

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

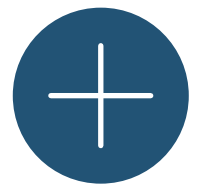
 Bostadsrätterna



Illustration: Rebecca ElFrost

Dags att kolla inomhusluften?

Så görs en obligatorisk ventilationskontroll



Innehåll

2019 – ett magert bostadspolitiskt år
Ny termin i Bostadsrättsskolan
Hemelektronik kan orsaka brand
Så mycket skiljer sig vattenpriserna åt

Vi hjälper styrelsen med stöd och rådgivning

Styrelserådgivning

Du som sitter i föreningens styrelse och vill prata med våra styrelserådgivare kan nå oss på:
Telefon: 0775-200 100
E-post: fraga@bostadsrattarna.se

Styrelserådgivningen är öppen måndag till fredag 9-12 och 13-16:30. Se vår webbplats för avvikande tider.

Det här är Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi hjälper styrelserna med stöd och rådgivning via våra jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperten. På bostadsrattarna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 500 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till oss på fraga@bostadsrattarna.se

Välkommen till

Bostadsrätterna Direkt

Bostadsrätterna Direkt ges ut av Bostadsrätterna och utkommer med tio nummer per år. Tips och idéer till innehållet? E-posta info@bostadsrattarna.se.

Ansvarig utgivare:

Ulrika Blomqvist

Redaktör: Eva Blomberg

Adress: Bostadsrätterna, Drottninggatan 2, 111 51 Stockholm

Telefon: 08-58 00 10 00

Produktion: OTW

Omslag: Rebecca Elfast

Repro: Jens Jörgensen

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Vd har ordet: Tyvärr inga större bostadspolitiska framsteg

Sart är det dags att ringa ut det gamla året, 2019, och det är aldrig fel att ägna lite tid åt tillbakablick.

I skrivande stund har vi på Bostadsrätterna precis genomfört Bostadsrättens dag, det första – och hittills det största – event vi ordnat helt i egen regi. Evenemanget, som var helt kostnadsfritt, erbjöd bland annat kurser, seminarier och rådgivning på plats. Vi har ännu inte hunnit utvärdera dagen, men vi kan konstatera utifrån många kommentarer och glada tillrop att Bostadsrättens dag var uppskattad. Vi drar förstås även lärdomar av det som kan bli bättre.

I vår omvärld, och även inom bostadsrättsfören, blir miljöfrågorna alltmer aktuella. Det såg vi inte minst på det stora intresset för seminarierna om laddplatser och solpaneler i bostadsrättsföreningar på Bostadsrättens dag. Det finns anledning att titta på hur ny teknik och miljötänk påverkar bostadsrättsföreningar framöver.

Bostadspolitiskt kan vi tyvärr inte heller i år se några större framsteg. Avsaknaden av förslag från politiken vad gäller att ge fler människor förutsättningar att köpa sin bostad håller i sig. Dock talas det en hel del om bostadsrelaterade frågor, vilket är positivt, men vi upplever det som mycket prat och lite verkstad.

Januariavtalet, som innehöll några men få punkter som avser bostadsfrågan, känns i den delen som en svag konstruktion som inte har mycket handgripligt att bidra med för den som ännu inte lyckats ta sig in på bostadsmarknaden. Och så här i slutet av året, och

inte heller i budgeten för 2020, ser vi några tecken på att den uppskovsränta som sas skulle försvinna verkligen realiseras.

Under våren valdes ett nytt fullmäktige för Bostadsrätterna vilket sker vart tredje år. Vi fick då också en ny ordförande, Erik Langby, som tog över efter Lennart Hedqvist.

I övrigt fortsätter vi att utveckla vår utbildningsverksamhet med bland annat fler digitala kurser framöver. Vi arbetar även för att medlemsförmånerna ska bli fler och till bästa nytta för er medlemmar – i dagsläget 8 500 till antalet. Fortfarande är dock vår styrelserådgivning den förmån som är mest uppskattad och du vet väl att du når oss på telefon och e-post 9-16.30 alla vardagar.

Med önskan om ett gott nytt föreningsår 2020! ◦

Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna



aktuellt



Foto: Shutterstock

Snart terminsstart för Bostadsrättsskolan

Alldeles nyligen ska Bostadsrättsskolans kurskatalog för våren 2020 ha landat i föreningens brevlåda. I kursutbudet återfinns både gamla godingar och nya inslag. Allt ingår i medlemskapet.

Sedan en tid tillbaka skickar Bostadsrätterna ut kursutvärderingar efter varje genomfört utbildningstillfälle. Detta för att undersöka hur viktiga Bostadsrättsskolans utbildningar är för er i styrelsen.

För oss har det varit glädjande att se hur uppskattade de är för våra medlemsföreningar. Alla utbildningar ingår som vanligt i medlemskapet.

Under våren erbjuder Bostadsrättsskolan åtta kurser och fyra seminarier på tio olika orter i Sverige.

Till de återkommande kurserna hör *Så funkar styrelsen* och *Så funkar ekonomin*. Med dem vill vi lägga en bra grund för vad som gäller i styrelsen och för medlemmarna samt sprida kunskap om hur föreningens ekonomi är uppbyggd.

Även kurserna *Koll som internrevisor* liksom *Lyckas med årsmötet* är utbildningar som återkommande ska ge kunskap, råd och tips inför den årliga stämman.

Ofta kommer frågeställningen upp i styrelsen om vem som ansvarar för vad i fastigheten och lägenheterna. Vi hoppas att den nya kursen *Nyttan med stadgarna* ska ge inspiration att gå igenom era stadgar för att se om de är tillräckligt tydliga.

Fastighetsteknik blandat med både juridik och ekonomi bjuder vi på i tre olika kurser: *Vindsbygge i föreningen* pekar på vikten av att både juridiken och ombyggnationen följer en viss ordning.

I både *Underhållsplan, upphandling och finansiering* och *Efter entreprenaden* tar vi upp sådant som är viktigt i ett byggprojekt såsom juridiken vid beslut och entreprenad, avtal och besiktningar.

Fyra seminarier erbjuder vi denna termin: *Minimera riskerna som hyresvärd*, *Köpa tekniska förvaltningstjänster*, *Samfällighetsförening i praktiken* och *Vad är valberedningens uppdrag?* där det sistnämnda är menat som ett inspirationsseminarium.

Läs mer om varje kurs under Bostadsrättsskolan på vår webbplats där även anmälan görs. ◦

Ny medlemsförmån: 15 procent rabatt på Sustend underhållsplan

Efter att ha granskat marknadens leverantörer av underhållsplaner väljer vi på Bostadsrätterna att rekommendera Sustend underhållsplan till våra medlemsföreningar. Genom ett avtal med Sustend får Bostadsrätternas medlemsföreningar 15 procent rabatt på den brf-anpassade versionen av Sustend underhållsplan. Den innefattar besiktningsrapport och en åtgärdslista för 50 år framåt i tiden som kan uppdateras digitalt.

Underhållsplanen fungerar som en grund för planeringen av styrelsens arbete och föreningens ekonomi. Den talar om hur fastigheten mår, vad som kommer behöva åtgärdas och när samt vad varje åtgärd kan komma att kosta. Vi hoppas att många av våra 8 500 medlemsföreningar kommer att välja att arbeta med en underhållsplan för att underlätta styrelsearbetet.

Läs mer om förmånen och gör en offertförfrågan på bostadsratterna.se/medlemsformaner (Obs: inloggning krävs.)

2019 års hyresförändring den högsta på sex år

För 2019 låg hyreshöjningen i genomsnitt på 1,9 procent i hyresbeståndet. Det är den högsta hyreshöjningen sedan 2013. En lägenhet på tre rum och kök kostar nu i snitt 7 147 kronor i månaden att hyra.

Sedan 1991 finns ett krav att fastighetsägare, däribland bostadsrättsföreningar, regelbundet ska utföra en så kallad obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Lagar och förordningar reglerar hur det ska gå till men hur genomför föreningen den rent praktiskt?



Dags för obligatorisk ventilationskontroll

– men hur går det till?

Dåligt inomhusklimat i bostäder och på arbetsplatser kan orsaka allvarliga hälsoproblem för människor.

För att förhindra det ska enligt plan- och bygglagen och dess förordningar en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, utföras regelbundet. Den görs oftast vart sjätte år men intervallet beror på byggnad och ventilationssystem (se faktaruta). Fastighetsägaren ansvarar för att den utförs.

Plan- och byggförordningen och allmänna råd från Boverket sätter ramar för hur det ska gå till och kommunens byggnadsnämnd är tillsynsmyndighet och kan i slutänden begära åtgärdsföreläggande.

– Kravet är att besiktningen ska göras, inte att den måste vara godkänd. Dock kan föreningen bli förelagd att åtgärda bristerna om de anses allvarliga. Och fastighetsägare är trots allt skyldiga att underhålla sina fastigheter, menar David Sjöqvist, styrelserådgivare i tekniska frågor på Bostadsrätterna.

Först och främst behöver styrelsen begära in offerter. Som så ofta annars bör de vara minst tre. På olika besiktningsföretags webbplatser går det att fylla i de uppgifter som är mest väsentliga om fastigheten, till exempel byggnadsår och typ av ventilationssystem.

– Ju bättre underlag företaget får desto bättre precision vad gäller priset men ofta räcker grunduppgifterna. Mer komplext blir det förstås om en fastighet har flera



olika typer av system som samverkar. Då kan det behöva bifogas exempelvis ritningar, luftflödesprotokoll och aggregatförteckning, säger David Sjöqvist.

När kontrollanten kommer

Det övergripande syftet med besiktningen är att kontrollera att systemet fungerar

som det är tänkt. För olika ventilationssystem krävs lite olika insatser och mätningar. Till exempel vid självdragsventilation kontrolleras att luftflöden finns och att don och kanaler är rena eftersom smuts kan minska flödena. Nedsmutsning har den effekten oavsett system.

– Vanligt är att en så kallad rökpena

används. Den tänds vid ventilen för att se att röken dras in, förklarar David Sjöqvist.

Om huset har mekanisk frånluft, det vill säga frånluftsventilation där flödena är fläktstyrda, mäter kontrollanten frånluftsflödena utifrån den byggnorm som gällde när huset byggdes och utifrån tillgängliga dokument, exempelvis ventilationsritningar.

– Fönster- och väggventiler kontrolleras så att ersättningsluften ska motsvara den luft som tas ut.

Vid till- och frånluftssystem, FT, mäts från- och tilluften så att det inte är obalans i systemet, det vill säga kraftigt under- eller övertryck.

– Obalans kan leda till märkliga konsekvenser, till exempel att det blåser ur eluttagen i väggarna. Eller att det blåser ur brevinkasten om de öppnas, förklarar David Sjöqvist.

Måste föreningen få tillträde till alla lägenheter?

– Det är upp till kontrollanten att avgöra. Om lägenheterna i stort sett är felfria kan det tänkas att kontrollanten anser att det räcker med stickprover. Men om kontrollanten börjar hitta återkommande fel kommer han eller hon troligen vilja komma in i alla lägenheter, menar David Sjöqvist.

Oftast ingår det i tjänsten att besiktningsföretaget aviserar medlemmarna men det är bra om föreningen förvarnar i god tid innan. Särskilt viktigt är det om det finns medlemmar som kan vara svåra att få tag i, som hyr ut i andra hand eller är bortresta mycket.

– Styrelsen kan behöva ta kontakt med anhöriga. Jag har till och med varit med om att behöva begära ut en bouppteckning, för att hitta en kontaktperson för en lägenhet, berättar David Sjöqvist.

I en stor förening kan kontrollen sträcka sig över 1–2 veckor med körschema för alla lägenheter, medan en liten förening kan klara av besiktningen på en eller ett par dagar. Medlemmarna är skyldiga att lämna tillträde för besiktningen. Styrelsen bör undvika att samla in nycklar då det innebär ett stort ansvar och risker.

Vanliga fel och försvärande omständigheter

Besiktningen blir antagligen godkänd om det påträffas någon enstaka felaktig ventil. Men om det exempelvis är obalans i hela systemet blir den inte det. Och många små fel kan också resultera i ett icke godkänt system.

Om föreningen har lokaler eller om det skett ombyggnationer, särskilt odokumenterade, kan det försvåra besiktningen och förorsaka problem. Det händer att medlemmar till exempel "bygger bort" en ventil genom att sätta ett nytt köksskåp framför så att föreningen inte kommer åt den kanal som man behöver åtkomst till. Detta tas då upp som ett fel i protokollet.

Ett annat vanligt problem är att medlemmen har kopplat en köksfläkt till ventilationskanalen. Därmed kan det uppstå följdproblem för andra i huset men ofta drabbar det även den egna lägenheten och dem som bor där.

Vem ska åtgärda felet?

Utgångspunkten är att den som enligt stadgarna ansvarar för den åtgärd som gjort att ett fel uppstått också ska åtgärda problemet. Ofta är det medlemmen.

Ibland har bostadsrätts-havaren gjort ingrepp i något som föreningen ansvarar för, till exempel bytt ut en ventil mot en felaktig sort av estetiska skäl. Då får medlemmen byta tillbaka till rätt sorts ventil. Alternativet är att föreningen byter och krä-

ver medlemmen eller tidigare medlem på "skadestånd" efteråt.

– Många gånger förstår inte medlemmen att bristerna försämrar boendemiljön och det kräver tålmod och pedagogiska förklaringar för att få medlemmen att inse det och värdet av att lösa problemet, förklarar David Sjöqvist.

Hans erfarenhet är att bostadsrätts-havaren trots allt löser problemet. Men det kan underlätta om styrelsen kan ge tips på hur en entreprenör går till för att hitta. Köksfläktar kan ibland byggas om till kolfilterfläktar så att de fungerar utan att koppla dem till ventilationskanalen.

Efter åtgärd

Efter att felet åtgärdats bör föreningen göra en ny besiktning eller uppdatera tidigare protokoll.

– Vänta inte med att åtgärda felet. Rekommendationen är att det görs inom rimlig tid, för med tiden dyker det upp nya saker som inte fanns vid första besiktningen, poängterar David Sjöqvist.

Ett intyg om besiktningen, som tillhandahålls av kontrollanten, ska anslås i trapphuset. Kontrollanten skickar protokollet till styrelsen och även till kommunens byggnadsnämnd. ◦

Tips inför OVK:n

- > Alla godkända funktionskontrolleranter finns i en förteckning på Boverkets webbplats.
- > Kontrollera att företaget har giltig ansvarsförsäkring.
- > Förvarna medlemmarna i god tid innan OVK ska ske. Ta särskilt kontakt med medlemmar som inte bor i huset eller är bortresta långa tider. Anhöriga kan behöva kontaktas.
- > Förbered genom att plocka fram ventilationsritningar och eventuella drifts- och projekteringshandlingar och skötselinstruktioner.
- > Ta fram tidigare OVK-protokoll för att se om några nya saker uppstått.

OVK ska göras med följande intervall:

> Byggnader med förskolor, skolor eller vårdlokaler oavsett typ av ventilationssystem.	3 års intervall
> Flerbostadshus med FT-, FTX-ventilation	3 års intervall
> Flerbostadshus med S-, F-, FX-ventilation	6 års intervall
> Radhus- eller kedjehusföreningar eller bostadsrättsförening med friliggande villor med FX-, FT-, FTX-ventilation.	Besiktning innan inflyttning. Inget krav på återkommande besiktning.

Benämning på olika fläktsystem

S-ventilation = självdragsventilation.

F-ventilation = fläktventilation där frånluftsflödena är fläktstyrda.

FT-ventilation = fläktventilation där både frånluft- och tilluftsflödena är fläktstyrda.

FX-ventilation = F-ventilation med värmeåtervinning.

FTX-ventilation = FT-ventilation med värmeåtervinning.

Förbättrad elektronik – på gott och ont

Foto: Shutterstock

Att ha platt-tv och byta till led-lampor hemma minskar risken att det börjar brinna medan vanan att låta mobilen ständigt ligga på laddning i soffan i stället ökar den. Så här kan du se om ditt hus och förhindra brand.

Inästna var tionde bostadsbrand där någon dött startade branden i en elektronisk produkt som exempelvis en tv-apparat, dator eller vitvara. Att ha en platt-tv minskar risken för brand jämfört med att ha en gammal tjock-tv-apparat. De har lägre effektuttag, byts oftare och det går inte att ställa levande ljus på dem. Att glödlampor ersätts av led-lampor i exempelvis adventsljusstaken ger också minskad risk för bränder, liksom att ersätta levande ljus med batteridrivna ljus. Men att ständigt ha batteridrivna prylar på laddning i eluttagen ökar i stället risken för brand. Den ökade direktimporten av elektronik via näthandel är också ett problem, eftersom billig elektronik inte alltid uppfyller svensk standard.

Många USB-laddare klarar inte kraven på elsäkerhet. Batterierna i mobiltelefoner och surfplattor blir varma under laddning och i extrema fall kan de överhettas vilket kan leda till brand.

Många människor använder också laddare som inte är anpassade till just den mobiltelefon eller surfplatta de har. Men bara för att laddningskabeln passar, betyder det inte att produkterna är säkra att använda med varandra.

Ladda helst mobiltelefonen eller surfplattan när du är hemma och vaken. Lägg produkten du laddar på hårt underlag, inte i sängen eller soffan, och ta bort föremål i närheten som kan börja brinna.

Bränder kan uppstå bakom kyl och frys genom att det samlas damm på kompressorer och kylslingor som täpper för luftcirkulationen. Det kan räcka med värmen från kompressorn för att dammet ska antändas.

Brand kan uppstå i diskmaskiner, torktumlare och tvättmaskiner av flera orsaker. Packa därför inte maskinerna för mycket och sätt inte på dem när du ska gå hemifrån. Luddet i filtret i torktumlaren kan också orsaka brand genom att det täpper för luftcirkulationen eller isolerar värmeelementet som då blir överhettat. ◦

Påminn era medlemmar om detta

- > Se till att ha fungerande brandvarnare.
- > Använd CE-märkta produkter och inte piratkopior av kända märken.
- > Ladda mobilen eller surfplattan på hårt underlag när du är hemma.
- > Dra ut kyl och frys då och då och dammsug på baksidan.
- > Packa inte disk- och tvättmaskin för mycket.
- > Rengör luddfiltret i torktumlaren regelbundet.
- > Installera spisvakt och rengör fläktfiltret regelbundet.



Fakta Bostadsbränder

- > Årligen sker cirka 24 000 bränder i bostäder i Sverige. Räddningstjänsten larmas till 6 000 av dem.
- > Risken att dö till följd av brand har mer än halverats i Sverige de senaste 60 åren. Men mellan 80 och 90 människor dör ändå i bostadsbränder varje år. Omkring tre gånger så många skadas.
- > 47 procent av dödsbränderna orsakas av rökning, och drygt var tredje brand startar i köket.
- > Nästan 60 procent av de som dör i bostadsbränder är över 65 år.
- > De som bor ensamma, har låga inkomster och som inte arbetar är mest sårbara.
- > I 35 procent av dödsbränderna startar branden i lös inredning, exempelvis möbler och madrasser.
- > Knappt var tionde bostadsbrand med dödlig utgång orsakas av elprodukter som tv-apparater, datorer och vitvaror.

Källa: Forskningsprojektet "Bränder i bostadsmiljö – Forskning för ett stärkt brandskydd" – ett samarbete mellan MSB och Brandforsk.

Förmåner för er som medlemmar

Vi vill göra våra medlemmars vardag enklare genom information, rådgivning och praktiska verktyg som finns tillgängliga för er via telefon, e-post och vår webbplats. Läs om några av medlemsförmånerna här.

Styrelserådgivning via telefon och e-post

Behöver er styrelse råd i någon särskilt svår fråga? Vi erbjuder vardagar kostnadsfri rådgivning per telefon och e-post inom juridik, ekonomi och teknik för våra medlemsföreningar.

Bostadsrättsskolan

Vi erbjuder också ett brett utbud av kostnadsfria utbildningar till er i styrelsen. Vi har även flera interaktiva digitala kurser att ta del av.

Föreningens egen webbplats

Genom Bostadsrätternas får ni möjligheten att skapa en egen webbplats för föreningen med hjälp av vårt verktyg.

Bostadsrätternas fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen har ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden och dessutom till ett förmånligt pris. Genom samarbetet med försäkringsmäklare Söderberg & Partners erbjuds fastighetsförsäkringar speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar.

Bostadsrätternas byggförsäkring samt renoverings- och ombyggnadsskydd

Försäkringarna är framtagna för att minimera oron med att flytta till ett nyproducerat hus eller i samband med större renoveringar, till- eller ombyggnationer. Båda försäkringarna ger ett tioårigt skydd.

- > Blanketter för bland annat avtal och ansökningar
- > Bostadsrätternas stadgemall
- > Mall för underhållsplan
- > Broschyren "Att bo i bostadsrätt"
- > Handboken "Bättre projekt"
- > Rabatter och erbjudanden genom olika samarbeten.



Foto: Shutterstock

Vad du betalar för vattnet i kranen varierar kraftigt beroende på var i Sverige du bor. Invånarna i den dyraste kommunen, Ockelbo, betalar fem gånger mer än i den billigaste, Solna. Det visar en kartläggning av VA-priserna som Nils Holgerssongruppen, där Bostadsrätterna ingår, har gjort.

Fem gånger dyrare dusch i Ockelbo än i Solna



Ockelboborna har den högsta årskostnaden för vatten och avlopp (VA), drygt 8 200 kronor. Lägst är den i Solna, där kostnaden är drygt 1 640

kronor per år.

- Vi ser kraftiga prisskillnader på vatten och avlopp mellan kommunerna. Förutsättningarna för kommunerna varierar visserligen men skillnaderna är så pass stora att de får en kännbar påverkan på konsumenternas privatekonomi, säger Hans Dahlin, ordförande i Nils Holgerssongruppen.

Generellt är VA-kostnaden som högst i kust- och glesbygdskommuner som Strömstad, Tjörn, Norrtälje och Nordanstig, medan den är som lägst i tätbebyggda kommuner som Stockholm, Huddinge och Västerås.

Prisutvecklingen varierar stort över landet. Nils Holgerssonrapporten visar att i 26 kommuner har taxan höjts med 10 procent eller mer det senaste året. Det kan innebära många hundralappars höjning från ett år till ett annat för konsumenterna.

- Det är olyckligt att fastighetsägare, däribland bostadsrättsföreningar, inte har någon möjlighet att förutse sina kostnader från ett år till ett annat. Och självklart slår det i nästa led hårt mot de boende när vattenräkningen drar iväg, säger David Sjöqvist, styrelserådgivare i tekniska frågor på Bostadsrätterna.

Klimatförändringarna kommer att föra med sig både fler skyfall med översvämn-

ningar och fler fall av akut vattenbrist framöver. Det ställer stora krav på en modernisering och klimatanpassning av Sveriges VA-nät. Den stora frågan blir då hur kostnaden för uppgraderingen ska fördelas.

- Troligen kommer även det att innebära höjda avgifter för hushållen framöver, konstaterar David Sjöqvist. ◦

Om undersökningen

Sedan år 1996 ger Nils Holgerssongruppen årligen ut rapporten "Fastigheten Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige". I rapporten "förflyttas" en bostadsfastighet genom landets samtliga 290 kommuner för att jämföra kostnader för sophämtning, vatten och avlopp, el och uppvärmning. Gruppens medlemmar är Bostadsrätterna, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sveriges Allmännyttan. Jämförelsen av VA-priserna i denna delrapport bygger på Svenskt Vattens taxestatistik för 2018.

Läs mer på nilsholgersson.nu



Hitta alla medlemsförmåner på bostadsratterna.se/medlemsformaner (inloggning krävs)



frågor/svar

Frågorna är
ställda av styrelse-
ledamöter per
e-post till [fraga@
bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

 Bostadsrätterna



Kan vi sänka avgifterna med en fast summa?

Vi tänkte sänka avgifterna i vår förening. Tanken från styrelsen är en generell sänkning med 300 kronor per månad och lägenhet oavsett storlek på lägenhet. Kan styrelsen besluta om en sådan sänkning eller måste vi sänka avgiften proportionerligt?

Svar: Ja, avgiftssänkningen måste ske proportionerligt utifrån nuvarande årsavgifter och lika för alla, till exempel med fem procent.



Foto: Shutterstock



Kan vi göra besiktningar när medlemmar flyttar?

Vår förening har tidigare inte haft någon rutin gällande besiktning i lägenheterna när en medlem flyttar ut. Har styrelsen rätt att begära tillträde för ett sådant ändamål? Avsikten är naturligtvis att se över de områden som föreningen ansvarar för, till exempel att radiatorer sitter kvar och liknande.

Svar: En förening har rätt att göra sådana besiktningar men vi brukar avråda från det.

Bostadsrättshavaren har underhållsansvaret för skicket i lägenheten och föreningen har egentligen inget med det att göra. Bara om vanvård förekommit som riskerar att leda till skador i andra delar av huset kan föreningen blanda sig i. Och om en medlem gjort ändringar som kräver tillstånd utan att sådant funnits kan föreningen kräva återställande bara om det går att bevisa att ändringen är till "påtaglig skada" för föreningen eller huset.

Ifall föreningen hittar diverse fel bör styrelsen vara försiktig med att berätta det för en köpare eftersom det kan leda till att köparen backar ur. Då riskerar föreningen att säljaren kräver skadestånd. Och om föreningen finner fel men inte upplyser köparen om detta kan köparen istället vända sig mot föreningen med krav. Föreningen kan heller inte säga nej till en försäljning även om fel har hittats som säljaren borde åtgärda. Det finns ett rättsfall där en styrelse felaktigt nekade medlemskap för en köpare och styrelsen fick då personligen betala ett miljöskadestånd.



Foto: Shutterstock



Kan styrelsen bestämma om solpaneler på taket?

Vi undersöker möjligheten att installera en solcellsanläggning på taket. Måste alla medlemmar vara för detta för att det ska gå att genomföra eller är det styrelsen som bestämmer? Om det ska beslutas på en stämma och vi ska rösta, räcker det då med att 2/3-delar svarar ja?

Svar: Installation av solcellsanläggning ses som en ombyggnad. Då ska en stämma besluta i saken. I det här fallet räcker det med enkel majoritet, det vill säga att mer än hälften säger ja.



Kan medlemmar som inte följer reglerna stängas av?

Vi kommer att be medlemmarna skriva på ett avtal där det står att de ska följa vissa regler i tvättstugan, till exempel att hålla tvättstugan i gott skick och att det inte är tillåtet att boka mer än en tid per tillfälle. Även att medlemmen ska vara klar när tvättiden är slut. Kan vi stänga av medlemmar som inte följer ordningsreglerna?

Svar: Föreningen kan ha ordningsregler om tvättstuga och därmed behöver de inte skrivas under av medlemmarna. Ni kan dock inte tvinga medlemmarna att skriva på avtal om ordningsreglerna och det går inte att "stänga av" en medlem från att använda tvättstugan. Missköter sig någon grovt får det i så fall prövas rättsligt ifall det räcker för uppsägning.



Vi vill ha farthinder nu – hur ska vi göra?

Vår förening ingår i en nybildad samfällighet tillsammans med två andra bostadsrättsföreningar. En väg som nyttjas av alla tre föreningarna ligger direkt utanför våra hus och trafikerades med hög fart. Vår bostadsrättsförening vill snarast få dit farthinder av något slag. Kan vi köpa in farthinder trots att det inte varit en stämma i samfälligheten ännu?

Svar: Om samfällighetsföreningen ska sköta vägen kan en enskild bostadsrättsförening inte sätta upp farthinder på eget bevåg. Det beslutet måste fattas av samfällighetsföreningen vilket innebär styrelsen i samfällighetsföreningen, om stadgarna inte säger något annat.