NR 5/2019 • ÅRGÅNG 35 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



ALEXANDER KARIM:

Kungsholmen blev familjens oas



Styrelseutbildning för den moderna styrelsen

Borätt Forums populära styrelseutbildning ger er i styrelsen den grundläggande kunskapen för att leda bostadsrättsföreningen på ett modernt sätt. Utbildningen sker med hela styrelsen samlad så att ni utvecklar er tillsammans och samtidigt bygger teamet.

Borätt Forum har funnits för styrelserna i över 30 år. Självfallet har vi samlat på oss en massa värdefulla erfarenheter under alla dessa år. Dessa erfarenheter ligger till grund för vår styrelseutbildning.

Styrelseutbildningen är uppdelad i två grunddelar och två fördjupningsdelar. Ni väljer själva när ni vill genomföra de olika delarna. Ni väljer också vilka delar ni vill ha med i utbildningen.

Utbildningen täcker allt från grundläggande förståelse för lagar och stadgar som styr bostadsrättsföreningen, hur ekonomin fungerar, förståelse för tekniken i huset och slutligen hur styrelsen bör arbeta för att fungera effektivt.

Lärarna som håller i utbildningen är alla mycket erfarna inom sina respektive områden och har många års erfarenhet av bostadsrättsföreningars utmaningar och möjligheter. Samtliga arbetar dagligen med bostadsrättsföreningar.

För mer information om de olika delarnas innehåll och hur de kan anpassas efter er styrelses behov kontakta lizze@borattforum.se.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

www.storholmen.se | 0771-STORHOLMEN (0771-786 746)

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nr 5/2019 • 35:e årgången

KUNDTJÄNST/PRENUMERATION
Tel: 08-52 02 52 02
info@borattforum.se

KOSTNAD
6 nr/år: 425 kr
Styrelsepaket: 950 kr/år

CHEFREDAKTÖR
Lizze Sjöberg

SKRIBENTER
Arturo Arques
Adrian Collins
Olivia Dagerstig
Jenny Fagerlund
Elvira Ferrarini
Leif Hässel
Peter Niemeyer
Eric Rubenson
Erika Svedin
Caroline Säfstrand
Gabriella Ullberg Westin

ANNONSBOKNING
Lizze Sjöberg

LAYOUT/PRODUKTION
DTQ Media AB
dtq@me.com

TRYCK
Dixa AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM
Webb: www.borattforum.se
Telefon: 08-52 02 52 02
Mejl: info@borattforum.se
Facebook: facebook.com/borattforum
Twitter: twitter.com/BorattForum
Postadress:
Borätt Forum AB,
Blasieholmsgatan 4A, 111 48 Stockholm

FSC www.fsc.org MIX Papper från ansvarsfulla källor FSC® C001522

Hösten är här!

Hej! Nu är hösten här och naturen riktigt sprakar av färger. Det är fantastiskt att vistas ute i naturen, men nu kommer också perioden då vi tillbringar mer tid i vårt hem. I detta nummer har vi fokuserat mycket på miljö och vad man kan göra i sin förening för att förbättra den, även nyproduktion som fokuserar mer på att bygga miljöanpassat. Ni kan läsa mer om Riksbyggens projekt Brf Viva i Göteborg (sidan 26) där man tagit fram ett verktyg för att analysera markens ekosystemtjänstvärde och därmed slita så lite som möjligt på det naturliga kretsloppet och bland annat binas miljö.

Men det är inte bara hur vi bygger och bor som som blir mer och mer miljömedvetet. Det som många nog inte vet är att de flesta banker erbjuder ”gröna lån” där du som bor i ett klimatsmart boende kan få en extrarabatt på ditt bolån. Läs mer om gröna lån och se om ditt boende uppfyller efterfrågade kriterier på sidan 14.

Hösten går som vi vet i ett rasande tempo. Snart är vintern här och julen och slutet på 2019 står för dörren, men vi på Borätt har ett nummer kvar innan vi kan ”stänga” 2019.



Borätt nummer 6 kommer ha inriktning ”den smarta föreningen" då Bostadsrättsföreningar nu lägger stora pengar på att digitalisera sina system för till exempel porttelefoner och tvättstugebokning.

Bor du i en Bostadsrättsförening som har satsat mycket på digitalisering eller är det något speciellt ni vill att vi tar upp i nästkommande nummer? Kontakta oss på **08-520 252 02** eller **info@borattforum.se.**

Och sist men inte minst vill vi påminna om vårt forum och vårt premiummedlemskap där er styrelse som medlemmar får inlogg till vår hemsida **(www.borattforum.se)** och tillgång till erbjudanden från våra partners, Borätts arkiv med artiklar, möjlighet att ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet samt mycket mer.

Talong för anmälan hittar ni på sidan 11.

Vi på Borätt forum önskar er en riktigt fin färgsprakande höst!

LIZZE SJÖBERG, VD BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

Borätt finns till för er som sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening och därför vill vi veta vad ni vill veta och läsa om, vilka ämnen som är viktiga för er? Ni vet väl också att som premiummedlemmar kan ni ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet (och läsa i Borätts arkiv). Ni finner de senaste frågorna på sidan 42.

Tvärstopp eller bara dålig lukt och bubblande avlopp?

Med 25 års erfarenhet hjälper vi både privata fastighetsägare och föreningar med underhålls-spolning samt kvånglande avlopp. Vi utför även rör-inspektioner med kamera.

Självklart är vi ISO-certifierade!

GR
AVLOPPSRENSNING

DYGNET-RUNT-JOUR
Tillgänglighet är viktigt, speciellt som olyckor sällan uppkommer just kontorstid på vardagar. Därför når du oss dygnet runt.

www.gr-avloppsrensning.nu

JOURNUMMER!
08-795 75 10

08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE

SÖDER KYL
Mycket mer än kyla!

Electrolux

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar

Dags att förvandla sotigt pannrum till tvättstuga med splitterny utrustning?

- Boka kostnadsfri inventering av tvättstugor och vi lämnar förslag på serviceavtal.


Före:


Efter:

Vi erbjuder ett helhetskoncept för tvättstugor till fastighetsägare, förvaltare och bostadsrättsföreningar.

Allt från enstaka reparationer av din tvättstuga till stora totalentreprenader och helhetslösningar, där vi renoverar och bygger helt nya tvättstugor.

Välkommen!



Dörrstopp för ökat säkerhet och minskade underhållskostnader

Dörrstoppet skonar dörrblad, karm, gångjärn samt dörrstängare / dörr-automatik. Även glaspartier i fasad (sidoljus) skyddas när dörren öppnas. Dörrstoppet tar emot och dämpar dörren varsamt i de fall dörren med full kraft blåser upp. Lämplig för aluminium-, stål- och trädörrar inom- och utomhus.

Dörrstopp kan med fördel monteras i anslutning till dörrar och entréer i offentlig miljö som skolor, sjukhus, idrottsanläggningar mm.

Dörrstoppet är vändbart mellan höger- och vänstermontage, tack vare sin delade konstruktion. Går även att använda för dörrhållarmagneter, tag bort gummistoppet och ersätt denna med en dörrhållarmagnet. Kabel till mag-neten går att dra igenom dörrstoppet som är ihåligt. Stabiliseringsstaget monteras enkelt, borra och montera där det passar bäst för det tilltänkta montaget. För bästa hållbarhet rekommenderas genomgående infästning i karmöverstycket.

Önskar du mer information om vårt dörrstopp kontakta Per Yman på 070 313 48 01 alt per.yman@gothes.se

Utförande:

- Rostfritt stål, syrafast 316.
- Gummistopp som dämpar.
- Staget skruvas i profil/vägg, kan monteras uppåt eller nedåt.
- Komplett monteringskit med monteringsanvisning medföljer.
- Ett högt placerat montage innebär helt fria mark/golv
- ytor. Öppningsvinkel ca 110°.
- Max karmtjocklek med tillhörande monteringskit är 90 mm.
- Rördiameter ø 30mm och godstjocklek 2mm.

Roxnäsvägen 14, 791 19 Falun • Britta Sahlgrens gata 1, 421 31 Västra Frölunda • Elektravägen 31, 126 30 Hägersten
T. 010-483 40 00 • Kundservice: 010-483 4025 • Email: ab@gothes.se • Du hittar alltid det senaste på www.gothes.se

GÖTHES INDUSTRIBESLAG

INNEHÅLL NR 5/2019

EKONOMI

Gröna lån för klimatsmarta bostäder 14
Kaos i förutsättningarna för boende i tätorter 16
Ekonomispalten: Större miljöhänsyn ger klirr i kassan 18
Juridikfrågan 20

STYRELSEN

Upplåtelse av tidigare hyresrätter 22
För en mer hållbar förening 24

TEKNIK

Människor och bin i nytt bostadsprojekt 26
Klimatklivet – så här tycker politikerna 28
Det är skönare att gå på återvunna golv 30
Stilen viktig vid byte av beslag 32
När grönskan flyttar upp på taken 33
Framtidsteknik 34

LIVET

Alexander Karim 36
Vi-känslan grunden för att nå klimatmålen 40
Golv med omtanke om miljön 41
Frågor & Svar 42
Quiz 44
Skadefrågan 45
Krönika 46

Bli premiummedlem i Borätt forum och få fina erbjudanden från våra partners!

Som premiummedlemmar i Borätt forum får er styrelse och föreningens medlemmar tillgång till erbjudanden och förmåner från våra partners. I medlemskapet ingår även en styrelseprenumeration av tidningen Borätt med ett exemplar till var styrelsemedlem 6 utgåvor per år samt mycket mer. På sidan 11-12 kan ni läsa mer om fördelarna att bli premiummedlem samt blankett för beställning.

Är du företagare och vill vara med i vår Förmånsklubb med riktade erbjudanden till våra medlemmar? Kontakta oss på info@borattforum.se eller på telefon 08-520 252 02.

VILL DU HA EN GRATIS BRANDSLÄCKARE?

Boka ett möte med oss så får du en handbrandsläckare!*
www.cupola.se

**Avser en pulversläckare 6kg som levereras till vårt möte*

cupola fire

VÅRA GARAGEPORTAR KÄNNETECKNAS AV KVALITET, STIL OCH SÄKERHET

Vi har en lång erfarenhet inom branschen och har tack vare det utvecklat en känsla för både kvalitet, stil samt säkerhet. Allt som du behöver och vill ha när du införskaffar en ny garageport.

Valfrihetskampanj! Just nu kostar det inget extra att välja fritt mellan alla våra standardfärger, portbladsprofiler och ytstrukturer. (Gäller villaportar och vid köp av port inkl. montering. Gäller t.o.m 31 okt 2019. Kan ej kombineras med andra erbjudanden.=

Södertälje: Tel. 08-551 531 20
sodertalje@crafordcenter.com
Uppsala: Tel. 018-418 90 00
uppsala@crafordcenter.com
www.crefordcenter.se

Crawford CENTER

SMIDIGT SBA-ARBETE MED BRANDEXPERTEN

Brandexperten Sverige AB är ett säkerhetsföretag som hjälper dig att förebygga brand- och personskador. Vi hjälper våra kunder att uppfylla alla lagkrav med det systematiskt arbetsmiljöarbete och systematiskt brandskyddsarbete SBA. Tillsammans med våra kunder arbetar vi kontinuerligt under hela året med att förbättra och utveckla säkrare lösningar. Vi erbjuder brandbesiktning samt konsultation och utbildning av medarbetare.

Vi på Brandexperten kan erbjuda våra kunder ett smidigt webbaserat alternativ till hur man enkelt kan arbeta systematiskt med brandskyddet i mobilen. Brandexpertens WEB SBA:

- Nås enkelt via nätet • Vi hjälper er att komma igång
- Enkelt och överskådligt system för SBA arbetet

JUST NU bjuder vi på riskinventeringen vid tecknande av SBA-avtal. **Vänligen kontakta Brandexperten i Stockholm på 08-720 29 00.**

BRANDEXPERTEN

CLEANFRESH

Högsta kvalité lovar vi redan nu! Cleanfresh erbjuder högkvalitativ städning och transportering både för företag och privatperson.

Du kan beställa hos oss: Trappstädning • Hemstäd • Flyttstäd • Fönsterputs • Transportering • Bortförsling av gamla möbler och vitvaror

Vi har goda referenser och engagerad och pålitlig personal. Kontakta oss för att få kostnadsfri offert och mer information om våra tjänster. Välkommen!
Vår besöksadress är Valhallavägen 135
08-12147873 • info@cleanfresh.se • www.cleanfresh.se

CLEANFRESH

DIMSON

Dimson gundades 2002 och med inriktning på takmontage. Vi installerar främst värmekabelsystem och monterar taksäkerhet men utför i stort sett alla typer av installationer på tak såsom solceller mm. Vi är medlemmar i plåt- och ventföretagen samt har elbehörighet.

Erbjudande: Vi erbjuder kostnadsfri besiktning av ert tak för att fastställa underhållsbehov och förbättringar.

DIMSON

SPARA VATTEN • SPARA PENGAR • SPARA PÅ MILJÖN

Med Sparlator® vattensparande produkter kan en Brf minska vattenförbrukningen för motsvarande 10000-tals kronor per år med bibehållen eller ökad komfort. Våra beprövade kvalitetsprodukter är 100% svensktillverkade och är miljöanpassade enligt alla krav. Lager i Stockholm samt all tillverkning sker i Stockholm/Mälardalen
Läs mer på www.ewss.se och för mer information: patrick@ewss.se / andreas@ewss.se

ELLESS WATER SAVING SYSTEM

PROINOVA

Specialister inom försäkringar för BRF. Vi på Proinova har idag över 2 300 Brf som våra uppdragsgivare. Genom vårt Brf team, som består av 5 personer, erbjuder vi dessa vår kompetens och erfarenhet. Det innefattar bl.a. rådgivning för era gällande försäkringar och skadeärenden samt upphandling av försäkring. Du får även tillgång till vår egen skrivna skadeförebyggande handbok, Proaktiv, som idag har sålts i över 20 000 ex. Under 2018 får alla våra uppdragsgivare 15 % rabatt i vår Webbshop, som innehåller många skadeförebyggande kvalitetsprodukter. Nu är det er tur, kontakta oss på info@proinova.se , telefon 010 22-16 670 och läs mer om oss på **www.proinova.se.**

proinova
Rikstäckande Försäkringsförmedlare Sak

SPARA ENERGIKOSTNADER MED RENA RÖRSYSTEM

En stor kostnad för Brf-föreningar är uppvärmning och vattenförbrukning.Ett rent värme-system går lättare och drar mindre energi samt innebär sänkta kostnader för drift, service och underhåll. Jämnare värme och lika varmt i hela huset när systemet går lätt. På tappvattensidan minimeras risk för legionella, samt kärvande kranar och ventiler när systemvattnet behandlas. Med över 20 år på marknaden har vi hjälpt många Brf-föreningar till betydande besparingar när systemen hålls rena och drar mindre energi.

Erbjudande: Kontakta Peter Östergrens för frågor eller boka tid för en kostnadsfri kontroll av er BRF:s värme och tappvattensystem.

Peter Östergrens
Mobil: 070-899 98 76
Mail: peter.ostergrens@bauer-wt.com

bauer watertechnology

STORA & SMÅ MÖTEN - KONFERENSER & EVENT

Ska ni ha möte, konferens eller ett event? Vi har lokalen! MeetPorts moderna ljusa lokaler passar både det lilla mötet och den stora konferensen, företagsevent eller föreläsning. Läget är perfekt invid Globen och parkering finns i huset.MeetPorts mötesrum är alla ljusa och modernt utrustade med bildskärm för ni ska kunna ge de bästa presentationerna. Alla rum är ljudisolerade så att ditt möte ska kunna utföras ostört. För de större sammankomsterna finns MeetPorts stora salong fullt utrustad med ljud, ljus och storbildsskärm.

Premiummedlemmar i Borätt forum får 25% på alla bokningar av våra möteslokaler under 2019.
Kontakta oss för offert och bokning:
Pastellvägen 6, 121 36 Johanneshov
info@stockholm647.se
08-520 252 19

MeetPort JOHANNESHOV

LÅT FIXIT! HÖSTSTÄDA ERT SOPRUM

Fixit! hjälper er att sopa, rengöra golv och spola ur kärl med högtryckstvätt. Vi rengör alltid med antibakteriella medel både på golv och i kärl för att motverka illa lukt och skadedjur.

Premiummedlemmar i Borätt får 150 kr rabatt per kärl (ord pris 500) vid bokning under okt-nov.

Borätts premiummedlemmar har alltid 15% rabatt vid beställning av tjänster från FIXIT!

Fixit!

COREPARK

Corepark är ett svenskt ägardrivet parkeringsbolag som driver och utvecklar parkeringsanläggningar med hög service. Vi har i bolaget en unik kompetens och lång erfarenhet från parkeringsverksamhet. Vi har ett stort personligt engagemang i både försäljning, drift och administration.

Vårt sätt att arbeta präglas av öppenhet och insyn och vi ser gärna ett nära samarbete med fastighetsägare för att hitta den bästa lösningen för varje parkeringsanläggning.

Hjärtat i verksamheten är vår kundtjänst. All personal har mycket god kunskap om samtliga våra anläggningar och kunder. Vi garanterar alltid snabb, kompetent och personlig service till våra kunder. Corepark driver idag mer än 20 stycken Brf-garage med stor framgång.

COREPARK
Din partner inom parkering

FIGO STÄD AB

Figo Städ erbjuder en professionell touch till städbranschen genom att ge dig en välutbildad personal som fokuserar på kundens förväntningar och uppskattning.
08-213660 • www.figostad.se

Figo Fastighetsservice AB
Vi tar hand om Er fastighet

SAMUELSSONS VITVARUSERVICE AB

grundades 2011 och är verksamma i Storstockholm, vi utför reparationer, underhåll och utbyten av vitvaror och tvättstugeprodukter.

Erbjudande: Underhållsavtal tvättstugor från 2500 kr ex moms, fritt besök för inventering av maskiner ingår (avser standard tvättstuga med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 kallmangel).
info@vitvaruserviceab.se
vitvaruserviceab.se
08-520 241 41

SAMUELSSONS VITVARUSERVICE AKTIEBOLAG


FOTO: ISTOCK

Stor risk för ekonomisk brottslighet

1.7 miljoner svenskar bor i en bostadsrättslägenhet och varje år omsätter Sveriges bostadsrättsföreningar över 120 miljarder.

På uppdrag av Fastighetsägarna Stockholm har Sweco tittat närmare på hur vanligt det är med ekonomisk brottslighet riktad mot bostadsrättsföreningar. Resultatet visas i rapporten, ”Brf:ers sårbarhet för ekonomisk brottslighet – Motståndskraft och exponering”.

I rapporten framgår bland annat att tjugofem procent av de tillfrågade föreningarna inte visste om de hade utsatts för ekonomisk brottslighet och tolv procent berättade att de hade utsatts för ekonomisk brottslighet under de senaste fem åren.

Enligt rapporten framgår det också att föreningarna tror sig ha ett gott skydd mot ekonomisk brottslighet medan statistiken visar annorlunda. Därför kan det vara bra att se över sin egen bostadsrättsförening och vilka rutiner och kontrollfunktioner som finns. ■

Ren känsla i dina fastigheter

- utan bekymmer!

maries.se
PUTS & STÄD

08- 86 18 17 | www.maries.se
fastighet@maries.se


FOTO: ISTOCK

Hjälp att satsa klimatsmart

Många bostadsrättsföreningar vill göra klimatsmarta satsningar som solpaneler och elbilsladdare. Men det är inte alltid lätt att hitta rätt leverantör.

I Stockholm ska EU-projektet Grön Bostad Stockholm, där IVL Svenska Miljöinstitutet är en av parterna, arbeta för hållbar stadsutveckling och främja tillväxten för små och medelstora företag. Det skriver IVL i ett pressmeddelande.

– Det finns ett stort behov hos bostadsrättsföreningar att hitta företag inom miljöteknik, det vet vi bland annat efter samtal med energirådgivare. Men vi vet också att det är svårt för leverantörerna att nå ut till dem. Vi vill skapa en plattform där de kan mötas, säger Hanna Matschke Ekholm på IVL Svenska Miljöinstitutet, i pressmeddelandet.

Under våren ordnas därför informations- och utbildningsträffar för bostadsrättsföreningar där de kan få hjälp att hitta rätt leverantörer efter sina behov. ■


FOTO: ISTOCK

Var tredje svensk reflekterar aldrig över sin vattenförbrukning

De svenska grundvattennivåerna är lägre än någonsin tidigare. Något som ställer högre krav på svenskarna att hushålla med sitt vatten. Trots det tänker få svenskar över sin egen vattenförbrukning regelbundet. Det visar en undersökning från Grohe.

Endast 16 procent reflekterar över sin vattenförbrukning dagligen medan 14 procent gör det några gånger i veckan. 30 procent har däremot svarat att de aldrig funderar på sin vattenförbrukning.

– Svenskarna har tidigare haft en nästintill obegränsad tillgång till dricksvatten. Men heta och torra somrar har lett till att grundvattennivåerna idag är rekordlåga. Det ställer allt högre krav på att alla drar sitt strå till stacken. Och faktum är att det går att göra skillnad med små åtgärder. Som att stänga av vattnet medan en borstar tänderna eller tvålar in sig. Dessutom finns det idag snålspolande duschar och kranar som kan minska din vattenförbrukning med upp till 50 procent, säger Christina Holmberg, marknadschef på Grohe Sverige, i ett pressmeddelande.

Vanligaste åtgärden som svenskarna gör för att minska sin vattenförbrukning är att stänga av kranen när de borstar tänderna. Att ta kortare duschar är en annan vanlig åtgärd samt att använda snålspolande kranar och energiklassade duschar. ■

Oro för att utsättas för brott

Brottförebyggande rådet, Brå, har i sin årliga undersökning, Nationella trygghetsundersökningen, bland annat tagit reda på hur oroliga vi svenskar är för att utsättas för brott.

Bland annat tror 80 procent av befolkningen att brottsligheten har ökat de senaste åren och en tredjedel uppger att de ofta oroar sig för att en närstående ska utsättas för brott. 27 procent oroar sig för att de ska utsättas för bostadsinbrott och lägenhetsbor har i större utsträckning än andra avstått från aktiviteter utanför hemmet på grund av oro. De är också mer oroliga för att utsättas för misshandel, rån och sexuella övergrepp. Dessutom upplever de en större otrygghet i sitt egna boende visar undersökningen. Läs hela undersökningen på Brås webbsida. www.bra.se ■

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

Se över er fastighetsförsäkring - så enkelt är det!

1. Anmäl intresse!
2. Vi tar fram underlag
3. Vi tar in offerter
4. Vi rekommenderar det bästa alternativet för er
5. Ni väljer!

Kontakta oss:
018-56 71 00
www.bolander.se
bolander@bolander.se

✔ CLEANFRESH 2014 AB
Alla typer av städtjänst
• Trappstäd
• Kontorstäd
• Hotelstäd
• Golvvård
• Eventstäd
• Hemstäd
• Bortforsling
• Fösterputs



Vi utför tömning av vindar, källare, förråd, garage och mycket annat.

Storholmens kunder får specialerbjudanden!



Kontakta oss
Tel: 08-12 14 78 73
www.cleanfresh.se info@cleanfresh.se

Vi lämnar alltid garanti på städningen.
Företaget innehar F-skattsedeln och Transportstillstånd.

Fastighetsboxar

SweBox erbjuder ett av marknadens bredaste sortiment av fastighetsboxar och tidningshållare.
Våra modeller gör det möjligt att finna en lösning som passar alla fastigheter.



Swebox

Skyltar

• Utomhusskyltar
• Fastighetsregister
• Anslagstavlor
• Lägenhetsskyltar

Entrétak

Vi producerar och marknadsför entré & skyltlösningar för inom och utomhusmiljöer till alla typer av fastigheter.

SWEDSIGN
ETT FÖRETAG I TEJBRANTGRUPPEN
FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR



Hyresgästregister Papyrus

SWEDSIGN AB, TÄBY, Tel 08-505 230 30
info@swedsign.se www.swedsign.se



FOTO: ISTOCK

Tvättar alla kläder i kallt vatten

Tack vare en ny miljötvättstuga med en avjoniseringsanläggning kan hyresgästerna på Rinkebysvängen tvätta sina kläder i kallt vatten och utan tvättmedel. Det skriver HSB i ett pressmeddelande.

– Det här är en spännande lösning som gör att vi minskar energianvändningen, men också miljöpåverkan från tvätt- och sköljmedel, säger Kristian Gauffin, projektchef på HSB Stockholm i pressmeddelandet.

Metoden, att tvätta utan varmvatten och tvättmedel, har testats i laboratoriemiljö och innebär att avjoniserat vatten gör normalt smutsad tvätt lika ren som i en traditionell tvättanläggning.

– Då inte tvätt- och sköljmedel överdoseras ökar vi även livslängden på de tjugo tvättmaskinerna, samtidigt som hyresgäster med allergiska besvär slipper kemikalier, säger Kristian Gauffin i pressmeddelandet.

Tvättstugan har även torktumlare som bygger på värmepumpsteknik. Något som kan sänka energianvändningen ytterligare. ■

Många hjälper barnen med första bostaden

Varannan svensk anser att barnen bör flytta hemifrån mellan 21 och 23 års ålder. Men bostadsbristen i kombination med hårda regleringar gör det svårt att hitta en egen bostad.

Många föräldrar väljer därför att hjälpa sina barn med deras första boende. Bland annat placerar de barnen i bostadskö och 30 procent väljer att spara i fonder åt sina barn. Få väljer att ta lån på sin bostad för att kunna hjälpa sina barn. Det visar Svensk Fastighetsförmedlings senaste undersökning Trendrapporten.

– Det är något alldeles extra att få sin egen första bostad och stå på egna ben. Bostadsbristen som råder i stora delar av landet, i kombination med hårda regleringar såsom höga amorteringskrav och bolånetak gör det dock svårt för många unga i dag att komma in på bostadsmarknaden. Trösklarna måste sänkas och rörligheten på marknaden måste öka. Det ska inte hänga på föräldrars möjlighet eller vilja att hjälpa till huruvida man har möjlighet att skaffa sin första bostad eller ej, säger Liza Nyberg, vd på Svensk Fastighetsförmedling, i ett pressmeddelande. ■

BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet

Bli permiummedlem i Borätt forum

Nyheter & fakta för bostadsrättsföreningar

Tidningen Borätt har stöttat styrelser i bostadsrättsföreningar i 35år nu erbjuder vi Premiummedlemskap som ger mer support, erbjudande och fakta för er att ta del av.

Styrelsearbetet i en bostadsrättsförening är ytterst viktigt och ofta kan man som styrelse behöva råd och stöd i kniviga situationer och inför stora beslut. Som premiummedlem i Borätt forum får ni support och information tillgängligt för er i styrelsen när ni som mest behöver den eller bara har en liten fråga Besök vår hemsida www.borattforum.se och gå med i Borätt forum idag!

Premiummedlemskapet inkluderar följande:

- **Styrelseprenumeration** av tidningen Borätt. 6 utgåvor per år, ett ex till var styrelsemedlem**.**
- **Arkivet.** Hämta kunskap och inspiration ur Borätts artikelarkiv på webben.
- **Frågor och svar.** Här får du som medlem tillgång till Borätts forums alla experter som svarar på frågor om juridik, försäkring, ekonomi, underhåll.
- **Förmånsklubben** Erbjudanden från våra samarbetspartners till dig och föreningens medlemmar.
- **Medlemsforum** för alla styrelsemedlemmar där ni enkelt kan dela med er och ta del av andra styrelsers erfarenheter och tips.
- **Styrelseutbildningar** till rabatterat pris. Vi skräddarsyr styrelse-utbildningen för just din styrelses behov.
- **Underhållsplan & likviditetsprognos** för er förening till ett rabatterat pris via Storholmen förvaltning.
- **Borättkvällar** med föredrag och utbildningar, lokalt och rikstäckande.

Och mycket mer.....

Skicka er bekräftelse till info@borattforum.se innehållande Brf, adress samt e-postadress till er styrelse.

Klipp ut och posta

Beställare / Brf.

E-post (styrelse)

Faktureringsadress

Postnummer, ort

Vid mottagen beställning skickar vi bekräftelse till angiven e-postadress. I vändande mejl anger ni adresser för prenumeranter av tidningen Borätt samt bekräfta faktureringsadress.

Premiummedlemskap i Borätt forum.
Ta del av support, information, erbjudanden, föreläsningar och event.

2000 kr år* per styrelse.

Frankeras ej mottagaren betalar portot.

Borätt forum AB
Svarspost
20342265
110 01 Stockholm

*Pris exklusive moms. Årsprenumeration betalas i förskott. Vid uppsägning av prenumeration ska detta ske skriftligen via e-post till info@borattforum.se. Om skriftlig uppsägning ej mottagits förnyas prenumerationen automatiskt.

EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

Att äga och sköta fastigheter är utmanande på många sätt. Fastigheter kräver omvårdnad, vilket i sin tur kostar pengar. Ekonomin i en bostadsrättsförening är därför ett av styrelsens absolut viktigaste ansvarsområden. Juridik och försäkringar hänger naturligtvis intimt samman med de ekonomiska frågorna.

Ekonomi, juridik & försäkring är ett omfattande område och som förtjänar ett rejält utrymme. Det har därför fått en egen sektion i tidningen.

Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: info@borattforum.se

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



Gröna lån för klimatsmarta bostäder

Gröna lån är bankernas satsning på ett mer hållbart samhälle och kan erbjudas såväl bostadsrättsföreningar som medlemmar. Som förening får du en grön stämpel på ditt hållbarhetsarbete, ränterabatt på ditt lån och bidrar till en mer hållbar värld. Borätt pratade med Mikaela Östman, presskommunikatör på Nordea, om hur det fungerar med Gröna lån.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND** • FOTO **ISTOCK**

Vad är Gröna lån?
Gröna bolån är ett rabatterat bolån till alla kunder som bor i en klimatsmart bostad.

Hur skiljer de sig från ”vanliga” lån?
Gröna bolån är i grunden vanliga bolån där kunder som bor i ett klimatsmart boende får en extrarabatt på 0,10 procentenheter, utöver annan överenskommen rabatt.

Hur fungerar det att ansöka om ett grönt lån?
Det fungerar precis som att ansöka om ett vanligt bolån. I sin bolåneansökan kan man ange om man bor i en energieffektiv bostad och våra rådgivare kan hjälpa till med att kontrollera detta.

Finns det olika typer av gröna lån?
För gröna bolån har vi detta erbjudande och utöver gröna bolån erbjuder Nordea bland annat grön bilfinansiering, gröna företagslån och hållbart sparande.

Vem kan söka och vilka är kriterierna?
Det erbjuds till alla kunder som bor i en bostad som har energiklass A eller B, är Svanenmärkt eller som är guld- eller silvercertifierad Miljöbyggnad enligt Sweden Green Building Council. Alla kunder som uppfyller kraven kan ansöka om ett grönt bolån oavsett om man redan tecknat bolån eller är ny som kund. Erbjudandet gäller både villaägare, fritidshusägare och bostadsrättsinnehavare.

Vilka är fördelarna med att välja gröna lån?
Enligt Världsnaturfonden WWF kommer nästan 40 procent av den totala energiförbrukningen i Sverige från byggnader. Genom att erbjuda Gröna bolån vill vi uppmuntra fler personer att välja klimatsmarta boenden eller att minska energianvändningen i nuvarande bostad genom energisparande åtgärder. Alla bolån som uppfyller kraven för gröna bolån får, utöver annan eventuell överenskommen rabatt, ytterligare 0,10 procentenheter i rabatt. Gröna bolån är alltså fördelaktigt för din privatekonomi, samtidigt som ditt val av miljövänlig bostad är bra för vår värld.

Kan man som bostadsrättsförening kan ta del av detta?
Ja, under förutsättning att bostadsrättsföreningens hus har rätt energiklass eller innehar en certifiering från Svanen eller Miljöbyggnad. ■

GRÖNA BOLÅN

Gröna bolån har blivit populärt på senare tid och de flesta bankerna erbjuder nu ett grönt alternativ. Ett grönt bolån innebär helt enkelt att du som bolånetagare får en lägre bolåneränta om du bor i en villa eller ett flerbostadshus med energiklass A eller B enligt energideklarationen.

Vill du slippa lukten av matos och skrik från trapphuset?



DALOC
Säkra dörrar.

Kaos i förutsättningarna för boende i tätorter

Hushåll i tätorter möter ett kaos av boendeförutsättningar. För de som har möjlighet att äga sitt boende möter krav på extremt höga kalkylräntor från bankerna och höga marginaler till följd av höga avkastningskrav och att kapitaltäckningsrelaterade kostnader. För de som efterfrågar hyresboende är det fortsatt kaotiskt med en på tok för låg nyproduktion i förhållande till demografiska förutsättningar.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

Priserna på bostadsrätter har tydligt börjat stiga i tätorter, se figuren, trots utsikter för en sämre konjunktur. I Stockholm finns uppgifter om att budpremien uppgår till närmare tio procent. Motivet finns primärt att hämta i minskat utbud i spåren av den senaste tidens nedgång i byggandet samt att centralbanker globalt, liksom även vår Riksbank, tydligt deklarerat att extremräntor kan väntas gälla för lång tid framåt. Eftersom börsen till stor del är räntestyrd har även hushållens förmögenhet stigit i takt med börsuppgången, trots sämre konjunkturutsikter.

SEDAN TOPPEN UNDER 2017 har antalet påbörjade bostäder i hela riket minskat med trettio procent och än mer i tätorter. Det finns samtidigt få skäl att tro att byggandet av hyresbostäder kommer att öka närmaste tiden. Tyvärr är det ytterst centralt att byggandet ökar av främst hyres- men även av bostadsrätter av demografiska skäl. Den svenska ekonomiska utvecklingen påverkas i hög grad av urbanisering, som i sin tur förutsätter att inflyttade personer kan hitta en lämplig bostad för att kunna rekryteras av såväl privata som offentliga arbetsgivare. Förutom bostadsbyggande krävs även en fungerande finansiell kreditgivning för de som ämnar köpa en bostad.

Bankernas exponering mot bostadssektorn har ökat markant och förklarar en mycket stor del av bankernas vinster. Bankernas marginaler har ökat (enligt vissa beräkningar med 0,5 procentenheter) under senare år vilket framför allt förklaras av ökade regleringskostnader i form av högre kapitaltäckningskrav, höga avkastningskrav men även av att bankerna vill ha betalt för ökad exponering mot bostadssektorn och undviker samtidigt mest möjligt att konkurrera med varandra.

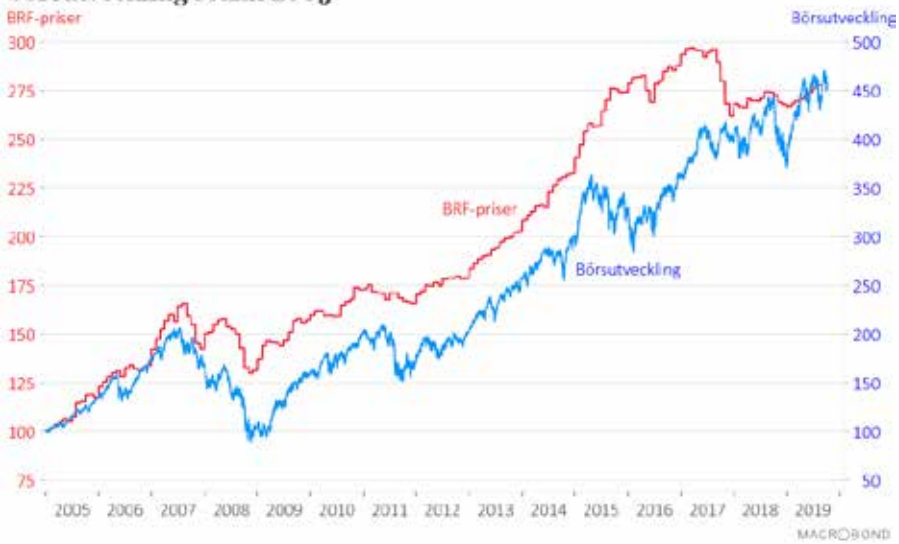
FÖR DET FÖRSTA ska det noteras att Finansinspektionen och Riksbanken är mycket orolig för hushållens skuldsättning. Av den anledningen har man infört bland annat amorteringskrav, bostadslånetak och i samråd med bankerna krävt orimliga kalkylräntor (cirka sju till åtta procent som ligger väsentligt över dagens låneränta) för att hushåll ska få lån. Slutsatsen blir att hushåll måste ha goda förvärvsinkomster och att det blir allt svårare att ta sig in på bostadsrättsmarknaden.

För det andra, till följd av bankernas ökade marginaler har alltfler nischaktörer börjat intressera sig för lånemarknaden, vilket är utomordentligt goda nyheter för såväl bostadsrättsägare som bostadsrättsföreningar. De är klassade som bostadskreditinstitut och belastas inte av kapital- och likviditetskrav det vill säga slipper kapitaltäckningsrelaterade kostnader. Av nyutlåning tar dessa nischaktörer en allt större andel.

För det tredje händer inte mycket på det politiska planet för att stimulera bostadsbyggandet och i synnerhet inte för nyproduktion av hyresrätter som är mycket viktigt för hushåll med svagare ekonomisk ställning. Totala byggkostnader behöver minska, hyressättningen behöver bli friare samtidigt som det är oundvikligt att fler får bo längre ut från stadskärnan i färre kvadratmeter vilket kräver att kommuner är beredd att tilldela mark i större utsträckning och kommunikationer förbättras.

Sammantaget kan sägas att det i nuläget inte görs mycket rätt när det gäller att underlätta den urbanisering som krävs för en fortsatt god tillväxt och uppnå en hög sysselsättningsgrad. ■

Utveckling för befintliga bostadsrättspriser i Stockholm samt börsutveckling sedan 2005



Välj en dörr som skyddar mot ljud och inbrottstjuvar.

Och grannens stekta hamburgare.



En svensktillverkad säkerhetsdörr från Daloc är ingen vanlig lägenhetsdörr. Den gör det mycket svårt för en vanlig inbrottstjuv att ta sig in. Den står emot giftiga brandgaser och brand i minst 30 minuter. Dessutom stänger den ute både ljud och oönskade dofter från trapphuset.

Läs mer på **daloc.se/tryggthem**

DALOC
Säkra dörrar.

Större miljöhänsyn ger klirr i kassan

Fler bostadsrättsföreningar upptäcker att det lönar sig att ta hänsyn till miljön. Allt fler bostadsrättsföreningar väljer till exempel att installera bergvärme och solceller. Det är två bra alternativ för miljön men i det långa loppet också för plånboken.

AV **ARTURO ARQUES**

Bergvärme sänker uppvärmningskostnaden och kan höja betyget i energiklassificeringen. En högre energiklass kan också påverka räntan på föreningens och medlemmarnas lån. En energiklass med betyget A eller B enligt Boverkets energiklassificering, en Svanen märkning enligt Miljömärkning Sverige eller en certifiering av Passive House Institute och Sweden Green Building kan göra att din bostadsrättsförening eller du som medlem är kvalificerad för att få ett grönt lån och därmed en lägre ränta.

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB



Vi har lång erfarenhet av komplicerade arbeten som t. ex renovering av innergårdar, terrasser, balkonger, garage/p-däck, finplaneringar, asfaltering-, betong- och tätskiktsarbeten. Arbeten utförs ofta på totalentreprenad i egen regi, med högkvalitativa lösningar och full garanti.

08 447 31 30
info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se

BERGVÄRME OCH solceller gör föreningen också mindre beroende av extern energiförsörjning. Ett rimligt antagande i min värld är att uppvärmningskostnaden på sikt kommer att öka. Att då vara näst intill självförsörjande på energi för uppvärmning ökar bostadsrättsföreningens oberoende samtidigt som föreningen minskar uppvärmningskostnaden. Nu när räntan är låg och kan bindas till en låg ränta i många år är det dessutom lättare att uppskatta vad en investering i en miljövänlig uppvärmning skulle kosta än om räntan var hög och oförutsägbar.

Nu är det höst och hög tid att börja arbetet med nästa års budget. Varför inte använda hösten till att göra en analys över vad det skulle kosta din förening att installera bergvärme eller solceller? Visar det sig att kalkylen blir bra och att investeringen går att räkna hem inom rimlig tid finns det fortfarande tid att hinna lägga in en eventuell investering i nästa års budget.

JAG HAR SJÄLV VARIT med att investera i bergvärme i två olika bostadsrättsföreningar. Med facit i hand kan jag idag konstatera att det varit väl använda pengar. Men av erfarenhet vet jag också att det är viktigt att göra sin hemläxa. Var därför noga med att välja vilket företag som ansvarar för installationen. Ett annat råd är att använda en oberoende teknisk konsult som hjälper föreningen med upphandlingen och bedömningen av den ekonomiska kalkylen. Ett skriftligt avtal med tydliga bestämmelser över vad som gäller vid t.ex. förseningar, återställande av markyta, slutbesiktning, betalning etcetera är A och O.

Stora investeringar kräver ett ordentligt förarbete. Och som vi alla vet ”the devil is in the details”, så slarva aldrig med detaljerna. Att ta extern hjälp är självklart. Se också till att utse någon i styrelsen som får ett särskilt ansvar för upphandlingen och sedan driften av bergvärmen eller solcellsanläggningen. ■



Arturo Arques är privatekonom på Swedbank.

När kontrollerade du din röklucka senast?

Rökluckan har en viktig del i en byggnads brandskydd. Vid de allra flesta bränder är det röken som orsakar störst skada. I en rökfylld lokal bildas ofullständigt förbrända gaser som i sin tur ger upphov till ytterligare brandspridning och explosionsrisk.



En väl fungerande brandventilation evakuerar effektivt farliga rökgaser och kan därmed rädda både människoliv och stora materiella värden.

Erfarenheter och undersökning visar att många rökluckor inte fungerar eller öppnar som det är tänkt. I vissa fall har upp till hälften av de installerade luckor inte gått att öppna.

Rökluckor skall kontrolleras en gång per år i enlighet med SS 883007:2015. Kontrollen ska ske enligt SVEBRAs riktlinjer och SS 883007:2015.
Brandexperten levererar nya luckor, renoverar äldre luckor och byter ut gamla och skadade luckor till nya och moderna brandgasventilatorer.

Systematiskt brandskyddsarbete – SBA

Som en följd av lagstiftningen ställs även krav på att ett systematiskt brandskyddsarbete, SBA, ska bedrivas. SBA innebär att man på ett organiserat sätt planerar, utbildar, övar, dokumenterar, kontrollerar och följer upp brandskyddsarbetet i en organisation.



Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) gäller alla organisationer, oberoende av storlek och verksamhet. Ledningen har det yttersta ansvaret, men säkerhetsansvarig, brandskyddsansvarig, skyddsombud och övrig personal är viktiga medarbetare i sammanhanget.

Vi vet hur viktigt det är med skräddarsydda och flexibla lösningar som utgår från din verksamhets specifika behov. Vi kan till exempel erbjuda SBA utbildning i er egen verksamhet i den miljö ni ska utöva brandskyddskunskaperna i. Detta är ett kostnadseffektivt sätt då det innebär färre avbrott av er arbetstid.

Vi erbjuder också ett unikt Webb baserat verktyg som hjälper dig med ditt SBA arbete, systemet är också uppbyggt för att hjälpa dig med ditt SAM arbete i form av skyddsronder

Brandexperten AB
Org.nr 556638-0282
Bg 5788-7101

Företaget innehar F-skattesedel

Stockholm 08-720 29 00
Norrköping 011-29 90 00
Lund 046-29 44 00
Kristinehamn 0550-829 00
www.brandexperten.se

Göteborg 031-13 48 00
Motala 0141-20 85 00
Kalmar 0480-41 15 10
Östersund 063-10 56 00
info@brandexperten.se

Linköping 013-29 90 00
Jönköping 036-12 30 00
Sundsvall 060-15 09 00
Service 020-29 90 00

Joakim Runesson 070-600 15 97
joakim.runesson@brandexperten.se

Dags för den där renoveringen?

För alla bostadsrättsföreningar blir det förr eller senare dags för stambyte eller takrenovering och inte sällan kan slutnotan landa på miljoner kronor. Om man inte arbetar med entreprenadrätt är det inte helt lätt att veta vad man särskilt bör tänka på och göra när man stöter på problem. Här svarar Elvira Ferrarini och Erika Svedin, jurister på Advokatfirman Pedersen, på läsarnas frågor.

AV **ERIKA SVEDIN** OCH **ELVIRA FERRARINI, JURISTER PÅ ADVOKATFIRMAN PEDERSEN AB**

Fråga: Vår bostadsrättsförening ska handla upp en entreprenör för ett kommande stambyte i fastigheten. Är det något särskilt vi bör tänka på inför upphandlingen och kontraktstecknandet?
Svar: Bostadsrättsföreningar är kommersiella parter och jämställs med näringsidkare (även om styrelsen består av privatpersoner). Bostadsrättsföreningar har inte något förstärkt skydd så som konsumenter har. Vårt råd är därför att ni avtalar om AB 04 eller ABT 06 som är de standardavtal som gäller för kommersiella entreprenader. Standardavtalen innehåller bland annat bestämmelser om besiktning, preskription, garantier och ansvar och är en bra grund att stå på. Vilket av standardavtalen som ska användas beror på vilken entreprenadform som beställaren vill ha. AB 04 är framtaget för utförandeentreprenader där beställaren ansvarar för projekteringen och entreprenören ansvarar för utförandet. ABT 06 är däremot avsett att användas vid totalentreprenader där entreprenören svarar för både projektering och utförande utefter beställarens lämnade funktionskrav. Är man osäker på val av standardavtal kan det vara bra att rådfråga en entreprenadjurist.

Fråga: Vår entreprenör vägrar att avhjälpa fel. Får vi avhjälpa med annan entreprenör?
Svar: Enligt AB 04 och ABT 06 har entreprenören såväl en skyldighet som en rättighet att avhjälpa fel som antecknats i besiktningsutlåtande eller som beställaren, det vill säga föreningen, skriftligen har reklamerat utan dröjsmål efter att felet har upptäckts. Om entreprenören ansvarar för fel sker avhjälpandet på entreprenörens bekostnad. För att ni ska ha rätt att avhjälpa fel med en annan entreprenör krävs antingen att entreprenören har underlåtit att avhjälpa fel i rätt tid eller skriftligen underrättat beställaren att entreprenören inte har någon avsikt att avhjälpa fel.

Fråga: Vi genomförde fönsterbyte under våren 2018 och entreprenaden godkändes i augusti samma år. Vi har nu upptäckt att det tränger in vatten och att listerna svällt. Entreprenören säger att det är för sent att göra fel gällande. Kan detta verkligen stämma?
Svar: Entreprenören ansvarar som utgångspunkt för fel som framträder inom garantitiden, så kallade garantifel. Detta förutsätter att beställaren skriftligen reklamerat felet utan dröjsmål. Garantitiden är fem år för entreprenörens prestation respektive två år för material och varor om inte annat anges i kontraktet. Entreprenören är skyldig att avhjälpa garantifel såvida inte entreprenören kan visa att felet beror på någon annan orsak än entreprenörens åtagande. Det är således inte för sent för er att reklamera felet.





Erika Svedin och Elvira Ferrarini, jurister på Pedersen AB.

Pedersen

Fråga: Under slutbesiktningen anmärkte vi på flera fel. Vi har nu fått utlåtandet men felen har inte antecknats. Finns det något vi kan göra?
Svar: Vid slutbesiktningen antecknar besiktningsmannen de fel som föreligger i entreprenaden. Det är således ytterst besiktningsmannen som avgör förekomsten av fel. Beställaren har dock rätt att anmärka på fel och få dessa antecknade i besiktningsutlåtandet även om besiktningsmannen inte anser att anmärkningarna utgör fel. Vi rekommenderar därför beställare att vara uppmärksamma på att beställarens anmärkningar antecknas i besiktningsutlåtandet. I det här fallet, när besiktningsmannen inte antecknat era anmärkningar, har ni ändå möjlighet att skriftligen reklamera felen inom sex månader från entreprenadtidens utgång. Om felen är väsentliga har dock beställaren 18 månader på sig att reklamera.

Fråga: Vid slutbesiktning noterades fel som entreprenören vägrar att avhjälpa. Vi har nu fått en slutfaktura från entreprenören. Måste vi betala fakturan eller har vi rätt att hålla inne betalning?
Svar: Efter entreprenadens godkännande har ni rätt att innehålla fem procent av entreprenadsumman jämte mervärdesskatt på det innehållna beloppet, för avhjälpande av fel som konstaterats i besiktningsutlåtandet till dess att felen avhjälpts, dock längst i två månader. Efter två månader har ni rätt att innehålla ett betryggande belopp som motsvarar vad det skulle kosta er att själva eller med hjälp av någon annan entreprenör avhjälpa felen. Som beställare har ni härutöver en möjlighet att innehålla ett skäligt belopp avseende krav på viten, skadestånd eller annan fordran under förutsättningen att ni skriftligen redovisar skälet till att ni innehåller betalning. ■

STYRELSE-ARBETET

Om fastigheten fungerar tekniskt och ekonomin är under kontroll så ligger nästa utmaning i att få ett effektivt styrelsearbete. Styrelseledamöterna sköter sitt styrelsejobb vid sidan av sina ordinarie jobb, till stor del på kvällar och helger.
Ett utmanande och ofta emotionellt krävande arbete. Erfarenheterna av styrelsearbete skiljer sig också åt mellan olika medlemmar.

Denna sektion heter Styrelsearbetet och tar upp ämnen som hjälper dig att förstå styrelsearbetet och förhoppningsvis underlättar arbetet för dig och dina kollegor i styrelsen.

Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: info@borattforum.se

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

BRF-utbildning

STORHOLMEN
förvaltning



Många bostadsrättsföreningar har det angenäma problemet att fortfarande ha ett antal lägenheter som upplåtits med hyresrätt, och därmed i framtiden potentiellt kunna ”sälja av” dessa, genom att istället upplåta dem med bostadsrätt.

AV **PETER NIEMEYER** • FOTO **ISTOCK**

Upplåtelse av tidigare hyresrätter

Det finns två huvudsakliga scenarion vid upplåtelse av bostadsrätt i en befintlig bostadsrättsförening. Antingen upplåts bostadsrätten till den hyresgäst som redan innehar hyresrätten. Eller så har föreningen en lägenhet som av någon anledning blivit ledig och därmed kan säljas på den öppna marknaden. Dessa två fall skiljer sig markant åt.

När det gäller upplåtelse till befintlig hyresgäst anlitas ofta en mäklare som är specialiserad på denna typ av upplåtelser. Alternativt att föreningens förvaltare engageras i större omfattning, då denna typ av upplåtelse inte alls liknar en ”vanlig försäljning”, det vill säga en överlåtelse av bostadsrätt mellan två privatpersoner. Bland annat finns det enbart en möjlig köpare och priset behöver sättas efter förhandling mellan köpare och styrelse. I praktiken innebär det oftast att en viss rabatt behöver ges från styrelsens sida för att köparen ska vara intresserad av att genomföra köpet.

DET VANLIGASTE SCENARIOT som vi som förvaltare ser är att lägenheter som redan är lediga säljs på den öppna marknaden. Rent praktiskt väljer styrelsen då en mäklare de har förtroende för, och som historiskt har lyckats sälja lägenheter vid vanliga överlåtelser i föreningen eller området till ett bra pris. Därefter genomförs försäljningen genom annons på Hemnet, visning, budgivning och kontraktsskrivning. Detta är inte nödvändigtvis en dålig lösning, men problem uppstår ofta då pappersarbetet skiljer sig vid en upplåtelse jämfört med en överlåtelse av en befintlig bostadsrätt.

VID UPPLÅTELSEN definieras eller skapas själva bostadsrätten och om någonting blir fel kommer felet följa med vid senare överlåtelser av bostads-



Att ta hjälp vid upplåtelser kan vara bra för att undvika framtida problem.

rätten. Det är dessutom omständligt och ibland kostsamt att rätta till dessa fel i efterhand.

DET ÄR FRAMFÖRALLT framtagande av insats, andelstal och avgift för den blivande bostadsrätten som kan vara komplicerat och där risken för fel är stor. Av rättviseskäl och med beaktande av likabehandlingsprincipen som gäller för bostadsrättsföreningar bör dessa uppgifter tas fram i linje med hur det ser ut för befintliga bostadsrätter i föreningen.

Utöver att det kan ha bokföringsteknisk betydelse om insatsen blir fel, så är det i många föreningars stadgar reglerat att avgiften ska erläggas i förhållande till insatsens andel av totala insatser, eller att tillgångarna vid föreningens upplösning ska fördelas utifrån detta förhållande.

ETT SKRÄCKEXEMPEL som Borätt har stött på var när en medlem i en förening fick en insats som motsvarade hälften av föreningens totala insatser. Enligt stadgarna skulle årsavgiften erläggas utifrån andel av insatser. Hade man följt stadgarna skulle detta ha inneburit att årsavgiften för just denna bostadsrätt skulle ha legat på ungefär sex miljoner kronor, per år, till skillnad från cirka femtiotusen kronor som de övriga medlemmarna betalade.

Sammanfattningsvis är det därför av stor vikt att styrelsen antingen säkerställer att mäklaren verkligen har koll på allting som behöver göras vid en upplåtelse, eller engagerar sin förvaltare eller någon annan specialist på upplåtelser innan kontraktskrivandet. Även om detta antagligen kostar föreningen ett par extra tusenlappar, brukar det vara väl investerade pengar i sammanhanget för att undvika framtida fel som kan leda till stora problem och diskussioner. ■



Social hållbarhet är en viktig del i styrelsens arbete.

För en mer hållbar förening

Hållbarhet blir allt viktigare att tänka på, både ur ett socialt samt ekologiskt perspektiv. Här ger Adrian Collins sina bästa tips.

AV **ADRIAN COLLINS** • FOTO **ISTOCK**

Hållbarhet är sannerligen på allas läppar. Klimatförändringar fäster vår uppmärksamhet på att vi bör värna miljön, hushålla med energi och anpassa vår livsstil för att minska utsläpp, nedskräpning och negativ miljöpåverkan – den ekologiska hållbarheten.

DEN SOCIALA hållbarheten brukar definieras som ett samhälle som är jämställt och jämlikt där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader. Det är ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum, vilket kräver att människor känner tillit och förtroende till varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen.

Vad kan då en bostadsrättsförenings styrelse göra för att verka för såväl social som ekologisk hållbarhet i sin förening?

Det som kanske ligger närmast till hands är att se över den ekologiska hållbarheten där energifrågorna ligger först. Solceller på taket liksom laddningsstationer för elbilar är några av de populäraste åtgärderna som är hållbara, ökar värdet för innehavarna och som också bostadsrättsinnehavarna gärna ser som investeringar. Investeringar av den typen bör föregås av en ordentlig inventering av möjliga lösningar samt kartläggning av de egna behoven. Man bör till exempel fundera på vilken el-förbrukning föreningen har samt hur överskott ska hanteras (lagras i batteri eller säljas på nätet) och vilka ytor som finns tillgängliga. Dessutom behöver man göra en realistisk ekonomisk kalkyl som väger in alla kostnader genom livscykeln: projektering (som ofta är en stor andel), eventuella byggnadsanpassningar, utrustning, installation, skötsel, underhåll och slutligen avveckling. På plussidan behöver man göra goda antaganden om genererad el. Börja gärna med att höra efter med de som har ansvaret för den tekniska förvaltningen – de kan säkert lotsa er vidare om inte kompetensen finns ”in-house”. Titta gärna också på de mallar som finns i BeBo-projektet samt läs på Energimyndighetens webbsida. Slutligen behöver det fastställas rutiner för förvaltning och problemhantering tillsammans med befintliga leverantörer.

Vad gäller den sociala hållbarheten så handlar det mycket om att skapa mötesplatser och engagera alla medlemmar på mesta möjliga sätt i föreningens angelägenheter, men också att ordna förutsättningar för samhörighet på annat sätt. Gemensamt gym, övernattningsmöjligheter för gäster, arrangerade träffar med teman samt arbetsdagar är exempel på sådana förutsättningar.

Lycka till med hållbarhetsarbetet! ■

TEKNIK

Att äga och driva fastigheter kräver tekniskt kunnande och insiktsfulla beslut. Som styrelsemedlem är det svårt att veta vilka lösningar som är bäst för vår fastighet. Och vilke blir de framtida konsekvenserna av en teknisk lösning som vi väljer idag? Borätts sektion Teknik hjälper dig i styrelsen genom att presentera ämnen som är viktiga och avgörande för att din fastighet ska må bra. I denna sektion läser du bland annat om energi, säkerhet och gemensamma utrymmen.

Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: info@borattforum.se

PRESENTERAS I SAMARBETE MED



Människor och bin i nytt bostadsprojekt

Bostadsrättsföreningen Viva i Göteborg har byggts med ambitionen att bli Sveriges mest hållbara och innovativa bostadsprojekt. I november 2018 flyttade de första boendena in, och i augusti fick de sällskap av bevingade vänner – bin.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

På Riksbyggen har man tagit fram ett verktyg som man använder för att analysera markens ekosystemtjänstvärde. På så sätt kan de vid en exploatering sätta in åtgärder som säkerställer att ekosystemtjänstvärdet är minst det samma efter byggnationen som innan, så att bygget sliter så lite som möjligt på planetens naturliga kretslopp. Detta görs till exempel genom att återplantera träd, buskar och blommor som är viktiga för fåglar, insekter och andra pollinerare, och att bevara så kallade gröna korridorer så att arter kan förflytta sig.

– Det handlar om att addera tjänster för att kompensera det man riskerar att förlora vid en exploatering. Just denna mark, på området Guldheden, var förhållandevis orörd och man har kompenserat genom att bland annat skapa en genomtänkt utemiljö med lösningar som gynnar infiltreringen av dagvattnet, blandade växter som gynnar pollinerare och en bikupa, säger Charlotta Brolin, hållbarhetsspecialist på Riksbyggen.

IDÉN OM BINA förankrades hos odlingsgruppen bestående av boende som är engagerade i föreningens växthus och odlingsbäddar på gården. Odlingsgruppen har i samarbete med Riksbyggen sett till att en bikupa kommit på plats.

– Än så länge är det ett företag som tar hand om skötseln av kupan men i förlängningen väljer föreningen själv hur de vill arbeta vidare med projektet, säger Charlotta Brolin.

Bostadsrättsföreningen Viva är ett resultat av många års forskning kring hur man kan bygga, bo och leva så hållbart som möjligt. Här testas en ny klimatsmart betong, ett energisystem som tar hjälp av såväl solceller som Volvos begagnade bussbatterier för lagring av el. Det finns också energieffektiv ventilation, smarta avfallssystem och olika typer av fordonspooler med elbilar, lätta elfordon, ellastcyklar och elcyklar.

– Tanken är att de boende ska kunna leva ett gott liv här och ha förutsättningar för en hållbar livsstil i sin fastighet, säger Charlotta Brolin.

NAMNET ”VIVA” betyder för övrigt ”att leva”, och ett hållbart levnadssätt handlar också om sociala aspekter. På bostadsrättsföreningen Viva finns ett orangeri att umgås i, utegym och grillplatser, ett gemensamt vardagsrum och distansarbetsplatser med skrivbord och gratis wifi.

– Man kanske inte behöver åka iväg och arbeta alla dagar, men vill å andra sidan inte sitta hemma själv. Då kan man slå sig ner på dessa gemensamma arbetsplatser, säger Charlotta Brolin och berättar att en annan viktig del av den sociala hållbarheten har varit att erbjuda unga människor inträde på bostadsmarknaden via små så kallade ungdomsettor.

– Hela projektet kommer att utvärderas och följas upp under fem år och vi hoppas att vi under tiden bygger engagerade intressegrupper inom föreningen som kan hjälpa till att värna om gemensamhetsytor med mera. Just nu är detta i en uppstartsfas, säger Charlotta Brolin. ■



BRF VIVA

Bostadsrättsföreningen Viva innehåller 132 lägenheter och ligger i bostadsområdet Guldheden i direkt anslutning till Chalmers tekniska högskola och Johanneberg Science Park samt flera gymnasieskolor.



KLIMATKLIVET – så här tycker politikerna

VÄNSTERPARTIET

Elin Segerlind, riksdagsledamot för Västra Götalands läns norra valkrets

Vi ser positivt på att det statliga stödet ökar till lokala och regionala klimatinvesteringar. Det kan ske genom Klimatklivet men även genom andra statliga stöd för klimatinvesteringar som sker genom Naturvårdsverket. Vi föreslår ökat stöd för laddplatser för elbilar nästa år vilket bland annat skulle öka stödet för laddpunkter för bostadsrättsföreningar.

För att vi ska nå våra klimatmål så behövs det investeringsstöd för lokala och regionala investeringar och där har Klimatklivet en viktig roll. Investeringar behövs både för fossilfria lösningar samt för energieffektiviseringar. ■

MILJÖPARTIET

Emma Hult, ordförande i riksdagens Civilutskott och ansvarig för Miljöpartiets bostadspolitik i riksdagsgruppen

Klimatklivet är en väldigt bra satsning ur ett bostads- och miljöperspektiv. Vad gäller bostadssektorn är det främst frågan om bidrag för att bygga till exempel laddstolpar och solceller samt för att modernisera uppvärmningssystem.

Klimatklivet är en av de enskilt största satsningarna regeringen gör på klimatområdet. Under åren 2015–2018 har 4,7 miljarder kronor i stöd till 3 200 åtgärder beviljats inom ramen för klimatklivet. Tanken är att involvera hela samhället i omställningen mot ett hållbart samhälle och att förändringen ska komma underifrån; Individer, företag, kommuner, organisationer ska kunna söka pengar för att investera i exempelvis laddstationer, elbussar och biogasmackar. ■

SOCIALDEMOKRATERNA

Johan Löfstrand, bostadspolitisk talesperson

Klimatklivet är en av den socialdemokratiskt ledda regeringens viktigaste klimatsatsningar. Takten i klimatarbetet behöver öka för att Sverige ska nå sina klimatmål. Regeringen har därför föreslagit att anslaget för klimatinvesteringar förstärks med 1,16 miljarder kronor vilket innebär att det kommer att uppgå till nästan 2 miljarder kronor för 2020.

Klimatarbetet måste bedrivas både globalt och lokalt. Klimatklivet är ett lokalt investeringsstöd som runt om i Sverige har bidragit med medel till över 3 200 projekt. Naturvårdsverket bedömer att det förväntas leda till utsläppsminskningar med motsvarande nästan tre procent av Sveriges samlade utsläpp av växthusgaser. Ett konkret exempel är att allt fler bostadsrättsföreningar installerar laddstolpar för el- och hybridbilar och har kunnat finansiera en del av investeringen med hjälp av statliga bidrag inom ramen för Klimatklivet. ■

CENTERPARTIET

Rickard Nordin, klimat- och energipolitisk talesperson

Klimatklivet har tidigare fått en del kritik, vilket Centerpartiet nu har varit med och sett över för att effektivisera och förbättra systemet. I grunden är det positivt att bostadsrättsföreningar, företag och andra kan söka pengar för att göra miljöförbättringar. I det nya systemet som vi bidragit till att utforma finns exempelvis ett särskilt fokus på laddstolpar på parkeringar vid bostäder, vilket gör det möjligt för fler människor att välja eldrivna bilar.

Tidigare har pengar gått till mer tveksamma åtgärder, som att byta ut rapsdiesel mot palmoljediesel eller stöd till klimatångestterapi. I och med Januariavtalet slopas nu sådana satsningar och reglerna blir tydligare. Inom de nya ramarna är det välkommet att pengar går till smarta miljöåtgärder som faktiskt kan göra stor skillnad för klimatet, såsom fler laddstationer, ökad biogasproduktion och skrotande av oljepannor. ■

Klimatklivet är en satsning som stöder investeringar för att minska utsläpp av koldioxid och andra gaser som påverkar klimatet. Investeringarna ska ske på lokal och regional nivå, och förutom klimatpåverkan eftersträvas spridning av ny teknik, bättre hälsa och sysselsättning. Borätt har frågat politikerna vad de anser om Klimatklivet, så här svarar de.

AV **GABRIELLA ULLBERG WESTIN**

LIBERALERNA

Arman Teimouri, riksdagsledamot Värmlands län

Samhället måste ställa om och då behövs klimatinvesteringar som är långsiktiga och effektiva. Fokus ska vara på att få ner utsläppen och stöd ska inriktas mot insatser där investerade medel har störst nytta och långsiktig effekt, till exempel inom transport, industri samt jord- och skogsbruket. Det kan handla om biogasanläggningar, metangasreducering inom jordbruket och framställning av biodrivmedel från skogsavfall. I utvecklingen av hållbara städer kan eldrivna stadsbussar och lastbilar vara en del av lösningen. Och för att främja användningen av eldrivna fordon behövs en utbyggd laddningsinfrastruktur, på vägar och vid bostäder, och en elektrifieringskommission för att påskynda omställningen till en elektrifierad transportsektor.

Centralt är att skattepengar investeras smart. Det behövs en analys av utsläppsminskningarna i relation till satsade pengar för att på så sätt maximera utsläppsminskningar per satsad krona. Liberalerna har drivit på inom ramen för Januariavtalet att Klimatklivet måste effektiviseras bland annat med tydligt fokus på mätbara effekter och att Riksrevisionens kritik måste beaktas i det fortsatta arbetet. ■

MODERATERNA

Louise Meijer, miljö- och klimatpolitisk talesperson

Klimatklivet är inte en kostnadseffektiv åtgärd för att minska utsläppen. Det är en uppfattning som får stöd av både Riksrevisionen och Konjunkturinstitutet, detta gäller också det så kallade ladda hemma-stödet. Därför satsar Moderaterna på andra åtgärder i vår budget, som elektrifiering av vägtransporterna och stöd till nya tekniker för att minska utsläppen i basindustrin.

Klimatklivet är en dyr och ineffektiv åtgärd för att minska utsläppen, det har flertalet expertmyndigheter konstaterat. Moderaterna satsar på andra åtgärder för att minska utsläppen i transportsektorn och industrin som tillsammans står för två tredjedelar av Sveriges utsläpp. Vi vill också öka klimatbiståndet och därmed satsa på globala utsläppsminskningar för att hejda den globala uppvärmningen. ■

SVERIGEDEMOKRATERNA

Martin Kinnunen, miljöpolitisk talesperson

Studier visar att Klimatklivet är en mindre effektiv satsning sett till utsläppsreduktion per krona. I en jämförelse hade Klimatklivet mer än fem gånger så hög kostnad gentemot internationella klimatinvesteringar.

Vidare innebär riktade stöd till en specifik bransch att effektiviteten blir lidande eftersom kostnaden för utsläppsreduktion skiljer sig för olika verksamheter. För klimatet är det dock egalt var koldioxiden släppts ut, så det är klokare att endast göra insatser i den sektor där det ger störst resultat och dessutom är det mer troligt att andra följer vårt exempel om projekten är kostnadseffektiva.

Vi ökar anslaget till internationella klimatinvesteringar med 200 procent relativt regeringens budget eftersom det har bevisat hög effektivitet. Att minska utsläpp från bostadssektorn i Sverige är troligtvis inte en effektiv åtgärd. Som en följd av att elproduktionen är i princip koldioxidneutral blir även utsläppen från bostäder relativt små. ■

KRISTDEMOKRATERNA

har fått frågan om Klimatklivet men tyvärr inte haft möjlighet att svara på våra frågor. ■

FAKTA OM KLIMATKLIVET

Investeringsstödet kan sökas av företag, kommuner, landsting, bostadsrättsföreningar och andra organisationer. Under tre år totalt 4,7 miljarder kronor beviljats och i vårbudgeten 2019 avsatte riksdagen ytterligare 750 miljoner kronor till nya investeringar.

Exempel på satsningar som fått stöd är klimatåtgärder inom transport, biogasanläggningar, cykelbanor, destruktion av lustgas och skifte från oljeuppvärmning till fjärrvärme.

Ansvaret för Klimatklivet är uppdelat på framför allt Naturvårdsverket och länsstyrelserna. Länsstyrelserna hjälper de sökande och gör en första bedömning av åtgärdsförslagen, och Naturvårdsverket fattar beslut om vilka investeringar som slutligen ska göras.



STILEN VIKTIG VID BYTE AV BESLAG

Många ser handtagen som en metallbit för att öppna fönster och dörrar. Andra ser det som en del av inredningen och en detalj som lyfter en lägenhet eller en fastighet och ger dem karaktär.

AV **BORÄTT**

Dörrhandtag är kanske ingenting man lägger någon större vikt vid. Men det finns fler aspekter att tänka på när det är dags att byta beslag. På Formani satsar man till exempel på det estetiska och vill att handtagen ska skapa en röd tråd för en enhetlig stil.

Livslängden på ett dörr- och fönsterhandtag är olika beroende på material och slitage. De ska hålla för många öppningar och stängningar och ibland också för väder och vind om de sitter på en port eller ytterdörr. Oftast är ytterdörrens beslag mer tåliga än dem som finns inomhus, trots att dessa mestadels utsätts för mindre slitage.

– Ur ett funktionellt perspektiv har Formanis dörrbeslag en livslängd över decennier. Men jag tycker att man ska se bytet av handtag även ur ett estetiskt perspektiv och inte bara funktionellt. När du ändrar eller matchar din design måste du också byta ut beslagen, eftersom de bör matcha den totala stilen. Dörrbeslag är en detalj som kompletterar hela designen. En dörr är en fast komponent i fastigheten och ett dörrhandtag hör också till det, säger Per Yman, säljchef på Göthes industribeslag som är exklusiva återförsäljare för Formani i Sverige.

Det finns olika material som mässing, zink, rostfritt stål med mera att välja bland när det är dags att byta beslag. Det finns också många olika modeller som har olika funktionalitet. Greppvänlighet är något som kan vara bra att tänka på om man ska byta handtagen i föreningens gemensamma utrymmen. Kan barn och de som kanske har sämre greppstyrka öppna dörren? Det är också bra att ha koll på om handtagen passar där det tidigare handtaget har suttit eller om det krävs extra arbete för att få det på plats.

För att veta vilka handtag som passar bäst rekommenderar Per Yman att man tar kontakt med en professionell återförsäljare. Han berättar även att det kan vara bra att besöka ett showroom för att uppleva skillnader mellan olika handtag.

Är det stor skillnad på att byta beslag på ett fönster och en dörr?

– Egentligen är det ingen skillnad, det viktiga är att tänka på helhetskonceptet om du vill ha dörr- och fönsterbeslag i samma stil. ■

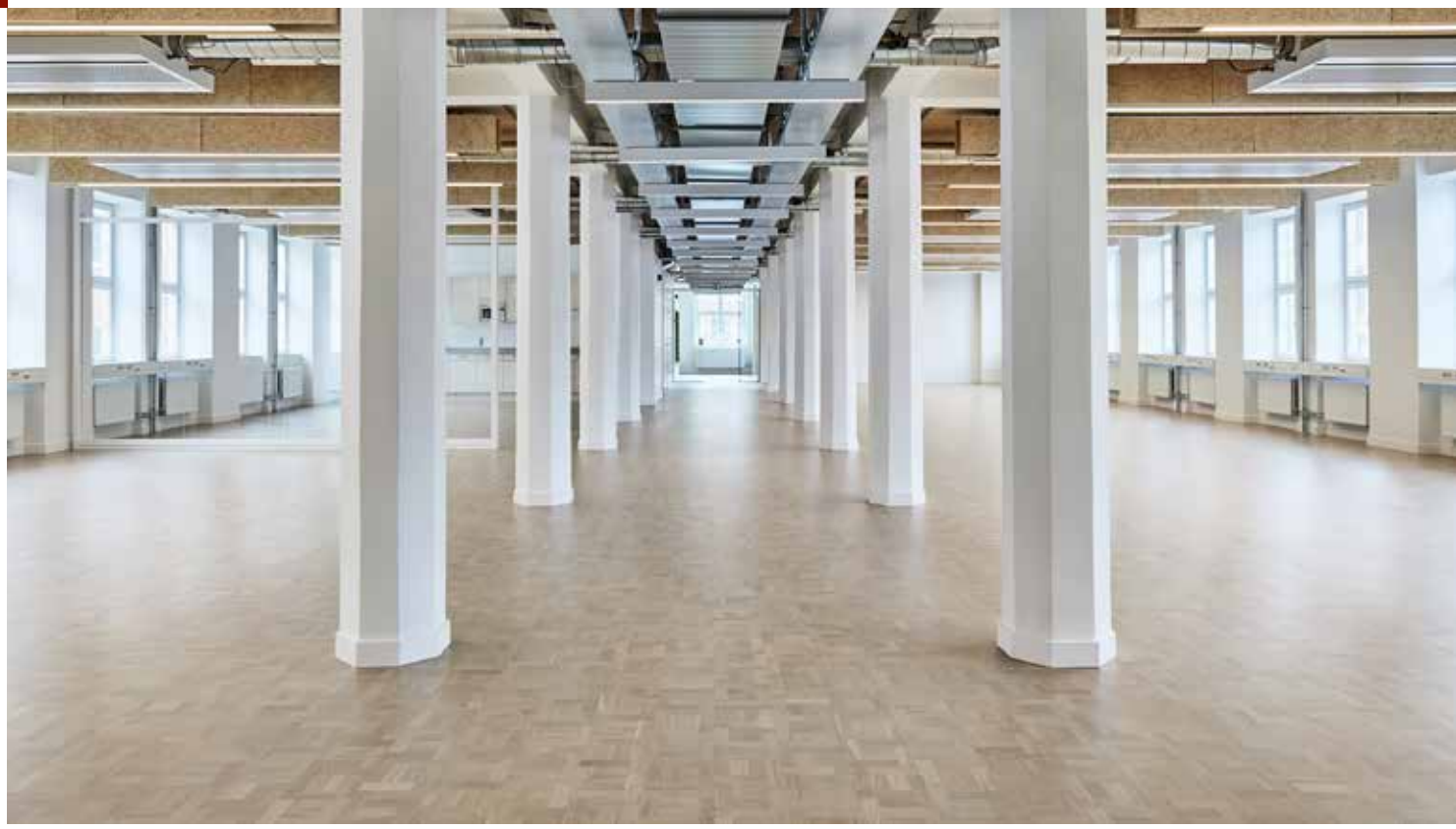


SAMARBETE MED DESIGNERS

Formani arbetar mycket med designen och för att skapa en enhetlig stil. De har bland annat haft samarbeten med olika designers för att få till de bästa kollektionerna. Bland annat har de den holländska toppdesignern Piet Boon designat ONE-serien som blev populär i flera länder.







Det är skönare att gå på återvunna golv

Inom golvbranschen är hållbarhet en allt mer prioriterad fråga. Det talas oftare om produkters ”end of use” än ”end of life”. Det som förr ansågs vara avfall ses idag som råvaror för nya produkter.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

– VI MÄNNISKOR HAR under tvåhundra år levt som om det fanns en outsinlig källa av naturresurser. Den industrialiserade världen har använt modellen tillverka-använda-slänga för att skapa ett välstånd, men en sådan modell kräver oändlig tillgång på resurser. Nu ser vi botten på guldgruvan och soptippen svämmar över både land och hav. Det är dags att börja tänka annorlunda, säger Dag Duberg, nordisk hållbarhetschef på Tarkett som är en världens största tillverkare av golv.

Tarketts centrala strategi har sedan 2011 varit att jobba utifrån en cirkulär ekonomi istället för en linjär. Ge produkter en ökad livslängd genom smartare design och bra underhåll, se till att resurserna utnyttjas bättre och att avfall och förbrukade produkter blir till nya råvaror som går tillbaka i kretsloppet.

Tarkett jobbar både med slutna loopar, genom att återvinna egna golv, och öppna loopar som innebär att andras avfall kan användas till Tarketts golv eller att Tarketts avfall blir nya produkter för någon annan.

– Vi har jobbat målmedvetet med exempelvis spillmaterial och utvecklat ett branschgemensamt system kallat GBR golvåtervinning, där hela golvbranschen nu samlar sitt spill via Tarkett i Ronneby. Förra året tog vi tillbaka på 375 ton spillmaterial från Tarkettgolv i Norden, som kunde återanvändas i 100 000 kvm ny golvyta. Men det finns potential att höja denna siffra rejält, säger Dag Duberg.

HÄR HAR TILL EXEMPEL fastighetsägare, byggherrar och styrelser i bostadsrättsföreningar en viktig roll.

– Som bostadsrättsförening kan man vid renovering och nybygge ställa krav på att golvläggarna ska använda branschens system för att samla in spill. Det är kostnadsfritt och konkurrensneutralt och gör verklig nytta för miljön och klimatet.

En stor utmaning är att kunna återvinna gamla golv. Svenska Miljöinstitutet IVL uppskattar att det idag finns 145 miljoner kvm plastgolv i byggnader runt om i Sverige. Det motsvarar



en halv miljon ton potentiell råvara, som om den återvanns skulle innebära en koldioxidbesparing på uppskattningsvis en miljon ton.

– I detta finns en utmaning eftersom golven med lång livslängd en gång i tiden tillverkats med kemikalier som till exempel ftalater som kan vara förbjudna idag. Det innebär att Tarkett inte bara kan återanvända rakt av, utan måste hitta ett sätt att först få bort de oönskade ämnena. Våra plastgolv som vi tillverkar i Ronneby har varit ftalatfria sedan 2011 – så de kan vi återvinna utan risk för att vi får in oönskade ämnen i kretsloppet. Sedan en tid tillbaka använder vi en ny teknik för att rena dessa plastgolv från lim- och spackelrester och återställa dessa till råmaterial av lika hög kvalitet som plast gjord direkt av jungfrulig råvara. Nästa steg för oss är att hitta en teknik för att tvätta bort även oönskade tillsatser ur gamla golv – men där har vi fortfarande många utmaningar kvar, säger Dag.

TARKETT ÅTERVINNER OCKSÅ till exempel gamla fiskenät och annat plastspill som blir till 100 procent återvunnet garn som används till nya textilgolv. Golvets baksida har ett fyllmedel som består av återvunnen kalk som är en restprodukt från ett vattenverk i Holland. Ett pilotprojekt som återvinner trägolv har också påbörjats i liten skala och företaget har sedan 2009 använt biobaserade mjukgörare av ricinolja i vissa produkter. Tarkett kan också erbjuda världens första Svanen-märkta plastgolv där råvaran bland annat kommer från återvunnen PVB från gamla bilrutor och säkerhetsglas.

– Vi har kommit en bra bit på vägen och med ny teknik och branschöverskridande samarbete kan vi öka andelen återvunnet material rejält. Det är inte bara ett meningsfullt arbete, det är ett arbete som är nödvändigt för vår planet, avslutar Dag Duberg. ■



När grönskan flyttar upp på taken

I takt med att det byggs allt mer försvinner närheten till gröna ytor. Att flytta upp grönskan på taken är ett sätt att skapa nya gröna arealer för människor, fåglar och insekter.

AV **BORÄTT**

Fördelarna med gröna tak är många, bland annat dämpar det buller, ger ett bättre stadsklimat och tar upp och binder föroreningar. De bromsar även upp vattenavrinningen och avlastar det lokala dagvattensystemet. Dessutom skapar de nya gröna arealer när andra försvinner.

Gräs- och sedumtak är några alternativ om man vill investera i ett grönt tak. Och man kan välja många olika varianter. Olika tak kräver olika skötsel och är indelade i olika skötselkategorier, extensiva, semi-intensiva och intensiva, där extensiva kräver mindre skötsel än till exempel intensiva tak. För att hitta rätt är det viktigt att vara påläst och undersöka vad som passar.

Ett grönt semi-intensivt tak som är enkelt att lägga och som går att lägga året om är Nittedals Taktorv. De är kostnadseffektiva och skapar dessutom nya sociala ytor.

– Med ett torvtak kan man använda det gröna taket som en social yta för odling och annat. Det blir en helt ny yta att vara på, säger Geir Flugund, VD för Nittedals i Sverige. ■

FEM FÖRDELAR MED GRÖNA TAK

- Skapar nya användbara ytor för rekreation och till exempel lokal matproduktion, samt ger fåglar och insekter bättre förutsättningar i stadsmiljön.
- Bromsar vattenavrinningen från tak och terrasser och avlastar lokala dagvattensystem.
- Det dämpar buller och tar upp och binder föroreningar.
- Det bidrar till biologisk mångfald.
- Vissa typer av gröna tak har en isolerande förmåga.

Källa: Smhi.se samt nittedals.se



Första svanenmärkta plastgolvet
För första gången lever ett plastgolv upp till kraven för Svanenmärkning av golv. Plastgolvet, iD Revolution, är tillverkad av en kombination av återvunna material och biobaserade råmaterial.
tarkett.se



Arbetslampor för alla tillfällen
Ny serie arbetslampor från Schneider Electric som kombinerar funktion, design, säkerhet och energieffektivitet. Finns som hand- och pannlampa.
se.com/se



Snöslungor för professionella
Här är snöslungorna som klarar riktigt tuff och krävande användning som höga snövallar och tung snö. Finns i flera olika modeller.
husqvarna.se



Laddningsbara lampor med USB-portar
Nu finns Pluggie, en lampa med USB-portar. Ett perfekt val för den som vill öka sina laddningsmöjligheter.
ateljelyktan.se



Brandvarnare med runda former
Brandvarnaren Pebble har en design som inspirerats av naturens former och som smälter in i rummen på ett nytt sätt. Prisvärt och snyggt!
gpbmnordic.se



Ny ljudisolerad takfläkt
MXRC II är andra generationen av tystgående takfläktar. De passar in i olika miljöer och finns i svart, aluzink och tegelröd samt i valfri NCS-kulör.
ebmpapst.se

LIVET

När du köpte din bostadsrättslägenhet så handlade det om att du ville leva. På köpet fick du ekonomiska, tekniska frågor som du har att hantera inom ramen för styrelsearbetet. Det är utan tvekan svåra, omfattande och viktiga frågor, men låt oss inte glömma att leva. Därför har vi skapat en sektion inom Borätt som rätt och slätt heter Livet. Livet kommer att ta upp ämnen som är mer lättsamma, som relaterar till livet i en bostadsrättsförening och som ger inspiration.

Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: info@borattforum.se

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

BRANDEXPERTEN


RAWBIKE

Kungsholmen blev familjens oas

Med närhet till vattnet och en härlig småstadskänsla har skådespelaren och författaren Alexander Karim och hans familj hittat sin oas på Kungsholmen. Här bor de i en stor sekelskifteslägenhet på fem rum, men att de skulle bosätta sig på just Kungsholmen var inget han drömde om från början.

AV **JENNY FAGERLUND**

Skådespelaren, regissören och författaren Alexander Karim drömde om att bo på Södermalm när han och frun Malin Karim skulle flytta från hemstaden Helsingborg till Stockholm. Allra helst ville han bo på Mose Backe eller Mariatorget.

– Mina krav var helt löjliga. Jag ingen aning om att det var så svårt att få tag på en lägenhet i Stockholm. I Helsingborg är det mycket enklare och man kan bestämma själv var man vill bo, säger han.

Efter att ha letat efter lägenhet utan att få napp fick de via en barndomsvän, som skulle flytta från Stockholm till Helsingborg, chansen att göra ett lägenhetsbyte och hamnade på Fridhemsplan. Och efter flera år på bytesmarknaden bestämde de sig för att köpa en egen lägenhet.

– Vi hade spanat in det här området och gillade det eftersom det ligger precis vid vattnet och nära barnens skola, säger Alexander Karim.

Att det skulle bli just den här lägenheten var ingen självklarhet då den hade ett stort renoveringsbehov. Men efter att ha varit på visning och funderat igenom om de ville köpa ett renoveringsobjekt eller inte bestämde de sig för att satsa. Fyra år senare beskriver han lägenheten som ett hem han skulle kunna tillbringa all sin tid i.

– Jag vill känna att jag kan vara inomhus året runt och inte vilja vara någon annanstans och det känner jag här.

Vad är det som är så speciellt med området?

– Jag älskar att vara så nära vattnet. Eftersom jag kommer från Helsingborg har jag alltid haft närhet till vatten och det finns något lugnande i det. Sedan är vårt hem så otroligt harmoniskt. Jag älskar varje vrå och jag gillar idén om att man kan gå vart som helst i rummet och känna att alla platser är underbara att vara på. Det enda jag saknar är en ismaskin men det fick jag inte igenom vid renoveringen, säger han och skrattar.

Alexander Karim berättar att gemenskapen i föreningen är väldigt bra och att grannarna ofta stannar och pratar med varandra och hjälps åt. Flera av dem som bor i föreningen har sina barn på samma skola och äldsta dottern Alba har sin bästa kompis i samma trappuppgång. Alexander Karim har även tränat tillsammans med en av grannarna och någon gång tagit ett glas vin. När föreningen har trappstädning hjälps de flesta åt. Förutom att det blir rent är trappstädningen ett bra tillfälle att få närmare kontakt med sina grannar.

NÄR ALEXANDER KARIM inte har någon filminspelning på gång arbetar han ofta hemifrån. Det gör även hans fru Malin och för något år sedan bestämde de sig för att skriva en barnbok tillsammans. Under hösten släpptes deras första barnbok, *Modigast i världen*. Nästan samtidigt släpptes även Alexander Karims underhållningsroman, *Den extraordinära berättelsen om Jonas Pålssons plötsliga död.*

– Malin har velat skriva en barnbok ända sedan jag lärde känna henne, och då var vi fjorton år. När den väl släpptes var det stort och något som vi firade ordentligt, säger Alexander Karim och berättar att han själv inte burit på några författardrömmar utan att det bara råkade bli så att han skrev två böcker samtidigt som han har fortsatt att spelat in filmer och tv-serier.

Från början var Modigast i världen tänkt att bli en kortfilm. Men när den av olika anledningar inte blev av funderade Alexander på om de kunde skriva en barnbok i stället. Malin nappade och de började skriva berättelsen om flickan Alba vars syskon försvinner under en kraftig storm. Tillsammans med sin get Yanko måste hon hitta och få hjälp av sin pappa som har begett sig till andra sidan ön för att söka arbete.

– Vi hade jättekul när vi skrev boken och tog två olika roller. Malin är bättre

ALEXANDER KARIM

Ålder: 43 år.

Familj: Gift med Malin Karim, barnen Alba, Elias och Louie.

Gör: Skådespelare, regissör och författare.

Bor: Kungsholmen i Stockholm.

Aktuell med: Underhållningsromanen *Den extraordinära berättelsen om Jonas Pålssons plötsliga död* (Norstedts), barnboken *Modigast i världen* (Bonnier Carlsen) som han har skrivit tillsammans med Malin Karim samt tv-serien *Advokaten*.





”Vi såg på massor med film hemma och såg allt som gick att se om och om igen. Under ett års tid såg jag ’Tillbaka till framtiden’ varje dag. Jag älskar den filmen och tycker att den är som en godispåse.”

på att skriva än vad jag är och hon är väldigt rolig och kan skapa roliga karaktärer. Jag är bra på själva ploten och vad som måste hända för att det ska bli en bra berättelse.

Den extraordinära berättelsen om Jonas Pålssons plötsliga död tog nästan tre år att skriva och handlar om en man som reser i tiden och försöker komma på varför han blir dödad och förhindra det.

– Jag är väldigt filminspirerad och det här är ett filmiskt grepp, säger Alexander Karim och berättar att det var en två veckor lång fyrtioårskris som gav honom själva idén om att skriva om någon som går bakåt i tiden.

Parallellt som han har skrivit på sin bok har han spelat in flera filmer och tv-serier. Nu senast tv-serien Advokaten där han har en av titelrollerna.

Hur har din skrivprocess sett ut?

– Första versionen tog ungefär ett år att skriva. Dels för att jag lägger allt annat åt sidan när jag börjar filma. Då tittar jag inte på film eller tv mer än på sådant som har med mitt nya projekt att göra. När jag spelade in Advokaten var jag till exempel i Tingsrätten varje dag och försökte rensa skallen från allt annat än juridik.

Alexander Karim berättar att han även spelar in hela manuset via en diktafon så att han kan lyssna igenom det flera gånger. Det gör han för att komma in i handlingen och karaktärerna. När han väl börjar spela in en ny film eller serie och är inne i processen kan han fokusera på andra projekt också. Och under inspelningsperioder blir det en hel del väntande vilket ger tid till att skriva.

Du har även skrivit filmmanus, vad är skillnaden på att skriva filmmanus och en vanlig bok?

– Allt som står i ett manus måste vara filmbart, vartenda ord, och det blir ju mer av ett informationsblad än något annat. Du kan till exempel inte ha med något som inte går att avbilda, som tankar eller dofter. I en bok kan man skriva mer hur man känner och tänker.

Var det svårt att ställa om när du började skriva böcker?

– Nej, det var oändligt skönt. Det var som en befrielse eftersom filmmanus är ganska begränsade och man måste hålla sig till en budget. I en bok kan jag till exempel skriva att någon åker till Budapest hur många gånger som helst. I ett filmmanus betyder Budapest att filmen kommer kosta ett par hundratusen till. Varenda bild är en kostnad. I en bok kanske det handlar om att skriva tre rader medan det i ett filmmanus är skillnaden mellan ett ja och ett nej.

Att det blev skådespeleri för Alexander Karim från allra första början beror på hans stora intresse för film. Han har så länge han kan minnas gillat att uppträda och när han var yngre brukade han försöka härma skådespelarna i filmerna.

– Vi såg på massor med film hemma och såg allt som gick att se om och om igen. Under ett års tid såg jag *Tillbaka till framtiden* varje dag. Jag älskar den filmen och tycker att den är som en godispåse.

I Sverige har Alexander Karim bland annat medverkat i Jönssonligan, Johan Falk-filmerna, Äkta människor

och Advokaten. Han har också spelat i stora Hollywoodproduktioner. Bland annat har han spelat mot Nicolas Cage i filmen Dying of the light.

FÖR ATT HITTA BALANS och få ihop vardagen med filminspelningar, skrivande och familj går Alexander Karim upp tidigt och skriver innan de andra har vaknat. Sedan gör han en lyxig hotellfrukost till hela familjen innan barnen går till skolan och Alexander och Malin börjar arbeta.

– Jag försöker maximera tiden och skriver ungefär två timmar per dag, då får jag ihop fem till sex sidor, säger han.

Eftersom han reser en del försöker han och Malin att underlätta så gott det går i vardagen med att barnen bland annat ska ha aktiviteter som inte ligger för långt bort. Han är även noga med att ha en klausul i sina filmkontrakt om att han ska kunna ta med sig sin familj på längre inspelningar. Förutom att familjen får vara tillsammans får barnen uppleva och se mycket av världen, något de uppskattar.

Han och Malin försöker även se till att ha en dejtkväll varje vecka. Då går de till Orangeriet och tar två glas vin.

– Från det att vi stänger dörren tills vi kommer hem är vi borta i en timme. Den vuxentiden är guld värd säger han och fortsätter:

– Jag och Malin älskar varandras sällskap. Vi försöker alltid få till tid med varandra. Hade det varit upp till oss hade vi suttit och pratat hela dagarna. ■

ALEXANDER KARIMS SMULTRONSTÄLLEN PÅ KUNGSHOLMEN

Promenadstråket Kungsholmen runt – Hit går jag och Malin ganska ofta.

Wijnjas – Har ett brett utbud av ostar och delikatesser som är fantastisk gott.

Lennart Nilssons Fruktaffär – Här har barnen ett eget konto så att de kan gå och handla frukt och godis själva.

Skateboardparken i Rålambshovsparken – Här har barnen börjat åka skateboard.

Orangeriet – Här går Alexander och Malin på dejt en gång i veckan.



Vi-känslan grunden för att nå klimatmålen

Bostadsrättsföreningen Tallen i Märsta byggdes under miljonprogram-eran och firade femtio år förra året. Nu blickar föreningen framåt med högt uppsatta klimatmål för 2025.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

Bostadsrättsföreningen är den största i Sigtuna kommun och består av 408 lägenheter. Här finns en nyrenoverad övernattningslägenhet för gäster, en lokal med bastu, relax och gym, en snickarbod och härliga grönytor med fotbollsplaner och grillplatser – på mark som föreningen köpt loss från kommunen. Föreningen har även ett tydligt fokus på hållbarhet.

– Det övergripande målet för 2025 är att ha ett klimatneutralt boende, berättar ordförande Ibrahim Khalifa.

KLIMATNEUTRALT INNEBÄR ATT ingen påverkan på klimatet orsakas eller ger upphov till några utsläpp av växthusgaser. Eftersom nästan allting orsakar någon form av utsläpp försöker de flesta att klimatkompensera eller klimatbalansera, men Ibrahim tror att det krävs mer än så för att lyckas.

– Målet att vara ett klimatneutralt boende innebär betydligt fler utmaningar än att till exempel enbart satsa på lägre energiförbrukning, men ”spänner man inte bågen hårt så missar man målet”.

STEGEN MOT KLIMATNEUTRALITET är många. Vissa stora, andra mindre. Bostadsrättsföreningen Tallen försöker att titta på varje beslut ur ett bredare och längre klimatperspektiv. Uppvärmning och el är de stora prioriterade frågorna. Vad är bäst för klimatet egentligen, bortom schablon-uträkningarna? Föreningen har förutom källsorteringshus också



FOTO: BINGOFOTO/MAGNUS GRANHAGEN

satsat på moloker för matavfall, strategiskt placerade vid gångvägarna så att det ska vara lätt att sortera rätt.

– Steget efter sortering är återanvändning, därför har vi också en byteslokal där boende kan hämta och lämna saker, säger Ibrahim Khalifa.

PÅ FÖRENINGENS AGENDA står också bland annat renovering av garagen.

– Vi tror att det kommer att hända mycket på bilfronten i framtiden och då är det ur klimatsynpunkt onödigt att bygga nytt. Vi kanske har självkörande bilar om tjugo år och bilpooler ”on demand” som innebär att alla inte behöver ha egna bilar, menar han.

Vägen mot ett klimatneutralt boende vilar enligt bostadsrättsföreningen Tallen på tre hållbarhetsfaktorer: ekonomiska-, klimatsmarta- och sociala. Väljer man att satsa på en av dessa tre så missar man två tredjedelar, menar Ibrahim Khalifa.

– Den sociala delen är en viktig faktor som många glömmer bort. Men vi ser tydligt att en social sammanhållning ger mindre skadegörelse, vilket också ger vinster för klimatet eftersom vi slipper klottersanera, slänga trasiga saker och köpa nya.

I år står bland annat en fiskeresa, en bussresa till Furuvik och en Ålandskryssning med julbord på agendan.

– Vi-känslan tror jag är grunden för att nå klimatmålen. Styrelsen kan sätta upp vilka mål som helst, men om de boende inte är med på tåget så faller allt. Genom att åka tillsammans på utflykter istället för var och en för sig så minskar vi också klimatpåverkan. ■



GOLV MED OMTANKE OM MILJÖN

På Wicanders tillverkar man korkgolv. Ett golv som framställs av korkekens bark och där inga träd behöver fällas.

Under sjuttio- och åttiotalet hade korkgolven en given plats i många hem och byggnader. Nu är korkgolven tillbaka med ny kraft.

– Vi plockar barken från korkeken där största delen går till vinkorkstillverkningen och spillet bland annat används till golv, säger Anders Grip, landschef på Wicanders.

EN STOR FÖRDEL MED KORKGOLV är att inga träd behöver fällas. I stället tas barken till vara var nionde år och träden kan stå kvar. Något som påverkar klimatet positivt.

All kork som används i Wicanders golv kommer från Portugal. Där har korkeken fått nationell status och är skyddad av lagar. Skulle träden huggas ner är risken att landskapet skulle omvandlas till öken.

– Korken är ett fantastiskt material. Det är lätt, har bra isoleringsförmåga både när det gäller värme och kyla samt ljudisolering. Det är också sviktande när man går på det vilket är behagligare än stumma material, säger Anders Grip och fortsätter:

– Jag tror att vi kommer se mycket mer kork, kanske inte bara i golv utan även i andra produkter. ■

ÅRETS EXPERTER TILL FRÅGOR & SVAR

Storholmen Förvaltning
Berättar om underhållsplanen kopplad till föreningens budget, lär känna ditt hus och frågor kring bostadasrättslagen och stadgefrågor

Bolander & Co
Försäkringsmäklare
Svarar på allt om försäkring och skador i bostadsrätt. Hur gäller försäkringarna? Vem har ansvaret för skadan?

Avloppsteknik
Svarar på frågor om avloppssystems livslängder, när ett stambyte bör planeras, hur man som styrelse undviker de vanligaste fällorna, förbyggande underhåll och underhållsplaner för avloppen, reducera vattenskaderisker mm.

Advokatfirman Pedersen
En nischad advokatbyrå med jurister specialiserade på entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt med kontor i centrala Stockholm. Advokatfirman Pedersen biträder såväl större kommersiella aktörer som bostadsrättsföreningar och konsumenter.

GR-Avloppsrensning Söderkyl

Att slippa fastna i svårbesvarade frågeställningar är ett utmärkt sätt att effektivisera styrelsearbetet. Ställ frågorna till Borätt Forum så får ni svar.

FÅR VI NEKA MEDLEMMEN ATT FLYTTA PÅ BADRUM OCH KÖK?

En medlem vill flytta köket till badrummet, utöka toalett till badrum samt bygga en ny toalett i vardagsrummet. Styrelsen har inte godkänt denna renovering med hänvisning till ventilation och ljud då köket hamnar ovanför sovrummet. Vad har vi för stöd för att inte godkänna detta?

Hälsningar Styrelsen

Enligt föreningens stadgar 43 § får medlemmen inte företa följande åtgärder utan styrelsen godkännande.

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten.
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får neka på grund av att åtgärden är till olägenhet för föreningen eller annan medlem. I detta fall kan styrelsen ta stöd på punkt 2. Samt att det är till olägenhet för medlemmen under om sovrum och kök byter plats, och det i sin tur medför mer skrammel och högre ljudnivå. Även ventilationen förändras.

Om medlemmen bevisar att det inte medför olägenhet för medlemmen under, genom att ta dit en ljudtekniker alternativt att köket isoleras ordentligt, och om medlemmen bevisar att ventilationsförändringen inte medför olägenhet eller påverkar föreningens ventilation kan inte styrelsen ge avslag. Bevisbördan och kostnaderna för att bevisa dessa punkter ligger på medlemmens ansvar.

Mikaela Vadsmo / DAF – driftansvarig förvaltare på Storholmen Förvaltning

VEM SKA BETALA SJÄLVRISKEN?

Vi har en vattenskada som uppkommit genom en spricka i en svetsskarv till ytskiktet i duschen. Fastigheten är byggd 1988 och ytskiktet är från den tiden. Det finns en yta på mattan som är lagad för cirka åtta till tio år sedan på en cirka 0,5 kvadratmeter stor yta i duschen. Det är i en sådan skarv som vattenskadan har skett.

Vi har bostadsrättsförsäkring för alla lägenheter inbakad i fastighetsförsäkringen, och vi får en grundsjälvrisk på 9300 kronor samt en förhöjd självrisk på 46 500 kronor i och med att vattenskadan uppkommit genom bristfällig våtisolering eller åldersförändringar.

Min fråga är om vi kan ta ut den förhöjda självrisken av lägenhetsinnehavaren med motiveringen att underhållet inte är gjort i tid så att gott skick av lägenheten upprätthålls?

I våra stadgar står följande:

”33 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenheten räknas:

• lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.”

Hälsningar Styrelsen

Vid en vattenskada ska föreningen utföra det arbete som föreningen ansvarar för, detta regleras i föreningens stadgar och i bostadsrättslagen. Det vanliga är att föreningen ansvarar för att utreda skadan genom att till exempel ta in en fuktteknikер. Om vattenskada föreligger eller om fuktteknikер misstänker att stommen är skadad så är det föreningens ansvar att riva för att komma åt att torka/laga stommen. När godkända fuktvärden har uppmätts är det föreningens ansvar att återställa eventuella skador på stommen. Medlemmens ansvar brukar vara att återställa tät- och ytskikt.

När sedan allt arbete är klart och var och en (föreningen/medlemmen) har betalat för sin del så kan den som anser att annan har orsakat skadan kräva skadestånd. Det är alltid skadelidande, i det här fallet föreningen, som ska visa på att den andre parten, medlemmen, har orsakat skadan. Medlemmen borde med andra ord ha förstått att om denne inte åtgärdar sprickan i svetsskarven så kommer en vattenskada att uppstå. Om ett skadeståndskrav riktas mot medlemmen så ska medlemmen ta kontakt med sitt försäkringsbolag, hemförsäkringen, som då utreder om medlemmen är ansvarig för att skadan har uppstått. I ett

eventuellt skadeståndskrav ska föreningen ta med alla sina kostnader så som hela föreningens självrisk i den aktuella skadan.

Föreningen bör stämma av med föreningens försäkringsbolag om de har för avsikt att driva regress mot medlemmen. Om försäkringsbolaget kommer göra det så bör även föreningen rikta sitt skadeståndskrav mot medlemmen.

Styrelsesupport, Storholmen Förvaltning

ANSVARAR FÖRENINGEN ELLER MEDLEMMEN ÖVER SLIPNING AV PARKETTEN?

Det är väl bostadsrättsinnehavaren själv och inte föreningen som skall bekosta en eventuell justering av golvbeläggningen till exempel slipning av parkett, om parketten är ojämn så att den avger ljud när man kör till exempel en droppställning över golvet. Droppställningen används dygnet runt. Enligt en advokat så påstår han att det är föreningen som skall stå för detta.

Hälsningar Styrelsen

Ja, om medlemmen är ansvarig för lägenhetens ytskikt enligt stadgarna, vilket i princip alltid är fallet, är det medlemmens ansvar att åtgärda och bekosta brister i exempelvis parkettgolvet om dessa brister innebär att det avger onormalt mycket ljud.

Peter Niemeyer, Storholmen Förvaltning

VEM BEKOSTAR ÅTERSTÄLLANDET?

Jag har läst en text författad av Eric Rubensson. I den står det att om en bostadsrättsinnehavare orsakar en vattenledningsskada ska han med hjälp av sin bostadsrättsförsäkring stå för återställande av ytskikt hos sig själv och grannar. Har jag förstått det rätt att jag som granne är skyldig att själv bekosta återställande av ytskiktet i min lägenhet om handlar om en vattenskada, oavsett om jag har orsakat vattenskadan själv eller inte? *Hälsningar Styrelsen*

Det är riktigt. Om du drabbas av en vattenskada (som inte är en vattenledningsskada) ansvarar du själv för skadorna på dina ytskikt oavsett hur den har uppkommit. Om det däremot är fråga om en vattenledningsskada slipper du reparationsansvaret under förutsättning att du själv inte förorsakat vattenledningsskadan. *Eric Rubenson, Bolander & Co*

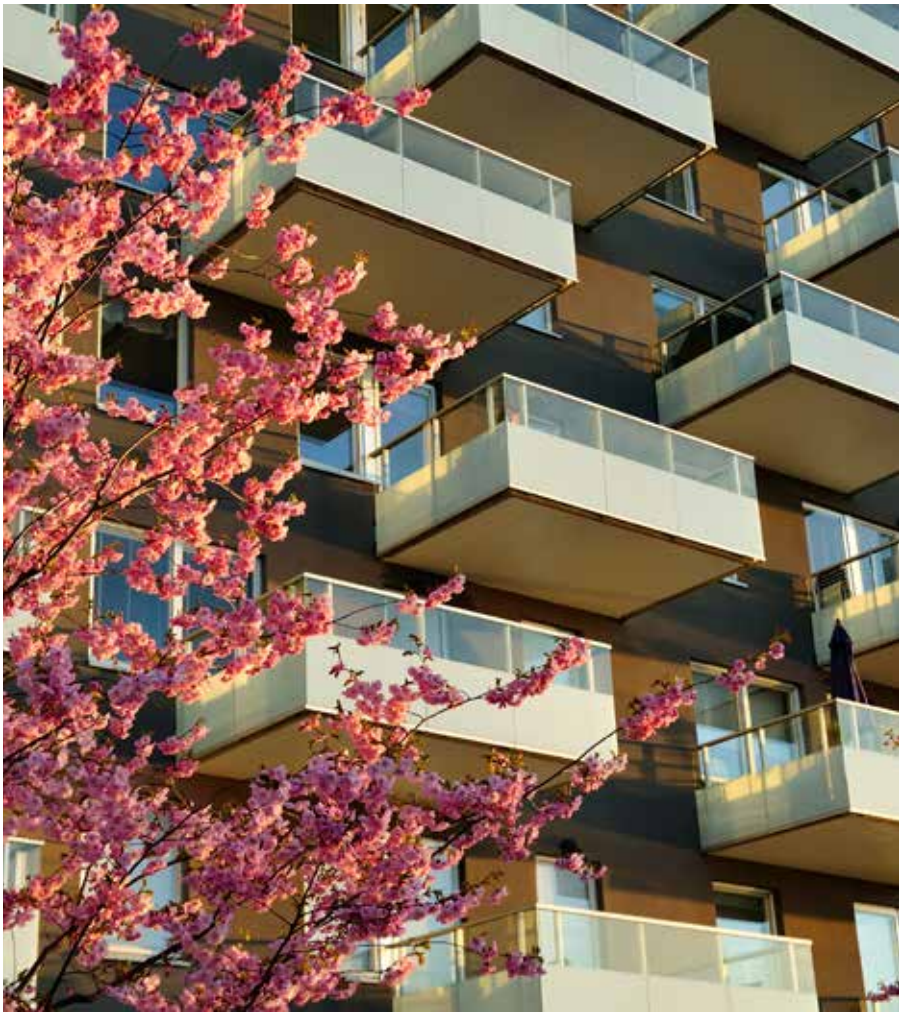


FOTO: ISTOCK

”Framtiden tillhör de som är snabba och flexibla, inte de som är stora”

Det händer omvälvande saker bland förvaltningsbolagen. Uppköp och sammanslagningar sker och stora enheter bildas. Konsolideringen av branschen har tagit rejäl fart under 2019.

Faktum är att marknadsledaren sedan många år tillbaka, i praktiken inte längre är marknadsledare. Nu ligger den största makten i händerna på riskkapitalet. Branschen har på rekordfart gått från ett läge där marknadsledaren var kollektivt ägd till ett läge där den nya marknadsledaren är ägd av riskkapitalister.

Uppköp och sammanslagningar leder oundvikligen till krav på kostnadsreduktioner. Det är köparnas sätt att räkna hem sin investering. Och hand i hand med kostnadsreduktionerna uppstår negativa effekter i kundledet. Det är lika oundvikligt. Hur det blir på sikt är dock en öppen fråga. I potten ligger bostadsrättsföreningarnas särart. Att förvalta en förening skiljer sig rätt väsentligt från att förvalta en hyresfastighet.

Inom Borätt Forum tänker vi följa utvecklingen och svara för bostadsrättsföreningarnas intressen i den omvälvning som nu sker. Vi ser gärna en dialog och debatt om koncentrationen i förvaltningsbranschen. Vi vill därför ha din åsikt och frågor. Maila till oss på info@borattforum.se.

Hur ser du på sammanslagningarna? Hur tror du att de kommer att påverka leveransen och kvaliteten i de tjänster som din förening köper?



TESTA DINA KUNSKAPER!

Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?

Som styrelseledamot är det viktigt att känna till såväl Bostadsrättslagen som lagen om ekonomiska föreningar, då dessa två lagar allra ytterst styr hur en bostadsrättsförening ska fungera. Testa dina kunskaper i Bostadsrättslagen i vårt quiz!

AV **OLIVIA DAGERSTIG, JURIST PÅ JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

Fråga 1: Du innehar en bostadsrätt på markplan med en uteplats som du själv möblerat och använder regelbundet. Hur kan du kontrollera om uteplatsen ingår i bostadsrätten eller inte?

A. Det går att kontrollera i upplåtelseavtalet om markytan upplåts som bostadsrätt.
B. Det går att kontrollera i den ekonomiska planen om markytan upplåts som bostadsrätt.
C. Det behöver inte kontrolleras, en uteplats med privat ingång ingår alltid som en del av bostadsrätten.

Fråga 2: Kan en juridisk person vara ledamot i en bostadsrättsförenings styrelse?

A. Ja, men bara om den juridiska personen är medlem i föreningen.
B. Nej, enbart fysiska personer kan vara styrelseledamöter.
C. Ja, vilken juridisk person som helst kan vara ledamot om stämman har beslutat så.

Fråga 3: Två veckor innan den ordinarie föreningsstämman begär en medlem att få titta på årsredovisningen. Behöver styrelsen tillmötesgå denna begäran?

A. Nej, det räcker att styrelsen håller årsredovisningen tillgänglig för alla medlemmar senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma.
B. Nej, det räcker att årsredovisningen gås igenom under själva föreningsstämman.
C. Ja, styrelsen är skyldig att hålla årsredovisningen tillgänglig för alla medlemmar senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Fråga 4: Hur många medlemmar kan ett ombud som mest företräda på en föreningsstämma?

A. Ett ombud får endast företräda en medlem, om inget annat har bestämts i föreningens stadgar.
B. Ett ombud får företräda hur många medlemmar som helst.
C. Ett ombud får företräda maximalt tre medlemmar, men stadgarna får besluta om ett färre antal.

Fråga 5: Får ett dödsbo äga en bostadsrätt?

A. Ja, men endast i ett år efter att bostadsrättshavaren dog om inte föreningen tillåter en längre period.
B. Ja, men endast i tre och ett halvt år efter att bostadsrättshavaren dog om inte föreningen tillåter en längre period.
C. Nej, bostadsrätten återgår till föreningen direkt om en bostadsrättshavare dör.

Fråga 6: En bostadsrätt ska tvångsförsäljas. Vem genomför tvångsförsäljningen?

A. Bostadsrättsföreningens styrelse.
B. Kronofogdemyndigheten.
C. Bolagsverket.

Fråga 7: För tre år sedan skedde en ombildning i föreningens fastighet. En hyresgäst avstod vid ombildningstillfället från att förvärva sin bostad som bostadsrätt, men har nu uttryckt ett intresse för att köpa lägenheten. Hur måste föreningen, genom dess styrelse, agera?

A. Föreningen måste erbjuda hyresgästen att förvärva bostadsrätten till samma pris som erbjöds hyresgästen för fem år sedan, men med tillägg för ränta.
B. Föreningen måste erbjuda hyresgästen att förvärva bostadsrätten, men till nuvarande marknadspris.
C. Föreningen får själva besluta om de ska erbjuda hyresgästen att förvärva lägenheten eller inte.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

Rätt svar: 1A, 2B, 3C, 4A, 5B, 6B, 7C.



ERIC RUBENSON - SKADEJURIST

Sedan 2006 har jag skrivit om skador och försäkring i tidningen Borätt. Under åren har många olika typer av skador och problem avhandlats och flera principiellt viktiga domar har också kommenterats. Glädjande nog har spalten fått ett mycket positivt mottagande, vilket tyder på att behovet av information på detta område är stort bland bostadsrättsföreningarna. Därför kommer jag att fortsätta svara på läsarfrågor och bevaka rättsutvecklingen i denna spalt och tar tacksamt emot nya frågeställningar från er. skadefragan@borattforum.se

Vår förening har länge funderat på att teckna bostadsrättsförsäkring som tillägg till fastighetsförsäkringen så att det skyddet gäller för alla medlemmar och ingår i avgiften. Vi har hört många andra föreningar som har det, men har försökt ta reda på om det finns några nackdelar innan vi bestämmer oss. Kan du hjälpa oss att reda ut detta?

Jag kan absolut försöka belysa frågan från flera håll. Från början är ju bostadsrättsförsäkringen en försäkring som är skapad för en konsument, till skillnad från en fastighetsförsäkring som vänder sig till en juridisk person, en näringsidkare. Så när ”Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare” först dök upp i slutet av 80-talet var det som en tilläggsförsäkring, som man kunde teckna tillsammans med sin hemförsäkring. Anledningen till att den skapades var att den traditionella hemförsäkringen inte täckte det försäkringsbehov som fanns för skador på den egna lägenheten. I en början var det dock långt ifrån alla som bodde i bostadsrätt som valde att teckna denna tilläggsförsäkring. En av anledningarna till detta var just att den lanserades som ett tillägg, något som kostade extra och som man antagligen inte skulle behöva. Det blev således lätt att tacka nej till denna extrakostnad i försäljningsögonblicket. Efter några år förstod försäkringsbolagen detta och gjorde om produkten till en hemförsäkring avsedd för bostadsrättsinnehavare. Utrymmet för försäkringstagaren att tacka nej minskades alltså och man tecknade den försäkring som man behövde ha som bostadsrättsinnehavare.

Sedan cirka tjugo år tillbaka har det också varit möjligt för föreningen att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som tillägg till sin fastighetsförsäkring. Skälet till detta var att föreningarna i samband med skador märkte att många medlemmar saknade både hemförsäkring och bostadsrättstillägg, vilket i sin tur ledde till att föreningen fick svårt att få ersättning för de utlägg de gjort och som medlemmen hade underhållsansvar för enligt stadgarna. Dessutom blev det billigare per lägenhet att teckna försäkring tillsammans än om var och en skulle teckna separat via sitt hemförsäkringsbolag. Ytterligare en fördel som man såg var att samma skadereglerare och samma försäkringsbolag reglerade både föreningens och medlemmens del av skadan, vilket minskade risken för att saker hamnade mellan stolarna på grund av att de inblandade försäkringsbolagen hade olika syn på vad respektive försäkring skulle gälla för.

SÅ LÅNGT ALLTING GOTT. Föreningarna tecknade gemensamt bostadsrättstillägg och alla var nöjda. Men på senare tid har också vissa nackdelar börjat visa sig. En sådan är att bolagens villkor för bostadsrättstillägg har börjat skilja sig åt mer och mer. Från början var villkoren väldigt lika, men vissa bolag har infört en del fördelar som andra bolag saknar. Detta gör det svårt för föreningen att kunna uppmana sina medlemmar att säga upp sitt privata bostadsrättstillägg när föreningen tecknat det via fastighetsförsäkringen. Den försäkring som medlemmen har privat skulle ju kunna innehålla fördelar som den gemensamma saknar, vilket riskerar att slå tillbaka mot föreningen i samband med en skada. En annan, för föreningen, stor nackdel är att försäkringsbolagen inte skiljer på fastighetsförsäkringens respektive bostadsrättstilläggets skaderesultat när de bedömer lönsamheten i försäkringen. Det innebär att alla de skador som regleras genom bostadsrättstillägget tynger föreningens skaderesultat och leder till premiehöjningar och försämrade villkor för fastighetsförsäkringen. Bolagen har lättare att höja premie och självrisk för fastighetsförsäkringen än att göra detsamma för bostadsrättstillägget, som ju fortfarande i grunden är en konsumentförsäkring.

Med dessa rader hoppas jag att jag har visat att det finns både för- och nackdelar med gemensamt bostadsrättstillägg och hoppas att detta hjälper er att ta ett bra beslut i föreningen. ■

NISSES KRÖNIKA:

Hur bygger man upp en bra styrelse?

ALLA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR har en styrelse. Förhoppningsvis så fungerar den redan tillräckligt bra, eller kanske till och med mycket bra. Men allt kan förbättras och förädlas. Det är som i näringslivet – ett stillastående är en tillbakagång. Ett företag som inte utvecklas blir omsprungna av de företag som förnyar sig, och detta kräver en ständig process.

På samma sätt behöver styrelsen i en bostadsrättsförening ständigt förnyas. Det innebär inte nödvändigtvis att ledamöterna regelbundet byts ut, så länge som den befintliga styrelsen består av flexibla personer som utvecklas och kan fortsätta att tänka i nya banor. Slentrian är början på slutet. Betrakta föreningens styrelse som en styrelse i vilket företag som helst i näringslivet. Varje ledamot ska kunna tillföra något.

Byggstenarna för att förbättra en styrelse är personalvård och förnyelse.

PERSONALVÅRD. Ordföranden bör regelbundet (minst en gång om året) ha ett personligt samtal med varje ledamot för att stämma av hur denne ser på sin roll och framtid i styrelsen. Uppmuntra ledamoten att vara konstruktiv genom att framföra både positiv och negativ kritik om vad som helst.

Engagera alla i styrelsen genom att uppmuntra dem till att komma med nya idéer.

Definiera noggrant (helst skriftligt) vilka uppgifter ledamoten ansvarar för.

Ge varje ledamot en tydlig budget (exempelvis: Inköp till innergården får maximalt uppgå till xx kronor under året).

Se till att ledamöterna får en rimlig ersättning. Ledamoten kan inte räkna med att få en marknadsanpassad lön. Däremot är det viktigt att varje ledamot upplever att de får en rimlig ersättning jämfört med sina kollegers insatser och ersättningar.

FÖRNYELSE. Låt suppleanterna närvara vid mötena ibland, så att de kan lära sig hur det fungerar och känna efter om de passar som en fast ledamot längre fram. Samtidigt får de övriga ledamöterna möjlighet att bedöma vad suppleanten har att erbjuda.

Var inte rädd för att byta ut ledamöter när deras tid går ut, men diskutera detta i så fall i god tid och var diplomatiskt. Det är viktigt att alla är införstådda med att styrelsearbete är en ”lagsport” och det är viktigt att man ibland måste kunna prova olika kombinationer av ”spelare” i laget.

Inventera möjliga framtida ledamöter genom att ”intervjua” alla medlemmar som bor i föreningen. Fördelen med att välja en bra styrelse till en bostadsrättsförening är att antalet kandidater är begränsade och lätta att få tag på. De bor ju grannar med dig. Ge valberedningen i uppgift att ta fram en frågelista som alla medlemmar i föreningen ska fylla i. De som inte automatiskt lämnar in frågelistan får räkna med att valberedningen kommer att knacka på dörren för att fråga ut dem. Fråga gärna specifika frågor om de är intresserade och har erfarenhet av till exempel trädgård, ekonomi, hantverk eller styrelsearbete. Naturligtvis så ska denna sammanställning hela tiden vara aktuell och uppdateras så fort någon flyttar ut eller flyttar in i föreningen.

Valberedningen kan också årligen bjuda in nyinflyttade och tillsammans med styrelsen presentera föreningen och på så sätt fånga upp de som är intresserade av att engagera sig.

Var väl förberedd. Plötsligt händer det. Ekonomiansvarig ledamot får plötsligt ett jobb i en annan stad och flyttar med kort varsel. Då kan det vara svårt att snabbt hitta rätt ersättare. Vet man då vem som är intresserad av och har kunskap om ekonomi går det fortare att hitta en ersättare.

Nu återstår det bara att få den tilltänkte ledamoten intresserad av att ställa upp. Hur motivera man en mycket kvalificerad medlem till att ställa upp för föreningen med sin kompetens? I en perfekt värld skulle det räcka med att personen känner sig hedrad av att bli invald i styrelsen, eller att styrelsen är känd för att vara så oerhörd trevlig att man bara måste ”få vara med i gänget”. En mer realistisk situation är att de flesta kandidaterna är fullt upptagna med sina egna karriärer eller vill prioritera sin familj. Många kommer inte heller frivilligt och visar sig intresserade. Ofta måsta man aktivt kontakta och konkret fråga om de är intresserade. Det är därför nödvändigt att vara beredd att betala styrelseledamöterna en rimlig ersättning för sin kunskap, erfarenhet, arbetsinsats och uppoffringar.

/ Nisse

Nisse hade fel i förra krönikan

En uppmärksam läsare har påpekat att Nisses krönika nummer 4 innehöll ett fel som om det skulle användas innebär i värsta fall skadeståndsansvar för styrelsen. Styrelsen kan inte och får inte besluta om arvoden vilket felaktigt uttrycks i krönikan. Bör rättas snarast så inte någon styrelse får för sig att själva bestämma över arvodets storlek. – Nu är det rättat och Nisse tackar så mycket för den konstruktiva kritiken. I detta fall dessutom en mycket viktig kritik.

Det är skillnad på förvaltning och förvaltning

Nu är det upphandlingstider. Jämförelse mellan förvaltare blir därför viktigt när styrelsen ska välja vem som ska ta hand om föreningen.

Storholmen	**”De andra”**
Återkopplar inom 2 timmar	Återkopplar inom 48 timmar–2 veckor
Svarar i telefon på kundtjänst inom 40 sekunder	Ni får lyssna på Strauss och göra en massa knappval
Har avskaffat påslag på leverantörsfakturorna	Lägger på 10-30%
Har avskaffat reseersättningen	Fakturerar 250–400 kronor varje gång de åker till er förening
Redovisar fastighetsskötarens rondering i föreningens portal	Har fastighetsskötaren varit på plats?
Maskinregister där föreningens alla maskiner finns registrerade och felanmälningarna loggas mot rätt maskin	Finns statistik som visar vilken maskin som drar servicekostnader?
Alla ärenden visas i realtid i portalen	Ni får delar via webben, andra på papper.
Deltar på styrelsemöten utan extra kostnad	Tar betalt för att vara med på styrelsemöten
Ekonomi Total som täcker allt – inga extradebiteringar	Tar betalt för porto, papper och hantering av parkeringskön
Avtal med 3 månaders uppsägningstid utan bindningstid	Har 6–12 månaders uppsägningstid och bindningstider på 1–5 år
Gör fuktmätningar vid vattenskada och startar försäkringsärende inom 24 timmar	Försäkringsärende startas inom 2 veckor
Aktivitetsbonus som gör att föreningen får ersättning för det jobb styrelsen gör	Arvodet oförändrat oberoende av hur mycket styrelsen gör
Teambaserat arbetssätt	Individberoende

Om du vill veta hur en modern förvaltare arbetar så kan du höra av dig till Elisabeth Sjöberg på elisabeth.sjoberg@storholmen.se. Eller på 070-798 83 88.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

www.storholmen.se | 0771-STORHOLMEN (0771-786 746)

UNDVIK STAMBYTEN!

VI GÖR JOBBEN DÄR ANDRA SÄGER ATT DET INTE GÅR!



Denna köksstam är från 1960.



Detta är det tekniska resultatet av vårt arbete.

Nu har vi återställt det ursprungliga flödet, och kan därmed återfå den tänkta funktionen.

Avloppsteknik är ett specialorienterat företag. Vårt **Totalkoncept** – teknik, metodik, dokumentation och underhållsplanering – lämpar sig väl för alla fastighetsägare.

Livslängden förlängs då vi har ett unikt koncept för att återställa det fulla flödet i avloppssystem.

Ring oss, så ska vi berätta vad detta skulle innebära för Er!

Avloppsteknik Svenska AB

E-post: info@avloppsteknik.se
Hemsida: www.avloppsteknik.se
Adress: Humblegatan 24 A, 172 39 Sundbyberg
Tel. 08-799 98 00 • Fax 08-799 98 01 • Jour 08-28 04 00