

Välkommen till utbildningskväll för husbolag 15.3.2023 tillsammans med





Finlands Svenska
FASTIGHETSFÖRENING

Om kvällens innehåll

Carl-Johan Welanders, FSF styrelsemedlem

Program

Utmaningar i husbolagen

FSF Styrelsemedlem Kjell Nyberg

Bostadsdatasystemet i ett nötskal

- vad är det och vem bär ansvaret

Erika Rabb, Lantmäteriverket

Kaffepaus - möjlighet att ställa frågor

Efter överföringen av aktieboken?

Erika Rabb fortsätter





Annat info

- Materialet finns på föreningens öppna webbsidor
 - ▶ Senare även på slutna medlemssidor fastighetsforbundet.fi/medlemssidor
- Feedback om kvällen önskas genom en kort förfrågan

Aktuellt i föreningen

Marika Sipilä, verksamhetsledare





Vi är en opolitisk och opartisk
förening vars viktigaste syfte är att
bevara aktieägarnas dyraste
egendom - bostadsbolag!

Tjänster för medlemshus

Nyttig
utbildning

Sakkunnig
telefon-
rådgivning

Mångsidiga
medlemssidor

Publikationer
och
anvisningar

Aktuella
nyhetsbrev





Juridisk rådgivning – Niklas Lindberg

- Vicehäradshövding
- Expert på bostadbolags frågor t.ex.
 - ▶ Ansvarsfrågor, renoveringar, bolagsstämman
 - ▶ Andra aktuella ärenden: installation av luftvärmepumpar, laddning av elbilar mm.

Ring 09 1667 6333

© Finlands Svenska Fastighetsförening



Teknisk rådgivning – Jan Rosqvist

- Senior rådgivare
- Alla frågor inom fastighetsbranchens tekniska sektor
- Lämna ringbud – återkommer senast dagen efter

www.ukl.fi/fsf/tjanster/telefonradgivning/

Inspelade webinarie på medlemssidor

- 28.4.2022
Luftvärmepump i husbolag
- 30.11.2021
Säkerhet i bostadsbolag
- 22.4.2021
Husbolags styrelse –
uppgifter och ansvar

- Gå till
fastighetsforbundet.fi/medlemssidor
- Första gång registrering
- Medlemsnummret till hands
och e-postadressen skall
finnas i medlemsregistret



Publikation på svenska

- Gratis på medlemssidor:
 - ▶ Renovera rätt – en guide för aktieägare
 - ▶ Laddningspunkter för elbilar
 - ▶ Kylning med luftvärmepump

På kommande:

- ▶ Anmälningssblankett för ändringsarbeten
- ▶ Etiska regler för disponenter



Publikation på svenska

- Till salu: (Kiinteistömedia.fi)
 - ▶ Ansvarsfördelningstabell
 - ▶ Den lilla bolagsstämmoguiden
 - ▶ Hyresavtal för bostadslägenhet
 - ▶ Ordningsföreskrifter
 - ▶ Disponentintyg

Om medlemskapet

- På Åland redan ca 100 medlemshus
- Tjänster är **endast** för medlemmar - husbolags styrelse och disponent
- Anslutning med styrelsens beslut
- www.ukl.fi/fsf om oss

Avgift ca 0,5 €/lägenhet/mån



Utmaningar i husbolaget – styrelsens ansvar

Kjell Nyberg – styrelseordförande
FSF styrelsemedlem



Utmaningar i husbolaget

- Bostadsbeståndets ålder
- Energilösningar och klimatförändringar
- Stigande boendekostnader
- Utmaningar med ålders- och befolkningsstrukturen
- Digitalisering, ökad krav på service
- Inflyttning till storstäder, flykten från landsbygden



Förberedelser

- Vara på sin vakt och agera proaktivt och systematiskt
- Bostadsbolagets vision och strategi är viktig
- Uppbyggligt samarbete mellan alla aktörer
 - ▶ Invånare/aktieägare
 - ▶ Styrelse
 - ▶ Disponent
 - ▶ Servicebolag
 - ▶ Husbolagets egna serviceorganisation FSF



Om styrelsens befogenhet

- Styrelsen behöver bolagsstämman beslut för att agera, då åtgärderna är
 - ▶ Ovanliga eller omfattande
 - ▶ Påverkar väsentligt på aktielägenhetens användning
 - ▶ Påverkar väsentligt betalandet av bolagsvederlag eller kostnader för användandet av lägenheten



Fall: oförväntade reparations utgifter

- Bolagsstämman har beslutat om renovering av bolagets bastuavdelning.
- Kostnadsförslag 22.000 – 28.000 €, varom beslutats på bolagsstämma.
- I ett tidigt skede konstataras att budgeten inte håller.
- I duschrummet uppdagas betydande fuktskador, kostnadsförslaget stiger till 45.000 euro.
- Räcker styrelsens mandat?

A magnifying glass with a black frame is positioned on the left side of the image, focusing on a small, white, three-dimensional paper model of a house. The house has a gabled roof, a chimney, and several rectangular windows. The background is a blurred, light-colored surface.

Svar: oförväntade reparations utgifter

- Nej. Beslut på bolagsstämma behövs.
- Finansieringen, alltså vederlagets storlek besluts på bolagsstämman.
- Samtidig som torkning av våtutrymmena görs som nödarbete, lönar det sig för styrelsen att snabbt sammankalla till extraordinär bolagsstämma.

Fall: fälla trädet

- På gården finns en gammal rönnsom mår synnerligen dåligt.
- Styrelsens ordförande bekymrar sig för kommande höststormar.
- Kan styrelsen besluta om att fälla trädet?



Svar: fälla trädet

- Det kan den.
- Styrelsens uppgift är att värna om fastighetens säkerhet.
- Det lönar sig att i styrelsen besluta om trädfällning av träd som på ett eller annat sätt kan utgöra fara för invånare och egendom.
- Om träd som skall fällas är friska bör beslut om fällning förankras på en bolagsstämma.
 - ▶ Dessutom – fällning av stora träd kräver i många fall tillstånd av myndighet.





Ansvar om säkerhet

- Bostadsbolaget ansvarar alltid för fastighetens säkerhet.
- Utvidgad omsorgsskyldighet = då en skada sker bör bostadsbolaget kunna bevisa, att det agerat ansvarsfullt.

Fall: lekplatsens brister

- På bolagets gård finns en gammal gunga, som inte använts på många år, då det inte har bott barn i lekåldern.
- Till bolaget flyttar en ny barnfamilj.
 - ▶ Invånarna märker att lekplatsen inte är säker.



Svar: lekplatsens brister

- Bolaget ansvarar för fastghetens lekplats säkerhet.
- Lekplatsen bör hållas i skick, även om den inte används.
- Lekredskapens skick bör kontrolleras och användning av trasiga/farliga redskap skall förhindras.
- Om man tänker reparera en lekplats, men medel finns inte i budgeten är det en fråga för bolagsstämman.



Ordningsregler

- Styrelsen kan göra ett utkast till nya ordningsregler (modellregler finns).
- Exempelvis tider om tystnad nämns ofta i ordningsreglerna.
- Styrelsens förslag till ordningsregler behandlas på och godkänns på bolagsstämman.
- Ordningsreglerna anammas lättare om aktieägarna känner att de varit med i beslutsprocessen.



Ordningsregler

- Med ordningsregler kan man inte begränsa normalt boende och leverne hur som helst
- Då man uppgör nya ordningsregler lönar det sig att fundera på huruvida det är klokt att förbjuda verksamhet, i vilken man inte kan ingripa, t.ex:
 - ▶ Grillande
 - ▶ Mattpiskning endast vissa dagar
 - ▶ Rätt att använda diskmaskin endast vissa tider på dygnet.