NUMMER 3/2021 - ÅRGÅNG 37 PRIS 200 KR

EKONOMI ▪ JURIDIK ▪ FÖRSÄKRING ▪ TEKNIK ▪ STYRELSEARBETE ▪ LIVET ▪ WWW.BORATTFORUM.SE

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



ARTURO ARQUES:
”Exceptionell prisutveckling”

BRF GLÄDJEN:
Sveriges gladaste förening?

8
Riksdagspartier svarar på frågor

MATTIAS GOLDMANN:
”Miljörörelsen har jobbat helt fel från början”

Sommaren hägrar – men vi jobbar på

Du håller årets tredje nummer av Borätt i din hand. Tidningen har fått en ny, luftigare stil med nya färger. Webben har restaurerats i samma anda, så glöm inte att kika in den.

Temat för det här numret är hållbarhet ur olika aspekter. Hållbarhet kan vara så mycket: att underhålla och förebygga skador i stället för att slita ner och byta ut, att hushålla med energi och återanvända gamla produkter på nya sätt. Att skapa trivsel i en förening så att medlemmarna bor länge och engagerar sig det gemensamma bästa. Att arbeta mot byggfusk och svartjobb.

Att genomföra en lyckad upphandling och renovering kan ses som en hållbarhetsåtgärd bland många. Fler hållbarhetsidéer bubblar ute bland föreningarna – dagligen hör vi talas om föreningar som arbetar för att öka sin miljömässiga, ekonomiska och sociala hållbarhet.

Idéerna är många och Borätt utlyser nu en tävling om de bästa hållbarhetsidéerna. Första pris: Tjänster till ett värde av 100 000 kronor som hjälp att förverkliga ett hållbarhetsprojekt.

Sommaren är en bra tid att samla tankarna och få idéer på pränt. Låt det ni snackat om bli en plan – och skicka planen till oss. I mitten av september presenteras finalisterna.



ELISABETH DANSK,
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? Tipsa oss på info@borattforum.se
Ni vet väl också att som premiummedlemmar kan ni ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet. Ni finner de senaste frågorna på sidan 65.



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nummer 3 • 37:e årgången

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

KOSTNAD
4 nr/år: 425 kr ex moms
Styrelsepaket: 950 kr/år ex moms
Premiummedlemskap: 2000 kr ex moms

REDAKTÖR
Jakob Gromer

SKRIBENTER
Arturo Arques
Leif Hässel
Johanna Kern
Stig Orustfjord
Eric Rubenson
Torbjörn Johansson
Dagmar Forne

ANNONSBOKNING
Elisabeth Dansk

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
Instagram: boratt_forum
LinkedIn: Borätt forum
Postadress: Borätt Forum AB,
Pastellvägen 6, 121 36 Johanneshov

Gerox

Bergvärme - Frånluftsåtervinning - Driftövervakning

Gerox projekterar och installerar värmeanläggningar som är baserade på förnybar energi i form av bergvärme och/eller frånluftsåtervinning, ofta i kombination med fjärrvärme.

Gerox-metoden är väl beprövad.
Vi har under 10 år installerat driftsäkra och miljövänliga anläggningar i ca 200 nöjda bostadsrättföreningar. Genomförandena har också kraftigt sänkt uppvärmningskostnaderna och vårt unika erbjudande rörande digital driftövervakning uppskattas.



BRF

"Kostnadsfritt erbjudande till er bostadsrättsförening"

Gerox erbjuder en kostnadsfri förstudie innehållande:

- **Besparingskalkyl**
- **Teknisk lösning**
- **Driftövervakning**
- **Servicealternativ**

"Många bostadsrättsföreningar halverar sina uppvärmningskostnader med Gerox-metoden"

BRF TALLKRONAN

Hos brf Tallkronan har Gerox nyligen installerat 380 kW fastighetsvärmepumpar i kombination med fjärrvärme. I installationen ingick även vår smartbox som möjliggjorde digital driftövervakning.

På vår hemsida www.gerox.se kan ni se alla våra referenser.





KONTAKTA OSS

Ring direkt till Per 0705-38 02 96 eller maila till per@gerox.se
www.gerox.se | 010 - 130 72 00

www.gerox.se

Gerox



Doors with purpose.

Kanske börjar du för att laga mat. Kanske är du en riktig god kock. Nu kommer både en gillad familjemiddag och en vild grytfest. Är snoppunjour och ostkaka, eldvirdor och gitarr rätt kvällsdag och mysa. Är göra det är du bäst på ryggen, vilken och en varm.

Vår förslag har också en ytlig yta. Är hjälpa dig med den du behöver för att den är den tillgänglighet. Och är göra den tillgänglig som möjligt för dig är byggt för den.

Läs mer på dalocse/nyggarlen

DALOC

INNEHÅLL 3/2021



Brf glädjen

Bostadsrättsföreningen Glädjen i Malmö har lyckats engagera föreningens medlemmar på många olika sätt. Ombyggnader enligt medlemmarnas önskemål, smarta lösningar och mycket mer. Bläddra till sida 24 för att läsa mer om vad styrelsen har gjort i föreningens fastigheter, och vad som gör att deras styrelsearbete sticker ut ur mängden.

EKONOMI

15/ **Arturo Arques: Exceptionell utveckling på bostäder**

"Den som köpte en bostadsrätt på 60 kvm BOA i mars 2011 och sålde den i mars i år hade i genomsnitt fått betalt för att bo med 2 600 kronor i månaden i tio år."

17/ **Skillnaden mellan parkeringsplats och garage?**

19/ **Bostadsägare förbereder sig för ökat distansarbete**

21/ **Största utmaningarna och skenande bostadspriser: så tycker riksdagspartierna**

LIVET

24/ **Bostadsrättsförening Glädjen: Sveriges gladaste bostadsrättsförening?**

"Vi har fått dra lott vid ett flertal tillfällen eftersom det var så många som velat gå med i styrelsen"

32/ **Mattias Goldmann: "En verksam kombo av dödssynderna lust och girighet åstadkom den stora förändringen."**

Han insåg redan som åttaåring att han tyckte köttätande var fel och miljöintresset vaknade. Idag är han hållbarhetschef på konsultföretaget Sweco och en av Sveriges mest anlitade hållbarhetsföreläsare.

TEKNIK

38/ **Vardagshjältar: Fastighetsskötaren**

Fastighetsskötsel är en viktig värdeskapare för föreningen och som bidrar till medlemmarnas vardagstrivsel. Vi följer med fastighetsskötaren Jocke Öberg på en vanlig arbetsdag.

TÄVLING

Projekt Språngbräda

Borätt Forum vill främja bostadsrättsföreningarna ute i landet som vill ta ett kliv mot en miljömässigt hållbarw profil. Projekt Språngbräda kommer med hjälp av juryn att utse den brf som har den bästa idén och tankar som kan gynna både klimat och förening. Vinnaren erhåller tjänster från Borätt Forum till ett värde av 100.000 SEK som hjälper er att förverkliga er idé till en färdig plan! **Läs mer på sida 59.**

KRÖNIKA



Stig Orustfjord:

"Civilsamhället begränsas av ett offentligt ekonomisk beroendet och riskerar att göra oss alla till en del av det offentliga."

Charge Amps **Halo**

Designed and made in Sweden

Charge Amps laddstationer är svensk innovationskraft för smart och säker laddning av din elbil. Vi utvecklar våra produkter för att möte de höga kraven som ställs på form och funktion, både vad gäller kvalitet och hållbarhet.

Charge Amps Halo är en av marknadens bästa laddstationer, med sin stilrena design i återvunnet aluminium är den skapad för vårt ständigt växlande nordiska klimat. Dessutom har Charge Amps Halo en lampa undertill som guidar dig i mörkret.



Smart charging, made easy
chargeamps.com/halo

CHARGE AMPS

INNEHÅLL 3/2021



Hållbar renovering

På grund av bristande underhåll från en tidigare fastighetsägare fick Brf Kilian 7 inte samma förutsättningar som grannföreningen när de skulle renovera sina fönster. Nu står föreningen inför en jätterenovering. Läs mer på sida 42.



TEKNIK

42/ Hållbar renovering: Byta eller renovera?

Föreningen står inför en större renovering. Fasad, tak och fönster kommer att åtgärdas i ett svep. När föreningen bildades 2013 var husets underhåll kraftigt eftersatt och vid en extrastämma i höstas röstade 84 procent av medlemmarna i föreningen för att fönstren skulle bytas, i stället för att renoveras.

STYRELSE

46/ Våga stå upp mot interimstyrelsen

50/ Trygg BRF: Bostadsrättsföreningen ska inte behöva jaga underentreprenörer



Förmånsklubben

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 vår hemsida kan ni läsa mer om fördelarna att bli Premiummedlem samt hitta blankett för beställning.

Är du företagare och vill vara med i vår Förmånsklubb?
Kontakta oss på info@borattforum.se eller på tel 08–520 252 02.

ANDRÉS MÅLERI

Andrés Måleri utför alla slags målningsarbeten. Vi betjänar brf:er i Stockholm, Uppsala, Gävle, Västerås och Mälardalsregionen.

Fixit!

Fixar det som ni vill ha utfört snabbt men känner att ni inte vill eller kan? Vi hjälper till med det mesta oavsett om du är privatperson eller företag. Forsla skräp, montera möbler med mera.

iLOQ
Making life accessible

iLOQ digitala låssystem ökar värdet på fastigheter genom en miljövänlig lösning med högre säkerhet och lägre driftskostnad.

DAHL

Sveriges ledande handelsföretag inom VVS, verktyg och produkter för daglig service, renovering och nybyggnation.

Gullikssons El

Vi projekterar och installerar allt inom modern elteknik med noggrant utvalda fabrikat och leverantörer för att möta högt ställda krav på kvalité, hållbarhet och långsiktighet.

DWOQ PROJECT MANAGEMENT

Projektledning för socialt intensiva miljöer! Vi gör saker tillsammans. Vi skapar. Vi levererar. Ibland blir tjänsten som ska utföras så omfattande att den bli till ett projekt.

BRANDKONTORET

Vi belönar skadefria år med självriskkonto! Maila oss på info@brandkontoret.se elle ring 08 545 286 00.

CLEANFRESH

Erbjuder en effektiv, miljömedveten utomhus- och inomhusrengöring enligt den senaste metoden, maskiner och annan utrustning. Vi garanterar renhet och hygien.

cupola fire

Säkerställer och utvecklar brandsäkerhet, ger företag och myndigheter rätt förutsättningar att förebygga, upptäcka och övervaka brand- och säkerhetsrisker i sina fastigheter.

ELEIKO

I 60 år har Eleiko dominerat inom internationell styrkesport och arbetat för att göra människor starkare så att de presterar bättre i sport och i livet. Vi skräddarsyr gymlösningar i med fokus på kvalitet, innovation och kundservice.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Erfaren, rikstäckande sälj- och installationskedja som är experter på dörrbyten i flerbostadshus.

PART GROUP

Nytidens renovering av badrum och kök. Prefabricerat byggande kortar byggtiden väsentligt, som gör att hyresgästen har hantverkare kortare tid. Smartare och betydligt mera ekonomiskt.

Meet Port

Möten – konferenser & event. Ska ni ha möte, konferens eller ett event? Vi har lokalen! Moderna ljusa lokaler invid Globen, passar lilla mötet, konferensen, eventet & föreläsningen.

CC Plåt & Tak AB

CC Plåt & Tak AB är ett komplett takföretag med över 40 år i branschen. Vi har plåtslagare, tegelläggare, takmålare och servicepersonal – redo att hjälpa våra kunder med allt från minsta takläcka till hela takbyten.

KTC

Free Energy. Zero Emission.

KTC hjälper BRF:er att spara pengar och klimatet, genom digitala energilösningar.

Bolander & Co

Försäkringsförmedlare och skadekonsulter sedan 1973. Vi hjälper föreningar att hitta rätt försäkringslösning till rätt pris och att få rätt ersättning efter skada.

Gerox

Gerox är ett kunskaps- och installationsföretag. Vi projekterar, dimensionerar, och installerar värmepumpsanläggningar med bergvärme, frånluftsåtervinning och fjärrvärme.

HAGS

Inspiring all generations

Skapa en trevlig innergård? Lekplats, Grillplats, Utegym, Bänkar och Cykelförvaring… På HAGS finns både produkterna och kunskapen för att hjälpa dig.

CERTEGO

Säkerhet för allt du vill skydda

Vi är er kompletta säkerhetsleverantör som tillhanda- håller bl a passersystem, digitala lägenhetslås, nyckelservice och porttelefoni till er fastighet.



Byggbolagen följer inte plan- och bygglagen

2011 kom en ny plan- och bygglag, bland nyheterna fanns en förändring av kontrollsystemet för den kontrollplan som alltid ska upprättas inför en byggnation. Mats Sjökvist, projektledare på Boverket, säger att denna förändring av lagen knappast har tillämpats alls sedan dess. Idag är det en ren pappersprodukt som skrivs under efter att byggnationen är klar. Mats Sjökvist berättar att Boverket genom en förstudie kommit fram till att mycket av de fel, brister och skador som uppstår på byggen idag beror på att man mer eller mindre konsekvent inte brytt sig om att upprätta en genomarbetad kontrollplan och följt den under byggnationen. Nu arbetar Boverket med att ta fram hjälpmedel och stöd till kommunerna för att ge dem de bästa möjliga förutsättningarna till att lagen fortsättningsvis ska tillämpas på rätt sätt, berättar Mats Sjökvist.



Nytt stöd för energieffektivisering

Finansdepartementet har skickat ut ett omarbetat förslag om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus på remiss. Intresset var svagt för den tidigare stödformen som var riktad till specifikt till byggnader i hyresbostäder i socioekonomiskt utsatta områden. Nu öppnas det upp för stöd till alla byggnader som till övervägande del innehåller bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Förslaget innebär i korthet att stöd får ges till merkostnader som förbättrar energiprestandan med minst 20 procent i flerbostadshus med ett primärenergital över 100 kWh/m2 och år. Dock med maximalt 50 procent av det stödberättigande underlaget. Förordningen föreslås träda i kraft den 1 augusti 2021.

Över 200 kommuner har underskottpå bostäder



Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2021 råder det underskott på bostäder i 207 av landets 290 kommuner. Det är en minskning med 5 kommuner på ett år och med 33 kommuner på två år. Underskottet är dock fortfarande stort. Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år har framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter och nyanlända, men även personer med funktionsnedsättning och äldre personer som vill eller behöver byta bostad. Totalt sett förväntar kommunerna att antalet påbörjade bostäder ökar med tre procent år 2021 och med elva procent år 2022.



Vi utlovar inte mirakulösa premiesänkningar

Men vi erbjuder er:

- oberoende upphandling av er fastighetsförsäkring
- utförlig redovisning av föreningens försäkringsalternativ
- personlig service av dedikerade handläggare
- fri rådgivning i försäkrings- och skadefrågor
- fri tillgång till försäkringsjurister och ingenjörer specialiserade på bostadsrätt

Vi är er förenings egna försäkringsexpert.

Utan att det kostar er något extra.

Ring 018-56 71 00 så berättar vi mer

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



PreBad erbjuder

Stambyte på tio dagar

- **Renovering där de boende kan bo kvar.**
- **Luftande konstruktion med keramik på golv och vägg.**
- **Miljövänligt, hållbart, oorganiskt material.**
- **Färre hantverkare.**
- **Industriellt byggande med hög kvalitet.**
- **10 års garanti.**

WATCH NOW

PreBad
By PartGroup

www.prebad.se
Tel: +46 (0)923 795 80 | E-post: info@prebad.se

Till er som vill få mer för pengarna.

Med ett Premiummedlemskap i Borätt Forum får ni i föreningen valuta för pengarna! Förutom att varje styrelsemedlem får sitt ex av tidningen Borätt bekvämt i sin brevlåda, så får ni tillgång till mycket mer.

Mallar
Digitalt bibliotek
Borättkvällar
Frågor & svar



Rabatt på:
Utbildningar
Nätverk för brf
Rådgivning

6 nr per år

BORÄTT forum

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Allt styrelsen behöver på ett och samma ställe.

Nu erbjuder Borätt Forum ekonomisk och teknisk rådgivning, förvaltning, styrelsupport och utbildningar. Gå in på vår hemsida Boratttforum.se för att ta del av våra erbjudanden och priser.

Rådgivning.

Ekonomisk förvaltning.

Utbildningar.

Styrelsesupport.

Analys av årsredovisning, budget, likviditetsprognos och fastighetsdeklaration. Frågor om underhållsplan, energifrågor, upphandling och digitalisering. Hjälpa till med försäkringsfrågor, vattenskador, omförhandling av avtal, digitala stämmor, styrelseutbildningar, stadgar och ekonomiutbildningar. Ja, ni förstår – tveka inte på att höra av er om ni behöver hjälp.

08–520 252 02 www.borattforum.se info@borattforum.se

BORÄTT forum

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR


CERTEGO
DIGITALISERAR
TRAPPHUSET
CERTEGO hjälper er att digitalisera allt ifrån lägenhetsdörren till porten, brevlådan, tvättstugebokningen och informationstavlan – allt med hög säkerhet och helt automatiserad administration.
Scanna QR-koden för att få veta mer
CERTEGO
Säkerhet för allt du vill skydda
certego.se
Tel: 0771-25 45 45
smarta.las@certego.se
facebook.com/certegosverige
linkedin.com/company/certego-group

Prisutveckling på bostäder har varit exceptionell

Inga träd växer till himlen men bostadspriserna verkar vara på god väg. Ingenting verkar kunna stoppa prisuppgången på bostäder i Sverige. Inte ens en global pandemi med en av de största konjunkturnedgångarna i modern tid.

Låg bostadsproduktion, extremt låga bostadsräntor och en god inkomstutveckling är huvudförklaringen till den kraftiga prisuppgången. Ett sätt att illustrera prisuppgången på bostäder är att ställa prisutvecklingen i relation till boendekostnaden. Gör man det upptäcker man att bostadsrättshavare fått betalt för att bo. Reavinsten efter skatt överstiger boendekostnaden rejält. Den som köpte en bostadsrätt på 60 kvm BOA i mars 2011 och sålde den i mars i år hade i genomsnitt fått betalt för att bo med 2 600 kronor i månaden i tio år. Mest betalt för att bo har den fått som bott i Stockholm.

DÄR HAR MAN FÅTT motsvarande 7 500 kronor i månaden. Men det är inte bara i Stockholm man fått betalt för att bo. I Varberg, Göteborg, Linköping, Umeå och Skellefteå har man fått betalt för att bo med över 3 000 kronor i månaden. Ett annat sätt att illustrera denna prisuppgång på är att jämföra prisutvecklingen på bostäder i landets 40 största kommuner med prisutvecklingen för mat, kläder och bilar.

Om en Volvo V70/V60 stigit lika mycket i pris 2011-2021 hade den idag kostat över 700 000 kronor och inte 370 000 kronor som idag. En Big Mac hade kostat 100 kronor, dubbelt så mycket som idag, och ett par Levi's 501 jeans hade kostat 2 200 kronor i stället för dagens 899 kronor. Den extrema prisuppgången är ett uttryck för en dysfunktionell bostadsmarknad. Inte nog med att det har byggts för lite under får lång tid. Det finns många andra problem också som behöver åtgärdas. Konsumenterna på bostadsrättsmarknaden lider också av ett för svagt konsumentskydd, hälften av bostadsrättsföreningarna går med underskott och var femte förening spar inte en krona till framtida reparationer och underhåll.

Vill vi ha en fungerande bostadsmarknad där alla invånare har möjlighet att skaffa sig ett hyggligt boende inom rimlig tid finns bara en lösning. Politiska reformer som ökar produktionen av bostäder som kan efterfrågas av alla, oberoende av yrke och inkomst.

IDAG ÄR MÖJLIGHETEN att köpa en bostad en funktion av två saker, var man bor och om man är ensam eller sammanboende. Tuffast är det för ensamstående med barn och unga förstagångsköpare. Vad behöver hända för att politikerna ska sätta sig ner vid förhandlingsbordet och över partigränserna presentera reformer som löser problemen på bostadsmarknaden? I min värld har vi för länge sedan passerat gränsen för vad som är smärtgränsen för vad hushållen ska behöva ställa upp på. Om drygt ett år är det valår. Det är knappast troligt att vi kommer att få se några större reformer innan valet. Däremot hoppas jag att bostadspolitiken blir ett av valets största och viktigaste fråga. Det förtjänar den att bli, för ditt, mitt och allas bästa.

FÖR DEN som vill läsa mer om hur mycket man fått betalt för att bo i olika delar av landet kan läsa rapporten *"Betalt för att bo"* på **www.swedbank.se/privatekonomi**. ■



ARTURO ARQUES
Kontakt: Info@borattforum.se



Elbilsladdning – en investering för framtiden

När ni undersöker möjligheten att investera i laddstationer i er bostadsrättsförening möts ni säkert av ett stort utbud av leverantörer, hårdvaror och tjänster. Vad ska ni då tänka på för att välja en laddlösning som fungerar optimalt både nu och i framtiden?



Välj en laddlösning som inte tillför arbete med debitering av era medlemmar. Med en betallösning får ni en helt administrationsfri laddlösning där vi tar hand om all fakturering. Ni slipper spendera tid och arbete på debiteringen och får pengar för laddningen på ert konto utan att göra någonting.



Välj en öppen laddlösning som är kompatibel med flera system. Era behov och önskemål i föreningen kan förändras med tiden så det är viktigt att inte låsa in er hos en leverantör som kanske inte har ambitionen att följa med i utvecklingen. När ni har laddboxar som inte är bundna till en tjänsteleverantör kan ni enkelt byta om ni önskar och koppla upp er till nya smarta tjänster som passar er bättre.



Det är mycket att tänka på så välj en leverantör som hjälper dig med rätt lösning baserat på dina behov och din ekonomi.

InCharge

VATTENFALL



JOHANNA KERN
JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER STOCKHOLM AB

Skillnaden mellan garage och parkeringsplats

I vårt arbete med bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare märker vi att det ofta förekommer missförstånd om vad som är att juridiskt betrakta som garage och vad som är att betrakta parkeringsplatser.

Det vanligaste är att fastighetsägaren i avtalet, och med avseende på en eventuell uppsägning, behandlar garageplats på samma sätt som en parkeringsplats. När hus eller del av hus upplåts till nyttjande mot ersättning är det fråga om ett hyresavtal. Det innebär att om det finns tak, väggar och dörr på den upplåtna garageplatsen samt ersättning utgår så handlar det om ett hyresavtal och närmare bestämt om ett lokalhyresavtal och hyreslagens bestämmelser (som återfinns i 12 kap. Jordabalken) gäller.

UPPLÅTELSE AV parkeringsplats utomhus är inget hyresavtal eftersom det inte är fråga om upplåtelse av hus eller del av hus utan är en annan form av nyttjanderättsavtal, ett så kallat lägenhetsarrende.

En lokalhyresgäst och därmed en hyresgäst som hyr ett garage, har ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen alltid kan tvingas att flytta vid hyrestidens utgång, men kan vara berättigad till skadestånd.

En uppsägning kan göras på två sätt, antingen för avflyttning eller för villkorsändring. Sägs garagehyresgästen upp för avflyttning bör ett skäl för detta anges. Tvingas hyresgästen flytta utan att hyresvärden haft ett större behov av garaget, eller hyresvärden vid uppsägning för villkorsändring begär oskäliga hyresvillkor kan hyresvärden bli skadeståndsskyldig om parterna inte kommer överens. En garagehyresgäst kan alltså ha rätt till ersättning om uppsägning är oskälig eller besittningsskyddsbrytande grund inte föreligger.

AVSEENDE LÄGENHETSARRENDEN och därmed parkeringsplatser finns inget besittningsskydd. Det innebär att om den som parkeringsplatsen är upplåten till blir uppsagd enligt avtalsbestämmelserna och parterna inte kan komma överens, ska den som nyttjat parkeringsplatsen flytta utan rätt till ersättning.

När det gäller uppsägningstiderna för garageavtal gäller nio månaders uppsägningstid för garageavtal som löper på obestämd tid, 12 kap. 4 § första stycket Jordabalken.

Ett garageavtal som löper på bestämd tid ska, om inte längre uppsägningstid är avtalat, sägas upp i enlighet med vad som anges i 12 kap. 4 § andra stycket Jordabalken. Det innebär bland annat att uppsägningstiden är nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader, och tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader – men längst nio månader. Uppsägningstiden för parkeringsplatser är som standard sex månader från fardag (avflyttningsdag) om inte annat avtalats enligt 8 kap. 5 § Jordabalken.

FARDAG ÄR DEN 14 mars, här finns alltså en bestämd uppsägningsdag som uppsägningstiden startar om man inte avtalat annat. Det föreligger således avtalsfrihet.

Att tänka på när det gäller uppsägning av garage med anledning av att garage är att jämställa med lokaler, är att uppsägningen måste innehålla den så kallade hänskjutandemeningen.

Det vill säga att hyresgästen, om denne inte går med på att flytta utan ersättning, har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. En uppsägning av garage delges på samma sätt som en uppsägning för lokal, det vill säga hyresvärden ska kunna visa att hyresgästen har delgivits uppsägningen. ■

EN ANNONS FRÅN
Gullikssons El



Minska elbehovet i fastigheten – spara pengar och miljö!

I fastigheter kan belysningen vara en riktig energitjuv. Den och mycket annat kan göras bättre, snålare och smartare för miljön!

Med energioptimerade lösningar kan föreningen minska elförbrukningen, få bättre och smartare funktioner – och mer hållbar energianvändning!

Att minska energibehovet står högt på priolistan hos de flesta fastighetsägare. Många är dock omedvetna om vilka energibesparingar som är möjliga, och hur man även med mindre förändringar kan göra stor skillnad för plånbok, miljö och boendekvalitet.

– Hos Gullikssons El utgår vi från fastighetens befintliga teknik och installationer. Genom en helhetssyn av energiförbrukningen kan vi föreslå energi- eller miljöoptimerade lösningar som är rimliga att genomföra och som kan vara mer eller mindre omfattande beroende på önskemål och behov, säger Kristofer Skog, projektansvarig inom område Energi & Hållbarhet.

Hos Gullikssons El har vi kompetensen, tekniken och produkterna för hållbara och energieffektiva lösningar.



Kristofer Skog – *projektansvarig område Energi & Hållbarhet, Gullikssons El*

I fastigheter med större behov av modernisering lönar det sig att ta ett helhetsgrepp, men ofta kan det räcka med att uppdatera teknik och installationer i någon eller några funktioner. Belysningen inomhus och i utomhusmiljön är ett bra exempel. – Genom att byta ut de gamla armaturerna mot energisnål och ljuseffektiv LED drar man ner energiförbrukningen och som bonus blir ytorna bättre upplysta med färre armaturer. Och i utrymmen som garage och trapphus är det smart att dessutom installera närvarostyrning så att belysningen används endast när den behövs.

Lastbalansering är ett mycket aktuellt sätt att prioritera och fördela energianvändningen för att utnyttja dygnets timmar då elen är billigare och för att kapa energitoppar. Med en molnbaserad tjänst kan t ex elbilen börja laddas mitt i natten istället för som ofta direkt efter jobbet, vilket sänker kostnaden per laddning rejält.

– Idag finns ett stort intresse för att optimera energianvändning, och hos oss har vi kompetensen, tekniken och produkterna för effektiva lösningar. Genom att inventera, logga och beräkna, jämföra befintlig anläggning och föreslå en effektivare lösning har vi hjälpt många fastighetsägare till smartare och lägre elförbrukning. En lönsam investering för framtiden!



Dags för snålare och mer hållbar elförbrukning?

Du kan känna dig trygg med en hållbar och kostnadsbesparande energilösning från Gullikssons El.
Vi ger förslag till energieffektiva lösningar till BRF:er i samband med uppdrag.

- **Energi-inventering** med förslag på smartare energianvändning
- **Hantering av miljökrav** i nya och befintliga anläggningar
- **Belysning** för inom- och utomhusmiljöer
- **Elbilsladdare** till större och mindre fastigheter med olika kravnivå på infrastruktur

Intresserad av att veta mer om hur vi kan hjälpa din BRF? Kontakta oss idag.

forfragningar@gullikssonsel.se
www.gullikssonsel.se

Trygga, kostnadsbesparande installationer och underhållsservice till nöjda bostadsrättsföreningar i Stockholm och Mälardalen sedan 1998.

GE Gullikssons El

Bostadsköpare förbereder sig för ökat distansarbete

Det har varit en både förvånande och kraftig prisuppgång för villor och bostadsrätter, men särskilt för villor, trots en svag ekonomisk konjunktur och stigande arbetslöshet. Utan den kraftiga ekonomisk-politiska responsen hade det inte prisuppgången varit möjlig.

Naturligtvis bidrar utsikter för låga räntor under lång tid positivt till denna utveckling liksom den kraftiga aktieuppgången. Men samtidigt finns en strukturell faktor i form av ändrat beteende bland hushåll som innebär att hemmet prioriteras i högre grad.

Vi kan konstatera att räntebotten är passerad, men även att ingen stor ränteuppgång ligger runt hörnet. Trots en snabbt ökande vaccinering och därmed förutsättningar för att den ekonomiska återhämtningen fortskrider i snabb takt, signalerar politiker och centralbanker fortsatt expansiv politik under lång tid. Hushållens ökade skuldsättning – som en följd av ökade bopriser – oroar Riksbanken, men de har tydligt deklarerat att de inte tar hänsyn till detta i sina policybeslut – utan lägger ansvaret för skuldsättning på finanspolitiken och finansinspektionen.

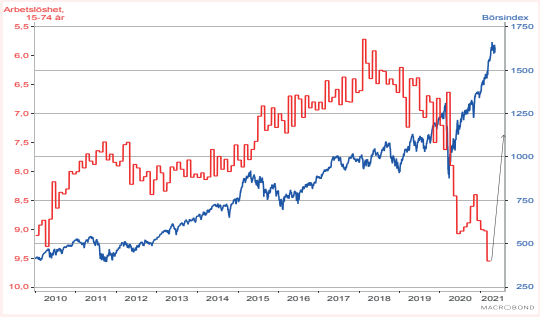
Med andra ord blir det politikernas ansvar att bromsa bostadsprisuvecklingen. Ett exempel på detta är återinförande av amorteringskrav i slutet av augusti, men det kommer knappast mer än att dämpa en fortsatt prisuppgång.

TILL SKILLNAD MOT tidigare kriser har hushållen ett stort sparande och uppdämt konsumtionsbehov eftersom många hushåll fått permitteringsersättning. Det gör att hushållen inte har något sparbehov, utan tvärtom har hushållens förmögenhet stigit kraftigt under 2020 som motsvarar mer än ett halvt års privat konsumtion av hela hushållssektorn. Vidare kan vi förvänta oss att såväl sysselsättning som tillväxt bedöms vara tillbaka på förkrisnivåer senare under året.

Figuren längst ner till vänster visar att arbetslösheten kan väntas falla, det vill säga röda kurvan stiga under året vilket börsen redan prissatt. Det är inte bara i Sverige som bostadspriser stiger utan det är ett västerländskt fenomen. Undertecknad är övertygad om att det rör sig om förändrade boendepreferenser som sannolikt är bestående. Hushåll och företag har tagit stora digitala kliv som möjliggör distansarbete som med stor sannolikhet kommer att öka jämfört med före pandemin. Sedan kanske ett ökat distansarbete blir mindre än många förväntar sig eftersom det personliga mötet trots allt viktigt för välmående, produktivitet och kreativitet.

ETT ÖKAT DISTANSARBETE har redan börjat få geografiska effekter eftersom behovet av att bo nära arbetsplatsen minskar på marginalen. Fler är beredd att flytta från storstäders centrala delar till kranskommuner eller annan stad på lämpligt pendlingsavstånd där priser är mer tilltalande och sociala livet enklare. Eftersom hemmet i högre grad blir en delarbetsplats ökar efterfrågan på boyta. Det medför att fler vill köpa större och att färre vill sälja sina villor just nu vilket bland annat märks på ett minskat utbud på Hemnet.

Sammantaget betyder det att bostadsköpare förbereder sig för en situation med ökat distansarbete även efter pandemin. Vinnare är villor och borätter i kranskommuner till storstäder och grännlän där pendling är acceptabel några dagar i veckan. Givet det låga utbudet på villor och ändrade preferenser väntas priserna fortsätta stiga framöver. En ordentlig uppstuds av konsumtion, tillväxt och efterfrågan på boende ligger i korten. Bostadspriser fortsätter öka men i långsammare takt. ■



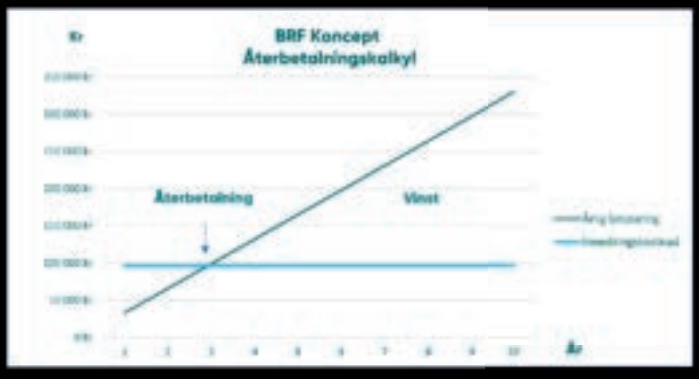
LEIF HÄSSEL
Kapitalförvaltning hela arbetslivet och varit kapitalförvaltningschef på en AP-fond samt Kammarkollegiet. Skrivit läroböcker i finans. Bor i bostadsrätt samt äger fastigheter privat och sitter i flera fastighetsbolagsstyrelser.
KONTAKT: INFO@BORATTFORUM.SE





KTC HJÄLPER BRF MINSKA ENERGI-KOSTNADER OCH KLIMATUTSLÄPP

Fastigheter står för 40% av Sveriges energiförbrukning, detta är både dåligt för plånboken och miljön! Vi på KTC har 40 års erfarenhet av att energieffektivisera fastigheter och har tagit fram ett Energikoncept specialanpassad för BRF:er som hjälper er spara pengar och reducera CO2 med flera ton årligen!



ÄR NI NYFIKNA PÅ ATT HÖRA MER? RING OSS OCH SÄG ATT NI ÄR FRÅN BORÄTT FORUM SÅ FÅR NI ETT SPECIALERBJUDANDE!

Mattias: 073-855 97 46
Felix: 073-509 47 92
Misha: 073- 443 81 41
www.ktc.se
Vi finns i hela Sverige!

KTC
Free Energy. Zero Emission.



Vad tycker riksdagspartierna?

TEXT: Redaktionen **FOTO:** Riksdagen

Vi ringde upp samtliga bostadspolitiska talespersonerna för de olika riksdagspartierna och gjorde en kort enkät.

Vi ville bland annat ta reda på vad de vet om bostadsrätter, vilka de tycker är de stora utmaningarna för såväl bostadsrätter som bostadsmarknaden i stort, samt höra deras tankar kring skenande priser.

Samtliga riksdagspartier är överens om att det byggs alldeles för lite i Sverige och att det är nästan omöjligt för förstagångsköpare att ta sig in på marknaden. Däremot går åsikterna isär en del kring vilka de största utmaningarna är.

Första frågan – hur många hushåll bor i bostadsrätt lyckades de flesta pricka in hyfsat rätt även om någon nog gjorde en snabb googling medan de funderade.

TANKARNA KRING DE stora utmaningarna varierade en del, men alla var överens om att bostadsbyggandet måste öka och att kommunerna måste ta ett större ansvar för detta.

Likaså var många inne på att kreditrestriktionerna bör ses över och att startlån för förstagångsköpare är något positivt.

De flesta verkade nöjda med dagens reavinstbeskattning även om Liberalerna stack ut och menade att den skulle kunna slopas för de som bott väldigt länge i sin bostad för att på så sätt stimulera till att skapa fler flyttkedjor. Det bristande konsumentskyddet vid köp av bostadsrätter uppmärksammades också, man vill att det ska vara tryggt att bo i en bostadsrätt.

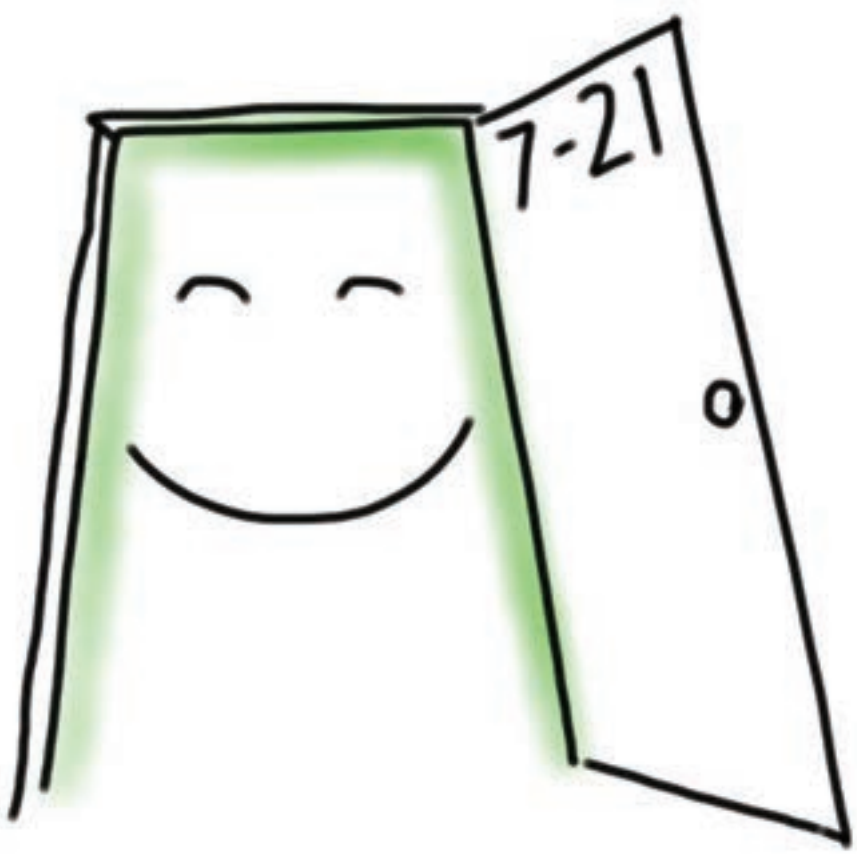
LITE ÖVERRASKANDE är att partier som annars knappast brukar ha särskilt mycket övers för varandra tyckte ganska lika i flera frågor. Något som kanske bådar gott för en bättre fungerande bostadsmarknad framöver.

Du hittar alla svar på nästa uppslag. ■

	VÄNSTERPARTIET	SOCIALDEMOKRATERNA	MILJÖPARTIET	CENTERPARTIET
Hur många hushåll bor i bostadsrätt i Sverige?	Enligt SCB:s senaste statistik bor 20,7 procent av hushållen i bostadsrätt.	Min bild är att närmare vart tredje hushåll bor i bostadsrätt.	Cirka en miljon hushåll (småhus och flerbostadshus sammanräknat).	900 000.
Hur ska bostadsmarkanden bli bättre?	I vår riksdagsmotion, ”Bostadspolitik, planering och byggande”, skriver vi att bostadsbristen ska byggas bort, med fokus på miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror. För det krävs att staten tar ett större ansvar för finansieringen och att kommunerna tar ett större ansvar för en bostads- försörjning för alla oavsett inkomst.	För att bostadsmarknaden ska fungera krävs att byggandet hålls uppe. Sedan 90-talet har byggandet varit känsligt för konjunktursvängningar. Det vill vi motverka med investeringsstöd för hyresrätter och att trösklarna sänks för att komma in på den ägda marknaden.	Det måste bli möjligt för fler att bo i en bostad som passar deras behov. Då behöver det byggas fler bostäder – både bostadsrätter, hyresrätter och småhus, men också studentboenden, kollektivhus och äldreboenden. Det behöver dessutom bli enklare att hyra ut en del av sin bostad.	Vi är positiva till ombildningar till bostadsrätter. Vi ser möjligheter att man genom en hyresrätt successivt skulle kunna gå in i ett ägande, att spara sig in i en förening så att säga. Vi är kritiska mot kreditrestriktionerna som håller många borta från att äga sin bostad. Svårt att bilda brf: er på mindre orter, skulle det bli möjligt att bilda föreningar med flera olika fastigheter skulle det underlätta.
Största utmaningarna?	En stor utmaning är den om ”Kapade bostadsrättsföreningar”, som varit aktuellt vid flera tillfällen runt om i landet. Det mest kända exemplet är det i Malmö, den s.k. Kinesiska muren. Vänsterpartiet anser att det bör genomföras en översyn av bestämmelserna i bostadsrättslagen och andra relevanta lagar – för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.	Konsumentskyddet för bostadsrättsinnehavare behöver förstärkas, och här kommer flera förslag framöver. Regeringen arbetar med att ta fram relevanta nyckeltal och mätvärden. Det är också viktigt att bostadsinnehavare blir mer medvetna om att de inte äger en lägenhet, utan en del i en fastighet.	Största delen av bostadsmarknaden består av bostadsrätter och villor. Samtidigt har prisutvecklingen gjort det svårare för förstagångsköpare. Därför är startlån viktiga för förstagångsköpare. Såväl bostadspriser som hushållens skulder är på historiskt höga nivåer. Det är viktigt att minska skuldsättningen.	Prisutvecklingen är oroväckande. Stora skillnader i pris mellan små och stora orter, det går inte att bygga bostadsrättsföreningar med lönsamhet på små orter. Samtidigt ökar priserna i storstadsområdena och många får svårt att få lån. Vi måste fortsätta bygga mycket. Vi är positiva till startlån och bosparande.
Är skenande bostadspriser ett problem?	Såväl skenande bostadspriser som skenande hyror hindrar allt för många invånare att få ett eget hem man kan känna sig trygg i. Det gäller inte minst ungdomar, men även andra stora grupper i vårt samhälle.	Det blir svårt att ta sig in på marknaden och det kan bygga upp en bubbla. Prisökningarna beror på brist -ett sätt att dämpa prisökningarna är att bygga tillräckligt så att marknaden blir mer balanserad.	Ja. Ju högre priserna blir desto fler får svårt att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden, dessutom ökar överskuldsättning. Detta är inte bara ett problem för de som vill äga sin bostad, utan för långt fler eftersom köerna till hyresrätter är långa på många håll i landet.	Se svar under fråga tre.
Hur bör reavinst beskattas?	För oss finns det satsningar som är viktigare än att sänka just reavinstskatten. T.ex. är det viktigare med lägre hyror och att bygga fler bostäder. Vinnarna har inte jobbat för vinsten, de har bara bott i huset.	Reavinstbeskattningen håller en rimlig nivå.	Jag har synpunkter på många skatter och menar att vi behöver en bred skattereform med grön skatteväxling som grund, där ingår även kapitalvinstbeskattningen.	Vi har tagit bort räntan på uppskovsbeloppet, annars har jag inga synpunkter på beskattningen av reavinsten. Vi förordar en nedtrappning av ränteavdraget och säger nej till en ny fastighetsskatt.
	Besvarat av: Momodou Malcolm Jallow	**Besvarat av:** Johan Löfstrand	**Besvarat av:** Emma Hult	**Besvarat av:** Ola Johansson

LIBERALERNA	MODERATERNA	KRISTDEMOKRATERNA	SVERIGEDEMOKRATERNA
20 procent.	–	Jag gissar på en tredjedel av hushållen.	Oj, det vågar jag knappt gissa på men jag säger 800 000 stycken.
Vi behöver en bostadspolitik som fokuserar på de grupper som inte har möjligheter att kunna få äga sin bostad, som behöver samhällets stöd - det är vårt fokus. Skuldkvotsregeln och det stärkta amorteringskravet bör tas bort. Vi är för bosparande och startlån	Idag är regelverket kring byggande av bostäder väldigt omfattande. Det hindrar och fördyrar bostadsbyggandet i onödan, det vill vi ändra på så att det kan byggas mer och snabbare. Vi anser också att de kreditrestriktioner som införts bör utvärderas av en oberoende part, för att säkerställa att de inte i onödan stänger människor ute från marknaden.	Det krävs åtgärder för att öka utbudet av bostäder, det är det största problemet. Man bör se över kreditrestriktioner så att det blir mer attraktivt att bygga och kommunerna bör planlägga fler bostäder.	Ganska självklart är vi inne på att man måste ändra amorteringskraven. Det gäller att skapa förutsättningar för folk att efterfråga de bostäder som byggs. Vi behöver också få in en bättre konkurrens på bostadsbyggmarkanden. Sen tycker vi att tomträttssystemet är ett bra system, men ett föråldrat system. Det är för dyrt att bo på en tomträtt, vilket inte var meningen från början.
Köparnas rättigheter bör stärkas, särskilt med tanke på föreningar i utsatta områden som kan ha svårare att styra och se om sin förening. Kommunala fastighetsbolag bör erbjuda hjälp med förvaltningen vid ombildningar. Vi vill bekämpa bedrägerierna, få en lagstiftning som skyddar individen mot övertagande från oseriös parter.	Att bo i bostadsrätt är för de allra flesta förenat med stor frihet och låga kostnader. För de som är inne på bostadsrättsmarknaden är situationen således bra, utmaningen finns för dem ännu inte tagit sig in på marknaden men skulle vilja göra det. Det är ofta dyrt att köpa en bostadsrätt, för att ta sig in på marknaden krävs därmed oftast både mycket kapital och hög inkomst.	Man behöver se över lagstiftningen så att man kommer ifrån de problem som finns, inte minst den kriminella problematiken. En vanlig människa som går in i en bostadsrättsförening med alla de åtagande man gör, ska känna sig trygg med att lagar och förordningar skyddar individen.	Ja, de största problemen som vi ser är de stränga amorteringskraven som hindrar människor att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Som det är idag är det många som står utanför som normalt sett borde kunna köpa sig en bostad men som på grund av lågt byggande, befolkningsökning med anledning av migration och amorteringskrav och andra åtstramningar har gjort det svårt.
I grunden är det inte ett problem att människor har pengar att köpa för. Problemet är att det byggs för lite och att främst ungdomar och nyanlända kommer längre och längre bort från bostadsmarknaden.	Att priserna stiger är positivt för personer som är inne på marknaden, men det förstärker samtidigt skillnaden mellan insiders och outsiders. Det är just nu näst intill omöjligt för de som inte äger en bostad att spara pengar nog för att hänga med i prisutvecklingen på marknaden.	Ja, det är ett problem. Utbudet är för litet, men produktionskostnaderna har också ökat radikalt de senaste tio åren. Vi behöver öka konkurrensen och göra lagarna lite mer rörliga så att vi kan bygga lite enklare.	Med ett lågt bostadsbyggande och en ökande befolkning så går priserna upp, det är inte förvånande. Det som behöver åtgärdas är ett ökande byggande – men också att bygga mot efterfrågan. Vi ser möjligheter i pendlingskommunerna.
Vi vill se över om beskattningen ska sänkas eller slopas om man bott en väldigt lång tid, säg 20 år och mer. Vi vill skapa fler flyttkedjor, så att äldre personer inte sitter kvar i stora lägenheter.	Vi tycker att det är positivt att räntan på uppskovet slopats.	Vi tycker att beskattningen är ganska bra som den är just nu.	Jag tycker att det är bra att man kan skjuta på vinsten och slipper betala uppskovsräntan. Annars tycker att systemet är bra som det är idag.
Besvarat av: Robert Hannah	**Besvarat av:** Carl Oscar Bohin	**Besvarat av:** Larry Söder	**Besvarat av:** Robert Hedlund

Personlig service 7–21 (från sju på morgonen till nio på kvällen!)



På Storholmen Förvaltning sitter vi inte fast i gamla rutiner kring fastighetsförvaltning. Istället ifrågasätter vi, omprövar och utvecklar. Vilket leder till effektivare verksamhet och bättre service.

Till exempel har vi anpassat vår kundtjänst & felanmälan efter ditt liv genom att ha öppet vardagar 7—21.

Det finns fler talande exempel. Vi kommer gärna och berättar mer om hur vi arbetar samt lyssnar på din förenings behov och önskemål. Hör av dig till Lizze Sjöberg, 072-565 65 33, eller Fredrik Dansk, 070-218 32 18.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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

”Vi har fått dra lott vid ett flertal tillfällen eftersom det var så många som velat vara med i styrelsen, säger Joacim Lundberg, ordförande i brf Glädjen.”



Sveriges gladaste bostadsrättsförening?

Många bostadsrättsföreningar har problem med rekryteringen till sin styrelse, en undersökning av PFM Research 2020 visade att uppåt 50 procent av de som anmäler sig till styrelsen gör det för att ingen annan vill eller för att de känner sig pressade till det. Men det finns faktiskt föreningar där det är precis tvärtom.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** MAGNUS JÄLTHAMMAR, BÄSTAKOMPIS AB.

”Vi i styrelsen får ofta tips och förslag från våra medlemmar, dessutom genomför vi en medlemsenkät vartannat eller vart tredje år.”

Bostadsrättsföreningen Glädjen med sina 29 lägenheter, byggd 1936, ligger mitt i centrala Malmö vid Nobeltorget. I entrén välkomnas man av skön musik och mjuka orientaliskt inspirerade mattor. Men som ny medlem välkomnas man framförallt av styrelsen, berättar Joacim.

Något som han ser som nyckeln till medlemmarnas helhjärtade engagemang och den fina gemenskapen i föreningen.

Varje ny medlem bjuds in till ett styrelsemöte hemma hos någon av styrelsemedlemmarna, det bjuds på mat och styrelsen får under avspända och trevliga former berätta hur föreningen fungerar och jobbar tillsammans. Samtidigt får den nya medlemmen chansen att ställa frågor.

– Redan här skapar vi bra förutsättningar för vår nya medlem, vi bygger förtroende och gemenskap, sedan är det så mycket lättare att ta kontakt och känna delaktighet, menar Joacim.

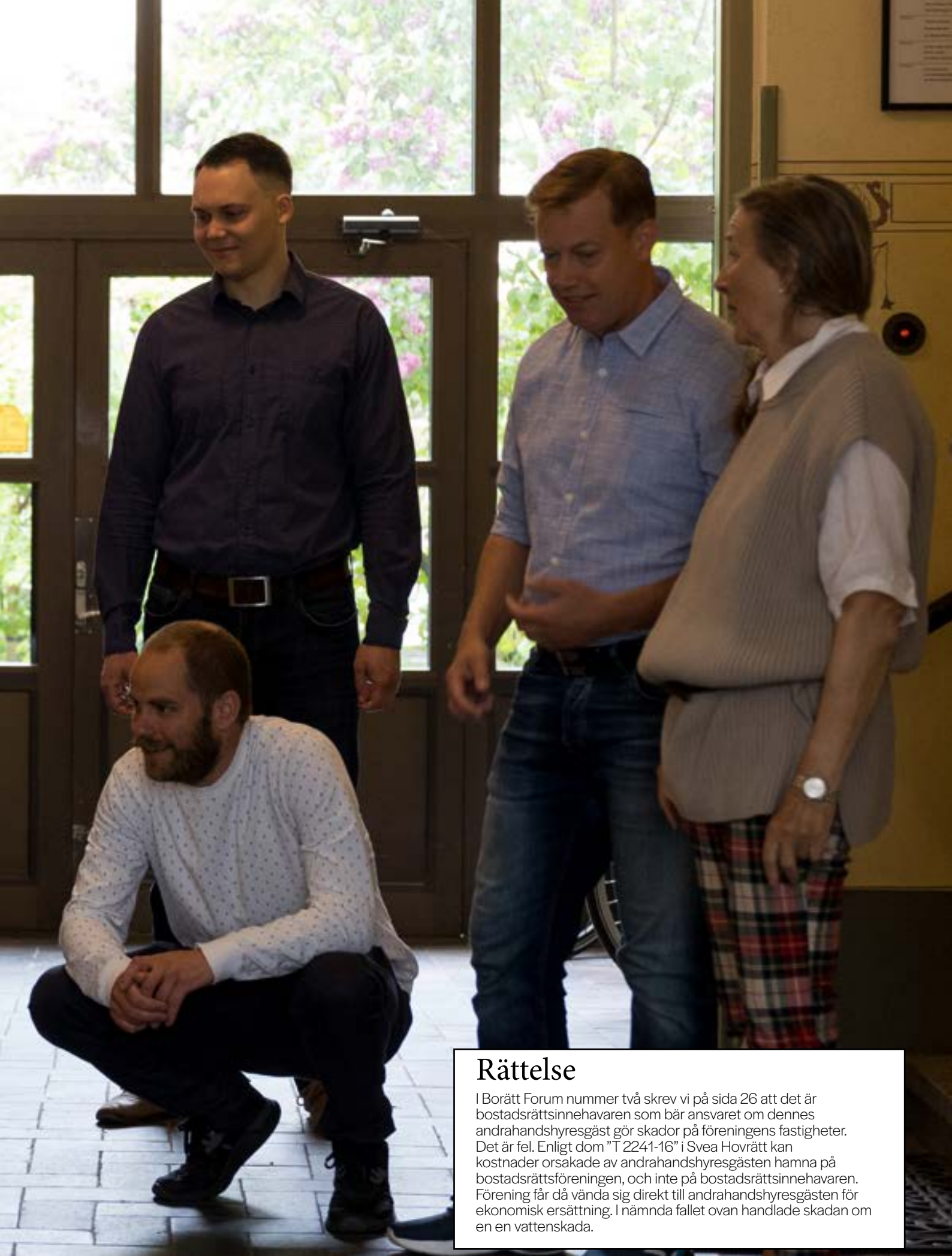
UNDER MIDDAGEN FÅR alla nya medlemmar frågan om de skulle kunna tänka sig att delta i styrelsearbetet, om de har någon speciell talang eller intresse som de skulle kunna bidra med.

– Självklart svarar alla ja, de vill ju göra ett gott intryck. Men även om styrelsearbetet inte är för alla sår vi ett litet frö samtidigt som de ser hur trevligt styrelsearbetet faktiskt kan vara, säger Joacim. Bostadsrättsföreningen Glädjens styrelse består av åtta personer vilket gör att arbetet inte blir till någon större belastning för styrelsemedlemmarna.

– Vi försöker fördela ansvarsuppgifterna så att alla i möjligaste mån får välja



Alla, stora som små, stortrivs i bostadsrättsföreningen Glädjen. Här ställer alla upp för varandra och hjälps åt.



Rättelse

I Borätt Forum nummer två skrev vi på sida 26 att det är bostadsrättsinnehavaren som bär ansvaret om dennes andrahandshyresgäst gör skador på föreningens fastigheter. Det är fel. Enligt dom ”T 2241-16” i Svea Hovrätt kan kostnader orsakade av andrahandshyresgästen hamna på bostadsrättsföreningen, och inte på bostadsrättsinnehavaren. Förening får då vända sig direkt till andrahandshyresgästen för ekonomisk ersättning. I nämnda fallet ovan handlade skadan om en en vattenskada.



I BRF Glädjens lokaler vimlar av smarta lösningar. Bara genom att dra för ett draperi förvandlas den nya tvättstugan till en trevlig och ombonad lokal för såväl möten som socialt umgänge.





Medlemmarna David Javue, Sara Arildsson, Eva-Lena Eckl och Henric Lindau beskådar konsten i entrén.

NÅGOT SOM de är intresserade av utöver det traditionella styrelsearbetet; trädgårdsskötsel, halkbekämpning, IT-fix, vaktmästarsysslor med mera, berättar Joacim.

Och tack vare kön till styrelsen har vi alltid någon på lager om någon i styrelsen skulle flytta eller inte längre kan delta i arbetet. Ibland är intresset för städdagen svalt i bostadsrättsföreningar. Hur har ni löst det?

Joacim berättar att när han flyttade in i slutet på 90-talet fick man böta om man inte deltog på städdagarna. Men snart beslöt man att göra det omvända och införa vad man kallar självförvaltning.

I stället för böter får de som deltar på städdagarna och exempelvis bidrar med trädgårdsskötsel under en period upptill 2 800 kronor i avdrag på avgiften per år. Vilket motsvarar nästan en månadsavgift.

– Det är ungefär hälften av medlemmarna som valt självförvaltning. Men i och med ersättningen behöver ingen ha dåligt samvete över att de inte vill eller kanske inte kan delta. Dessutom håller vi ju nere de externa kostnaderna, säger Joacim.





Ett gammalt uttjänt källarförråd fungerar idag som både en mysig vinkällare och ett sällskapsrum med TV och olika spel. Här sitter medlemmarna Henric Lindau, Christina Liljenberg, Joacim Lundberg och avnjuter ett glas vin.

Även i den övergripande förvaltningen tar föreningen sikte på ett rättvisetänk. Joacim menar att de som bodde här tidigare, de som bor här idag och de som bor här i framtiden ska ha samma avgifter. De ska vara låga, långsiktigt hållbara och rättvisa. Överstiger kostnaden för en investering eller renovering 3 000 kronor per lägenhet tar föreningen lån och skriver av på livslängden, även om det råkar finnas medel tillgängliga i föreningen.

– Dessutom betalar varje hushåll för sin förbrukning av vatten, värme och el sedan 2003, berättar Joacim.

MYCKET AV GLÄDJENS framgångar som förening bygger på förmågan att bygga gemenskap och involvera medlemmarna, men här finns också massor av kreativitet och en vilja att testa nytt och tänka smart.

– Vi i styrelsen får ofta tips och förslag från våra medlemmar, dessutom genomför vi en medlemsenkät vartannat eller vart tredje år, något som resulterat i en mängd olika spännande projekt, berättar Joacim.

Här är ett axplock av de goda, kreativa idéer som medlemmarna i Glädjen tagit fram och realiserat. Ett utdömt källarförråd stod tomt under flera år, men ingen verkade sakna förråden så idag inryms där både en vinkällare och ett sällskapsrum med TV och olika spel. Här träffas och umgås man, kanske för en spontan afterwork.

> ”Varje ny medlem bjuds in till ett tyrelsemöte och en middag”

NÄR DEN NYA TVÄTTSTUGAN skulle inredas beslöt man att bygga in maskinerna och genom att bara dra för ett draperi kan lokalen också användas som möteslokal. Innan man köpte in maskiner till tvättstugan frågade styrelsen medlemmarna om vad de efterfrågade. Resultatet blev en hypermodern anläggning med bland annat möjlighet till en sista minuten tvätt inför festen, ett 15 minuter kort program. Trots att föreningen bara har 29 lägenheter har man en liten övernattningslägenhet som man finansierar via uthyrning. Sedan får alla medlemmar som vill prenumerera på lägenheten för 50 kronor i månaden och använda den när den är ledig. Medlemmarna har också appar för både grannsamverkan, där de till exempel kan meddela att de är bortresta, och en bokningsapp där medlemmarna bokar exempelvis övernattningslägenheten, spa, lusthus eller tvättstugan.

Och kära läsare, har ni ibland undrat hur de ser ut inne hos grannarna som kanske har en exakt likadan lägenhet som du? Hur de fixat, möblerat och ordnat i sin lägenhet?

I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Glädjen ordnar styrelsen ”Tour de lägenhet”. De som vill träffas, går runt och kikar in hos varandra, någon bjuder på något att dricka och lite tilltugg. Självklart står många gemensamma aktiviteter på vänt i dessa pandemitider, men medlemmarna satsar på coronasäkra städdagar – och trevliga aktiviteter på innergården.

Glädjen är onekligen ett väldigt passande namn på sveriges gladaste brf. ■



Dina synder räddar klimatet

Mattias Goldmann insåg redan som åttaåring att köttätande var fel och äckligt, och miljöintresset vaknade. Idag är han hållbarhetschef på konsultföretaget Sweco och en av Sveriges mest anlitade hållbarhetsföreläsare. Han har sedan länge insett att publiken inte gillar att behöva skämmas.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** ANNA JOHANNSON, SWECO / JAKOB GROMER





Miljörörelsen har jobbat helt fel från början. Det har pratats om de enorma uppoffringar som krävs för att rädda planeten, allt vi måste sluta med och avstå ifrån. Allt som människor förknippar med ett gott liv – bekväma resor, god mat, fina bilar, shopping har blivit skambelagt. Jag vill vända på resonemangen, säger Mattias Goldmann.

Därför skrev han boken Klimatsynda! där de sju dödssynderna vänds till potentiella klimatfördelar. För visst kan vi vanliga människor med hjälp av vår njutningslystnad, girighet, avund, vrede, högmod, lättja och frosseri bygga en hållbar framtid. Alla de sju dödssynderna har både sina positiva och sina negativa aspekter. Själv verkar Mattias Goldmann leva ett lustfyllt liv.

VI SES EN FÖRMIDDAG hemma i familjen Goldmanns vackra etagevåning i hjärtat av Söder. Mattias och hustrun Tove klev av nattåget från Kiruna på morgonen och har bara hunnit dumpa sin fjällpackning innanför dörren. En åttadagars skidfärd från Abisko via Kebnekaise till Nikaloukta i växlande väder och i nästan total radioskugga har stärkt både kropp och själ. Vi kliver uppför den branta trappan till vardagsrummet på övervåningen. Det är en gammal torkvind med ett vackert tegelgolv och en stor, rödmålad öppen spis. Utsikten över taken är stockholmsromantisk. På väggarna hänger masker – minnen från familjens tid i Nairobi, Kenya.

Hit flyttade familjen från en HSB-lägenhet i Solna. Med en vanlig styrelse, bestående av vanliga föreningsmänniskor som en dag greps av en obetvinglig lust. Någon i huset – inte Mattias Goldmann – började prata om elbil och laddstolpar. Flera i styrelsen blev nyfikna, de fick lust att lära sig mer. Varför nöja sig med två stolpar när man ändå höll på? Och förresten, skulle det inte vara intressant att minska energikostnaden och få en jämnare elförsörjning? Solceller och bergvärme kunde lösa flera problem för föreningen.

– Det fina var att initiativet inte kom ifrån någon jobbig miljöaktivist, utan från helt vanliga teknikintresserade män, som dessutom tyckte att det var roligt att lägga ner tiden och arbetet som krävdes, säger han.

Styrelsen gjorde sitt jobb helt föredömligt. De skapade ett lugn kring energifrågorna och det visade sig att lägenheterna blev extra attraktiva för elbilsägare.

EN EXTRA LADDSTOLPE hyrdes ut till en bilpool, som nu också blev en speciell tillgång i huset. Energibesparingarna och de nya intäkterna är också mätbara. Idéerna har spridit sig till andra HSB-föreningar.

–Drivkraften var inte klimat, miljö eller någon allmän godhet. En verksam kombo av dödssynderna lust och girighet åstadkom den stora förändringen. Dessutom väcker det en avund hos andra föreningar som gärna tar efter – men som också vill bräcka över och göra det ännu bättre, säger han.

Avunden tar sig andra uttryck idag än för ett decennium sedan. Då kunde en bensinslukande Hummer på uppfarten väcka avund. Nu är det en Tesla och solpaneler som signalerar avundsvärd lyx.

”Frosseri är bra om det frossas på rätt sätt. Väldigt mycket mat går till spillo helt i onödan.”

– Det är inte de besjälade miljöaktivisterna som får efterföljare. Fula kläder, gråa sojabiffar och cyklande i ur och skur framstår inte som attraktivt. Det är svårt att få till en fungerande vardag som bygger på slit och uppoffringar, säger han.Men det är ofta entusiasterna som har fått sätta sin prägel på utvecklingen.

Ett exempel han ger är Stockholms cykelbanor:

– Cykelentusiasterna i Stadshuset ansåg att det skulle vara bra med cykelbanor mitt i körbanan på de stora gatorna.Men vanligt folk vågar ju inte cykla där, så det är mest de med snabba cyklar och speciella kläder som använder dem, det är tråkigt, för det vore en stor vinst för klimatet om fler människor kände att det är säkert och lustfyllt att cykla till jobbet. I cykelstäder som Amsterdam och Köpenhamn är cykeln ett smidigt och behagligt alternativ för gemene man. Man cyklar av ren lättja, helt enkelt.



Vem? Mattias Goldmann

Vad? Hållbarhetschef på Sweco. Har länge varit tongivande i svensk klimat-, miljö-, energi- och transportdebatt. Han var tidigare vd för tankesmedjan Fores och talesperson för Gröna Bilister. Han har varit engagerad i Miljöpartiet bland annat som lokalpolitiker i Uppsala.

Skryt: 2016 utnämndes han till mäktigast i Hållbarhetssverige och 2017 dubbades han till riddare av franska regeringen för sitt klimatarbete.



Maskerna som hänger på väggarna hemma hos familjen Goldmann är minnen från tiden när Mattias jobbade med utsläppsminskade projekt i landet.

DET SOM HAR VUXIT fram ur något lustfyllt ger större klimatvinster eftersom människor attraheras och handlar klimatvänligt utan att det känns jobbigt. Familjens tonårsdotter frossar i kläder, men hon har knappt köpt ett enda nytt plagg sedan hon började köpa sina egna kläder.

– Hon handlar begagnat, för att hon vill klä sig personligt och roligt, säger hennes far.

Själv är han också förtjust i att ta vara på fungerande saker som andra har ratat. Han visar ett containerfynd – en vacker stol med sliten grön sidensits. Åtta sådana stolar hittade han utanför Södra teatern.

– Frosseri är bra om det frossas på rätt sätt. Väldigt mycket mat går till spillo helt i onödan. Om restauranger ger bort överblivna portioner, eller säljer för halva priset får människor som annars inte har råd möjlighet att frossa i god mat.
Vi kommer att tala om allt som slängs, särskilt vid renoveringar. Det är inte ovanligt att fullt fungerande nästan nya kök kastas ut för att de som flyttar in vill ha något annat.

SOM HÅLLBARHETSCHEF PÅ SWECO funderar han mycket på hur byggande och stadsutveckling ska bli mer resurssnålt och hållbart:

– I stället för att bara kassera ett kök borde det finnas en andrahandsmarknad. Många företag som idag lever på att sälja nya saker och göra regelbundna renoveringar skulle kunna ändra sina affärsmodeller. Att gå över från att sälja produkter till att sälja tjänster skulle kunna spara stora pengar och ge jämnare kvalitet säger han.

Ett exempel – Phillips sålde miljontals glödlampor till flygplatsen Schiphol. De byttes frekvent, ofta för säkerhets skull. Schiphol slutade köpa glödlampor och handlade i stället upp tjänsten ”belyst flygplats”. Phillips fick leverera ljuset och blev då intresserade av att använda så få lampor som möjligt.

– På samma sätt skulle entreprenörer kunna sälja ”uppdaterat kök” ”fräsch entré” i stället för nytt kök och ommålning vart femte år. Det skulle också ge en tätare kontakt och bygga förtroende mellan entreprenör och kund, samtidigt som det kan göra livet lättare för kunden. Lättja – i stället för att leta upp en leverantör vart femte år har man en kontinuerlig kontakt som dessutom vet vad om behöver göras.

Jaha, men högmod och vrede då? Vilken klimatnytta följer med dessa osympatiska synder?

– Högmod och vrede är starka drivkrafter. Finns det något kaxigare än att göra anspråk på klimatledarskap? Individer, städer och företag slåss om att vara mest klimatsmarta och skryter ohämmat om vad de gör för klimatet. Vrede kan vara konstruktiv. Donald Trumps klimatförnekelse och klimatvidriga åtgärder retade upp både bilindustrin och grannlandet Kanada så att de intensifierade sitt klimatarbete, säger han.

VI GÅR NER PÅ GÅRDEN för att ta bilder. Huset från sent 1800-tal har bara 13 lägenheter, en vacker planterad gård och tre stora kompostkärl, där hushållen lägger sitt bio-avfall.

– Sophämtarna tycker att vårt soprum är för otillgängligt, så de vill inte hämta bio-avfallet, men vi producerar fantastiskt fin jord, säger han och lyfter på locket till ett kärl där potatisskal, purjolöksblast och vissna tulpaner håller på att förvandlas till mörk mylla.

– Köksavfallet hade kunnat bli biogas, men myllan är till mycket större glädje för oss, säger han. ■





Vardagsrummet på den gamla torkvinden är full av trivsamma detaljer. Den öppna spisen används ofta av familjen.



Vardagshjältar: Fastighetsskötaren

Fastighetsskötarens roll är både mångfacetterad och proaktiv. Fastighetsskötsel är en viktig värdeskapare för föreningen och som bidrar till medlemmarnas vardagstrivsel.

TEXT: Dagmar Forne & Torbjörn Johannson **FOTO:** Christopher Blanck / Shutterstock





Att vara fastighetsskötare är fritt och ansvarsfullt. Jocke Öberg rycker inte bara ut på felanmälningar. En stor del av jobbet går ut på att se till att felen inte uppstår.

Klockan sju på morgonen samlas "Team City" i fastighetsskötarföretaget 2-2-2. En snabb fika, en liten orientering om vad var och en ska göra under dagen – så iväg i bilarna. Jocke Öberg ska rondera en bostadsrättsförening i Vasastan. Han jobbar själv, men hans kollegor befinner sig på olika adresser inom tio minuters radie. En välhållen port leder in till en vacker gård. Jocke Öberg får snabbt fram rätt källarnyckel och går ner till husets undercentral. Den är klassisk, rör för fjärrvärme, tillopp och retur. Värmesystemets rör ringlar sig upp från expansionskärlet och vidare ut i fastigheten. Han läser av olika värden som han skriver upp i en pärm, kontrollerar att allt fungerar som det ska. Tilloppet håller en temperatur på 90 grader, returen håller en tillfredställande temperatur. Varmvattencirkulationen håller en temperatur på 50 grader.

– Det är viktigt att temperaturen ligger rätt, går den ner under 50 grader är det risk för att legionellabakterier växer till, säger han.

JUST DEN HÄR FÖRENINGEN ronderas en gång i veckan. Förutom att kontrollera undercentralen går Jocke igenom hela fastigheten och säkerställer att allt är i sin ordning. Belysning, låssystem, dörrar och tvättstugeutrustning kontrolleras och rapporteras in i kundportalen. Han förklarar att fjärrvärmesystemen brukar vara driftsäkra, men att det är viktigt att hålla regelbunden koll på värdena. En av de otäckaste incidenterna han varit med om var när en värmeväxlare gick sönder. Den vägg som separerar fjärrvärmevattnet från varmvattnet brast och 110-gradigt, grönfärgat fjärrvärmevatten kom ut i ledningssystemet. Annars handlar det mest om igensatta filter eller att trycket blir för lågt i fjärrvärmenätet.

– Två gånger om året gör vi en grundlig genomgång av systemet berättar han och tillägger att förebyggande underhåll är kostnadseffektivt.

Han förklarar att alla bostadsrättsföreningar har olika behov. En del vill ha mycket service, andra vill sköta uppgifter som exempelvis gårdsplanteringar eller



Jocke Öberg byter filter på föreningens torktumlare.

småreparationer själva. Varje fastighetsskötare på 2-2-2 har huvudansvaret för ett antal hus. Det gör att de som bor i huset känner sin fastighetsskötare och har lätt att ta kontakt.

– Vi får vardagen att fungera bättre för både bostadsrättsinnehavarna och styrelsemedlemmarna.

MÅNGA SER FASTIGHETSSKÖTAREN som en person man kan kalla på för att fixa det som är trasigt.

Jocke Öberg tänker i stället att en ännu viktigare uppgift är att förebygga skador och att lösa olika problem innan de blir akuta. Ibland kan han lösa problemen på egen hand – ibland behövs hjälp av kollegor.

– Tanken med våra team är att vi ska kunna ringa varandra och be om hjälp om vi stöter på något vi inte kan hantera själva. Det är därför vi lägger rutterna så att alla finns i närheten av varandra, säger han.

Kunskapsöverföring är en central del av jobbet. Eftersom teamen inom 2-2-2 arbetar tätt ihop kan de dra nytta av varandras kunskaper. Han förklarar att fastighetsskötsel är brett, det handlar om allt från lås och belysning till avlopp och maskiner. Många fel kan ett trimmat team av fastighetsskötare avhjälpa, utan att man behöver kalla in andra entreprenörer som låssmeder, målerier eller rörmokare.

– Vi arbetar inte med el och sådant som kräver specialistkompetens, men vi kan göra mycket annat som att byta toalettstolar och blandare eller fixa lås. Det sparar både tid och kostnader för kunderna, säger han.

Kunderna är både bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare. Föreningarna står för det underhåll som hör till fastigheten, medan bostadsrättsinnehavare ansvarar för det som hör till lägenheten. Slitaget i fastigheten har ökat under året till följd av att fler arbetar hemma. Tvättstugan körs alla tider på dygnet, till skillnad från tidigare då det var mycket lugnare på dagtid. Jocke Öberg noterar att ett filter i torktumlaren i tvättstugan är smutsigt och tar raskt fram ett nytt och monterar dit.

– Risken med ett igensatt filter är att maskinen blir överhettad och går sönder. Det blir en dyr reparation, säger han.

> ”Det är skönt både för oss och för kunden att varje rondering och varje åtgärd är dokumenterat i systemet.”

Han antecknar vad han har gjort och förklarar att fastighetsskötarna sköter allt genom en app.

– Det är skönt både för oss och för kunden att varje rondering och varje åtgärd är dokumenterat i systemet. Det sparar massor av tid och irritation. Det gör också att alla i teamet kan gå in och ta över varandras arbetsuppgifter om någon skulle bli sjuk, förklarar han.

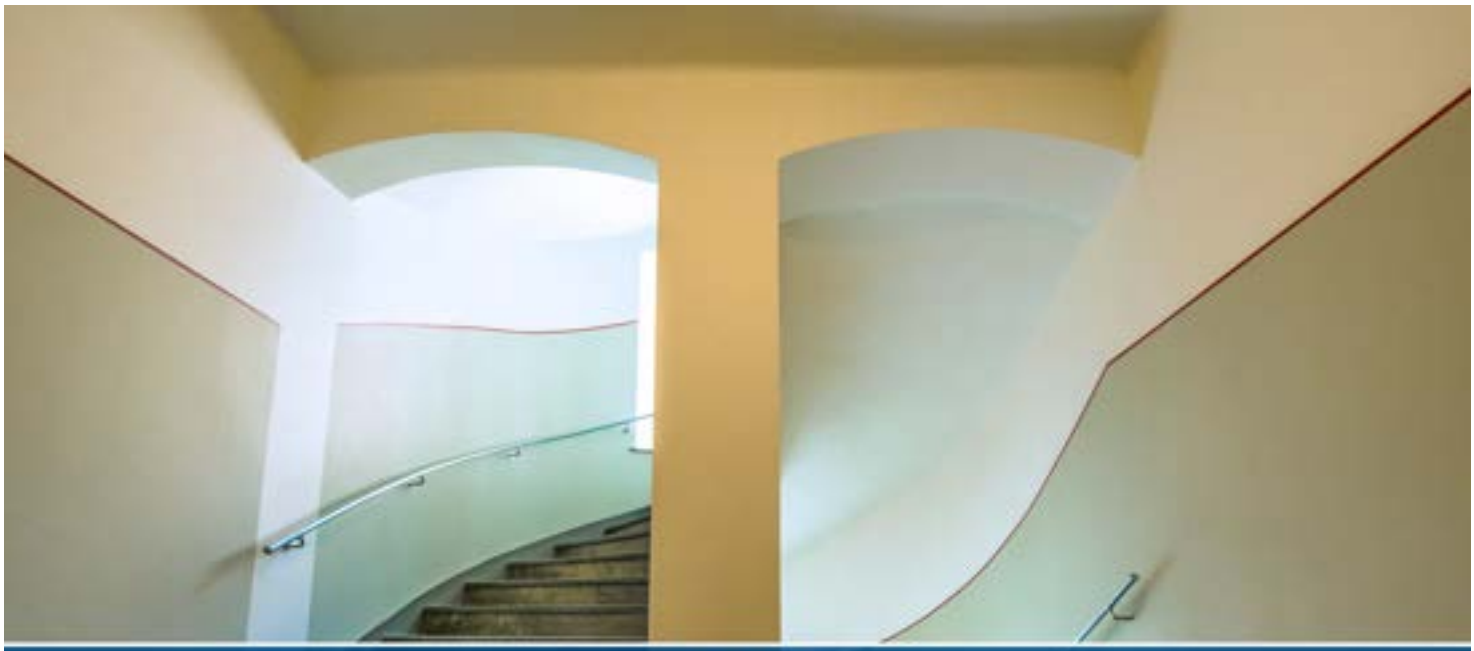
Ronderingen avslutas med att han ser till att allt är snyggt och prydligt i cykelförråd och allmänna utrymmen och en snabb koll på att råttgiljotinen, en anordning som dödar de råttor som försöker ta sig upp genom avloppssystemet fungerar.

SOMMAREN OCH SEMESTRAR närmar sig, men föreningarnas och bostadsrättsinnehavarnas behov minskar inte. Företagsnamnet 2-2-2 är inte något påhittat namn med siffror, utan det betyder snabbhet – återkoppling ska ske inom två timmar, serviceärenden ska hanteras inom två veckor och större projekt ska slutföras inom två månader. Det gäller självklart också under sommaren, och 2-2-2 rekryterar för att upprätthålla servicenivån. Jocke Öberg anser att det är lättare att rekrytera från andra branscher än att hitta traditionella fastighetsskötare som passar in i företagets team-tänk.

Den senaste rekryteringen är en rörmokare med lång erfarenhet som kan tillföra ny kunskap.

– Det blir en win-win situation. Han får lära sig en massa nya saker och vi tankar ur honom djupare kunskap, så att vi kan hjälpa våra kunder ännu effektivare. Fastighetsskötsel handlar om så mycket mer än att avhjälpa och förebygga fel.

– Det bästa och roligaste med jobbet är mötet med kunden, säger Jocke Öberg. ■



TOTALENTREPRENAD
AV TRAPPHUS

25 år

ANDRÉS MÅLERI

MÅLNING • SNICKERI • GOLVPOLERING
PORTRENOVERING • SÄKERHETSDÖRRAR

www.andresmaleri.se Tel. 0200 58 02 20

Med över 15 år i branschen
har vi gedigen erfarenhet av
totalservice inom mark &
anläggning samt utemiljö.

Med kunder i privata och
kommunala sektorn samt flertalet
bostadsrättsföreningar.

- Mark & Anläggning
- Dränering
- VA-arbeten
- Finplanering
- Stenläggning & murar
- Anläggning av lekparker och parker.
- Bergsspräckning & sprängning
- Snöröjning, halkbekämpning & sandupptagning
- Sköts av park & miljö

Västerorts
BMF AB

Domnarvsgatan 7
16353 Spånga
08-522-921 40
Info@vbmf.se

Byta eller renovera?

De två husen på Kilian Zollgatan i Malmö är byggda 1938 och 1939 och är ritade av den ansedda arkitekten David Helldén. Stilen är funkis, typiskt för tiden, och bägge husen har än så länge kvar sina originalfönster i massiv teak. Men föreningarna står inför helt olika utmaningar för att hålla sina fastigheter i gott skick. Orsaken? Tidigare fastighetsägaren.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** BASTAKOMPISAR

Bostadsrättsföreningen Kilian 5 bildades 2005. Innan dess hade huset omtänksamma ägare.

Styrelseordförande Eva Gullstrand berättar att fönstren i hela fastigheten är i fint skick. Funktionen är intakt och teaken har hållit emot bra. Styrelsen har varit helt enig om att renovera i stället för att byta ut.

– Rätt sorts människor har ägt och bott i huset. Nu är vi måna om att de nya som flyttar in är medvetna om husets estetiska värden och renoverar varsamt, säger hon.

Föreningen renoverar ett fönster i taget. Fönsterrenoveringen får ta tid, föreningen räknar med att det sammanlagt kommer att ta två år.

– Hela huset har kvar sina originaldetaljer, som dörrar, fönster och balkonger. Vi har tittat på kostnader för att bevara jämfört med att byta ut, och kommit fram till att bevarande är både mest ekonomiskt och mer hållbart på sikt, säger hon.

Hon förklarar också att föreningen anlitar hantverkare som har kunnandet och som drivs av lusten att bevara. Fönstren kan renoveras inifrån huset, så byggnadsställningar behövs inte. Både fasad och tak är i gott skick. Styrelsen arbetar nu med att införa nya stadgar. En badrumsrenovering nyligen blev väckarklockan – arbetet orsakade läckage i våningen under, och det blev föreningen som fick stå för reparationsnotan.

– Vi behöver också ha ordentliga regler om någon medlem vill göra ingrepp som påverkar husets utseende, säger hon.



GRANNFÖRENINGEN KILIAN 7 har inte blivit lika vänligt behandlade. De står inför en större renovering. Fasad, tak och fönster kommer att åtgärdas i ett svep. När föreningen bildades 2013 var husets underhåll kraftigt eftersatt. Vid en extrastämma i höstas röstade 84 procent av medlemmarna i föreningen för att fönstren skulle bytas, i stället för att renovera.

Ordföranden i brf Kilian 7, Christer Olsson, talar lyriskt om huset som han beskriver som smart, genomtänkt och vackert:

– Väldigt stor omsorg är nedlagd på planlösningar, detaljer och material. Den långa huskroppen med fyra trapphus är utformad så att man inte ser grannens balkong från sin egen.

FÖNSTERBÅGARNA ÄR dessutom tillverkade av teak. Så självklart vill vi bevara allt som går, säger han.

Men det är inte helt lätt. Han berättar att fastigheten, som föreningen förvärvade av en privat fastighetsägare, var illa

Christer olsson, ordförande brf kilian 7.



”Teknisk och ekonomisk livslängd hänger ihop”

underhållen och det som gjorts var delvis utfört med felaktiga metoder.

– Den besiktning som utfördes i samband med förvärvet visade sig tråkigt nog vara bristfällig. Det fick till följd att föreningen betalade alltför mycket. Så idag står vi inför väldigt stora renoveringsbehov och med en osäkerhet i vad det kommer att kosta, framhåller han.

Han förklarar att åtgärderna avseende fasaden, husets 27 skorstenar och omfattande renoveringsbehov av fönstren inte går att fastställa förrän arbetet genomförs.

– Varje del i renoveringen handlar om avsevärda belopp, så ur ekonomisk hänsyn till föreningens långsiktiga ekonomi har vi därför valt att gå vidare med en bygglovsansökan om att byta ut fönstren då vi vid utbyte kan känna oss trygga med vad den delen i projektet kommer att kosta. De nya fönstren utförs då inte i teak, utan det blir teaklaserad furu, men med samma profiler som de befintliga för att bevara uttrycket.

Christer Olsson förklarar att fönsterbytet kommer att ge bättre bränsleekonomi eftersom de kopplade tvåglasfönstren byts mot treglasfönster.

Dessutom kommer draget att minska, en del av de gamla fönstren går inte riktigt att stänga. Vad som kommer att hända med materialet i de gamla fönstren vet han inte, men alla gamla beslag som fortfarande fungerar får grannföreningen ta över.

HAN ÄR VÄL MEDVETEN om att kontinuerligt underhåll hade varit att föredra:

– Teknisk och ekonomisk livslängd hänger ihop. Kostnaden blir i regel lägre om man underhåller byggnadsdelarna efterhand än om man väntar för länge, fastslår han. ■

”Den besiktning som utfördes i samband med förvärvet visade sig vara bristfällig, följden blev att föreningen fick betala för mycket.”



Christian Olsson, ordförande i brf Kilian 7 är stolt över huset som har unika kvaliteter. Men de ursprungliga fönstren anser han vara bortom räddning.



Funkishusen på Kilian Zollsgatan i Malmö är omsorgsfullt gestaltade och har kvar sina detaljer från byggåret. Det ena huset har skötts väl genom åren, det andra står inför en omfattande renovering.



GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB

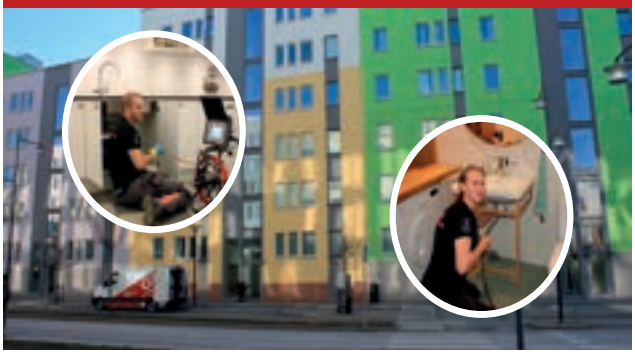


Vi har lång erfarenhet av komplicerade arbeten som t. ex renovering av innergårdar, terrasser, balkonger, garage/p-däck, finplaneringar, asfaltering-, betong- och tätskiktsarbeten. Arbeten utförs ofta på totalentreprenad i egen regi, med högkvalitativa lösningar och full garanti.

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

GAFS

GR
AVLOPPSRENSNING



Underhållsspolning

Genom att spola fastighetens stammar regelbundet **undviker du höga självrisker** hos försäkringsbolagen. På köpet slipper du illaluktande och bubblande avlopp.

Vi använder en metod som tillåter högre tryck vid spolningen än normalt. Trycket är mellan 100 och 450 kilo beroende på stammarnas kondition och beläggningsgrad.
Vid stamspolning använder vi alltid hetvatten.

Jour dygnet runt!
08-795 75 10
info@gr-avloppsrensning.nu
www.gr-avloppsrensning.nu

RISE ISO-certifierade STFF AAA GR Avloppsrensning AB

LÅT EXPERTEN GÖRA JOBBET!

Dags att ta tag i projekten som höjer säkerheten och värdet i området. Med nya säkra portar skapas en trygghet. Många missar att det är föreningens ansvar att ansvara för att garageportarna håller måttet. Låt experten göra jobbet - Vi hjälper er hela vägen från montage och bortforsling av de gamla portarna, till service och underhåll.



GARAGEPORT EXPERTEN

Bevilja ansvarsfrihet till interimstyrelsen?

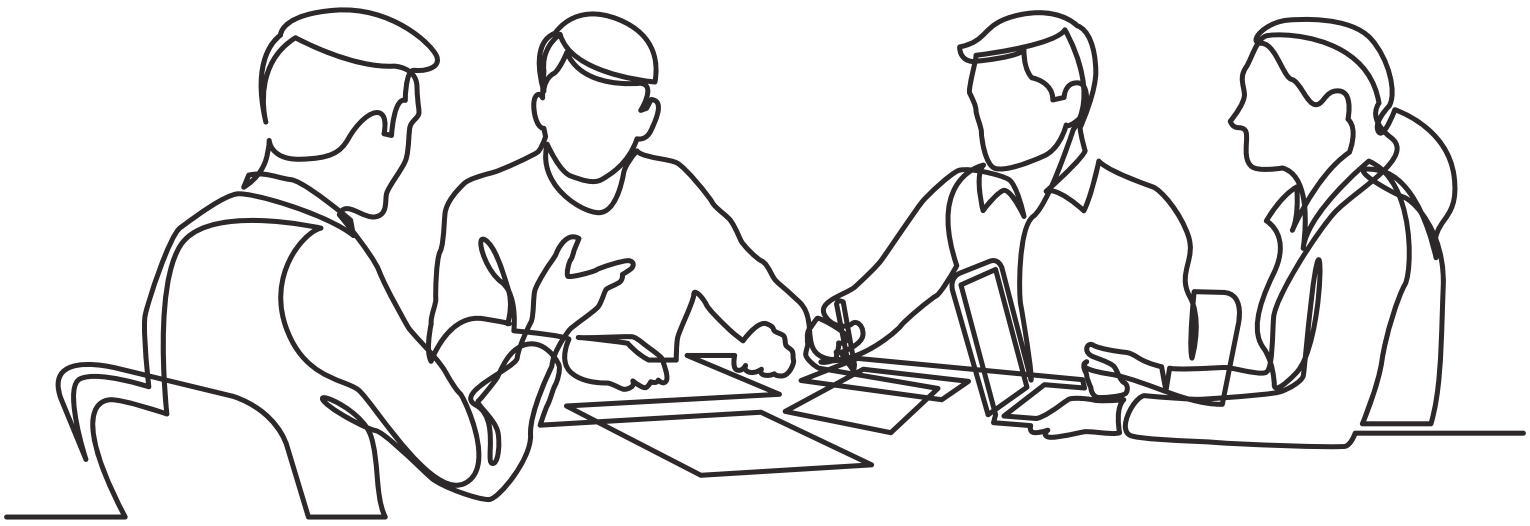
Blivande styrelsemedlemmar i en nybyggd bostadsrättsförening har en hel del arbete framför sig. Nuvarande lagstiftning ger ett väldigt svagt konsumentskydd och en nykläckt bostadsrättsstyrelse måste vara beredd att axla ett mycket stort ansvar. Dessutom ska de se till att överlämnandet från den byggstyrelse som verkat under byggtiden går rätt till och inte bevilja ansvarsfrihet utan att förstå innebörden av alla handlingar som lämnas över vid första stämman.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** SHUTTERSTOCK / JURIDEKO

Under 2020 bildades det ungefär 650 nya bostadsrättsföreningar i Sverige. 10 000-tals nyinflyttade ser fram emot en bekymmerslös tillvaro, allt är ju skinande nytt, fräscht och modernt. Tyvärr blir det inte alltid som man tänkt sig. Flera uppmärksammade rättsfall har visat på att tillträdande styrelser har fått väldiga problem, stora oväntade kostnader och fått driva långdragna och kostsamma processer. Flera aktörer, bland andra Swedbank & Sparbankerna, har gått ut och flaggat för att många nyproducerade bostadsrättsföreningar har för lågt satta månadsavgifter.

HUNDRA MILJARDER I fuskbygge i svensk byggindustri per år talar också sitt tydliga språk.

Dessutom finns det i princip inget konsumentskydd för bostadsrättsföreningar, föreningen lyder under köplagen och kan i princip likställas med ett vanligt aktiebo-



Christina Fregne, fastighetsjurist på Jurideko AB.



”Det borde finnas ett bättre konsumentskydd i Bostadsrättslagen”

lag. Därför bör blivande styrelsemedlemmar vara beredda att sätta sig in i mycket, lära sig mycket och noggrant bedöma alla de handlingar och dokument som är kopplade till föreningen.

Bostadsrättsföreningen bildas långt innan de boende tar över. Redan innan finansiering och byggnation påbörjats eftersom föreningen är byggbolagets uppdragsgivare och beställare. Styrelsen i föreningen utses av byggbolagen alternativt att byggbolaget anlitar en extern konsult som utser medlemmar. Den kallas vanligen för interimsstyrelse eller byggstyrelse. Oftast är det en ren skrivbordsprodukt, vilket i och för sig är förståeligt eftersom fokus ligger på byggnationen.

INTE DESTO MINDRE ÄR det en fullvärdig styrelse vars arbete ligger till grund för vad de boende sedan ska ta över när de väl flyttat in. Så det kan vara värt besväret att ta reda på vilka personer som sitter i den byggstyrelse som styr i föreningen man funderar på att flytta in i.

När det är dags för de boende att ta över ansvaret från byggstyrelsen gäller det att komma väl förberedd till stämman och våga ställa krav. Vilket inte är helt okomplicerat. En bostadsrättsförening lyder nämligen under Lagen om Ekonomisk Förening vilket innebär att den blivande styrelsen inte kan ta del av några handlingar eller dokument kring projektet förrän vid detta stämmotillfälle. Lagen säger att bara medlemmarna får göra detta och fram till stämman består den ju bara av medlemmarna i den ursprungliga byggstyrelsen.

Därför säger det sig självt att det måste finnas gott om tid för att gå igenom alla handlingar som överlämnas på stämman: exempelvis slutbesiktningsprotokoll, avtal som ingåtts av styrelsen, lånehandlingar, fastställande av den slutliga kostnaden för projektet med mera.

”En brf kan likställas med ett aktiebolag”

– Som tillträdande styrelse är det viktigt att ta sig tid så att man inte sitter där och beviljar ansvarsfrihet för byggstyrelsen och sedan, efter att man gått igenom alla handlingar, inser att allt inte var rätt, menar Christina Fregne, fastighetsjurist på Jurideko fastighetspartner AB..

HAR DEN TILLTRÄDANDE styrelsen gett ansvarsfrihet åt byggstyrelsen blir det genast svårare att driva ärenden mot byggbolaget. Man har ju godkänt byggstyrelsens arbete; avtal, protokoll, planer och så vidare. De boende i föreningen kan inte heller driva några ärende mot byggbolaget utan endast mot sin egen styrelse som i sin tur får driva dem vidare mot byggbolaget.

ÄR MAN OSÄKER under denna första stämma bör man därför skjuta på frågan om ansvarsfriheten till en extra stämma.
– Ett annat generellt råd, säger Christina Fregne, är att gå igenom stadgarna. Det finns vissa byggbolag som skriver in att byggstyrelsen ska sitta kvar två år efter tillträdet vilket innebär att vissa garantitider då har gått ut och då kan man inte påpeka fel i byggnationen efter det.

Det är alltså viktigt att granska stadgarna så att man verkligen ser att man får tillgång till sin förening rent juridiskt. Christina Fregne påpekar också att man bör kontrollera att föreningen har en revisor, även det är ett lagkrav, gärna en extern om möjligt, så att man vet att det

är reviderat som det ska vara. Revisorn kan gärna också delta på stämman och ge sin bild.

Det finns dock ett par dokument, främst föreningens stadgar och ekonomiska plan som enligt bostadsrättslagen ska finnas tillgängliga redan när bostadsrätter får läggas ut för försäljning. Rimligtvis ska de finnas på samma sida som marknadsför lägenheterna.

– Redan här ska man vara alert och studera bägge dokumenten noga, menar Christina Fregne.

GENOM ATT STUDERA den ekonomiska planen och stadgarna kan man få information om ganska mycket. Hur stora skulder föreningen har, och verkar driftskostnader rimliga? Finns det avtal som man måste ta ställning till? Sätts det av tillräckliga medel för framtida underhåll och reparationer? Intygsgivaren är garant för att det som står i den ekonomiska planen verkligen stämmer. Bland annat kan man kolla att intygsgivaren är auktoriserad av Boverket, vilket är ett lagkrav.

– Det är viktigt att kolla vilka intygsgivare som använts, säger Christina Fregne. De allra flesta intygsgivare är förstås seriösa men det finns konsulter som använder samma intygsgivare i projekt efter projekt och det säger ju sig självt att de i längden kan ha svårt att hävda sitt oberoende.

HON TYCKER ATT DET ställs väldigt stora krav på dem som flyttar in i nybyggda bostadsrättsföreningar och att föreningar skulle kunna få mer stöd i lagen.

– Det borde finnas ett bättre konsumentskydd i Bostadsrättslagen, menar Christian Fregne. Till exempel krav på vilka handlingar som ska presenteras vid första stämman, så att man får en ordentlig redovisning av projektet. Likaså skulle lagen mer i detalj kunna reglera frågor kring intygsgivare. Dagens Bostadsrättslag bygger mycket på ursprungstexten från 1930 även om det gjorts en del justeringar under årens lopp, senast i början på 90-talet.

En statlig utredning presenterade en rad åtgärder för att skärpa lagen 2017, men ännu har väldigt lite åtgärdats. 2020 kom Riksrevisionen med skarpt formulerad rapport som pekar på stora brister i konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Även Bolagsverket och Mäklarsamfundet har kritiserat såväl nuvarande lagstiftning som regeringens brist på handlingskraft.

EN DOM I HÖGSTA domstolen 2013 slog fast att en byggstyrelse, så länge den är helt enlig, kan fatta beslut som går emot de slutliga köparnas intresse och ändå ha möjlighet att undvika betala skadestånd till föreningen.

Så det finns all anledning att ha ett kritiskt och undersökande förhållningssätt när man funderar på att köpa en nyproducerad bostadsrätt. ■





TRÄNA
UTE ÄR INNE

Att träna hemma är smidigt och ger dig friheten att anpassa din aktivitet efter tid, lust och förmåga. Ett utegym på innergården blir en naturlig mötesplats som främjar både hälsan och grannsämjan.

hags@hags.com | +46 380 47300 | hags.se

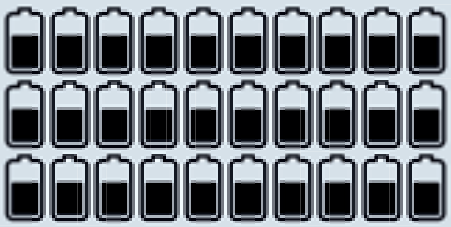
HAGS®

iLOQ 5-serien
Digitalt låssystem för framtiden

Batterifria digitala lås ökar hållbarheten för botadsrättsföreningar.

Fördelar med iLOQ för BRF:er

- Endast en nyckel räcker
- Minimerade kostnader
- Enkel hantering
- Hög säkerhet
- Hållbart



Med iLOQ elimineras **30 000 kg** batteriavfall världen över per år.





Normalt när en nyckel går förlorad måste låscylindern ersättas och en ny uppsättning nycklar tilldelas. Med iLOQ behöver bara den förlorade nyckeln bytas ut.

iLOQ erbjuder smarta lösningar för lås- och passerkontroll för alla typer av fastigheter.

iLOQ
Making life accessible

iLOQ är världsledande och har störst erfarenhet inom digitala batterifria låssystem.

Kontakta oss så berättar vi mer.

sweden@iloq.com
08-650 72 00
www.iLOQ.com



”Brf:en ska inte behöva jaga underentreprenörer”

Oklarheter kring belåning, tomträttsavgälder och entreprenader gör att vissa bostadsutvecklingsprojekt innebär en hög risk för konsumenten, medan andra bostadsprojekt är betydligt mindre riskfyllda. Men informationen kring projekten är ofta svår att hitta, sammanställa och jämföra. För att öka transparensen har några av Sveriges största bostadsutvecklare skapat föreningen Trygg BRF.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** SHUTTERSTOCK

Vi var många inom branschen som genom åren kommit att ställa samma frågor, säger Nancy Mattsson, chef för projektutveckling på JM och ordförande för Trygg BRF.

Det branschfolk undrade över var bland annat varför bankerna lånade ut lika villigt till högriskprojekt som till lågriskprojekt och hur konsumenter skulle få tillgång till relevant information, menar Nancy Mattsson. 2018 bildade Skanska, Peab, OBOS, Veidekke (numera NORDR) JM, Bostadsrätterna och BESQAB föreningen Trygg BRF.

– Syftet var att värna om bostadsrättsformen och stärka konsumenten. Medvetna kunder kan fatta bättre beslut om sitt bostadsköp, men då behöver de begriplig och tillgänglig information om risker och kostnader, säger Nancy Mattsson.

Ja vilken information var egentligen mest relevant? Och hur skulle den lättast nå ut till bostadsrättsköpare? Efter ett antal månaders diskussioner och möten med olika departement och myndigheter hade man kommit att enas om vilka nyckeltal som är relevanta för bostadsrättsköpare och hur de skulle presenteras.

– Vi insåg att det fanns mycket information som bara var tillgänglig på papper på Bolagsverket och att det saknades ett enhetligt redovisningssystem. Vi behövde skapa en digital plattform där det skulle vara lätt för kunden att se exempelvis belåning, andelstal, räntor och amorteringar, om huset står på egen mark eller tomträtt och tydlig uppgift om tidpunkt för upplåtelse och inflyttning, säger hon.

MEDLEMMARNA I TRYGG BRF är stora bolag som har totalentreprenden för sina byggen. De väljer själva vilka projekt de ska anmäla till Trygg BRF, och för de projekten förbinder de sig att följa strikta regler för etik, ekonomi, miljö, garantier och annat som de tycker är viktigt.

– Entreprenören och bostadsutvecklaren ska vara samma part, betonar Nancy Mattsson.

Fredrik Karlsson, verksamhetsutvecklare Mark och Brf på OBOS, ett av medlemsföretagen, betonar att Trygg Brf inte handlar om att inget någonsin ska gå fel, utan att de fel som uppstår hanteras på rätt sätt.

– Bostadsrättsföreningen ska aldrig behöva jaga underentreprenörer för att åtgärda eventuella fel. Det är bostadsutvecklaren som är ansvarig och som är den enda part som bostadsrättsföreningen ska vända sig emot. Det är bostadsutvecklaren som lider varumärkesskadan om något fallerar, framhåller han.

De etiska reglerna är också strikta. I stora byggprojekt är många underentreprenörer involverade och det är väl känt att det förekommer oseriösa underentreprenörer som dumpar löner, slarvar med säkerhet och skatteinbetalningar på marknaden idag.

Bostadsutvecklarna inom Trygg BRF förbinder sig att träffa tydliga avtal med sina underentreprenörer, inte samarbeta med oseriösa aktörer, följa gällande lagar och kollektivavtal och aktivt motverka svartjobb.

CHRISTIAN GRANHAGE ÄR ordförande i Brf Ängsklockan i Göteborg. Fastigheten är Trygg BRF-certifierad och byggd av Skanska. Inflyttningen skedde för ett drygt år sedan.

– Det är en trygghet att ha koll på garantier, det är mycket fel i början, säger han.

Han ser det som en fördel att Skanska tar hand om alla garantiärenden, och anser att samarbetet med byggjätten har varit bra. Men likt andra nyproducerade bostadsrättsföreningar vittnar han om en del motstånd, trots Trygg BRF certifieringen.

– Visst försöker de slingra sig ibland, när ett fel verkar dyrt och komplicerat att åtgärda. Det händer att de påstår att garantin inte gäller men när jag kollat visar det sig att garantin visst gäller.

Överlämnandet från interimsstyrelsen gick bra. Det var mycket information på en gång, men Christian Granhage är nöjd med det stöd den nya styrelsen har fått. Den tidigare styrelsen har funnits tillhands att fråga och Skanskas eftermarknadsanvariga har svar på det mesta.

– Överlag är jag nöjd, säger han.

TRYGG BRF ÄR ETT LOVVÄRT INITIATIV men det finns en del frågetecken. De företag som är anslutna till Trygg BRF väljer själva vilka projekt som ska certifieras. Fredrik Karlsson förklarar att ambitionen på sikt är att alla nya projekt ska ingå, men att det finns pågående projekt som av olika skäl inte kan certifieras. Han förklarar att intresset från andra bostadsutvecklare har börjat vakna och att flera så småningom kommer att ansluta sig.

– Kraven är höga, men Trygg BRF är ett bra försäljningsargument för nyproducerade bostadsrätter, säger han.

Under byggtiden har projekten en interimsstyrelse. Den ska enligt föreningens regler vara en professionell styrelse, där majoriteten av styrelseledamöterna är fristående från markägare och bostadsutvecklare. Men riktigt hur oberoende dessa styrelseledamöter är känns lite svårt att få grepp om. När Borätt ställer frågan till styrelsen i Trygg BRF får vi först inga tydliga svar. Senare får vi klart för oss att föreningen använder företaget Gar-Bo för att tillsätta styrelser till de nya bostadsrättsföreningarna. När vi gör sökningar på interimsstyrelserna i de pågående projekten finner vi att samma personer kan sitta i upp till ett fyrtiotal styrelser. Oberoendet kan ifrågasättas. ■





Pontos Scout

Smarta vattensensorer. En sensor som känner av om vattenskadan närmar sig. Sensoren kan placeras på valfritt ställe och mäter luftfuktighet, rumstemperatur, frostvarnar och upptäcker vattenläckage. Händer det något får du en notis direkt i telefonen via hemappen som medföljer.



Hags blomlåda

Blomlåda Flox Låg från Hags. En blomlåda som ger liv åt gården, entrén eller var ni än ställer den. Perfekt att ta fram under sommaren för att höja stämningen i föreningen. Blomlådan kommer från Hags och finns tillgänglig på https://hags.se/.



Röjsåg STIHL FS 131

Den här testvinnande röjsågen passar bra om föreningen själva sköter sin trädgårdsskötsel. Med omdömen som “kraftfull, välbyggd och lätt att bära” gör den jobbet. Röjsågen kan användas till att trimma grönytor, sly och segt gräs.



GRILL PEPPER

En robust grill från Hags som tål tuffa väderförhållanden. Perfekt grill att ställa på föreningens gård så föreningens medlemmar kan grilla på ett säkert och trevligt sätt. Läs mer på: https://hags.se/

Fler cyklar än någonsin vill få plats.
Har du platsen?





Passa på att planera för cykelställ.
Nyttja våra kampanjerbjudanden

Håll utkik i mailinkorgen eller maila oss er förfrågan.

Övrigt utbud som kan passa er bostadsrättsförening:

- Fastighetsboxar
- Fastighetsregister
- Utomhusskyltar
- Anslagstavlor
- Lägenhetsskyltar
- Porttavlor
- Cykeltak
- Hisstavlor
- Skärmtak mm

Swedsign AB Tel: 08-505 230 30
info@swedsign.se www.swedsign.se

LÖS ERA BRANDSKYDDSFRÅGOR ENKELT MED CUPOLA WEB-SBA

Med enkla åtgärder som regelbundet underhåll av brandskyddet, kan många bränder förhindras och dess eventuella konsekvenser minskas.

Cupola skapar tillsammans med Er rutiner, organisationsplan, kontrollscheman, ansvarsfördelning etc.

Vi inventerar fastighetens samtliga brand- och utrymningstekniska installationer, skapar en handlingsplan och utformar en brandskyddsredogörelse.

Allt sammanställs på webben - Ni gör Era kontrollronder enkelt på klickbar ritning, direkt i mobilen eller på Er läsplatta.

cupola fire



ERBJUDANDE!
Gratis riskinventering av era fastigheter, vid beställning av Cupola WEB-SBA*

*Erbjudandet gäller t.o.m. 2020-06-31

KONTAKTA OSS!
Cupola Stockholm AB
08-72 24 700
stockholm@cupola.se

- Mer än 25-års erfarenhet från branschen
- Specialiserade på byggnadstekniskt brandskydd
- Bred kompetens inom alla brandskyddsområden
- Snabb service, snabba leveranser
- Rätt hjälp, nöjd kund



Radondosan Radtrak³

Den senaste radondosan från Radonova som gör noggranna radonmätningar. Bra om du vill mäta radon i din lägenhet eller lokal. Dosan kan mäta värden ner till 20 Bq/ m³.



Yale Doorman L3

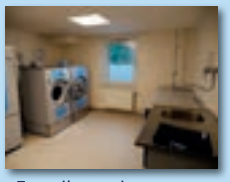
Senaste produkten från Yale Doorman. Det nya låset har en ny säkerhetsklassning och är säkrare än någonsin. Du kan dela ut tillfälliga koder, aktivera autpolåsning och släppa in besökare direkt i appen.



08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE
SÖDER KYL
Electrolux PROFESSIONAL
• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar



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





- Energibesparing
- Projektering & rådgivning
- Installation & renovering - Allt från enklare installationer till stora helhetslösningar.
- Tvättmedelsdosering - Inget mer spill el överdosering!
- Bokningssystem
- Serviceavtal - Förenkla underhållet av maskiner.



Allergier och hälsoproblem blir allt vanligare och orsaken är ofta dålig inomhusmiljö. Bra ventilations-anläggningar är en nödvändighet.

Ditt inomhusklimat är en kompromiss av komfort och ekonomi och det är av största vikt att tekniken hanteras rätt.

Vi skräddarsyr en lösning för din förening.

bm luftbehandling ab

Kontakta oss tel: 08 -727 61 31 e-post: info@bmluft.se

sunparadise

Det nya namnet för windoor

Balkonginglasning som gör skillnad



Sunparadise Sverige AB
Malmö - Stockholm - Göteborg
Tel: 040-631 23 00

www.sunparadise.se

Inglasning – Uterum – Räcken – Glasfasader

Våra installatörer är certifierade att skydda mot både matos och inbrottstjuvar.



Säkerhetsdörr Daloc S43

Secor ingår i Daloc-koncernen, Sveriges ledande tillverkare av säkra dörrar.

Mitt emellan Vänern och Vättern ligger Töreboda. Här tillverkas Daloc Säkerhetsdörr som inte bara skyddar dig mot inbrott, brand och ljud från trapphuset. Den stänger också ute giftiga brandgaser, kallt drag och oönskade dofter som matos. Men var noga med vem som installerar dörren. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer. Vi finns nära dig över hela Sverige.

Hitta din dörr och installatör på **secor.se**
eller ring oss på 020–440 450.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Läs allt på hemsidan.

**På borattforum.se kan du läsa tidningen direkt i telefonen – när du vill
Som medlem har ni tillgång till alla nyheter, reportage, frågor & svar,
mallar och dokument samt mycket mer.**



Så här gör du för att logga in:

Tryck "logga in" högst upp till höger på hemsidan. Saknar ni presentation klickar ni på "Bli medlem" och fyller i uppgifterna.

BORÄTT
forum

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Kompetens och professionellt utförda arbeten



Vi hjälper bostadsrättsföreningar i Stockholm med plåtomläggningar.

Ring nu:

08-649 10 10

KOMPETENS PLÅTSLAGERI

Adress: Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås
E-post: info@kplat.se
Hemsida: www.kplat.se

Kompetens Plåtslageri är en specialavdelning inom DM TAK AB för den del av verksamheten som avser omläggning av plåttak. Kompetens Plåtslageri har samma organisationsnummer som DM TAK AB.

Tävling: Projekt språngbräda

Borätt Forum vill främja bostadsrättsföreningarna ute i landet som vill ta ett kliv mot en miljömässigt hållbar profil. Projekt Språngbräda kommer med hjälp av juryn att utse den brf som har den bästa idén och tankar som kan gynna både klimat och förening. Vinnaren erhåller tjänster från Borätt Forum till ett värde av **100.000 SEK** som hjälper er att förverkliga er idé!

För att anmäla er brf går ni in på www.borattforum.se/tavling.

Där efter sammanställs alla bidrag och finalisterna presenteras i tidningen Borätt 4. Vinnaren utses den 30/9 och presenteras i tidningen Borätt nr 5 med ett stort reportage. Syftet med tävlingen är att inspirera fler föreningar till att gå mot en klimatvänlig profil och skapa ett större intresse för miljömässig hållbarhet i styrelserummet.

Vill föreningen dra igång ett odlingsprojekt? Funderar ni på att skaffa solceller på taket? Är ni i tankar kring ett bättre styrsystem eller ska ni förbättra ventilationen? Vill ni gå från F till C i er energideklaration? Har ni tankar på att elektrifiera föreningens parkeringsplatser?

Alla idéer och tankar är välkomna, utses just er förening får ni all hjälp ni behöver för att kunna genomföra era idéer.

Vad skickar ni in? Idéer och tankar formulerade i text, skisser, prognoser, bilder, modeller eller annat tänkbart format som juryn kan utvärdera.

Ert bidrag som ni skickar in ska:

Vara en idé eller formulerade tankar på hur ni som brf kan sänka er klimatpåverkan. Tävlingen är avgränsad till ekologisk hållbarhet.

Varje bidrag kommer att utvärderas av juryn som består av:

Mattias Goldmann: Hållbarhetschef Sweco
Susanne Hurtig: E-Mobility Norden, Vattenfall
Urban Bladin: Projektledare DWOQ Project Management
Jakob Gromer: Redaktör Borätt Forum
Tony Strand: COO på KTC

Anmälan: www.borattforum.se/tavling
Sista ansökningsdag: 15/8

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



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!

Fråga 1. Vilket påstående stämmer angående beslut om årsavgiftens storlek?
A. Beslut om årsavgiften ska alltid fattas av styrelsen oavsett om annat anges i stadgarna.
B. Beslut ska fattas av föreningsstämman om det inte anges i stadgarna att styrelsen fattar beslut.
C. Det kan regleras i stadgarna att stämman ska fatta beslut om årsavgiften i stället för styrelsen.

Fråga 2. När verkställs ett beslut om stadgeändring?
A. Direkt efter beslut på föreningsstämma/-stämmor i enlighet med majoritetskrav i bostadsrättslagen.
B. Efter protokoll har upprättats från föreningsstämma/-stämmor i enlighet med majoritetskrav i bostadsrättslagen.
C. Efter att registrering av nya stadgar har skett hos Bolagsverket.

Fråga 3. När verkställs ett beslut om minskning av samtliga insatser?
A. Efter att registrering av beslut om minskning har skett hos Bolagsverket.
B. Ett år efter att registrering av beslut om minskning har skett hos Bolagsverket.
C. Efter att protokoll har upprättats från föreningsstämma där beslut om minskning har fattats.

Fråga 4. Vad krävs för att få ha inneboende i en bostadsrätt?
A. Att inneboende inte medför men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
B. Att anmälan har gjorts till styrelsen och att inneboende inte medför men för föreningen eller annan medlem i föreningen.
C. Att styrelsen, eller hyresnämnden, har godkänt ansökan om tillstånd för inneboende.

Fråga 5. Om en bostadsrätt är förverkad och har tvångsförsålts av Kronofogdemyndigheten, vem erhåller då eventuell kvarvarande försäljningssumman efter avdrag för förrättningskostnader, lån och fordringar med panträtt samt föreningens fordringar som grundas på innehavet?
A. Bostadsrättsföreningen
B. Den f.d. bostadsrättshavaren
C. Kronofogdemyndigheten

Fråga 6. Vad blir följden om Kronofogden gjort tre försäljningsförsök av en förverkad bostadsrätt utan att den har blivit såld?
A. Bostadsrätten övergår till föreningen utan lösen och fri från panträtt.
B. Bostadsrättsupplåtelsen upphör direkt och ersätts av hyresavtal i första hand med den f.d. bostadsrättshavaren som hyresgäst.
C. Bostadsrätten övergår till föreningen mot ett lösenbelopp uppgående till 50 procent av insatsen för lägenheten.

Fråga 7. Vad av följande kan inte upplåtas med bostadsrätt?
A. Ett hotellrum utan kök.
B. En parkeringsplats, utan anslutning till lägenhet, utomhus med tillhörande laddstolpe.
C. Ett garage med 100 parkeringsplatser.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

Svar: Fråga 1. C, Fråga 2. C, Fråga 3., Fråga 4., Fråga 5. B, Fråga 6. A, Fråga 7. B



FÖRSTAKLASSIG TAKMÅLNING

CC Plåt har sedan starten valt att, förutom de traditionella uppgifter som ingår i plåtslageribranschen, satsa på målning av plåttak i Stockholm med omnejd.

Vi väljer de mest rationella arbetsmetoderna beroende på underlaget och takets skick och jobbar endast med de bästa produkterna på marknaden. Våra erfarna och professionella medarbetarna har specialkompetens inom takmålning. De utför allt från förarbetet, som skrapning och högtryckstvätt, till målning av plåttaket, vilket görs med största noggrannhet och yrkesskicklighet.

CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

Domnarvsgatan 5
163 53 Spånga
Telefon: 08-36 00 10
info@ccplat.se
www.ccplat.se



ERIC RUBENSSON
Försäkringsjurist, försäkringsförmedlare och skadechef på Bolander & Co med inriktning på fastighetsrelaterad försäkring och därtill hörande skadefrågor. Bolander & Co sköter i dagsläget försäkringarna för mer än 1 700 bostadsrättsföreningar. Haft olika roller inom Länsförsäkringar 1990-2003.
Kontakt: info@borattforum.se

Vattenskada efter flytt – vem är ansvarig?

”Vår förening fick nyligen en vattenskada på grund av att dåvarande medlem hade installerat en diskmaskin på ett felaktigt sätt i sin lägenhet. Installationen skedde för sex månader sedan, och bostadsrätten såldes innan vattenskadan inträffade. Föreningen har fått kostnader för att torka vattenskadan i golvbjälklaget, men även för nytt golv i lägenhetens kök. Vi har begärt ersättning från den nya medlemmen, men hon vägrar och hänvisar till den förre medlemmen.”

Här handlar det, som så ofta, om två olika slag av ansvar: skadeståndsansvar respektive underhållsansvar. Det är tyvärr vanligt att dessa två begrepp blandas ihop, vilket gör att man ofta drar fel slutsatser.

SKADESTÅNDSANSVAR. De allmänna skadeståndsrättsliga reglerna finner man i Skadeståndslagen. I 2 kap 1 § sägs att den som uppsåtligen eller av vårdslöshet vållar personskada eller sakskada skall ersätta skadan. I det aktuella fallet kan man tänka sig att den förre medlemmen har ett skadeståndsansvar för föreningens skada, under förutsättning att man kan visa att han varit vårdslös när han installerade diskmaskinen och att detta är den direkta orsaken till att skadan har inträffat. Det är föreningen som har den så kallade bevisbördan, det vill säga föreningen måste kunna visa att medlemmen varit vårdslös, och att detta lett till att skadan uppstått för att ha rätt till ersättning. Vanligtvis gör man detta genom att dokumentera skadeorsaken i samband med en fuktutredning.

Däremot har den nuvarande medlemmen inte gjort något vårdslöst och har därför heller inget skadeståndsansvar gentemot föreningen. Det är inte så att den nya medlemmen övertar den gamla medlemmens eventuella skadeståndsansvar när hon köper bostadsrätten.

UNDERHÅLLSANSVAR. En medlems underhållsansvar för skador i bostadsrättslägenheten regleras i 7 kap 12 § Bostadsrättslagen samt i föreningens stadgar. Huvudprincipen är att medlemmen på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. I praktiken innebär det att medlemmen har ett kostnadsansvar för skador på lägenhetens ytskikt och fasta inredning, oavsett om hon orsakat skadan genom egen vårdslöshet eller inte. Till skillnad från skadeståndsansvar övergår underhållsansvaret för lägenheten i samma stund som hon övertar bostadsrätten. I detta fall tycks skadan ha inträffat efter det att hon övertagit bostadsrätten, vilket innebär att hon har underhållsansvaret för det skadade köksgolvet.

Underhållsansvaret gäller dock aldrig för skador utanför den egna lägenheten och kan därför inte åberopas av föreningen för att få sina kostnader för att torka golvbjälklaget ersatta.

SAMMANFATTNINGSVIS måste föreningen ställa ett ersättningsanspråk mot den förre medlemmen avseende kostnaderna för att åtgärda fukten i golvbjälklaget med stöd av reglerna i Skadeståndslagen. När det gäller kostnaderna för att byta golv i lägenhetens kök kan föreningen begära ersättning från nuvarande medlem med stöd av reglerna i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Försäkringsmässigt kan den förre medlemmen få hjälp att hantera föreningens krav genom ansvarsmomentet i sin hemförsäkring. Den nya medlemmen får hjälp via ett så kallat bostadsrättstillägg, oavsett om detta tecknats av föreningen som tillägg till sin fastighetsförsäkring eller av medlemmen själv via sin hemförsäkring. Den nya medlemmen kan i sin tur rikta krav på ersättning för sin självrisk mot den förre medlemmen, vars eventuella skadeståndsansvar enligt Skadeståndslagen även skulle omfatta den delen av skadan. ■



En starkare förening

I över 60 år har Halmstadföretaget Eleiko arbetat för att göra människor starkare så att de presterar bättre, i sport och i livet. Med fokus på kvalitet, innovation och hållbarhet levererar företaget styrkeutrustning och utbildning till internationella mästerskap, träningsanläggningar och privatpersoner världen över. Lär dig mer om Eleikos miljöarbete — och varför ett BRF-gym är en viktig investering för social hållbarhet.

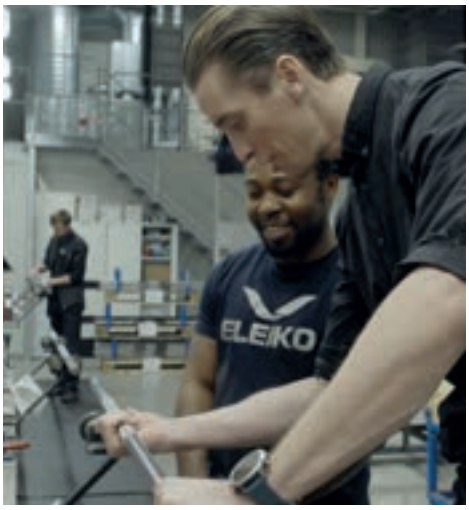
GYM I FÖRENINGEN EFTERTRAKTAT

Sedan pandemin slog till och restriktionerna tillkom har vardagen förändrats, och många utmanas med att få in träningen i vardagen. Att erbjuda ett gym i BRF:er gör det enklare att få till träningen, och är en bra investering för att främja social hållbarhet, menar Johan Arnerlind, sverigechef på Eleiko.

– Intresset för hållbarhetslösningar är stort, och ett BRF-gym kan öka värdet på fastigheten, göra föreningen mer attraktiv att bo i och skapa förutsättningar för en hälsosam, hållbar vardag. Gemensamma ytor är viktiga för att skapa möten mellan människor, och ett gemensamt träningsutrymme är en investering som lönar sig flera gånger om.

HÅLLBARHET I FOKUS

Sedan starten 1957 har helhetssynen på hållbarhet varit en viktig nyckel i Eleikos framgång och genomsyrar hela verksamheten, från råmaterial till tillverkningsprocesser. Eleiko är ISO 14001-certifierat och deltar i United Nations Global Compact, ett nätverk som arbetar utifrån FN:s globala mål för hållbar utveckling.



– Vi lägger stor vikt vid hållbar design och arbetar för att ha en positiv inverkan på såväl vår bransch som på samhället. Vi väljer miljövänliga material till våra produkter och samarbetar med företag som har ett tydligt hållbarhetsfokus. Vi har även ett internt "Green Team" för att driva vårt hållbarhetsarbete framåt.

GYMLÖSNINGAR I ALLA STORLEKAR

De senaste åren har intresset för träningsutrymmen i bostadsrättsföreningar ökat. Att investera i bra basutrustning som kan användas för varierande övningar och kräver minimalt med underhåll är A och O för ett lyckat BRF-gym.

– Man kommer långt med fria vikter såsom hantlar, skivstänger, viktplattor och kettlebells i kombination med en justerbar träningsbänk och några konditionsmaskiner. Utrustningen ska tåla att användas, och hålla länge — två viktiga element av Eleikos designfilosofi. Vi använder oss av ultrarent svenskt stål, gör genomtänkta materialval och producerar en stor del av sortimentet i Halmstad med målsättningen att produkterna ska hålla en livstid.

Bokningsbara träningspoddar har också blivit ett populärt alternativ.
– Skapa 1–3 mindre "träningspoddar" à ca 10m2 som medlemmarna bokar, som en "tvättstugebokning" fast för träning, för att undvika trängsel och ge bra tillgång till all utrustning man behöver. Vi har erfarenhet kring planering och utrustning av både små och stora ytor, och skräddarsyr ett träningsutrymme som är både effektivt och inbjudande.

OM ELEIKO

Grundades: 1957
Huvudkontor och produktion: Halmstad
Världsrekord med en eleiko-stång: 1000+
Kontor: UK, USA, DE, NOR, FIN, RUS, FRA
Antal medarbetare: 160

KONTAKTA OSS FÖR EN SKRÄDDARSYDD LÖSNING TILL ER FÖRENING
eleiko.com | info@eleiko.com | 035-17 70 70

ELEIKO

Frågor och svar

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

FRÅGA: Anser ni att man kan trycka upp och distribuera en medlemsförteckning i alla medlemmars brevlådor? Eller skall man bara ha förteckningen tillgänglig för medlemmar vid behov?

SVAR: Medlemsförteckningen är offentlig och ska hållas tillgänglig för den som vill se den. Lagen säger följande, "Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Lag (2016:111)." Det är inte lämpligt att dela ut medlemsförteckningen till medlemmar eller annan, detta tex pga GDPR. Om medlem eller annan vill se medlemsförteckningen bör de kontakta föreningens ev förvaltare eller styrelsen för att få se den på plats, men då ej få med sig någon handling."

/ Veronica Karlén, Borätt Forum Styrelsesupport

FRÅGA: Vi har en medlem som flyttade till vår brf 2019. Vi har ett generellt bygglov på baksidan av våra bfr-radhus och hon byggde enl detta en takad veranda. Under 2020 har hon nu sökt bygglov för ett uterum hos kommunen. Styrelsen avslog begäran till kommunen som dock tog ett beslut om godkännande. Vad kan vi göra för att förhindra att hon nu uppför en tillbyggnad som hon kallar uterum men som i praktiken kan ses som ett större utbyggnad av lägenheten??

SVAR: Generellt gäller att utsidan av huset är föreningens ansvar, därmed får ingenting byggas ut från fasaden utan styrelsens godkännande, det kan även krävas stämmobeslut, om bygget kan anses vara en väsentlig förändring av föreningens hus eller mark. Om medlemmen avser att bygga någonting som ni inte har godkänt, bör ni informera henne om att hon inte får göra detta och att ni kan komma att kräva att det återställs på hennes bekostnad om hon genomför bygget utan ert godkännande.

/ Peter Niemeyer, Borätt Forum Rådgivning

FRÅGA: Vår förening planerar göra en större ombyggnad. Beslut om detta ska tas på stämma med poströstning, flera medlemmar vill skjuta upp beslutet till en fysisk stämma kan hållas. Har man rätt att kräva att just det beslutet bordläggs på stämman? Hur går man i så fall till väga?

SVAR: Hej!
Vid poströstning ska medlemmarna ha möjlighet att begära ett ärendet ska bordläggas. Frågan skjuts upp till en stämma som inte ska vara en poströstningsstämma. Detta gäller om minst en tiondel av samtliga röstberättigade begär det.

/ Veronica Karlén, Borätt Forum Styrelsesupport

FRÅGA: Hur många procent av stämman måste rösta mot ansvarsfrihet för delar eller hela styrelsen för att det ska vara giltigt?

SVAR: Det är lagen om ekonomiska föreningar som reglerar frågan om ansvarsfrihet. Huvudregeln är att minst 50 procent av stämman röstar för ansvarsfrihet. Men det finns undantag som innebär att 10 procent av de röstberättigade har möjlighet att neka ansvarsfrihet och själva sedan stämma styrelsen. Om detta går att läsa i lagen om ekonomiska föreningar.

/ Veronica Karlén, Borätt Forum Styrelsesupport.

VÅRA EXPERTER

Storholmen Förvaltning
Svarar på frågor om underhållsplan kopplad till föreningens budget, lär känna ditt hus och frågor kring brf-lagen samt stadgefrågor.

J.Gullikssons El AB
Svarar på frågor om installation, service och underhåll inom el, tele, data, styr och larm.

Pedersen Advokatbyrå
Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

Bolander & Co
Svarar på allt om försäkring och skador i bostadsrätt. Hur gäller försäkringarna? Vems ansvar?

Juridekо
Svarar på juridiska frågor för bostadsrättsföreningar.

Avloppsteknik AB
Svarar på frågor om avloppssystems livslängder, när ett stambyte bör planeras, hur man som styrelse undviker de vanligaste fällorna.

Cupola
Svarar på frågor om brandsäkerhet, ger företag rätt förutsättningar att förebygga, upptäcka och övervaka brand- och säkerhetsrisker i sina fastigheter.

CC Plåt
Svarar på frågor om ert tak. Hur underhåller man det på bästa sätt, hur vet man att vattenavrinning fungerar? Har vårt tak säkerhetsutrustning som följer dagens förordningar etc.

SSG Nordic
Svarar på frågor om både den akuta delen och reparationen av alla typer till följd av skador.

PartGroup
Svarar på frågor om prefabricerade moduler för badrum vid t ex stamrenovering.

Hisskonsulterna
Svarar på frågor om hissar och portar; nyproduktion, ombyggnation, moderniseringar, projektledning, entreprenadbesiktningar, reparationer och service/underhåll.

BM Luftbehandling
Svarar på frågor om installation och service av styr/regler/övervakningssystem för fastighetsinstallationer som t ex värmesystem, ventilationssystem mm.

Secor
Secor Secor installerar Daloc-dörrar i hela landet. Fråga oss om allt som berör krav för dörrar i fastigheten gällande brand, ljud, inbrott, lukt och hur dörrarna kan se ut.

Vattenfall E-Mobility AB
Svarar på allt vad gäller elbilsladdning för din bostadsrättsförening eller fastighet.

Brandkontoret
Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

Garageportexperten
Svarar på alla frågor runt garageportar och entrépartier när det gäller byte, underhåll eller service.

Eleiko
Svarar på frågor om föreningsgym och träningsutrustning. Hur man får ut mest möjligt av det utrymme man har att tillgå och vad man skall tänka på vid planering, inköp, installation och underhåll.

HAGS
Svarar på frågor om planering, installation och underhåll av föreningsgym.

Gerox
Svarar på frågor om bergvärme, kyla och frånluftsåtervinning.

Vattenfall E-Mobility AB
Svarar på allt vad gäller elbilsladdning för din bostadsrättsförening eller fastighet.

KTC
hjälper till med frågor om energihantering i fastigheter.

CERTEGO
omplett säkerhetsleverantör. Bl.a lås, passer- och bokningssystem.

iLOQ
Svarar på frågor om digitala låssystem och hur du säkert och smidigt hanterar alla behörigheter till bostadsfastigheter.

Andrés Måleri
Svarar på frågor om fönstermålning, fönsterrenovering, fasadmålning, lägenhetsmålning och trapphusmålning

KRÖNIKA



STIG ORUSTFJORD

Lobbyist och debattör efter att ha pensionerat sig från generaldirektör för olika myndigheter. Har arbetat för Svenskt näringsliv med att stärka villkoren för privata välfärdsföretag och som chef i Stockholm stad. Har under 20 år varit styrelseledamot och ordförande, och är i dag ordförande i en bostadsrättsförening.

KONTAKT: INFO@BORATTFORUM.SE

Civilsamhället riskerar att bli uppätet av den offentliga sektorn

Under många år har politiken sagt att civilsamhället är viktigt. Ofta beskrivs civilsamhället som en verksamhet som inte bedrivs inom kommuner, regioner eller stat. Företag brukar inte räknas in, utan näringslivet ses som en tredje pelare i samhället. Den offentliga sektorn har växt betydligt sedan andra världskriget.

Historiskt stod kyrkan för stora delar av välfärden, men också andra organisationer som till exempel nykterhets- och fackföreningsrörelsen. I de flesta västländerna är trenden att det offentliga i olika grad övertagit uppgifter från civilsamhället.

Om civilsamhället är att människor, grupper och organisationer vill påverka och utveckla samhället behövs en rågång mellan det civila samhället och det offentliga. Civilsamhället, till exempel miljörörelsen, behöver även vara oberoende i förhållande till företagen. Den tappar sin trovärdighet om dess verksamhet till exempel sponsras av företag. Bostadsrättsföreningar är en del av civilsamhället det vill säga människor går ihop och gemensamt bygger och förvaltar medlemmarnas boende.

Trots politikens hyllningar av civilsamhället vill jag göra en spaning – hur har det gått sedan 1970-talet och framåt, och vad händer när civilsamhället måste äta ur det offentligas hand?

Inom välfärden tog främst kommunerna över allt mer ansvar för till exempel rådgivning, missbruksvård och stöd till äldre. Inom politiken kallas det reformer. De som var kritiska till förändringen pekade på att allt blev mer likriktat och att engagemanget från eldsjälar ersattes med professionalisering. Efter det har civilsamhället från och till ställt krav på att återta verksamhet till exempel idéburna dagis som Waldorf, behandlingshem som bygger på tro eller en speciell ideologi eller skolor som bygger på en värdegrund, till exempel den judiska. I vissa tider har politiken försökt att öka valfriheten och införa skol- och omsorgspeng. Samtidigt så är politiken alltid orolig för att bristande likformighet skapar skillnader mellan medborgarna.

Vi ser också motsatsen, där privata initiativ kräver att det offentliga tar över det ekonomiska ansvaret för verksamheter som till exempel kvinnojourer, rådgivning till HBTQI personer och uppsökande verksamhet för narkomaner. Många gånger har det varit berättigade krav och civilsamhället var först på plats att hjälpa medborgarna . Ibland har verksamheter startats utan en efterfrågan eller ett behov från det offentliga, för att i ett senare skede kräva finansiering via skattesystemet.

Dock finns det risker när det offentliga finansierar civilsamhället. Verksamheten blir en del av det offentliga och då riskerar engagemanget och det speciella i verksamheten att förloras. Än värre är det offentligas stöd till ideella organisationer som till exempel idrottsrörelsen, där verksamheten bedrivs med avlönade ledare och tränare. Detta faktum har blivit allt tydligare under pandemin, då idrotten behöver samhällsstöd för att betala ledarna. Tyvärr gäller detta även för stora delar av föreningslivet såsom scouterna, 4H, Unga örnar med flera. Även de politiska partierna är numera beroende av bidrag och egentligen behövs inte medlemmarna för att finansiera verksamheten.

MEDIA ÄR KANSKE ÄNNU ALLVARLIGARE. Politiken vill stödja mångfalden och har ersatt presstödet med mediestöd. Dock vill staten ställa upp regler för mediestödet till exempel att journalistiken ska vara ansvarstagande. Hur rimmar det med att media kritiskt ska granska regeringen och det offentliga? Det är lätt att goda avsikter snabbt förbyts till det vi ofta anklagar diktaturer för, det vill säga att staten kontrollerar media. Ett offentligt finansierat civilsamhälle riskerar att begränsa och i värsta fall kväva det nödvändiga engagemanget och friheten som civilsamhället behöver. Det är inte sällan som civilsamhället kräver offentlig finansiering av sin verksamhet samtidigt som det kan vara sotdöden för verksamheten.

Bostadsrättsföreningar är en del av civilsamhället, men även vi riskerar att dras in i det offentliga samhället. I Stockholm kräver kommunen att föreningen ska ansvara för att transportera bort medlemmarnas grovsopor. Föreningarna förväntas agera som vilken fastighetsägare som helst, oavsett vad stadgarna säger.

Civilsamhället begränsas av ett offentligt ekonomisk beroendet och riskerar att göra oss alla till en del av det offentliga. Om allt civilt arbete ska avlönas ökar de offentliga kostnaderna för skattebetalarna. Den dag vi i styrelserna i bostadsrättsföreningar blir en styrelse som alla andra bostadsföretag kommer vi att få problem. ■



Anpassa alltid serviceavtalet utifrån hissens behov

Fastighetsägare ansvarar för sina hissar – bland annat kräver hissen löpande underhåll. Trots att kostnaderna blir högre på lång sikt, är det vanligt att fastighetsägare väljer så billig service som möjligt. Vad behöver man egentligen tänka på vid valet av service?

Att utgå från hissens behov för att utforma servicen kan låta självklart, men det är långt från verkligheten. Omkring 90 procent av dagens serviceavtal bygger på avtalstypen SH 88, som bara innebär ett förutbestämt antal besök per år. Det betyder alltså att mängden service sällan är anpassat till hur mycket eller lite hissen faktiskt används.

Kvaliteten på servicen är dessutom ofta låg, vilket kan bero på flera skäl. Många fastighetsägare väljer helt enkelt service enbart genom att titta på priset, och får kvalitet därefter. Men sett ur ett långsiktigt perspektiv blir de totala kostnaderna högre, medan kvalitativ service förebygger behovet av kostsamma reparationer och renoveringar.

Det faktum att reparationer ger större intäkter till entreprenörerna än billig service, är en annan del av problemet.

Otillräcklig service orsakar:
• Bristande säkerhet och större risk för olyckor
• Förkortad livslängd på hissen
• Fler och längre driftstopp eftersom fler reparationer krävs
• Stora oplanerade kostnader för fastighetsägaren på grund av akuta renoveringsbehov

Som fastighetsägare vill man förstås undvika allt detta, men att avgöra vad hissen behöver är lättare sagt än gjort. Fastighetsägare kan ta hjälp av en hisskonsult för att få en helhetsbedömning från en oberoende part.

Hisskonsultens roll är att ta vara på fastighetsägarens intresse gentemot entreprenörerna. Tillsammans med hisskonsulten hittar ni en lösning som passar just er och era hissar.

En hisskonsult kan till exempel:
• Kontrollera befintlig service
• Bedöma statusen på hissarna och upptäcka renoveringsbehov med lång framförhållning
• Ge råd om budgetering och underhållsplaner
• Skräddarsy ett serviceavtal för varje hiss och hjälpa till med upphandling

HissKonsulterna erbjuder oberoende experthjälp. Vi ser till att ni får rätt service för rätt kostnad, så att era hissar får leva ett långt liv.

HissKonsulterna KJM AB
info@hisskonsulterna.se
www.hisskonsulterna.se
Kontakta oss för att få svar på era frågor.

HissKonsulterna
Stockholm-Uppsala

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring. Det har vi gjort sedan 1746.

I snart 300 år har vi hjälpt Stockholms fastighetsägare att sova gott om nätterna med vetskapen att om något händer så har de stans bästa fastighetsförsäkring i ryggen. Vår *Fastighetsförsäkring för BRF* är speciellt framtagen för bostadsrättsföreningar och ger ett komplett skydd mot allt från brand och stöld till skadegörelse och vattenläckor. Finslipad under årens lopp för att alltid ge er rätt skydd i rätt tid.





Erbjudande till Bostadsrättsföreningar

Nu kan ni beställa hem ”Fastighetsvård – för säkerhets skull”, helt utan kostnad - en guide med konkreta tips och checklistor som hjälper er att ta hand om er BRF och minimera risken att något händer.

Beställ på **brandkontoret.se/brf** eller ring **08-545 286 00**

BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm

ETABLERAT 1746