

Bo bättre avslöjar

REKORD

i ombildningar

Mest i Stockholm – unika siffror från hela landet

TEMA SÄKERHET



Tävla och vinn
nytt kodlås

STOPPA TJUVEN!

JÄMFÖR

försäkringar

SPARA

upp till 100 000

Tabell: Stora prisskillnader

SVAR FRÅN EXPERTEN

*Hur får jag hjälp
med störande granne?*

Läs även Styrelseskolan



ANDERS GUSTAVSSON:

Kameraövervakning
och integritetsskydd

- 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 fastighetseminarier runt om i landet samt
hos ett flertal mäklarfirmor.

Bo bättre affärsidé

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

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



Innehåll nr 4



sid 8

TEMA: Säkerhet

Tjuvsäkert och brandsä-
kert – så skapas trygghet
i föreningen.

Tävla & vinn!
Nytt, effektivt kodlås.



sid 42

Nya fönster

Fönsterbyte, renovering
och underhåll – så undvi-
ker ni fällorna.



VINTERRUSTA SMART OCH SNYGGT

Nyttiga, vackra och sköna prylar som lyser
upp i vintermörkret.

sid 34

Experterna svarar

Frågor och svar kring bostadsrätten.

6

Rekord i ombildningar

Nya siffror – bara i Bo bättre.

19

TEMA: Försäkringar

Välj rätt – spara tusentals kronor.

36

Juristen reder ut

Kameraövervakning och integritet.

52

Mässnytt

Tävla och vinn med Bo bättre på bostadsrättsmässan.

54

Fixa pengar med kapitaltillskott

Låt medlemmarna ta över föreningens lån.

57

Styrelseskolan

Styrelsen måste agera vid störning.

64

Kunskap och ansvar

Alla ska känna sig trygga i sina hem. Det innebär att vi ska känna oss säkra när det gäller brand och inbrott och att vi ska veta att vi är respekterade av andra i huset. Det tycker nog alla är självklart och det ställer stora krav på den som sitter i styrelsen, när det handlar om att kunna hålla isär personliga intressen och rollen som ledamot.



INNAN JAG BLEV BOSTADSJOURNALIST var jag ledamot i Hyresnämnden i några år. Det var ett av de finaste och mest intressanta uppdrag jag haft. Men det innebar ett stort ansvar. Vi visste att varje beslut vi fattade skulle ha en stor betydelse för någon av personerna där på andra sidan bordet. För ena parten handlade det om den tryggaste punkten i tillvaron, hemmet, och för den andra parten handlade det om att sköta ett företag och samtidigt se till att det fungerade för alla andra som bor i huset.

Vi visste att vårt beslut var avgörande för hur deras vardag skulle se ut dagen därpå. När man exempelvis beslutade att ett hyresavtal skulle upphöra, så visste man också att det fanns en person som skulle bli berövad sitt hem, medan det kanske innebar att ett tiotal grannar antligen skulle få nattro.

Andra gånger kunde ett ärende handla om att hyresgäster tvingades bo i lägenheter som inte var renoverade på många år, lägenheter med nedslitna tapeter, trasiga kylskåp, dragiga fönster och så en hyresvärd som inte svarade i telefon när de försökte ringa och felanmäla något.

DET KAN VERKA ENKELT ATT BEDÖMA vem som har rätt och fel. Men lagen är komplicerad, vilket gör att ett beslut inte alltid uppfattas som rättvist när det gäller den mänskliga aspekten. Därför gällde det att vi ledamöter var pålästa och förstod hyreslagen. Vi fick också regelbunden utbildning. Det var nödvändigt, annars hade det varit omöjligt att delta i överläggningarna och fatta riktiga beslut.

På sätt och vis är det samma sak när man sitter som ledamot i en bostadsrättsförening. Det krävs kunskaper, och saknas de måste styrelsen antingen utbilda den som är ansvarig för ett särskilt område eller köpa kompetensen. Det är viktigt om styrelsen ska kunna sköta sina åtaganden och fatta riktiga beslut.

DÅ OCH DÅ NÄR JAG HAR EN LITEN PAUS från skrivandet brukar jag titta på olika rättsfall som gäller bostads- eller hyresrätter. Den sista tiden har jag snubblat över flera som handlat om tvister mellan bostadsrättsföreningar och hyresgäster. Antalet ärenden verkar öka i takt med att hyresrätter ombildas. Det blir allt vanligare att bostadsrättsföreningar har kvarboende hyresgäster. Men många styrelseledamöter kanske inte är riktigt medvetna om att om det finns hyresgäster i huset så är man också hyresvärd. Det betyder att föreningen enligt lagen är skyldig att iakttä god sed i hyresförhållanden. Visst kan det kanske vara en nagel i ögat att det inte går att sälja hyreslägenheterna, särskilt om ekonomin behöver förstärkning.

Styrelsen i den här typen av bostadsrättsföreningar har lika stor skyldighet som alla andra hyresvärdar att följa lagen. Hyresgäster ska behandlas med samma respekt som övriga boende. I hyran ingår rätt till service, underhåll och att bli informerade om vad som händer i huset. Hyreslagen gäller i första hand oavsett vad det står i föreningens stadgar.

DET ÄR INTE BARA HYRESGÄSTER som kan bli illa behandlade om styrelseledamöter missförstått sitt uppdrag. Snubblade nyligen över ett fall som avgjordes för några år sedan. Där blev styrelsen skadeståndsskyldig efter att ha struntat i att agera i ett störningsärende – vilket är föreningens skyldighet.

Det var inte heller länge sedan en förening fick betala över 1,9 miljoner kronor i skadestånd. Anledningen var att styrelsen flera gånger, utan några godtagbara skäl, nekade personer medlemskap. Det ledde till att en medlem som försökte sälja sin lägenhet gjorde stora ekonomiska förluster och slutligen drev ärendet vidare till domstol.

ALLTSÅ, LÄMNA PERSONLIGA INTRESSEN utanför styrelsearbetet, var seriös och sätt en ära i att visa alla boende i huset samma respekt. Mer tips och råd i ämnet finns i Göran Olsson krönika. Vår jurist berättar också vad som gäller i fråga om övervakning i fastigheten. Vi bjuder också på lite andra nyttigheter i veckans nummer. Vi guidar våra läsare i säkerhet när det gäller både brand, inbrott och försäkringar. Dessutom bjuder vi på nyttigt läsning om ekonomi och berättar om fördelar och nackdelar med kapitaltillskott. Det och mycket annat!

Trevlig läsning!

Storin Rudholm

Förbjudet kodlås

Fråga: Bor i bostadsrättsförening där styrelsen är emot att de befintliga elektroniska kodlåsen till ytterdörrarna får användas av bostadsrättsinnehavarna. Jag har frågat vilket föreningsbeslut som ligger till grund för beslutet och fått svaret att det är ett beslut som fattades av tidigare ägaren HSB. Mina frågor är:

1. Kan ett beslut som fattats av tidigare ägaren gälla en nybildad bostadsrättsförening som köpt fastighet av HSB?
2. Är frågan om att använda kodlåsen av den digniteten att det krävs föreningsbeslut eller får styrelsen fatta beslut?
3. Finns det rekommendationer för eller emot att använda elektroniska kodlås?

John Hamilton

Svar: Generellt kan sägas att styrelsen är fri att fatta beslut om löpande förvaltningsåtgärder, till exempel användande av olika låssystem eller byte av teknisk lösning. Jag förutsätter att ingen bostadsrättshavare utestängts från fastigheten, det får inte ske.

Advokat Jörn Liljeström
Lex advokatbyrå

Störande granne

Fråga: Vi bor i en bostadsrättsförening med 48 lägenheter i Västerås. Det är suterränglägenheter med garage i entréplan.

Vi bor granne med en man som har verkstad i garaget som gränsar till vår lägenhet. Han har under flera år mekat med sina egna motorcyklar (7 st) och andras i garaget. Utanför garaget varvar han ofta motorerna. Han spiller bensin så att det stinker upp i vår lägenhet, och nyligen spillde han olja utanför garaget och spolade ner den i avloppet på parkeringen.

När jag konfronterade det med honom så fick jag till svar att "jag bor här". Underförstått att han har rätt att göra vad han vill där han bor. Jag kommer inte att gå in i någon diskussion med honom för han har retat upp så många



i föreningen under årens lopp. Jag skulle vara tacksam för att få råd hur jag ska agera så jag gör det på ett bra sätt.

Berit Pettersson

Svar: Om någon bostadsrättshavare ger upphov till allvarliga störningar av det slag man inte är skyldig att tåla i ett flerfamiljshus, kan styrelsen vara tvungen att agera. Detta kan vid allvarligare störningar ske genom rättelseanmodan, och för det fall rättelse inte vidtas kan uppsägning ske. Jag vet inte om de aktuella störningarna är tillräckligt allvarliga, det går inte att bedöma utan närmare undersökning.

Jörn Liljeström

Läs även Göran Olssons Styrelseskolan på sid 64.

Vilken roll har hon?

Fråga: Jag är medlem i en bostadsrättsförening och har blivit utsedd till vicevärd av den nya styrelsen.

Den första fråga som jag har gäller en medlem som äger två hus i föreningen där det ena används eller bebos av hennes mamma. Det har diskuterats mycket om vilken roll mamman har som boende i föreningen. Är hon medlem? Får hon yttra sig fritt som alla andra medlemmar i föreningen på stämmor och vanliga möten? Är hon hyresgäst och behandlas därefter?

Eduardo Rubio

Svar: När bostadsrättshavare upplåter lägenhet till annan för självständigt bruk är det andrahandsupplåtelse oavsett familjeband. Om det finns någon form av samnyttjande och samhushåll i de olika lägenheterna kan

annan bedömning eventuellt behöva göras. Av princip är jag personligen emot att säga upp någon på grund av påstådd olovlig andrahandsupplåtelse till nära anhörig, även om det skulle vara juridiskt möjligt. Kom ihåg att det alltid står föreningen fritt att tillåta andrahandsupplåtelse. Det förefaller för mig stötande och rent ut sagt motbjudande att med tvång ingripa i andra människors livssituation om det inte finns någon riktigt bra anledning till det.

Om det finns andra problem i bakgrunden som kan nödvändiggöra att försöka förverka nyttjanderätten, exempelvis allvarliga störningar eller allvarlig misskötsamhet av annat slag, bör du vända dig till föreningens rådgivare. Alla föreningar bör ha tillgång till en skicklig rådgivare för att snabbt kunna få adekvata råd i de olika rättsliga frågor som alltid dyker upp i föreningens förvaltning.

Jörn Liljeström

Vem ska reparera?

Fråga: Vi har en altandörr av "glidmodell" som behöver underhållas. Kullagren under dörren är dåliga. Dörren fanns där när vi flyttade in. Räknas inte den som ytterdörr som bostadsrättsföreningen ska underhålla?

En fråga till: Vi fick vattenläcka under diskbänken. Reparatören som fixade felet sa att vattenledningarna fram till kranen ska bostadsrättsföreningen underhålla. Stämmer det?

Reijo
Suojanen

Svar: Underhållsansvaret ska framgå av föreningens stadgar. Det finns i sig ingen skillnad i underhållsansvar på en dörr som glider på kullager och en som hänger på gångjärn. Föreningen bär ansvar för såväl underhåll av tappvattenledning som ansvar för vattenledningsskador som inte bostadsrättshavaren orsakat eller av annan speciell anledning skasvara för.

Jörn Liljeström



Vi går mot mörkare tider och då kan det vara läge att se över säkerheten i huset. Den här tiden på året ökar bostadsinbrotten både i lägenheter och i förrådsutrymmen. Ett inbrott i hemmet är för de flesta en upplevelse som känns både obehaglig och kränkande.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM

VARJE ÅR SKER TUSENTALS bostadsinbrott runt om i landet. Antalet lägenhets- och källarinbrott fortsätter att öka, det visar Brottsförebyggande rådets (BRÅ) statistik. Hårdast drabbat är Stockholmsområdet där lägenhetsinbrotten ökade med 34 procent förra året.

Vad ökningen av inbrott beror på vet ingen men i takt med att vi skaffar oss allt mer dyrbara och avancerade elektroniska utrustningar ökar riskerna för inbrott.

Ungefär hälften av alla inbrott sker i storstäder. Enligt polisen begås en stor del av inbrotten av missbrukare för att finansiera behovet av narkotika. Men brotten begås även av andra kriminella personer som organiserat åker runt till olika platser.

DET FINNS MÅNGA OLIKA VÄGAR att välja för bostadsrättsföreningar som vill öka tryggheten i sitt område. Svenska stöldskyddsföreningen som samarbetar med polis och försäkringsbolag erbjuder liksom närpolisen gratis rådgivning.

Det finns också företag som gör kostnadsfria säkerhetsbesiktningar. Daniel Pajuste, säkerhetsrådgivare för bostadsrättsföreningar på säkerhetsföretaget St George, är en av dem som genomför besiktningar av bostadsrättsföreningars fastigheter.

– De flesta som hör av sig har haft inbrott i gemensamhetsutrymmen och vill snabbt ha hjälp med att säkra fastigheten mot fler inbrott. Särskilt under hösten är det många som ringer eftersom antalet inbrott då ökar. Det första vi tittar på är entrédörren. Graden av säkerhet där brukar visa vilken säkerhet resten av huset har, säger han.

Men inte bara lås och dörrar måste fungera bra för att minska risken för inbrott. Något som många inte tänker på är att det är viktigt att huset har fungerande godkända dörrstängare.

Stoppa

Dörrar, lås och grannsamverkan



– Ofta fungerar inte dessa. Man har inte justerat dem, och de som bor i huset slarvar med att kolla att porten verkligen stängs, säger Daniel Pajuste.

– Det kan också ligga grus och annat skräp som hindrar dörren från att gå i lås. Har den tidigare varit uppbruten och blivit provisoriskt lagad är det som att bjuda in till fler inbrott.

DET GÄLLER OCKSÅ ATT SE TILL ATT förråden i källare och vind har ordentliga lås.

– Det är viktigt att inte ha sådant som är stöldbegärligt synligt. Det och valet av lås avgör ofta vilka förråd som först kommer att få inbrott. Det bästa föreningen kan göra är att rekommendera eller själva köpa in ett antal godkända klass3-hänglås. De är svårare än andra att klippa upp. Förslagsvis kan man erbjuda medlemmarna att köpa sådana för en billig penning, säger Daniel Pajuste.

I de flesta fastigheter brukar det räcka med att byta till ett nytt godkänt standardlåssystem för att minska antalet inbrott. Men det är viktigt att göra en bedömning och låta behovet och inte priset styra valet av lås.

– Det är viktigt att dörren man väljer motsvarar de krav som ställs på den funktion den ska ha, säger Christer Winter på Secor AB.



– Låset ska också motsvara de krav och behov som gäller den valda platsen. Mitt råd är att man ska rådfråga en kunnig fackman innan man bestämmer sig.

Fördelen med kodlås och taggar är att det enkelt går att koda om hur många gånger som helst. Men väljer man att installera ett system med taggar innebär det förstås en betydligt högre kostnad.

Det är inte helt ovanligt att boende tap-

tjuven!



FOTO: COLOURBOX

par systemnycklar som går till källare och andra gemensamma utrymmen. Nycklar som glöms kvar i soprummets eller tvättstugans dörrar, samma nycklar som även passar till källarförrådet. En del glömmer bort att anmäla, andra är kanske oroliga för att de ska få betala för ett låsbyte och struntar i att anmäla.

– Det bästa är om föreningen ordnat det så att nycklarna beställs via styrelsen eller hos en särskild låsmed.

– Används dörrnyckeln även till gemensamhetsutrymmena får föreningen för det mesta garanterat reda på om en nyckel är

ute på drift, eftersom de boende ganska omgående beställer en ny, säger Daniel Pajuste.

Portkoder måste bytas med jämna mellanrum, och det innebär att föreningen måste se till att det går ut meddelande till alla som berörs – de boende såväl som exempelvis brevbärare och tidningsbud. Därför byter man sällan. Har man däremot låstagg slipper man det här bekymret eftersom de är enkla att koda om. Visserligen är det en högre kostnad men långsiktigt kan det betala sig både i tid och pengar.

NÄR DET GÄLLER LÄGENHETER ger säkerhetsdör-

rar ett bra inbrottsskydd. En bonus som ofta följer med är att säkerhetsdörren stänger ut ljud från trapphuset och att brandsäkerheten ökar. Något som vanligtvis är problem i fastigheter från 1950- och 60-talen med äldre trädörrar som är dåligt isolerade.

När det är dags att välja dörr finns det många olika typer att välja på och olika typer av klassningar. Det viktigaste är att välja en tillverkare av certifierade och tillverkningskontrollerade säkerhetsdörrar. Låset bör vara ett flerpunktslås med borrhskydd.

– När det gäller val av dörr finns det olika krav beroende på var dörren ska placeras i ►

”Yrkespersoner av olika slag ska alltid kunna legitimera sig. De som är seriösa har inget problem att göra det. De ska också kunna tala om vilket företag de kommer från.”



fastigheten, säger Christer Winter.

– Boverket har bestämda krav när det gäller brand och ljud. Till en vanlig lägenhet räcker det oftast med en säkerhetsdörr i klass 3 medan man kanske vill ha en högre säkerhet på exempelvis dörren till föreningens kontor.

När äldre hus renoveras och dörrar byts ut gäller dagens krav, och de är oftast högre än de var när huset byggdes. Tre faktorer avgör klassningen av en dörr – ljud, brand och säkerhet. I Sverige finns ett frivilligt system med certifiering och tillverkningskontroll. Det innebär att utfärdaren av certifikatet utan varsel ska kunna göra stickprov hos tillverkaren för att kontrollera att en tillverkad säkerhetsdörr överensstämmer med det certifierade exemplaret.

– Säkerhetsdörren bör vara tredjepartstestad, godkänd och skyltad. Framför allt är det viktigt att dörren blir rätt installerad. Görs det på fel sätt ger inte dörren det skydd som den ska ge, säger Christer Winter.

ETT LÅS- ELLER DÖRRBYTTE ÖKAR förstås säkerheten, men det är också viktigt att se till att de boende i huset också tar sitt ansvar. Den senaste undersökningen från Nationella trygghetsundersökningen (NTU) visar att oron för brott minskat bland befolkningen. Kanske är det också orsaken till att lägenhetsinbrotten ökat trots att fastigheter förses med kodlås, säkerhetsdörrar och brytsäkra lister. Allt oftare ser man uppställda portar och källardörrar såväl dag- som kvällstid.

– Det gäller att förstöra tjuvarnas arbetsmiljö. Den som ska göra inbrott vill helst jobba ostört. Sätt upp ordentlig belysning,

ta bort buskar och annat som skymmer sikten, kolla att dörrar och fönster i markplan är låsta och framför allt – jobba med grannsamverkan, säger Göran Lindholm på Stöldskyddsföreningen.

I VILLAOMRÅDEN HAR INBROTTEn minskat. Till en del beror det kanske på att villaägare under senare år skaffat bättre lås och vissa även larmsystem. Men något som spelat en avsevärd roll är troligtvis de ökade insatserna med Grannsamverkan. Enligt polisen och Stöldskyddsföreningen är det ett bra sätt att slippa inbrott.

En kartläggning som genomförts av Rikspolisstyrelsen (RPS) 2010 visar att endast cirka sex procent av Sveriges hushåll är anslutna till Grannsamverkan, trots att forskning visar att det kan minska brottsligheten med cirka en femtedel. Samtidigt visar brottsstatistiken att andelen anmälda inbrott ökat med 19 procent sedan 2005.

– Grannsamverkan i villaområdena är nog vanligare än vad siffrorna anger, säger Daniel Pajuste.

– De visar bara vilka som registrerat Grannsamverkan hos polisen eller Stöldskyddsföreningen. Det viktigaste är inte att vara registrerad

och ha en skylt om grannsamverkan utan att verkligen ta ”action” om man ser någon hos grannen.

Grannsamverkan är effektiv, inte minst med tanke på att många inbrott i bostäder numera sker på dagtid. Det är inte ovanligt att det dyker upp personer i blåställ eller flyttoveraller som verkar städade och trevliga. Fungerar Grannsamverkan går man ut och ber en okänd som exempelvis påstår sig vara låssmed att legitimera sig. Detsamma gäller om det dyker upp folk som påstår sig vara flyttgubbar och håller på att tömma ett föråd eller en lägenhet.

De här personerna som är specialiserade på inbrott brukar ofta vara mycket trevliga och värtaliga. Men när de krävs på legitimation flyr de ofta fältet.

– Yrkespersoner av olika slag ska alltid kunna legitimera sig. De som är seriösa har inget problem att göra det. De ska också kunna tala om vilket företag de kommer från, säger Daniel Pajuste.

Den som vill ha hjälp med att bygga upp Grannsamverkan kan vända sig till närpolisen eller Svenska stöldskyddsföreningen. Där går det även att få gratis informationsmaterial.



En skylt som avskräcker. Svenska stöldskyddsföreningen, www.stoldskyddsforeningen.se, hjälper till att bygga upp Grannsamverkan.

Hitta rätt i låsdjungeln – ta hjälp av vår låsguide!

Fakta om lås

En låscylinder är den del av ett cylinderlås du sätter nyckeln i på utsidan av dörren. På insidan monteras vanligast ett vred, men det finns även möjlighet att montera låscylinder där.

Man skiljer mellan ovala standardcylindrar (till exempel ASSA d1201, 701, 702 och 703) och runda säkerhetscylindrar (till exempel ASSA d1212, 711, 712 och 713).

Båda cylindertyperna är godkända av försäkringsbolagen, men endast den runda säkerhetscylindern är godkänd i klass 3, vilket kan vara viktigt om man har särskilda låskrav.

Låsklasser

Lås och delar av låsenheter klassificeras i låsklasser. Låsklasserna fungerar som referenser för skyddsnivå och för lämpligt användningsområde. Vid låsning av dörrar, portar och fönster vägs behovet av inbrottskydd mot krav på snabb utrymning.

Om ert försäkringsavtal kräver att ni ska ha ett "godkänt lås" eller en godkänd låsenhet, är det ett sk normalt lås och låsenhetsdelar i låsklass 3 eller högre.

Låsklass 1. Lämpligt för användning där inga specifika krav på inbrottskydd finns uppställda.

Låsklass 2. Lämpligt för användning där

kraven på inbrottskydd i vissa delar måste underordnas kraven på snabb utrymning.

Låsklass 3. Lämpligt för användning där kraven på inbrottskydd är viktigare än kraven på snabb utrymning.

Låsklass 4. Lämpligt för användning på objekt med förhöjda krav på inbrottskydd. I försäkringsbolagens krav ingår ofta komplettering med borrhärd och dörrförstärkningar.

Låsklass 5. Lämpligt för användning på objekt med extremt hög stöldbegärlighet, samt där upprepade inbrott sker trots låsning i klass 3 eller klass 4.

Olika typer av nycklar

Nycklar utan kopieringsspärr

Kan kopieras eller tillverkas utan krav på legitimation, rekvisition eller några som helst säkerhetsrutiner.

Registrerade (spärrade) nycklar

Systemnycklar som är registrerade på en specifik kund eller kundgrupp. Det finns rutiner och regler för vem som har behörighet att beställa dessa nycklar och vem som får tillverka dem. Systemhandlingar finns för registrering av hur många nycklar som tillverkas.

Patenterade (juridiskt skyddade) nycklar och nyckelämnen

Juridiskt skyddade mot all typ av kopiering så länge som ett giltigt patent eller mönsterskydd finns.

För att få tillverka juridiskt skyddade nycklar krävs ett avtal mellan innehavaren av patentet och den som önskar tillverka nycklarna.

Alla förändringar i låssystemet – t ex utlämning och nytillverkning av nycklar – ska registreras

Passersystem med beröringsfri nyckel (tagg)

Ett tekniskt system av elektroniska läs som ersätter mekaniska nycklar. Kodläs räknas inte in i kategorin passersystem. De boende får istället en tagg.

Den stora skillnaden kostnadsmissigt är att en tagg är billigare att ersätta än en mekanisk nyckel.

Till skillnad från mekaniska nycklar och läs behöver man inte byta lås i dörren om taggen tappas bort.

Inga nycklar behöver samlas in om någon flyttar eller om man byter förvaltningsbolag. Det enda som krävs är att man loggar in i programvaran för passersystemet och spärrar den tagg som försvunnit eller inte längre ska användas. Ändringarna slår omedelbart igenom i alla lås i systemet, och den borttappade taggen är nu helt oanvändbar. Sedan är det bara att registrera ett ny tagg på samma person. Taggen fungerar direkt. ➤

Tävla
och
vinn!

■■■■ Tävla med Bo
bättre och vinn framtidens
dörrlås!

Vi på Bo bättre redaktion strävar hela tiden efter att göra en så bra och informativ tidning som möjligt, en tidning som ni läsare har nytta av. Vi vill hålla en nära kontakt med er läsare och är alltid intresserade av era åsikter, tankar och funderingar kring innehållet i tidningen.

Nu har ni chansen att dela med er av det ni tycker genom att svara på frågorna i vårt formulär – som tack för besväret är ni med i vår läsartävling och har chansen att vinna det elektromekaniska låset Yale Doorman (värde 3500 kronor) från St George!

Läsarundersökningen hittar ni på www.bobattre.se, fyll i den innan den 15 december så är ni med i tävlingen!

■■■■ Yale Doorman är ett helt nytt elektromekaniskt lås, speciellt utvecklat för skandinaviska förhållanden. Låset är

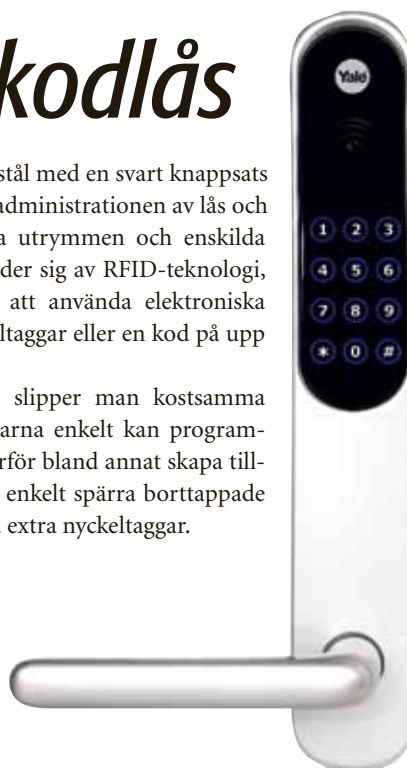
Framtidens kodlås

elegant utfört i borstat stål med en svart knappsats och förenklar avsevärt administrationen av lås och nycklar i både allmänna utrymmen och enskilda lägenheter. Låset använder sig av RFID-teknologi, vilket gör det möjligt att använda elektroniska nycklar i form av nyckeltaggar eller en kod på upp till 12 siffror.

Med Yale Doorman slipper man kostsamma cylinderbyten då nycklarna enkelt kan programmeras om. Man kan därför bland annat skapa tillfälliga koder för gäster, enkelt spärra borttappade nyckeltaggar eller skapa extra nyckeltaggar.

www.stgeorge.se

www.sakertboende.se



Brandinspektion avslöjar riskerna

Varje år sker cirka 6 000 bostadsbränder som gör att räddningstjänsten måste rycka ut. Förra året omkom 114 personer i samband med bostadsbränder. Det är i första hand brandröken och brandgaserna som är farliga och skördar liv.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM

STYRELSEN I EN bostadsrättsförening har det övergripande ansvaret för brandskyddet i fastigheten. Det innebär att de kan bli föremål för rättsliga åtgärder om en brand utbryter och det visar sig finnas brister. I ansvaret ingår att se till att det finns utrustning för att kunna förebygga och för att kunna släcka brand samt att rädda liv.

– Problemet numera är att det i de flesta hem finns det gott om material som utvecklar giftig rök. Därför är det viktigt att se över brandsäkerheten med jämna mellanrum i fastigheten för att minimera riskerna för brand, säger Bernt Eriksson på Uddevalla räddningstjänst.

– Det bästa är att göra en besiktning av fastigheten. Gör en checklista och gå runt i huset och se hur det ser ut. Kolla utrymningsvägar, står det barnvagnar och påsar med tidningar i trappuppgången. Brandvarnare och brandsläckare på varje våningsplan är en billig livförsäkring.

EL-RELATERADE BRÄNDER ÄR NUMERA en av de vanligaste brandorsakerna i Sverige. Ett problem kan vara gamla elledningar i äldre hus.

– Bor man exempelvis i en 1800-talsfastighet som byggts om på olika sätt, är det bra att anlita en behörig elektriker och se över elsystemet. Man gör en el-revision och kompletterar det befintliga systemet med jordfelsbrytare. Då är det ingen fara om man råkar komma åt en ledning när man slår i en spik



Det är viktigt att se över brandsäkerheten med jämna mellanrum i fastigheten för att minimera riskerna för brand, säger Bernt Eriksson, räddningsschef.

FOTO: MARIA RASMUSSEN

eller borrar i väggen, säger Bernt Eriksson.

Bränder orsakade av el startar ofta genom överhettning orsakad av överbelastning på nätet eller på grund av glappkontakt.

– Något som börjar bli en återkommande brandorsak under de kallare årstiderna är när folk sätter igång och eldar i braskaminer och kakelugnar, säger Bernt Eriksson. Då lägger man på betydligt mer ved än vad de är anpassade för och så börjar det brinna i väggen bredvid.

ÅLDERN PÅ EN FASTIGHET avgör vilka risker som finns. I många moderna eller renoverade hus finns det redan säkerhetsdörrar till lägenheterna och brandklassade ståldörrar till gemensamma utrymmen. Medan det i äldre hus kanske inte går att byta ut dörrar eftersom de kan vara kulturminnesmärkta. Det gör att det blir svårare att öka brandsäkerheten utan att det medför stora kostnader. Ett alternativ är att måla dörrarna med brandskyddsfärg, något som allt fler bostadsrättsföreningar väljer i äldre hus.

– De här färgerna har funnits sedan början av 1980-talet i England, säger Erik Wahlström på Eld & Vatten. Men det är bara två år sedan de kom till Sverige. Det man gör är att man målar eller lackar dörren med den här brandskyddsfärgen. Även fönster går att behandla. Sedan sätter man in en svällist. Börjar det brinna klarar dörren sig i minst 30 minuter jämfört med en vanlig trädörr som kan brinna ner på 10–20 minuter. Färgen håller också emot värmen och ger ett bra skydd mot brand.

VID EN BRANDINSPEKTION gäller också att kontrollera att utrymningsvägar är fria från skräp och bråte. Men de flesta bränder går att förebygga med information och annat förarbete. Den som vill ha hjälp med att göra en brandinspektion kan göra det genom att kontakta ett säkerhetsföretag, Brandskyddsföreningen eller räddningstjänsten. Det är också viktigt att utrymningsvägar i källar- och vindsutrymmen är skyltade på rätt sätt så att den som befinner sig där hittar ut om en brand utbryter. ➤

– När vi gör säkerhetsbesiktningar kontrollerar vi alltid utrymningsvägar och om det finns släckutrustning, var de när placerad, vilken typ och om den är servad, säger Daniel Pajuste på St George.

– Ska man följa lagen om skydd mot olyckor så ska det inte vara mer än 25 meter till närmsta brandpost. Det måste också finnas godkända dörrstängare så att en branddörr sluter tätt. Det är ganska vanligt att dörrar inte är brandsäkra i källare och andra utrymmen. En branddörr ska inte gå att ställa upp.

– Men det är viktigt att det finns information så att folk förstår att det är en dörr som måste vara stängd. Fungerande nödutrymningsskyltar och nödbelysning är också viktigt, eftersom elen kan sluta fungera vid en brand. Då gäller det att hitta ut i mörkret om man befinner sig i källaren eller i cykelrummet.

Fungerande brandvarnare är viktiga såväl i lägenheterna som i trapphuset. Tvättstugan är ett ställe där det lätt kan uppstå bränder, särskilt om vitvarorna är gamla och det finns gott om damm.

– Det är ju ett ställe som ofta är obemantat medan maskiner går, säger Daniel Pajuste. Här är det viktigt att den befintliga brandvarnaren är sammanlänkad med de övriga brandvarnarna i trapphuset så att alla i huset hör om det skulle utbryta en brand i tvättstugan.

EN AV DE VIKTIGASTE DELARNA i arbetet med brandsäkerhet är att informera de boende och göra dem medvetna om vad de ska tänka på. Brandskyddsföreningen är en ideell rikstäckande organisation som distribuerar informationsmaterial som går att sätta upp i trapphuset och att dela ut till de boende. En del av materialet finns på webben, exempelvis checklistor för de boende och enklare broschyrer om brandsäkerhet i fastigheter. Brandskyddsföreningen och Räddningsverket anordnar också informationsträffar för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.



Brandskåp med brandsläckare, räddningslina och brandvarnare – bra prylar som höjer brandsäkerheten. Mer i den vägen hittar ni på www.sakertboende.se och www.stgeorge.se.



Förebygg brand

Gör en noggrann brandskyddsbesiktning av fastigheten. Anlita en expert om kunskap saknas. Gör en checklista för fastigheten.

Utse en brandsäkerhetsansvarig som gör halvårskontroller.

Upprätta en aktuell lägenhetslista med namn, person- och mobilnummer till alla boende samt uppgifter på närmast anhörig.

Sätt upp informationsmaterial i trapphuset.

Dela ut informationsmaterial till de boende.

Köp in brandvarnare till lägenheterna och erbjud de boende att få eller köpa dessa till en låg kostnad.

Informera om riskerna med för hård eldning i kaminer, spisar och kakelugnar.

Gör en el-revision och kontrollera ledningarna.

Att tänka på

Gångar på vindar och i källare ska hållas fria från hindrande föremål och brännbart material.

Brandfarliga gaser och vätskor eller explosiva ämnen får inte förvaras på vindar eller i källare.

Dörrar i anslutning till vindar och källare bör hållas stängda och låsta.

God organisation och ordning i fastigheten ska råda för att främja brandskyddet.

De flesta anlagda bränder startar i källare, soprum, trapphus eller vindar. Stäng brandanläggaren ute genom att se över lås och dörrar till dessa utrymmen!

Har ni brandtekniska anordningar installerade i fastigheten ska kontroll göras av funktion, uppmärkning, eventuella skador eller åverkan. Exempel på brandtekniska anordningar är rökluckor eller fläktar för att möjliggöra brand- och rökgasevakning från trapphus, källare och garage, eller stigarledningar för att underlätta vattentransport för räddningstjänsten vid insats. Bostadsrättsföreningens styrelse ansvarar för att kontroller utförs.

Vid brand: Larma!

Förse räddningstjänsten med aktuella uppgifter och lägenhetslista.

Se till att en särskild person ansvarar för kontakten med räddningstjänsten.

Ordna en lokal där skadade och andra boende kan samlas.

Kontakta försäkringsbolaget så att restvärderingen snabbt kan komma igång.

"Så stoppade vi tjuvarna"

Bostadsrättsföreningen Havet i Hammarby sjöstad, Stockholm, vann striden mot inbrottstjuvarna med hjälp av enkla åtgärder.

– Vi gjorde en ordentlig genomgång av hur vi skulle kunna klara problemen, säger Tommy Edlund, fastighetsansvarig i föreningen. Det gäller att vara snabb och åtgärda saker direkt.

BOENDE I HAVET VAR BLAND de första som flyttade in i området då sjöstaden byggdes 2001. Tommy Edlund, som sedan många år sitter i föreningens styrelse och tar hand om fastighetsfrågorna, berättar att de första sju åren var lugna och ganska bekymmerslösa. Men för tre år sedan bröts idyllen.

– Det började med enstaka garage- och källarinbrott sedan det försvunnit nycklar vid fasadrenoveringar. Till slut tog vi tjuvarna på bar gärning.

Men problemen fortsatte. Bekymren med källarinbrott har fortsatt, och det har också skett inbrott i den hyrande restaurangens varuintag. Ett sätt att få ordning har varit att ändra rutiner för nycklar, se över lås och se till att portar och dörrar hålls stängda.

– Ett problem är att folk ställer upp porten när de vill vädra eller bära in grejor eller om barnen är ute. Ett annat är att porten inte alltid går igen på vintrarna när det är snö och is. Då är det fritt fram, säger Tommy Edlund.

– En förslagen tjuv kan dock ta sig in med kod, så portkod är ingen helt säker lösning. Men vi har också porttelefon och det är ett bra system där dörren kan öppnas från den egna hemtelefonen.

– Förutom det yttre skalskyddet, dvs ytterdörrar, så har vi även ett inre skalskydd. Det innebär att man måste ha nyckel om man ska ta sig ner med hissen i källaren, vilket är en bra lösning, berättar han.

Bakom inbrotten ligger ofta professionella tjuvar. När boende stött på tjuvarna har de varit både trevliga och avspända och kanske påstått att de anlats för att tömma förråd.



– Det är yrkeskriminella som tjänar pengar på det här. Dem jag har stött på är så förslagna att man inte ser vad de bär med sig. De klipper upp dörrar och hänglås och letar i förråden, stökar inte till men de går igenom allting. De stjälar viner, dyra jackor och annat som går att sälja, säger Tommy Edlund.

Ett stort problem har varit garaget som föreningen delar med två andra föreningar. Oftast använder boende garageinfarten som in- och utgång. Det gör det lätt för obehöriga

att också smita in utan att bli uppmärksammad.

– Det vi nu kommer att göra är att ändra tiden så att garageportarna stängs snabbare, vilket gör det svårare att obemärkt kunna smita in efter att bilarna kört in eller ut. Man kan vidta en hel del enkla åtgärder för att slippa de här problemen, men framför allt är det viktigt att vi som bor i husen är uppmärksamma. På så sätt kan man slippa en hel del inbrott, säger Tommy Edlund. ■

Så förebygger föreningen inbrott

Löpande byte av portkod med bestämda tidsintervaller.

Portkoden gäller endast dagtid, porten kan bara öppnas med nyckel kvällstid.

Kontinuerlig information till medlemmar om vikten av att se till att dörrar stängs eller att de inte får lämnas uppställda (vilket lett till att medlemmar hör av sig om förlorade nycklar etc).

Åtgärd av skadade lås omedelbart (vanligt att det stoppas in tändsticksbitar och liknande som förberedelse till inbrott).

Noggrann kontroll över antalet nycklar som lämnas ut till respektive hushåll.

När lägenhet säljs, se över hur många nycklar som totalt lämnats ut. Koda om cylindrar till gemensamhetsutrymmen och lägenheter om det cirkulerar för många nycklar.

Öppethållandetiden på garageporten nerkortas för att förhindra att den inte står öppen för länge och därmed används som entré av obehöriga.

Kontrollerar att det finns brytskydd på alla dörrar och kompletterar omgående med nya där sådana fattas.

Ny undersökning: Rekordmånga ombildningar

Bo bättre avslöjar unika siffror

Över 159 300 hyreslägenheter har under de senaste tio åren ombildats till bostadsrätter. Stockholms län tar rekordet. Där har 109 257 lägenheter ombildats, det visar en undersökning gjord av Hittabrf.se. Den stora delen i Stockholm beror på att det tagits politiska beslut att sälja allmännyttiga bostäder genom att erbjuda hyresgästerna att ombilda.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM

– ANTALET OMBILDNINGAR FÖR 2010 är fler än vad vi idag har uppgift om, säger Jonas Ström på Hittabrf.se.

– Det beror på att inskrivningen till Lantmäteriet ibland släpar efter. Vi ser att det finns ett stort intresse av boende att ombilda och vi följer i dagsläget 300–500 bostadsrättsföreningar som har registrerats i syfte att de vill ombildas.

De flesta ombildningarna har skett i Stockholm, Västra Götaland och Skåne. Merparten har gjorts under de senaste fyra åren. Både privata och allmännyttiga hyresrätter har ombildats. Men skillnaden mellan Stockholm och övriga län är stor. Hela 69 procent av ombildningarna har skett i Stockholms län.

– Det flesta ombildningar i de här länen har skett i kommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Men det är trots det stora skillnader mellan Stockholm och de övriga



69 procent av alla ombildningar i landet skedde i Stockholm.

FOTO: COLOURBOX

två storstäderna. Även här toppar Stockholm listan, säger Jonas Ström.

Göran Olsson, vd på SBC, anser att siffrorna är positiva.

– Jag tycker att det är glädjande att så många har kunnat ta kontroll över sitt boende genom att äga sin bostad. Hyresrätten är fortfarande en oerhört dominerande boendeform i flerfamiljshus. En viktig poäng tycker jag är att ett stort antal bostäder genom ombildningarna flyttats över från en sluten icke-marknad till en öppen marknad.

Men Terje Gunnarson, ordförande för Hyresgästföreningen Stockholm, håller inte med honom.

– Vi har en enorm efterfrågan på hyresrätter i Stockholm, medan det inte finns någon brist alls på bostadsrätter, snarare tvärtom, säger han.

– Det här lägenheterna är borta från marknaden för alltid, och antalet som nyproduceras ligger långt under det behov som finns. En stor del av de här ombildningarna har dessutom skett i syfte att tjäna pengar, inget annat.

BOSTADSMINISTER STEFAN ATTEFALL (KD) är också positiv till att så många hyresrätter ombildats. Han menar också att de ombildningar som skett i första hand gjorts av privata fastigheter.

– Rent generellt anser jag att det är positivt om människor vill äga sin bostad. Den stora omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter visar att det varit lönsammare att ombilda än att förvalta ett hus med hyresrätter. Man ska komma ihåg att den stora omvandlingen har skett på den privata fastighetssidan, säger han.

Det stämmer i Skåne och Västra Götaland. Men förklaringen till de höga siffrorna i Stockholm tyder på att det finns ett stort samband med de omfattande ombildningarna av bostäder i allmännyttan. De flesta sådana ombildningar har skett under de fyra sista åren, sedan den så kallade stopplagen avskaffades.

I Skåne och Västra Götaland har det ➤

Ombildade hyresrätter 2000–2010

Stockholms län

109 257 lägenheter, 69 % av samtliga ombildningar i landet.

Västra Götalands län

17 975 lägenheter, 12 %.

Skåne län

16 187 lägenheter, 10 %.

Av de 109 257 ombildade lägenheterna som har skett i Stockholms län återfinns 69 % inom Stockholms kommun.

Källa: Hittabrf.se

Nyheter

nyproducerats hyresrätter i samma takt som det försvunnit lägenheter. Men i Stockholms län har det endast byggts 31 088 nya hyresrätter, vilket bara motsvarar knappt en tredjedel av vad som ombildats och sålts.

– Det finns ingen direkt motivering till att ett så stort antal hyresrätter ska ombildas, säger Terje Gunnarson.

– Det har legat politiska majoritetsbeslut bakom. Den mest aggressiva ombildningsprocessen har skett i Stockholms stad. Här har kommunen haft ett eget bolag som marknadsfört och drivit fram ombildningar. De konsulter som anlitas arbetar på provision och får endast betalt om de lyckats få igenom ombildningarna.

ENLIGT UPPGIFTER FRÅN Stockholms stads utrednings och statistikkontor, USK, har totalt cirka 31 000 av de kommunala bostadsbolagens lägenheter i Stockholms kommun sålts under åren 2002–2010. En stor andel av dessa är numera bostadsrätter. Totalt har 75 962 hyresrätter ombildats enbart i Stockholms kommun. Samtidigt har bostadskön under samma period mer än tredubblats. I dagsläget står 330 690 personer i Stockholms stads bostadskö; av dessa är 65 000 aktivt sökande. 2010 förmedlades 11 000 bostäder.

– Omvandlingen av kommunalt ägda lägenheter till bostadsrätter är beslut som de kommunala politikerna ska svara för. Staten lägger sig inte i de enskilda kommunernas olika policy här. Det regelverk vi för närvarande har avser vi inte att förändra, säger Stefan Attefall.

– Sedan årsskiftet 2010/2011 har vi ett nytt hyressättningssystem som förhoppningsvis ska få bostadsmarknaden att fungera bättre och också öka intresset att förvalta och investera i hyresrätter. Reger-

ingen arbetar också med hur vi ytterligare kan utveckla hyresrätten som boendeform. Rent generellt gäller det att vi bygger för lite i Sverige och har så gjort under en tju-

goårsperiod. Det gäller såväl bostads- som hyresrätt och egna hem. ■

Samtliga tabeller finns på www.hittabrf.se

Ombildningar Stockholms län

Kommun	Antal lägenheter
Danderyd	1 018
Haninge	2 309
Huddinge	1 399
Lidingö	2 656
Nacka	3 825
Salem	810
Sollentuna	1 463
Solna	9 036
Stockholm	75 962
Sundbyberg	3 375
Södertälje	646
Tyresö	1 019
Upplands Väsby	1 895
Vaxholm	880

Ombildningar ute i landet

Kommun	Antal lägenheter
Göteborg	14 481
Malmö	8 966
Lund	2 047
Helsingborg	3 760
Mölnadal	2 369

Källa: Hittabrf.se

Antal lägenheter i flerbostadshus

Allmännyttan år 2000	110 189 (ca)
Privata år 2000	125 260 (ca)
Bostadsrätt år 2000	125 473 (ca)
Summa:	360 922 (ca)

Allmännyttan år 2010	72 054
Privata år 2010	107 625
Bostadsrätt år 2010	203 984
Summa:	383 663

Källa: Stockholms utredning och statistikkontor, USK

Kö för hyreslägenhet, Stockholms stad

Bostadssökande år 2004	94 208
Bostadssökande år 2010	330 690

2010 förmedlades 11 000 lägenheter i Stockholms kommun.

Nyproduktion av hyresrätt 2000–2010

Hela riket	148 447
Stockholms län	31 000 (ca)
Malmö stad	19 000 (ca)
Göteborg stad	20 000 (ca)

Källa: SCB

SKANI

- Måla om fasaden
- Bygga balkonger
- Byta stammar

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



Ombildning i Göteborg

■ Wallenstam säljer fastigheten Göteborg Olivedal 7:4 till bostadsrättsföreningen. Fastigheten är belägen på Nordhemsgatan Övre Majorsgatan. Den totala ytan uppgår till 2063 kvm, varav 1737 utgör bostadsyta.

Bostadsrättsföreningen köper fastigheten för 59,95 miljoner kronor.

– Intresset är fortsatt stabilt bland våra hyresgäster att ombilda sina bostäder till bostadsrätter, framför allt i centrala lägen, säger Hans Wallenstam, vd.

Ombildning i Östersund

■ Diös säljer fastigheten Solögat 12 i Östersund till en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsförening. Fastigheten ligger på Krondikesvägen och innehåller 23 lägenheter med en total area om 2024 kvm. Köpeskillingen uppgår till 17,5 miljoner kronor.

– Det här är den andra ombildningen vi gör i Östersund. Vi märker att det finns ett intresse bland våra hyresgäster att ombilda sina bostäder till bostadsrätter, inte minst mot bakgrund av den låga räntnivån. En ombildning är en god affär för båda parter, säger Diös vd Christer Sundin.

Ikano köper i Nacka

■ Ikano Bostad expanderar genom förvärv av mark i Finnboda, Nacka och planerar för hundra bostadsrätter med byggstart hösten 2012. Säljare är HSB.

– Förvärvet i Finnboda är i linje med vår långsiktiga satsning på att äga, projektutveckla och bygga hyresrätter och bostadsrätter i regionen, säger Robert Jaaniste, vd Ikano Bostad.

Bygger i Jönköping

■ Byggföretaget Peab har fått uppdraget att bygga 70 bostadsrättslägenheter, 150 studentlägenheter samt parkeringsplatser i Jönköping. Beställare till bostadsrätterna är HSB Göta och till studentlägenheterna Brandtornet AB. Den sammanlagda kontraktssumman uppgår till 200 miljoner kronor.

Arbetet med de centralt belägna bostäderna har inletts och de beräknas vara klara för inflyttning under våren 2014.



Naturprogram som tavla

Djur och natur är populärast när tv-programmen blir en del av inredningen.

Det visar en ny undersökning där svenska tv-tittare har svarat på vilken programtyp de helst omger sig med i hemmet.

På frågan "Om tv:n vore en tavla, vilken typ av program skulle du låta stå på?" svarade hälften av tittarna att de skulle välja djur- och naturprogram.

Näst populäraste kategorin med 15 procent av tittarna är sportprogram. Tredje populäraste kategorin med 11 procent är musikprogram.

Över 3000 svenska tittare mellan 15 och 80 år deltog i undersökningen som ingår i en större kartläggning av tv-vanor. Den är gjord på initiativ av Com Hem under namnet Com-panelen.

Fler mäklare anmälda

Antalet anmälningar mot fastighetsmäklare ökar jämfört med motsvarande tid år 2010, visar statistik från Fastighetsmäklarnämnden.

Den vanligaste orsaken till att en fastighetsmäklare anmäls av en konsument är lockpriser.

– Om vi ser på våra tillsynsärenden har såväl antalet anmälningar som antalet varningar ökat 2011 jämfört med 2010, vilket torde

kunna förklaras med att vi arbetat med en särskild granskningspolicy gällande lockpriser. Det konstaterar Anna-Lena Järvstrand, myndighetschef på Fastighetsmäklarnämnden.

Fastighetsmäklarnämnden (FMN) är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

www.fastighetsmaklarnamnden.se

Ökande nybyggnation 2011

Under första halvåret 2011 påbörjades cirka 9550 lägenheter i flerbostadshus, vilket är en ökning med 8 procent jämfört med samma period föregående år.

Totalt påbörjades 13700 bostadslägenheter under första halvåret 2011, varav 4500 avser lägenheter i småhus.

Jämfört med samma period föregående år har andelen lägenheter i småhus minskat med 4 procent.

För att underlätta jämförelsen mellan åren är siffrorna för 2011 uppräknade med 31 procent, vilket är den genomsnittliga eftersläpningen i rapporteringen de senaste åren.

Fjärrvärmepreis fortsätter att öka mer än index

Under den senaste femårsperioden har fjärrvärmebolagen höjt priserna med drygt 15 procent, vilket är dubbelt så mycket som konsumentprisindex under samma period.

Det visar årets Nils Holgersson-rapport. I undersökningen "flyttas" en flerbostadsfastighet genom landet, och kostnaderna för el och fjärrvärme, sophämtning, vatten och avlopp jämförs.

I årets rapport presenteras nu förändringarna i priset på fjärrvärme 2010–2011. Högsta priset i landet har Falkenberg Energi AB med 980 kr/MWh, vilket är mer än dubbelt så mycket som lägsta priset, Luleå Energi AB med 441 kr/MWh. I genomsnitt har fjärrvärmepriiserna ökat med tre procent det senaste året.

– Mellan 1996 och 2003 följde fjärrvärmepriiserna den allmänna prisutvecklingen. Men sedan 2003 har priserna ökat väsentligt mer än konsumentprisindex. Årets undersökning visar att priserna på fjärrvärme fortsätter att höjas mer än konsumentprisindex, säger Per Holm, ordförande i Nils Holgersson-gruppen.

Fjärrvärmemarknaden kännetecknas av en monopolliknande situation, och därför är det mycket svårt för konsumenterna att påverka



priserna. Syftet med Nils Holgersson-undersökningen är att granska prisutvecklingen och sätta press på fjärrvärmeföretagen.

– Utgiften för fjärrvärme är en betydande del av boendekostnaden. Som konsument är man beroende av uppvärmning, och det är därför mycket viktigt att sätta ett konsumenttryck i frågan, säger Per Holm.

Kommunägda fjärrvärmebolag har oftare lägre priser, dock inte alltid. Den genomsnittliga skillnaden mellan kommunägda och icke kommunägda fjärrvärmebolag var 26 kr/MWh (1996) och 34 kr/MWh (2011), dvs fem procent vid båda tidpunkterna. Men årets undersökning visar att priserna på fjärrvärme trots det fortsätter att höjas mer än den allmänna prisutvecklingen.

För prisjämförelser se www.nilsholgersson.nu.

3 000 miljömärkta bostäder byggs

■ Nordens första Svanenmärkta flerbostadshus stod nyligen inflyttningsklart i Stockholmsförorten Västertorp. Huset innehåller 36 lägenheter och släpper ut hälften så mycket koldioxid som ett vanligt bostadshus.

Efterfrågan på miljömärkta hus i Sverige är stor. 7 av 10 svenskar vill ha miljömärkta bostäder, och många kan tänka sig att betala mer för det. Det visar en undersökning genomförd av byggbolaget Veidekke som planerar att bygga minst 3 000 Svanenmärkta bostäder de närmaste tio åren.

Svanenmärkta hus ...

... är energisnåla och har låg klimatpåverkan

... byggs med de bästa material som finns på marknaden från miljösynpunkt

... har en bra inomhusmiljö

... genomgår material- och kvalitetskontroll för att undvika inbyggda fuktskador under byggprocessen.

Grönt bygge lönsamt

■ Tekniska högskolan, KTH, och byggföretaget NCC har tillsammans forskat på gröna byggnaders lönsamhet. Att det är en bra affär med energisnåla och gröna hus har man länge kunnat ana, och nu bekräftas det av forskningen.

Det är ekonomiskt fördelaktigt att satsa på energieffektiva hus. I studien har man tagit hänsyn till själva investeringen, driftökonomi och energianvändningen, och hur man i framtiden kan få en fördel av att bygga miljöanpassade byggnader.

– De första fem åren märks ingen större skillnad, men sedan blir värdeutvecklingen och ekonomin bara bättre och bättre ju längre tiden går. Det är rimligt att anta att energipriserna kommer att stiga, vilket självklart också påverkar totalekonomin, säger Agnieszka Zaleska Jonsson, doktorand.

Blogg om kakel

■ Kakel som inredning är alltid populärt. Tips, råd och inspiration kan alla hemmainredare hitta på Kakelbloggen som startade hösten 2009. Mest lästa inlägget har rubriken: "Så byter du en sprucken kakelplatta i badrummet".

<http://kakelbloggen.wordpress.com/>

Nytt ingen bullergaranti



Redan 1997 beslutade riksdagen om vilka riktvärden som ska gälla för buller i bostäder.

Riktvärdet är 55 dBA, men en undersökning som Boverket har gjort visar att var femte bostad, 20 procent, utsätts för högre buller än så, trots att de är byggda från 1998 och framåt. Boverket har tagit fram en vägledning som kan användas för bostäder i trafiknära lägen och påpekar att såväl länsstyrelserna som kommunerna i landet har en viktig roll i sammanhanget.

www.boverket.se

Här saneras ett GIFTIGT HUS

Det hälsovådliga ämnet PCB återfinns fortfarande i många fastigheter i Sverige. Ämnet användes som mjukgörare inom byggsektorn från mitten på 50-talet. Tio år senare förstod man att PCB var snarlikt DDT och ungefär lika svårnedbrytbart. När ämnet kom ut i naturen och började påverka sälstammen i Östersjön kom äntligen ett förbud 1973. Saneringsarbetet som har pågått sedan dess har varit tidskrävande och ineffektivt, och nästan hälften av den ursprungliga mängden PCB återstår att sanera.

TEXT OCH FOTO: KAJ DABROWSKI

ARBETET MED ATT GÖRA SIG AV med det giftiga ämnet började med att bygg- och fastighetssektorn själv åtog sig att slipa bort PCB-haltiga fogar utan tvång från regeringen. 1994 bildades därför det så kallade kretsloppsrådet, vars syfte var att visa att byggsektorn på frivillig basis kan begränsa sin negativa miljöpåverkan.

Enligt en överenskommelse som slöts mellan byggsektorns representanter i kretsloppsrådet 1998 skulle fogar som innehåller mer än 0,05 procent PCB tas bort eller bytas ut före år 2003. Överenskommelsen visade sig dock inte ge önskat resultat och alltför mycket PCB, cirka 85 procent, fanns kvar vid utgången av 2003.

DET VAR TYDLIGT att det frivilliga saneringsarbetet gick för långsamt. I mars 2007 presenterade därför regeringen äntligen den nya lagen. Senast juni 2008 skulle fastighetsägarna ha utfört en inventering och redovisat en åtgärdsplan för sanering för sin tillsyns-

myndighet, vanligtvis kommunen. Därefter skulle flerbostadshusen vara slutsanerade i juni 2011. Industribyggnader fick två år till på sig.

Men återigen har tidsplanen inte uppfyllts, och regeringen har på nytt satt färsk slutdatum för sanering. Flerbostadshusen ska vara slutsanerade i slutet av juni 2014 eller 2016, beroende på när de är byggda, och industribyggnader ska vara slutsanerade 2016 (se faktaruta sid 26).

NATURVÅRDSVERKET HAR FÖLJT saneringsarbetet i landet, och i en rapport där uppföljningsarbetet presenteras framgår det att cirka 100 ton PCB återstår att sanera. SAKAB är den enda anläggning i Sverige som har den utrustning som krävs för att destruera PCB,

och man säger sig ha förstört uppskattningsvis 40 ton rent PCB under åren 1998–2009.

– Det är viktigt att fastighetsägare tar sitt ansvar och sanerar. Om man inte följer lagstiftningen är det den lokala tillsynsmyndigheten som först ska bedöma vad som händer. Man kan kanske få ett föreläggande med vite. Vi uppmanar alla fastighetsägare att följa lagstiftningen och först inventera och vid behov sanera inom de tidsgränser som anges, säger Gunilla Bernevi Rex på Miljö-konsultgruppen och en av medförfattarna till rapporten.

Det finns flera anledningar till varför saneringsarbetet tar så lång tid.

– Enligt lagen skulle PCB-inventeringen ha utförts i alla fastigheter byggda 1956–1973 senast 2008. I de fall där inventeringen inte har utförts i tid ska kommunerna skicka ut

ett föreläggande, och där har det brutit rejält. I en stor del av fallen har kommunerna inte skickat ut några förelägganden eller instruktioner till fastighetsägarna alls, och fastighetsägarna vill i sin tur ofta skjuta på det här så länge ➤

FAKTA/Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägare av byggnader som är byggda eller renoverade under åren 1956–73 är skyldiga att inventera dem och ta reda på om de innehåller fog- eller golvmassa med PCB.

Fastighetsägaren ska därefter rapportera till kommunen hur inventeringen har skett, om man har hittat PCB och hur en eventuell sanering ska gå till. Ägaren ska även redovisa hur man kommer att ta hand om det giftiga avfallet.

Man är tvungen att sanera om fog- eller golvmassorna innehåller 500 ppm (500 mg/kg) PCB eller mer.



*PCB-sanering på
Malmvägen i Sollentuna.
Saneringen omfattar
tio höghus, en del av
miljöprogrammet som
byggdes 1960–1970.*

som möjligt då sanering bara ses som en kostnad, säger Alexander Marklund, avdelningschef för fog- och brandteknik på Ocab.

En annan bidragande orsak är att miljökontorets bestämmelser kring sanering inte alltid upplevts som helt förnuftiga.

– På många ställen är det så att det kan sitta en decimeter PCB i en svåråtkomlig fog någonstans, som man exempelvis måste riva väggar eller trappor för att komma åt. Tidigare var miljökontoret stenhårt på att den fogen skulle rivas på en gång, vilket gjorde saneringsprocessen dyrare. Men nu kan man enligt den nya förordningen notera den fogen i en relationshandling och sanera fogen i samband med en ombyggnad eller renovering. Då behöver man inte riva halva byggnaden för att komma åt en gnutta PCB, säger Alexander Marklund.

SIJÄLVA SANERINGSPROCESSEN är relativt komplicerad. På grund av sin höga giftighet är det mycket viktigt att inget PCB som saneras går ut i naturen utan att den noggrant samlas upp och förstörs. Sanerarna jobbar i full skyddsutrustning bestående av overall, en mask med partikel- och gasfilter, handskar och hörselkåpor. Fogarna skärs ofta ut med en vibrerande kniv och PCB-partiklarna samlas upp med dammsugare. Till detta har man även utrustning som mäter PCB-halten i luften.

– PCB har en tendens att sprida sig i materialet intill fogarna, så man skär även bort cirka två millimeter av materialet vid fogkanten. Att göra sig av med PCB i inomhusmiljö är mycket lättare. Ämnet finns exempelvis ofta i radiatorer eller i vissa fönster där PCB-olja användes i förslutning av glaset. Allt detta är lätt att byta ut, säger Alexander Marklund.

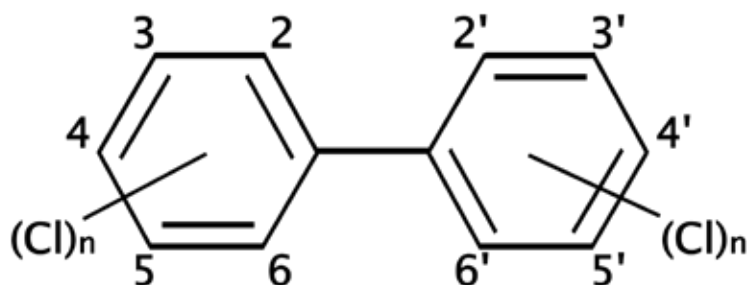
FÖR ATT UNDERLÄTTA ARBETET kan föreningen förbereda sig i förväg. Det är möjligt att ta hjälp av utomstående konsulter redan när man beställer saneringsentreprenaden.

– Styrelsen ska underrätta de boende om saneringen, när den ska göras, lite om hur det går till och hur de som sanerar kommer att vara klädda och arbeta. Om man önskar kan någon från Miljökonsultgruppen komma till ett möte med de boende, berätta hur det går till och svara på frågor, säger Gunilla Bernevi Rex.

Man kan även hitta textförslag till avtal på sidan www.sanerapcb.nu. ➤



”I en stor del av fallen har kommunerna inte skickat ut några förelägganden eller instruktioner till fastighetsägarna alls och fastighetsägarna vill i sin tur ofta skjuta på det här så länge som möjligt då sanering bara ses som en kostnad”



FAKTA/PCB

PCB är en förkortning för polyklorerade bifenyler, ett medel som först användes i elektriska komponenter och sedan även som mjukgörare i bland annat färger, plaster, golvmassa och fasadfogar. Som mjukgörare användes PCB främst under åren 1956–1973 och förbjöds först 1973.

Uppskattningar av hur mycket PCB som användes i fogar och annat byggmaterial varierar, men enligt Naturvårdsverket rör det sig om 150–200 ton.

PCB är svärnedbrytbart och läcker ut i miljön.

Ämnet är hälsovådligt och påverkar bland annat immunförsvaret och mag-tarmkanalen. Det är även cancerframkallande och kan orsaka reproduktionsstörningar.

Tidsplan för sanering av byggnader:

- Industribyggnad byggd/renoverad 1956–1973 ska vara sanerad senast 30 juni 2016
- Annan byggnad byggd/renoverad 1956–1969 ska vara sanerad senast 30 juni 2014
- Annan byggnad byggd/renoverad 1970–1973 ska vara sanerad senast 30 juni 2016



Håll koll på radonet

Radon är en hälsovådlig radioaktiv gas som inte syns, inte luktar och inte smakar något. Det enda sättet att upptäcka om radonhalten i inomhusmiljön är för hög är att mäta.

TEXT: KAJ DABROWSKI

RADON KAN SÖKA SIG IN i inomhusmiljön på många olika sätt och kan sedan vara svårt att upptäcka. I villor och småhus brukar radonet komma med markluften, som söker sig in genom sprickor, läckor och otätheter i källarvåningen eller husgrunden.

När det gäller flerfamiljshus är däremot den främsta källan byggmaterialet, i första hand så kallad blåbetong. Blåbetong är ett byggmaterial som användes i Sverige mellan 1929 och 1978, oftast i väggar och bjälklag. Materialet innehåller uran, vilket innebär att blåbetongen avger både radon och gammastrålning när uranet sönderfaller.

FÖR TVÅ ÅR SEDAN FASTSTÄLLDE Världshälsoorganisationen (WHO) en rekommenderad referensnivå på 100 Bq/m³ (halten av radioaktivitet per kubikmeter) för radon i bostäder där det är möjligt. I vart fall bör nivån inte överstiga 300 Bq/m³.

Den svenska rekommendationen befinner sig på en mellannivå – Boverket har bestämt att radonhalten i nybyggda bostäder inte får överstiga 200 Bq/m³, ett riktvärde som även Socialstyrelsen rekommenderar.

Enligt en rapport från Strålskyddsmyndigheten kan inomhusluften få en radonhalt på 1 000 Bq/m³ om blåbetong har använts som byggnadsmaterial i väggar och bjälklag. Om man bor i villa eller hus på en plats med hög radonhalt i marken och huset inte är tätt, kan detta resultera i en extremt hög radonhalt – hela 80 000 Bq/m³ har förekommit.

ATT SÄNKA RADONHALTEN ÄR NÄSTAN alltid relativt lätt. Kommer radonet främst från byggmaterialet är det enklast att öka ventilationen och luftomsättningen. Det blir endast komplicerat om radonet kommer från blåbetong – då måste byggmaterialet bytas ut, något som lättast görs i samband med ombyggnad.

Om radonet kommer från marken måste fastighetsägaren göra det man kan för att täta läckorna. De vanligaste läckorna uppkom-



mer vid sprickor, golvbrunnar, otäta rörtagningar och liknande. Man kan även installera en radonsug eller radonbrunn för att mekaniskt göra sig av med radonet, men detta är oftast inte nödvändigt.

I vissa fall kan man även få i sig för höga halter radon från markvattnet. Detta gäller främst om man har en egen brunn eller liknande, och det enklaste då är att installera en radonavskiljare som luftar vattnet.

FASTIGHETSÄGARE SOM VILL MÄTA radonhalten gör bäst i att kontakta sin tillsynsmyndighet, vanligtvis miljökontoret i kommunen. Att mäta radon med spårfilm kostar ungefär 500 kronor.

För mer information: www.radonguiden.se. ■

Regelbundna radonmätningar håller koll på strålningsnivån.

FOTO: COLOURBOX

FAKTA/Radon

Radon är en radioaktiv ädelgas och ett grundämne.

Vanligtvis är det inte själva radonet som är hälsofarligt utan restprodukterna som gasen avger, exempelvis skadlig joniserande strålning.

I Sverige uppskattar man att radonet orsakar 400–500 fall av lungcancer varje år. Det är främst rökare som drabbas

MOTALA®6000

Den **nya** hissen som alltid får plats!



Snabbare = 0,6m/s

Tystare

Extremt kompakt

Schakt ingår

Tre våningar utan hiss!

Många hyresfastigheter och bostadsrätter saknar fortfarande hiss. Installation av hissar i äldre trapphus framstår ofta som omöjliga projekt, men med modern teknik skapas lösningar för alla fastigheter. Snabb och effektiv installation begränsar störningarna till ett minimum för hyresgästerna under byggtiden.

Hissen ger så många fördelar:

- Möjlighet att bo kvar.
- Högre boendekomfort.
- Säkrare omgivning för barn och äldre.
- Tillgänglighet för rullstol, rollator eller barnvagn.
- Höjt värde på fastigheten.
- Ökad status på bostaden.



MOTALA®6000

byggs efter samma framgångsrika koncept som MOTALA®3000, men med ett helt nytt drivsystem som gör hissen tystare, snabbare och mjukare.
Nu med hastighet: 0,6 m/s.

MOTALA

Largest inside - smallest outside

Motala Hissar AB Luxorgatan 1, Box 4029 591 04 MOTALA
Tel. +46 141 23 70 50 Fax +46 141 23 70 51 www.motalahissar.se

Många anmälningar om mäklares lockpriser

Fram till mitten av september i år hade det kommit in 48 anmälningar om lockpriser till Fastighetsmäklarnämnden (FMN). Nämnden har meddelat 13 beslut om varning i ärenden om lockpris. Totalt har nämnden meddelat 51 varningar hittills i år.

FMN HAR INRIKTAT SIG MOT ATT GRANSKA lockpriser i år på grund av att det har kommit in många anmälningar, och granskningen tycks ha fått effekt. Sedan slutet av sommaren har mäklarna i Stockholm slutat att använda lockpriser i sin annonsering.

Det finns en rad skäl till att fastighetsmäklare kan varnas. Lockpriser ligger i topp, därefter kommer saker som bristfällig identitetskontroll enligt lagen om penningtvätt och brister i objektsbeskrivningen. Det sistnämnda kan handla om fel uppgifter om yta eller avgift.

När det gäller lockpriser handlar det om att mäklaren har satt utgångspriser som har varit långt från den slutliga köpeskillingen. En av de varnade mäklarna har exempelvis varit uppdragstagare i fem affärer där det skiljt 41–49 procent mellan utgångspris och köpeskillning, i fem fall har skillnaden varit 30–37 procent mellan utgångspris och slutpris.

Den mäklare som varnas kan fortsätta arbeta, det är först om hon eller han blir avregistrerad som vederbörande inte får fortsätta arbeta som mäklare.

Bostadsrättspriser upp 37 procent sedan 2006

Just nu är det en viss oro på bostadsmarknaden med stillastående eller svagt sjunkande priser. Men vad har hänt på bostadsmarknaden de senaste fem åren?

FÖR ATT FÅ EN BILD AV HUR PRISÖKNINGEN på bostäder sett ut de senaste fem åren i olika regioner har Mäklarstatistik jämfört kvadratmeterpriser på bostadsrätter första halvåret 2006 med samma period 2011. Siffrorna visar procentuell ökning utifrån kvadratmeterpriser. Snittökningen i landet sedan 2006 är 37 procent.

Bostadsrättsägare i Jönköpings län är de största vinnarna. Minst prisökning ser man på bostadsrätter i Blekinge län. På kommunnivå är invånare i Borgholm de som fått störst värdeökning på bostadsrätter.

Isländskt lugn för boende i Göteborg

I början av 2013 öppnas konceptboendet Ró i Sannegårdshamnen i Göteborg.

DÄR RYMS ETT CENTER FÖR REKREATION, sportklubb, spa och restaurang med ett genomgående isländskt tema. Ró, som betyder ”lugn” på just isländska, erbjuder sina medlemmar något exklusivt och lyxigt med extra fokus på välmående.

Det är företaget Creo i samarbete med Veidekke som står för projektet.



Nytt ljus på gatan

Det här är en ny gatubelysning där två eller tre armaturer kan kombineras på samma stolpe. Modellen gör att belysningen kan förbättras samtidigt som det krävs ett mindre antal stolpar. Den ska även kunna ge ett bländfritt ljus och kunna anpassas till olika typer av utomhusmiljöer. Lyktstolparna tillverkas av företaget Foxdesign.

www.foxdesign.se

EU: Ingen könsskillnad vid försäkringspremier

EU-domstolen har beslutat att kön inte längre får användas vid premiesättning för försäkringar eftersom det anses diskriminerande. Försäkringsbolaget If varnar nu för att det kan leda till att konsumenternas försäkringsskydd försämras till följd av ett politiskt missförstånd.

TROLIGA EFFEKTER AV FÖRÄNDRINGEN kan exempelvis bli dyrare bilförsäkring för kvinnor och dito sjukförsäkring för män. Medan däremot motsvarande sänkning för andra könet blir måttligare. Andra faktorer som är mer integritetskänsliga eller mindre relevanta i riskhänseende kommer också att börja användas. Det kan handla om yrke, medlemskap i förening m.m.

– Den svenska debatten bygger tyvärr på ett totalt missförstånd. Att män och kvinnor är utsatta för olika risk är ett faktum och inte diskriminering. Hela idén med att ha en försäkring är att skydda sig mot sin egen risk. Att kalla det för diskriminering är att vända upp och ner på begreppen, säger Caroline Uliana, informationschef på If.

Integrationsministern har ställt sig positiv till domen och aviserat att svensk lagstiftning kommer att anpassas.

Dörrar med unika fördelar

Secor säljer och monterar Dalocs snygga och klassade säkerhetsdörrar. De har bl a en helt unik överfals, flerpunktslås och finns i många utförande t ex med träfront eller olika laminat på in- och utsidan.

Professionell montering

Secor är en erfaren och rikstäckande montage- och säljkedja för Dalocs klassade säkerhetsdörrar. Vi utför professionella dörrbyten och utgår från dina behov oavsett om du vill ha en dörr eller ett enhetligt och snyggt trapphus. Våra certifierade montörer garanterar att dörren blir korrekt monterad. Att våra kunder blir nöjda är viktigt för oss.

Trygga och trivsamma trapphus

SECOR

www.secor.se 020-440 450



Sandbehållare med snöskyffel

En fiffig och flyttbar sandlåda som är perfekt för bostadsområdet. Lådan kommer utrustad med en öppning där fram som gör det lättare att nå innehållet och en praktisk snöskyffel. Tack vare den tåliga polyetenplasten kan du räkna med att ha den i flera år framöver.

Pris: 2 169 kr
www.glasdonvinter.se



Väckning med ljus

Wake-up Light från Philips är en så kallad gryningsimulator, en smart liten lampa som ersätter din befintliga väckarklocka. Genom att väckas av ljus istället för ljud vaknar du mjukare och känner dig piggare på morgonen.

– När vi vaknar utan ljus producerar vår kropp inte tillräckligt med "vaken-hormoner", vilket gör att de flesta känner sig groggy. Med Philips Wake-up Light har vi kliniskt bevisat att en imiterad soluppgång hjälper till att vakna mjukare och mer naturligt, säger Dan Adams, ljusexpert på Philips. Perfekt för oss som lever i mörka Skandinavien!

Pris: 879 kr
www.philips.com



Smart och sk



Sensor säkrar taket

Genom att installera taksensorer som registrerar förändringar i takets belastning kan fastighetsägaren känna sig lugn när snön börjar falla. – Vi har utvecklat en fungerande lösning som förbättrar säkerheten i byggnader särskilt på nordliga breddgrader, där taken utsätts för snabba belastningsförändringar på grund av snömassor, säger Jouni Metsämäki på Ruukki.

Sensornerna kan användas på nya eller gamla tak där bärande profilplåt har använts. Sensorerna skickar information till en trådlös router som skickar den vidare till en mobil eller e-postadress.

Pris: Ca 30 000 kr för 1 000 kvm tak
www.ruukki.se

"Gran" för gården

Lys upp gården i vintermörkret med en vacker julgransformad ljusslinga. Slingan, som är tillverkad i borstat stål, är 2,35 meter hög, använder energisnåla LED-ljus och sätts ihop helt utan att använda verktyg.

Pris: 2 800 kr
www.granspira.se

könt i kylan

Självreglerande värmekabel

T-18 är en robust värmekabel som installeras i hängrännor, stuprör, gesimsrännor och rännor, i invändiga stuprör och takbrunnar samt i vissa fall även på delar av taket. Tillsammans med en styrningsenhet bildar den ett system som förhindrar isbildning och gör att snön smälter. Den självreglerande funktionen innebär att kabeln själv känner av omgivande temperatur och reglerar sin effekt därefter. Maximal effekt ger den endast där det verkligen behövs, alltså i is och snö.

Pris: Skiljer från fall till fall. Uppskattning att ett "snitt-flerfamiljshus" går på 100 000–150 000 kr inkl arbete, skylift etc.

www.ebeco.se



Energispartips

I hemmet

- Tänk på vattenförbrukningen. Minska på duschtiden och stäng av kranen när du borstar tänderna.
- Stäng av elementen när du vädrar, och vädra intensivt men under kort tid.
- Byt dina gamla lampor till lågenergilampor.
- Se över fönstertätningarna och listerna och byt om det behövs. Håll upp ett stearinljus till fönstret för att se om det drar.

I fastigheten

- Driftoptimera undercentralen och se till att inomhustemperaturen inte överstiger 21 grader.
- Byt till lågenergilampor med rörelsedetektorer i trapphusen för att automatiskt släcka belysningen och tända när den behövs.
- Installera motorvärmare på parkeringsplatserna och värm bilarna istället för garaget.
- Se över och justera ventilationen, då ventilationssystemens luftflöden ofta är dimensionerade för att passa under somarmånaderna.



Vintercykel



Bara för att vintern är på ingång betyder inte det att du måste sluta cykla till jobbet. Det räcker med dubbdäck, en rejäl stänkskärm och en sadelvärmare för att vintersäkra cykeln och susa fram som aldrig förr. På skeppshult.se hittar du det mesta inklusive sadel- och korgväskor.

Pris: Ca 500 kr (dubbdäcken)

www.skeppshult.se



Försäkrad – men till vilket pris?

Bostadsrättsföreningar kan tjäna över 100 000 kronor på att jämföra premier och villkor för en fastighetsförsäkring. Det visar Bo bättnes jämförelse av fyra stora försäkringsbolags villkor.

TEXT: EVA-MARIA FASTH

VI SKICKADE EN OFFERTFÖRFRÅGAN till Folksam, If, Länsförsäkringar Stockholm samt Trygg-Hansa. Även Brandkontoret i Stockholm fick förfrågan men väljer att inte delta i jämförelsen. Det vi framförallt frågar efter är villkoren vid brand- och vattenskador.

För att jämförelsen ska bli så realistisk som möjligt utgår vi från en verklig bostadsrättsförening på Södermalm i Stockholm men döper om den till Brf Bo Bättre.

Stora skillnader i Bo bättnes jämförelse

Brf Bo Bättre består av sju fastigheter byggda 1988 med 318 bostäder, 19 lokaler och ett underjordiskt garage.

AV TRYGG-HANSA FÅR Brf Bo Bättre den klart högsta årspremien på drygt 276 000 kronor med en grundsjälvrisk på 2 prisbasbelopp (Pbb), vilket motsvarar 8 560 kronor.

”Priset är baserat på att vi inte har tillgång till kundens skadehistorik under de senaste fem åren. Detta är för Trygg-Hansa en viktig parameter”, betonar Trygg-Hansa i sitt offert svar.

Den lägsta årspremien för en fastighetsförsäkring med en grundsjälvrisk på 0,2 Pbb (8 560 kronor) erbjuder Folksam på cirka 153 000 kronor. Den är över 123 000 kronor billigare än Trygg-Hansas fastighetsförsäkring.

Försäkringsbolaget If och Länsförsäkringar Stockholm hamnar mellan Trygg-Hansas och Folsams premienivåer på fastighetsförsäkringar.

Länsförsäkringar Stockholm är dock billigast när det gäller tilläggförsäkring för bostadsrättshavare, som bland annat omfattar skador som bostadsrättshavaren enligt lag eller föreningens stadgar är reparations- och underhållsskyldig för. I offert svaren till Brf Bo Bättre är Länsförsäkringar Stockholms premie på 120 kronor per lägenhet lägst, jämfört med den högsta premien som If står för med 171 kronor per lägenhet.

Alla de tillfrågade försäkringsbolagen tillämpar åldersavdrag vid brand- och vattenskador.

De här priserna fick Bo bättre

Försäkringsbolag	Premie Grundsjälvrisk 0,2 Pbb*	Premie Grundsjälvrisk 0,5 Pbb*	Premie Grundsjälvrisk 1 Pbb*	Premie/Tilläggförsäkr bostadsrättshavare
Folksam	153 069 kr	132 576 kr	122 364 kr	160 kr/lägenhet
If	176 870 kr	157 844 kr	133 918 kr	171 kr/lägenhet
Länsförsäkringar Stockholm	224 234 kr	185 674 kr	154 215 kr	120 kr/lägenhet
Trygg-Hansa	276 528 kr	229 662 kr	192 000 kr	141 kr/lägenhet

Offerten gäller Brf Bo Bättre på Södermalm i Stockholm med 318 lägenheter, 19 lokaler och ett underjordiskt garage, byggår 1988. (Länsförsäkringar gör den här kommentaren till tabellen: Det kan finnas flera faktorer som kan påverka pris bilden.)

*Prisbasbeloppet (Pbb) för 2011 är 42 800 kronor, dvs 0,2 Pbb = 8 560 kr och 0,5 Pbb = 21 400 kr.

**Utöver gällande självrisk vid läckage från installationer (om läckaget orsakats av åldersförändringar som korrosion eller förlitning).

***Om inte byggnaden är äldre än 20 år. Tilläggssjälvrisk på 25 000 kr vid läckage från ledningssystem som är äldre än 20 år.

****Utöver grundsjälvrisk.

*****Andra självrisker kan förekomma beroende på skadehändelsen.



Grundsjälvrisk Vattenskada	Total självrisk Vattenskada	Grundsjälvrisk Brandskada	Total självrisk Brandskada	Åldersavdrag/Brand- och vattenskador
8 560 kr	21 400 kr**	8 560 kr	10 % av skade- beloppet****	Ja
8 000 kr	8 000 kr***	8 000 kr	8 000 kr	Ja
21 400 kr	21 400***	8 560 kr	8 560 kr	Ja
Går att välja	21 400 kr****	Går att välja	Grund- självrisken*****	Ja

FAKTA/Åldersavdrag

Åldersavdrag är ett avdrag från nypriset som försäkringsbolaget gör när en skada ska värderas. Åldersavdraget eller värdeminskningen ska ta hänsyn till det skadade föremålets ålder och förslitning.

Om exempelvis en varmvattenledning till kökskranen rostar sönder är det inte bostadsrättshavaren som har varit vårdslös. Alla skador på byggnaden ska ersättas ur föreningens fastighetsförsäkring, eftersom föreningen

ansvarar för vattenlednings- och brandskador enligt bostadsrättslagen. Fastighetsförsäkringen täcker i detta fall alla skador på ytskikten i lägenhet. Föreningen ska återställa den skadade egendomen. I fastighetsförsäkringen görs åldersavdrag på både material och arbetskostnad. Föreningen får efter den prejudicerande domen i Högsta domstolen stå för åldersavdragen. Skadade möbler ersätts från bostadsrättshavarens hemförsäkring.

Källa: Konsumenternas Försäkringsbyrå



Branden totalförstörde hotellet och skadade omkringliggande byggnader.

FOTO: SCANPIX

Dom i

Natten då Centralhotellet CH brann i Gävle blev dramatisk. Inte minst för de boende i den intilliggande bostadsrättsföreningen Olof Knagge som evakuerades mitt i natten med kort varsel.

– Sex lägenheter blev totalt förstörda och de boende, däribland jag själv, fick komma tillbaka först ett halvår senare, säger Christer Fahlstedt, ordförande i Brf Olof Knagge.

TEXT: EVA-MARIA FASTH

DEN 17 MAJ 2005 KLOCKAN ETT på natten startade den anlagda branden, som skulle förvandla ett av Gävles mest kända landmärken till aska. Storbranden i Hotell CH, med upp till tio meter höga lågor, drabbade även den intilliggande bostadsrättsföreningen Brf Olof Knagge.

– Det var sex lägenheter som blev svårt brandskadade då CH brann, däribland min egen bostad. Vi flyttade ur lägenheten den 17 maj och fick komma tillbaka först den 6 december. Brandskadorna var så omfattande att det krävdes totalrenovering, säger Christer Fahlstedt.

Nu har Högsta domstolen slagit fast att Brf Olof Knagge ska stå för åldersavdraget i fastighetsförsäkringen, inte de enskilda bostadsrättshavarna. Domen kom nu i september och är prejudicerande för alla bostadsrättsföreningar som från och med nu ska betala åldersavdraget vid brand- och vattenskador.

ÅLDERSAVDRAGEN FÖR BRANDSKADORNA hos Brf Olof Knagge handlar inte om några stör-



Läs mer om vårt breda produktsortiment på

www.blidsbergs.se

 **BLIDSBERGS
MEKANISKA**



HD: Föreningen ska ta kostnaden

re belopp: 20 000 respektive 27 000 kronor per lägenhet. Till det kommer nu rättegångskostnader på 25 000 kronor och självriskan för föreningen på 7 000 kronor.

Var det inte onödigt att driva det här fallet rättsligt?

– Innan Högsta domstolens beslut kom har frågan om vem som svarar för åldersavdragen vid brand varit oklar. Enligt min uppfattning innebär domen att föreningen får svara för åldersavdragen, såvida lägenheten återställs med nya material utan att föreningen ingått något avtal om ersättning med medlemmen. Det förutsätter också att medlemmen inte varit vållande, säger Helene Ekizean, jurist vid SCB, Uppsala, som varit juridiskt ombud för Brf Olof Knagge genom alla rättsliga instanser.

Olof Knagges ordförande Christer Fahlstedt håller med om att det var bra att det nu är klarlagt vad som gäller vid åldersavdrag.

– Det fanns ingen prejudicerande dom sen tidigare. Även Riksbyggen och HSB ville ha klarhet i vem som ska stå för åldersavdrag efter brand i



bostadsrätter. Vi vann i tingsrätten, som gick på vår linje att underhållsansvaret ligger på bostadsrättshavaren. Men hovrätten tyckte annat och nu har Högsta domstolen slagit fast att bostadsrättsföreningar inte får kräva bostadsrättshavare på åldersavdrag.

– Vi hade ett extrainkallat årsmöte där medlemmarna fick rösta hur vi skulle gå till väga. Det röstades enhälligt för att bostadsrättshavaren själv ska stå för åldersavdraget och hålla lägenheten i ordentligt skick. Vi har helt enkelt bara gjort vad våra medlemmar ville att vi skulle göra. I det ena av de två fallen som nu prövats rättsligt var golven gamla, från 1984. En av bostadsrättshavarna, som fått sin bostad totalrenoverad, har fått en värdeökning på sin lägenhet med 150 000 kronor, menar Christer Fahlstedt.

En annan bostadsrättshavare fick bara tapetsering beviljad på en vägg. Totalt var det fyra av de sex drabbade bostadsrättshavarna som inte fick något åldersavdrag.

DEN FÖRÖDANDE BRANDEN FÖR sex och ett halvt år sen orsakade fler problem. Då resterna av det brandhärjade hotellet revs skadades en av bostadsrättsföreningens väggar.

– Det kostade oss en halv miljon kronor att bygga upp väggen, konstaterar Christer

Fahlstedt.

Brf Olof Knagge har nu ytterligare en rättsprocess på gång mot de personer som anlade branden och som senare dömdes till långa fängelsestraff för mordbrand.

Bostadsrättsföreningen har också ändrat i sina stadgar till följande skrivning:

”Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättning beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.”

Vad kan andra bostadsrättsföreningar lära sig av det här fallet?

– Det är viktigt att tänka efter innan föreningen återställer en lägenhet. Föreningen kan överväga att om möjligt återställa med begagnade material, eller så kan föreningen komma överens med medlemmen om ersättning för standardhöjning i fall nya material används, menar juristen Helene Ekizean.

Går det att undanröja åldersavdraget genom en stadgeändring?

– Det är ganska vanligt att föreningar har den typen av klausuler i sina stadgar. Så vitt jag vet finns det dock inget rättsligt avgörande i frågan, säger Helene Ekizean. ➤

Vi kan göra något åt era fönster!

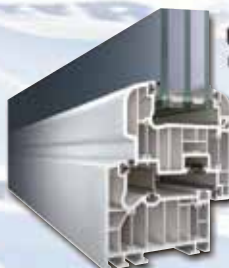
10
års
Garanti



Renoveringssystem
i strängpressade aluminiumprofiler med utbytesbåge. Objektanpassas 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

Juristen: Det betyder försäkringsdomen i HD

En brand i grannhuset orsakade skador på väggar, innertak och golv i lägenheter ingående i Brf Olof Knagge i Gävle. I en vägledande dom slog Högsta domstolen fast att bostadsrättsföreningen ska stå för åldersavdraget i fastighetsförsäkringen, inte den enskilda bostadsrättshavaren.

TEXT: EVA-MARIA FASTH

TVÅ TREDJEDELAR AV ALLA ÄRENDEN som rör fastighetsförsäkring handlar om brand- och vattenskadade lägenheter. De flesta försäkringsbolag har ett så kallat åldersavdrag i fastighetsförsäkringen för brand- och vattenskadade lägenheter, beroende på byggår, ombyggnader och standard.

Fram tills nu har bostadsrättsföreningar kunnat kräva enskilda bostadsrättshavare på åldersavdraget efter reparationer av brand- och vattenskadade lägenheter. Men nu går inte det längre.

I mitten av september meddelade alltså Högsta domstolen (HD) den dom som får konsekvenser för bostadsrättsföreningar när det gäller reparationskostnader efter en brand.

Domens kärna är att bostadsrättsföreningen Olof Knagge i Gävle både ansvarar för reparationerna och ska betala kostnaderna efter en brand i grannhuset, även om de aktuella lägenheterna får en standardhöjning. Med andra ord är det inte bostadsrättshavarna i de rök- och sotskadade lägenheterna utan bostadsrättsföreningen som ska stå för åldersavdragen i samband med reparationen efter brand- och vattenskada, som inte bostadsrättshavaren ansvarar för.

Bo bättres juridiske medarbetare, advokat Jörn Liljeström vid LEX Advokatbyrå, är specialiserad på bostadsrättsjuridik och han menar att HD:s domslut klargör att bostadsrättsföreningen ska betala hela reparationskostnaden vid en sådan skada.

– Bostadsrättsföreningar kan inte längre kräva att bostadsrättshavare ska betala åldersavdrag i samband med brand- eller vattenledningsskada, som inte bostadsrättshavaren ansvarar för. Det saknas helt enkelt laglig grund för sådant krav, säger han.



Brf Olof Knagges fastighet som skadades vid hotellbranden.

– Efter den här domen kan bostadsrättshavaren alltid kräva att föreningen ska stå för alla reparationskostnader i samband med brand- eller vattenledningsskada som inte bostadsrättshavaren svarar för. Bostadsrättsföreningar får helt enkelt inte kräva någon form av ersättning från en bostadsrättshavare för reparationen efter sådan skada, inte ens om lägenheten blir avsevärt mycket bättre efter reparationen, påpekar Jörn Liljeström.

Vem får stå för självriskan i fastighetsförsäkringen i ett sådant här fall?

– Bostadsrättsföreningen får stå för både självriskan och åldersavdraget, trots att det inre underhållet annars är bostadsrättshavarens ansvarsområde. Men brand- och vattenledningsskada som inte bostadsrättshavaren ansvarar för är undantagen där föreningen alltid ska stå för hela reparationskostnaden.

– Om bostadsrättshavaren själv har vållat brandskadan eller brustit i tillsyn över något han eller hon svarar för, så behöver dock inte bostadsrättsföreningen stå för reparationskostnaden. I sådant undantag gäller huvudregeln för ansvarsfördelning, nämligen att bostadsrättshavaren ansvarar för att reparera lägenheten och hålla den i gott skick. Föreningen är inte skyldig att ianspråka fastighetsförsäkringen. Om inte bostadsrättshavaren reparerar skadan kan föreningen kräva att bostadsrättshavaren vidtar rättelse och ser till att hålla lägenheten i gott skick. Ytterst kan

den bostadsrättshavare som allvarligt vanvårdar sin lägenhet riskera att nyttjanderätten sägs upp, säger Jörn Liljeström.

Känner du till något fall där en förening ersatt skadade inventarier med begagnade?

– Ytskikten i lägenheterna i den aktuella fastigheten var gamla och därför betalar inte försäkringsbolaget ut hela reparationskostnaden till bostadsrättsföreningen utan gör åldersavdrag. När gamla ytskikt ersätts med nya förmodas fastigheten ha tillförts ett värde motsvarande åldersavdragen, som kan jämföras med försäkringsbolagets beräknade skillnad mellan värdet på de gamla ytskikten och de nya.

– Någon bostadsrättsförening har väl då frågat sig om det går att slippa åldersavdraget genom att använda begagnade saker vid reparationen. I praktiken är det inte möjligt. Det går ju inte att köpa in exempelvis en gammal innervägg eller en gammal tapet. Även om det i något enstaka fall kanske hade varit möjligt, till exempel parkettgolv, skulle säkerligen reparationskostnaden ändå totalt sett bli mycket högre på det sättet.

– Så det är en riktigt dålig idé att ens överväga att reparera på sådant halvdant sätt med ”gamla grejer”. Lösa inventarier som förstörts kan det vara annorlunda med förstås, men föreningen ansvarar bara för att reparera lägenheten, inte för att ersätta lösa inventarier, säger Jörn Liljeström. ■

3 tips från advokaten

Advokat Jörn Liljeströms tre bästa råd när enbostadsrättsförening ska teckna fastighetsförsäkring

① Välj fastighetsförsäkring hos ett försäkringsbolag som årligen utbetalar belopp som motsvarar en så stor del av de inbetalda premierna som möjligt. Det är intressant för en försäkringstagare att veta hur stor andel av inbetalda premier i viss försäkringslösning som motsvaras av skadereglering. Då menar jag inte själva kostnaderna för regleringen utan vad som faktiskt utbetalas vid försäkringsfall.

Det är självklart bättre att vara försäkringstagare hos försäkringsbolag som inte lägger en stor del av sina resurser på att använda de många möjligheter som finns att försvåra för försäkringstagaren att få sin skada reglerad, utan istället låter en så stor del som möjligt av premiepengar komma försäkringstagaren tillgodo vid en skada.

② Fråga om den tid som föreningen kan ta i anspråk för rättskyddsmomentet i fastighetsförsäkringen. Tidigare har det gått att avvakta upp till tre år med detta, men på senare tid har alltför många försäkringsbolag valt att korta ner den tiden till sex månader.

En så pass kort tid som ett halvår ger inte möjlighet till förhandling och avvaktan för att se om tvisten leder till rättslig prövning eller kan lösas enklare och billigare.

Ofta uppstår mindre tvister i samband med vattenskador då det ibland är många parter inblandade (föreningen, flera bostadsrättshavare, hemförsäkringsbolag, fastighetsförsäkringsbolag) med delvis motstridiga intressen och olika uppfattningar om vem som ska betala vad. Det kan ibland ta ett tag att reda ut på ett sätt som onödiggör rättslig prövning.

③ Hör med försäkringsbolaget om ni kan teckna en fastighetsförsäkring som endast täcker det som bostadsrättsföreningen ansvarar för enligt lag. Tyvärr överlappar fastighetsförsäkringarna ofta bostadsrättshavarnas ansvarsområden, vilket sätter den lagstadgade ansvarsfördelningen ur spel. Ibland kan det orsaka att hemförsäkringen inte täcker bostadsrättshavarens hela ansvarsområde.

Detta är mycket olyckligt och kostnadsdrivande för försäkringstagarna. Fastighetsförsäkringens självrisk är mycket högre än hemförsäkringens självrisk och det är olyckligt att skador som enligt lag är bostadsrättshavarens risk istället belastar föreningen.



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

Tips för säker upphandling

En bra idé vid renovering av fönster är att be entreprenören göra ett referensfönster som ska godkännas av beställaren innan alla fönster byts ut. Skikt av glasrutor finns beskrivet i **HusAMA 98 kap KH. I kap NSC.112** finns fönster och fönsterdörrar av trä.
www.bobattre.se

Fönsterbyte kan vara en ljus idé

MEN SE UPP FÖR FALLGROPAR PÅ VÄGEN

Lägre bullernivå, sänkt energiförbrukning, höjd boendekomfort och ett rejält ansiktslyft på fastigheten – allt detta kan man få när det är dags att byta fönster i föreningen. Men stirra er inte blinda på slutmålet, det lurar nämligen många faror på vägen.

TEXT: KAJ DABROWSKI

FÖNSTER ÄR SÅ MYCKET MER än karmar, bågar och ett par glasskivor. De är ofta en viktig del av husets klimatskärm, en stor del av fastighetens utseende och det viktigaste bullerskyddet för den boende. Samtidigt påverkar många faktorer fönstrets livslängd och funktionalitet, och det är ofta svårt att veta i vilket skick föreningens fönster är eller hur man ska sköta underhållet.

Även med perfekt skötsel kommer det förr eller senare att bli nödvändigt att byta fönstren. Detta är ofta en tidskrävande och dyr process, och det är därför viktigt att föreningen tänker långsiktigt. Ni ska ju ändå leva med de nya fönstren i flera årtionden till, om allt går som det ska.

DET FÖRSTA STEGET ÄR ALLTID att bestämma om man ska renovera befintliga fönster, köpa in

nya eller göra en kombination av de två alternativen. Man ska alltså se över sina befintliga fönster och göra en grundlig behovsanalys.

– Titta på de befintliga fönstren och utgå därifrån. Släpper de in ljus bra? Har de en unik estetik som passar med resten av huset? Det finns även andra viktiga parametrar att tänka på. Det kanske blir väldigt varmt i lägenheterna på södersidan – då ska man titta på det och fundera på om man vill ha solskyddsglas eller någon sorts avskärmning. Så en bra startpunkt är att analysera det man har idag och i samråd med de boende skriva ihop en sorts önskelista, säger Marcus Weilund, vd för Mockfjärds Fönsterentreprenad.

DET KAN VARA TILL STOR HJÄLP att ta in konsulter tidigt i planeringsprocessen. Styrelsen får då hjälp med att lägga upp finansieringen,



En fönsterrobot i arbete. Roboten används för att snabbt installera stora och tunga rutor, oftast i affärslokaler och liknande.

FOTO: MOCKFJÄRDS FÖNSTERENTREPRENAD

skapa en realistisk tidsplan och rösta igenom beslutet på stämman. En konsult kan även hjälpa till med att sköta kontakterna med eventuella fönsterfirmor, skapa förfrågningsunderlag, se över offerterna och utvärdera anbuderna samt informera de boende om hur installationsprocessen kommer att gå till. De kan även närvara vid byggmöten och i vissa fall utföra slut- och garantibesikningar.

– Som fristående och opartisk konsult



hjälper jag vanligtvis föreningen från början till slut. Vi skräddarsyr ett förslag på ett åtgärdsprogram för föreningens fönster med utgångspunkt i informationen vi får från statusinventeringen. Sedan för vi en dialog med föreningen för att ta reda på hur mycket man är beredd att kosta på, samtidigt som jag tar fram en energikalkyl som ger en bild av tiden för återbäring av investerat kapital, säger Sture Eliasson på S Eliasson Konsult AB.

MAN KAN GENERELLT DELA IN fönster i fyra huvudgrupper: de traditionella utåtgående sidohängda, vridfönster där handtagen sitter nedtill, fasta fönster som inte går att öppna samt inåtgående sidohängda fönster.

För bostadsrättsföreningar i flerfamiljshus är det praktiskt taget alltid de inåtgående fönstren som är av intresse. Vissa vill ha vridfönster, men om huset är högre än tre våningar upplever många att det blir obehagligt att öppna dem. De är inte lika säkra och de är

svårare att underhålla. Vridfönster är, liksom utåtgående fönster, lämpligare för villor och radhus i markplan.

Oberoende av fönstertyp så är chansen stor att man kommer att få fönster med treglas.

– I dagsläget är nästan alla fönster vi installerar treglas. Men det kan vara treglaskassett, eller 2+1-glas. Skillnaden är att i 2+1-fönster kan man ha en mellanliggande persienn och bygga upp konstruktionen på ett bättre sätt för att få ett bättre U-värde (se faktaruta). ►

Hemligheten till med ljudreducerande effekten är dels tjockleken på glaset och dels avstånden mellan glasskivorna – är det samma avstånd hela vägen så blir det samma ljudvåg, men är avstånden olika så blir det olika frekvenser på ljudvågen och mindre buller, säger Marcus Weiland.

Har man oturen att bo bullrigt kan fönsterbytet bli en riktig skänk från ovan. En ljudreduktion på bara några få decibel kan visa sig vara den avgörande skillnaden.

– Om man tar ett standardfönster med treglas så ligger ljudreduktionen på så där 33 decibel. Vårt inåtgående standardfönster med 2+1-konstruktion ligger på 39 decibel. Skillnaden är alltså bara sex decibel, men i just det frekvensområdet innebär de sex decibelen en halvering av det upplevda ljudet, säger Marcus Weiland.

I dag finns även fönster för olika sorters buller som ligger på skilda frekvenser. Mockfjärds har till exempel för sjukhus skapat ett fönster som reducerar helikopterljud.

Även energiförbrukningen sänks, speciellt om man har äldre fönster med två glas och byter mot nya moderna energiglas.

– Man räknar med att ett fönster som har ett planglas med två rutor – populära i fastigheter byggda på 50- och 60-talen – har ett U-värde på mellan 2,8 och 3,0. Om vi till exempel tar ett normalstort fönster på en kvadratmeter och det är 10 minusgrader ute och 20 plusgrader inne, så ”förbrukar” det fönstret 140 watt. Ersätter du det med ett nytt fönster med ett U-värde på 1,0 så förbrukar det ungefär 35 watt under samma temperaturförhållanden. Det är en rejäl skillnad, säger Marcus Weiland.

EN AV DE STORA UTMANINGARNA med ett fönsterbyte är att koordinera arbetsinsatserna. Oftast utser styrelsen minst en person som är fönsteransvarig och fungerar som kontaktperson för firman.

– Den svåraste delen är egentligen innan avtalsskrivningen, när vi väl har lämnat ett anbud och tecknat avtal så tar vi över. I samråd med föreningen har vi informationsträffar med de boende, diskuterar hur vi gör med nycklar, informerar om vilka id-handlingar personalen på plats har och liknande, säger Marcus Weiland.

– Vi sköter produktionen och leveransen av fönstren, logistiken på arbetsplatsen, monteringen och slutkontrollerna i lägenheterna.

Projektgrupperna på arbetsplatsen brukar bestå av minst fyra personer, beroende på

Nya fönster



Krister Löwenhielm, Brf Mörbybacken 1 i Danderyd, demonstrerar ett nyinstallerat fönster i förningslokalen.

hur stor föreningen är och hur många fönster det är som ska bytas. En projektledare, en ledande montör och en konsult eller kunnig styrelsemedlem är alltid med. Själva bytet brukar ske i etapper för att störa de boende så lite som möjligt – fastigheten delas upp trapphusvist och lägenhetsvist.

Att byta fönster i en enskild lägenhet tar inte lång tid, men de boende får nog räkna med åtminstone några timmars spring i hemmet. Men det är det oftast värt – de kan sedan räkna med en bättre inomhuskomfort, en skönare inomhusmiljö och mindre luftdrag.

och många lärdomar

Fönsterbytet i föreningen Mörbybacken 1 i Danderyd i Stockholm har varit en lång och mödosam process som precis börjar närma sig sitt slut. Hela 1 247 fönster är snart bytta eller färdigrenoverade.

FÖRBEREDELSEPROCESSEN INFÖR fönsterbytet vi-sade sig vara svårare än styrelsen först hade tänkt. Till stor del på grund av de nitlotter styrelsen drog när det gällde konsulter. Den förste blev långtidssjuk och för tidspensionerade sig. Den andre utförde förvisso en bra fönsterinventering, men även en mindre lyckad provinstallation, och samarbetet blev

BRF MÖRBYBACKEN 1
Ort: Danderyd
Storlek: 306 lägenheter
Byggår: 1954
Bildad: 1986
Uthyrning: Ingen

därmed inte långvarigt. Till sist hittade sty-

relsen en bra konsult som tidigare hade arbetat med föreningen vid ett elstambytte.

– Det tog två års förberedelser innan vi ens bestämde oss för att byta fönstren. Sedan tog det tid att bestämma om vi skulle renovera eller byta ut dem. Så vi gjorde en ambitiös inventering av våra fönster och anlidade sedan en konsult för att få hjälp med upphandlingen, säger Krister Löwenhielm, styrelseledamot.

– Man ska inte göra den här typen av projekt utan att ha ett proffs vid sin sida, det är absolut värt pengarna, menar han. ➤

FAKTA/U-värde

U-värdet är en beteckning för fönstrets "bränsleförbrukning", hur många watt (effekt) fönstret läcker per kvm för varje grads skillnad. Vid ett U-värde på 2,0, 20 minus utomhus och 20 plus inomhusså läcker fönstret 80 watt/kvm (40 graders temperaturskillnad x U-värdet på 2,0).

FAKTA/ROT-avdrag för fönster

"Byte av fönster i bostadsrätt ger inte rätt till skattereduktion. Vid fönsterbyte ger varken byte av ytter- eller innerfönster rätt till reduktion. Däremot ger arbetskostnad för arbeten på insidan av befintliga fönstren rätt till skattereduktion." www.skatteverket.se



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

TEMA Fönster

I samråd med konsulten skickade styrelsen förfrågningar till tio olika leverantörer. Av dessa var tre inte intresserade och av de återstående gick tre till finalomgången.

– Det kan vara svårt att jämföra offerterna. Vi blev tvungna att specifikt be de tre firmorna som vi valde mellan att ha med vissa saker och utelämna andra, för annars blev det omöjligt att jämföra dem med varandra. Vi bestämde oss till slut för Mockfjärds, som förutom det mest fördelaktiga priset även lämnade bankgaranti och hade en trovärdig bakgrund, säger Krister Löwenhielm.

Mörbybacken valde att satsa på fönster med karmar och bågar av norrländsk furu

med brännlackerad aluminiumplåt på utsidan. Alla fönster har ett ljudvärde på 39 decibel utom de som vetter ut mot E18, de har 44 decibels ljudvärde.

För fönster som renoverades valde man ett koncept där bågar byts ut och de gamla karmarna behålls. Fönstren kan öppnas som vanligt eller tippas några grader inåt så att en springa för vädring skapas.

Själva installationen gick smidigt. Med början i maj har man betat av fastigheterna en efter en, och processen börjar närma sig slutet. Den totala kostnaden på entreprenaden uppgick till strax över 15 miljoner kronor.

Även Mockfjärds är nöjda.

– Kommunikation med föreningen är nästan det viktigaste och det är Mörbybacken ett bra exempel på. Det är en engagerad förening där nästan alla boende har åsikter och frågor. Då är det viktigt att vi och styrelsen har en enad bild om projektet och att man går ut med rätt information till folk. Det tycker jag vi har lyckats bra med, säger Marcus Weilund.

– Vi gick ut med info till de boende i vårt nyhetsblad. Mockfjärds tog också sitt ansvar och ordnade informationsmöten, och även om det blev lite fördröjningar då och då i installationsprocessen så har det gått väldigt smidigt, säger Krister Löwenhielm. ■

FAKTA/Fönsterkonsult

En fönsterkonsult hjälper bland annat till med ...

... att inventera och fastställa renoveringsbehovet genom stickprov på ett urval av fönster i den aktuella fastigheten. Att genom rapport eller möte med föreningen gå igenom vilka åtgärder som är lämpligast.

... att upprätta ett komplett förfrågningsunderlag, inkl teknisk arbetsbeskrivning och AF-del för upphandling av entreprenör med specialkunskaper om fönsterrenovering. Kan även hjälpa med val av entreprenörer, kontrollera vilka som vill lämna offerter och skicka ut förfrågningar. Ett korrekt

förfrågningsunderlag gör att man slipper jämföra äpplen och päron.

... att hjälpa föreningen med att utvärdera eventuella anbud, sköta upphandlingen av entreprenör, upprätta beställningsskrivelse och skicka ut tackbrev.

... att om föreningen så önskar fungera som kontaktperson mellan föreningen och entreprenören under entreprenadtiden.

... att under pågående entreprenadarbeten utföra löpande kontroller, genomföra produktionsanpassad besiktning av färdigställda arbeten samt utföra slututlåtande enligt AB 94 eller ABT 06 samt utföra en garantibesiktning.

Orolig för en kall vinter?

Vintersäkra elpriset hos oss!

FAKTA/Gör det själv-underhåll

En fackman bör alltid utföra rena underhållsåtgärder då enkla misstag som att exempelvis använda fel färg på fönstret kan leda till rötskador och mögel. Men det finns flera enkla åtgärder som man själv kan göra för att öka fönstrets livslängd.

Tvätta trädelarna.

Smörj beslagen, speciellt då fönstret är trögt att stänga. Se till att använda rätt sorts smörjmedel.

Byt ut tätningslister när de gamla har spruckit eller tappat spänsten (efter 6–8 år). Att byta ut tätningslisterna i fastigheten har en kort återbetalningstid och är ett effektivt sätt att minska buller. Försök inte att "täta lite extra" och se till att de nya listerna inte är för tjocka – för tjocka lister kan nämligen spänna ut bågen så att det blir otätheter på annat håll.

Skydda fönstren med korrekt installerade fönster- och droppbleck. Plåtbleck spikas ofta fast i botten på karmen utan luftspalt nertill och fungerar då dåligt. Om det är glapp mellan blecket och fasaden finns det även risk för att fukt tar sig in i fasaden eller att frostsprängningar uppstår vintertid.

Kontrollera att kittet längst ner på bågen inte har släppt från glaset och släpper in vatten. Se även till att färgen på fönsterbågarna inte har börjat flagna – detta är ett säkert tecken på att en renovering är nödvändig.

FAKTA/Översyn

Regelbundna kontroller är hemligheten bakom fönster med lång livslängd. En grundlig översyn bör göras minst vart femte år. Ett urval av fönster från olika plan och i olika väderstreck bör kontrolleras för att få ett bra underlag, cirka en fjärdedel av alla fönster i fastigheten. Så här bör kontrollerna se ut:

3–5 år efter installation. Redan nu bör man göra en översyn av de nya fönstren. Den enda åtgärd som bör krävas så här tidigt är en eventuell kompletteringsmålning. Man kan kompletteringsmåla ungefär två gånger innan det blir dags för en grundlig renovering. Åtgärda med en skrapning och målning om det behövs.

10–15 år efter installation. Dags att kompletteringsmåla. Kom ihåg att det är värt att anlita en entreprenör som är specialiserad på fönster även vid vanliga ommålningar – det händer att vanliga måleriföretag inte är så bra på fönster.

15–20 år efter installation. Dags för ännu en kompletteringsmålning. Nu är det troligt att det har uppkommit rötskador och att färgen har flagnat, så se till att inte bara måla över skadorna.

20–25 år efter installation. Efter så här lång tid är det hög tid för en större renoveringsinsats. Har man skött underhållet rätt så kanske man klarar sig undan med att fönstertytterbågarna renoveras och målas om. Har man däremot misskött underhållet får man antagligen räkna med att behöva köpa in nya fönster.



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

Mäklarhuset och Blocket i samarbete

Blocket och Mäklarhuset, som är en rikstäckande kedja av fastighetsmäklare, har tecknat ett samarbetsavtal som innebär att Mäklarhusets samtliga bostäder kommer att exponeras på köp- och säljsajten Blocket.

MED DET NYA SAMARBETET MER ÄN fördubblas antalet bostäder till salu på Blocket.

Blockets vd Martin Frey är nöjd med det nya avtalet och ser en möjlighet att på allvar utmana de etablerade marknadsplatserna för bostäder genom att skapa flöden av besökare till bostadsannonserna från andra delar av Blocket.

– Tack vare samarbetet med en rikstäckande kedja som Mäklarhuset kommer vi att markant öka antalet objekt till salu på Blocket. Det innebär att vi ökar trafiken till Blockets bostadskategori och att vi på allvar också blir en intressant arena för alla som vill köpa eller sälja en bostad.

Mäklarhusets bostadsannonser ligger ute på Blocket med början under hösten.

Bromma får ny typ av bostadsrätter

I Bromma i Stockholm planeras ett nybygge av 68 unika lägenheter, helt annorlunda än de fastigheter som idag byggs.

FASTIGHETEN, SOM RITATS AV Ludvig Milles på Strategisk Arkitektur, blir ett hus med oregelbundna former och glasfasader. En utformning som enligt skaparen ska spegla områdets tidigare industriella prägel genom hållfasta material som vitlackerad metall och infärgad betong. I kontrast till dessa råa material kläs fasaderna med klättrande grönska som följer årstiderna. Planerad säljstart för projektet är mars 2012.

Tips: Fräscha upp badrummet enkelt

Det finns flera anledningar till att lägga tid på badrummet. Ett ombonat badrum ger ökad trivsel men höjer också värdet på bostaden.

MÅLET ÄR ATT FÅ BADRUMMET ATT se bättre ut. Börja med att inspektera skåpen. Kanske räcker det med att byta ut luckorna eller rent av måla om dem? Ta en extra funderare över färgskalor och hur badrummet ska upplevas.

Passa även på att byta ut handtagen. Det är enkelt och bidrar till en fräsch känsla. Fundera även här på vilken känsla du vill att badrummet ska förmedla när du väljer handtag.

Har du badkar? I många fall går det att byta ut fronten. Det är ett betydligt billigare alternativ om du inte vill köpa nytt. Detsamma gäller toalettstolen där ett nytt toalettlock kan göra susen.

Du kan även måla om väggarna i en ny färg. För vanlig vårumstapet, och även kakel, krävs dock specialfärg. Besök fackaffär och be om hjälp.

Till sist kan du fundera över nya upphängningsanordningar, duschkran och dekoration.



Målningsfria fönster

Bilden togs 2011. Fönstret monterades 1988. Färgen är oförändrad trots att fönstret aldrig har målats. Svensktillverkade PVC-fönster håller dyra fönstermålare borta. Karm och båge är av högsta kvalitet och påverkas inte av väder och vind. Sådana fönster spar stora pengar. Att de dessutom är energisnåla gör saken ännu bättre.



www.pvcfonster.se

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



Sänk energikostnaderna



Hur mycket sparar din BRF på att tilläggsisolera?

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

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

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

Träffa oss i monter A12:21 på BostadsrättsMässan 17-19 november i Stockholm/Älvsjö.

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

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

AB Isolerservice ingår i ELMU Gruppen AB. "Sveriges ledande och mest erfarna isoleringsentreprenörer".



Vi 4

Fyra röster från bostadsrättsföreningar runt om i landet, idag om kameraövervakning. Vi frågade: **Skulle du kunna tänka dig kameraövervakning i ditt område?**

Petter Jansson,
Brf Betongjutaren, Uppsala

– Ja, det är en fråga som vi diskuterat. Men jag tycker att man bör vara försiktig och tänka sig för hur det ska användas och varför. Det är viktigt att det används på rätt sätt, med tanke på integritetsskyddet.



Samuel Meyer,
Brf Lärargården, Lidingö

– Nej, en boendemiljö ska kännas trygg och trivsamt utan att vara övervakad. Det går att skapa en trygghetskänsla genom att vara uppmärksam och kommunicera med närboende. Även genom att satsa på anpassad utelysning och säkerhetsdörrar, larm och uppdaterade rutiner för nyckel- och kodhantering.



Joop Somhorst,
Brf Kolumbus, Göteborg

– Vi har aldrig diskuterat frågan i vår styrelse eftersom det inte funnits något behov här. Men det är klart, om man skulle ha problem med exempelvis skadegörelse, då skulle det kanske vara aktuellt.



Hans Robertsson,
Brf Kullen, Västerås

– Kameraövervakning har jag i sig inget emot, det kan fylla goda syften. Dock förordar jag i första hand andra säkerhetshöjande åtgärder, passersystem med tags etc.





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

Juristen reder ut

Förslag om kameraövervakning och elektroniska loggar skapar ofta debatt. Integritet ställs mot trygghet och diskussionen väcker starka känslor hos de inblandade.

Övervakning m

DE FLESTA ÄR POSITIVA till kameraövervakning och loggning i garaget för att förebygga brott och öka tryggheten, men tveksamma när det gäller kameror i tvättstugan eller i trapphuset.

Övervakningens effekter varierar beroende på omständigheterna. Enligt en forsknings-sammanställning som Brottsförebyggande rådet (BRÅ) har publicerat är kameraövervakningens brottsförebyggande effekt starkast på parkeringsplatser. I andra miljöer, exempelvis stadskärnor, utsatta bostadsområden och kollektivtrafik, var resultaten inte lika tydliga.

Kameraövervakning tycks fungera bäst i kombination med andra brottsförebyggande åtgärder. BRÅs sammanställning visar också att kameraövervakning är mer effektiv mot egendomsbrott än mot våldsbrott. Dessutom gynnas de brottsförebyggande effekterna om de som berörs känner till övervakningen genom exempelvis tydlig skyltning om att området är kameraövervakat.

I SVERIGE ÄR DET TVÅ LAGAR som reglerar kameraövervakning: Lagen om allmän kameraövervakning och personuppgiftslagen

(PUL). Lagarna överlappar varandra, därför är det bra att känna till vilken som ska tillämpas. Det är inte kamerans placering som är avgörande för vad som gäller, utan vart den är riktad och vad den fångar. PUL berör även elektronisk loggning av personuppgifter.

Enligt lagen om allmän kameraövervakning krävs det i normala fall tillstånd för att få sätta upp en kamera som riktar sig mot en plats där allmänheten har tillträde. Länsstyrelserna beviljar tillstånd och är tillsynsmyndigheter för sådan övervakning.

När digitala kameror ska registrera andra ställen än platser där allmänheten har tillträde gäller PUL. Sådana platser kan vara inomhus i flerfamiljshus och i utrymmen på arbetsplatser där endast personal vistas. Det krävs varken tillstånd eller anmälan för att kameraövervaka sådana platser, men det betyder inte att det är fritt fram att sätta upp kameror eller att bildmaterialet kan hanteras hur som helst. Det är den personuppgiftsansvariges uppgift att se till att övervakningen följer reglerna i lagen. Datainspektionen är tillsynsmyndighet.

KAMERAÖVERVAKNING INNEBÄR ALLTID ett intrång i de övervakades personliga integritet, och för att vara tillåtet får intrånget inte vara otillbörligt eller med andra ord kränkande. För att övervakningen inte ska vara kränkande måste ändamålet och behovet väga tyngre än de övervakades intresse av skydd för den personliga integriteten. Det innebär att kameraövervakning inte kan användas som en standardåtgärd. Det krävs starka skäl för att intrånget i den privata sfären ska vara motiverat.

För att avgöra om övervakningen är tillåten enligt PUL måste en noggrann bedömning av bland annat följande omständigheter göras:

Syfte och behov

- Behoven ska vara konkreta och väga tungt för att övervakningen ska vara motiverad.
- Kameraövervakning får endast ske under de tider och i de utrymmen där de konkreta behoven finns.
- Kan behoven tillgodoses genom andra alternativa åtgärder?



www.hfonstret.se

Fönster för generationer

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

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

H FÖNSTRET
LYSEKIL

”Tänk på att styrelsens grundläggande och viktigaste uppgift är att förvalta föreningens och medlemmarnas gemensamma egendom – inte att övervaka de boendes göranden och privatliv.”

ed kamera och elektronik

Hänsyn till dem som berörs och platserna för övervakning

- Ju större område som övervakas, desto större integritetsintrång.
- Ju känsligare utrymme som övervakas, desto större integritetsintrång (till exempel trapphus i bostäder).
- De berördas inställning till kameraövervakning ska ges stor betydelse.

Information om övervakningen

- Det ska framgå tydligt genom skyltning att platsen är övervakad. Dold övervakning är inte tillåten.
- De övervakade bör dessutom få information om syftet med övervakningen och hur bildmaterialet hanteras.

Hantering av bildmaterialet

- Inspelat material ska gallras bort så fort det inte längre behövs.
- Så få som möjligt ska ha tillgång till bildmaterialet.
- Bildmaterialet får endast användas för det avsedda syftet med övervakningen.

ETT AV DE MER UPPMÄRKSAMMADE rättsfallen gäller en fastighetsägare i Göteborg som lät installera kameror i entréer och trapphus för att förhindra skadegörelse. Men det är av integritetsskäl inte förenligt med PUL enligt Datainspektion. Något även länsrätten höll med om. Länsrättens dom överklagades till kammarrätten som direkt avlog överklagandet. Målet ska nu upp i regeringsrätten. Beslutet kommer därmed troligtvis att bli vägledande.

Med anledning av bla detta rättsfall har Fastighetsägarna, Sabo och Hyresgästföreningen tagit fram en branschöverenskommelse gällande regler för kameraövervakning i hyreshus. Den har även kontrollerats och godkänts av Datainspektionen.

Överenskommelsen tydliggör bla den samlade bedömning som måste göras då hyresvärdar överväger att kameraövervaka hyreshus. Den ska också ge vägledning om vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att övervakningen ska vara tillåten.

MINA RÅD TILL DE FASTIGHETSÄGARE som överväger kameraövervakning eller elektronisk

loggning är följande:

- Kartlägg problemen ingående.
- Analysera och fundera över om det finns andra åtgärder som kan förebygga problemen.
- Om kameraövervakning eller loggning ändå behövs, så fundera över hur den kan kombineras med andra brottsförebyggande eller trygghetsskapande metoder.
- Undersök vilka tillstånd som behövs och hur tekniken bäst kan användas.
- Dokumentera verksamheten löpande och utvärdera insatserna.
- Följ branschöverenskommelsen.

Men framför allt, tänk på att styrelsens grundläggande och viktigaste uppgift är att förvalta föreningens och medlemmarnas gemensamma egendom – inte att övervaka de boendes göranden och privatliv. Om det går att undvika integritetsingripande åtgärder, så gör det! Lagg istället mer pengar på förbättrade möjligheter till social samvaro granar emellan, något som säkerligen kan bidra till att öka tryggheten i området och minska brottslighet. ■



Energispartips! ELLESS WATER SAVING SYSTEM
Spara 1000-2000 kWh/år och hushåll
Byt till Elless®effekthöjande Sparlatorer® och duschar - era blandare förvandlas till marknadens mest energieffektiva. Monteras på befintliga armaturer!

Besök oss på Bostadsrättsmässan Stockholm 17-19 nov. monter AG:04

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

Största bostadsrätts



Den 17 november intar den hittills största bostadsrättsmässan utställarhallarna på Stockholmsmässan i Älvsjö. Mässan är den fjortonde i ordningen och över 200 utställare kommer att ta plats, och arrangörerna förväntar sig rekord i både antalet utställare och besökare. Mässan pågår i tre dagar.

Senaste golvnytt

Flowcrete berättar om det allra senaste inom slitstarka golvbeläggningar för allmänna utrymmen i fastigheten, som exempelvis trapphus, källare, tvättstugor och annat. Golven är lättskötta, tåliga och enkla att installera. Flowcrete är den största leverantören av fogfria golv i Europa.



FOTO: HOLGER ELLGAARD

Energismart

Miljonprogrammets fastighetsbestånd har ett stort renoveringsbehov. På bostadsrättsmässan passar Energimyndigheten därför på att lansera kampanjen *Renovera energismart!* där man visar vilka metoder och tekniker som finns tillgängliga för att minska energitågängen under och efter renoveringen. Kampanjen fokuserar sig på miljonprogrammet, men föredragen kommer att vara av intresse för de flesta energimedvetna föreningar och fastighetsägare.



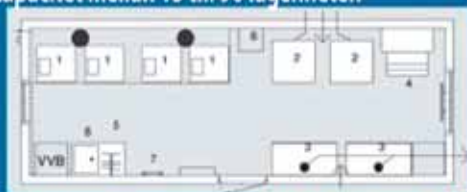
Bobättre

Självklart är vi med på mässan med egen monter (monterplats A03:83). Kom förbi och träffa redaktionen och annonsansvarig. Här kan du teckna en förmånlig prenumeration, vara med och tävla i vår läsartävling och naturligtvis få gratisnummer av tidningen. Välkommen!

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

mässan

Seminarier, föreläsningar, debatter

■ ■ ■ De tre bostadsrättsorganisationerna HSB, SBC och Riksbyggen är alla medarrangörer av mässan och finns även på plats med egna monter. Besökarna kan se fram emot seminarier, föreläsningar och paneldebatter om allt från energibesparing till bostadspolitik, och får en chans att kolla in alla intressanta nya produkter och företag som finns på marknaden.



Nytt om bredband

■ ■ ■ InCoax erbjuder föreningar att ta in höghastighetsbredband i sina fastigheter genom att utnyttja det existerande koaxialnätet. Tidigare har det endast varit möjligt att ta in bredband genom telefonkabeln, kabel-tv-nätet eller genom att installera ett eget fastighetsnät. InCoax säger sig nu kunna erbjuda bredband på upp till 100 Mbit genom koaxialnätet för halva kostnaden eller mindre än koppar- eller fibernät. Definitivt värt att ta sig en titt på.

Fråga experter

■ ■ ■ Styrelsen i en bostadsrättsförening ställs inför många problem, och ibland behövs experthjälp för att kunna ta ställning till vad som är bäst för föreningen. Fastighetsägarnas medlemsrådgivning är en gratis medlemsförmån där experter inom juridik, ekonomi, teknik, energi och IT svarar på kortare frågor. På mässan får besökarna chansen att ställa sina frågor direkt till experterna.

Byggnadsvård och energi

■ ■ ■ Svenska byggnadsvårdsföreningen har precis kommit ut med en bok om energieffektivisering som kommer att finnas till försäljning under mässan. – Den här boken balanserar den uppsjö av marknadsföring till alla husägare, som går ut på att okritiskt byta byggnadsdelar och genomföra omfattande energieffektiviseringsåtgärder utan att först ta reda på husets förutsättningar, säger Björn Ohlén, en av författarna till boken och ordförande i Byggnadsvårdsföreningen.



CBI Betonginstitutet
your Science Partner

CBI Betonginstitutet

deltar i Bostadsrättsmässan 17-19 november i Stockholm

Vi utför bland annat tillståndsbedömningar av parkeringsgarage, balkonger, fasader, gårdsbjälklag samt övriga betongkonstruktioner.

Besök oss i monter A09:82 så berättar vi mer om vad vi kan hjälpa er med!



www.cbi.se

Spara pengar med kapitaltillskott

MEN SE UPP FÖR FÄLLORNA!

Sänk årsavgiften och betala av föreningens lån genom att låta medlemmarna ta över delar av dem. Men se upp! Så kallade kapitaltillskott kan göras på olika sätt och kan i vissa fall leda till en rörig framtida förenings ekonomi.

TEXT: KAJ DABROWSKI

ÅR 2007 FÖRÄNDRADES skattereglerna i Sverige och det blev förbjudet för bostadsrättsföreningar att göra avdrag för ränta på lånade pengar. Privatpersoner däremot har fortfarande möjligheten att dra av 30 procent av sina räntekostnader, vilket innebär att det har blivit förmånligt att flytta över räntekostnader från föreningen till de enskilda medlemmarna. Kapitaltillskottet kan göras på olika sätt, men normalt betalar medlemmarna en summa pengar till föreningen, som då amorterar på lånet med motsvarande belopp.

– Det finns egentligen två huvudanledningar till att göra ett kapitaltillskott. Den första är att föreningen inte klarar en större lånebörda och måste städa upp sin ekonomi. Den andra anledningen är det motsatta, nämligen att de boende är väldigt kapitalstarka och har pengar, säger Sofie Kjellin, chef juridiska avdelningen på HSB Riksförbund.

Kapitaltillskottet kan alltså vara en livboj för en föreningsekonomi som riskerar att haverera men kan även göras av rent skattemässiga skäl.

– Det går utmärkt att göra kapitaltillskott till föreningen för att amortera av lån. I regel

leder det till en lägre total boendekostnad. Eftersom avgiften kan sänkas efter tillskottet brukar värdet på bostadsrätten stiga mer än kapitaltillskottets storlek, säger Bo bättnes juridiske medarbetare, advokat Jörn Liljeström på LEX advokatbyrå i Stockholm.

– Bostadsrätter i en förening med låg belåning har även ett stabilare marknadsvärde, vilket är fördelaktigt. Man kan inte alltid välja när livssituationen tvingar fram en försäljning, och det skulle med otur kunna ske mitt i en marknadsdipp som drabbat bostadsrätter i högt belånade föreningar med hög månadsavgift värst, säger Jörn Liljeström.

Det finns två sätt att skapa ett kapitaltillskott på. Den första metoden, ett rakt kapitaltillskott, är relativt enkel och går ut på att alla insatser höjs procentuellt lika mycket och att förhållandet mellan de ursprungliga ägarandelarna behålls.

– Raka kapitaltillskott innebär inga problem då medlemmen har kvar samma tårtbit i föreningen. Man skjuter bara till pengar, säger Sofie Kjellin.

FOTO: COLOURBOX



– Ett rakt kapitaltillskott, där de boendes insatser ökas i förhållande till insatsandelstalen, är enkelt att göra och måste beslutas på stämman. Kapitaltillskottet kan fullföljas om alla boende accepterar förslaget. Alternativt krävs en majoritet på två tredjedelar och ett beslut i hyresnämnden.

Den andra metoden kan användas om inte alla medlemmar är positivt inställda till att ta över delar av föreningens lån. Det innebär ett så kallat differentierat kapitaltillskott, alltså ett tillskott där bara de som vill är med och skjuter till pengar, medan de som står över har kvar samma avgift som tidigare. Då inför man vanligtvis ett system med två andelstal och olika årsavgifter. Det ena andelstalet avser den boendes del av föreningens lån eller kapital, och det andra avser drift- och underhållskostnaderna.

En stadgeändring för det här ändamålet kräver antingen att alla boende är överens om kapitaltillskottet eller att beslut tas på två ►

stämmor med 3/4 majoritet på den andra. Men att göra ett avancerat kapitaltillskott är inte helt oproblematiskt.

– Differentierade kapitaltillskott innebär med tiden stora administrativa problem i föreningen. Problemen uppstår då olika förändringar sker i form av underhållsåtgärder, in- och utflyttade medlemmar och när nya lån tas. Detta gör att det med tiden blir svårare att särskilja mellan kapitaldelen och driftdelen, säger Sofie Kjellin.

Det kan även uppstå fler problem i framtiden. Det kan bli svårt att förklara varför två likvärdiga lägenheter har så vitt skilda avgifter. Dessutom är själva processen bakom differentierade kapitaltillskott ofta svår och tidskrävande.



– Andra problem med differentierade tillskott är att den ekonomiska förvaltningen blir mer komplicerad och därmed dyrare, och att det är svårt att förklara

processen för medlemmarna. För föreningar som ska göra kapitaltillskott är det viktigt att de tänker långsiktigt, att de sätter sig in i problematiken och inte förlitar sig på en eldsjäl i föreningen som sköter allt.

I vissa föreningar har det hänt att man har skapat kapitaltillskott utan att insatserna har höjts. Då har de boende betalat in pengar till föreningen i utbyte mot en sänkt avgift, och nya andelstal har satts för beräkning av årsavgiften. Det ska man undvika, det är viktigt att man i balansräkningen ska kunna visa att kapitaltillskott har skett.

För föreningar som har en måttlig belåningsgrad är kapitaltillskott, speciellt raka kapitaltillskott, något som kan sänka den totala boendekostnaden och ofta öka värdet på bostadsrätten. ►

För föreningar som har en måttlig belåningsgrad är kapitaltillskott, speciellt raka kapitaltillskott, något som kan sänka den totala boendekostnaden och ofta öka värdet på bostadsrätten.



Advokat Jörn Liljeström på LEX advokatbyrå om föreningar som använder kapitaltillskott som ett verktyg för att sätta press på eller för att göra sig av med oönskade medlemmar.



Ett av problemen som ledde till de restriktioner som fördes in i bostadsrättslagen rörande kapitaltillskott var att vissa föreningar beslutade om högre insats och sedan sade upp bostadsrättshavare som inte hade möjlighet att betala.

Man avsåg att stävja missbruket genom aktuella bestämmelser, men såvitt jag vet så förekommer fortfarande problemet med insatshöjningar i syfte att kunna göra uppsägningar – kanske rentav i ännu större omfattning än tidigare.

Det är viktigt att möjligheten till kapitaltillskott finns och är hanterbar för föreningarna, då åtgärden ibland kan bli helt nödvändig för att föreningen ska klara ekonomin. Det kan också vara ett bra sätt att förbättra samtliga medlemmars ekonomi, då kapitaltillskott kan innebära en viss kostnadsänkning vad gäller boendekostnaden för samtliga.

Juristen: Missbruk före

Föreningar får absolut inte låna ut pengar till medlemmarna. En lösning som är möjlig är att ge anstånd med betalning av beslutad insats (eller beslutad extra årsavgift som är en annan möjlighet att göra kapitaltillskott). Detta är ofta nödvändigt för att kunna göra kapitaltillskott utan att samtidigt riskera att behöva säga upp vissa medlemmar som eventuellt saknar möjlighet att betala med egna medel eller genom att ta ett lån.

Om en förening ger anstånd med betalning av insatsen bör avtal träffas rörande ränta och återbetalning. Räntan bör vara på en så pass låg nivå att medlemmen ifråga totalt sett får lägre boendekostnader än om kapitaltillskottet inte skett. Samtidigt bör räntan ligga något högre än lägsta marknadsräntorna så att medlemmen har incitament att betala tillbaka så snart möjlighet finns.

Det är ändamålsenligt att den resterande insatsen betalas senast i samband



Ordlista

Andelstal. Beskriver hur stor procentuell andel man har i föreningen och hur stor andel av årsavgifterna som lägenheten ska betala. En förening brukar ha insats eller andelstal som beräkningsgrund för årsavgifterna. I stadgarna står det vilken beräkningsgrund som gäller för din förening. Oftast är andelstalet detsamma som lägenhetens ursprungliga insats i förhållande till den totala insatsen och kan förenklat sägas visa varje bostadsrätts andel av föreningens tillgångar och skulder.

Insats. Den summa som den första ägaren till bostadsrätten betalar till bostadsrättsföreningen. Det totala insatsbeloppet syns i föreningens balansräkning.

Kapitaltillskott. Om föreningen behöver mer pengar kan föreningsstämman besluta om kapitaltillskott. Detta är ett alternativ om föreningen inte vill eller kan låna mer pengar. Ett exempel på tillskott är om samtliga medlemmar betalar sin andel av kapitaltillskottet. Kapitaltillskott redovisas på egen rad i balansräkningen. Kapitaltillskott är avdragsgillt för bostadsrättshavaren vid beräkning av kapitalvinst/kapitalförlust.

kommer fortfarande

med försäljning, då betalningsförmåga finns. För att tillgodose föreningens behov av överblickbarhet bör sådana avtal inte träffas för längre tidsperioder med automatiska förlängningar – kortare tidsperioder med utrymme för omförhandling är bättre. Målsättningen hos både medlemmen och föreningen bör vara att medlemmen betalar insatsen så snart det går, till exempel när möjlighet uppstår att ta lån från kreditinstitut med acceptabel ränta (d v s så att det fortfarande rör sig om en total kostnadsbesparing jämfört med hur situationen hade varit utan insatshöjning) eller när lägenheten säljs, vilket som kommer först.

Min uppfattning är att det inte är rimligt att göra kapitaltillskott utan målsättningen att alla har nytta av det vad gäller att den totala kostnaden minskar.



ELDON HAR TOTALLÖSNINGEN FÖR DIN FASTIGHET



VI ERBJUDER PRODUKTER FÖR ENERGIBESPARING

I samarbete med  Collectric®

Eldon har färdigkopplade centraler med unikt mätsystem som kan användas separat eller i kombination med vår rymliga medialösning.

Vill du kunna påverka din förbrukning?
Vi kan hjälpa dig!



ELDON AB

Tel 010-555 95 00 - Fax 010-555 95 90

eldon.se@eldon.com - www.eldon.com

Ny ekonomilösning ett lyft för föreningen

I snart ett år har Brf Brilljanten testat en ny ekonomisk förvaltningsmetod som kallas långsiktig kvalitetsekonomi, LQE. Det är ett paket med delvis nya tjänster samt tjänster som föreningarna vanligtvis kan ha som tillval till sin ekonomiska förvaltning.


TEXT: KARIN RUTSTRÖM

– DET HELA BÖRJADE MED ATT vi tänkte säga upp vårt avtal med HSB som vi haft i två år för vi tyckte inte att vi hade bra underlag när vi skulle ta ekonomiska beslut, säger Brilljantens ordförande Anders Jönsson.

– De erbjöd oss då att vara med i ett pilotprojekt för en ny tjänst som de tagit fram, och det har fungerat över förväntan.

Briljanten är en stor förening som ligger i Lund och som ombildades för tre år sedan. Husen byggdes de vis på 1960-talet och delvis på 1990-talet. Totalt finns det 203 lägenheter.

Efter en ombildning är det viktigt för den nyvalda styrelsen att skapa en bra underhålls-


Ort: Lund
Storlek: 203 lägenheter
Byggår: 1964/1991
Bildad: 2008
Uthyrning: -

plan och få ett grepp om ekonomin. Så var det även för ledamöterna i Brilljantens styrelse. De hade från starten haft en redovisningsekonom från HSB som skött den ekonomiska förvaltningen. Men styrelsen var inte riktigt nöjd med den lösningen. Vid årsskiftet drog man igång pilotprojektet.

– Nästa steg var att vi skrev ett helt nytt avtal, och det är betydligt mer omfattande än det gamla. Det innehåller betydligt fler nyckeltal och tjänster än vi tidigare haft tillgång till, berättar Anders Jönsson.

TJÄNSTEN SOM PRECIS VAR PÅ VÄG att lanseras kallas för långsiktig kvalitetsekonomi, LQE. Tanken är att bostadsrättsföreningarnas styrelser ska få rätt verktyg och stöd så att de förstår och kan hantera den egna ekonomin när de ska planera och fatta beslut. Anders Olsson på AO Support och Michael Ohlsson på HSB har utformat modellen.

– Jag har vid flera tillfällen arbetat med att hjälpa bostadsrättsföreningar som varit konkursmässiga med att ordna upp ekonomin. Så jag såg länge att det fanns ett stort behov att ta fram en tjänst som kunde ge styrelserna i föreningarna den kunskap de behöver för att få insyn och bättre grepp om ekonomin, säger Anders Olsson.

Michael Ohlsson, finanschef på HSB, har tidigare arbetat på bank och känner väl till lånemarknaden. Han har många gånger sett de problem bostadsrättsföreningar kan få om de har dåligt grepp om ekonomin.

– Det är inte helt ovanligt att föreningar

har dålig ekonomisk planering för det framtida underhållsbehovet. Den ekonomiska kompetensen finns hos dem som sköter föreningens bokföring, säger han.

FÖR BRILJANTEN HAR ARBETET med LQE inneburit stora förändringar.

– Nu har vi en budget upplagd på tio år och en långsiktig investeringsplan. Tidigare hade vi bara en underhållsplan, säger Anders Jönsson.

Skillnaden mellan en underhållsplan och en investeringsplan är att den senare delar upp kommande åtgärder på fastigheten i investering och underhåll. Investering är värdehöjande åtgärder som skrivs av under ett antal år. Underhåll är större planerade reparationer som kostnadsförs direkt. Via denna uppdelning får föreningen en jämnare och mer verklighetsförankrad resultatavsättning till sina framtida fastighetsåtgärder.

– Vi har även fått hjälp att dela upp allt



Briljantens ordförande Anders Jönsson ser bara fördelar med den nya ekonomiska modellen.



Nina Spigel, certifierad brf-ekonom, är ett bra stöd för föreningen.



När Brilljanten håller årsstämma kan numera alla medlemmar få den ekonomiska situationen förklarad för sig – med på stämman finns alltid brf-ekonomien som support.

i flera olika delar så vi kan se vad varje del kostar. Vi jobbar också löpande med renoveringsplaner. Hade vi inte tagit den här tjänsten hade det varit svårare att se på lång sikt vad som kommer att hända med vår ekonomi. säger Anders Jönsson.

Anders Olsson menar att det inte är ovanligt att man gör besiktningar som resulterar i en underhållsplan.

– Men sedan hamnar den här planen ofta i en pärm i bokhyllan. Den som sköter den ekonomiska förvaltningen plockar ut det som är viktigt från planen, säger han.

– Så jobbar styrelsen vidare utan att egentligen ha något ordentligt grepp om ekonomin. När man får siffrorna från den ekonomiska förvaltaren presenteras det mesta i klumpsummer, vilket gör det ännu svårare att kunna ha inblick i föreningens ekonomi.

FÖR BRILJANTEN INNEBÄR DET NYA sättet att arbeta att styrelsen fått bättre beslutsunderlag. Numera har föreningen även en certifierad

brf-ekonom, Nina Spegel, som support och som också medverkar vid en del styrelsemöten och vid årsmötet.

Styrelsen lär sig efter hand hur de ska tolka olika siffror och även vilka krav de kan ställa på olika typer av redovisningar, offerter och fakturor. Alla siffror delas upp och styrelsen går sedan igenom dem med Nina Spegel.

– Tidigare kunde vi inte helt och hållet se om vår ekonomi var bra eller dålig. Då fick vi också all information enbart på papper, men nu har vi möten med Nina och går igenom alla siffror. För oss räcker det med att hon kommer halvårsvis. Sedan mejlar vi om vi har frågor, säger Anders Jönsson.

Det nya sättet att arbeta har inneburit att de åtgärder som görs i fastigheterna är genomtänkta, och det finns en långsiktig planering för varje åtgärd och för hur den ska finansieras.

– Vi håller nu på med stambyten och det som vi sedan måste investera i närmast är hissar. Nu ser vi alltså omedelbart vad det

kostar och hur det påverkar vår budget. Vi har också en extern byggledare och en kunskaps person i styrelsen, så vi vet rätt så bra vad vi beställer.

I TAKT MED ATT STYRELSEN fått ett säkrare grepp om ekonomin har informationen till medlemmarna blivit bättre.

– När det gäller ekonomiska frågor har det blivit lugnare. Vi hade sedan tidigare en hemsida som vi har uppdaterat, och där lägger vi numera ut allt material. Ju mer vi kan lägga ut på hemsidan desto tryggare känner sig medlemmarna.

På årsmötena deltar numera ekonomen och svarar på frågor.

– Till skillnad från tidigare får medlemmarna på stämman numera direkt svar på sina frågor från brf-ekonomen. Det blir en otrolig skillnad när det finns någon med som har kunskap om föreningens ekonomi och har arbetat med siffrorna, säger Anders Jönsson. ■

Stora
paketet till
extrapris!

Mycket nytta med Bo bättre!

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

**Just nu: Betala för lilla
styrelsepaketet, få det stora!**

(erbjudandet gäller bokningar före den 15 dec)

Välj erbjudande:

Enkel prenumeration, 189 kr/år

Helårsprenumeration om 4 nummer.

Lilla styrelsepaketet, 350 kr/år

Tre utvalda styrelsemedlemmar får var sin årsprenumeration om 4 nummer.

Stora styrelsepaketet, 550 kr/år

Fem utvalda styrelsemedlemmar får var sin årsprenumeration om 4 nummer.



Ja, tack!

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

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

Brf: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

Tel: _____ E-post: _____

PORTO

Fyll i skicka till:

TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm

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

Kundservice:
0770-457 119

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



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

Styrelseskolan

En medlem klagar på att grannen stör. Vad göra? Ja, det är inte en helt enkel fråga att hantera, men en sak är säker: Styrelsen har laglig skyldighet att agera.

Störning?

DET ENKLASTE ÄR ATT SOM STYRELSE sticka huvudet i sanden när det kommer klagomål om olika störningar. Det är inte lätt att samla mod och ringa på någons dörr för att någon klagat på grannens leverne. Helst vill man inte göra någonting. Det är obehagligt och man vet att det är ytterst subjektivt vad man uppfattar som störande. Ännu krångligare blir det om det dessutom rör någon i styrelsen. Problemet är att man från styrelsens sida är tvungen att agera. Det visar några enstaka rättsfall genom åren.

DE FLESTA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR ligger i flerfamiljshus. Det är nog ingen tillfällighet att just vindslägenheter många gånger betingar ett högre pris än lägenheter längre ner i huset. Man är helt enkelt villig att betala mer för att slippa någon ovanpå sig. I alla flerfamiljshus hör man sina grannar. Kan man inte acceptera detta måste man nog allvarligt överväga att flytta till ett eget hus.

Som vanligt är dock ingenting svart eller vitt. Känsligheten hos grannarna varierar liksom förståelsen för att man måste visa hänsyn. Bostadsrättsföreningarna har försetts med verktyg som ska användas för att angripa uppenbara missförhållanden som svåra störningar. Dessa verktyg liknar i hög grad dem som finns för hyresrätter, och det är naturligt eftersom problemställningarna är likartade. Men genom att vi alla är olika känsliga och uppfattar saker och ting på olika sätt, gör att det inte är självklart hur verktygen ska användas.

Den yttersta konsekvensen av en allvarlig

störning är att bostadsrätten blir förverkad och att bostadsrättshavaren tvingas flytta och bostadsrätten tvångsförsäljas.

DET HÖR TILL OVANLIGHETERNA att det går så långt och att man lyckas med en process. Att bevisa att störningarna är så allvarliga att de innebär ett förverkande är nämligen svårt. Det är inte så konstigt. Mycket känslor är inblandade och den stackars domstolen ska försöka få klarhet i hur allvarligt det hela är.

Det finns en välgrundad allmän uppfattning att s k störningsmål är mer eller mindre omöjliga att driva och vinna framgång i. Jag är rätt fascinerad av hur ofta man klagar på sin granne ovanför, som anklagas för att flytta möbler hela nätterna – ett så vanligt klagomål att man undrar om hela svenska folket just flyttar möbler på nätterna.

Klagomålen har olika svårighetsgrader och olika skäl till ursäkt. Festande är mer uppenbart än stegljud. Det finns ett problem kring bostadsrätten som inte är löst och som inte ha något bra svar, och det är det delade underhållsansvaret och medlemmars rätt att ändra i lägenheterna. Detta problem blir särskilt tydligt i fråga om stegljud.

Någon köper en bostadsrätt och som första åtgärd för att anpassa lägenheten rivs gamla golv upp. Det kanske ligger plastmattor eller heltäckande mattor på golven. De har haft en ljuddämpande funktion. När det underliggande trägolvet tas fram uppstår ljudproblem och klagomålen börjar komma. Det finns två sätt att åtgärda problemen – antingen sänks taken i lägen-

heten under eller så justeras golvbeläggningen.

MEN KAN STYRELSEN DRIVA denna fråga? Det vet vi egentligen inte. Medlemmen har ju rätt att ändra i sin lägenhet, och ännu har ingen lyckats med framgång hävda att denna rätt inte omfattar funktionen (mattornas dämpande effekt).

I ett fall har vi fått lite vägledning just i den situation som nu beskrivits. En medlem vände sig till miljöförvaltningen som förelade föreningen att vidta åtgärder. Föreningen saknar laglig möjlighet att genomdriva en förändring av lägenheterna mot medlemmens nekande och saknade också möjligheter att tvinga medlemmen till åtgärder.

Föreningen överklagade till miljööverdomstolen och menade att ett föreläggande om att undanröja ljudproblemen med hänsyn till hur stadgarna är avfattade ska riktas mot bostadsrättshavaren och inte mot föreningen. Domstolen anslöt sig till den uppfattningen. Det känns som en korrekt utgång eftersom föreningen ändå inte hade kunnat göra något.

HUR SKA MAN DÅ LÄMPLIGTVIS hantera dessa frågor? När någon förening kommer och berättar om hur några grannar är i luven på varandra, är första åtgärden att kartlägga problemet med ett antal frågor. Vad består störningarna av? När sker störningarna? Vilka är störda? Hur ligger dessa lägenheter i förhållande till andra? Har polisen varit inkopplad? Hur länge har störningarna pågått? Är det någon som pratat med de inblandade parterna?

”Problemen med att driva en process i sådana här frågor är uppenbara. Hur man uppfattar vad som är störningar är ytterst subjektivt och det är inte lätt att få grannar att ställa sig i vittnesbåset.”

Då måste styrelsen agera

Det är också lämpligt att på ett tidigt stadium göra klart för de medlemmar som säger sig vara störda att de måste våga ställa upp i domstol och vittna om problemen. De ska alltså stå öga mot öga med sina grannar och berätta om störningarna.

Varför jag tycker att man ska göra klart detta redan från början är därför att om inte grannarna vågar fullfölja den delen av resan, är det ofta ingen mening att fortsätta. Det är lätt att tycka till om störningar och klaga. Men när det kommer till domstol då kan man inte klaga i största allmänhet. Då gäller det att vara konkret och precisera de frågor som inledningsvis ställts om exakta datum och klockslag och vilken typ av störning det är fråga om. De grannar som är störda ska anges.

Det säger sig självt att några enstaka störningar väger lätt i förhållande till en lång lista på störningar. Det är alltså ingenting man kan ta lätt på. Det är ingripande åtgärder eftersom en process mot en störande medlem enbart syftar till att tvinga fram en avflyttning av medlemmen. Problemen med att driva en process i sådana här frågor är uppenbara. Hur man uppfattar vad som är störningar är ytterst subjektivt, och det är inte lätt att få grannar att ställa sig i vittnesbåset.

MEN VI KAN KONSTATERA att styrelsen har en skyldighet att agera. I några rättsfall genom åren har medlemmar yrkat på ersättning från föreningen på grund av störningar. I ett fall drev föreningen ett störningsmål men förlorade i tingsrätten, blev avrådd av advokaten att

överklaga och valde då att lägga ner det hela.

Den medlem som var störd nöjde sig inte med detta utan yrkade ersättning av föreningen. Det hela slutade med att föreningen fick betala ut ersättning till medlemmen. Domstolen menade att man inte skulle ha följt advokatens råd utan överklagat. Först då skulle föreningen anses ha gjort allt man kunnat för att åtgärda störningarna.

I ett annat fall var frågan uppe om en situation där de boende i en lägenhet var trakasserade av sina grannar. De väckte talan mot bostadsrättsföreningen och yrkade nedsättning av årsavgiften med 50 procent som skadestånd för förlorad arbetsinkomst och kostnader för sjukvård och resor. De yrkade också ersättning för sveda och värk. De gjorde gällande att de vid ett flertal tillfällen påpekat störningarna och trakasserier för företrädare för föreningen, som man menade hade underlåtit att agera för att få trakasserier att upphöra.

Man gjorde gällande att föreningen genom underlåtenhet varit vårdslös och inte agerat på sätt som kan begäras enligt lag, praxis och god sed för att upprätthålla huset i avtalsenligt eller förväntat skick. Det som las föreningen till last var att föreningens styrelse borde ha kontrollerat om även andra grannar blivit störda. De borde också i rekommenderat brev ha anmodat dem som störde att omedelbart vidta rättelse.

Föreningen borde också ha skickat störningslistor till grannar som störts och låtit dem skriftligen dokumentera tidpunkter för och arten av störningar. Man borde slutligen också ha sagt upp den störande personen för avflyttning

och låtit tingsrätt pröva ärendet rättsligt.

Domstolen konstaterade att bostadsrättslagen ger bostadsrättshavaren en möjlighet till ersättning för skada om en brist beror på försummelse från föreningens sida. Högsta domstolen fastställde också att sveda och värk också omfattas av rätten till ersättning. Även om de yrkade ersättningarna sattes ned fick de som utsatts för trakasserier både nedsättning av avgiften och ett allmänt skadestånd.

VAD SKA MAN DRA FÖR SLUTSATSER av allt detta? Jo, föreningen måste agera. Givetvis är inte rättsliga åtgärder det första man tillgriper. Först måste man prata med parterna, och jag tycker att den som är störd i första hand själv ska ta kontakt med den ”störande”.

Om detta inte hjälper måste styrelsen konstatera om det rör sig om störningar eller bara är intolerans i största allmänhet. Om man kommer fram till att det rör sig om en störning måste man skicka en rekommenderat brev med en anmodan om rättelse. Sker inte rättelse görs sedan en uppsägning. Slutligen, om medlemmen inte flyttar frivilligt, väcker man talan vid domstol med yrkande om avhysning på grund av att bostadsrätten förverkats.

Det är ganska besvärligt och inte helt juridiskt enkelt. Därför ger jag som vanligt rådet att alltid anlita en erfaren jurist som kan dessa frågor. Föreningen ska efter den första kartläggningen agera själv. Till och med brevet om rättelse bör helst formuleras av en jurist. Det är nämligen mycket lätt att gå fel i den komplicerade lagstiftningen. ■



Fasad och balkong

Data och IT



Lekplatsen

Prenumeration

Helårsprenumeration, fyra nummer,
189 kronor.

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

Postadress:
TITELDATA
Kundtjänst
112 86 Stockholm

Ring eller faxa in din prenumeration.

Ute mars 2012

Tystnad

med fönster från Elitfönster

Ljudvärde upp
till R_w 47 dB



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

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

 **Elitfönster**

www.elitfonster.se