

sbc direkt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se

Lekplats för barn eller myndigheter?

I bostadsrättsföreningens brevlåda droppar det årligen ner kataloger från tillverkare av lekplatsutrustning. Många företag erbjuder sig också att genomföra årliga besiktningar av lekplatser med hjälp av certifierade lekplatsbesiktningmän. Men behöver man göra det?

Vilka krav ställs egentligen på föreningen som vill skapa utrymme för barnens lek på gården? Måste man anlita besiktningmän bara för att det finns en sandlåda på gräsmattan? Vågar man tillåta att medlemmar ställer upp en studsmatta i trädgården?

Bakgrunden till de regler som finns om lekplatserna är naturligtvis omsorgen om barnen och barnens väl. På allra högsta nivå så slår FN:s konvention om barnens rättigheter, Barnkonventionen, fast att barn har rätt till lek och rekreation. Denna konvention har också Sveriges riksdag ställt sig bakom och lokalt i kommunerna har det fastställts handlingsprogram som handlar om barnens lek. I Sverige rapporteras årligen 12 000–16 000 barnolycksfall som har samband med den miljö som barnen leker i. Därför är det naturligt att söka sammanställa den kunskap som finns om hur lekplatser ska utformas för att bli så säkra som möjligt. För den som ska anlägga eller ändra en lekplats är detta nyttig kunskap.

Riskerna ska begränsas

Den enda lagstiftning som finns inom detta område är plan- och bygglagen (PBL) som säger att lekplatser ska underhållas så att risken för olyckor begränsas. Och som vanligt gäller fastighetsägarens ansvar för lekplatsen såväl som för övriga delar av fastigheten att allt ska fungera som "man" har anledning att förvänta.

Mot denna relativt mjuka lagstiftning är

det förstaeligt att det är få, om inga, som har fällts eller fått förelägganden om att lekplatserna är för farliga.

Däremot finns det en omfattande kunskap och standarder för hur lekredskapen, som de kallas, ska utformas för att vara säkra. Standarden, svensk och europeisk standard EN 1176-1177 är inte bindande bestämmelser utan goda råd för fastighetsägare och kommuner.

De besiktningmän som erbjuder sina tjänster kontrollerar i vilken utsträckning som de aktuella lekplatserna följer denna standard. Genom att följa standarden så skyddar man barnen så gott det går. Men trots standarder och goda råd är det naturligtvis inte förbjudet för barnen att klättra i träd eller hoppa studsmatta.

Var och hur barnen ska leka är det i sista hand föräldrarna som avgör – det är de som är ansvariga för barnen. Och föreningens lekplats, som kanske inte ens är kontrollerad enligt standarden, behöver nog inte stängas om den inte uppenbart är farlig för barnen. Även inom detta område finns det gott om plats för sunt förnuft.

Det finns en mängd riktlinjer för hur en lekplats ska vara utformad. I slutändan är det dock föräldrarna som har ansvar för var, när och hur barnen leker.



SBCs fullmäktige:

Alla ska kunna äga sitt boende

Det måste bli mycket lättare att skaffa sig och förvalta en bostad som man äger. Det är utgångspunkten för det nya bostadspolitiska program som SBCs Ek förenings Fullmäktige lade fast på stämman den 11 maj.

Fullmäktige är SBCs högsta beslutande församling. De 51 ledamöterna har valts under året genom poströstning av SBCs alla medlemmar. Som alla förenings-



Göran Olsson.

stämgor sammanträder fullmäktige en gång under året – i undantagsfall kallas de till extra möten.

Bland fullmäktiges beslut noterades omval av SBCs styrelse, oförändrade medlemsavgifter

och ett mycket gott ekonomiskt resultat, bland annat beroende på den positiva utvecklingen av aktierna i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Aktierna är noterade på Aktietorget och SBC ek för

äger tillsammans med SBC-stiftelsen 51 procent av bolagets aktier.

Årets stora fråga var antagandet av ett nytt bostadspolitiskt program – det nu gällande programmet är drygt tio år gammalt.

– Vi ser framför oss att Sverige ska bli en nation av bostadsägare, säger Göran Olsson, SBCs vd. Det kräver en hel del åtgärder – vilka det är försöker vi utveckla i det bostadspolitiska programmet.

– Men det ska förhoppningsvis inte ta ytterligare tio år tills programmet ändras igen. Vi hoppas på många synpunkter och reaktioner när det trycks upp och skickas till medlemmar och beslutsfattare, säger Göran Olsson.



Foto: Future Imagebank

Sverige ska bli en nation av bostadsägare. Det är utgångspunkten i SBCs nya bostadspolitiska program.

5 viktiga nyheter i SBCs bostadspolitiska program

Åtgärder som gör det lättare att skaffa sig och förvalta en bostad som man äger. Hindren för hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt måste tas bort. Befintliga bostadsrättsföreningar bör inte utsättas för ständigt nya svårhanterliga regleringar och myndighetskrav. Bosparande bör stimuleras. Byggandet bör i mycket högre grad inriktas på ägda bostäder. Det är några av huvudpunkterna i SBCs bostadspolitiska program.

1 Bättre villkor för boende i bostadsrätt är viktigt. Bostadsrätt är en väl fungerande form för att äga sitt boende i ett flerbostadshus. Lagar och regler bör på många punkter ändras för att underlätta både skötsel av den egna bostaden och föreningens gemensamma uppgifter.

2 Ägande till bostaden ger inflytande, trygghet och frihet. Därför vill många fler äga sin bostad.

- Det kommunala ägandet av hyresbostäder kan minskas kraftigt genom att hyresgästerna ges möjlighet att ombilda till bostadsrätt.

- Ombildningar bör ha stöd av en majoritet av de boende. Kraven på kvalificerad majoritet bör tas bort.

3 Samhället har mycket att vinna på att människor själva tar ansvar för sina bostäder. Regleringar som missgynnar ett ägt boende måste bort.

- Bostadsrätten kan kompletteras som upplåtelseform med ägarlägenheter.
- Skattemyndigheten ska inte kunna omklassificera bostadsrättsföreningar till "oäkta", med konsekvenser som är orimliga och omöjliga att överblicka för de boende.

4 Beskattningen av bostäder måste förändras. Det finns ingen löpande avkastning av ett boende.

- Schablonskattens och fastighetsskattens avskaffande var viktiga reformer.
- Reavinstskatten är en straffskatt på bostadsbyten. Eftersom den inte tar hänsyn till inflationen, kommer staten på sikt att bygga upp enorma fordringar mot medborgarnas egendom. Reglerna bör ändras så att en uppskjuten reavinst skrivs ner varje år.
- Låneräntor ska vara avdragsgilla.

5 Bostadsrättsföreningar förvaltas i stora delar av vanliga människor på en ideell basis. Politikerns och myndigheters beslut måste ta hänsyn till detta.

- Ökad konkurrens behövs för fjärrvärme och el för att pressa priserna.
- Nya myndighetskrav bör ställas restriktivt, och bara när merkostnaderna ger tydlig nytta.
- Offentliga tjänster ska bara ta betalt efter självkostnader.

Pellets för stora och små

Biobränslen kan vara ett riktigt intressant alternativ för antingen den stora föreningen med en egen värmecentral, eller den riktigt lilla bostadsrättsföreningen som vill bli av med sin oljeeldning. Varför det inte attraherar SBCs medelförening kanske framgår av denna artikel.

Först det positiva – priset och miljökonsekvenserna. Pellets produceras av torv och avfallet från trä- och skogsindustrin genom att sågspån, grenar och rötter pressas samman till små ”korvar”. En annan variant av biobränsle är spannmål. Tjugo procent av åkerarealen i Sverige och Europa anses överflödigt och energiinnehållet i säden är högt. Men spannmålsförbränningen för enstaka hushåll är fortfarande på teststadiet.

Länge var råvaran till pellets i princip gratis och kunde säljas till mycket förmånliga priser. Men i dag handlar fjärrvärmeverk och andra storkonsumenter upp stora volymer och priserna har skjutit i höjden och nästan fördubblats under de senaste åren. Även el- och oljepriserna har ju gått upp, men pellets är fortfarande mycket förmånligt. Det direkta energipriset, cirka 65 öre/kWh, är ungefär hälften jämfört med olja.

Frågetecken runt miljöaspekter

Miljöaspekterna framhålls också av pelletsbranschen. Solenergin som givit träden kraft att växa omvandlas genom pelletarna och pannor till skön värme utan att skapa extra koldioxid och växthuseffekter. Det ska dock nämnas att många miljövänner kritiserar denna miljökalkyl. Den energi och koldioxidinsats som krävs för att transportera träden från skogen, tillverka pellets och transporter till slutkonsumenterna är inte försumbar.

För en villaägare eller en liten bostadsrättsförening ligger det nära till hands att jämföra med traditionell oljeeldning. Oftast kan den befintliga oljepannan enkelt och billigt konverteras genom att man byter brännare. Men pelletarna ska också förvaras. Räkna med att en kubikmeter olja har samma energiinnehåll som 3–4 kubikmeter pellets. Det innebär att pelletsförrådet kommer att ta plats. Mellan förrådet och brännare transporteras kottarna med hjälp av en skruv. Resultatet av förbränningen blir aska som måste tas om hand. Biobränslen kräver också att skorstenen sotas oftare.

Det finns utrustning som gör att pelletseldningen blir nästan lika bekväm som bergvärmepumpar, men



Foto: Statell

Uppvärmning med biobränsle kan vara ett alternativ för både stora och små föreningar.

den bekvämligheten kostar också och gör återbetalningstiden längre.

Bra alternativ för stor förening

För den stora föreningen är biobränsleeldning ett attraktivt alternativ. Men eftersom anläggningen då kräver mer aktiva insatser krävs ofta egen personal. Bränslevolymer kräver ofta att man bygger särskilda silos för pelletarna, silos som ska ha bra tillfarter för stora lastbilar. En skorsten är naturligtvis en nödvändighet för all förbränning, men ska man anlägga en egen värmecentral krävs tillstånd från kommunens miljöskydds nämnd. Accepterar omgivningen det buller, ökad trafik och damm som en

stor panna leder till? En stor anläggning ställer också särskilda krav på funktion allt mellan lågsäsongen på sommaren då endast tappvatten ska värmas, till maxbelastning under vintern. Då kanske det är lönsamt att istället välja två pannor som också gör det enklare att klara tillfälliga driftstopp.

Det som begränsar intresset för de flesta medelstora föreningar som söker alternativ till oljeeldning eller direktverkande el är de förhållandevis stora krav som biobränslen ställer på bränslehantering, lagring, transportvägar och askhantering. Här är nog både värmepumpar och om möjligt fjärrvärme vinnarna.

Bättre säkerhet med nytt avtal

Ett nytt samarbetsavtal med Daloc/Secor ger föreningarna möjlighet till kostnadsfri säkerhetsbesiktning.

Montaget av en säkerhetsdörr är väl så viktigt som dörren i sig. Det är därför angeläget att anlita professionella aktörer på marknaden. Företaget Secor, ett dotterbolag i Daloc-koncernen, är SBCs nya avtalspart. Secor har en rikstäckande organisation för försäljning och montage av Dalocs säkerhetsdörrar. Avtalet syftar till att erbjuda våra medlemsföreningar ett kvalitetssäkrat koncept. Syftet är vidare att erbjuda en, i första hand, gemensam åtgärd i föreningens fastighet. Secorkedjan objektanpassar för bästa funktion och totalekonomi.

Som extra medlemsförmån erbjuds SBCs medlemsföreningar en kostnadsfri säkerhetsbesiktning i samband med byte till Dalocs säkerhetsdörrar.



Besiktningen avser skalskyddet hänförligt till lägenhetsdörren, entrédörren samt eventuella dörrar till allmänna utrymmen.

För mer information kontakta Secor på telefon 020-440450.

Kostsamt svartbygge

I november 2001 köpte Bernad E en 93 kvadratmeter stor vindslägenhet i Gamla Stan i Stockholm för fem miljoner kronor. Vad som särskilt attraherade honom var att vid visningen framkom det att till lägenheten hörde en stor terrass med fantastisk utsikt över Stockholm. Terrassen fanns i och för sig inte nämnd i mäklarens objektbeskrivning om lägenheten, men det var terrassen som drev upp priset.

Vad Bernad E inte visste, och inte fick någon upplysning om av varken säljaren eller mäklaren, var att terrassen var ett svartbygge. Efter avslag på bygglov i efterhand monterades terrassen ner på säljarens bekostnad 2004.

Köparen krävde då säljaren på nedsättning av överlåtelsepriset enligt köplagen. Trots att det gått mer än två år efter köpet menade hovrätten som dömt i ärendet att köplagen var tillämplig eftersom köparen framställt sina krav i anslutning till att han blev varse att terrassen måste bort.

För säljarna blev Hovrättens utslag kostsamt. Dels ska de betala drygt en miljon kronor till köparen eftersom priset på lägenheten ökat så mycket tack vare den svartbyggda terrassen. Därutöver måste de betala köparens rättegångskostnader om nära 300 000 kronor. Det är uppenbarligen viktigt att säljaren lämnar fullständiga och riktiga uppgifter till köparen.

SBC och Anticimex lovar klara energideklarationerna i tid

Senast under 2008 ska alla flerbildshus enligt lag vara energideklarerade - men ännu finns ytterst få energiexperter utbildade för att göra deklARATIONERNA. Och under 2007-2008 kommer det vara svårt att hitta de experter som kan göra jobbet.

Men nu lovar SBC tillsammans med Anticimex att klara genomförandet inom lagstadgad tidsram om beställningen görs före 10 september 2007.

Tiden rinner snabbt iväg och därför inbjuder SBC till informationsträffar tillsammans med Anticimex för att berätta mer och besvara frågor.

Träffarna arrangeras kl 18.00-ca 19.30 i Sundsvall 7 juni, Malmö 11 juni, Göteborg 11 juni, Västerås 12 juni, Stockholm 12 juni och Uppsala 13 juni. Anmäl er nu genom energi@sbc.se eller direkt till ert lokala SBC-kontor.

FRÅGOR & SVAR

? Vi har upprättat en underhållsplan för vår förening. Vi undrar om den är att betrakta som ett arbetsinstrument för styrelsen eller som ett dokument, som skall distribueras till alla medlemmar. Den är ju inte helt lättläst och kanske kan misstolkas med missförstånd som följd.

SVAR: Det förekommer att planen presenteras på till exempel en årsstämma, men risken är att man fastnar i en diskussion om vad som ska göras. Underhållsplanen är styrelsens arbetsdokument och visst ska ni informera medlemmarna, men att dela ut planen kan förvirra mer än klargöra.

? I vår förening kallar vi endast de ordinarie ledamöterna till möte. Om någon av dem inte kan komma kallas suppleanter in. Det har lett till hundraprocentig närvaro och att alla känner ett större ansvar. Får vi göra så?

SVAR: Ja, det får ni, det finns inget krav på att suppleanter ska kallas om de inte ska tjänstgöra. Men å andra sidan är det bra om även de kommer till styrelsesammanträdena. Ska suppleant träda i tjänst och vara med och fatta beslut är det bra om vederbörande är insatt i vad styrelsen arbetar med.

? Vi ska ha vår stämma i juni och undrar hur många röster två makar som äger två lägenheter i föreningen har. De äger femtio procent var av varje lägenhet. Har de en eller två röster?

SVAR: Grundprincipen är en medlem en röst. Äger två medlemmar en lägenhet tillsammans utövar de endast en röst. Samma gäller om de äger flera lägenheter gemensamt, alltså bara en röst.