

Nyproduktion – härligt

I nybyggda hus slipper föreningen brottas med stambyten, fasadrenovering och hissinstallation. Men det går inte att rulla tummarna för det. Även om huset är nytt är inte allting perfekt. Förutom att besiktningssärenden ofta hamnar i knäet på styrelsen så finns en mängd andra frågor som man snabbt bör ta tag i.

men ibland besvärligt

FÖRSTA UPPGIFTEN för dem som flyttar in i ett nyproducerat bostadsrättshus är förstas att få fram en bra styrelse. Det kan vara knivigt i vilken förening som helst men extra besvärligt för vissa nyproduktioner.

– Det är inte säkert att folk har erfarenhet av att sitta i en bostadsrättsföreningsstyrelse. Kanske kommer alla som flyttar in från villa och har aldrig bott i bostadsrätt, säger Mikael Svenske, informationsansvarig på HSB.

Även om det scenariot är ovanligt, så kan en del av storstädernas nyproduktioner med höga insatser i attraktiva lägen locka främst äldre människor i villa. Men det går givetvis att ta reda på vad som gäller när man bor i bostadsrätt och att utbilda sig i styrelsearbete.

– Sen kommer man ganska långt med stort engagemang och sunt förnuft, påpekar Mikael Svenske.

När väl styrelsen är på plats blir dess viktigaste uppgift att lära känna medlemmarna och se till att folk trivs. Det gäller att skapa förtroende för styrelsen och få till den sociala samvaron i föreningen. För att underlätta för alla boende – och för styrelsen – bör också trivsel- och ordningsfrågorna hanteras med en gång. Får man sätta ett litet staket kring uteplatsen eller glasa in balkongen? Hur är det med markis och parabol? Är det tillåtet att grillas på balkongen?

– Jag har varit med om föreningar som har åtta sidor med ordningsregler som ska fungera och de har inga problem. När medlemmen kommer och frågar om man får sätta upp en grön markis så är det bara att titta i reglerna. Kanske står det att bara röda markiser är tillåtna och då är det det som gäller eftersom medlemmarna har bestämt det, säger Tommy Karlsson, kundombudsman på JM.

Saknas ordningsregler är risken att var och en gör på sitt sätt. En gul, en grön och en lilarandig markis på samma husvägg är... färgglatt, men om föreningen vill ändra i efterhand kan det bli svårt – markisägarna har ju inte brutit mot några bestämmelser.

DEN NYA STYRELSENS största uppgift är dock inte ordningsreglerna utan att klara överlämnandet från byggaren till att börja driva huset själv. Liksom i vilken annan bostadsrättsförening som helst handlar det om att sköta den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Oftast finns det avtal mellan föreningen och byggaren om underhållet av fastigheten den första tiden så att styrelsen inte behöver upphandla all service med en gång.

– I de föreningar som SBC bygger försöker man hjälpa till med den typen av upphandlingsfrågor, men det är alltid en balansgång. Man vill ju inte tvinga in den nya föreningen i livslånga åtaganden och kontrakt de inte kommer ur, samtidigt som det ska vara en rimlig börda för den nya styrelsen att hantera, säger Mats Lindbäck, rådgivare på SBC.

Det mest speciella med att flytta in i ett nybyggt hus är förstas att allting är sprillans nytt. Men det innebär också en hel del byggtekniska överraskningar som i värsta fall kan sluta i juridiska långbänkar. Överraskningarna kan handla om allt från utstickande armeringsjärn i fasaden och fel på garaget till fogmissar och fel skåpluckor. Andra klagomål kan gälla tapetsläpp, sprickor i någon takvinkel eller porslinskador.

– Styrelsen hamnar då ofta som en länk mellan byggaren och medlemmarna. Många gånger kan det vara lätta saker att reda ut men i andra sammanhang är det mycket svårare, eftersom man har olika

uppfattning om vad som ska ingå i den färdiga kåken och vad som kräver extra beställningar för att åtgärda, säger Mats Lindbäck.

Lägenheterna slutbesiktigas när de är klara och eventuella fel ska åtgärdas av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren brukar också kunna anmäla fel som upptäcks de första månaderna efter inflyttning och få dem åtgärdade direkt. Fel i lägenheterna är ärenden som i första hand sköts mellan den boende och entreprenören, men det är inte ovanligt att styrelsen kopplas in, särskilt när besiktningssärenden samlas ihop inför garantibesiktningen efter två år.

– Är det tapetsläpp får man vänta till tvåårsbesiktningen. Entreprenören kan inte komma och dutta. Men större fel, som sprickor i kaklet i ett badrum, måste åtgärdas med en gång så att det inte blir följskador. Sedan kan det vara olika vad man tolkar som ett större fel. Det kan bli ett styrelseärende om det blir något tjafs med det. Entreprenören som var där en gång i tiden kanske heller inte visar lika stort intresse för de här sista åtgärderna, säger HSB:s Tomas Hansson, som bistår nybildade bostadsrättsföreningar i nyproducerade hus.

VISSA FRÅGOR KAN BLI RIKTIGA långbänkar när ansvarsfrågan ska redas ut, till exempel sprickbildning. Är det byggarens fel? Är någon stor väg eller järnväg boven? Kanske har det sprängts i närheten? Eller har marken förändrats på ett sätt som inte kunde förutses?

– Alla brukar vara bra på att framhäva att det inte är deras fel i sådana här tvister, särskilt om det rör sig om stora pengar. Där får styrelsen ta hjälp av jurister, säger Mikael Svenske på HSB.

JEANETTE NEU

”Inte så lätt reda ut ansvarsfrågan”

DEN GAMLA PORTEN med ”Filmstaden” i röda bokstäver skvallrar om att det här en gång var Sveriges Hollywood. I dag omvandlas Gamla Filmstaden i Solna till ett modernt bostadsområde med historiska inslag. Brf Rialto ligger i det andra av totalt sju nya kvarter som byggs av Skanska och säljs av Skanska Nya Hem och HSB.

CARL BERGSTRAND är ordförande sedan juni 2006, då medlemmarna utsåg en styrelse med enbart boende. Ledamöterna valdes bland tio personer som under åtta månader suttit med på interimsstyrelsens möten. På ett möte under sommaren överlämnades alla avtal och alla papper om ekonomisk förvaltning till den nya styrelsen. Carl Bergstrand var själv tidigare styrelsemedlem i en äldre bostadsrättsförening i Solna.

– Oron när man bor i ett äldre hus är ju att det ska hända något. Ska taket börja läcka, går stammarna sönder, hur



Brf Rialto

Ort: Råsunda, Solna

Storlek: 88 lägenheter fördelade på sju trapphus

Byggår: 2005

Bildad: 2002

Uthyrning: Sex lokaler

är det med vattenrören och så vidare. Förhoppningsvis ska den risken vara mindre nu, säger han.

Men det finns andra fastighetsfrågor som bekymrar föreningen. Carl Bergstrand berättar om husets källarcentral där el-, vatten- och värmeledningar kom-

mer in under marknivå. Ledningarna ligger i rör som inte har tätats av mot grunden och därför dryper av fukt. Besiktningensprotokollet anger att detta ska åtgärdas senare, men kanske borde det utföras direkt eftersom det handlar om elektronik.

– Vi håller på att inventera den typen av problem och har startat en diskussion. Det kanske löser sig på ett bra sätt men vi kommer nog att lägga en del energi på det.

En del tid går också åt till att hamna rätt hos alla inblandade. Formellt är ett kommanditbolag bestående av Skanska och HSB leverantör av huset, men det är Skanska som bygger. Hos Skanska finns sedan dels byggarna, dels organisationen Skanska Nya Hem som säljer lägenheterna.

– Vem som är vem i den här snårskogen och vem som har ansvaret är inte alltid så lätt att reda ut. Det finns en tendens att skylla på varandra. Jag ska inte påstå att Skanska varit ogina, men man märker att

de inte längre är engagerade. Ur deras synvinkel är det naturligtvis praktiskt att inte behöva rycka ut omgående eftersom det kostar pengar, säger Carl Bergstrand.

På Skanska beklagar informationschef Björn Nilsson att kontakterna upplevs som snåriga.

– Kunden ska alltid kunna vända sig till en person på Skanska Nya Hem. Vi har även en kundombudsman som kan slussa föreningen rätt, säger han.

NÄR DET GÄLLER lägenhetsfel påpekar Carl Bergstrand att de registreras under tvåårsperioden fram till garantibesiktningen och sedan åtgärdas. Själv visar han på en spricka mellan taket och en dörröppning i sin egen lägenhet.

– Det är sådant som händer och inget konstigt med det. Vi har inga sådana ärenden som styrelsen tagit tag i, utan det tar medlemmarna direkt med Skanska. Jag har inte hört om några problem med det.

TEXT OCH FOTO: JEANETTE NEIJ



Ska man få sparka boll på innergården? – Vi håller på att jobba med trivselfrågor av slaget "tänk på det här", säger Carl Bergstrand i bostadsrättsföreningen Rialto i Solna.



► Bilda förening innan huset byggs

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN bildas redan innan huset börjar byggas. Då tillsätts en tillfällig styrelse som sätts samman lite olika beroende på vem som bygger. Denna interimsstyrelse kan kallas byggande styrelse eller tjänstemannastyrelse. Ledamöterna, som ofta är experter inom upphandling och produktion, hanterar juridiska och finansiella frågor inför byggets start och fattar alla beslut i bostadsrättsföreningens namn så att huset kommer på plats.

När huset är klart och folk flyttar in hålls en första föreningsstämma där medlemmarna väljer en ny styrelse med boende. Under en övergångsperiod kan styrelsen bestå av både nyvalda styrelseledamöter och ledamöter från interimsstyrelsen. Om föreningen är medlem i en bostadsrättsorganisation kan organisationen utse en ledamot som sitter kvar så länge föreningen är medlem i organisationen.

NYINFLYTTADE bostadsrättsinnehavare anklagar ibland interimsstyrelsen för att ha fattat beslut som inte tar hänsyn till de boendes intressen. Mikael Svenske på HSB påpekar att det kan handla om skillnader

Fler flyttar in i nyproducerat

Bostadsrättsbyggandet har tagit fart efter svackan i mitten av 1990-talet. Åren 2000–2005 färdigställdes 28 022 bostadsrätter i flerbostadshus. Det är mer än dubbelt så många som under åren 1994–1999, då siffran var 13 174. Men dagens byggande ligger ändå en bra bit efter byggboomen i slutet av 80-talet och början av 90-talet. Medan 9 238 bostadsrätter i flerbostadshus färdigställdes år 1992 var antalet 5 527 år 2005. Lägsta antalet uppvisades år 1995, då 1 047 bostadsrätter i flerbostadshus blev klara.

KÄLLA: SCB



Styrelsearbetet för en nybildad bostadsrättsförening i nyproduktion börjar långt innan det är dags för inflyttning.

FOTO: ERIK HÖRNKVIST

i hur lekmän och experter ser på juridiska och ekonomiska byggentreprenadfrågor.

– Rimligtvis är det en ganska stor kompetensskillnad som säkert kan resultera i ett antal problem när man ser frågorna på olika sätt.

SBC:s Mats Lindbäck menar ändå att bostadsrättsorganisationerna, alltså SBC, HSB och Riksbyggen, har ett intresse av att bostadsprojektet fungerar väl under hela resan och därför har ett litet förspång gentemot mer renodlade byggbolag som enligt Mats Lindbäck ”säger tack och hej” när bygget är klart.

Men på byggjätten JM anser kundombudsman Tommy Karlsson att man inte ska överdriva oberoendet hos bostadsrättsorganisationerna eftersom dessa själva bygger.

– Det är väl när SBC tar över föreningar de inte själva upprättat som man kan driva frågor oberoende, menar han.

Hos JM sitter inte längre någon alls från företaget med i interimsstyrelsen. Ledamöterna utses i stället av AB Bostadsgaranti, som ställer ut garantier för boende.

– Vi kommer kanske i kontakt med tio–femton personer som förekommer i flera föreningar. Det kan vara advokater, jurister, före detta bankdirektörer och ingenjörer. Jag vill att de ska bortse från att det är JM de sitter för. De har ju också ett personligt ansvar och det har förekommit att man har stämt styrelsen, om man tyckt att den till exempel har placerat lån felaktigt, säger Tommy Karlsson.

JEANETTE NEIJ