

din bostadsrätt



För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC. Nr 4 • November 2004 www.sbc.se

När grannar bråkar:

Konflikthanteraren ger råd

Erfaren förening i norr

Tema säkerhet:

**Säkra ditt hem mot
stöld och brand**



4/2004

innehåll

- 3-7 Tema: Säkerhet**
Skydda dig mot inbrott och brand
- 8-10 Erfaren förening**
Selångerhus har koll på finanserna
- 11-12 Krångliga grannar**
Ibland uppstår konflikter i en förening
- 13 Se konflikten som en möjlighet**
En konflikthanterare ger tips
- 14 Med sikte på centrum**
Två byggprojekt med läget till sin fördel

redaktion

Ansvarig utgivare Göran Olsson
Redaktionsråd Ingvar Johansson,
Chris Hammar, Peder Halling,
Anna Mölgård, Lena Nöjd
och Mats Lindbäck

Produktion Alexandra Carback
& Edvard Lind/
Journalistgruppen AB

Form Journalistgruppen AB

Tryck, repro Hedemora Grafiska

Adress SBC, Luntmakargatan 18,
Box 1353,
111 83 Stockholm

Tel 08-501 150 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet eller idéer till nästa nummer, vänd er till red@sbc.se.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum bygger och utvecklar bostadsrätter genom att erbjuda kunskap, opinionsbildning och tjänster om fastigheternas ekonomi, juridik och teknik. SBC har 4 000 medlemsföreningar och 15 000 bosparare. Drygt 200 anställda finns på nio lokalkontor i hela landet.

 **sbc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum

”Ett problem mindre för styrelsen”

Allt eftersom bostadsrätter kostar mer och mer att köpa så märks en förskjutning åt att allt fler medlemmar vill ha mer att säga till om. Bostadsrätten har också blivit allt vanligare, men trots det vet många inte riktigt vad en bostadsrätt är för något. De tror att de äger sin bostad – men en bostadsrätt är bara en rätt att nyttja en bostad som en bostadsrättsförening äger. Många upplever det frustrerande att inte kunna hantera – det som de tror är sin egendom – helt fritt.

Det handlar ibland om att äldre vill sälja eller ge bort lägenheten till sina barn och sedan själva bo kvar i andra hand – försäljningar som egentligen helt motiveras av skatteplanering. Frågor kommer till bostadsrättsföreningens styrelse om vad som kan göras, och vad som bör tolereras för att underlätta arvskiftet.

Alla har olika uppfattning om skattesystemet, även om de flesta av oss nog tycker att vi betalar i mesta laget. Att planera skatter och att försöka undvika skatter anses av en del vara en svensk nationalsport – andra är helt emot det.

Just därför att vi har olika synpunkter på skattesystemet blir det ofta svåra frågor att behandla för bostadsrättsföreningens styrelse. Att planera sina skatter är okej för vissa men inte för andra.

Inställningen till den enskildes frihet att disponera sin ”egendom” ställer också till

det då det gäller hur mycket andrahandsuthyrning som ska accepteras. Kanske tycker man att det kan vara i sin ordning att tillåta andrahandsuthyrning till det äldre par som föreningen känner sedan länge och som gett bort sin lägenhet till barnen. Men då undrar andra vad det får för prejudicerande effekter inför nästa gång andrahandsuthyrning ska prövas. Ett vanligt beslut blir därför att styrelsen regelmässigt avvisar alla propäer och säger nej till all andrahandsuthyrning. Vilket alltså inte alltid upplevs som så positivt.

Nu kommer i alla fall en lättnad som gör att det blir färre överlåtelser av lägenheter i skatteplaneringssyfte. Nu finns en lagrådsremiss som med största sannolikhet kommer att följas upp av en proposition och riksdagsbeslut om att helt avskaffa arvs- och gåvoskatten.

Mycket positivt tycker vi inom SBC. Utgår det ingen arvs- och gåvoskatt behövs det i dessa fall ingen överlåtelse och ingen andrahandsuthyrning. Ett problem mindre för styrelsen och bostadsrättsföreningen.

Ulrika Francke,
vd SBC



 **sbc**

Rättelse: ROT-avdraget bättre för låga belopp

Din bostadsrätt har tidigare lämnat detaljerad information om ROT-avdrag. Där har dock insmugit sig ett fel: I artikeln står – felaktigt – att lägsta avdrag är 2 000 kronor.

Avdragsmöjligheterna är större än så. I stället skulle det stå att lägsta underlag för att söka avdrag är arbetskostnader på 2 000 kronor. Det innebär att den lägsta skattereduk-

tion som beviljas är 2 000 kronor x 30 % = 600 kronor. Avdraget söks på blankett från Skatteverket.

Riksdagen beslöt nyligen att införa avdragen – nu är det alltså helt klart att avdraget införs för arbetskostnader tiden mellan 15 april 2004 och 30 juni 2005.



Skydda dig mot brand och inbrott

Det brukar sägas att det aldrig går att skydda sig mot olyckor. Men det går att minska riskerna. Två experter ger sina bästa tips för att förebygga brand och inbrott.

Skydda ditt hem med brandsäkra vanor

31 500. Så många bränder inträffade i svenska bostäder under 2003. 132 personer dog, varav 30 i flerfamiljshus. Men det finns många enkla sätt att hindra att branden uppstår.

Av 40 000 brandskador i Sverige förra året stod bränder i privatbostäder för drygt 75 procent.

När det brinner i exempelvis industrier går ofta stora pengavärden upp i rök. Även för en privatperson blir den ekonomiska skadan allvarlig, men den riktigt stora förlusten är fotoalbum, gåvor, arvegods, teckningar från barnbarnen, kärleksbrev eller kanske favoritskorna. Sådana saker kan inte ersättas för alla pengar i världen.

– En brand sätter oss inte bara i livsfara, den hotar också att förstöra våra käraste ägodelar, säger Malin Bengtsson, informationsansvarig vid Svenska Brandskyddsföreningen.

RUTINER HJÄLPER

I en lägenhet finns framför allt fem brandrisker att se upp med: rökning, torrkokning, levande ljus eller öppen eld, elfel och brandfarliga varor.

– Brandsäkerhet i hemmet bygger framför allt på goda vanor, säger Malin Bengtsson. Till exempel kan man ha en regel som säger att den som tänder ett ljus också släcker det. Adventstiden kan vara ett lämpligt tillfälle att testa batterierna i brandvarnaren varje år. Med sådana små åtgärder kan alla undvika bränder hemma.

När det gäller bränder där någon dör är rökning den enskilt vanligaste orsaken; un-

der 2003 omkom 27 personer i bränder orsakade av glömda cigaretter. Det kan handla om sängrökning, men lika väl att man somnar till i fåtöljen eller soffan. En bra tumregel är också att blöta fimparna och askan innan man tömmer askfatet i soppåsen.

STÖRRE RISK FÖR ÄLDRE

När det gäller bränder orsakade av rökning är det fler äldre än yngre som råkar illa ut.

– Överhuvudtaget är äldre människor mer utsatta för brandskador, säger Malin Bengtsson. De ser lite sämre, de har svårare att ta sig ut och är kanske lite mer glömska än unga människor. Allt detta bidrar till större risker.

– Det kan vara idé att se sig omkring hos äldre släktingar vid nästa besök. Har de gamla elektriska apparater som kan orsaka bränder? Står det prydnadssaker på tv:n? Små åtgärder kan göra stor nytta.

TILLFÄLLET GÖR BRANDSTIFTAREN

I ett flerfamiljshus finns också vind, trapphus och källare att tänka på. De här utrymmena är ofta utsatta för anlagda bränder – under 2003 anlades cirka 30 procent av alla bränder i Sverige.

Det säkraste sättet att skydda sig mot anlagda bränder är bra lås, men det är lika viktigt att inte låta brännbart material stå i trapphus eller förråd. Returpapperskassar,

Checklista

Här är en checklista över sådant som kan vara bra att komma ihåg för att undvika några av de vanligaste brandorsakerna.

- Montera brandvarnare i taket nära sovrummen. Välj en dag varje år, förslagsvis första advent, för att regelbundet kontrollera att den fungerar.
- Dra ur stickkontakten till kaffebryggaren och brödrosten. Installera gärna en timer.
- Se till att glödlamporna har rätt wattantal och att inga skarvsladdar kommer i kläm.
- Byt ut trasiga vägguttag/kontakter och skruva åt lösa.
- Torka inga handdukar eller annat brännbart material på element.
- Släck levande ljus när du lämnar rummet.
- Om säkringarna går sönder ofta – kontakta elektriker för felsökning.
- Se till att tv:n står fritt och luftigt.
- Ta bort duk, stearinljus eller annat på tv:n som kan orsaka brand.
- Installera jordfelsbrytare.
- Investera i en handbrandsläckare av pulvertyp.



Brandsäkerhet bygger på goda vanor, säger Malin Bengtsson, informationsansvarig på Svenska Brandskyddsföreningen.

barnvagnar eller soppåsar är lätta att tända på och branden sprider sig snabbt. Men föremålen kan också orsaka andra problem. När det brinner bildas rök och trapphuset blir mörkt. Den som vill ta sig ut riskerar

då att snubbla över cyklar och barnvagnar. På vinden och i källaren förvarar många brandfarliga saker, till exempel färg eller lösningsmedel. Även om de är ordentligt förpackade, kan de bidra till att en brand i

närheten får oanade konsekvenser.

– Mina ägodelar kanske inte orsakar branden, men de kan bidra till förloppet och förvärra skadorna, säger Malin Bengtsson. ■

Ulrika Rask-Lindholm

Innan olyckan är framme

Det är så lätt hänt. Det krävs bara ett obetänksamt ögonblick för att olyckan ska vara framme. Men det finns också många enkla knep för att minska riskerna.

En vanlig orsak till brand är cigarett-rökning. Ha därför alltid som vana att blöta fingrarna innan du slänger dem i soppåsen. Och rök aldrig i sängen!

Nu när vintermörkret sänker sig över landet är det många som vill tända ljus. Det ska man givetvis kunna göra, men vidta några försiktighetsåtgärder. Ställ alltid ljusen fritt, med ordentligt avstånd till textilier och andra brännbara föremål. Se också

till att ljusen står stadigt utan risk att välta, och lämna aldrig små barn ensamma med levande ljus. Har du öppen spis så tänk på att inte ha något brännbart material i närheten och använd gärna gnistskydd.

Det kan låta märkligt, men gamla elapparater kan självantända. Dra därför ur sladden på gamla elapparater, särskilt om de börjar låta eller lukta konstigt. Om det är fel på apparaten, låt alltid en elektriker laga det. Tv-apparater och liknande ska alltid stängas av med strömbrytaren – de ska inte stå i stand-by-läge.

Köket är en plats med många värmekällor och tillfällen till olyckor. Lämna till ex-

empel aldrig en kastrull på spisen. Om det tar eld i en kastrull eller stekpanna, kväv alltid elden med lock. Håll aldrig vatten på brinnande fett, frityrolja kan kylas med kall olja av samma typ. Tillkalla räddningstjänsten om lågorna slår upp i fläkten.

Ett hem kan efter några år vara fullt av brandfarliga varor: gamla färgrester, lösningsmedel med mera. Se till att förvara lösningsmedel i täta förpackningar och utom räckhåll för barn. Behandla rester som farligt avfall och fråga din kommun var närmaste miljöstation finns. ■

Ulrika Rask-Lindholm

Bostadsinbrotten ökar

I september anmäldes 350 lägenhetsinbrott enbart i Stockholms län. Men det kan vara lätt att skydda sig. Bara i 60 av fallen var tjuven tvungen att bryta sig in.

Du kliver in genom porten och tar hissen upp med matkassarna. Du är trött efter en lång dag på jobbet och ser fram emot att slå dig ner i köket och läsa klart morgontidningen som du inte hann med i morse. När du kliver ut ur hissen ser du genast att något är fel. Din ytterdörr står på glänt och träflisor ligger på dörrmattan. Hjärtat börjar slå snabbt och hårt. Inbrott – hos mig!

Det här händer alltför många lägenhetsinnehavare varje dag. Bara i september polisanmäldes stölder i 350 lägenheter i Stockholm län. I de flesta fall har förövarna tagit sig in genom olåsta dörrar och fönster. Men i cirka 60 fall har man brutit sig in. Att någon har rotat i ens lådor, bland kläder och kära saker, är känslomässigt svårt. Det är ett övergrepp på den personliga integriteten. Allt oftare händer det också att tjuvar tar sig in i hemmet när ägaren faktiskt är hemma, dagtid eller på natten när du ligger och sover. Känslan av otrygghet sitter kvar länge efter en sådan chock.

TJUVEN TAR SMÅSAKER

De flesta inbrott begås emellertid dagtid, under storhelger eller i semestertider då många reser iväg. Hur kan man då skydda sig? Christer Widemalm, som är samordnare för de lokala brottsplatsundersökningarna i Stockholms län, menar att det är svårt.

– Vill de in, så kommer de in. Men man ska naturligtvis försvåra för förövarna, med bra lås på dörrar, fönster och balkonger. Arvegods, ringar och andra kära saker som man inte använder dagligen rekommenderar jag att man låser in i ett bankfack, eller i ett säkert gömsle hemma.

För det är just det som stjäls, de mindre sakerna som det gör så ont att förlora: silv-



KENNETH HELLMAN

Christer Widemalm, samordnare för brottsplatsundersökningarna i Stockholms län, söker spår efter tjuven.

ret, mammas smycken eller farfars klocka. Tjuvarna letar nästan alltid först i sovrummen, för det är där kvinnor gärna förvarar sina smycken, kontanter och andra värdesaker.

– Tjuvarna plockar fickorna fulla, och finns det en bärbar dator eller nyare digitalkamera så slinker de med. Men de vill

kunna lämna platsen snabbt och så anonymt som möjligt och då kan de inte känka på större saker, som tv-apparater och möbler, säger Widemalm.

Det är lägenheterna i markplanet och högst upp i fastigheten som oftast drabbas av inbrott. Högst upp för att där kan de operera rätt ostört, och på markplanet för att

tjuvarna tar sig in genom fönster och altandörrar. Äldre fastigheter med gamla pardörrar är exempelvis lätta att bända upp med hjälp av ett spetsigt verktyg. Då hjälper det inte att du har flera godkända lås i dörren.

SÄLLAN STÖKIGT

– Framför allt ska man se upp med att ha fönster och balkongdörrar öppna för vädning om man bor på markplanet. Tillfället gör tjuven, och ett öppet fönster är förstas lockande för någon med oärliga avsikter.

Det är sällan stökigt på den här typen av brottsplatser, säger Christer Widemalm. Några byrååador kan vara uppochnedvända på sängen och kläder kan ligga på golvet, men i övrigt är det inte särskilt nedgriset.

Det är numera organiserade internationella ligor som står för en stor del av bostadsinbrotten. En del av stöldgodset försvinner därför utomlands. Men är förövaren däremot en "vanlig" missbrukare händer det att polisen hittar stöldgodset på pantbankerna.

– Det är inte ovanligt att missbrukare lämnar in saker i sitt eget namn. De lever för dagen, och prio ett är att finansiera missbruket och då är det bråttom med kontanter, säger Widemalm.

Uppklaringsstatistiken för bostadsinbrott är låg. Många anmälningar avskrivs snabbt. För att öka polisernas kunskaper i hur man gör brottsplatsundersökningar för de så kallade vardagsbrotten håller nu Tekniska roteln i Stockholms län särskilda utbildningar.

– Vi ser allvarligt på det här. I Stockholms län har vi ungefär 10–15 bostadsinbrott per

Säkerhetsdörrar och brandvarnare till medlemspris?

SBC har samarbete med företag som erbjuder kvalitetsprodukter inom både brandskydd, säkerhetsdörrar och vitvaror. Gå in på www.sbc.se och ta del av aktuella erbjudanden.

Köp inte säkerhetsprodukter av dörrförsäljare. Deras produkter uppfyller sällan säkerhetskraven och som konsument kan man inte alltid avgöra vilken kvalitet de har. Stöldskyddsforeningen och försäkringsbolagen kan ge råd och tips om säkerhetsprodukter.

Mer information finns på: www.polisen.se och www.sbc.se

dygn, inklusive villainbrotten. Brottsplatsundersökningar ska alltid göras för att säkra spår, men hittills har vi inte haft tillräckligt med personal.

INGRIP INTE

Men vad gör jag då, när jag står där med mina matkassar och ser att dörren är uppbruten?

– Backa ner i trapphuset lugnt och fint, och ring polisen. Kanske är någon kvar i lägenheten som kan bli desperat om du kliver in. Ofta har de ju också tillhyggen för att ta sig in i lägenheten. Och vaknar man på natten av att någon rotar i lägenheten är mitt tips att man ropar "hallå" eller ger andra ljud ifrån sig så att de förstår att någon är hemma. Då ger de sig nog av. Men ingrip aldrig själv. Det kan vara förenat med stora faror.

Christer Widemalm har undersökt många brottsplatser och sett flera mer eller mindre fantasifulla tillvägagångssätt att ta sig in i fastigheter.

– Vid ett tillfälle var det en kille som hade klättrat ut genom ett fönster i ett trapphus, sju trappor upp, och lyckats ta sig en bit längs fasaden och klämt sig in genom ett öppet fönster till en lägenhet intill. Ett riktigt dödsnummer som gick bra den gången, för gärningsmannen alltså. Men man ser vad människor kan utsätta sig för i sin jakt efter pengar. ■

Annika Wickman

Så här kan du öka säkerheten

1. Lägenheter skyddas bäst med en inbrottskyddande dörr i klass 2 (säkerhetsdörr), eller godkänd gallergrind. Massiva trädörrar bör vara försedda med två låsenheter, där minst en av dem ska vara godkänd.
2. Balkong/altandörrar nära markplanet ska ha låsbart handtag och brytskydd.
3. Fönster som kan nås från marken, loftgång, förrådskåp, staket, elskåp etcetera, bör ha fönsterspärar eller fönsterlås. Alternativt skruvas igen.
4. Fotografera hemmet eller för inventarieförteckning samt märk stöldbegärlig egendom.
5. Meddela grannarna om du är borta mer än två dagar.
6. Förvara värdehandlingar och värdesaker på ett betryggande sätt.

Se över skalskyddet!



BERNT CLAESSEON

De flesta inbrott i flerbostadshus sker i de allmänna utrymmena: cykelstall, vindskontor, källare, tvättstuga och garage. Det gäller för bostadsrättsföreningarna att ta ansvar för att skalskyddet fungerar, att både den yttre och inre miljön är säker och känns trygg.

På Polisens hemsida går det att läsa om hur bostadsrättsföreningen Näckrosen i Solna lyckades skapa en tryggare boendemiljö. Efter att ha vidtagit en rad åtgärder har de inte haft ett enda inbrott i vare sig förrådsutrymmen eller lägenheter under två års tid.

Näckrosen består av 521 lägenheter och hade tidigare mycket stora problem med inbrott i källare, vindskontor och lägenheter. Närpolisen och föreningens styrelse beslöt att besiktiga fastigheterna och se vad som kunde förbättras i det så kallade skalskyddet. En rad åtgärder vidtogs: Dörrarna till källare och vind förstärktes, både från utsidan av huset och från trapphuset. Låssystemet byttes och kompletterades med ett nytt med elektroniska nycklar i stället för traditionella. Porttelefoner installerades i lägenheterna och föreningen har erbjudit de boende att köpa säkerhetsdörrar till reducerade priser vilket många har näppat på.

1,5 miljoner kronor kostade det föreningen att genomföra alla åtgärder. Men nu slipper de boende inbrotten och känslan av otrygghet som kommer efter ett inbrott.

Mer information om hur man kan förstärka skyddet kring fastigheten och den egna lägenheten finns på www.polisen.se. ■

Annika Wickman

Erfaren förening i norr

Under 1980-talet var det många bostadsrättsföreningar i Norrland som hade problem med ekonomin. Men föreningen Selångerhus 4 har hela tiden haft ordning på sina finanser. Enda hotet är den stigande åldern.

I morse var det kallt i Mälardalen men Kurt Backus i Sundsvall berättar att det är 12 grader kallare hos dem just nu.

– Men förutom några månader på våren och hösten så tror jag inte det skiljer så mycket mellan att sköta en bostadsrättsförening i Sundsvall och nere i södra Sverige, säger Kurt Backus.

Kurt Backus är ordförande för bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4 i Sundsvall. Föreningen är stor – 10 hus med sammanlagt 716 bostadsrätter och 15 lokaler. Husen byggdes i etapper mellan 1965 och 1968. Föreningens omsättning ligger på cirka 30 miljoner kronor per år. Det kan liknas med ett ganska stort företag.

– Egentligen hade det nog varit bättre om föreningen delades i två, men beslutet togs av Riksbyggen och de lokala politikerna när husen byggdes. Nu har vi den förening vi har.

HÖGA ÖVERLÅTELSEPRISER

Annars är Kurt Backus mest känd i Sundsvallstrakten som stor idrottsprofil. I dag är han pensionär, men efter trettio år som fotbollsdomare – och domare inom de flesta bollsporter – har han träffat många gene-



OLLE MELKERHED

rationer Sundsvallsbor. I dag har han en stående biljett till alla hemmamatcher med GIF:arna Sundsvall.

En koll i föreningens årsredovisning visar att till exempel uppvärmningskostnaderna inte är mycket högre hos Selångerhus än för hus i Stockholmstrakten. Den stora skillnaden gäller överlåtelsepriser, 2 000– 5 000 kronor per kvadratmeter och husens taxeringsvärden. De ligger på en tredjedel av priserna i Göteborg och är cirka sju gånger lägre än i Stockholm.

Sundsvallsregionen, som egentligen ligger nära den geografiska mitten av Sverige, har

cirka 160 000 invånare, med drygt 90 000 i själva Sundsvall. Även om regionen haft svårigheter i omvandlingen från tung industri till dagens inriktning mot kunskapsföretag och administration är tongångarna i dag positiva. De har framför allt klarat sig från den negativa spiral med nedläggningar, arbetslöshet och utflyttning som stora delar av Norrlands inland drabbats av.

SVÅR TID

På åttiotalet var det många föreningar i Norrland som hade problem. Avgifterna var höga, och med låga insatser var det svårt att sälja lägenheterna. I vissa områden gick det inte att få ut något om man ville flytta – det blev billigare att lämna tillbaka lägenheten. Men föreningen, det vill säga allt färre medlemmar, fick stå för kostnaderna. Några föreningar tvingades till och med i likvidation och fick rekonstrueras. Men dessa problem klarade sig Selångerhus nr 4 ifrån. Här har ekonomin varit god och de boende trivs. Så mycket att det nästan har blivit ett problem.

Kurt Backus berättar:

– När området var nytt hade vi en blandad medlemsskara, med både barn och äldre.



Ordförande Kurt Backus har varit fotbollsdomare i över trettio år. I dag håller han ett vakande öga över föreningen Selångershushus 4.

Men nu har barnen flyttat och bara de äldre bor kvar. Därmed har också intresset för gemensamma fritidsaktiviteter minskat.

FÖRENINGEN HAR "SATT SIG"

– För 10–11 år sedan hade vi en gemensam midsommarfest, men i dag är det inte så många kvar som vill eller orkar dansa kring stängen.

Föreningen gjorde också ett försök med att anlägga en boulebana mitt i området.

Första tiden var det en del som spelade, men nu är det allt färre som utnyttjar banan.

– För att få i gång fritidsaktiviteter krävs nog en, och helst flera eldsjälur som brinner för detta i styrelsen. Där har vi kanske inte varit tillräckligt bra, säger Kurt.

Målsättningen är att få en styrelse med bredd när det gäller ålder, kön och yrken. Det underlättar pm det finns fackkunskaper osv. Men i en förening med hög medelålder är det inte så lätt ordnat.

I dag är ekonomin god och det var länge sedan föreningen behövde höja några avgifter. Underhållsläget är också under kontroll, trots att det börjar hända en hel del i de nära fyrtio år gamla husen. Närmast ligger en successiv ommålning i trapphusen och renoivering av fönster och balkongdörrar.

Marken – en stor del av Sundsvall ligger på gammal sjöbotten – har också satt sig.

– Vid bilinfarterna stod dagvattenbrunnarna upp ur marken som lutande "Pisa- ▶



Föreningen Selångershushus 4 omfattar 10 hus och 716 bostadsrätter.

▶ torn”, berättar Kurt. Nu håller de på att förstärka marken och lyfta brunnarna.

Föreningen har också tagit reda på hur det ser ut inuti avloppsrören i området. Förra året spolades alla stammar och videofilmades med små kameror. Det kostade nästan en miljon, men det var det värt, menar Kurt Backus.

VIDEOFILMADE AVLOPPET

– Stambyte har nästan blivit ett modeord, alla talar om att byta stammar, säger Kurt. Men det gäller att undersöka noga innan man drar i gång ett så stort och arbetskrävande projekt.

Selångershushus 4 byggdes av kommunen och Riksbyggen, som också skötte förvaltningen under de första trettio åren.

– Men, säger Kurt Backus, det stora lyftet kom när vi lämnade Riksbyggen. De betraktade vår likviditet som sina pengar och krävde att de skulle placeras hos dem, till dålig ränta.

TOG ÖVER FÖRVALTNINGSTJÄNSTERNA

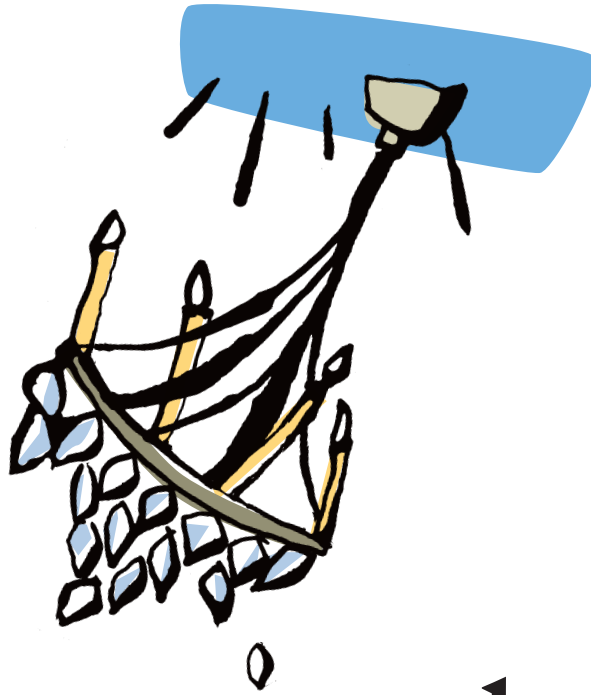
Då beslöt vi att handla upp förvaltningstjänsterna genom anbud och tjänade på en gång över tvåhundra tusen per år genom att välja SBC. På Riksbyggens administration blev de naturligtvis inte glada,

särskilt som det verkar som om ryktet har spritt sig och flera andra föreningar i Sundsvall har gjort som vi.

– Nu har vi en heltidsanställd vicevärd och en deltidanställd kanslist, alla övriga tjänster handlar vi upp, och det fungerar jättebra. Vi har fortfarande bra kontakt med hantverkssidan hos Riksbyggen och använder fortfarande deras Felanmälan och jour.

Om någon medlem kallar på en hantverkare går fakturan till föreningen, och sedan går vicevärden och Backus igenom vad som ska betalas av föreningen och vad som ska faktureras medlemmen. ■

Mats Lindbäck



När grannar grälar

Pettersson på nedre botten skrämmer barnen. Den nye medlemmen Söngur har högljudda fester. Eller så är det grannen som springer runt och ringer på mitt i natten. Hur mycket ska man tåla? Och vad kan styrelsen göra?

En bostadsrättsförening kan vara ett tvärsnitt av samhället. Det innebär att alla ska samsas om villkoren för sitt boende. Då kan det lätt uppstå konflikter.

Peder Halling, jurist och ansvarig för SBC:s medlemsrådgivning, och hans kollega Marianne Mählkvist, medlemsrådgivare, diskuterar några fall som kan tänkas uppstå i föreningar. Men först vill Peder slå ett slag för tolerans.

– Det är viktigt att acceptera människors egenheter. Även det udda och excentriska måste få plats i en bostadsrättsförening.

Men ibland blir det avvikande en belastning för de andra boende i föreningen. Det är då styrelsen måste gripa in. En av de vanligaste frågorna kring störande grannar gäller rökning och grillning. Svaret är alltid detsamma.

– Börja alltid med att tala med grannen innan du för ärendet till styrelsen. I åtta fall

av tio går det att lösa om du bara berättar att du blir störd och varför, säger Marianne Mählkvist.

HÖGLJUDDA GRANNAR

Generellt kan det bli svårt att hindra någon att till exempel röka på sin egen balkong eller i lägenheten, men det kan bli en fråga för styrelsen. Peder Halling berättar om ett fall där en av de boende rökte så att hela trapphuset var inrökt.

– Då kan det bli en styrelsefråga. Styrelsen har det övergripande ansvaret för boendemiljön, eller som det står i lagtexten: ”ordning, sundhet och gott skick”, säger Peder Halling.

Ett annat vanligt klagomål är höga ljud, allt från livade fester till barnskrik.

– Fester blir ett problem om de förekommer ofta eller om ljudnivån är orimligt hög. Men det måste vara tillåtet att ha fest någon gång emellanåt, säger Marianne Mählkvist.

– Ja, och ingen kan hjälpa att deras barn har kolik. Hur störande det än kan vara med småbarn är det aldrig ett skäl till uppsägning, säger Peder Halling.

Men det finns störningar som kan vara skäl till uppsägning.

Om någon av de boende konsekvent grälar med sina grannar, inte ser efter sina husdjur eller samlar på skräp i lägenheten bör styrelsen ta itu med problemet. Det ställer höga krav på styrelsen.

SÄTT GRÄNSER

– Ja, det är inga lätta frågor. Därför är det viktigt att tidigt göra klart var gränsen går, säger Marianne Mählkvist.

Risken finns att störningarna fortsätter, trots tillsägningar.

– Då är det viktigt att ha en bra dokumentation av störningarna. Skriv loggbok över händelserna, gärna med underskrifter och vittnen. Sedan är styrelsen skyldig att



► skriva en rättelseanmaning till den boende, säger Peder Halling.

Om situationen fortfarande inte blir bättre kan det bli fråga om uppsägning. För att en rättelseanmaning ska ha giltighet i ett sådant sammanhang måste det gå att bevisa att mottagaren verkligen fått den, antingen med underskrift eller genom att skicka den med rekommenderad post.

– Men det finns undantag från regeln med rättelseanmaning. Om någon utgör en direkt fara mot de andra boende har styrelsen rätt att omedelbart säga upp bostadsrätten. Ett exempel var en förening där en av de boende försökte tända eld på huset.

I många fall kan det vara fråga om tragiska omständigheter, människor som är ensamma, sjuka eller gamla.

– Om styrelsen upplever att det inte är meningsfullt att försöka tala med den boende ska de vända sig till de anhöriga eller socialförvaltningen. Alla uppsägningar av denna orsak ska för övrigt meddelas till socialförvaltningen, säger Peder Halling.

– Att hantera klagomål från medlemmar är inte lätt. Det kan vara svårt att säga till sin granne, särskilt om det är någon som är lite knepig eller obehaglig, säger han.

– Sedan är det inte alltid den som klagat som har rätt. Vissa klagat över allting. Vi hade ett fall med en kvinna som var upprörd över att grannen ovanför spolade i toaletten mitt i natten. Och även om det stör måste man ha rätt att gå på toaletten när man behöver, säger Peder Halling. ■

Edvard Lind

Så skapar du en konflikt

- Tala med hög röst.
- Visa vem det är som bestämmer.
- Tala mest själv och undvik att lyssna.
- Var kompromisslös och håll hårt i "principerna".
- Låtsas som ingenting, och hoppas att problemet försvinner av sig självt.
- Undvik att se på den du talar med, framför allt att titta personen i ögonen.
- Håll dig till fakta, även när det handlar om känslor.
- Tala gärna om att "alla andra" håller med dig.

Konflikten som möjlighet

Det finns aldrig något rätt eller fel när två människor är osams. Det finns bara olika sätt att se. Det säger konflikttherapeuten Ulla Bäckmark. Hon tycker att man ska se konflikten som en möjlighet.

– Det finns en stor kraft i konflikten.

Det är omöjligt att gå genom livet utan att hamna i konflikter. Alla gör det. Hela livet. Ändå är det för de flesta lika svårt varje gång de uppstår. Ulla Bäckmark, som är organisationskonsult med inriktning på konflikt-hantering, tycker att många är rädda för konflikter i onödan.

– Konflikter kan vara av godo. De kan vara ett sätt att skapa något nytt och nå en förändring. Det gäller bara att ha en nyfiken attityd och vara öppen, säger hon.

BYT PERSPEKTIV

När Ulla Bäckmark föreläser brukar hon jämföra konflikten vid en tårta där ditt synsätt oftast bara omfattar en bit. För att kunna komma framåt i konflikten gäller det att gå runt och försöka se situationen ur de andra perspektiven.

De flesta skulle nog skriva under på det här. Men de flesta konflikter blir snabbt en kamp mellan två viljor.

– Ibland uppstår ett låst läge. Det är ofta en indikation på att något behöver förändras. Då kan det vara klokt att kalla in en utomstående konflikttherapeut.

Ett annat tips hon nämner är att försöka lyfta diskussionen, kanske ställa frågan, ”hur pratar vi med varandra egentligen?”. Konflikter handlar mycket om kommunikation, att kunna både aktivt lyssna och föra sin egen talan.

ATT VARA "VUXEN"

Kräver inte det här ”vuxna” människor, sådana brukar det vara ont om i en infekterad konflikt?

– Ja, när jag håller kurs brukar en av de första sakerna vara att gå igenom vad det



Ulla Bäckmark undervisar om konflikt-hantering för bostadsrättsföreningar.

innebär att vara en vuxen människa och att definiera vissa grundläggande begrepp, säger Ulla Bäckmark.

Hon tycker inte att det är så konstigt att det uppstår konflikter i bostadsrättsföreningar.

– Nej, konflikter är ett mänskligt fenomen och det handlar mycket om revir. Det är i hemmet vi vill få ro, koppla av och vara oss själva. Det är lätt att trappan och tvättstugan ingår i komfortzonen, och då kan det som sker där lätt upplevas som en kränkning.

VAR ÖPPEN

Konflikter och hur de ska hanteras är ett stort ämne, understryker hon. Därför brukar hon i korta kurser fokusera på hur de kan förebyggas. Ett råd till styrelsen för en förening är att vara så öppna och informativa som möjligt. Slutna sammanhang sprider lätt missförstånd och misstänksamhet. Ett annat är att enas om hur man vill ha det i föreningen och vara tydliga med vad det är som gäller.

Ulla Bäckmark är socionom med inriktning på konflikt-hantering och kommer i SBC:s regi hålla kurser om konflikt-hantering under hösten. ■

Edvard Lind

? Min förening ska genomföra stambyte, och helrenovera badrummen. Jag och flera andra har själva renoverat våra badrum. Mitt badrum kostade 60 000 kronor, jag undrar därför om vi kommer att få någon sorts kompensation?

! Det går inte att säkert säga vad som gäller då rättsläget är oklart. Rätten till ersättning beror naturligtvis på vilka ingrepp som behöver göras i just ditt badrum. Men du bör åtminstone ersättas för den besparing föreningen gör för att inte behöva köpa ny toalettstol med mera, eftersom din badrumsinredning sannolikt kan återmonteras.

? När vårt hus byggdes utrustades inte lägenheterna med fuktspärr i badrummen och nu vill jag åtgärda det. För att göra det måste jag flytta på föreningens värmepanna. Nu kräver föreningen mig på 3 500 kronor. Får de verkligen ta betalt för det, och i så fall vad är rimligt?

! Föreningen får inte ta betalt för att du ska kunna sköta det underhållsansvar i lägenheten som åligger dig enligt lag och stadgar. Om värme-pannan är så olyckligt placerad bör föreningen stå för kostnaderna för flytten av denna och kanske också överväga om det går att ordna en alternativ placering av värmepannan för framtiden.

? Jag bor i ett nioväningshus och störs av maskinljud från fastighetens hiss. Den går knappast att stänga av, ens på natten. Jag har begärt att föreningen ska göra en ljudmätning i min lägenhet men blir bara ignorerad. Hur höga ljud ska man behöva acceptera och vart ska jag vända mig?

! Första hand ska du kontakta styrelsen med dina synpunkter. Föreningen är som fastighetsägare ansvarig att utreda saken. Föreningen är också skyldig att vidta åtgärder om bullret överstiger det acceptabla. Miljöförvaltningen i din kommun kan lämna mer information om vilka ljudnivåer man får acceptera.

Två byggen i centrum

Var huset ligger är den enskilt viktigaste faktorn för hur attraktivt det är. På bostadsmarknaden brukar man tala om, "läget, läget och läget". Därför tvekade inte SBC när två tomter blev till salu, en i Uppsala och en i Malmö.

Försäljningen av två av SBC:s nya byggprojekt har precis dragit i gång. Det ena är nybygget Atle i Uppsala, det andra är Mullvaden i Malmö.

– Det de båda byggena har gemensamt är deras centrala lägen. I Malmö ligger husen i det attraktiva området Gamla Väster, och i Uppsala ligger det knappt fem minuters promenad från Centralstationen och med hundra meter till Uppsalas stora affärsstråk, säger Johan Halla, vice vd för SBC Mark.

Om läget är det som förenar de båda projekten finns det annat som skiljer dem åt.

NYTT I GAMMALT HUS

Husen i Uppsala är två nybyggen medan bygget i Malmö är ett gammalt sekelskifteshus som fått en modern tillbyggnad.

– Vi utgick från de förutsättningar som fanns. Det gamla huset får behålla den äldre charmen, med bland annat ekparkett, och en högre standard med tvättmaskin, torktumlare, rostfritt och klinker.

Utmaningen var att göra det mesta av det gamla husets rumsdistribution, och i det nya huset gällde det att utnyttja utrymmet så effektivt som möjligt. Resultatet blev åtta lite större lägenheter i det äldre huset och tio i det nya.

SMÅ OCH STORA LÄGENHETER

På SBC räknar man med att lägenheterna kommer att vara lättsålda, till stor del tack vare läget.

– Gamla Väster är ett charmigt område med mycket bebyggelse från förra sekelskiftet, och det befintliga huset ligger med utsikt över Kungsparken, säger Matts Sandberg på SBC Mark.



Fasaden på det befintliga huset i byggprojektet Mullvaden i Malmö. Nedan syns en skiss över byggprojektet Atle i Uppsala.

– När vi undersökte marknaden i Uppsala fick vi reda på att det som efterfrågades var riktigt stora och små lägenheter, säger Johan Halla.

Därför finns flera lägenheter som är runt 35–45 kvadratmeter stora och flera över 100 kvadratmeter. På de båda husens tak finns också två "kungsvåningar" på upp till 140 kvadratmeter. Hälften av alla lägenheterna i de båda husen är redan sålda, inklusive "kungsvåningarna". ■



Edvard Lind

Torktumlare eller torkskåp?

Torktumlare eller torkskåp, vad bör din förening investera i till tvättstugan? Helst både och, men den som tvingas välja bör köpa ett torkskåp, rekommenderar Tomas Ivarsson, försäljningschef på Podab.

Torktumlare och torkskåp har bägge sina fördelar och nackdelar. Det tar exempelvis längre tid att torka kläderna i ett torkskåp än i en tumlare. Å andra sidan kräver torktumlare mer underhåll, eftersom den utför en mekanisk rörelse och därför slits snabbare. Den bör också städas ur ordentligt en gång i halvåret.

Annars är energiförbrukningen per kilo tvätt densamma för bägge torkvarianterna. Likaså är fläktmotorn och värmeaggregatet uppbyggt på samma sätt i både skåp och tumlare.

LIKA LIVSLÄNGD

Inte heller i livslängd finns det några större skillnader. Den beror på hur maskinerna sköts om och hur ofta de används.

– Livslängden varierar stort. Vi har kunder som tvingats byta ut sin torkutrustning efter sex år och andra som haft den i 15 år, säger Tomas Ivarsson.

De flesta bostadsrättsföreningar har både torktumlare och torkskåp i tvättstugan. Det är ett vettigt val, anser Tomas Ivarsson. Vissa plagg kan bli förstörda i en torktumlare, till exempel ylletrojor eller jeans, medan annan tvätt är mycket bekvämare att köra i torktumlaren.

– Själv orkar jag till exempel inte att hänga upp alla strumpor och underkläder i ett torkskåp, utan slänger dem hellre i torktumlaren, säger Tomas Ivarsson.

OM NI TVINGAS VÄLJA

Han anser dock att den förening som tvingas välja mellan de bägge alternativen ska satsa på ett torkskåp, eftersom det fungerar för alla plagg.

– Det går också bra med ett torkrum, så länge som det har modern torkutrustning.

Då kan rummet fungera minst lika bra som ett torkskåp och det är effektivt energimåttigt. Det som talar emot torkrummet är att det tar mycket plats. Av ett torkrum kan man i många fall göra en hel tvättstuga.

MODERNA MASKINER ENERGISNÅLA

På senare år har det börjat tillverkas torkskåp med automatiska program. Skåpet slår av sig självt när tvätten antingen är stryktorr eller skåpstorr. De här funktionerna har länge funnits på torktumlare.

– Sådana program minskar energiåtgången, säger Tomas Ivarsson. Han påpekar att det viktigaste när en förening ska köpa ny

torkutrustning är att tänka på funktionaliteten och inte stirra sig blind på prislappen. Storleken måste vara rätt anpassad för mängden tvätt, och specialfunktioner så som automatiska program kan spara energikostnader.

– Många köper för små maskiner. Den vanligaste storleken är dock torktumlare med 140–200 liters trumvolym och torkskåp med en bredd av 120 centimeter. De storlekarna passar perfekt till en normal tvättgrupp med två tvättmaskiner på 55–65 liter per maskin. ■

Åsa Lovell



Torkskåpet och torktumlaren är ganska jämnvärdiga när det gäller elförbrukning, effekt och livslängd.

1 fråga – 5 svar

Störs du av dina grannar?



ERIK KLINGENSTIERNA

– Nej, jag störs inte. Om någon skulle ställa ut soppåsen utanför ytterdörren skulle det störa, men det slipper jag. Tvättstugan stör mig inte heller.



ANITA ANDERSSON

– Nej, jag är inte känslig. Men jag bor bredvid en piskbalkong, dit folk går och röker ibland när de har fest. Då kan högljudda samtal därifrån störa.

MIGUEL ARIAS

– Nej, jag blir inte störd. Det är visserligen två som röker i trapphuset ibland så det luktar lite rök, men på det stora hela är det helt okej.



MIRAN LEANDER

– Nej, jag störs inte, men jag hör dem. Där jag bodde förut sprang folk i trapporna och ringde på dörrarna. Det var mer bus, och det var rätt irriterande.

NANNA WAKTEL-ENOCHSON

– Nej, men jag stör nog dem. Jag renoverar just nu, och det har dragit ut på tiden lite. För att alla ska veta vad som pågår har jag satt upp en lapp för att tala om att renovering pågår och när den beräknas vara klar.

