofta skottar vi bara 1–2 meter från takfoten men bara om det finns snörasskydd, annars är det bara en tidsfråga innan resten kommer. Många litar på våra bedömningar och det blir oftast renskottningar eftersom det är säkrast, men det är klart att jag har förståelse för att föreningar vill hålla i slantarna också.

Viktigt att tänka på

Taksäkerheten. Finns det gångbryggor och/eller infästningspunkter för livlinor? Finns snörasskydd?

Vem har ansvaret? Om olyckan är framme så gäller det att ha en tydlig ansvarsfördelning inom styrelsen. Detta kan också skrivas över på entreprenören men då ökar kostnaderna.

Risken för skador på personer och egendom är beroende av väderleken. Det är viktigt att hålla koll på temperatur och snömängd för att hinna beställa i tid om föreningen har ett avropsavtal. Om det här sköts rätt så finns det ofta stora pengar att spara.

Snö och is kan orsaka skador på taket. Det gör ofta även själva snöskottningsarbetet. Skador på takfärg tar firmorna i regel inget ansvar för eftersom de är så svåra att undvika. Däremot är det ALDRIG acceptabelt med hugghål i takplåt eller tätskikt. Det kan i sin tur orsaka läckage med stora skador och kostnader som följd. Om entreprenören använder rätt utrustning ska det inte kunna ske. Ingen form av metallverktyg bör användas. Plastspadar för snön och gummiklubbor för isen är den seriösa entreprenörens val av verktyg.

Det är inte bara taken som ska röjas från snö och is. Gårdar, trappor och kommunikationsgångar ska skottas och gärna även sandas. Det är ovanligt att taks-kottningsfirmor erbjuder till exempel påfyllning av sandlådor och liknande.

Avtalens för- och nackdelar

Avropsavtal: Entreprenören åtar sig att påbörja skottningen inom en viss tid från beställningstillfället, i regel 24 timmar. Beställaren avgör (ofta i samråd med entreprenören) vilka delar av taket som ska skottas. Ansvaret för eventuella skador orsakade av ras ligger hos föreningen.

Fördelar: Möjlighet att kontrollera och ofta sänka kostnaderna.

Nackdelar: Vid hårda vintrar krävs en hel del arbete och kunskap av beställaren.

Rekommenderas för: Föreningar som själva har förutsättningar att sköta arbetet och som kan sina fastigheter. Även bra för dem med fastigheter med låg risk för ras.

Bevakningsavtal: Entreprenören åtar sig att helt ansvara för snöskottningen. Det innebär att entreprenören själv får avgöra när det är dags att skotta taket och i vilken omfattning.

Fördelar: Styrelsen och de övriga boende kan helt släppa tankarna på snöskottningen.

Nackdelar: Kostnaderna ökar, särskilt under säsonger med stora snömängder och skiftande temperaturer.

Rekommenderas för: Föreningar med liten kunskap och bra ekonomiska förutsättningar. Även bra för dem med fastigheter med hög risk för ras.

Robert Fjellström stöter ofta på beställare som själva inte har kunskap om vad som är farligt och inte. I de lägena kan det bli problem om de låter plånboken gå före säkerheten, säger han.

Ordföranden

Brf Ekensbergsparken har två nybyggda hus med totalt 48 lägenheter alldeles i närheten av Vinterviken. Vore det inte för att Essingeledens brofästen tornar upp sig ett hundratal meter bort hade man knappt kunnat ana att området ligger så pass nära innerstaden.

Morgan Segerberg har fört ordet för föreningen i ett år sedan NCC släppte styret till de nyinflyttade.

– Jag räckte upp handen och sade att ”om ingen annan vill så kan jag...” och naturligtvis var det ingen annan som ville, säger han och skrattar. Han verkar trivas i rollen som ordförande och antyder att det kan bero på

att han är en föreningsmänniska.

När det skulle till att skrivas snöskottningsavtal så var alla eniga om att det skulle bli ett bevakningsavtal.

– De flesta av oss jobbar på dagarna så då tyckte vi inte att vi hade möjlighet att ansvara för riskerna. Då var det bäst med den här lösningen. Jag tycker generellt att det är bättre att ta i med mycket service och stöd med både ekonomi och förvaltning i början. Märker man sedan att folk vill och kan engagera sig på ideell basis så kan man minska utgifterna då. Hellre det än att det blir problem och att man då måste höja avgifterna för att kunna ta in hjälp, säger han.

Är ni nöjda med servicen?

– Ja det tycker jag. Jag har själv varit ute och kollat att de har vakter utplacerade, men det är ju svårt att se vad de gör på taken. Vi skickade ut en enkät där de boende fick svara på frågor om boendet i stort. De som svarade var nöjda med taks-kottningen i alla fall. ■

Öppen planlösning – då gäller det att se upp!

Öppen planlösning är en trend som håller i sig, vilket återspeglas i mäklarnas annonser. Särskilt mellan kök och vardagsrum vill många riva väggarna. Men det gäller att se upp. Rivning av innerväggar kan orsaka svåra skador på fastigheten. Texter Susanna Kumlien



”Öppen planlösning” är ett försäljningsargument som antas öka värdet på en bostadsrätt. Men se upp! Ombyggnader som innebär rivning av väggar kan orsaka skador på fastigheten. Att återställa väggar och bärande bjälklag innebär mycket arbete och stora kostnader.

ATT MAN INTE FÅR RIVA BÄRANDE väggar känner de flesta till. Men det är inte alltid konstruktionsritningar och tekniska beskrivningar ger en rättvisande bild. I en rapport från Boverket (*Så mår våra hus*, 2009) konstateras att ritningar saknas eller stämmer dåligt för 40 procent av fastigheterna i Sverige och att tekniska beskrivningar saknas eller är ofullständiga för nästan 50 procent.

I många styrelser saknas den byggnadstekniska kompetens som krävs för att göra bedömningar av sådant som belastning på bärande bjälklag för en riven vägg. Många gånger finns inte heller juridisk kunskap. Den enskilde kanske tror att det räcker med föreningens tillstånd för att börja riva.

– Det här är ett stort och växande problem som jag har sett i flera fastigheter, säger Nadja von Kantzow som är teknisk fastighetsförvaltare hos JWN Fastighetsutveckling AB.

– Många tror faktiskt också att det är ok att helt utan styrelsens tillåtelse riva vad de själva anser vara en icke bärande vägg. De har knackat i väggen och på så vis tyckt sig konstatera att den inte är bärande, eller en mäklare har sagt att ”här finns möjlighet till öppen planlösning”.

Nadja von Kantzow brukar därför rekommendera styrelser att skriva ett särskilt ombyggnadsavtal med den lägenhetsinnehavare som vill renovera eller göra ombyggnader. I avtalet klargörs tydligt medlemmets ansvar.

– Sådant kan annars vara krångligt att reda ut i efterhand, framför allt om lägenheten har hunnit säljas.

INTE BARA MÄKLARE UTAN ÄVEN arkitekter saknar ofta tillräcklig teknisk kompetens, menar konstruktören och byggingenjören Kjell Fridlund, som tycker sig se ökande problem med rivna väggar de senaste 20 åren.

– Dels lyftes den byggtkniska delen ut ur arkitektutbildningen redan på 60-talet, dels tog man bort kravet på bygginspektörer 1994. Följden har blivit ombyggnader som orsakar problem, särskilt i äldre hus. De bärande bjälklagen i hus byggda före 1960 är gjorda på ett annat sätt än i moderna hus. Jag har sett flera fall där så stora sättningar har uppstått att det finns risk för ras.

Grannen rev -



DET VAR NÄRA ÖGAT ATT ERIKS lägenhet hade rasat. Han var nyinvald i bostadsrättsföreningens styrelse när en ny granne flyttade in i våningen under. Grannen lämnade en lapp till styrelsen om att han tänkte bygga om i sin lägenhet.

– Han skulle sänka taket och slå ut väggar för att få öppen planlösning och sa att väggarna inte såg ut att vara bärande, berättar Erik, som vill vara anonym.

Föreningens tekniske förvaltare anlidade en arkitekt som intygade att det inte var någon fara med att riva väggarna.

Den nye grannen fick styrelsens tillstånd till ändringarna. I efterhand tycker Erik att styrelsen var undfallande.

– Vi gjorde bedömningen att bostadsrättsinnehavaren hade rätt att ändra i sin lägenhet. Arkitekten hade tillstyrkt, och eftersom det

inte stod i konstruktionsritningarna att det var bärande väggar, gav vi grönt ljus.

Men grannen rev fler väggar än vad som var sagt. Erik märkte snart att golven i hans vardagsrum och sovrum började svaja. Han fick styrelsens medgivande att anlita en konstruktör som kom och gjorde en besiktning.

– Konstruktören kom snart fram till att de rivna väggarna hos grannen under hade inneburit snedbelastning på bjälklagen. Mitt golv hade fem centimeters avvikelser. Hela huset hade fått ”skolios” - snedbelastning i den bärande konstruktionen. Även om väggarna inte var utmärkta som bärande, var de tydligen stöttande på något sätt.

Styrelsen utfärdade omedelbart byggstopp för grannen, som istället fick uppföra nya väggar. Kostnaderna för återställandet delades

– då sviktade golvet



Kristina har kunnat konstatera att hennes egen hemförsäkring inte täcker kostnaderna för utrymning och andra tilläggskostnader och att inte heller fastighetens försäkring täcker upp.

– Jag hade önskat att styrelsen och förvaltningen hade lyft luren till byggnadskontoret. Alla stora kostnader och besvär för lägenhetsinnehavarna hade då kunnat undvikas. Jag hoppas också att ansvarsfrågan utreds juridiskt för att om möjligt minska kostnaderna för föreningen.

EN SOM REAGERAT PÅ konsekvenserna av rivna väggar är arkitekten Ola Andersson på A1 Arkitekter. I december förra året berättade han i en artikel i Svenska Dagbladet att han fått kännedom om en fastighet i Stockholm som varit på vippen att kollapsa. En bärande vägg hade slagits ut och våningsplanet ovanför hade sjunkit ner med över två decimeter.

– Det har väl inte hänt ännu att hus rasat ihop, men det är bara en tidsfråga. Folk bilar och river väggar utan att veta vad de gör och utan att inse att de gör det på eget ansvar. Föreningens tillstånd innebär inte att den som river undantas från sitt byggherreansvar.

KATARINA NILSSON ÄR ANSVARIG för arkitektur- och professionsfrågor hos Sveriges Arkitekter.

– Det är inte alls säkert att man som arkitekt blir inblandad i sådana här uppdrag. Men vid inredningsuppdrag förekommer det att man river väggar, och en arkitekt ska kunna göra en principiell bedömning. Om ritningar och tekniska beskrivningar saknas eller är ofullständiga, bör man anlita en byggnadsingenjör eller konstruktör för besiktning och bärighetsberäkningar.

Den populära trenden med öppna planlösningar, särskilt mellan kök och vardagsrum, tror hon kan ha historiska förklaringar.

– Min ryggmärgskänsla är att öppna planlösningar är en trend som håller i sig. Köket är viktigt i svenska bostäder, i Sverige är det ett umgängesrum. Det i sin tur går tillbaka på bondesamhället, där köket ofta var det rum där man umgicks eftersom det var uppvärmt. Under funktionalismen byggdes långsmala kök med avgränsade matrum. Nu vill många ha en köksö i en öppen planlösning istället. ►

mellan grannen, Erik och föreningen.

Erik tycker att enskilda lägenhetsinnehavare tar sig alldeles för stora friheter. Det verkar som om många tycker att de kan riva väggar och bygga om som de vill i sina bostadsrätter.

– Jag har en bekant som inte kunde flytta in i sin nyköpta bostadsrätt på grund av öppen planlösning. Väggar hade rivits på ett sätt som gjorde att det fanns risk för ras. Nu bor han på hotell på föreningens bekostnad medan väggarna återställs.

KRISTINA ÖSTERVALL har fått sprickor i väggen och ett golv som lutar och svajar.

– Jag tog hit en besiktningssman som konstaterade en lutning på 45 millimeter och skador i väggen mellan kök och vardagsrum. Nu måste väggen tas ner, det ska sättas upp en ny

balk och byggas en ny vägg.

Bakgrunden till sättningarna är att Kristinas grannar på våningsplan ett, två och fem har tagit bort en mellanvägg som är utmärkt som ”sekundärt bärande” i konstruktionsritningarna.

– Jag skrev en förfrågan till byggnadskontoret och fick muntligt besked om att detta måste åtgärdas snarast. Föreningen ska göra en åtgärdsplan. Sättningarna i huset är så allvarliga att lägenheter kan behöva utrymmas. Att återställa kommer att bli dyrbart för vår bostadsrättsförening och alla i föreningen drabbas ekonomiskt.



Det gäller att hålla isär lagarna

För den som vill göra ombyggnader i sin lägenhet finns två typer av lagstiftning att ta hänsyn till. Den civilrättsliga delen reglerar ansvar och skyldigheter mellan bostadsrättsinnehavare och förening. Den allmänrättsliga delen reglerar vilka skyldigheter man har som byggherre.

ADVOKAT JOAKIM GRÖNWALL arbetar med bostadsrättsfrågor på Delta Advokatbyrå. Han menar att det är viktigt att man inte blandar ihop de olika lagstiftningarna. Den som har gjort en anmälan eller har bygglov behöver fortfarande föreningens tillstånd.

– Föreningen ansvarar för fastigheten, den enskilde lägenhetsinnehavaren för lägenheten. Om det utförs arbeten i en lägenhet som leder till skador på fastigheten, kan det vara fråga om vårdslöshet. Om rivningen orsakar skada på föreningens fastighet eller annans lägenhet, kan den ansvarige stämmas och sedan dömas till skadestånd.

FÖR NÅGRA ÅR SEDAN FÖRETRÄDDE Joakim Grönwall en bostadsrättsförening som blivit stämd av en bostadsrättshavare på grund av en annan bostadsrättshavares byggnation.

– Det var en komplicerad situation som ledde till en förlikning.

Generellt måste ett orsakssamband kunna styrkas.

– Det är vad som på juristspråk kallas ”adekvat kausabilitet”. Att styrka orsakssambandet innebär bland annat att det måste kunna uteslutas att det inte var vägbygget utanför eller andra arbeten i fastigheten

som orsakade skadan.

YVONNE SVENSSON ÄR JURIST på Boverkets enhet för planering och bygglov.

– Om en åtgärd påverkar byggnadens bärande delar, ska det göras en anmälan till kommunen oavsett vem som gör ändringen. Det krävs också ett samrådsmöte mellan byggherren och kommunens byggnads- eller stadsbyggnadskontor, säger hon.

När det gäller lagstiftningen är det viktigt att skilja på samhälleliga krav och civilrättsliga, poängterar Yvonne Svensson.

– Om jag förfogar över lägenheten och kan ändra i den är en civilrättslig fråga. Där har Boverket inga synpunkter. Däremot finns en allmän lagstiftning som reglerar byggnadstekniska krav. Båda är lagar och båda gäller parallellt.

Det är den som gör jobbet eller uppdrar



åt någon att göra det (dvs bostadsrättsinnehavaren i det här sammanhanget) som har byggherreansvaret.

– Det innebär att man kan vara skyldig att göra en anmälan även om man fått föreningens tillstånd, säger Yvonne Svensson och hänvisar till förordningen som hör till PBL (Plan- och Bygglagen) 2011:338, 6 kap 5 paragraf: ”Anmälan ska göras om ändringen innebär att bärande delar berörs”.

Lagar, förordningar och regler

Flera lagar, förordningar och regler gäller för den som vill bygga om.

● Vad som är styrelsens (föreningens) respektive lägenhetsinnehavarens (medlemmens) ansvar regleras i Bostadsrättslagen.

● Samhällets synpunkter på bärkraftighet hos fastigheter finns i PBL – Plan och- Bygglagen – och dess förordningar samt i Boverkets rekommendationer.

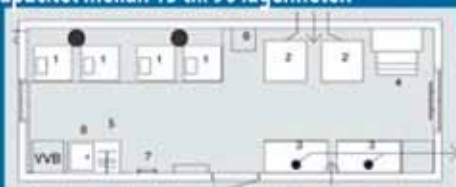
● Det är den som gör ändringarna som är byggherre och har byggherreansvar. Även om en enskild medlem fått styrelsens godkännande för ändringsarbeten, frikänner inte detta honom/henne från byggherreansvaret.

● I byggherreansvaret ingår att göra en anmälan (det som i gamla PBL kallades byggnämnan), att upprätta en kontrollplan och att utse en kontrollansvarig (det som i gamla PBL kallades kvalitetsansvarig). Ett byggsamråd ska ske med kommu-

Hyr mobila tvättbodar!

Smidig och mobil dubbel tvättbod för tvättbehov under ombyggnader eller liknande.

Kapacitet mellan 15 till 90 lägenheter.



Stockholms Tvättentreprenör HB • Box 5050 • 141 05 Kungens Kurva • Tel/fax 08-881988 • Mobil 0706-886220 • www.tvattboden.se



Respekt och kompetens saknas

GÖRAN COLLERT HAR lång och gedigen erfarenhet av styrelsearbete och sitter själv i styrelsen för ett par bostadsrättsföreningar.



– Respekten för bärande konstruktioner är tyvärr inte alltid så stor.

Oftast saknas kompetens hos den enskilde lägenhetsinnehavaren att kunna avgöra vilka konsekvenser som är förenade med olika ingrepp. Ivern för öppna planlösningar kan ställa till stora problem för såväl enskilda lägenhetsinnehavare som för föreningen.



nens byggnadskontor. Kontakta kommunen för mer information.

Här är tips på lagutrymmen, regler och förordningar som är bra att känna till:

● Boverkets ändringsråd - BÄR

När man ändrar en byggnad ska man uppfylla ett antal tekniska krav som finns i bygglagstiftningen. Hänsyn ska tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Den del som ändras ska uppfylla kraven enligt byggreglerna vid nybyggnad. I vissa fall kan den som bygger om bli tvungen att göra så kallade följdändringar.

För ändringar och ombyggnader har Boverket

givit ut allmänna råd som heter BÄR (Boverkets ändringsråd) som finns att ladda ner på Boverkets hemsida mot en mindre avgift. I enskilda fall är det byggnadsnämnden i din kommun som kan ge råd och upplysningar om vad som gäller.

● Varsamhetskraven

Alla ändringar av byggnader ska utföras varsamt så att byggnadens byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara. En byggnad som är särskilt värdefull från någon av dessa synpunkter får inte förvanskas. Varsamhetskraven finns i 3 kap 10–12 § i plan- och bygglagen.

● Plan- och Bygglagen (PBL)

Från och med den 2 maj i år har vi en ny Plan- och Bygglag. PBL är i första hand tillämplig för nybyggnationer, men förordningarna som hör till lagen innehåller bestämmelser om anmälan (det som förut kallades byggnmälan), kontrollplaner och kontrollansvariga (tidigare kvalitetsansvariga). Där finns också beskrivningar av tekniska egen-skapskrav på fastigheter.

Mer information om den nya lagen finns hos Boverket (www.boverket.se) och hos Riksdagen (www.riksdagen.se).

Så säger Bostadsrättslagen, se www.bobattre.se

6 tips till styrelsen

Göran Collerts tips och råd

1. Föreningen ska värda de ekonomiska värdena.

Felaktiga ingrepp kan bli kostsamma att åtgärda i efterhand.

2. När det gäller bärande väggar är det en självklarhet att de inte får rivas. Däremot är "väsentlig förändring", som det står i lagtexten, en mer glidande formulering. För att fastställa vilka förändringar som kan vara väsentliga behöver man anlita fackkunniga experter.

3. Anlita duktiga förvaltare och konstruktörer! En bra teknisk förvaltare är guld värd. Beträkta denne som motsvarigheten till en vd.

4. Det kan hända att styrelsen hamnar i en situation där olika experter har olika uppfattningar. Exempelvis där medlemmens expert hävdar en sak och föreningens en annan. Då får man göra en bedömning i varje enskilt fall. Stadsbyggnadskontoret eller kommunens byggnadsnämnd är bra samtalspartner.

5. Tala med varandra! Var beredd på att lägga ner tid på styrelsearbetet!

6. Inför ordningsregler i stadgarna om upplysningsplikt för medlemmarna. På så sätt förhindras att styrelsen saknar väsentlig information för att kunna göra en bedömning.



Genuin svensk kvalitet med många valmöjligheter!

Mycket kök för pengarna

Närmaste återförsäljare på www.hagakoket.se
Eller ring vårt objektcenter 08-446 62 45.



**HAGA
KÖKET**

Vad får man egentligen

Stränga regler kring el

Den statliga myndigheten **Elsäkerhetsverket** utfärdar de föreskrifter som bestämmer vad man får göra själv när det gäller elarbeten. Här är bestämmelserna om vad du får göra själv och verkets råd om hur du ska göra det.

○ Byta propp/återställa automatsäkring

Om proppen går på nytt finns det ett fel som måste åtgärdas. Kontakta en elinstallatör om du inte själv kan hitta felet. Trasiga proppar ska slängas – försök aldrig reparera dem.

○ Byta glödlampor

Se till att den nya lampan inte har högre effekt än den som anges på armaturen. Var noga med att även följa övriga anvisningar som finns på armaturen. Det är speciellt viktigt när det gäller användningen av toppförsjälade lampor och halogenlampor.

○ Montering av skarvsladdar

Om du sätter ihop en skarvsladd som ska användas i ett jordat uttag, måste alla delar till skarvsladden vara i jordat utförande. Glöm inte att kontrollera att den grön-gula skyddsledaren verkligen sitter fast ordentligt på rätt ställe. Den får aldrig anslutas till annan anslutningskruv än den som är försedd med en jordsymbol.

○ Reparera och byta ut delar i trasiga skarv- och apparatsladdar

Om en sladd har gått av eller om isoleringen har skadats får du inte laga den. Däremot kan du kapa av den trasiga delen. Du får bara ersätta sladd, stickpropp och skarvuttag med samma slags materiel som tidigare. Det är generellt inte tillåtet att byta ut en ojordad stickpropp mot en jordad.

○ Byta fast installerade strömbrytare och vägguttag (högst 16 A)



Kontrollera att det är spänningslöst i strömbrytaren eller uttaget innan du börjar jobbet.

○ Ansluta och byta ut fast anslutna ljusarmaturer i torra utrymmen

Bryt spänningen och kontrollera att det verkligen är spänningslöst. Kontrollera att den armatur du sätter upp inte har några skador eller är trasig på något sätt. Var noga med att ansluta eventuell skyddsjord korrekt.

Följande får endast utföras av elinstallatör:

- Fasta installationer.
- Installation av golvvärme och värmekabel.
- Byte av ojordat mot jordat vägguttag.
- Byte av vanlig strömbrytare mot dimmer.
- Förläggning av kabel i mark.

Läs mer om vilka elarbeten du får och inte får göra själv i **Elsäkerhetspocketen** och i **ELSÄK-FS 2007:2** med ändringsföreskrift **ELSÄK-FS 2010:4**. Du hittar publikationerna i **Elsäkerhetsverkets publikationsshop**.

Behörighet

Verket utfärdar behörighet till elinstallatörer. Regler gällande behörighet finns i **ELSÄK-FS 2007:2** samt ändringsföreskrifterna **ELSÄK-FS 2010:4**. För att få en behörighet ställer **Elsäkerhetsverket** krav på utbildning och praktik inom elinstallationsområdet.

www.elsakerhetsverket.se

Tänk på att ...

... rätt kunskap och försiktighet är viktigt vid allt elarbete. Det mesta måste utföras av behörig elinstallatör, men en del arbeten får du utföra själv, om du har kunskap om hur du ska göra.

... lämna över jobbet till en elinstallatör om du är det minsta osäker. En felaktig hantering av el kan leda till brand och andra skador. Chansa aldrig, ett enda misstag kan få ödesdigra konsekvenser.

... stänga av elen innan du sätter igång, oavsett vilket slags elarbete som du ska utföra. Dra ur stickproppen om det är en apparat du tänker arbeta med. Rör elarbetet delar av den fasta installationen som takarmatur, vägguttag eller strömbrytare ska du avlägsna propparna eller slå av huvudströmbrytaren.

göra själv?

VVS: Försäkring styr

När det gäller VVS-installationer finns det inga lagar eller tvingande regler. Man får som lekman utföra vilka installationer som helst i bostaden. Men se upp – det kan bli riktigt dyrt i slutändan.

Man kan säga att det är försäkringsbolagens regler som styr. Kraven är att en VVS-installation ska vara fackmannamässigt utförd. Och om en lekmanutförd installation orsakar till exempel en vattenläcka, kan ju försäkringsbolaget konstatera att jobbet inte var fackmannamässigt utfört och därmed låta bli att betala ersättning.

– Man tar alltså en betydande risk om man gör jobbet själv och inte anlitar en auktoriserad installatör, säger Thomas Helmerson på Säker Vatten AB.

Säker Vatten är en branschorganisation som auktoriserar VVS-företag och montörer och som skapar de branschregler som medlemsföretagen följer. Ca hälften av alla VVS-företag och omkring 70 procent av alla montörer är anslutna och auktoriserade.

Thomas Helmerson tycker att bostadsrättsföreningar ska välja ut och rekommendera auktoriserade företag som medlemmarna sedan kan vända sig till.

– Då vet man att man får kunniga fackmän som utför jobbet.

Men om auktoriserad installatör kltantar till det – vad händer då?

– Vi har ett krav på alla våra medlemmar att de ska ha en ansvarsförsäkring som täcker eventuella skador, säger Thomas Helmerson.

Han råder också alla som går i badrumstankar eller planerar en stor köksombyggnad: Kolla föreningens framtidsplaner först. Ett stambyte ett par år efter renoveringen kan ju göra den helt onödig. ■



Auktorisation

För att ett företag ska ha rätt att kalla sig "Auktoriserat VVS-företag" och använda Säker Vatteninstallations särskilda logotyp ska företaget ha :

- undertecknat en avsiktsförklaring att följa branschreglerna
- anställd personal med dokumenterade kunskaper om gällande bygglagstiftning
- anställda VVS-montörer och arbetsledande personal med branschlegitimation
- en ansvarsförsäkring.

Endast auktoriserade VVS-företag med branschlegitimerad personal kan utfärda intyg om att VVS-installationen har skett enligt branschreglerna Säker Vatteninstallation.

www.sakervatten.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

Bo säkert med Säkert boende

Som fastighetsägare ska man aldrig kompromissa med säkerheten. Det är viktigt att föreningen har klara säkerhetsrutiner och välinformerade boende som är engagerade i säkerhetsarbetet.

FÖRST OCH FRÄMST är det viktigt att föreningen har ett bra brandskydd och en uppdaterad åtgärdsplan. Ansvaret innebär att, som det står i lagen, ”i skäligen omfattning hålla utrustning för livräddning och släckning vid brand och vidta övriga åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand”.

Att ha koll på utrymningsvägar och röklockor är viktigt, likaså att se till att trappuppgångarna hålls fria och att källaren eller vinden inte utgör en brandrisk. I föreningen har ni även en unik möjlighet att sprida kunskap om hur man bäst betar sig om en olycka inträffar.

Men samtidigt som fastighetsägaren enligt lag är skyldig att systematiskt arbeta med brandskyddet

(lagen om skydd mot olyckor, 2§), att se till att livräddnings och släckningsutrustning finns i huset och informera de boende i föreningen om vilka brandförebyggande åtgärder de bör ta så ligger en stor del av ansvaret på den boende. Det är nämligen den som har vållat branden som är ytterst ansvarig, och den boende ansvarar för att lägenheten används på ett ansvarsfullt sätt.

LÅT SÄKERHETSFÖRETAGET St George utföra en gratis brand- och säkerhetsanalys i er fastighet så kan ni vara säkra på att hitta och åtgärda alla eventuella brister. Räddningstjänsten rycker ut 26 gånger om dagen till olika fastigheter i Sverige – se till att er förening inte är en av dem.

På hemsidan www.sakertboende.se finns allt ni behöver för att komma igång med ert säkerhetsarbete. Här hittar ni över tusen säkerhetsprodukter för föreningen (här några exempel), en mängd praktiska tips och användbara checklistor.

Optisk brandvarnare

Med seriekopplade Houseguard brandvarnare i hemmet kan du känna dig lugn – varnar en, varnar alla! Brandvarnarna är lätta att programmera med bara några knapptryck och med Houseguard-systemet kan du koppla ihop upp till 12 varnare samtidigt.

Pris: 2-pack: 955 kronor, just nu 795 kronor



Krav i lagen

Enligt lag måste man ha en brandvarnare i hemmet. Tänk på att den måste vara godkänd av konsumentverket – 90 procent av de svenska hushållen har brandvarnare, men bara tre fjärdedelar av dessa fungerar. Alla boende bör även ha en brandfilt och i de allmänna lokalerna borde det finnas brandsläckare som är lätta att komma åt och använda vid brand. Räddningstjänsten rekommenderar en 6 kilos pulversläckare för normalt bruk, de kostar cirka 500 kronor.



Visste du att...

...för fastighetsägare innebär brandskyddsansvaret att man följer Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) allmänna råd om systematiskt brandskyddsarbete och arbetar med brandskyddet i fastigheten på ett organiserat sätt. I arbetet ingår bland annat att göra funktionskontroller på brandutrustningen, att se till att utrymningsvägarna är framkomliga och att de boende vet vilka säkerhetsrutiner som gäller vid brand. När ni bokar en gratis säkerhetsanalys på www.sakertboende.se får ni hjälp med detta och tar det första steget mot en tryggare förening. Ni kan även teckna ett serviceavtal och få all säkerhets- och brandutrustning kontrollerad en gång om året.

Hur är det med brandsäkerheten?

Över 100 personer omkommer varje år i bostadsbränder. Bostadsrättsföreningens styrelse har ett stort ansvar som fastighetsägare och det ställs krav på egenkontroll. Brandskyddet är något som de flesta anser vara mycket viktigt. Funderar ni på att se över och förbättra brandskyddet i er bostadsrättsförening?

PESEQ är en räddningslina som består av ett värmetaligt rep, en lättanvänd sele och en hållbar friktionsbroms gör varje fönster till en potentiell utrymningsväg. Perfekt när den vanliga utrymningsvägen hindras i händelse av brand, eller när många människor måste ta sig ut ur fastigheten snabbt. Finns i längderna 9 meter som fungerar upp till tredje våningen och 17 meter som funkar för upp till femte våningen. Pris: 695 kronor för 9 meter och 795 kr för 17 meter

Missa inte chansen att vara med och tävla på www.bobattre.se – gå in på sajten och svara på vår tävlingsfråga:

Fråga: Vilken sorts brandsläckare och storlek rekommenderas till en privatbostad?

De två först dragna rätta lösningarna vinner var sin räddningslina från PESEQ.

TÄVLING!
VINN EN
RÄDDNINGSLINA
FRÅN PESEQ
VÄRDE FR 695 KR





Brandfilt

Designad av St George i samarbete med Lotta Friberg Design. Om möbler, kläder eller någonting på spisen plötsligt fattar eld brukar brandfiltar ofta visa sig vara riktiga livräddare. Tack vare den snygga designen kan du ha brandfilten lättillgänglig och väl synlig i hemmet. Finns i flera spännande mönster och färger.

Pris: 549 kronor



Brandskåp

Förvara din brandsläckare, förbandslåda eller annan utrustning i ett säkert, snyggt och lättåtkomligt brandskåp. Med sin magnethäftande yta och hål för hakar kan skåpet anpassas helt till föreningens behov. Finns i två eleganta utföranden, borstat rostfritt stål eller vitlackerat stål.

Pris: 1 399 kronor

Säkerhetstips

Jobba förebyggande

1. Utse en brandansvarig i styrelsen eller skapa en brandgrupp.
2. Besiktiga brandskyddet i fastigheten på fasta datum ett par gånger om året. Dokumentera hur brandarbetet i föreningen fortskrider och vad som återstår att göras.
3. Köp in rätt brandskyddsutrustning och se till att allt fungerar som det ska. Brandvarnare, släckare och brandfilt ska finnas i varje bostad och gemensamma utrymmen.
4. Ha en aktuell lägenhetslista med namn och telefonnummer till varje boende.

Vid eldsvåda

Rädda: Rädda dig själv och andra som kan befinna sig i fara. Håll dig lågt på marken för att undvika giftig rök och stäng dörrar efter dig för att hindra brandens framfart.

Varna: Varna andra i närheten.

Larma: Ring SOS på telefonnummer 112 så larmas räddningstjänsten. Ge information om brandens omfattning, om någon är i fara och om vad som brinner.

Släck: Om du följt de tre första stegen så kan du om det är möjligt själv påbörja släckningsarbetet. Se till att inte riskera din egen hälsa och om du inte kan släcka branden själv, prova att stänga in den för att fördröja brandförloppet.

Nyttiga länkar: www.msb.se
www.brandskyddsforeningen.se

Välkommen till Sveriges största bostadsrättsmässa någonsin!

BostadsrättsMässan

17-19 november 2011

Stockholmsmässan Älvsjö

Öppettider: Torsdag 12.00 - 18.30
Fredag 10.00 - 17.00, Lördag 10.00 - 16.00

Program på www.bostadsmassan.se

Tre dagar fyllda av mer än 200 intressanta utställare, kostnadsfria seminarier, engagerande diskussioner, spännande aktiviteter, rådgivning och kunskapslyft för styrelser, bostadsrättshavare, förvaltare, inköpare och bostadsrättsintresserade



Allt för din bostadsrättsförening!

Klara av en del av ditt styrelseuppdrag på några timmar - jämför leverantörer och priser

Inredningsskola med Maja Kinnning - välkomnad från inredningsprogram på TV

Föreningar kräver byggbolaget på 137 miljoner

Två bostadsrättsföreningar i Limhamn i Malmö har stämt fyra ledamöter i ett bygg- och förvaltningsbolag på långt över 100 miljoner i skadestånd. Ärendet ligger nu i tingsrätten.

TEXTER: KARIN RUTSTRÖM

DET HELA STARTADE REDAN 2004 då Malmö kommuns detaljplan ändrades för att kunna tillåta byggnation av bostäder på området Ön i Limhamn. År 2006 förvärvade ett företag en tomträtt i området. Några pengar betalade inte bolaget till kommunen. Däremot krävde kommunen att bolaget inom ett visst antal år skulle se till att tomträtten bebyggdes med ett bestämt antal bostäder, varav en del skulle vara hyresrätter.

Byggprojektet pågick mellan 2006 och 2009. Ägarna till företaget som tecknat markavtalet anlätade ett av sina egna byggbolag och projektet startade. Totalt skulle 141 bostadsrätter och 37 hyresrätter byggas.

TOMTOMRÅDET DELADES UPP i två delar och byggbolaget bildade två bostadsrättsföreningar. Ett förvaltningsbolag kopplades också in för att sköta den ekonomiska förvaltningen. Två interimistiska styrelser bildades för de två bostadsrättsföreningarna. Styrelsernas uppgift var att ta hand om föreningarnas ekonomi och förvaltning fram till dess att alla bostadsrätter sålts och föreningarnas egna medlemmar kunde ta över.

Styrelserna bestod av samma sex ledamöter vardera. Fem av ledamöterna hade höga styrelseposter i och/eller var ägare av de tre företag (köparbolaget, byggbolaget och förvaltningsbolaget) som var inblandade i byggprojektet.

Nu ska Malmö tingsrätt avgöra tvisten

Under tiden som styrelsearbetet pågick upprättades en ekonomisk plan och en budget för respektive förening. Samtliga handlingar godkändes löpande utan några reservationer av ledamöterna, trots att de när de tog vissa beslut både var köpare och säljare, eftersom de både satt i företagets styrelse och i bostadsrättsföreningen. Något som innebar att de själva kunde besluta om alla avtal och priser föreningarna gjorde i affärerna med ledamöternas egna bolag.

NÅGON FASTIGHET MED 37 hyresrätter byggdes aldrig. Istället fick ett antal lägenheter i bostadsrättsföreningarnas fastigheter bli hyresrätter. I den ena föreningen byggdes 17 hyreslägenheter och i den andra 18. Något som enligt Malmö kommun och bostadsorganisationerna är mycket ovanligt när bostadsrätter nyproduceras.

NÄR KÖPARBOLAGET INGICK avtalet med kommunen fanns möjligheten att friköpa marken där bostadsrätterna skulle byggas. Det gällde däremot inte marken där de 37 hyresrätterna skulle ha uppförts – den marken skulle enligt avtalet upplåtas med tomträtt. Men istället för att friköpa marken till bostadsrättsföreningarnas fastigheter valde företaget att ingå ett tomträttsavtal för hela området. Det kostade inte bolaget någonting, men när byggprojektet startade sålde man tomträttsavtalet till bostadsrättsföreningarna för totalt 137 miljoner kronor.

Den affären tjänade interimsstyrelsens egna företag över hundra miljoner på. Trots risken för jäv var det alltså ingen av styrelseledamöterna som reserverade sig när beslutet att köpa tomträttsavtalet togs.

Betalningen för tomträttsavtalet fördes successivt över till byggbolaget genom olika länareverser på beloppet. Det gjorde att det såg ut som om bostadsrättsföreningarna lånat pengarna av företaget som en delbetalning för byggnationen. Pengarna fördes sedan över till bolaget via upptagande av byggkreditiv från Handelsbanken i föreningarnas namn.

Interimsstyrelsen beslutade också att en av bostadsrättsföreningarna skulle betala en halv miljon kronor för att hyresgästanpassa en lokal som ännu inte byggts. Den blivande hyresgästen var byggbolaget. Ledamöterna gav sitt eget byggbolag uppdraget utan att ta in offerter från andra företag.

UNDER TIDEN SOM PROJEKTET fortskred återsökte interimsstyrelsen 20 miljoner kronor i moms för ett gemensamt garage som byggdes för föreningarnas medlemmar. Återsökningen gjordes i föreningarnas namn. Pengarna fördes sedan successivt över till byggbolaget som delbetalningar för byggnationen.

Sommaren 2009, strax innan interimsstyrelsen skulle avgå, överlät byggbolaget ansvaret att sälja de sista bostadsrätterna till det egna bolaget som tidigare tecknat markavtalet med kommunen. Samtidigt beslutade interimsstyrelsen att avgiften för lägenheterna i den aktuella fastigheten skulle sänkas med nästan 40 procent.

Vid stämman tre månader senare meddelade den avgående interimsstyrelsen att avgifterna måste höjas i enlighet med den ekonomiska planen. Då valdes också en ny styrelse bland de boende. Interimsstyrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet och lämnade sina uppdrag. Vid det laget var en av föreningarna nära en konkurs. Den tvingades att göra två



Ön i Limhamn utanför Malmö. Inringat de två bostadsrättsföreningarna, Kronolotsen 1 och 2, som tar strid med byggherren och kräver 137 miljoner.

FOTO: CHRISTIAN LINDH/SCANPIX

kraftiga höjningar av avgiften och ta ett lån från banken för att klara ekonomin.

BYGGFÖRETAGETS FÖRVALTNINGSBOLAG sades upp och den nya styrelsen startade en ekonomisk utredning. Man fann då dokument som borde redovisats på årsstämman av den

avgående interimstyrelsen. Det ledde till att föreningarna lämnade in en stämning till tingsrätten där de krävde fyra av ledamöterna på skadestånd.

Ledamöterna överklagade stämningssökan med hänvisning till att de redan beviljats ansvarsfrihet. Men tingsrätten avslög

överklagandet. I domen skriver tingsrätten att beslutet om ansvarsfrihet till stora delar grundats på ofullständig information. För att beslutet om ansvarsfrihet ska befria ledamöterna från ansvar måste den information som lämnats av den avgående styrelsen vara korrekt och komplett. ➤

Vi kan göra något åt era fönster!

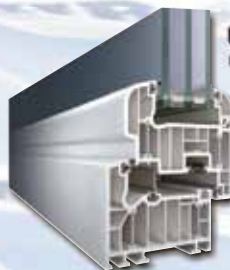
10
års
Garanti



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



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



U-värde
0,9 - 1,2 W/m² k

Tillverkar • Levererar
Monterar

MIR Gruppen AB

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

www.mirgruppen.se

www.mirgruppen.se

www.mirgruppen.se

Det här handlar tvisten om

○ Hyresrätterna

NÅGON FASTIGHET MED HYRESRÄTTER byggdes aldrig. I stället uppläts 37 av bostadsrättsföreningarnas lägenheter till hyresrätter. Något som i efterhand förvånat både bostadsrättsföreningarna och Riksbyggen, som numera sköter förvaltningen.

Anders Rubin (S), ordförande i tekniska nämnden i Malmö som fram tills nu inte känt till detta, ser kritiskt på att man blandat upp-lätelseformerna.

– Jag satt inte i nämnden när det togs beslut om det här projektet, jag vet inte hur avtalet som gjordes såg ut då. Men det normala är att en hel fastighet byggs med enbart hyresrätt. Vi brukar aldrig godta att man blandar hyresrätter och bostadsrätter i samma fastighet vid nyproduktion.

Interimsstyrelseledamoten Marcus Halvorsen förstår inte invändningen mot att de blandat upp-lätelseformerna.

– Vi har gjort så förut. Det händer då och då att kommunen kräver att man ska bygga hyresrätter för att man ska få markanvisningen. Det är ett sätt att skapa mångfald i boendet, vilket vi tycker är väldigt positivt.

○ Tomträttsavtalen

PRISER PÅ DE TVÅ tomträttsavtalen har skapat det största misstroendet mot interimsstyrelserna och lett till att föreningarna stämt ledamöterna.

– Vi vet att det är ytterst ovanligt att föreningar betalar för anskaffningen av tomträtten då detta egentligen är ett markhyresavtal med

Bolagen och de stämda

Bolagen som byggd och sålt tjänster till Brf Kronolotsen 1 och 2:

Sundsprojekt AB, byggde fastigheterna Porten till Ön AB, sålde markavtalet Hemgården, skötte den ekonomiska förvaltningen

Interimsstyrelsens ledamöter och deras företag:

Bengt Sundvall, ägare, styrelseledamot i Sundsprojekt AB och Porten till Ön AB

Göran Sundvall, ägare, styrelseledamot i Sundsprojekt AB, Porten till Ön AB

Marcus Lindblom, styrelseledamot, Porten till Ön AB

Marcus Halvorsen, ekonomichef, Hemgården förvaltning AB

(En ledamot avgick i ett tidigt skede, en är 81 år och saknar styrelseuppdrag i något av bolagen)

kommunen, säger Jan Frick, ordförande i bostadsrättsföreningen Kronolotsen 2.

– Hade vi friköpt marken till marknadspris skulle vår förening fått betala 19 miljoner, alltså hälften så mycket som vi betalade. Då skulle vi dessutom ha ägt marken och sluppit den årliga tomträttsavgälden på 1,1 miljoner till kommunen. Detsamma gäller vår grannförening. De fick betala 99 miljoner för sin tomträtt och har en årlig avgift på 1,6 miljoner.

Anders Rubin håller med:

– Vi har aldrig sett någon göra så här. Det är helt oacceptabelt och en konstig omväg för ett byggföretag att få in pengar för sina byggkostnader, anser jag.

Men Marcus Halvorsen anser inte att det skulle vara felaktigt att ta betalt för tomträttsavtalet.

– Som vi ser det kan man visst betala för en tomträtt. Vi har tagit betalt utifrån den värdering vi låtit göra innan vi sålde tomträtten. Det är klart att det är mycket pengar, men det är inte mycket jämfört med vad man fick för pengarna, anser vi.

○ Jävsituationen

I SIN STÄMNING RIKTAR FÖRENINGARNA även hård kritik mot bröderna Bengt och Göran Sundvall, som båda satt i interimsstyrelsen samtidigt som de var ägare och styrelseledamöter i byggföretaget och bolaget som överlät tomträttsavtalet.

Gun-Britt Ulmius, ledamot i Brf Kronolotsen 1, berättar att hon efter att ha flyttat in 2007 kontaktade interimsstyrelsen, eftersom hon var intresserad av att delta i arbetet och kunde tänka sig att träda in som ledamot.

– De svarade att det skulle störa det pågående arbetet. Jag blev förvånad, i vanliga fall brukar man vilja ha in ordinarie ledamöter så fort som möjligt, säger hon.

Marcus Halvorsen, som förutom i interimsstyrelsen även satt i förvaltningsbolaget som skötte föreningens ekonomi, anser inte att han eller de andra fem ledamöterna har gjort något fel.

– Vi anser inte att det förelegat någon jävsituation. Jag tycker inte för egen del att det är svårt att sitta både i företagets styrelse och i bostadsrättsföreningens styrelse. ➤

SKANI

- Måla om fasaden
- Bygga balkonger
- Byta stammar

Gör upphandlingen på www.brfcenter.se
www.brfcenter.se helt utan kostnad!?



Bo bättre har flera gånger erbjudit Bengt och Göran Sundvall att kommentera ärendet, men de har inte hört av sig.

○ Moms 20 milj

FÖRENINGARNA HAR ÄVEN KRÄVT att företaget ska återbetala cirka 20 miljoner kronor. Det är moms för investeringar som interimsstyrelsen återsökt i bostadsföreningarnas namn och som hörde samman med byggnationen av föreningarnas gemensamma garage.

– Den gjordes i föreningarnas namn och de återbetalade pengarna tillhör således rättligen föreningarna, säger ekonomen Michael Olsson, styrelseledamot i Kronolotsen 2.

– Men pengarna fördes istället över till byggbolaget med hänvisning till att det var en delbetalning av föreningarnas totalanskaffning. En hänvisning det inte finns några som helst belägg för i vare sig tidigare årsbokslut eller ekonomiska planer.

Marcus Halvorsen menar dock att föreningens påstående inte är riktigt och att föreningen visst fått momspengarna.

– Hade man inte begärt återbetalning hade man inte haft momspengarna. Då hade för-

eningen fått låna pengarna istället. Det var ett sätt att betala för entreprenaden.

○ Avgifterna

FÖRENINGEN SOM BYGGDES sist, Kronolotsen 2, är den ekonomiskt hårdast drabbade. Något som ytterligare slagit hårt mot deras ekonomi är enligt ordföranden Jan Frick den avgifts-sänkning på nästan 40 procent interimsstyrelsen plötslig gjorde sommaren 2009, strax innan den skulle avgå. Byggbolaget hade då ett antal bostadsrätter kvar att sälja.

På den så kallade överlåtelsestämman tre månader senare redovisade interimsstyrelsen att avgiften måste höjas.

– Vi begärde direkt en kalkyl och underlag som visade att sänkningen var möjlig. Det enda vi fick var en muntlig förklaring om att ”interimsstyrelsen gjorde en bedömning”. Inte förrän långt senare fick vi se en kalkyl som troligen upprättats i efterhand av förvaltningsbolaget Hemgården AB. Den visar att vi redan vid sänkningen hade behövt höja avgifterna med ca 100 procent de kommande fem åren, säger Jan Frick.

Marcus Halvorsen hävdar att sänkningen

inte hade med försäljningen att göra.

– Kostnadsmassan i föreningen gjorde att vi kunde flytta föreningens banklån och det tillät en sänkning av kostnaderna.

Men varför höja igen efter tre månader?

– Det finns en ekonomisk plan och i den finns en tioårsprognos. Där såg vi att avgifterna skulle höjas, och det var den höjningen vi aviserade.

Kalkylen som presenterades tre månader efter att de sista bostadsrätterna sålts visade att Brf Kronolotsen 2 istället behövde höja avgifterna med cirka 100 procent de kommande fem åren.

– Den informationen fick inte de som köpte de sista osålda bostadsrätterna efter att avgiften sänkts, säger Jan Frick. De som köpte vilseleddes eftersom de inte fick fullständig information om hur det egentligen låg till med ekonomin.

Det stämmer inte, enligt Magnus Halvorsen:

– Vi har inte lurat någon. Vi har varit ganska tydliga med varför vi sänkte avgifterna i juni och sedan höjde dem i september. Var och en som har köpt har haft tillgång till den ekonomiska planen där kan man avläsa allt, säger han. ■



Balkonger
Stomme, Räcke,
Mellanvägg

Inglasning
Integrerat system
Tillvalsinglasning, Uterum



Vasab
Våtrumsprodukter

Fönster
Ekonomiskt, Komfortmässigt
Estetiskt

TEKNOVA

Teknova Byggsystem AB

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



- Hade vi friköpt marken till marknadspris skulle vår förening fått betala hälften så mycket som vi betalade, säger Jan Frick, ordförande i Kronolotsen 2.



De återbetalade pengarna tillhör rätteligen föreningarna, säger ekonomen Michael Olsson, styrelseledamot i Kronolotsen 2, om kravet på 20 milj.

KRAFTSAMLING FÖR FASTIGHETS- BRANSCHEN.

Ska vi bygga ett hållbart samhälle krävs gemensamma insatser. I september 2011 hålls de fyra mässorna Elmia Fastighet, Fjärrvärmemässan, Elmia Park & Golf och Elmia Waste & Recycling på en och samma gång.

Arrangemanget innebär en av tidernas största kraftsamlingar för fastighetsbranschen. Förutom hallarna kommer utomhusområdet att användas och över 600 utställare väntas visa upp sina erbjudanden för 20 000 besökare.

Välkommen!

Förregistrera dig för fri entré på www.elmia.se/fastighet
Använd koden nedan och följ anvisningarna.

Inbjudningskod: A100442

FYRA MÄSSOR. EN MÖTESPLATS.



2011 **ELMIA
FASTIGHET**



**FJÄRRVÄRME
MÄSSAN 2011**



**ELMIA WASTE &
RECYCLING**



20-22 SEPTEMBER 2011, ELMIA, JÖNKÖPING.

"Affären stinker av korrupktion"

Ledamöterna begärde att tingsrätten skulle avvisa föreningens ansökan om skadestånd med hänvisning till att de beviljats ansvarsfrihet av stämman. Men tingsrätten avslog deras begäran. För att beslutet om ansvarsfrihet ska leda till att föreningens ansökan avvisas måste den information som lämnats av den avgående styrelsen vid stämman vara fullständig.

Enligt lagen kan jäv uppstå när en styrelseledamot för bostadsrättsföreningsräkning företar någon form av rättshandling med "tredje man", i det här fallet köpet av tomträtten och samtidigt har ett väsentligt intresse i

bolaget. Eftersom hans intresse som företrädare för bolaget kan strida mot föreningens intressen.

Oavsett om de här ledamöterna drabbas av straffrättsliga sanktioner, åläggs skadeståndsskyldighet eller går fria så stinker affären av korrupktion. Det är också ytterligare ett exempel av många på att det ofta är riskabelt att gå in som bostadsrättshavare i en nybildad förening utan "track record" och utan etablerad och välrenommerad bildare/bildarstyrelse.



Bo Bättre expert på bostadsrättsjuridik, advokat Jörn Liljeström, Lex advokatbyrå.

Vi 4

Fyra röster från bostadsrättsföreningar runt om i landet, idag om styrelseansvar. Vi frågade:

Vet du vem som är ansvarig om någon skadas av nedfallande is eller snö från er fastighet eller halkar och skadar sig på er gård?

Jan-Erik Uhrberg,
ordf Brf Lineslätt, Halmstad

– Ja det vet jag, det är vi. Hela styrelsen har ett ansvar och vi är försäkrade. Bli det rättssak så är det förstås jag som hamnar i rätten. Men vi är noga och spärrar av direkt om vi upptäcker att det finns risk för att is-tappar eller snö kan rasa ner.



Tommy Andersson,
ordf Brf Norrskenet, Sundsvall

– Ja, det är styrelsen i första hand och jag är juridisk person. Vi hade tråkigt nog en halkolycka för några år sedan. Men då kollade vi alla rutiner, och vi kunde visa att vi hade ett ordentligt sandningsschema så vi gick fria från skadestånd.



Mikael Hammarbäck,
ordf Brf Mörbybacken 1, Stockholm

– Javisst, är det på vår mark är vi ansvariga och är det på kommunens mark så ansvarar den. Men det har fungerat bra med snöröjning och sandning genom åren, vi har aldrig råkat ut för några allvarigare incidenter.



Bill Persson,
Brf Kvarnen, Finspång

– Ja, det är föreningen. Rasar det ner snö eller is från någon av våra fastigheter så är det vårt ansvar. Vi ingår också i en samfällighetsförening där det finns hyresrätter, bostadsrätter och villor. Händer det en halkolycka på en gångbana som tillhör samfälligheten så är det ett gemensamt ansvar, det gör att vi även har en gemensam försäkring.




FJÄRRVÄRME
MÄSSAN 2011

FJÄRRVÄRMEMÄSSAN 20-22 SEPTEMBER 2011

Den 20-22 september händer det. Fjärrvärmemässan – Nordic District Heating Fair 2011 arrangeras på Elmia igen. Redan är mer monterytta bokad än senast den gick 2009. Utställare från åtta länder gör sig redo att visa sina produkter.

Kom och träffa nordiska leverantörer av produkter och tjänster inom fjärrvärme, kraftvärme och fjärrkyla. Lyssna på seminarier och debatter, delta i relevanta studiebesök och träffa kollegorna i branschen.

Föranmäl **dig för fri entré** med koden: **A100443**
på www.elmia.se/fjarrvarme

Varmt välkommen önskar Svensk Fjärrvärme och Elmia!

www.elmia.se/fjarrvarme
Tel: +46 36 15 20 00



**FYRA MÄSSOR.
EN MÖTESPLATS.**



20-22 SEPTEMBER 2011, ELMIA, JÖNKÖPING.



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

Juristen reder ut

Varje vinter händer det att personer skadas av nedfallande is och snö från ett tak. Många undrar vem som egentligen är ansvarig, och hur ska olyckor undvikas? Nyligen åtalades och dömdes en ordförande som var ansvarig för en sådan olycka.

DET ÄR INTE HELT OVANLIGT att fastighetsägare spärrar av ett område i tron att de slipper ansvar om någon sedan halkar eller skadas av snö och is som faller ner från fastigheten. Men en avspärning är inte tillräcklig för att undgå ansvar – den kan faktiskt utgöra ett hinder. Om någon kliver över avspärningen och får en istapp i huvudet kan fastighetsägaren bli ansvarig.

Nyligen åtalades och dömdes en ordförande i en bostadsrättsförening för att en kvinna skadats av en fallande istapp. Kvinnan träffades när hon klev ut genom fastighetens dörr. Hon fick skador i huvudet och tvingades uppsöka läkare för att sys. Det visade sig sedan att ärrer efter skadorna är bestående.

Åtalspunkten mot ordföranden löd vållande till kroppsskada. Han hade enligt åtalet underlåtit att se till att ta bort snö och is från fastighetens tak och fasad samt att upprätta erforderliga avspärningar. Kvinnan begärde 35 000 kr i ersättning för sveda och värk. Ordföranden dömdes eftersom det är fast-

ighetsägarens, dvs bostadsrättsföreningens, skyldighet att se till att snabbt vidta åtgärder så att varken människor eller egendom riskerar att komma till skada på grund av att snö och is faller ner.

FASTIGHETSÄGAREN/FÖRENINGEN har samma ansvar även när det gäller andra typer av föremål som kan falla ner från fastigheten och skada människor eller egendom. Det kan vara en parabol, en glasskiva eller något annat föremål som lossnar och faller ner. Ansvaret gäller också om någon halkar, ramlar ner från taket eller skadas i hissen och det beror på fel som man fått vetskap om men inte åtgärdat. Vid alla dessa tillfällen faller ansvaret på fastighetsägaren, dvs bostadsrättsföreningen. Det är föreningens uppgift att se till att fastigheten inte är en fälla och vidta åtgärder för att inte olyckor ska inträffa.

Kort kan man uttrycka det så här: Fastighetsägare ska med Fantasi Förutse och Förebygga olyckor (FFFF).

Det innebär att en fastighetsägare som har en brunn som inte är ordentligt täckt med lite fantasi kan förutse att det finns en risk för att någon kan ramla ner i brunnen. Genom att lägga ett fungerande godkänt lock över brunnen går det att förebygga en tragisk olycka. Täcker man brunnen provisoriskt eller med något som är lätt att flytta kan man med lite fantasi lätt förstå att olycksrisken finns kvar.

Alltså gäller det att se till att de åtgärder som görs är fungerande och inte innebär att det skapats en olycksfälla.

DET FINNS TVÅ TYPER AV ANSVAR som kan åläggas en fastighetsägare. Det är det civilrättsliga skadeståndsansvaret, vilket är ett ekonomiskt ansvar för den som genom vårdslöshet skadat en person eller någons egendom. Visar det sig att fastighetsägaren varit vårdslös eller har försummat att göra det man ska, är man skyldig att betala skadestånd.

Det finns även ett straffrättsligt ansvar för

Ordföranden

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

SPARAR PENGAR! SPARAR MILJÖN!

GENERALAGENT
TEL. 040-48 21 84

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

**5 års
Garanti**

**Remaljerings
Bolaget**
www.remaljering.nu

”Det ställs hårda krav på en fastighetsägare. Men regelverket är utformat så att ansvaret ska vara ändamålsenligt och förutsägbart. Tanken är att riskerna för att människor skadas ska minimeras.”

den åtalad och dömd

en fastighetsägare. Det innebär att en fysisk person kan bli åtalad och dömd till böter eller fängelse för vållande till en personskada eller någons död.

Till exempel om någon halkar och skadar sig på en av bostadsrättsföreningens promenadvägar som borde ha varit sandad, finns det ett orsakssamband mellan bristande sandning och halkolyckan. Människor förväntas kunna gå på gångstigen utan att behöva vara jätteförsiktiga.

Som fastighetsägare ska du utgå från att människor inte själva tänker på risker – du måste ligga steget före.

FASTIGHETSÄGARENS ANSVAR ÄR mycket omfattande. Men det finns undantag. Om ett friskt träd på en parkeringsplats i samband med en storm faller ner på en bil, är det visserligen en situation som ligger inom fastighetsägarens ansvar. Men det är inte något som med automatik ska leda till skadeståndsansvar. Om ett skadestånd alltid skulle utgå skulle det betyda att man inte skulle kunna ha några träd

i närheten av fastigheten. Det är förstås inte rimligt.

Men det är viktigt att veta att fastighetsägaransvaret även kan gälla sådant som finns i anslutning till fastigheten. För några år sedan föll en byggställning ner från en fastighet. Det berodde på att dammskyddet runt en del av ställningen var för hårt surrat, vilket i sin tur ledde till att skyddet fungerade som ett segel och när det började blåsa föll sedan hela ställningen ner. Personskador på grund av skyltar på fastigheter, placerade i ögonhöjd, är ett annat vanligt förekommande problem. Tänk på att skyltar ska sitta på en sådan höjd att ingen kan gå in i dem och skada sig.

Det ställs hårda krav på en fastighetsägare. Men regelverket är utformat så att ansvaret ska vara ändamålsenligt och förutsägbart. Tanken är att riskerna för att människor skadas ska minimeras. Och fastighetsägaren är den som har kontrollen över fastigheten och därför är bäst lämpad att förutse och förebygga olyckor för boende och utomstående.

EFTER DEN TRAGISKA HÄNDELSE som inträffade på Drottninggatan i Stockholm för några år sedan, det så kallade ”Istappsålet”, så finns det inte längre några reella möjligheter att avtala bort sitt fastighetsägaransvar. I domen fälldes vd för en plåtslagerifirma som vållande till annans död för att en 14-årig pojke dödats av fallande is från ett hustak. Tänk därför på att det vid en upphandling av förvaltningstjänster är särskilt viktigt att den som praktiskt ska sköta den löpande förvaltningen åt föreningen kan visa upp goda referenser. Ställ krav på att de kan visa att de arbetar med kvalitetssäkrande åtgärder.

En entreprenör eller förvaltare ska ha utarbetade, genomtänkta och bra rutiner för journalföring, återrapportering och dokumentation, så att fastighetsägaren om något inträffar i efterhand kan visa att förvaltningen har utförts på ett ändamålsenligt sätt. ■

Se även sid 27–30



Energispartips!
Spara 1000-tals kWh/år och hus-håll med Elless unika effektiviseringsmetod! Förvandlar alla blandare oavsett fabrikat och ålder till marknadens mest energieffektiva!

ELLESS
WATER SAVING SYSTEM

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

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

www.elless.com

På fastighetsmässan Elmia Fastighet 20–22 september brukar en hel del nya produkter presenteras. Bo Bättre har plockat några nyheter i det digra utbudet.

Mässnytt



Smart termostat

■ Nya, trådlösa radiatortermostater från Danfoss kan göra det enklare att kontrollera inomhusklimatet. Living connect-termostaterna är snyggt designade och kan styras trådlöst från en centralt placerad enhet. De ska också enligt specifikationen minska energiförbrukningen med upp till 23 procent jämfört med äldre termostater. Bland finesserna kan nämnas in-



dividuell dag- och helginställningar samt möjligheter att göra egna inställningsprogram för t ex semesterperioder. Termostaten har också en automatisk öppet fönster-funktion som stänger värmen när ett fönster är öppet. Det finns även barnlås på kontrollenheten.

www.danfoss.com/living



Muggen på väggen

■ Efterfrågan på vägghängt badrumsporslin ökar och enligt en undersökning föredrar närmare hälften av svenskarna en vägghängd wc. Samtidigt finns det många som tror att det inte går att montera vägghängda produkter i deras befintliga badrum – att det är för trångt, att det inte håller, att väggarna måste rivas och att fuktspärrarna kommer att förstöras är några exempel på hur konsumenter resonerar.

Det här har Gustavsberg tagit fasta på och presenterar en ny serie monteringsanordningar, så kallade fixturer. Systemet heter Triomont, passar de flesta badrum och fordrar inga stora ombyggnader. Det kan dessutom användas i trånga utrymmen och hörn. Triomonten fästs endast i väggen med dubbla par stabila väggfästen, uppe och nere, och håller för en belastning på 400 kg. Våtskikt och eventuella värmeslingor i golvet förblir intakta. Systemet passar samtliga wc och tvättställ från Gustavsberg och Villeroy & Boch.

www.gustavsberg.se



Läs mer om vårt breda produktsortiment på

www.blidsbergs.se

 **BLIDSBERGS
MEKANISKA**



på Elmia

Gunga med spel

■ Hags presenterar en rad nyheter för barnen. Vad sägs om en gunga med inbyggt ljudspel, till exempel? Octavia heter produkten, drivs av solceller och kan monteras på alla typer av gungkedjor. Själva ljudupplevelsen innebär att produkten ger ifrån sig ljud när användaren uppnår en viss höjd eller hastighet. Octavia har tre interaktiva ljudspel som kan spelas av barn redan från en låg ålder. Ljudet blir en form av belöning som motiverar barnet att stanna kvar på gungan för att nå nästa nivå eller nästa spel. En annan leknyhet är Orbit, en

karusell med plats för många och där det gäller att barnen samspekar för att få snurr på den.

Circus heter en tredje nyhet, en fantasimiljö där de små kan förflytta sig till cirkusens värld. Passar lika bra på lekplatsen som på dagis.



www.hags.se

Energisnål tumlare

■ Det här är en ny värmepumpstorktumlare från Miele, den första i sitt slag som är gjord för flerfamiljstvättstugor. Tumlaren, PT5137WP, är energisnål och effektiv. Den förbrukar mindre än hälften av den energi som går åt för konventionella kondens- eller frånluftstumlare. Det här har inneburit att man i Schweiz från och med nästa år bara får sälja tumlare med värmepumpsteknik. Pengar att tjäna för föreningar och andra fastighetsägare alltså, eftersom tvättstugan ju svarar för en stor del av den gemensamma energiförbrukningen. Tumlaren är också enklare att installera och enligt tillverkaren gör ett nytt filtersystem att underhållsbehovet minimeras.

www.miele.se

Nytt aggregat för frisk luft

■ Swegon Casa R85 är ett nytt ventilationsaggregat som bland annat lämpar sig för lägenheter i flerfamiljshus. Aggregatet är utrustat med en effektiv roterande värmväxlare och energieffektiva fläktar med så kallade EC-motorer av senaste teknik. Värmväxlaren är också utrustad med en speciell tryckutjämningssektor som ska säkerställa balansen mellan tilluft och frånluft. Därigenom bibehålls den höga temperaturverkningsgraden oavsett utetemperatur och luftfuktighet. Aggregatet styrs från en kontrollpanel som kan placeras på valfri plats i bostaden. Casa R85 kan också installeras i köket i anslutning till kåpan ovanför spisen och styrs från spiskåpan.



www.swegon.se



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
Helsingborg 040-601 21 00
Stockholm 08-562 270 00
svenskaskydd.se



SVENSKA SKYDD

Gruvindustrin blomstrar i Malmberget vilket gör att tusentals människor måste flytta. Malmen som ska brytas ligger under stora centrala delar av samhället. I takt med att gruvan växer hamnar allt fler bostäder innanför rasriskområdet. Hundratalens hus har redan flyttats eller tömts och det blir fler. Av Malmbergets 5 590 invånare bor 361 familjer i bostadsrätt. Var de kommer att bo när deras område inte längre är beboeligt vet ingen än så länge.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM

– **OM LKAB RIVER VÅRA** bostadsrätter måste de ska ersätta oss med nya, säger Roland Holmgren, ordförande i brf Malmbergshus nr 9, ledamot i intresseföreningen.

– Det kan inte var meningen att vi ska betala något för att vi tvingas flytta på grund av gruvan. Nyckel mot nyckel, det är de flesta av oss överens om.

Gruvbrytningen startade i mitten av 1700-talet i Malmberget. Då byggdes de första bostäderna av kasserade dynamitlådor. Under åren som följde växte verksamheten rekordartat, och på 1960-talet var Malmberget den befolkningstätaste delen i kommunen. På 90-talet vände dock konjunkturen, många blev arbetslösa och flyttade. 2003 tog malmruschen åter fart och efterfrågan är nu större än någonsin. Vid årsskiftet kunde det statliga gruvbolaget redovisa en rekordvinst på 12 miljarder.

MEN MYNTET HAR EN baksida. I takt med att gruvbrytningen ökat har man upptäckt att de stora malmkropparna går in under samhällets centrala delar. Det innebär att större delen av Malmberget kommer att försvinna. Processen har redan påbörjats. Hundratalens bostäder har under de senaste åren flyttats, rivits eller tömts i takt med att ny malm bryts. Snart står de första bostadsrättshusen på tur. Karl Wikström på LKAB säger att det inte finns någon anledning för bostadsrättsföreningarna att oroa sig.

– Fram till 2016 är det bara LKAB:s egna bostäder som påverkas. Vi har ett direktiv att vi ska bygga 200 nya bostäder. Problemet är bara att vi behöver byggbar mark. Lyckas inte kommunen ta fram den marken blir det problem, säger han.

ROLAND HOLMGREN OCH MÅNGA ANDRA som bor i de bostadsrätter som riskerar rivning tycker att det är oroande att varken kommunen eller LKAB lämnat något konkret besked om hur de ska lösa frågan.

– Vi har redan nu bostadsbrist. Vi är 361

Här flyttar e

Föreningarna tvingas överge sina hus



Prognoseerna för 2012 och 2020. De stora malmkropparna sträcker sig in under samhället och för att komma åt att bryta malmen måste husen flyttas. 2020 ligger bostadsrättsföreningen Malmbergshus nr 9 alldeles på kanten till det område som påverkas av brytningen. ILLUSTRATION: IMEGA PROMOTION/LKAB

bostadsrättshavare som kommer att behöva nya bostäder. Min erfarenhet som före detta kommunpolitiker säger mig att elva år inte är någon särskilt lång tid om det ska byggas nya bostäder. Först ska det planeras och tas fram tomtmark. Sedan tar det minst tre år innan man kan sätta spaden i marken. Frågan är också hur de tänkt att ersätta oss.

Bror Wikström är också en av de bostads-

rättshavare som kommer att beröras. Trots att han är ledamot i kommunfullmäktige är han kritisk till att det ännu inte finns några konkreta planer för hur bostadsfrågan i samhället ska lösas.

– LKAB har med knapphändig information sagt att de måste tränga in på bostadsområdena, säger han. Men än så länge har vi inte fått några erbjudanden. Det är trots

tt helt samhälle



Medan flerbostadshuset måste rivas och ersättas kan många av villorna flyttas. Här är en av dem på väg mot sin nya tomt. FOTO: LKAB

allt deras gruvbrytning som är orsak till situationen. LKAB har redan deklarerat att de inte kommer att erbjuda marknadsmässiga värden för bostadsrätterna. Det kan innebära att även om de bygger nya bostäder tvingas man att köpa en bostadsrätt som är betydligt dyrare, och sedan får man dessutom en högre avgift. Det drabbar oss pensionärer hårt.

KARL WIKSTRÖM ANSER ATT oron är obefogad. Han hänvisar till att det pågår löpande dialogmöten mellan kommunen och företaget.

– I vårt samarbete med kommunen har

det kommit upp sådana här frågor. Det finns inget facit men vi har sakkunniga som nu ser över hur vi ska lösa det här. Samma frågeställning kommer att komma upp i Kiruna. Vi kommer att agera på samma sätt där.

DÅ DET FÖR NÅGRA ÅR SEDAN stod klart att stora malmfyndigheter låg under de centrala delarna av Malmberget, bildades en dialoggrupp med representanter från LKAB och Gällivare kommun. Där diskuteras framtida lösningar. I våras meddelade gruppen att gruvbrytningen nu går in i en ny fas, vilket

kommer att påverka stora delar av samhället och att flera byggprojekt redan är i gång. Men de bostäder som i dagsläget håller på att byggas kommer inte att räcka för att täcka det behov som finns när bostadsrätthavarna måste ha nya bostäder.

Bror Wikström tycker att det är märkligt att det som avhandlas i dialoggruppen är sekretessbelagt.

– LKAB har gett uttryck för en viss öppenhet. Men när vi frågat kommunledningen om information svarade de att den är sekretessbelagd. Några protokoll eller mötesanteckningar förs inte på de dialogmöten som sker mellan kommunen och LKAB.

Varför det inte förs några protokoll från de dialogmöten som hålls med kommunen kan Karl Wikström på LKAB inte svara på.

– Det är inget som vi krävt, säger han.

Enligt Birgitta Larsson (S), kommunfullmäktiges vice ordförande, är det som diskuteras på dialogmötena på inget sätt sekretessbelagt.

– Det stämmer att vi inte för några protokoll från våra dialogmöten med LKAB. Men de är inte sekretessbelagda. Vi har bara valt att inte föra några anteckningar eller protokoll.

TROTS ATT DISKUSSIONERNA pågått i några år vet man ännu inte var flertalet av de nya bostäderna ska byggas. En utredningen startades nyligen för att ta fram en plan för hur problemet ska lösas. Från kommunens sida finns en försiktighet.

– Det är inte många år sedan vi rev 900 lägenheter för att vi hade ett överskott, säger Birgitta Larsson.

– Vi har gjort förstudier och tittat på mark i attraktiva lägen. När det blir klart vet jag ännu inte. Vi har privata företag som planerar att bygga och vi håller på att uppföra ett trygghetsboende. HSB håller också på att bygga ett nytt område och LKAB håller på att bygga ersättningsbostäder. Men just nu pratar man bara om hyresrätter.

HITTILLS HAR DE FLESTA som tvingats flytta varit villaägare eller hyresgäster i LKAB:s eget bolag FABO. Förhandlingar har förts med villaägarna, vilket resulterat i att en del ➤ hus flyttats medan andra ersatts med nya likvärdiga fastigheter. I flera fall skedde flyt-

ten några år tidigare än det från början sagts. Den snabba utvecklingen gör nu att Riksbyggen, som förvaltar de flesta av husen, bildat en intressegrupp med representanter från bostadsrättsföreningarna och dragit igång förhandlingar med LKAB och kommunen.

– Vi har haft en träff med LKAB och med kommunen för att få fram en mer exakt tidsangivelse samt begärt att få veta vilka bostadsrättsföreningar som kommer att bli berörda, säger Rolf Skär på Riksbyggen.

– Vi har inte haft några diskussioner om vad de är beredda att betala, men de är villiga att diskutera frågan. De har hittills sagt att de ska köpa bostäderna till marknadsvärdet. Vad det innebär har vi ännu inte fått besked om.

– LKAB har tidigare, efter förhandlingar med villaägarna, ersatt en villa med en ny villa. I princip borde man göra samma sak när det gäller bostadsrätterna, nyckel mot nyckel. Men det återstår att se vad vi kommer fram till. Vi räknar med att få ett slutligt besked senast vid årsskiftet, säger Rolf Skär. ■



Fakta Malmberget

Malmberget är en tätort i Gällivare kommun, Norrbotten.

Malmbrytningen startade 1741.

Det första malmtåget lastades år 1888.

Malmberget var tidigare den befolkningstätaste orten i kommunen.

Invånarantal: 1965: 10593, 1980: 10428, 2010: 5590.

I Malmberget finns en gymnasieskola och en distanshögskola, Kunskaapsgruvan.

Under de senaste decennierna har invånarantalet krympt, mestadels beroende på att mer och mer av samhället varje år hamnar innanför rasområdet.

Flera hundra lägenheter har rivits under de senaste åren – i bostadsområdena Bäckåsen och Tallbacka samt punkthusen i södra delen av tätorten.

Friliggande villor har flyttats (på lastbil) från Malmberget till ett område mellan de båda tätorterna Gällivare och Malmberget.

Fakta LKAB

LKAB, Luossavaara-Kiirunavaara AB, är en gruvsverkskoncern som grundades 1890.

Ägare: Svenska staten

Moderbolag: Regeringskansliet

Vd och koncernchef: Lars-Eric Aaro

Omsättning 2010: 28,533 miljarder kronor.

ANNONS 1/2



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

Styrelseskolan

Ansvar, kunskap och civilturage. Tre ord som är nödvändiga för att en förenings styrelse ska kunna fullgöra sitt uppdrag på bästa sätt.

MAN FÅR STÄNDIGT PÅMINNA om att bostadsrättsägandet är flerdimensionellt. Med ägandet följer inte enbart en bra lägenhet utan också en andel i "företaget" bostadsrättsföreningen. Detta medför att man som styrelse inte enbart fattar beslut i rena husfrågor, utan man befattar sig också med medlemsfrågor och företagsfrågor.

Kunskap är givetvis A och O. Utbildning behövs inte bara i hur man sköter en fastighet och behandlar medlemmar och hyresgäster utan också om det företagssamma som styrelsearbete, ansvar, stämma och bokföring. Det innebär också att de som sitter i styrelsen någorlunda måste veta vad som krävs, nämligen först och främst allmän klokhet men också lite analytisk förmåga som ger signaler när det är dags att reagera. Till skillnad från till exempel villaägare tvingas man hantera en massa formalia och dessutom ständigt mobilisera civilturaget. Det är ingen tillfällighet att vi har kurser för ständigt utsälda hus i ämnet styrelsens ansvar.

ALLA FÖRENINGAR MÅSTE ha en ordförande. Ingen annan styrelseroll måste finnas, även om det kan vara praktiskt. Man kan säga att ordföranden är den främste bland likar. Denne är inte verkställande direktör och kan inte fatta några beslut själv. Styrelsen är ett kollektiv som

gemensamt fattar alla beslut, åtminstone i teorin. I praktiken fattas ständigt en massa små beslut som förhoppningsvis också godkänns och dokumenteras i efterhand.

Ordförandens främsta ansvar är att hålla ihop det hela och få en fungerande styrelse, samt att kunna vara lite eftertänksam och fundera över lagligheten och lämpligheten i de beslut som fattas och kanske även fundera över var gränserna går för vad föreningen ska syssla med. Det senare är inte så självklart som man tror. Föreningar verkar ha någon slags inneboende kraft att utvidga verksamheten i strid med stadgar och lagar.

STYRELSEN HAR ETT GEMENSAMT ansvar. Utgångspunkten är att alla de som är med i styrelsen och fattar beslut gemensamt är ansvariga för allt som görs eller inte görs.

Detta ansvar sätter fingret på allvaret med att fullgöra ett styrelseuppdrag. Det är inget hedersuppdrag, utan samhället (och de flesta medlemmar) förväntar sig att det fullgörs med samma allvar som i vilket börsföretag som helst. Varje år provas ansvarsfriheten på stämman. Själva prövningen handlar om frågan om styrelsen ekonomiskt skadat föreningen och inte som många tror om att styrelsen varit dum i största allmänhet. Medlemmarnas prövning sker under punkten ansvarsfrihet, en

Ansvar

obligatorisk punkt som måste avhandlas för att man ska anses ha genomfört en årsstämma. Ansvarsfriheten prövas egentligen individuellt men om inget särskilt har hänt blir det som ett klumpbeslut som omfattar alla ledamöter som varit aktiva under räkenskapsåret, dvs både sittande och tidigare styrelse. Att neka ansvarsfrihet bereder vägen för att föreningen ska kunna föra skadeståndstalan mot styrelsen eller delar av styrelsen för att man gjort något som allvarligt skadat föreningen ekonomiskt. Det handlar alltså om sådant som kan omsättas i pengar. Det är för många en nyhet.

Vi som sitter på stämmor kan med stigande förvåning se hur vissa medlemmar driver igenom att ansvarsfrihet inte ska beviljas. Beslutet är ofta grundat på ren okunskap eller hämndbegär. Även om beslutet inte betyder något praktiskt är det trist för dem som blivit utsatta för att någon vill brännmärka styrelsen. Om kravet på nekad ansvarsfrihet är välgrundat ska beslutet följas av krav på ekonomisk ersättning. Av detta följer att den eller de som nekats ansvarsfrihet inte kan sitta kvar i styrelsen. Styrelsen anses inte ha fått ansvarsfrihet om en minoritet motsvarande en tiondel av föreningens alla medlemmar röstat emot att ansvarsfrihet beviljas.

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN
- när det gäller fastigheter -

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

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

“Det är nog i dessa situationer som ordförandens styrka sätts på prov. Någon måste ta ansvaret och leda mötet rätt väg, kunna påpeka för någon ledamot att denne måste lämna rummet osv.”

och civilkurage

I STYRELSENUMMET KAN DET många gånger uppstå besvärliga – och pinsamma – situationer. Det är stor skillnad mellan att sitta i styrelsen i en förening och i ett bolag. I föreningen har man vissa saker gemensamt och vare sig man vill det eller inte träffas man även utan för styrelserummet. Det är inte lätt att då skilja sak från person. Det är inte heller lätt att hålla isär sina roller.

I styrelserummet måste man vara vaksam på sådant som jäv och de intressekonflikter som kan finnas. Kom ihåg att de flesta utom ett antal hårdnackade personer alltid avslöjar sig när de utsätts för press från medlemmarna på årsstämman. Fråga oss som sitter ordförande på stämmor. Vi upplever de flesta interiörer och märker snabbt när någon inte har rent mjöl i påsen utan försvarar sina åtgärder med ett skruvat resonemang.

Det fulaste man kan göra är att på något sätt sko sig själv med hjälp av uppdraget. När varje kvadratmeter kan kosta 50 000 kronor så kan vem som helst förstå att en liten uppbyggnad på vind eller inkorporering av trapphus kan skapa våldsamma diskussioner. Det är nog i dessa situationer som ordförandens styrka sätts på prov. Någon måste ta ansvaret och leda mötet rätt väg, kunna påpeka för någon

ledamot att denne måste lämna rummet osv.

MÖJLIGHETEN ATT RESERVERA sig är underskattad. Reserverar sig gör man främst för att försöka undgå ansvar om styrelsen är på väg att fatta ett tokigt beslut. Den främsta reservationen är givetvis att omedelbart avgå ur styrelsen. Men rör det sig om mindre allvarliga saker, kanske ej mätbara i pengar, kan man nöja sig med att antingen uttryckligen reservera sig eller i en omröstning rösta emot och låta det tydligt framgå av protokollet. Ansvaret som styrelseledamot är kanske inte det första man tänker på när man får en fråga om att ställa upp i styrelsen. Jag menar inte heller att man ska låta sig skrämmas av detta. Allmän klokskap räcker långt och det är faktiskt svårt att helt kapsejsa föreningen. Tänk ändå på att ha en ordentlig styrelseansvarsförsäkring.

VERKLIGHETEN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA ser mycket olika ut. Inte minst när prisskillnaderna på olika åtgärder i fastigheten är mycket stora. Höga priser innebär ofta större krav. En viktig fråga är vilka beslut en styrelse kan fatta och vilka man kanske inte bör fatta. Vissa beslut får en styrelse över huvud taget inte fatta. De är exklusiva stämmofrågor. Vissa är när-

mast självklara som att ta alla de återkommande beslut som är uppe på årsstämman. Andra, till exempel ombyggnadsbeslut, är mindre självklara. Huvudregeln är att styrelsen inte får fatta beslut om väsentliga ändringar av föreningens hus eller mark om inte detta är medgivet genom en uttrycklig stadgebestämmelse.

En stark styrelse utnyttjar bestämmelsen till fullo och tycker de flesta åtgärder är styrelseärenden, medan en mer försiktig eller räddhågsen styrelse lägger upp allt på stämmbordet. Jag vet inte vad som är bäst, men någonstans är det rimligt med en styrelse som ändå vågar fatta egna beslut. Medlemmarna har ju valt en styrelse för att denna ska agera. De flesta medlemmar har inte lust att i tid och otid vara med och fatta olika beslut som man inte ser sig ha möjlighet att sätta sig fullt in i. Andra medlemmar är ”överdemokratiska” och har inte förstått maktfördelningen inom föreningen. Som vanligt är en mellanväg någonstans bäst.

VI BRUKAR SÄGA ATT STYRELSEN ska ha arbetsro mellan stämmorna. Medlemmarna ska inte lägga sig i det löpande styrelsearbetet. Det är inte demokrati. Demokrati är att låta styrelsen arbeta, och om man tycker att de gör en massa tokigheter ska man byta ut ledamöterna – inte kräva att få vara med och fatta beslut som man inte är mogen att fatta.

Men det är klart att även detta ställer krav på civilkurage hos medlemmarna. ■



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

www.hfonstret.se