

sbcdirekt

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

HELENA HALVARSSON



Dags att se över lekplatsen

En lekplats på gården uppskattas stort av barn och familjer. Men för styrelsen i föreningen innebär lekplatsen ett ökat ansvar.

Få ifrågasätter vikten av säkerhet i barnens lekmiljö. Det är en självklarhet att barnen inte ska utsättas för risker. Barn som spelar hockey måste ha hjälm med visir, de som rider ska ha ridhjälm. Alla vuxna har ett ansvar för att hjälpa barnen att undvika faror.

På lekplatserna i Sverige skadas varje år enligt uppgift 6 400 barn så pass illa att de måste söka läkarvård. Den vanligaste typen av olycka är fallskador som står för 50 procent. Farligast är när barnet har fastnat med någon kroppsdel eller med kläderna i lekredskap. Olyckorna kan till exempel bero på att sanden som

ska mildra fallen är för hård, utrymmet kring redskapen för litet eller lekredskapen är slitna eller trasiga.

Gör regelbundna kontroller

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att lekplatsen underhålls så att risken för olycksfall begränsas (PBL 3:15-18). Tillsynsmyndighet är kommunens byggnadsnämnd. Som stöd för det sunda förnuftet finns sedan 1999 en europeisk standard med minimikrav för hur lekplatser ska utformas och skötas (SS-EN 1176 och 1177). Här finns noggrant beskrivet hur säkerhetsbesiktningar ska ge-

nomföras och dokumenteras. Standarden är frivillig men kan ses som vägledning för hur lagkraven i PBL ska uppfyllas.

För att leva upp till Standarden bör man göra regelbundna, ibland till och med dagliga kontroller av lekplatsen. Funktionskontroller bör utföras med 1-3 månaders intervall. Den kanske viktigaste besiktningen är en årlig genomgång av lekplatsens helhetsstatus. Ett besiktningsschema bör upprättas och följas.

Anlita en besiktningsman

För en årlig kontroll kan en certifierad besiktningsman anlitas som i protokoll dokumenterar status på alla lekredskap samt ytor. Det finns cirka 25 certifierade besiktningsmän med konsultansvar som kan åta sig detta.

Det är inte enbart gungor, rutschbanor och klätterställningar som räknas som lekredskap. Även saker som kan förutses komma att användas i samband med lek betraktas som lekredskap. Det kan exempelvis vara en egenhändigt byggd koja som finns inom fastigheten. Och även om föreningen inte har godkänt kojor vilar ansvaret för underhållet på föreningen.

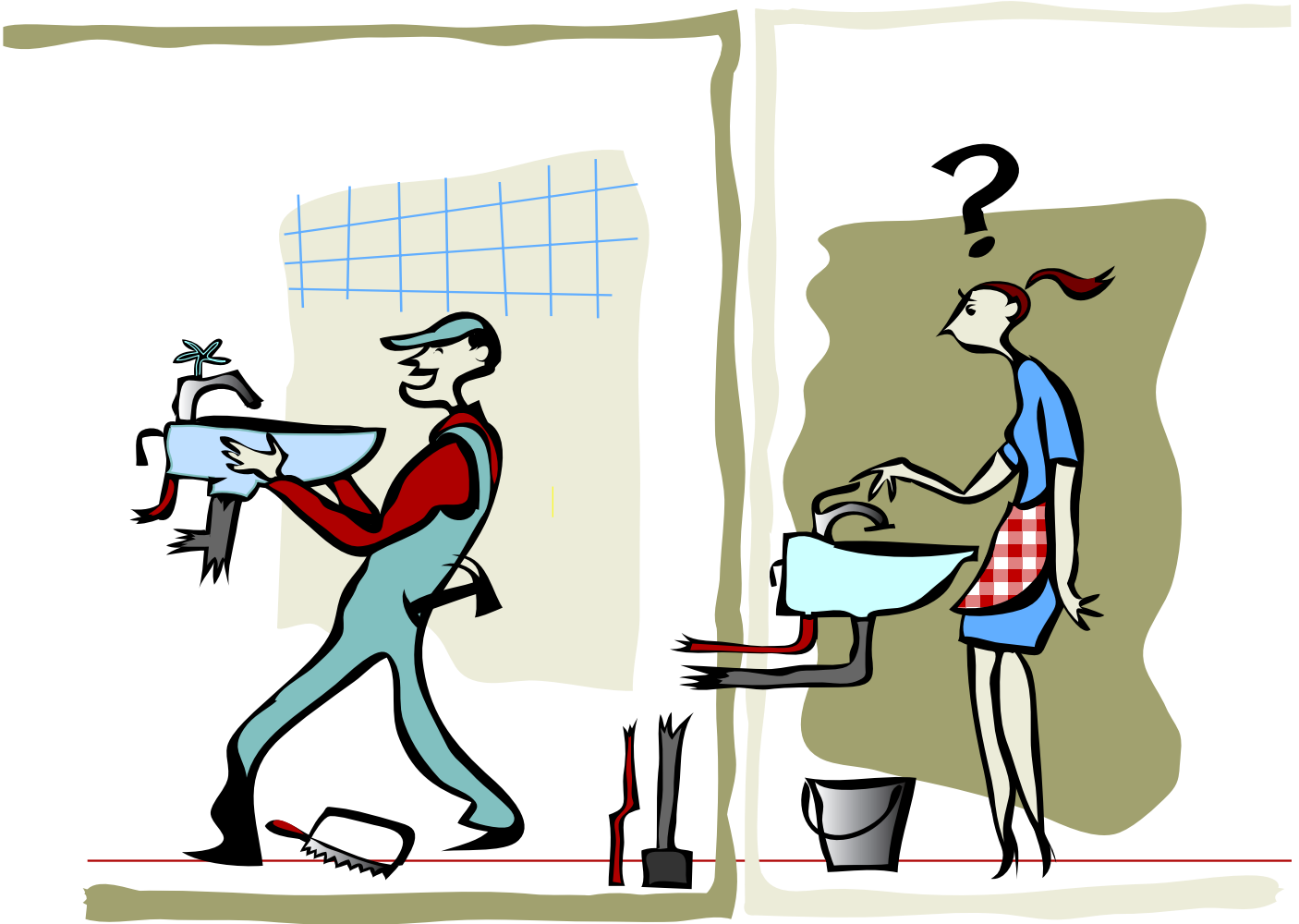
Lekplatsen är en viktig del av gårdsmiljön och med rätt underhåll ger lekplatsen ett trevligt inslag i miljön. Se underhållet av en lekplats som en värdehöjande insats och inte enbart som en kostnad.

mats.bergstrom@sbc.se

Lär mer:

Kompendiet "Lekplatsens säkerhet" av Björn Stahlenius och Europeanormerna EN 1176-1177 från SIS, Standardiseringskommissionen kan köpas hos Svensk Byggtjänst.

På nätet finns en bra broschyr från Hags, <http://www.hags.se/danyswe0212.pdf>. Även Konsumentverket, Boverket och Svenska Kommunförbundet har information att läsa på sina webbplatser.



FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

När behövs styrelsens tillstånd?

Föreningen svarar för huset, medlemmen svarar för lägenheten. Det är den enkla ansvarsfördelning som gäller.

Men när ändringar som medlemmar gör riskerar att påverka grannarna, eller föreningen – vad gäller då?

Ändringarna i bostadsrättslagen den 1 april i år förtydligar vilka ändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd.

Enligt den reviderade lagen krävs tillstånd från styrelsen för följande åtgärder.

1. Ingrepp som bostadsrättshavaren gör i bärande konstruktion, till exempel en bärande vägg. Detta gäller även om man fått bygglov för ändringen.
2. Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. Med detta avses bland annat installation eller förflyttning av våtutrymme, till exempel kök eller bad. Ändringar av elledningar omfattas dock inte av någon generell tillståndsplikt.

3. Annan väsentlig förändring av lägenheten. Det kan till exempel gälla om en lägenhets karaktärsdrag förändras eller att dess kulturhistoriska värde inte tas till vara.

Tillstånd från styrelsen krävs normalt inte för åtgärder som innebär flyttning av icke bärande väggar. Tillstånd krävs normalt inte heller för till exempel ommålning, tapetsering eller ny golvbeläggning.

Styrelsen får inte vägra tillstånd till ovannämnda åtgärder om de inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Även om det är fråga om en väsentlig förändring av lägenheten ska styrelsen alltså ha tungt vägande skäl för att inte ge tillstånd i det enskilda fallet. Det kan till exempel handla om nedtagning

av en vägg som, oavsett om den är bärande eller inte, är en del av husets brandskydd i form av brandceller.

För att föreningen ska kunna ge tillstånd till ombyggnad av lägenheterna i enlighet med stadgar och lag krävs att föreningens styrelse får en anmälan, eller förfrågan. Se därför till att föreningen har rutiner för hur förfrågan från medlemmarna ska gå till, vilket underlag som krävs och hur styrelsens eventuella medgivande ska lämnas. Gör också klart hur och vilka förändringar av lägenheterna som behöver dokumenteras i form av ritningar och var de sparas.

I föreningens stadgar kan man ta in bestämmelser som medger en mer vidsträckt rätt till förändringar utan styrelsens tillstånd. Men det går inte att i stadgarna begränsa medlemmarnas möjligheter utöver vad bostadsrättslagen anger.

Bestämmelsen finns i 7 kap 7 § bostadsrättslagen.

Nya elmätare på väg

Elmätarna ska bytas ut i alla bostadsrättsföreningar senast den 1 juli 2009. Det blir resultatet av Riksdagens beslut om propositionen "Vissa elmarknadsfrågor".

Elnätsföretagen blir skyldiga att mäta och läsa av elmätarna för samtliga kunder minst en gång i månaden. De nya kraven på månadsvis mätning, avläsning och rapportering för samtliga kunder förutsätter investeringar i nya elmätare som kan fjärravläsas.

Beslutet kräver nyinvesteringar som sammanlagt uppskattas kosta 10–15 miljarder kronor, kostnader som kommer att belasta kunderna.

Redan i dag är många försöksprojekt igång. Sollentuna Energi införde redan för fem år sedan fjärravläsning för alla kunder. Sydkraft har lanserat ett projekt med kvartalsavläsning och avskaffade förskottsdebiteringar. Vattenfall har utlovat en snabb övergång till månadsavläsningar för alla kunder som förbrukar mer än 8 000 kW per år.



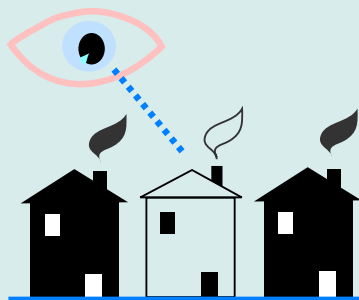
VATTENFALL

Alla bostadsrättsföreningar måste byta ut sina elmätare.

Hyror steg mest i hyresrätt

Mellan januari 2002 och januari 2003 steg konsumentprisindex, KPI, med 2,8 procent, medan de genomsnittliga höjningarna i hyresrätt var 2,6 procent. Samtidigt ökade avgifterna i bostadsrättsföreningar med i genomsnitt 1,7 procent.

Det framgår av SCBs årliga bostads- och hyresundersökning 2002. Den visar också att en hyreslägenhet med tre rum och kök kostade 4 780 kronor per månad i januari i år. Avgiften för motsvarande bostadsrätt var 3 570 kr.



KEROLID KLANG

Regeringen ser över ökta föreningar

Kommun- och bostadsminister Lars-Erik Lövdén föreslår en ändring av den lagstiftning som leder till att nya bostadsrättsföreningar riskerar att klassificeras som "ökta" under försäljningsperioden.

– Det är inte rimligt att en ny bostadsrättsförening hamnar i fel skatteklass under den tid det tar att få sålt merparten av bostadsrätterna. Det ger en osäker början för vanliga bostadsrättsföreningar, och så är inte lagstiftningen tänkt, säger Lars-Erik Lövdén i en kommentar.

Bostadsrättsföreningar indelas i så kallade äkta och ökta föreningar. För att betecknas som äkta ska en bostadsrättsförenings verksamhet till minst 60 procent bestå i att tillhandahålla bostäder till medlemmar i föreningens hus. Om mer än 40 procent av verksamheten består i uthyrning av lägenheter och lokaler kallas föreningen ökta.

Utredningsuppdraget kan ses som ett resultat av att SBC uppmärksammat myndigheterna på problemet för de nya bostadsrättsföreningarna.



VATTENFALL

Det behövs mer vatten i magasinen. Annars riskerar elpriserna att stiga ännu mer.

Fortsatt höga elpriser

I modern tid har de svenska vattenkraftmagasinen aldrig varit torrare. Och även om elföretagen i huvudsak inte producerar energi till kostnader som är direkt beroende av tillgången på vattenkraft, kommer elpriset att påverkas.

Statistiken visar att det andra halvåret 2002 blev unikt, med den sämsta tillrinningen till magasinen på över 50 år. Totalt saknades det knappt 15 TWh, vilket motsvarar halvårsproduktionen i mer än sex reaktorer av Barsebäcks storlek. Läget har inte heller förbättrats under inledningen av 2003.

Mycket talar därför för att vi även under våren och sommaren kommer att få leva med fortsatt mycket höga elpriser.

Tyck till om SBCs kurser!

Inför planeringen av höstens kurser skulle vi behöva veta mer om vilka önskemål som finns om kurser och när dessa bör äga rum.

Vi skulle uppskatta om du tog dig tid och besvarade följande korta frågor. Du kan skicka e-post, ringa eller skriva ner dina synpunkter och skicka in till oss. Syftet är att vi ska göra kurser som är anpassade till föreningarnas verkliga behov, kurser som ligger rätt både innehålls- och tidsmässigt.

Vi tackar på förhand att du tar dig tid och svarar på så många frågor som möjligt!

VÅRA 10 FRÅGOR

1. Vilka ämnesområden vill du som styrelseledamot att vi tar upp på våra kurser?
2. När vill du gå på kurs: förmiddag, eftermiddag, kväll?
3. Vill du delta i frukostmöte, till exempel: kl. 08.00–10.00?
4. Hur lång ska en kurs vara, två timmar, tre timmar, fyra timmar, eller annan längd?
5. När tycker du att en kvällskurs ska börja: kl. 16.00, kl 17.00, kl 18.00, annan tidpunkt?
6. Kan du tänka dig att delta i en hel-dagskurs, till exempel: kl. 09.30 – 16.00?



7. Tycker du att en och samma kurs ska vara uppdelad i flera avsnitt som hålls vid olika tillfällen?
8. Vill du att det finns kurser som riktar sig inte bara till styrelsen, utan också till övriga medlemmar i föreningen?
9. Kan du tänka dig att delta i ”Frågor och Svar”, det vill säga en kurskväll där deltagarnas frågor och våra svar och diskussionerna kring dessa är själva kursinnehållet (deltagarna måste anmäla sina frågor innan kursen)?
10. Ska SBC anordna kursresor utomlands?

ERA SVAR tas emot antingen via e-post till christer.hogbeck@sbc.se eller peder.halling@sbc.se, telefon 08-50115015 eller brev under adress SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Nya direktnummer till Medlemsservice

Nu kan alla medlemsföreningar ringa direkt till SBCs gemensamma Medlemsservice och det kostar aldrig mer än ett telefonsamtal till regionkontoret.

De nya telefonnumren är:

Syd: 040-664 67 95

Väst: 031-774 36 80

Mitt Västerås: 021-38 25 15 (inklusive Örebro)

Mitt Uppsala: 018-65 64 85 (inklusive Gävle)

Stockholm: 08-5011 5015

Norr: 060-67 80 79

Föreningar som förvaltas av SBC ringer naturligtvis även i fortsättningen direkt till sin förvaltare för att ställa frågor!

Frågor och svar

Hur ska valberedningen fungera?

SVAR Tanken är att valberedningen genom sitt arbete ska förbereda och därigenom underlätta valen på stämman och föreslå styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisors-suppleant.

För att underlätta för stämman kan valberedningen mycket väl också föreslå arvoden för styrelse och revisorer. Det finns inga formella regler om hur valberedningens arbete ska bedrivas.

Från vilken tidpunkt efter stämman måste styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för alla som är intresserade?

SVAR Senast en månad efter det att resultat- och balansräkning har blivit fastställda ska avskrift av årsredovisningen och revisionsberättelsen hållas tillgängliga.

Måste alla ”stadgeenligt inkomna motioner” bifogas kallelsen till stämman? Vi håller på att utarbeta nya stadgar och har tänkt oss att acceptera motioner senast 10 dagar innan stämman. Kommer det att fungera?

SVAR Nej. Motioner ska bifogas kallelsen till stämman, och då bör också styrelsens inställning till motionärens förslag (styrelsens bifalls- eller avslagsyrkande) framgå. Och eftersom kallelsetiden till stämman ska gå ut minst 14 dagar före mötet måste ni få in motionerna tidigare.

Stängt den 30 maj

Fredagen den 30 maj är SBCs alla kontor stängda.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
sbcdirekt@sbc.se www.sbc.se För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Torsten Gustafsson, Anna Mölgård och Mats Bergström

Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Primatryck