

ELDEN ÄR LÖS

Vilket brandskydd måste finnas i huset?

Hur kan styrelsen arbeta för att förhindra att bränder uppstår? Börja med att kartlägga och diskutera.

STYRELSEN BEHÖVER ställa frågorna: Var finns de stora riskerna, vad är viktigt? Behöver vi checklistor, vad – om något – behöver dokumenteras och hur ska detta följas upp? Troligen eller förhoppningsvis kommer ni då fram till var era och husens svagheter och risker finns, vad som behöver förbättras och åtgärdas. Då har ni faktiskt skapat inledningen på ett systematiskt brandskyddsarbete värt namnet, utan att det ska behöva uppfattas som ett tungt byråkratiskt åliggande.

ETT BRANDSKYDDSBETE måste alltid utgå från det enskilda fallet, huset, verksamheten och de brandrisker som finns. Känner man inte det enskilda fallet är det lätt att bortse från faror eller att överdramatisera riskerna. Lagen om skydd mot olyckor reglerar brandskyddsfrågor och i paragrafen som behandlar fastighetsägarens ansvar, 2 kap § 2, står: "Ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skall i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand".

Termen "systematiskt brandskyddsarbete" finns inte i lagen. Den har i stället myndigheterna kommit att använda för verksamheter som behöver en kontinuerlig kontroll av brandskyddet. Ett framtaget allmänt råd (SRVFS 2004:3) riktar sig framför allt mot mer publika verksamheter än bostadshus. Bakgrunden till det allmänna rådet är att enstaka kontroller av brandskyddet inte ger ett fullgott besked

om hur det fungerar mellan kontrollerna. Därför behövs i många fall ett systematiskt och kontinuerligt arbete som utgår från de brandrisker som finns, alltså ett systematiskt brandskyddsarbete.

IDETTA SAMMANHANG är naturligtvis alla åtgärder som behövs för att förebygga brand och begränsa skadorna positiva och bör främjas. Omfattningen av arbetet ska styras av den verksamhet som bedrivs inom byggnaden och hur den utvecklas och förändras. Skriftlig dokumentation av brandskyddet behöver normalt inte upprättas för bostads- och kontorshus där normala lösningar använts för att utforma huset.

I dessa fall finns det heller inget krav på att någon särskild måste utses till ansvarig. Men, är byggnaden mer kom-

plex eller innehåller en verksamhet som samlar många människor, det vill säga om brandrisken bedöms som större, då krävs en dokumentation och kontroll med till exempel checklistor. Är brandriskerna ännu större kan det också krävas att en skriftlig brandskyddsredogörelse lämnas in till kommunen en gång per år. Slutligen: informera och utbilda medlemmarna om bränder. Alla vet inte att man aldrig ska gå ut i ett rökfyllt trapphus. Alla känner inte heller till tågordningen "Rädda-varna-larma-släck".

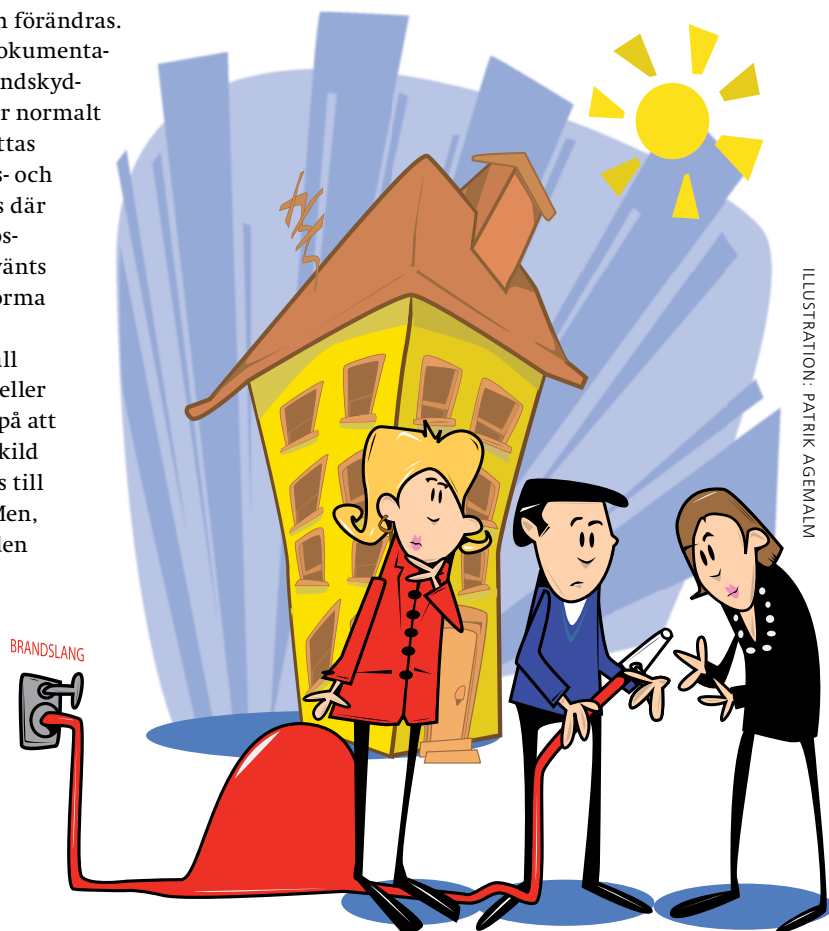


ILLUSTRATION: PATRIK AGEMALM



”JAG AVGÅR”

Här är svaren på vanligaste frågorna

Det är oundvikligt i en bostadsrättsförening att medlemmar avgår från sina poster. Kanske på grund av flytt, eller att de har tagit ansvar i styrelsen under en lång tid. Att avgå är lätt, men det väcker ibland flera praktiska frågor i styrelsen. Bostadsrätterna Direkt har listat vanliga frågor och svar.



En ledamot har under styrelseåret av sagt sig sitt uppdrag. Behöver vi välja ny ledamot på en extra föreningsstämma?

Nej, antagligen inte. En styrelses beslut är giltiga om mer än hälften av antalet ursprungligen valda ledamöter och suppleanter kan delta i beslutet. Men om en styrelse kommer under denna gräns behöver föreningen hålla en stämma med val av nya ledamöter.

När kan en ledamot eller suppleant avgå?

När som helst, timmen efter stämman eller tio månader senare. Ingen kan bli tvingad att behålla ett uppdrag.

En ledamot har avgått. Kan styrelsen själv välja en ny som idag inte sitter i styrelsen?

Nej, det är bara stämman som kan välja vilka ledamöter och suppleanter som ska ingå i styrelsen. En del styrelser väljer att adjungera en ledamot, det är åtminstone vad de kallar det för, det vill säga låta någon annan ingå i styrelsearbetet. Det går att ta hjälp av utomstående men personen är ingen ledamot och kan till exempel inte vara firmatecknare eller skriva under årsredovisningen. Personen lyder inte heller under tystnadsplikten.

En ledamot i styrelsen vill byta plats med en suppleant. Kan styrelsen bestämma detta?

Nej, var och en är valda som ledamot respektive suppleant och det går inte att byta med mer än att en stämma beslutar så.

Vår revisorssuppleant har avgått.

Kan styrelsen utse en ny person temporärt i avvaktan på ordinarie stämma eller extrastämma?

Det är bara föreningsstämman som kan utse en revisor eller revisorssuppleant. Om ni har en yrkesrevisor som ordinarie revisor brukar det mycket sällan vara aktuellt att revisorssuppleanten få träda in och tjänstgöra. Posten skulle kanske under den förutsättningen kunna lämnas vakant. Men om suppleanten faktiskt skulle behöva tjänstgöra måste stämman utse en ny.

En ledamot har avgått men ingen av suppleanterna vill agera ledamot på styrelsemötet. Vad gör vi?

Om styrelsen är beslutsför, det vill säga om mer än hälften av de ursprungliga ledamöterna kan delta, behöver styrelsen inte göra något. Om det finns suppleanter kan en sådan träda in i en ledamots ställe. Men om styrelsen inte är beslutsför behöver den utlysa en föreningsstämma och välja åtminstone ny ledamot.

Ska en ledamot som avgått under året skriva under årsredovisningen?

Bara de ledamöter som ingår i styrelsen i samband med att årsredovisningen är klar skriver under den, och det gäller då för hela perioden. Formellt är det styrelsen som upprättar och beslutar om årsredovisningen och därmed lägger fram den för stämman. De ledamöter som avgått skulle vid en eventuell ansvarsfråga ändå få stå till svars för sina handlingar, även om de nu inte skrivit under årsredovisningen.

Kan en avgången styrelseledamot eller suppleant väljas som revisor?

Så småningom, men inte på en stämma där personen under föregående styrelseår har suttit i styrelsen. Det skulle i så fall innebära att medlemmen reviderar sin egen verksamhet. Låt det därför gå ytterligare ett år innan ett sådant val kan bli aktuellt.

” En ledamot eller suppleant kan avgå när som helst efter stämman. Ingen kan bli tvingad att behålla ett uppdrag.

En ledamot har avgått. Kan styrelsen välja en av suppleanterna som ledamot?

Det fungerar som så att föreningens ordförande för varje möte utser en suppleant som får tjänstgöra som ledamot. Denne är vald som suppleant och kan därför inte bli en ordinarie ledamot förrän en föreningsstämma tar ett sådant beslut.

Vår ordförande flyttar och det är två månader kvar till stämman. Går det att behålla ordföranden fram till stämman?

Ja, styrelsen kan välja att ordförande, eller en ledamot eller suppleant, får kvarstå som medlem i föreningen fram till nästa stämma. På så sätt kan många föreningar tillfälligt behålla sin ordförande och slippa besväret att lämna över mitt under styrelseåret.

En ledamot avgår. Behöver vi ändra detta hos Bolagsverket?

Ja, om en ledamot eller suppleant avgår, måste styrelsen ändra detta. Det kostar 700 kronor för ändring i e-tjänsterna eller 900 kronor vid en inskickad pappersblankett. Samma sak gäller om en revisor avgår samt när nya val är gjorda till de olika posterna.

Ordförande avgår och ingen i styrelsen vill ta den rollen. Kan vi anlita en extern ordförande?

Det beror på vad som står i föreningens stadgar, och därför behöver styrelsen läsa vad som står i dessa. En del stadgar medger att det går att ta in en ledamot som inte bor i föreningen, till exempel enligt de stadgar som Bostadsrätterna har. Men även om stadgarna medger en extern ledamot måste personen fortfarande väljas på en föreningsstämma.

En av valberedarna har avgått. Måste vi ha en extrastämma för att välja ny person?

Begreppet valberedning finns inte i lagen. Därmed finns ingen lagreglering om vad som ska ske om en valberedare avgår. Men anta att föreningen har en bestämmelse om valberedning i sina stadgar om att valberedningen ska bestå av två personer. Då talar det starkt för att om en avgår behöver en ny stämma sammankallas för att utse en ny valberedare. Även om detta inte sägs klart i stadgarna, och stämman har utsett två valberedare, är det i sig skäl nog att troligen för nyval. Stämman har ju tydligt visat hur de vill ha det och då blir det styrelsens sak att kalla till stämma för att uppfylla medlemmarnas vilja.



Bättre projekt

en handbok för bostadsrättsföreningar som planerar att bygga om, bygga till eller renovera

FASTIGHETSÄGARNAS Bostadsrätterna

1 Planering och förberedelser

Underhåll – ett kontinuerligt arbete med stort och smått

Ett viktigt instrument för att minimera obehagliga överraskningar är en uppdaterad underhållsplan. Ursprungligen bygger underhållsplanen oftast på de generella beräknade livslängder som finns för huvs olika beståndsdelar. Kompletterad med regelbundna statusbedömningar ger den ett gott underlag för underhållsplanering på både långt och kort sikt.

I ett hus som har några år på nacken finns det alltid något som behöver åtgärdas. För underhållsplaneringen är fastighet gyllen när så kallade släbåndsinspektioner, det vill säga en åtgärd som ska komma alla medlemmar tillgodo på ett bra sätt.

Under senare år har flera lagstiftade åtgärder tillkommit som ökar tryggheten för de boende. Samtidigt har de medlemmar för värdenskapsarbetet i den löpande förvaltningen. Obligatorisk ventilation, energiklassificering och brand- och ljudskydd är några av de åtgärder som numera ska utföras regelbundet. Handboken för att ta struktur på hela förvaltningen och underhållsplaneringen är en underhållsplan som hela tiden uppdateras genom årliga statusbedömningar.

Vem bestämmer?
Beslut om underhållsplanering som inte innebär ett ingrepp ska göras av alla ägare i föreningen eller förordnad fattas av styrelsen.

Av tradition ser det till olika ut olika föreningar i sina arbetssätt. Några väljer även med kostnadsberedande projekt, andra väljer mer att förutse stora åtgärder på stämman.

Styrelsen fattar så småningom beslut om ibland håller hela fastighetsrådet och inte de enskilda ägarna. Det innebär att det ibland kan vara svårt att få medlemmar att gå till "sopstugan" åtgärder som exempelvis sanering av ett golvskåp. Även om det faller inom ramen för det som styrelsen själv har rätt att besluta om, kan det vara

viktigt för grannskapet att den typen av projekt är väl genomtänkta och förklarade hos medlemmarna. Till exempel genom att ha tagit upp på en stämman.

Underhållsprojekt som påverkar den enskilda ägarens utrymme ska alltid tydligt beaktas på stämman. För projekt som inte innebär ett ingrepp förklarar utan bara underhålls behov enligt exempelvis för skadade föremål som till exempel tvättstuga. För sådana fall kan det vara bra att ha en tydlig plan för att alla ska vara med och besluta om vad som gäller. Även om ett styrelsebeslut inte är bindande för alla ägare, så är det viktigt att alla ägare är med och beslutar om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller.

Stämbyte – ett stort projekt
En stämbyte är ett stort och viktigt projekt som innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller.

Göm inte hyresgästerna
I många bostadsrättsföreningar finns både hyresgäster och köpboende. Det är viktigt att alla ägare är med och beslutar om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller.

Normala intervall för underhållsår

	Medelålder	Stora underhållsår
1 Tak	20 - 40 år	40 - 60 år
2 Fasad	15 - 20 år	30 - 40 år
3 Balkonger	15 - 20 år	30 - 50 år
4 Fönster	7 - 15 år	20 år
5 Rörsystem	10 - 20 år	40 - 60 år
6 Hiss	10 - 15 år	30 år
7 Gårdsutrustning	20 - 30 år	50 år

Renovera eller byta ut stammarna

Vid ett traditionellt stämbyte ska de gamla stammarna utbytas och ersättas med nya. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller.

En renovering av befintliga utloppstammarna i en fastighet kan ske på ett enkelt sätt. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller.

Vid ett traditionellt stämbyte byts samtliga yttre i fastigheten, vilket innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller. Detta innebär att alla ägare ska vara med och besluta om vad som gäller.

	Stämbyte	Stammrenovering	Kommentar
Tidåtgång	3 - 12 månader	1 - 3 månader	Stora variationer beroende på fastighets storlek och status.
Kostnad	Cirka 200 000 kr/hög	Cirka 60 000 kr/hög	Storleksbaserad - kan variera mycket.
Förskrivning	Ålder på rör och utrustning. Premien kan variera något.	Kontrollera med försäkringsbolaget. Stora skillnader i priset mellan olika typer av utrustning.	Vårt att analysera kostnadskategorierna.

En ny och uppdaterad upplaga säljs till medlemspris.

HANDBOK – OM NI SKA BYGGA OM

Planerar föreningen att bygga om, bygga till eller renovera? I så fall kan handboken **Bättre projekt** vara en god start för att sätta sig in i processen. En ny och uppdaterad upplaga säljs till medlemspris.

ATT DRIVA ETT stort projekt i föreningen behöver en kompetent ledning. Lagstiftningen ställer stora krav på alla fastighetsägare och gör ingen skillnad på bostadsrättsförening eller fastighetsförvaltande företag. Går det fel någonstans är det en grogrund för konflikter och tvister,

där både bostadsrättsföreningens medlemmar och entreprenörer kan bli inblandade.

Som en hjälp till föreningen har Bostadsrätterna tagit fram handboken **Bättre projekt**. Den går genom de olika stegen, såsom planering och förberedelser, upphandling och

avtal, genomförande och driftsättning. Handboken innehåller även goda exempel från flera föreningar. Ett genomgående råd är att ta kunlig hjälp och gör det redan från planeringsfasen.

Bättre projekt säljs till medlemspriset 80 kronor plus porto. Den omfattar 40 sidor i A4-format och kan beställas på info@bostadsratterna.se eller telefon 0775-200 100. Ange antal, föreningens namn samt adress.

SÅ SLIPPER NI REKLAM I BREVLÅDAN

Trött på mängder av reklam som hamnar i brevlådan och som inte gagnar vår miljö? Nu kan föreningen beställa stickers att dela ut i brevlådan hos de boende. Den kostar fem kronor styck, plus porto. Stickern är i papper och har formatet 100x35 mm. Beställ genom att e-posta till info@bostadsratterna.se eller ring 0775-200 100. Ange antal, föreningens namn samt leveransadress.



Inbjudan till kostnadsfritt seminarium på Bostadsrättsmässan i Stockholm

Vår Bostadsrättsskola inbjuder dig och ytterligare högst två styrelseledamöter i din förening att kostnadsfritt delta vid detta seminarium.

Att sitta i styrelsen

Ur innehållet:

Formella regler, stadgar, protokoll, andrahandsuthyrning, pantsättningar, medlemskapsprövning, misskötsamma medlemmar och styrelsens juridiska ansvar.

**Seminarieret hålls lördagen den 23 november klockan 12.30-14.00
Bostadsrättsmässan på Kistamässan (Arne Beurlings Torg 5)**

Lokal: M2

Vi bjuder på en lunchmacka och mineralvatten från klockan 11.30 i M1 utanför konferenslokalen. Bostadsrättsmässan har öppet klockan 10.00-16.00 under lördagen.

Anmälan

Först till kvarn gäller. **Anmäl dig och högst ytterligare två styrelsekollegor på webben, bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan.** Du behöver dessutom fribiljett för att komma in på mässan. Det går bra att kopiera mässbiljetten, alternativt finns biljetter att ladda ner och skriva ut på bostadsrattsmassan.se.

Bostadsrätterna finns på plats i monter E:05. Besök oss gärna där.



**Miss
inte!**



FRIBILJETT
BostadsrättsMässan
2013

22-23 november 2013
Kistamässan, Stockholm

Öppettider:

Fredag 22 november 10.00-17.00

Lördag 23 november 10.00-16.00

Förregistrera dig via:

stockholm.bostadsrattsmassan.se
för att ta del av attraktiva erbjudanden.

Under två intensiva dagar får du:

- Kunskapslyft genom seminarier och debatter
- Senaste nytt om regelverk och lagar
- Möjlighet till juridisk rådgivning
- Direktkontakt med nyckelpersoner inom bostadsrätt
- Träffa utställare, knyta kontakter och göra affärer

Namn: _____
E-mail: _____



Jag besöker BostadsrättsMässan i min roll som:

- Styrelseledamot
- Bostadsrättshavare
- Förvaltare
- Inköpare
- Annat _____

Medarrangörer:



Arrangör:

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsratterna.se



Vems ansvar är det att se till att skorstenarna fungerar?
Bostadsrätternas styrelserådgivare svarar.

? Vårt hus färdigställdes 2009. I alla lägenheter högst upp har byggaren från början dragit rökgångar så att boende enkelt kan installera braskaminer. Vi har problem med två skorstenar. I en av lägenheterna installerade byggaren braskamin och skorsten innan försäljning. I en annan installerade boende själv braskamin och skorsten efter att ha flyttat in. Nu har vi haft garantibesiktning och fått nedslag på de två skorstenarna. Felen sitter uppe på taket. Vems är ansvaret att betala för och rätta till fel?

Svar: Det blir föreningen som får låta åtgärda felen. Skälet är, kort uttryckt, att felen finns utanför lägenheterna. Medlemmar är normalt sett inte ansvariga för föremål och funktioner utanför lägenheter.

I ena fallet har tydligen kamin och skorsten funnits i lägenheten redan då den byggdes. Då är det givet att underhåll av delar som finns utanför lägenheten blir föreningens ansvar.

I andra fallet har en medlem gjort motsvarande installation. Att göra ingrepp på huset utanför lägenheten kräver styrelsens tillstånd. I en sådan situation är det föreningens sak att kontrollera arbetet nog, just för att det yttre underhållet sedan faller på föreningen. En variant är att föreningen ingår avtal med medlemmen att denne ska ansvara även för yttre underhållet. Men då lägenheten säljs till ny bostadsrättsshavare är det svårt, om inte omöjligt, att få en köpare att ta på sig motsvarande ansvar. Alltså hamnar det till sist ändå på föreningen.

? En av våra medlemmar har gjort fyra-fem hål i fasaden och ett antal i balkongplattan ovanför för att sätta upp ett kattnät på balkongen. Fasaden och balkongplattorna måste lagas av fackman. Kan vi kräva medlemmen på kostnaden för att återställa fasaden?

Svar: En medlem får absolut inte vidta sådana åtgärder på utsidan av huset utan tillstånd

av styrelsen, som då kan villkora ett ja med krav att till exempel viss fackman ska utföra arbetet. Föreningen har rätt att åtgärda skadorna på fasaden. Ni kan begära ersättning av medlemmen för kostnaderna. Vägrar personen att betala måste ni dock gå till domstol med detta skadeståndskrav. Men observera att om medlemmen har satt upp nät redan och vägrar ta ner det får föreningen vända sig till Kronofogden för särskild handräddning. Fogden låter då ta bort nätet.

? Fråga: Styrelsen funderar över att byta fönster då både karmar och bågar är i uselt skick. Dessutom tror vi att våra energikostnader kan sjunka rejält om vi även byter till energiglas. Men nu har en ledamot påpekat att våra stadgar säger att medlemmar själva ansvarar för glas och bågar och att föreningen inte kan byta ut detta. Är det verkligen så?

Svar: Ja, era stadgar innebär att medlemmar har allt ansvar för fönstret utom målning och kittning på utsidan. Det i sin tur betyder att om fönstret behöver bytas eller renoveras blir det medlemmarnas sak att bekosta detta. Samma gäller det problem ni nämner med otäta fönster, det blir medlemmens problem. En medlem skulle alltså kunna byta fönster. Men ofta hör ju fönster och karm ihop, och karmen ansvarar föreningen för och då måste medlemmen ha föreningens tillstånd om även karmen ska bytas. Bostadsrättslagen tillåter att en förening i sina stadgar till exempel lägger över ansvar för fönster på medlemmar, och det skulle vara möjligt för er genom att ändra stadgarna.

Ändrade krav för energideklarationer

Regeringen har tagit beslut om nya regler för vem som kan upprätta energideklarationer. Den ursprungliga tanken med deklARATIONERNA var att minska energianvändningen men dessa har visat sig komma med dyra råd. Många bostadsrättsföreningar som genomfört deklARATIONERNA har noterat att råden skulle bli mycket kostsamma att genomföra som knappt skulle betala sig över lång tid. Nu genomförs ytterligare ändringar i systemet och den här gången handlar det om att en personcertifiering införs. I dagsläget ställs det inga särskilda fackkrav på ackrediterade företag eller personer. Från 1 januari 2014 blir certifieringen personlig och då med krav på specifik sakkunskap.



Förslag om amorteringsplan

Finansinspektionen föreslår att regeringen beslutar om att införa obligatoriska amorteringsplaner. Dessa innebär inte en obligatorisk amortering. Syftet ska vara att uppmärksamma bolånekunder om hur amorteringar påverkar boendekostnaden. Myndigheten menar att bankerna idag inte har ett intresse att ta upp amorteringar med kunderna. Men redan idag kräver de flesta banker obligatorisk amortering vid belåningsgrad som överstiger 75 procent av bostadens värde. Efter att amorteringsplanen är upprättad av banken och kunden ska denna göras tillgänglig för Finansinspektionen.



Bostadsrätterna Direkt ges ut av Bostadsrätterna som är en oberoende intresse- och serviceorganisation som arbetar för bostadsrättsföreningar i hela Sverige

Adress Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm **Telefon** 08-58 00 10 00 Frågor om innehåll? Vänd er till Bostadsrätterna

För insänt ej beställt material ansvaras ej **Ansvärgivare** Ulrika Blomqvist **Redaktör** Mats Lindbäck **Redaktionsråd** Kenny Fredman,

Peder Halling, Elisabeth Kalderén **Produktion** OTW Communication **Repro** Done **Tryck** Edita Arkpressen, Västerås