

din bostadsrätt



För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC. Nr 4 • November 2003 www.sbc.se



Arvodet:

Vad är styrelsens arbete värt?

Ovälkomna kryp:

Råd för att bli av med ohyran

Den uppkopplade familjen
- så fungerar det smarta hemmet

4/2003

innehåll

- 3 Dags att sälja bostaden?**
Goda råd inför affären
- 4-6 Det smarta huset**
Besök i ett uppkopplat hem
- 7-9 Diskussion kring arvoden**
Vad är styrelsearbete värt?
- 10-11 Jakten på ohyran**
Så blir du av med krypen
- 12 Krönika**
Bruksanvisning inför stämman

redaktion

Ansvärlig utgivare	Göran Olsson
Redaktionsråd	Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård, Peter Klaar och Mats Lindbäck
Produktion	Susanne Glennegård & Edvard Lind/ Journalistgruppen AB
Form	Journalistgruppen AB
Tryck, repro	Sörmlands Grafiska Quebecor
Adress	SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm
Tel	08-501 150 00
För insänt ej beställt material ansvaras ej.	

Det lönar sig att protestera

Ibland når vi faktiskt fram med sakargument till statsmakterna. Genom enträget arbete går det att få till stånd förändringar. Det kan vi konstatera efter att ha läst finansdepartementets förslag om att befria nybyggda bostadsrättsföreningar från risken att bli klassade som oäkta – bara för att alla bostadsrätter inte blivit sålda på rätt sida om ett årsskifte.

SBC har länge pekat på de underliga effekter som skapas av skattelagstiftningen om äkta/oäkta föreningar. Det har bland annat handlat om hur föreningar tvingats säga nej till daghem och äldreboende. Trots att samhället vill få fram lokaler för sådan verksamhet har skattessystemet förhindrat detta och rentav tvingat bostadsrättsföreningar att säga upp kommunen som hyresgäst för att rädda skattestatusen.

Den fråga som fick bostadsminister Lövdén att agera riskerade att helt stoppa nybyggandet av bostadsrättslägenheter. Om en nyproducerad bostadsrättsförening inte lyckas sälja minst sextio procent av lägenheterna före ett årsskifte klassas föreningen som oäkta. En effekt av detta är att de nyinflyttade inte kan få uppskov med flyttskatten och således inte ta med sig pengarna in i sitt nya boende. Det betyder i sin tur att mycket få skulle vare

sig ha råd eller våga teckna sig för en nybyggd bostadsrätt.

SBC har på olika sätt försökt uppmärksamma frågan. SBCs ordförande tillika riksdagsman Lennart Hedquist tog upp frågan i skatteutskottet. SBC har tillsammans med de andra bostadsrättsorganisationerna uppvaktat Lövdén. Även riksskatteverkets ledning har på samma sätt uppvaktats.

Arbetet har nu resulterat i dagens förslag. Och man har helt gått på SBCs linje nämligen att låta nybyggda bostadsrättsföreningar när det gäller uppskov alltid betraktas som äkta de första fem åren. Det är också glädjande att bostadsministern i förslaget säger att hela frågan om äkta/oäkta bör ses över. Det instämmer vi verkligen i! Dessa regler har blivit otidsenliga. Det kan inte vara vettigt att ha lagar som gör det mer lönsamt för vissa bostadsrättsföreningar att släcka skyltfönstren och anlägga cykelrum istället för att hyra ut utrymmena till affärslokaler.

Ulrika Francke,
vd SBC



Bostadsrättsnämnden ger opartiska yttranden

Vems ansvar är egentligen fuktskadan i badrummet? Och vem bestämmer när det är dags för stambyte?

Bostadsrättsnämnden erbjuder opartiska utlåtanden i tvister mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening.

Beroende på vad tvisten gäller kan man få den rättsligt prövad av hyresnämnd eller tingsrätt. Men att vända sig dit kan vara både krångligt och dyrt. En domstolsprocess tar oftast tid och kan vara svår att genomföra utan en advokat. Och den som förlorar riskerar att få betala både sina egna och motpartens kostnader.

Bostadsrättsnämnden erbjuder ett alternativ. Här kan man inom ett par månader få ett opartiskt yttrande. Det kan exem-

pelvis gälla frågor om vem som har ansvar för skador som uppstått, om vad som är skäligen krav på renovering och om vem som har ansvaret för att ta itu med störande grannar. Nämnden tar en mindre avgift för sitt arbete, den ligger på mellan 500 och 2 500 kronor.

Bostadsrättsnämnden har tillkommit på privat initiativ och är alltså inte någon myndighet. Nämnden har administrativt stöd av SBC, men är helt obunden då enskilda ärenden behandlas. Nämndens yttranden är inte bindande utan endast vägledande. Förfarandet är skriftligt och båda parter får ge sin syn på tvisten.

Nämnden nås under adress Bostadsrättsnämnden, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Så gör du en god affär

Att sälja sin bostad är en komplicerad process som kan vara värd mäklararvodet. Men se alltid till att förhandla om provisionen.

Det rådet ger Göran Olsson, jurist och vice vd på SBC.

Den som kan avsätta tid, klarar av juridiska frågor och är bra på förhandlingar, kan säkert sälja sin bostadsrätt på egen hand. Men det är en komplicerad affär med fallgropar för såväl säljare som köpare. Att anlita en mäklare är därför en god idé för de allra flesta.

För att mäklaren ska kunna göra ett bra jobb krävs det en del av säljaren. Mäklaren behöver få tillgång till bland annat utdrag ur lägenhetsförteckningen, årsredovisningar, underhållsplaner, stämmoprotokoll, stadgar och vissa överlåtelseavgifter. Därtill kommer gamla köpekontrakt och förmögensvärdet på bostadsrätten.

VAR NOGA I VALET AV MÄKLARE

Göran Olsson pekar på att dagens mäklare arbetar i en huvudsakligen seriös bransch som måste iakttä god mäklarsed och vara registrerade hos en statlig myndighet som övervakar marknaden. Mäklaren måste också ha en objektiv grundinställning till uppdraget.

Var noga med att välja en mäklare som kan just det område du ska sälja i.

Göran Olssons råd är också att lämna uppdraget till endast en mäklare. Det är heller inte lämpligt att sälja på egen hand om man kommit överens om så kallad ensamrätt med mäklaren. Då har mäklaren i vissa fall rätt till provision.

När det gäller mäklarens provision så finns det ingen naturlag som säger att den måste vara av en viss storlek. Den är alltid förhandlingsbar, påpekar Göran Olsson.

– Har du ett attraktivt objekt som kan säljas snabbt utan särskilt många annonser kanske du inte ska betala lika mycket som när mäklaren måste arbeta länge och ensträget med objektet.

Säljaren bör så snart som möjligt berätta för sin bostadsrättsförening att lägenheten är föremål för försäljning, eftersom tänkbara köpare ringer och vill ha upplysningar.

När visningsdagen närmar sig måste ock-



HELENA HALVARSSON

Glöm inte att förvarna grannarna när det är dags för visning av din lägenhet.

så övriga grannar vara underrättade. Ty vid den intensiva visningstimmen kan det vara många spekulanter som trängs i entrén och letar efter den annonserade lägenheten.

HÅLL DIG BORTA

Generellt föredrar mäklare att säljaren håller sig borta vid visningen. Däremot måste säljaren vara med i bakgrunden vid budgivningen eftersom det är säljaren och inte mäklaren som accepterar en köpare.

– Av etiska skäl bör säljaren hålla ett accepterat pris till köparen. Men ta för säkerhets skull en kreditupplysning på köparen. En sådan bör mäklaren bistå med. Säljaren ska känna sig säker på att köparen inte har en trasslig ekonomi. Nästan alla sådana här affärer ingår i någon form av kedjeaffär, säger Göran Olsson.

Försäljning av bostadsrätt måste redovisas till skattemyndigheten. Resultatet tas upp i deklarationen året efter försäljningen. ■

Björn Lennestig

MER INFORMATION

Läs mer om att sälja bostad i boken "Välja bostadsrätt, köpa-bo-sälja" författad av Göran Olsson i samarbete med Svensk Byggtjänst.

I Riksskatteverkets informationsskrift "Försäljning av bostadsrätt" finns information om vad som gäller kring uppskov av skatt vid försäljning av bostadsrätt.

Broschyren och blanketter går att hämta från RSV:s hemsida, www.rsv.se

Datorerna underlättar hushållssysslor för Eva Blomberg och Ola Nyman, här med dottern Moa i famnen.



På besök i det smarta h

Efter ett par års stålbad för IT-branschen satsar elektronikjättar och vitvaruföretag åter på smarta hem och kloka kylskåp. Din bostadsrätt besökte kvarteret Ringblomman, på Södermalm i Stockholm, där Skanska byggde smarta lägenheter redan år 2001.

Text Michael Masoliver Foto Stefan Borgius

Det lilla kameraögat ovanför porttelefonen är ur funktion. Liksom nästan all teknik i kvarteret styrs bildöverföringen av ett datorprogram.

Ola Nyman kommer springande nedför trapporna:

– Systemet håller på att uppdateras. Men jag hörde i alla fall din röst.

Vi befinner oss hemma hos Ola Nyman och Eva Blomberg i Skanskas fastighet Ringblomman 1, vid Ringvägen i Stock-

»Vi har en del strul med datorn som brukar hänga sig och måste startas om.«

holm. Dottern Moa som föddes i maj sover middag i föräldrarnas sovrum, där utsikten vetter mot Eriksdalslundens kolonilotter och Årstaviken.

Det är ett trivsamt hem av senaste modell, med stora fönster och öppna ytor, oljad ekparkett och rostfritt kök. Fyra rum har fördelats väl på 121 kvadratmeter. De ursprungliga planerna för Ringblomman skvallrade inte om att här skulle uppföras 59 smarta lägenheter. Arkitekten fick uppdraget att rita ett modernt kvarter som hängde ihop med omgivningen.

– Men huset kom att byggas just när IT var på modet, berättar Ola Nyman. Därför ville man utrusta fastigheten med den senaste tekniken.

DISKRET DATORSKÄRM

Ringblomman blev ett uppmärksammat projekt, liksom JM:s kvarter Vallgossen på Kungsholmen i Stockholm. Ringblomman blev ett första utkast till den nya tidens boende och visade på ett handfast sätt hur toppmodern IT förmår att underlätta våra hushållssysslor. Den stora IT-kraschen kylde visserligen ner den febrigaste entusiasmen. Men faktum är att man åter kan skönja ett försiktigt intresse för smarta hem.

Ola Nyman och Eva Blomberg flyttade in i februari 2002. Allt blev inte som det var tänkt: kylan kan inte själv beställa hem mjölk och mozzarella. Någon centraldammsugare blev det heller inte. Men familjen beklagar inte flytten från Helgalundens tjugotalskåk på andra sidan av Ringvägen.

hemmet

Det smarta hemmets hjärna är inrymd i en liten skrub, bräddfyllt av säkringar och sladdar, som i sin tur leder vidare till fastighetens nätverksserver. Hemmets hjärta finner vi i köket, i form av en diskret datorskärm som hänger på sidan av kylskåpet. Det är Electrolux omtalade satsning på smarta hem, e2Home, en sorts elektronisk husa eller hjälpreda för det moderna hushållet.

Det är tur att den svenska vitvarujätten



Pekskärmen i köket är det smarta hemmets hjärta. Med hjälp av fem huvudmenyer kan man göra allt från att föra in aktiviteter i veckoschemat till att övervaka förbrukningen av el, värme och vatten.

erbjuder utmärkt service: systemet är långt ifrån driftsäkert. Ola Nyman skrattar och säger att det är som på jobbet:

– Vi har en del strul med datorn som brukar hänga sig och måste startas om.

Med van hand demonstrerar han pekskärmens fem huvudmenyer och deras funktioner. Från skärmen kan inomhustemperaturen regleras ned till minsta decimal. Här kan man föra in födelsedagar och aktiviteter i ett veckoschema. Härifrån kan man skicka och ta emot mejl och sms, kontakta andra familjemedlemmar med hjälp av kom-ihåg-lappar och korta ljudmeddelanden samt skicka inköpslistor till den egna mobilen. På pekskärmen kan man också övervaka hushållets förbrukning av el, värme och vatten och därmed uppskatta energikostnader.

Här kan man också försätta lägenheten i viloläge inför en semesterresa och aktivera slumpvis tändning och släckning av lampor för att förvillna presumtiva inbrottsjuvar. För säkerhets skull finns ett säkerhetssystem som slår larm per mejl eller sms om det skulle börja brinna eller läcka vatten eller om någon skulle försöka sig på ett inbrott.

Ola Nyman och Eva Blomberg bekräftar att många funktioner är just så smarta som det var tänkt. Ändå kan de bara enas om tre lösningar som de inte skulle vilja vara utan: den elektroniska bokningen av tvättstugan,

de elektroniska nycklarna och bredbandsuppkopplingen.

Ola Nyman pekar på skärmen och hamnar på sidan för bokningar. Här kan man inte bara boka tvättid på ett bekvämt sätt, här kan man dessutom be datorn att skicka en påminnelse per mejl eller sms så snart det blir dags.

ELEKTRONISK NYCKEL

Eva Blomberg berättar om när hon slarvade bort den elektroniska nyckeln, som öppnar ytterdörren, porten, tvättstugan, föreningslokalen, garaget samt bottenvåningens postfack. Den försvunna nyckeln kunde omedelbart spärras och ersättas med en ny nyckel.

Båda har reflekterat över sårbarheten hos ett hushåll som inte bara använder el utan dessutom styrs helt och hållet av datorsystem. Fördelarna överväger emellertid nackdelarna, särskilt under de veckor då hushållet utökas med Ola Nymans söner från ett tidigare äktenskap, Petter Nyman, 13, och Fred Nyman, 11.

Tack vare Ringblommans bredbandsuppkoppling, som tillåter hela familjen att vara ute på nätet samtidigt från var sin dator utan att telefonlinjen blockeras, kan de vuxna lugnt betala sina räkningar medan barnen chattar eller laddar hem musik. ■

► Det hänger på bredbandet

Det smarta hemmet är åter på frammarsch. Den här gången handlar visionerna mer om hemmakontor och underhållning än om intelligenta kylskåp.

Men precis som förr, så är det på bredbandet det hänger.

I slutet av 1990-talet grundade den karismatiska webbutvecklaren Jonas Birgersson Bredbandsbolaget. Med hjälp av intensiv marknadsföring och mediabevakning skapade han ett begrepp som snart sagt alla känner till – bredband.

Ursprungligen syftar den tekniska termen ”broad band” på förmågan att parallellt sända och ta emot många elektroniska meddelanden, men i dag står den för snabb anslutning till Internet.

Birgersson och Bredbandsbolaget hävdade att anslutningen skulle ske med ett så kallat LAN – ett separat nätverk inom fastigheten på samma sätt som det finns lokala nätverk på de flesta arbetsplatser. Ett LAN kräver nyinstallation av kablar till alla anslutna lägenheter och installationskostnaden blir relativt hög. Men man får ett stabilt nät som bygger på välbeprövat och framtidssäker teknik.

OLIKA LÖSNINGAR

Kabel-TV-bolagen Comhem och UPC menar däremot att det är onödigt att dra nya kablar i huset – deras finns ju redan i de flesta flerfamiljshus. Teoretiskt erbjuder de samma, om inte bättre möjlighet att ansluta till Internet genom att ta bandbredden från det utrymme som normalt upptas av en eller flera TV-kanaler.

Telebolagen, å sin sida, har utvecklat tekniker för att använda de vanliga telefonledningarna för datatrafik, så kallad XDSL. Förutom att det går snabbt, riktigt snabbt, så går det bra att samtidigt tala i telefonen och skicka data till Internet. Förutsättningen är att man bor relativt nära en telestation, men man är inte beroende av att få grannarna att ansluta sig – det går bra med enskilda abonnemang.

Hastigheten, då – den fråga som alla ta-

lade om? Oavsett vilken teknik man valt häpnar de flesta över hur fort det går att surfa runt på internet – och hur oändligt långsam det kan gå ibland. För som regel beror inte hastighetsbegränsningarna på vilken anslutning man valt – det är istället Internet, anslutningspunkterna i nätverket och webbservrarna, som är flaskhalsar.

EN MILJON UPPKOPPLADE HUSHÅLL

Så för vanlig surfning och e-postning spelar teknikvalet ingen större roll. Däremot när det gäller tjänster inom, eller nära det egna nätverket, som till exempel onlinespel eller nedladdning av filmer och tv-program, då är hastigheten högtintressant. Till det erbjuder både Bostream och Bredbandsbolaget anslutningar med ”blixtnabba” 10 Mbit per sekund.

Jonas Birgersson må vara borta från scenen, men utvecklingen har fortsatt. För det är revolutionerande att man för en fast månadskostnad har möjlighet att alltid vara uppkopplad och alltid kunna nå världens största nätverk.

Samtidigt kan man konstatera att utvecklingen inte gått så snabbt som man kanske trodde i början av 90-talet. För trots att mer än en miljon hushåll vid början av året hade möjlighet att få bredband, så var det bara drygt hälften har valt att utnyttja den möjligheten. ■

Mats Lindbäck

Här finns mer information om bredband

- Post- och telestyrelsen, www.pts.se
- Allt om bredband, en oberoende informationskälla, www.alltombredband.se
- Den svenska konsumentorganisationen Cint ger omdömen om leverantörerna. Klicka på fliken Tele&IT, www.cint.se
- Internetworld, klicka på Bredbandsguiden i vänstra spalten så hittar du en komplett och aktuell lista med leverantörer. www.internetworld.se

? Jag ska sälja min bostadsrätt.

Vad har jag för ansvar? Köparen har väl undersökningsplikt?

! Ja, köparen har alltid undersökningsplikt när han köper en bostadsrätt. Det innebär dock inte att du som säljare automatiskt går fri från ansvar. Du kan bli ansvarig för vissa dolda fel precis som vid en fastighetsförsäljning. Det räcker inte att sälja ”i befintligt skick” för att bli friskriven från eventuella fel och brister. Se därför till att köparen blir uppmärksam på allt som du anser vara brister så att det inte blir något trassel senare. Är du medveten om något fel måste du tala om det. Det är alltid lättare att reda ut saken direkt.

? Jag har fått tillstånd av styrelsen att hyra ut min lägenhet i andra hand under ett år. Hur mycket kan jag ta ut i hyra?

! Du får inte ta ut mer än skälig (rimlig) hyra när du hyr ut i andra hand. Det är inte tillåtet att utan vidare ta ut din egen kostnad för lägenheten, det vill säga avgiften plus räntan på dina lån. Hyran får inte vara högre än för en motsvarande hyreslägenhet. Tar du ut för mycket hyra kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden som kan besluta att du blir återbetalningskyldig. Du kan ta reda på vilken hyra du har rätt att ta ut genom att fråga hyresnämnden eller allmännyttan på orten.

? I vår förening har vi ett gift par som båda sitter med i styrelsen trots att det bara är den ena som är medlem i föreningen. Är detta tillåtet?

! Ja, om inget annat bestäms i stadgarna kan också en medlems sambo eller make vara styrelseledamot utan att själv vara medlem. Givetvis har de då varsin röst (vilket de inte har på stämman).

»Det är alltid svårt att säga vad arbetet är värt eller inte värt, men det handlar naturligtvis om ett stort ansvar«

Jan Gustafson, Bf Rådjuret, Östermalm, Stockholm.

Arvodet är ett bevis på uppskattning

Ska en styrelse arvoderas för sitt arbete och i så fall – hur mycket är det värt?

I många föreningar skapar frågan om arvoden debatt. Din Bostadsrätt har diskuterat ämnet med representanter från tre föreningar.

Text Åsa Lovell Foto Stefan Borgius

Lasse Olofsson är ledamot i Brf Mimer i Haninge, som äger 126 lägenheter. Jan Gustafson är kassör i Bf Rådjuret på Östermalm, där 22 lägenheter och tre hyreslokaler ingår. Mats Nordström håller i ordförandeklubban i Brf Kabinen i Täby, med 118 lägenheter.

Alla tre får arvode för sina insatser.

– Jag tycker det är självklart att styrelsen ska få arvode, säger Mats Nordström. Det handlar inte om betalning för det arbete man utför. Jag betraktar det snarare som en symbolisk summa.

Jan Gustafson påpekar att styrelsen förvaltar stora värden.

– Det är alltid svårt att säga vad arbetet

är värt eller inte värt, men det handlar naturligtvis om ett stort ansvar, säger han.

INTE FÖR PENGARNAS SKULL

Arvodets vara eller icke vara har aldrig skapat några större diskussioner inom någon av de tre föreningarna. Snarare är det ett ämne som betats av fort på årsstämmorna. ►

► Jag tror inte att det är en känslig fråga inom vår förening. Snarare verkar det vara så att ingen har någon åsikt, säger Mats Nordström.

Han har suttit i styrelsen i elva år, de senaste tre åren som ordförande. Under lång tid har styrelsens fem ledamöter och tre suppleanter fått dela på drygt 20 000 kronor per år. Vid senaste stämman höjdes beloppet till 38 600 kronor. Därutöver betalar föreningen mötesersättning.

Mats Nordström sitter inte i styrelsen för pengarnas skull. Han engagerar sig för att han tycker det är roligt och ser inte styrelsearbetet som betungande. Däremot tycker han att det finns brist på förståelse bland medlemmarna om det arbete som styrelsen utför.

– Mycket av det arbete vi gör syns aldrig. Folk förväntar sig att saker ska fungera. Arvodet blir ett slags bevis på uppskattning, säger han.

STÄMMAN HÖJDE ARVODET

Lasse Olofsson delar hans åsikt. Vid senaste stämman höjde valberedningen arvodet till 120 000 kronor per år.

Vi i styrelsen hade sagt ifrån att arvodet inte skulle höjas mer, men valberedningen valde ändå att göra så. Jag tror att medlemmarna uppskattar vårt jobb och är angelägna om att vi stannar kvar, säger han.

Brf Mimers styrelse består av sju leda-

»Mycket av det arbete vi gör syns aldrig. Folk förväntar sig att saker ska fungera.«

Mats Nordström, Brf Kabinen, Täby.



»Det är alltid någonting som måste ordnas med. Häromdagen hade ett träd blåst ned och då är det styrelsens uppgift att ta hand om det.«

Lasse Olofsson, Brf Mimer, Haninge.

möter och två suppleanter. Många av dem har suttit i styrelsen i uppåt 15 år. Föreningen har också sex husombud och två kulturombud som får arvode för sina insatser. Husombuden ansvarar för var sitt trapphus och kulturombuden ordnar vår- och höststädning, julpyssel, kräftsvisor och pubkvällar.

För att spara pengar efter fastighetskrisen, då föreningens ekonomi försämrades väsentligt, tar styrelsen även hand om skötseln av fastigheten. Det handlar om exempelvis gräsklippning och snöröjning. Föreningen har köpt in maskiner, och den som utför arbetet får en timpenning på 100 kronor före skatt.



Det är alltid någonting som måste ordnas med, säger Lasse Olofsson. Häromdagen hade ett träd blåst ned och då är det styrelsens uppgift att ta hand om det.

MÖJLIGHET ATT PÅVERKA

Styrelsen i Bf Rådjuret sysslar mest med mer traditionella styrelseuppgifter. Styrelsen består av tre ledamöter och en suppleant. Jan Gustafson och ordföranden har samarbetat i 15 år och de invanda rutinerna gör att arbetet går effektivt.

I Bf Rådjuret lägger styrelsen själv fram förslag på arvodets storlek vid varje årsstämma. I dagsläget är arvodet 7 000 kronor per år.

Vi är ju en liten förening och kan inte ta ut så mycket pengar i arvode. Vi har tittat på vad som är rimligt med tanke på intäkter och kostnader, säger Jan Gustafson.

När föreningen genomförde ett stambytte för några år sedan valde den dock att för tillfället höja arvodet på grund av det stora merarbete stambytet innebar för styrelsen. Jan Gustafson tycker att det var en vettig lösning, men han skulle med glädje fortsätta att sitta i styrelsen även utan arvode.

Att köpa sig en bostad är ju en av de största investeringarna man gör i livet. Och det här ger mig en möjlighet att påverka min boendemiljö. Dessutom tycker jag att arbetet är intressant och jag lär mig mycket, säger han. ■

Färsk statistik om arvoden ger ingen tydlig bild

Tar de flesta styrelser ut arvode och i så fall hur mycket? Finns det samband med storleken på föreningen? För att få svar har Din bostadsrätt gått igenom statistik som omfattar drygt 1 500 bostadsrättsföreningar.

Resultatet pekar på att det är föreningens historia och tradition, snarare än storleken, som bestämmer arvodet.

Materialet omfattar stora och små föreningar, från norr till söder. Ett antagande var att det skulle finnas skillnader som gick att relatera till bostadsrättsföreningens storlek, enligt följande resonemang.

• Inget arvode i små föreningar

I riktigt små föreningar känner man varandra och uppdragen som styrelseledamot kan cirkulera mellan medlemmarna. Och om alla, sett över tiden, jobbar ungefär lika mycket för föreningen är det ingen större vits att ta ut arvoden som ska beskattas. Då är det bättre att hålla föreningens avgifter så låga som möjligt.

• Högt arvode i mellanstora föreningar

I mellanstora föreningar, med omkring 30 till 60 lägenheter, är ekonomin mer omfattande och omsättningen av medlemmar ofta större. Samtidigt kan arbetet vara mer krävande och det gör det svårare att rekrytera nya styrelseledamöter. I många fall arbetar också styrelseledamöterna praktiskt med fastighetsskötarsysslor och vicevårdsuppgifter. Det motiverar ett högre arvode.

• Lägre arvode i stora föreningar

I föreningar med fler än 60 lägenheter finns större möjlighet att betala för professionell hjälp med förvaltningen – och det resulterar i en annan karaktär på styrelsearbetet. Det borde leda till ett lägre arvode eftersom detta mer är ersättning för ansvarstagande än direkta arbetsinsatser.

Undersökningen av de 1 500 föreningarna visade dock ingen entydig bild. Drygt 40 procent av föreningarna tar inte ut något arvode alls – eller tar ut det på ett sätt som inte bokförs som arvode. Tar man ut arvodet som till exempel middagar eller ersättning för nedlagt arbete ”försvinner” arvodeskostnaden in bland andra kostnader.

I de övriga föreningarna ligger arvodet i de allra flesta fall på mellan 500 och 1 500 kronor per lägenhet – oavsett föreningens storlek. Så i stället för snygga normalfördelningskurvor och klara samband visar statistiken att föreningar som tar ut arvode gör det på grunder som inte så lätt fångas i diagram. Det tycks mer handla om föreningens historia och tradition, än om storlek och grad av arbetsinsats. ■

Mats Lindbäck

SBCs rekommendationer om arvoden

- Styrelsearvodet bör främst ses som en ersättning för det ansvar som det innebär att på ett korrekt sätt förvalta och utveckla bostadsrättsföreningen.
- Därutöver ska föreningen betala styrelseledamöter eller boende som gör särskilda arbetsinsatser – det är i längden ohållbart om föreningen måste förlita sig på en enskild eller liten grupp oavlönade arbete.
- En dålig insats i styrelsen kan aldrig ursäktas med att styrelsearvodet är för lågt.
- Styrelsearvodet bör sättas på en nivå som både de boende, styrelsen och kommande styrelse upplever det som rimlig.
- Bostadsrättsföreningen ska på stämman besluta om arvodet till styrelsen och ersättningsprinciper för arbetsinsatser.

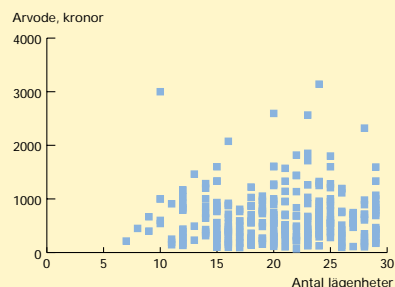
Storleken har liten betydelse

I 60 procent av de 1 500 undersökta bostadsrättsföreningarna fick styrelsen arvode.

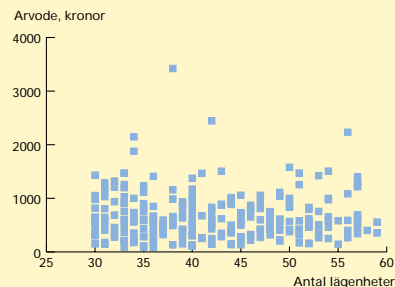
Diagrammen visar nivåerna på arvodet i en liten, medelstor respektive stor förening. Arvodet är beräknat på årsbasis, per lägenhet i föreningen.

Resultatet visar att en ersättning på mellan 500 och 1 500 kronor per lägenhet är mest vanlig – oberoende av föreningens storlek.

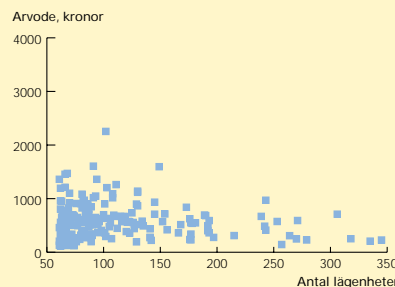
Arvode per lägenhet i föreningar med 5–29 lägenheter



Arvode per lägenhet i föreningar med 30–59 lägenheter



Arvode per lägenhet i föreningar med 60–349 lägenheter





Anna Engwall och Christer Johansson letar myror hemma hos Maud Fog. Saneringen har varit lyckad, de hittar inte en enda myra.

Den är bara två millimeter stor, men kan ställa till med mycket besvär. Faraomyran är ett av de obehagliga kryp som kan invadera våra lägenheter.

Skadedjurssanerarna Christer Johansson och Anna Engwall ger råd om hur man gör för att bli av med ovälkomna gäster.

Text Susanne Glennegård Foto Kenneth Hellman



Jakten på ohyran

På väggarna nere i tvättstugan, tillräckligt långt upp för att inte kunna nås av små barn, sitter små fyrkantiga behållare. De innehåller ”Protekt B”, ett förgiftat bete. Det ska locka fram små, små bärnstensfärgade myror, så kallade faraomyror. Förhoppningen är sedan att arbetarmyror ska ge förgiftad mat till sina drottningar. Och så blir det slut på den myrkolonin.

Tydligen har planen lyckats, för hur noga skadedjurssanerarna Christer Johansson och Anna Engwall från Anticimex än undersöker skrymslen och vrår, hittar de inte en enda myra.

Från fastigheten på Södermalm i Stockholm har det under en längre tid kommit in flera anmälningar från boende som hittar faraomyror i sina lägenheter.

– När det blir tillräckligt många anmäl-

ningar tar vi tillsammans med fastighetsägaren, eller bostadsrättsföreningen, ett beslut att se över hela huset, säger Christer Johansson.

Det innebär besök i alla lägenheter och kontroll av gemensamma utrymmen.

OBEHAGLIG UPPTÄCKT

Hemma hos Maud Fog som bor några trappor upp undersöker Anna Engwall och

Christer Johansson om det finns myror kvar.
– När de var här förra gången fick jag flytande bete och instruktioner om hur jag skulle göra, säger Maud Fog och håller upp en liten plastflaska.

Inte heller här hittar de några kryp.

– Men man ska inte vara alltför säker, understryker Christer Johansson.

Faraomyrorna har nämligen en osedvanlig begåvning att krypa in och dölja sig i minsta springa, för att sedan plötsligt göra ny entré.

Antingen det rör sig om mjölbagg, pälsängar, myror eller kackerlackor är det obehagligt att upptäcka ovälkomna gäster i sitt hem. Så hur får man hjälp att bli av med dem?

Vanligast är att det finns ett samarbetsavtal via fastighetsförsäkringen. Börja med att kontrollera med din bostadsrättsförening vad som gäller.

SKICKAR KRYP PÅ POSTEN

Innan en anmälan görs är det bra att ha ett hum om vad det kan rör sig om för skadedjur. Ring något av skadebolagen eller gå in på nätet.

På Anticimex hemsida www.anticimex.se finns en ”problemlösare”. Där kan man söka sig fram till rätt kryp genom att svara på frågor om exempelvis antal ben och om det har vingar eller ej.

En del väljer att helt enkelt stoppa ett exemplar av det aktuella djuret i ett kuvert och skicka in.

– Jodå, vi får nog mellan tio och tjugo brev om dagen, säger Anna Engwall.

Kanske inte något att rekommendera i första hand. Men vad man än väljer, är det viktigt att agera snabbt.

– Ju tidigare vi kommer in, desto större

Kontakta föreningen

Enligt gällande lagstiftning är det fastighetsägarens ansvar att vidta åtgärder för sanering av ohyra och skadedjur i bostadslägenhet i sin fastighet.

Därför bör du omedelbart kontakta din förening om din lägenhet drabbas av skadedjur.



Förgiftat bete ska locka till sig myrorna.

chans är det att bli av med skadedjuren, säger Christer Johansson.

Men han konstaterar att fortfarande finns många som tycker att det är lite pinsamt och drar sig för att ta kontakt.

– De tycker att skadedjur i lägenheten är ett tecken på att man inte håller rent. Visst finns det ett sådant samband ibland, men djuren kan komma ändå. De kan lika gärna spridas mellan lägenheterna.

BEKÄMPA PÅ RÄTT SÄTT

Vill man själv göra ett försök att bli av med de ovälkomna gästerna, är det klokt att först be om råd hos Anticimex eller något annat skadeföretag. Annars finns det risk att situationen förvärras.

– När det gäller exempelvis faraomyror så biter inte vanlig besprutning. Samma sak med kackerlackor. Om man skulle använda exempelvis Radar, så är det enda som händer att kackerlackorna flyttar till grannen, säger Anna Engwall.

På frågan om det inte är ett ganska obehagligt jobb att vara skadedjursbekämpare, skakar både Christer och Anna på huvudet.

– Man vänjer sig, säger Anna Engwall. Det som kan vara obehagligt är i så fall när det är mycket av något, kackerlackor till exempel. ■

Fotnot: Förutom Anticimex finns ett flertal andra aktörer på marknaden. Gå in på katalogen.sunet.se och sök på ”skadedjur”.

Vanlig ohyra och skadedjur

Faraomyra Allätare, men föredrar sötsaker. Är mycket liten, bara mellan 1,5 och 2 mm. Har en förmåga att genom sin ringa storlek tränga in i minsta springa.



Mjölbagg Angriper främst mjöl- och grynprodukter. 4–6 mm. Larven kan bli 10 mm.

Silverfisk Trivs i mörka och fuktiga utrymmen. 10 mm som vuxen.

Pälsäng Larven skadar till exempel yllevor och pälsar. Skalbaggen blir 4–5 mm, larven kan bli 10 mm.

Fläskäng Lever huvudsakligen av kött, ost och torkad fisk. Skalbaggen blir 6–12 mm.

Kackerlack Allätare. Kan spridas till hushåll med matvaror. 10–35 mm.

Rättor Allätare. Smittospridare. Kroppen kan bli 25 cm lång.

Möss Allätare. Förorenar och skadar material. Kroppen kan bli 10 cm lång.
Källa: Anticimex.



Goda råd från Christer och Anna

- Ta reda på vad det är för kryp. Gå till exempel in på Anticimex hemsida www.anticimex.se där det finns bilder och beskrivningar av de vanligaste skadedjuren.
- Kontrollera vilka samarbetsavtal som finns. Troligen har din bostadsrättsförening samarbetsavtal med något saneringsföretag via fastighetsförsäkringen.
- Ta kontakt med en professionell skadedjursbekämpare innan du försöker bli av med djuren på egen hand. Fel metod kan förvärra snarare än förbättra.
- Om du behöver hjälp av en skadedjursbekämpare, vänta inte. Ju längre tiden går, desto svårare är det att bli av med de ovälkomna gästerna.

Kåseriet

Stämman närmar sig

Denna återkommande formalitet som lockar så få. En mycket subjektiv studie gjort av mig visar att det är näst intill omöjligt för flertalet att ta sig tid för mötet.

Här missar upplevelseindustrin nåt som de skulle kunna göra mycket av. De som inte vet vad en stämma är kan följa min bruksanvisning. Vi följer dagordningen:

1: Du väljer Ordförande för mötet, visserligen på förslag från Styrelsen, men ändå. Du får faktiskt rösta.

2. Ordförande väljer Sekreterare och du godkänner förslaget. Säg »ja«!

3. Nu väljs två personer som skall justera Protokoll till sammans med Ordförande som därefter startar själva Mötet.

4. Nu ställs en del frågor kring kallelsen. Svara »ja« på alla så går hon/han vidare till nästa punkt på dagordningen.

5, 6, 7, 8. Nu tar det stora allvaret vid: granskningen av Styrelsens Årsredovisning samt Revisorernas granskning. Nu kan du helt koppla från. Det här förstår bara styrelsen och kanske någon som har varit med länge i föreningen, du vet de där osynliga som plockar fimpar, sorterar sopor och som aldrig har ölfest. De brukar ha koll på läget. Det kan hända att de vågar visa sig oförstående och ställer frågor som ingen gillar. Dem kan du lyssna på om du vill lära nåt för framtiden. I annat fall kan du koppla av med sms eller annat viktigt. Psst! Vakna till när ordförande ryter **VOTERING**. Nu är det viktigt att du högt och tydligt röstar »ja«! Bry dig inte om varför, gör det bara! Okej, du kan få veta varför: du kan framstå som ett pucko som intet fattar.

Punkt 9 är viktig för styrelsen! Ansvarsfriheten. Rösta »ja«.

10. Nu kommer frågan om Arvoden till de eldsjälar som offrat sin tid för att skapa mervärden av våra investeringar. Här lyssnar du noga på vad Valberedning och andra tycker. Rösta som dem så blir alla nöjda.

11, 12, 13. När detta är avklarat kommer Valberedningens stora nummer. Valberedningen du vet, de där som hänger ut lappar i porten, som tjarar och vill ha förslag på personer som har någons förtroende. Sådana personer är eftersökta av Valberedningen. Men det är klart, har du inte förtroende för någon så har du inga förslag heller. Så ligg lågt. Det brukar ordna sig. Det finns alltid någon nyinflyttat som snabbt vill komma in i gemenskapen. Den har de hört mycket talas om. Kommer det förslag på namn: Rösta snabbt och rösta »ja«! Men OBS, nu har du möjlig-



het att välja dig själv, ge dig själv extra meriter till din cv. Gör det och när frågan om godkännande kommer, rösta då »ja«. Högt och tydligt!

17. Så, äntligen sista punkten: Motionerna. Någon som vill ändra på något, eller är missnöjd – förresten det är ju samma sak – har skrivit och föreslagit något som ingen gillar. Nu skall du ge akt på läget. Känn av vem som tycker vad. Hela din boendekarriär kan hänga på hur du nu gör. Förslag: Gör inget. Se i golvet, se upptagen ut. Om det blir rösträkning måste du dock bestämma dig för vad förslaget kan betyda för din image. Vill du vara alldeles säker på att göra rätt: Rösta »nej«.

18. Puh, nu är det Avslutning. Du har offrat cirka två timmar på det här. Var därför snäll mot dig själv. Ta en öl! Men du, visst är det kaxigt att äga bostadsrätt! ■

Eva Fredell



Eva Fredell. Frilansande journalist med 20 år i bostadsrätt varav 10 i styrelsen.