NUMMER 2/2022 - ÅRGÅNG 38 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



FALSTERBO-SKANÖR:

När klimatförändringarna slår mot brf:er – vem står för notan?

BYGGFUSK I TAKBYTET BLEV EN MARDRÖM I
ODLA I FÖRENINGEN I SOPRUMSEXPERTEN I **FÖRENINGSLIV**

Föreningen behöver hantera det oväntande

Detta nummer av Borätt har temat föreningsliv. När vi planerade numret handlade diskussionerna om de eviga frågorna ”hur får man medlemmarna intresserade av styrelsearbete”, ”hur få liv i en stagnerande förening där samma gäng styrt i decennier” och ”hur säkerställa att brf-styrelsen har tillgång till rätt kompetens när stora och komplicerade åtgärder behöver vidtas i fastigheten”.

De sista veckorna har nya frågor blivit aktuella: ”Hur kan vi på bästa sätt möta människor på flykt”, ”hur kanalisera en vilja att hjälpa så att engagemanget blir till verklig nytta”.

En föreningsstyrelse kan plötsligt ställas inför oväntade praktiska och känslomässiga svårigheter.

Det kan krävas både tekniskt kunnande, skicklig diplomati, analytisk förmåga och ekonomiskt sinne.

Viktigast är kanske att se sina begränsningar, att förstå vad föreningen behöver hjälp med. Det finns kompetens att hyra in inom de mest skilda områden. Alltifrån hur man hanterar en dement granne som stör om nätterna, till projektledning av större ombyggnader.



Rysslands invasion av Ukraina har lett till ett krig som kan bli långvarigt, och så står föreningar inför en ny verklighet. Bostadsrättsföreningar har ansvar för att hålla sina skyddsrum i bra skick. I många föreningar finns det gästlägenheter och föreningslokaler som kan användas till att hysa människor på flykt eller för att ordna lekmöjligheter för barnen.

I den förändrade verkligheten kan bostadsrättsföreningen ta en större och mer betydelsefull roll i medlemmarnas liv.

ELISABETH DANSK,
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 redaktionen@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 61.



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nummer 2 • 38:e årgången

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

KOSTNAD
6 nr/år:
Basprenumeration: 650 kr/år
Styrelsepaket: 1 450 kr/år
Premiummedlemskap: 3 500 kr/år
Premium digital: 3 000 kr/år
Alla priser exklusive moms

SKRIBENTER
Torbjörn Johansson
Dagmar Forne
Mette Carlbom
Jakob Gromer
Arturo Arques
Olivia Wästberg
Daliah Folaih
Annika Brommesson
Eric Rubenson

ANNONSBOKNING
Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION
Borätt Forum

TRYCK
V-TAB 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

Bekymmersfritt hissägande

Vi är specialister på service, underhåll & modernisering



Rikstäckande – vi finns i hela landet
Reservdelar för alla hissfabrikat
Öppna system för lägsta driftkostnad
Service dygnet runt – året runt

Våra servicetekniker ansvarar för förebyggande underhåll på över 10 000 hissar av olika fabrikat.

Service 24 timmar om dygnet, året runt
Vår service förebygger problem med hissarna och ger er ett bekymmersfritt hissägande. Om något ändå trots allt skulle hända finns vi tillhands dygnet runt och är snabbt på plats.

Reservdelar för alla hissfabrikat
Vi kan serva alla slags hissar, oavsett fabrikat. Vi tänker också på din ekonomi och på miljön. Därför har vi ett utbytessystem, där vi själva renoverar delarna. Snabbt, smidigt och kostnadseffektivt!

Avtalsformer anpassade efter era behov
Vi tar fram underhållsplaner för dina hissar och kan i förväg tala om hur mycket servicen kommer att kosta. Vi utformar avtal från enklaste grundservice till fullservice inklusive allt!

Modernisering istället för utbyte
Våra smidiga modulsystem gör det lämpligt för modernisering oavsett typ av hiss och fabrikat, och endast byta det som behövs istället för ett komplett utbyte. Modulsystemet innebär också enklare underhåll!



”Resultatet har blivit förbaskat bra! Hissarna går väldigt mjukt och fint.”
Thommy Ekman, i Brf. Skansens styrelse och ansvarig för moderniseringen av föreningens åtta hissar.

Läs mer om vad våra kunder säger på althiss.se/cases

ALT
HISSAR & RULLTRAPPOR
- för alla miljöer

alt.se | 0472-390 700
Hör av er till oss och boka ett kostnadsfritt besök!



Mitt emellan Vänern och Vättern ligger Töreboda. Här tillverkas, sedan 35 år tillbaka, 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. Secor är Daloc-koncernens rikstäckande sälj- och installationskedja för dörrar i flerbostadshus.
Vi finns nära dig över hela Sverige, egentligen bara ett videomöte bort!

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

SECOR
Säker dörr. Säker installation.

INNEHÅLL 2/2022











EKONOMI

16/ Fixa skyddsrum svårare än man tror

18/ Arturo Arques tipsar om roligt föreningsarbete

20/ Jurideko

22/ Håll koll på garantitiden

24/ Nya sopregler oroar

26/ Kommuner jobbar mot byggfel

STYRELSE

28/ Stå inte utan styrelse

30/ Fuskbyggen något vi talar tyst om

32/ 5 snabba med Aron Schoug Öhman

TEKNIK

34/ Tänk först – riv sedan

36/ Billigt blev dyrt för föreningen

40/ Här slår klimatförändringarna redan nu



INNEHÅLL 2/2022









LIVET

44/ Brf öppnar famnen för ukrainska flyktingar

46/ Sortera och tjäna pengar – Hampus vet hur man gör

52/ När konfliktnivån stiger

46/ Så får ni föreningen att blomma

61/ Frågor & Svar

63/ Quiz

65/ Skadefrågan: Bostadsrättstillägg?

66/ Gästkrönikör: Annika Brommesson



En trygg partner till din styrelse

Otydliga upphandlingar eller felaktiga val av entreprenörer kan bli både kostsamt och besvärligt för en bostadsrätts-förening. Vi hjälper er hela vägen vid den lilla eller stora entreprenaden, vid behov av servicearbete och med den löpande fastighetsskötseln.

För oss är genomförandet lika viktigt som slutresultatet.

Vi hjälper er med allt – t ex renoveringar av garage, balkonger och innergårdar, stambyten samt trädgård- och fastighetsskötsel.

STORSTADENS
ENTREPRENAD

08-410 989 04 | info@storstadens.com
storstadens.com/bostadsratt



När miljöförvaltningen dyker upp och kräver svar

Bostadsrättsföreningar är fastighetsägare och därför skyldiga att ställa upp när Miljöförvaltningen vill granska föreningens egenkontrollarbete. Kostnaden för inspektionen får föreningen betala.

TEXT: DAGMAR FORNE

Det kan komma som en överraskning när brevet från miljöförvaltningen landar i styrelsens brevlåda, men tillsynen av flerbostadshus regleras i Miljöbalken. I denna står det att fastighetens alla bostäder ska vara tillräckligt varma, skyddade mot buller, skadedjur, föroreningar, fukt, drag och annat. Varmvattnet måste hålla tillräckligt hög temperatur för att inte legionellabakterier ska växa till. Miljöförvaltningen gör slumpvisa inspektioner hos fastighetsägare som bedriver verksamhet exempelvis genom att upplåta bostäder.

– Tillsyn är inget som verksamhetsutövare beställer, utan det är ett lagkrav, säger Peter Brådenmark på Miljöförvaltningen i Stockholm. Miljöförvaltningen tar ut en tillsynsavgift för handläggningen enligt kommunens taxa för miljö- och hälsoskydd. Fastighetsägaren får ett beslut om timavgift och en räkning när ärendet avslutas. Nedan listas vilka områden som kontrolleras i granskningen.

MILJÖFÖRVALTNINGENS KONTROLLER

Under granskningen kontrolleras fastighetsägarnas egenkontroll inom följande områden:

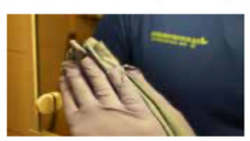
– Underhåll av fastigheterna och långsiktig planering
– Felanmälan och hantering av akuta skador
– Renoveringsregler och information till de boende
– Radon
– Ventilation och luftkvalitet
– Inomhustemperatur och drag
– Buller
– Varmvattentemperatur
– Avfall
– Skadedjur och ohyra
– Kemikalier
– Oljecistern
– Energihushållning

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



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

Storholmens kunder får specialerbjudanden!



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

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

Lag om tryggare bostadsrätt på gång

Nu har regeringen lagt propositionen ”Tryggare Bostadsrätt” till riksdagen. Lagen innebär, om den går igenom i riksdagen, att den som köper och äger en bostadsrättslägenhet ska få bättre skydd, inte minst de som köper nyproducerade lägenheter.

Bland annat ska det inte gå att dra ut på tiden för överlåtelsen vid förhandsavtal, gränsen sätts till tre månader. Efter det har köparen möjlighet att säga upp avtalet. Likaså ska skyddet mot kapning av en bostadsrätt skärpas.

”Vi föreslår nu att det inte ska vara möjligt att frångå principen om lika rösträtt i en bostadsrättsförening. Det gör vi för att stärka det demokratiska skyddet och de boendes rätt till inflytande i föreningen”, skriver justitie- och inrikesminister Morgan Johansson (S) i ett pressmeddelande.

Lagen innebär också att alla bostadsrättsföreningar ska ha en teknisk underhållsplan som sträcker sig minst 50 år fram i tiden. Dessutom kommer det att ställs högre krav på både intygsgivare och mäklare. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2023 förutom i den del som avser den ekonomiska planen och intygsgivarna som föreslås träda i kraft den 1 januari 2024.

Arkitekt vill att vi ska sluta med nyproduktion

Sluta bygg nytt. Det menar Torun Hammar, bland annat ordförande för Sveriges arkitekters kulturmiljöråd. Hennes ståndpunkt har väckt debatt bland landets arkitekter.

Torun Hammar är även själv arkitekt sedan 30 år tillbaka men menar att fokus behöver flyttas från nyproduktion till att utnyttja befintliga byggnader. Vi har redan byggt tillräckligt nytt, nu behöver vi bygga om, ta hand om och effektivt använda det som redan finns istället.

Det då hon menar att klimatförändringarna och resursbrist ställer samhället inför nya utmaningar.

– Hur klimatsmart man än är i allt ifrån materialval till samtliga processer, så kvarstår faktum. Nybyggnation innebär förbrukning av energi och råvaror, säger Torun Hammar till tidningen Arkitekten.

Allt fler tror på sjunkande bopriser

SEB:s boprisindikator för mars månad visar på att allt fler tror att bopriserna kommer att sjunka. 18 procent tror att priserna sjunker, en ökning med 8 procentenheter jämfört med februari. Samtidigt är optimismen god. 47 procent tror att priserna kommer att stiga, men det är ändå 8 procentenheter mindre än i februari.

08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE
SÖDER KYL Mycket mer än kyla!
Electrolux PROFESSIONAL AUTHORIZED PARTNER
• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar



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 ID06 AAA BF SVERIGES BYGGINDUSTRIER

Få solceller i norra Sverige – men potentialen finns

Även bostadsrättsföreningar i norra Sverige kan dra nytta av solceller. Det visar ett forskningsprojekt från RISE. För solel passar också på platser med få soltimmar, och snö spelar här en oväntad roll.
Problemet är att det har saknats kunskap och erfarenhet om hur solenergi ska kunna utnyttjas effektivt i nordliga förhållanden. Solenergi har växt snabbt de senaste åren i Sverige men endast 10 procent av anläggningarna är koncentrerade till zon 1 och 2.

De innefattar länen Norrbotten, Västerbottens, Jämtland, Västernorrlands, delar av Dalarna, Gävleborg och Västerbotten. Forskningsinstitutet har därför nu tagit fram en handbok i ämnet.
Syftet är att öka intresset för att använda solenergi ibland annat inom bostadssektorn. Bland annat gör den relativt låga solhöjden gör att det behövs andra lutningar på solpanelerna för att optimera energiproduktionen. Men vad har snö med solenergi att göra?

Jo ljuset från snön på marken reflekterar soljuset och bidrar till ytterligare effektivitet.

”Genom att använda dubbelsidiga moduler kan vi även fånga upp solljus på modulens fram- och baksida och därmed bättre utnyttja reflekterat solljus jämfört med konventionella enkelsida moduler, och på det viset öka produktionen”, -skriver projektledare Malou Petersson i en kommentar.

Välj serviceavtal utifrån hissens behov

Som fastighetsägare behöver du se till att era hissar får tillräcklig service. Men många hissar idag får varken den *kvalitet* eller *kvantitet* av service som egentligen krävs.

Det blir i längden både en säkerhetsrisk och en ekonomisk belastning.

Hur avgör jag om vår service är tillräcklig?

Fastighetsägare kan ta hjälp av en hisskonsult för att få en helhetsbedömning från en *oberoende* part.

En hisskonsult kan till exempel:
• Kontrollera servicen
• 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

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

Kontakta oss för att få svar på era frågor.

HissKonsulterna
Stockholm-Uppsala

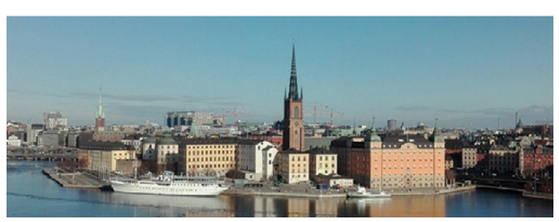
HissKonsulterna KJM AB
info@hisskonsulterna.se
www.hisskonsulterna.se

Team JG GRANBERGS
Byggkonsult & Besiktning



✓ Entreprenadbesiktning
✓ Byggtekniskt stöd
✓ Projektledning
✓ Avflyttningsbesiktning
✓ Kostnadsfria Ramavtal

Tel: 070-545 97 37
www.byggbesiktning.nu



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

Svenskarna renoverar för 94 miljarder kronor per år

Företaget Renomate har genomfört en undersökning med hjälp av marknadsundersökningsbolaget Xtreme som visar att svenskar renoverar för 94 miljarder kronor varje år.

Snittkostnaden för att renovera sin lägenhet med hjälp av hantverkare låg på cirka 180 000 kronor. Undersökningen visade också att de allra flesta, nästan 75 procent inte lyckas hålla sin budget eller tidsplan.

"Undersökningen speglar tyvärr verkligheten vi möter hos nya kunder. Lösningen handlar om planering och förarbete", uppger Anna Wennerstein, delägare i Renomate i ett pressmeddelande.

Undersökningen visar att brister i planering (38%), ändringar under renoveringens gång (32%) samt oförutsedda överraskningar under byggnationen (32%) gör att varken budget eller tidsplan håller.



Foto Unsplash.

Sitter du i styrelsen i din brf?

Spar tid, pengar och höj medlemmarnas engagemang.
Skaffa Boappa.

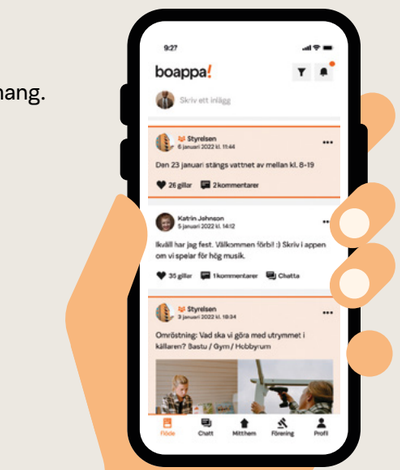
- Nå ut med viktig information snabbt
- Samla alla dokument på ett ställe
- Digitalisera era bokningssystem

Boappa är Sveriges största app för brf:er.
En trygg tjänst från SBAB.

Testa Boappa kostnadsfritt i 3 månader.

Ladda ner appen och läs mer på **boappa.se**

Download on the App Store | Google play

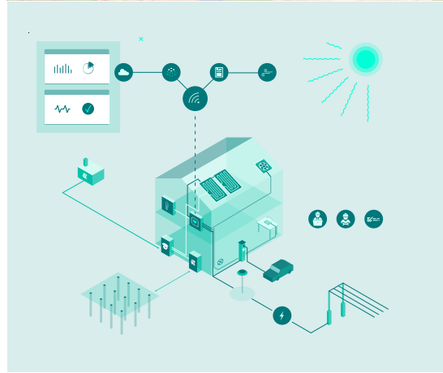


boappa!

KTC

Free energy. Zero emission.





Upplev smarta digitaliserade fastigheter redan idag. Låg energiförbrukning, låga kostnader och bättre klimat.

Visste ni att fastigheter står för hela 40 % av Sveriges energiförbrukning? Det är både dyrt och dåligt för miljön. Därför är det viktigare än någonsin att göra något åt problemet.

Vi på KTC har 40 års erfarenhet av att energieffektivisera fastigheter och har tagit fram ett digitalt energikoncept anpassat för bostadsrättsföreningar.

Låt oss hjälpa er så sparar ni pengar och reducerar CO_2 med flera ton årligen.

Vi ser fram emot att hjälpa er och klimatet.

www.ktc.se



Foto: Zsolt Balla/UNHCR

Brf-Sverige ställer upp för Ukraina!

Kriget i Ukraina skapar stora flyktingströmmar i Europa. UNHCR uppskattar att tolv miljoner människor i Ukraina och fyra miljoner på flykt kommer att behöva hjälp de kommande månaderna.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

Engagemanget för det ukrainska folket är stort, pengar samlas in och förnödenheter skickas. Många vill också hjälpa till med att skaffa fram bostäder för de flyktingar som kommer till Sverige. Ett flertal bostadsföreningar deltar också, intresset bland medlemmar är stort för att exempelvis ställa gästlägenheter till förfogande men även andra lokaler i föreningen. Men hjälpen behövs även på plats. Brf Hjortronet med ordförande Lars-Olof Jansson i spetsen var tidigt ute med att samla ihop varma kläder filtar, sovsäckar och andra förnödenheter för att bistå flyktingar från Ukraina.

– Min fru är från Ukraina och hon har många släktingar i landet. Det kändes nödvändigt att göra något konkret för att hjälpa till, säger han till Borätt.

Vill man som förening eller som privatperson erbjuda flyktingar boende i sitt eget hem så är det fritt fram så länge man själv bor kvar i lägenheten, annars behövs ett ok från styrelsen eftersom det då räknas som andrahandsuthyrning. Att erbjuda föreningens gästlägenhet är möjligt, även om det egentligen är ett beslut för stämman, eftersom gästlägenheten är tänkt som en medlemsförmån. Har man andra lokaler som man tror skulle kunna användas, kanske under en kortare tid, ska man dock först kontakta Länsstyrelsen. De har fått i uppdrag att inventera lokaler runtom i Sverige.

Använd QR-koden för att ge en gåva

UNHCR uppskattar att tolv miljoner människor i Ukraina och fyra miljoner på flykt från Ukraina kommer att behöva skydd och nödhjälp de kommande månaderna. Flyktingkrisen är den snabbast växande i Europa sedan andra världskriget.

Nu behövs stöd och resurser. Varje gåva gör skillnad för sårbara familjer som befinner sig i en livsfarlig situation.
Borätt Forum har inlett ett samarbete med UNHCR och ger Sveriges 28 000 bostadsrättsföreningar chansen att ge ett verksamt bidrag till ukrainare på flykt.
Uppge namnet på er förening om ni vill, så publiceras namnen på vår hemsida.
Ett stort tack för ert stöd!
Borätt Forum

Styrning mot framtidens brf handlar om en stabil kurs

När man talar om framtidens boende och ”framtidssäkrade”, ”hållbara” eller ”smarta” bostadsrättsföreningar är det i regel varken ekonomi eller likhetsprincip som står i fokus, utan teknologisk utveckling och trender i samhället. I ett brf-perspektiv har begreppen nästan blivit synonyma med moderna och miljövänliga energilösningar, elektroniska sensorer och delningsekonomi.

Hållbarhet är dock långt mer än som så – även för revisorn. Uppdraget som revisor är ett förtroendeuppdrag och för medlemmarna betyder trygghet och långsiktighet allt. Som revisor månar vi lika mycket om medlemmar i framtiden som de redan bor i fastigheten. Framtidens brf-ekonomi avgörs i hög grad av dagens styrelse, som bör ansvara för att följa en långsiktig hållbar budget och en förnuftig underhållsplan.

Investeringen en bostadsrätt är oftast den viktigaste människor gör, både i pengar och i livskvalitet. Över lång tid är en investering i en bostadsrätt trygg. Prisutvecklingen på bostadsrätter har varit kraftig i många år och de som ägt en bostadsrättslägenhet länge sitter på stora orealiserade kapitalvinster. För förstagångsköpare, som i regel är yngre, är läget mer osäkert. Vi kan inte sia om den ekonomiska utvecklingen. Men man kan pejla ut en stabil kurs. Underhållsplanering och budgetering är som karta och kompass. En sakkunnig kan också lotsa styrelsen till en hållbar plan: för befintliga och framtidens medlemmars intressen.



David Walman, Rävisor AB

Sponsrad av

rävisor
www.ravisor.se info@ravisor.se 010-410 38 80

Städning för hela Fastigheten & BRF

TRAPPSTÄDNING
AKUTSSTÄDNING
STORSTÄDNING
GARAGESTÄDNING
GOLVVÅRD
POLERING AV STEN
LUKTSANERING
BYGGSTÄDNING
ENTRÉMATTOR
YT-DESINFICERING
MATTVÄTT

maries.se
PUTS & STÄD

Rent. Enkelt. Naturligt. Alltid

08 86 18 17 – www.maries.se
fastighet@maries.se

sbcert ISO 14001 sbcert ISO 9001 sbcert ISO 45001



Ställa i ordning skyddsrummet – svårare än vi tror

Världen har blivit betydligt mer osäker efter Rysslands attack mot Ukraina. Skyddsrummen, som gemene man inte ägnat många tankar under de senaste decennierna, är i fokus. Nu inställer sig frågan: hur lätt är det att få dem i brukbart skick och vem ska göra det?

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** TORBJÖRN JOHANSSON

Skyddsrum får användas till allt möjligt i fredstid. Förutsättningen är att de kan återställas i brukbart skick inom 48 timmar. Ansvaret ligger på fastighetsägaren.
Borätt forum genomförde nyligen en mindre enkät som visade att många föreningar använder skyddsrummen som förråd, cykelrum eller styrelserum. En allmän uppfattning är att de är lätta att återställa. Få inser vad som krävs. Brf Klarastrand i centrala Stockholm har flera skyddsrum. Robert Wahlgren, styrelseledamot i föreningen, tog för en tid sedan tag i skyddsrumsfrågan och insåg vidden av problemet:
– Jag har varit nere och inspekterat skyddsrummen. Där finns i dag lägenhetsförråd till 133 lägenheter. Att tömma och ta bort dem är en närmast övermäktig uppgift eftersom här bor många äldre, säger han.
Men det är inte det stora problemet. Ett fungerande skyddsrum har en rad funktioner som måste sättas på plats för att kunna ge skydd under drägliga förhållanden. Det handlar om ventilation, gasfång, fläktaggregat, skyddsfilter, övertrycksmätare, torrklosett med skärmväggar och dörrar, klädhängare och annat. Utrustningen finns i ofta i ett förråd intill, men den är tung, komplicerad och sällan i bästa skick.
–Det räcker inte att vara normalhändig för att montera den, säger Robert Wahlgren.
Att driftsätta skyddsrummen kräver specialkunskaper och borde vara en uppgift för hemvärn och civilförsvar.
Myndigheten för skydd och beredskap, MSB, har överinseende över skyddsrummen i landet.
När Borätt ringer MSB:s skyddsrumsfunktion hänvisar jourhavande till information på hemsidan.
Där finns en instruktion för skyddsrum kallad TB78 som visar vad som behöver finnas, var man kan få tag i ny utrustning om den gamla förkommit och hur utrustningen ska monteras.
När Borätt frågar vilken praktisk hjälp skyddsrumsägare kan få, hänvisar man åter till instruktioner på myndighetens hemsida.
Man framhåller också att fastighetsägaren har ansvar för sitt skyddsrum, men vilka som i slutändan ser till att allt är på plats är oklart.
– Vid krigshändelser måste vi helt enkelt lita till att människor hjälps åt, exempelvis med att iordningsställa skyddsrum, svarar tjänstepersonen som inte vill framträda med namn.
Hen framhåller att skyddsrummet är till för alla som söker sig dit, alltså inte enbart för de boende i ett visst hus.

FAKTA OM SKYDDSRUM

Det finns omkring 65 000 skyddsrum i Sverige, med plats för ungefär 7 miljoner människor. De flesta finns i hus byggda före 1990. Många finns i flerbostadshus, men också i offentliga byggnader. Trots att intresset inte varit i fokus i den allmänna debatten pågår utvecklingsarbete i samarbete mellan MSB andra intressenter som Chalmers och olika branschråd.



Många föreningar använder skyddsrummen som förråd. Foto: Jakob Gromer

I dag finns det enligt MSB inget fungerande skyddsrum som exempel att titta på, något som Robert Wahlgren har efterlyst.
– Med tanke på det osäkra världsläget vore det bra att kunna se och lära i en fysisk miljö, säger han.



Gör föreningsarbetet roligt – det finns något för alla

De allra flesta som köper i en bostadsrätt gör det för att de behöver någonstans att bo och för att de vill ha ett prisvärt boende. Historiskt har det visat sig att boendekostnaden för en bostadsrätt blir lägre jämfört med att bo i en hyresrätt. Men att bo i en bostadsrätt innebär att du är medlem i en bostadsrättsförening.

Som medlem förväntas du ta ett större ansvar för både lägenheten du bor i och föreningens gemensamma utrymmen jämfört med om du ”bara” var hyresgäst och bodde i en hyresrätt. Är man medlem i en förening, oberoende av vilken typ av förening det gäller, förväntas det ett visst engagemang. För att hela idén med bostadsrättsföreningar ska fungera måste det alltid finnas medlemmar som är villiga att sitta i styrelsen och ta andra förtroendeuppdrag.

Tyvärr är intresset för att göra det inte alltid på topp. Anledningen till det är många. Brist på tid, kunskap eller intresse är vanliga orsaker till att många medlemmar väljer att inte engagera sig i bostadsrättsföreningen. Jag är övertygad om att intresset för att sitta i styrelsen skulle öka om fler medlemmar visste hur roligt och lärorikt det är att sitta i en styrelse. Som medlem kan man naturligtvis bidra på olika sätt även utan att behöva sitta i styrelsen. Man kan hjälpa till med att hålla i städdagar, leda trädgårdgruppen eller arrangera olika fester eller gemensamma grillpartyn. Man kan också starta eller ansvara för arbetet med grannsamverkan.

I ett område med grannsamverkan samarbetar de boende med varandra. Avsikten med grannsamverkan är att minska brottsligheten och öka tryggheten. Ett större engagemang från medlemmarna gör det inte bara trevligare och tryggare att bo i föreningen, det sänker också föreningens kostnader för till exempel reparation och underhåll. Långsiktigt är det också bra med ett stort engagemang bland föreningens medlemmar. Det blir lättare att hitta rätt personer till styrelsen och möjligheten att sköta en större del av den ekonomiska eller tekniska förvaltningen ökar. Som aktiv medlem har du stora möjligheter att påverka hur föreningen sköter förvaltningen och vilka som sitter i styrelsen. Rådet till alla medlemmar är att engagera sig i föreningen åtminstone under några år. Det är också viktigt att alla medlemmar läser årsredovisningen och lär sig tolka vad som står där och i andra viktiga dokument som tekniska underhållsplaner, ekonomiska planer och föreningens budget.

Ett bra sätt att lära känna sina medlemmar och lära sig mer om föreningens ekonomi är att styrelsen anordnar en informationskväll med föreningens medlemmar där man i lugn och ro går igenom föreningens ekonomi, framtida renoveringsbehov och annan relevant information. Det är också ett bra tillfälle att lära medlemmarna hur man ska tolka innehållet i årsredovisningen. För att locka fler medlemmar att vilja delta kan man avsluta med en trevlig grillkväll. Ett bra sätt att få fler boende att engagera sig och också lära känna sina grannar är att utveckla föreningens hemsida och göra hemsidan mer levande. Hemsidan kan ha låsta sidor för endast medlemmar och öppna sidor för allmänheten. Med en mer levande hemsida kan medlemmar kontakta varandra, dela med sig av bra information och dela med sig av olika tips och råd. Tänk på att föreningen inte blir bättre än dess medlemmar och att föreningen har den styrelse den förtjänar. ■



ARTURO ARQUES

ANNONSSIDA



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.

LÄS MER PÅ: INCHARGE.VATTENFALL.SE/LADDA-BRF

InCharge
VATTENFALL

Sammanslagning av bostadsrätter

En ständigt aktuell fråga i bostadsrättsföreningar är hur förändringar av föreningens fastighet och dess nyttjande kan ske för att åstadkomma effektiva lösningar för föreningen och medlemmarna.

Efter att viss förvirring varit för handen angående vilken beskattningseffekt en delning och sammanslagning av en bostadsrätt medför har Skatteverket den 15 november 2018 kommit med ett besked i frågan. Genom ställningstagandet dnr. 202 475727-18/111 meddelar Skatteverket att både en delning och en sammanslagning av bostadsrätt kan genomföras utan några beskattningskonsekvenser för berörda bostadsrättshavare.

Som utgångspunkten ur beskattningssynpunkt gäller vid en sammanslagning av bostadsrätter alltjämt att de bostadsrätter som slås samman ska anses avyttrande. Kapitalvinstberäkningen vid en sammanslagning av bostadsrätter utgår dock numera inte från något marknadsvärde för bostadsrätterna utan istället ska befintligt omkostnadsbelopp för bostadsrätterna utgöra underlag för det pris som bostadsrättsrätterna ska anses avyttrade till. Då priset vid avyttring av bostadsrätter i samband med en sammanslagning anges till omkostnadsbeloppet för desamma uppkommer därmed ingen kapitalvinst vid avyttring.

Även om en sammanslagning av bostadsrätt numera kan genomföras utan några beskattningskonsekvenser är det naturligtvis av största vikt att sammanslagningen genomförs i enlighet med befintlig civilrättslig reglering. I och med att en yta som redan är upplåten med bostadsrätt inte kan upplåtas med bostadsrätt måste föreningsstämman fatta ett beslut om befintliga bostadsrätters upphörande för att önskad upplåtelse och sammanslagning därefter ska kunna komma till stånd. Så snart ett beslut om en bostadsrätts upphörande fattats föreligger formella möjligheter att upplåta en ny bostadsrätt för den aktuella ytan.

Utöver nödvändigt beslut på föreningsstämman enligt ovan erfordras vid en sammanslagning av bostadsrätt dels att överlåtelseavtal upprättas i enlighet med formkraven i bostadsrättslagens 6 kap. 4 § för de två befintliga bostadsrätterna, dels att ett upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagens 4 kap. 5 § upprättas för den nya bostadsrätten. Även om Skatteverket i ovan hänvisat ställningstagande förvisso inte ser några hinder ur ett beskattningshänseende att åstadkomma en sammanslagning av bostadsrätt genom att träffa ett tillägg till befintliga upplåtelseavtal för bostadsrätterna föreligger det enligt undertecknads mening problem att uppfylla tillämplig civilrättslig reglering vid sådan ordning. En sammanslagning bör därför ske i följande tre steg;

• Befintliga bostadsrätter överlåts till föreningen.
• Föreningsstämman fattar beslut om befintliga bostadsrätters upphörande.
• Ny bostadsrätt upplåts.

För att praktiskt hantera en sammanslagning av bostadsrätt rekommenderas normalt att samtliga avtal avseende sammanslagningen finns på plats, och är undertecknande av behöriga parter, redan innan en föreningsstämma fattar beslut i frågan om bostadsrätternas upphörande. Avtalens giltighet måste dock i det fall naturligtvis göras avhängiga av att föreningsstämman faktiskt fattar ett beslut om befintliga bostadsrättsrätters upphörande vilket då möjliggör en upplåtelse av ytan såsom en ny bostadsrätt. Att avtalens giltighet villkoras av föreningsstämmans beslut ligger inte minst i bostadsrättshavarens intresse som i annat fall riskerar att anses ha träffat avtal om överlåtelse av bostadsrätt oaktat huruvida föreningsstämman beslutar om bostadsrätternas upphörande.

Förutsatt att parternas avsikt vid en sammanslagning av bostadsrätt är att några likvida medel ej ska utväxlas bör köpeskillingen för den nya bostadsrätten i upplåtelseavtalet anges till det sammanlagda omkostnadsbeloppet för de tidigare två bostadsrätterna. Även om köpeskillingen många gånger med enkelhet kan fastställas är det av största vikt att en noggrann analys sker av vilken del av köpeskillingen som i upplåtelseavtalet ska anges i form av insats respektive upplåtelseavgift. Så bör ske till undvikande av att en oavsiktlig förändring av det inbördes förhållandet avseende insatser i föreningen kommer till stånd. Sist men minst är det viktigt att komma ihåg att en bostadsrättshavare som genomför en formell sammanslagning av bostadsrätt har att deklarera försäljningarna året efter, detta oaktat om några likvida medel utväxlats eller ej. ■



OLIVIA WÄSTBERG
FASTIGHETSJURIST PÅ
JURIDEKO AB

iLOQ HOME

iLOQ HOME förändrar ditt sätt att leva FÖR ALLTID

Lås, porttelefoni, bokning och passer i ett och samma system

Den revolutionerande iLOQ HOME-lösningen hjälper dig att förbättra din vardag genom att öka komforten och säkerheten i ditt eget hem.

- Få snabb överblick över behörigheter
- Hantera dina nycklar bättre
- Lås upp huvudentrén på distans
- Ge behörighet till din lägenhet
- Boka enkelt gemensamma utrymmen och tjänster

www.iLOQ.com/iLOQ-home



iLOQ
Making life accessible

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital behörighetshantering.

Kontakta oss så berättar vi mer.
sweden@iloq.com | 08-650 72 00

Efter utgången garantitid ansvarar entreprenören endast för väsentliga fel

Varför är det viktigt för en bostadsrättsförening att hålla koll på tiden för en garantibesiktning?

Det är av stor vikt för en bostadsrättsförening att säkerställa att det finns rutiner för att handlingar och dokument förvaras på ett bra sätt och att överlämning sker till nya ledamöter i styrelsen. Detta gäller till exempel utlåtanden över garantibesiktning, som är ämnet för denna artikel.

Från att en entreprenad godkänns vid slutbesiktning börjar en ansvarstid på tio år att gälla. Denna tid inleds med en garantitid på sätt som anges i kap. 4 § 7 AB 04 och ABT 06. För AB 04 gäller garantitiden under fem år för entreprenörens arbetsprestation och två år för material och varor. För ABT 06 gäller garantitiden under fem år för entreprenaden och i två år om beställaren har föreskrivit särskilt material eller särskild vara.

En garantibesiktning verkställs enligt kap. 7 § 3 AB 04 och ABT 06 före utgången av kortaste garantitiden om parterna inte avtalat om annat. Syftet med en garantibesiktning är att undersöka förekomsten av fel som framträtt under garantitiden, det vill säga fel som funnits inbyggda i entreprenaden vid slutbesiktningen men inte märkts och inte heller borde märkas. Dessa typer av fel benämns som dolda fel. Framträder sådana fel under garantitiden är det entreprenören som ansvarar för dem, vilket anges i kap. 5 § 5 AB 04 och ABT 06.

Efter utgången av respektive garantitid ansvarar entreprenören endast för väsentliga fel och om felen visas ha sin grund i vårdslöshet av entreprenören, vilket framgår av kap. 5 § 6 AB 04 och ABT 06. Det är viktigt att framhålla att frågan här inte är om ett garantiansvar längre utan enbart om en reklamationsrätt.

Efter garantitidens utgång är det således beställaren som har bevisbördan, vilket kan vara nog så tungt, särskilt vad gäller att visa entreprenörens vårdslöshet. Det ligger därför i beställarens intresse att påkalla till garantibesiktning innan garantitiden löper ut.

För en bostadsrättsförening är det således viktigt att hålla koll på tiden för en garantibesiktning. Denna besiktning verkställs i föreningens intresse. När fråga är om garantifel är det dels entreprenören som förutsätts ansvara för de fel som framträder, dels är det entreprenören som har att visa att denne inte ska ansvara för felen.

Det förekommer att bostadsrättsföreningar missar att verkställa en garantibesiktning i tid då det inte är helt enkelt att hålla koll på de tidsfrister som gäller. Vid byte av till exempel ledamöter i styrelsen kan det hända att relevanta handlingar och dokument kommer bort. Entreprenören har inte heller en lagstadgad skyldighet att avisera att garantitiden är på väg att löpa ut. Missar en bostadsrättsförening att påkalla till garantibesiktning riskerar bostadsrättsföreningen själv att bekosta de fel som framträtt, som i själva verket åligger entreprenören att avhjälpa.

Sammanfattningsvis bör en bostadsrättsförening, för att säkerställa att en garantibesiktning verkställs i tid, säkerställa att det finns rutiner för att handlingar och dokument förvaras på ett bra sätt och att överlämning sker till nya ledamöter i styrelsen.

Är en bostadsrättsförening det minsta osäker på vad som gäller rekommenderas det att rådfråga en jurist inriktad mot entreprenadrätt. ■



DALIAH FOLAIH
JURIST PÅ ADVOKATFIRMAN PEDERSEN

EN ANNONS FRÅN
Gullikssons El

Uppdateringar till effektiv, grön teknik gör stor skillnad i vardagen för bostadsrättföreningen.

Satsningar på elbilsladdning, bättre belysning och säkerhet är investeringar som betalar sig genom en höjd boendekvalité.



– Livet i bostadsrättsföreningen när det är som bäst:

Enkelt, tryggt och energisnålt!

Det ska vara trivsamt hemma. Varje dag i bostadsrättsföreningen kan bli precis så bekväm, trygg och funktionell man som boende kan önska sig!

Ett bekvämt och funktionellt boende är vi många som vill prioritera. Inom bostadrättsföreningar finns det massor av möjligheter att skapa just detta, och samtidigt göra en insats för både miljön och de löpande kostnaderna. Föreningsliv när det är som bäst!

Elbilsladdning
Att kunna ladda sin elbil där man bor har blivit en självklarhet för de flesta. Med en genomtänkt infrastruktur av laddstationer i garaget eller på parkeringsplatsen kan föreningen skapa en smidig vardag för de boende och samtidigt bidra till den gröna omställningen.
Hos oss på Gullikssons El säljer vi och installerar marknadsledande elbilsladdare med helheltsansvar, där vi hjälper BFRer med hela projektet från början till slut

Hos Gullikssons El har vi kompetensen, tekniken och produkterna för trygga och långsiktiga lösningar.



Jimmie Allen – *Sälj- och inköpsledare, Gullikssons El, Stockholm*

Trygga hem; inomhus och utomhus
Fastigheten och bostaden ska vara en trygg plats. Allt fler BRFer intresserar sig för inbrottslarm som kan inkorporeras i moderna passagesystem och porttelefoni. Till dessa går det dessutom att addera t ex kameraövervakning på strategiska punkter, för att skapa en ökad trygghet och avskräcka eventuella obehöriga från fastigheten.

För att trivas och känna trygghet vill vi slippa mörka utrymmen och dåligt ljus. Varför inte installera närvarostyrd belysning med energisnålt LED-ljus i föreningens inne- och utemiljöer? Våra ljusexperter hjälper er gärna med effektiv eller stämningsskapande belysning som samtidigt är energisnål och hållbar. En uppdatering som är en väl värd, uppskattad investering!

Brandlarm och säkerhet
Brandsäkerheten är en alltid aktuell fråga. Många föreningar förlitar sig på de boendes brandvarnare inne i lägenheterna. Men om det det skulle brinna till exempel i garaget, på vinden eller i den gemensamma tvättstugan?
Hur, och när, får vi reda på det? Med ett brandlarm som tidigt upptäcker brand, kombinerat med utrymningslarm (ljudsignal) blir alla boende snabbt varse om situationen och hinner agera för att släcka branden eller utrymma huset.
Ett automatlarm kopplat till SOS Alarm låter dessutom räddningtjänsten ta sig in utan nycklar med tjänsten Smart passage.



Dags att installera elbilsladdning?

Ladda Bilen-bidraget – upp till 50% av investeringskostnaden tillbaka
Ladda Bilen-bidraget är ett investeringsstöd från Naturvårdsverket, där BRFer kan ansöka om och få bidrag med upp till 50% av totala investeringskostnaden vid installation av laddstationer.
Gullikssons El vägleder er BRF kostnadsfritt med ansökan.

Smidig debitering via appen Wattigo
I samband med installation av elbilsladdning erbjuder vi också en helt adminstrationsfri debiteringstjänst via appen Wattigo, som fungerar för publika laddare i hela Sverige och Europa.
En bekväm elbilsvardag helt enkelt!

Kontakta oss för ett tryggt erbjudande! Alltid fri konsultation och offert.
www.gullikssonsel.se | 08-594 123 40

forfragningar@gullikssonsel.se
Jourelektriker 24–7: 08-520 019 89
www.gullikssonsel.se

Trygga lösningar, installationer och underhållsservice till nöjda BRF:er i Stockholm och Mälardalen sedan 1998

GE Gullikssons El



Föreningar kan drabbas av nya sopregler

Snart är de gröna återvinningsstationerna ett minne blott. Regeringen har bestämt att fastighetsnära insamling ska genomföras inom bara några år. Men många föreningar känner en oro för hur det ska påverka dem. För det nya förslaget kan slå både ekonomiskt och praktiskt mot föreningar, det visar en enkät som Borätt genomfört.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Förslaget innebär att alla föreningar ska se till att det finns plats för ett antal olika sopsorteringskärl på föreningens mark. Problemet är att alla inte har tillgång till en lämplig plats. Och de som har, kan få problem med finansiering, bygglov eller både och.

De nya reglerna ska införas etappvis mellan 2024 och 2026. Men redan nästa år flyttar ansvaret för insamling till kommunerna och de gröna återvinningsstationerna försvinner. Enligt förslaget ska kommunerna ta över insamlingen från Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI). Producentansvaret ska dock fortfarande gälla, vilket innebär att FTI står för de löpande kostnaderna.

Lagen innebär att det är bostadsrättsföreningens ansvar att se till att det finns ett utrymme för det nya systemet, iordningställa alla återvinningskärl för de boende och dessutom stå för kostnaden. Hur det ska gå till rent praktiskt är fortfarande inte helt klarlagt. Och även om många föreningar redan har det välordnat samt kan möta de nya kraven, finns det många föreningar som kan få problem. Regeringens ambition är att samhället ska ställas om till en cirkulär ekonomi där alla former av avfall återvinns. Avfall och det som vi i dag kallar sopor ska ses som en resurs. Borätt Forum gjorde därför en mindre enkät för att stämma av hur föreningarna ser på ämnet avfallshantering och återvinning.

Det visade sig vara ett hett ämne. Ungefär var fjärde förening uttryckte oro inför de nya reglerna och kraven. Merparten av dessa menade att det blir för dyrt. En förening angav att ökade elkostnader denna vinter redan tagit det budgetutrymme som fanns. Andra berättar att de saknar utrymmet. En styrelsemedlem menade att om det bara gäller komposterbart så ordnar det sig. Men ska de sorteras mer så innebär det problem.

Och det är just det som ska göras, det handlar i slutänden upp till tio olika kärl eller så kallade fraktioner. I det nuvarande lagförslaget tas det heller inte hänsyn till alla de bygglovsansökningar som lagen kan komma att generera. Vissa föreningar är dessutom K-märkta eller har av andra skäl inte möjlighet till att bygga om eller bygga till. ■

axema 30 år

Gör fastigheten säkrare och tryggare med Axema VAKA

Passersystem • Bokningssystem
Porttelefoni • Digital informationstavla



VAKA Notification - En ny funktion i VAKA passersystem

Med VAKA Notification försvinner otryggheten med dörrar som är uppbrutna eller står olåsta i flera timmar eller dagar.

- Systemet skickar händelseaviseringar på avvikelser i realtid
- Ni väljer vem som ska få notisen, du, fastighetsskötaren eller säkerhetsinstallatören som installerade passersystemet
- Avvikelser kan snabbt åtgärdas
- Ökar trygghet för alla i fastigheten
- Ger bättre kontroll
- Skapar ett säkrare passersystem

Kontakta oss för ett kostnadsfritt projekteringsbesök som vi utför tillsammans med en erfaren säkerhetsinstallatör:

www.axema.se. info@axema.se. 08-722 34 40.



Har ni övergivna cyklar som ska bort efter en cykelrensning?

Låt Easy ReCycling sköta hanteringen av cyklarna helt kostnadsfritt! Vi kommer när ni önskar och transporterar bort alla cyklar och cykeldelar, oavsett skick. Därefter rustar vi upp cyklarna och ser till att de kan återanvändas. En smidig, klimatsmart och kostnadsfri tjänst helt enkelt!

- ♻ Tjänsten är helt kostnadsfri, klimatsmart och smidig.
- ♻ Slipp dyra och onödiga avgifter för att skicka cyklar till skroten.
- ♻ Vi hämtar alla övergivna cyklar och cykeldelar, oavsett skick.
- ♻ Upp till 90% av alla insamlade övergivna cyklar kan återanvändas.

För bokning och mer information besök
www.easyrecycling.nu
eller ring på **08-400 259 77**

Easy ReCycling

Pilotprojekt ska få bukt med felbyggda hus

Vad har en beteendevetare att göra med en byggarbetsplats? Ganska mycket om du frågar Mats Sjökvist, ingenjör och expert på Boverket. Han har hand om tre pilotprojekt där de undersöker hur kommunen kan jobba mot kostsamma byggfel.

TEXT: METTE CARLBOM **FOTO:** BOVERKET/PRESS

Mats Sjökvist vill inte kalla det för byggfusk, de skador som uppstår vid renovering och nybyggnation och som Boverket uppskattar till, inklusive indirekta kostnader, upp mot 111 miljarder kronor per år.

– Vi tror att de flesta vill göra rätt, men gör fel av andra anledningar, säger han.

Det började med att Boverket fick ett uppdrag av regeringen att kartlägga fel och brister i byggsektorn. Det visade sig vara ganska många områden som spelade in.

– Det handlar om tidsbrist, stress, kompetens- och kunskapsbrist. Men sedan finns det två faktorer där Boverket kunde påverka, dålig efterlevnad av plan- och bygglagen samt bristande engagemang och motivation, säger Mats Sjökvist.

Det blev tydligt att den lag som skulle motverka bristfälligt byggande inte använts som tänkts.

– Tyvärr har kontrollsystemet blivit en pappersprodukt. Vi har därför jobbat med att få en korrekt tillämpning av kontrollsystemet.

– För det första har man inte jobbat med riskbedömning, utan det har mest varit generella kontrollpunkter. Kommer det in en kontrollplan har det räckt, men det är inte i paritet med vad lagen kräver, säger han.

Under våren avslutar nu Boverket sin pilotstudie som skett i tre kommuner: Lund, Skellefteå och Kristinehamn. Där har Boverket nu jobbat nära både politiker och tjänstemän på kommunal nivå.

– Vi vill veta exakt vad som ska definieras och att man som byggnadsinspektör ska våga säga nej.



Mats Sjökvist, expert på Boverket

Ett nytt grepp är att de har tagit hjälp av beteendevetare för att få till en ändring i den ofta konservativa byggbranschen. Byggingspektörerna i kommunerna som ingår i pilotprojektet har fått vägledning och coaching under processen och har ett nytt begrepp myntats. "Våga vägra startbesked." Har man inte gjort rätt i sina riskbedömningar och kontroller skickas de tillbaka.

– Vad vi vill åstadkomma med detta är att man ska säga att de inte gjort läxan. Skicka tillbaka den så att det blir rätt. Effekten ska bli bättre hus med mindre fel och brister.

Trots att projektet ännu inte är avslutat går det att dra slutsatser redan nu, enligt Mats Sjökvist.

– Vi ser en tendens att branschen börjar att tänka i brister. Vi märker att inkomna kontrollplaner blir bättre och bättre. Sedan är det lika illa i alla kommuner och vi märker att grannkommuner till de piloter vi har börjar bli nyfikna. Så vi hoppas att det blir ringar på vattnet. ■



När styrelsen går på fälgarna...

Visst kan det vara svårt att rekrytera styrelseledamöter. Många av medlemmarna hoppas att någon annan ska axla ansvaret. Men om föreningen en dag står utan styrelse riskerar föreningen likvidation. En förening – vi kan kalla den ”Ko på isen” riktade denna maning till sina medlemmar. Och ja – det tog skruv.

Vi behöver folk till styrelsen!

Hej alla medlemmar i Brf Ko på isen!
Vid den senaste stämman tillträdde den nuvarande styrelsen bestående av fem ledamöter och tre suppleanter. Inom kort kommer tre av styrelsens ledamöter och en av suppleanterna att försvinna på grund av flytt, det innebär att endast två ledamöter och två suppleanter kommer att vara kvar.

Utan styrelse – ingen förening
En fullvärdig styrelse i en bostadsrättsförening måste bestå av minst tre ledamöter. Om föreningen inte lyckas få fram en fullvärdig styrelse uppstår en likvidationsplikt. Det innebär att föreningen upphör och verksamheten avvecklas vilket i förlängningen innebär att bostadsrätterna kan övergå till hyresrätter. Bland skräckexempel kan nämnas Kinesiska muren på Rosengård i Malmö och tre föreningar i Helsingborg som omvandlades till hyresrätter utan medlemmarnas vetskap.

En av de avgående ledamöterna har lovat att sitta kvar i styrelsen en tid för att undvika en direkt kris men detta är endast en kortsiktig lösning. För att hitta en långsiktig lösning så kommer en extrastämma att planeras in inom kort för att besluta om en ny styrelse.

Vad gör styrelsen?
En bostadsrättsförening, brf, är en ekonomisk förening som dess medlemmar äger tillsammans. När du köper en bostadsrätt är det en andel i föreningen och rätten att bo i en lägenhet du köper – inte själva bostaden. Att köpa in sig i en brf innebär också ett ansvar att förvalta fastigheten på bästa sätt. Styrelsens uppgift är att, på uppdrag av de övriga medlemmarna, förvalta de aspekter av fastigheten som är gemensamma. Att föreningens medlemmar aktivt engagerar sig i sitt boende är både viktigt och roligt. Allt det som gör Brf ”Ko på isen” till en alldeles särskilt trevlig plats att bo på är resultat av medlemmars engagemang.

Kanske ska du vara med i styrelsen?
I Brf ”Ko på isens” stadgar står det att styrelse ska bestå av fyra till åtta ledamöter, samt högst fem suppleanter. I allmänhet är det bättre med en stor styrelse då den bättre representerar de intressen som finns hos medlemmarna. Dessutom har vi alla olika erfarenheter som kan vara nyttiga resurser för föreningen.
Om du är intresserad av att vara med i styrelsen så tveka inte att meddela detta till ”Johanna” i valberedningen.





Varför tiger brf-Sverige om byggfusket?

För en tid sedan ställde Borätt Forum en fråga på hemsidan till läsarna: Har er förening råkat ut för byggfusk i nybyggnation eller vid ombyggnad? Kommentarsfältet fylldes av historier, den ena värre än den andra.

TEXT : DAGMAR FORNE **FOTO:** ADOBE STOCK

Men väldigt få vill framträda öppet i tidningen. Många hänvisar till att man är inne i en förhandling med byggbolaget. En del tillstår att de inte vill skylta med att föreningen har problem eftersom det kan ju påverka lägenhetspriserna negativt.

Boverkets senaste kartläggning visar att fel, brister och skador i nyproduktion och vid renovering kostar en bra bit över 100 miljarder kronor varje år. En stor del av den notan hamnar hos hushåll som köper nyproducerade bostadsrätter.

Enkätsvaren vi fick på vår fråga vittnar om att problemen är omfattande:

”Husen är byggda 2001–2002 - felbyggda rör, vilket orsakar återkommande vattenskador. Värmestamventiler är inte justerade, vilket gör att lägenheterna blir antingen för kalla eller för varma. Fuskventiler i flera lägenheter, styrsystemet inte funktionellt, fuskvärden i protokoll.”

Brf i Södra Stockholm

”Vårt hus stod klart 2008 och är i flera avseenden ett fuskbygge. Vi har bytt ut hela vårt tak 2019 och 2020 började vi få STORA problem med vattenläckor så nu är alla vattenrör i huset utbytta.”

Brf Göteborg

”Enstegstätade fasader där fukt och mögel dykt upp i stor omfattning efter att 10-årsperioden löpt ut. Avsaknad av dränering runt husen trots att byggritningarna visar att sådan ska finnas vilket resulterat i frostsprängningar av socklarna.”

Brf i Nordvästra Stockholm

En orsak till att Sverige generellt har mycket byggfel är slapp byggkontroll.

– Sverige har en extremt liberal lagstiftning som bygger på egenkontroller, säger Sven Thelandersson, professor emeritus vid Avdelningen för konstruktionsteknik, Lunds tekniska högskola. Han framhåller att Sverige skiljer ut sig i jämförelse med övriga nordiska länder.

– Allmänintresset tas inte tillvara i byggprocesserna, utan det är byggbolagens särintressen som får styra, säger han.

Erika Björkdahl, Institutet för fastighetsrättslig forskning, IFF, i Uppsala förklarar varför bostadsrättsköpare är extra utsatta:

– Ett klassiskt entreprenadavtal ingås mellan två parter – en beställare och en utförare. Men när det gäller nyproducerade bostadsrätter kommer beställare och utförare från samma sida, säger hon och sätter fingret på en riktigt öm punkt:

– Formellt är bolaget och föreningen olika juridiska personer men det föreligger en intressegemenskap mellan dem. När man bygger hyreshus brukar det finnas två parter, och beställaren kan ställa hårda viteskrav och kontrollera att bygget håller rätt kvalitet. Men de som köper och ska bo i bostadsrätter får inte bli medlemmar i det här skedet, därför saknar de helt insyn i projektet. Bostadsrätterna säljs långt innan huset står färdigt vilket beror på att bankerna kräver ett visst antal tecknade bostadsrätter för att bevilja lån.

– Det finns ingen som företräder bostadsrättsägarnas intressen så de har inte möjlighet att utöva påtryckning så att projektet blir klart i tid. En annan effekt av arrangemanget är att det inte finns någon oberoende kvalitetskontroll av byggprojektet, förklarar hon.

Erika Björkdahl kallar bostadsrättsprojekten ”en frizon för entreprenörer”.

– Byggentreprenörernas risk är mycket låg. Eftersom entreprenören står för slutbesiktningen och byggstyrelsen godkänner finns risk för att besiktningsprotokollet blir ett papper utan substans.

Hon har sett exempel på att byggstyrelserna släpper igenom fel som en vanlig beställare inte skulle godta, och de kan också släppa igenom ändringar som försämrar kvaliteten på byggnaden utan att slå av på priset. Lagen skyddar inte köparna. Tvärtom!

– I ett fall som avgjordes i högsta domstolen 2013 förlorade en bostadsrättsförening som stämt entreprenören för att ha byggt ett ovanjordiskt garage i stället för det underjordiska garage som skulle finnas enligt ritningar och prospekt. Ovanjordslösningen sparade in 9,5 miljoner kronor som hamnade i entreprenörens ficka. Entreprenadsumman justerades inte, så köparna fick inget avdrag på priset. HD dömde till entreprenörens fördel eftersom byggstyrelsen som kontrollerades av entreprenören fattat beslutet om ändringen i full enighet.

En revidering av Bostadsrättslagen är på gång, problemet med byggstyrelser berörs dock inte. Men så länge brf-Sverige tiger kommer bostadsrättsköpare att vara fortsatt rättslösa, och byggentreprenörer kommer att kunna fortsätta leverera undermåliga nybyggen. Många måste trycka på för att regelverket ska ändras.

Om ni vill berätta – hör av er till Borätt. ■



Fem snabba...

till Aron Schoug Öhman, föreningslivsforskare.



Aron Schoug Öhman är doktor i pedagogik vid Stockholms universitet och forskar på föreningsliv.

Hur aktiverar man medlemmar i föreningsliv?

– Först måste det finnas folk som tycker att föreningens verksamhet är viktiga, vilket faller sig naturligt i en brf. De boende måste ansе att föreningen drivs på ett bra sätt och att styrelsen gör ett bra jobb. Har styrelsen ett dåligt rykte är det klart att ingen vill vara med där.

Hur få man folk att fortsätta engagera sig?

– För att folk ska stanna kvar år efter år måste det finnas arbetsuppgifter som folk förstår, är intresserade av och kvalificerade att utföra. Sedan måste det finnas en valfrihet i arbetet.
I många föreningar blir man satt att göra något man inte alls har lust att göra. Då gäller det att det finns flexibilitet. Det tredje området är inflytande. Att det finns en demokratisk struktur, vilket det finns naturligt i en bostadsrättsförening. Problemet är bara för att det finns en demokratisk struktur i teorin behöver inte det betyda att det är så i praktiken. Att inte kunna vara med och påverka kan avskräcka från engagemang.

Kan arvoden hjälpa till att få fler aktiva?

– Arvoden är en typ av yttre motivation, men för att någon ska bli ideellt engagerad handlar det mer om en inre motivation. Om styrelsen ska ha en strategi för att motivera medlemmarna så bör den inte primärt vara grundad i yttre motivation. Bara med arvode får man inte engagerade medlemmar. Den som framförallt motiveras av ett arvode är inte lika engagerad som någon som tycker att arbetet är genuint roligt och intressant.

Hur får man medlemmarna att känna att det är kul med föreningslivet?

– Genom att ha välfungerade arbetsuppgifter, bra gemenskap, goda relationer och en demokratisk process för att på så sätt uppfylla medlemmarnas behov. Då blir arvoden mindre viktiga.

Vad är det största misstaget en styrelse kan göra på området?

– Att man tjatar in någon som sedan inte trivs. Det blir bara jobbigt för alla.
En annan sak är att man inte välkomnar nya kandidater på ett bra sätt, frågar vad de är intresserade av, vad de vill bidra med och vad som är viktigt för dem i sitt boende.
Medlemmar måste också kunna engagera sig utan att sitta i styrelsen. Man riskerar annars att tappa folk som kan vara en resurs, men som låter bli på grund av styrelsemötena. ■

ANNONS

Så lyckas föreningen med reliningprojektet



Är det snart dags att fixa till rören i er BRF? Ulf Brahed, är reliningkonsult från AKTIVI och förklarar hur det går till med relining, vad man bör tänka på vid upphandling och varför man inte får glömma besiktningen.

– Första kontakten med oss börjar med ett förutsättningslöst möte där vi får prata om hur vi arbetar och hur man planerar ett reliningprojekt. Ofta börjar man med att utföra en förstudie på fastigheten för att se vilket behov den har, säger Ulf Brahed, från Aktivi.
I de allra flesta fallen går det att göra en relining istället för ett stambyte, men det beror på skicket på rören. Sedan så kan föreningen ha andra krav eller problem i fastigheten, till exempel att andra projekt sammanfaller eller att man har problem med fuktskador i badrum eller läckage i ledningar. Där finns olika fördelar och anledningar till att man väljer traditionellt stambyte eller att göra en relining.
Man kan inte riktigt jämföra två helt olika ingrepp för de skiljer sig väsentligt åt, och ger olika resultat.
Nummer ett för beställaren bör vara att skaffa en bra rådgivare och konsult som kan hjälpa dem att reda ut begreppen.
Nästa steg är att ta fram ett förfrågningsunderlag anpassat för fastigheten. Detta förfrågningsunderlag tillsammans med entreprenadkontraktet är oerhört viktiga dokument i entreprenaden.
Den sista uppmaningen blir, glöm inte att besiktiga anläggningen!
Vid en besiktning av rören så granskar man det arbete som skett inuti rören, d.v.s. själva reliningen, efter entreprenören utfört sitt arbete. Anläggningen filmas och granskas mycket noggrant, varenda centimeter besiktigas via video för att se så allting har gått rätt till. Det förs protokoll på allting och kommunikationen sker direkt med entreprenören och deras arbetsledare för att åtgärda eventuella missar.
Det sker ofta misstag och dessa bör man rätta till innan entreprenören är klar med arbetet och fått fullt betalt.
Utan en ordentlig besiktning kan det bli en dyr historia på längre sikt, felaktigheter upptäcks kanske inte på flera år och då kan vara för sent.
En anläggning av det här slaget är en stor investering och skall hålla i många år framöver, av den anledningen är det viktigt att man gör allt för att det skall bli ett korrekt utförande.
– Det är oerhört viktigt med en oberoende besiktningsman, för att spara pengar för beställaren. Många beställare kommer till oss i efterhand, säger att de har relinat i sin förening och så är det mycket arbete som kvarstår. Den beställaren blir ofta inte så glad.

Ulf vill verkligen betona hur viktigt det är att ha en professionell byggledare, en expert på området, när man utför en relining.
– Så tänk på att skaffa en professionell byggledare, som kan handla upp ditt projekt, och ställer rätt krav, om det så gäller relining eller stambyten. Det är många föreningar som väljer att göra sina egna upphandlingar och litar blint på entreprenören och deras prissättning och utförande, det kan vara ett stort misstag. Ett misstag i entreprenaden kan bli mycket kostsamt.

Det är viktigt för bostadsrättsföreningar att göra en grundlig research på entreprenören och se till att dokumentation och avtal är rätt och riktigt. Det är värt att lägga ner tiden på att utforska och jämföra valmöjligheter av entreprenörer.
Ulf påtalar om vikten att ha ett bra förfrågningsunderlag, som sedan styr upphandlingen och entreprenaden, utan bra dokumentation så förlorar man mycket av sina rättigheter.
– Man måste ställa rätt krav från början för att sortera bort oseriösa entreprenörer.
Ulf Brahed från AKTIVI är certifierad reliningskonsult och besiktningsman och blir kallad att göra arbete i stora delar av landet så han vet vad han talar om.
Så det sista rådet till föreningen är att göra rätt från början, tag hjälp och ställ krav.

Dags för relining?

Telefon: 010-10 18 400

Mail: kontakt@aktivi.se

Hemsida: www.aktivi.se

AKTIVI

Renoveringens A&O – innan du slår släggan i väggen

Nyinköpt bostadsrätt, härligt! Fick den lite billigare eftersom det måste till en rejäl renovering innan man kan flytta in. Ska nog passa på att se över planlösningen också, köket kanske går att flytta? Vilka sunkiga element, dags för modern vattenburen golvvärme!

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

Du kanske inte riktigt har så här stora planer för din gamla eller nyinköpta bostadsrätt, men visst är det kul att renovera och få en riktigt fräsch lägenhet. Men även om boende i bostadsrätt innebär större frihet än i en hyres dito är ansvaret också större. Därför kan det vara på sin plats att först kolla upp vad man faktiskt får göra, vilka tillstånd som krävs och vad man helt enkelt måste tänka på. Innan man drar släggan i väggen. Dennis Savetun och Elias Jonsson på Storholmen Förvaltning vet.

– Föreningens stadgar reglerar normalt de flesta typer av renoveringar och till- och ombyggnationer, säger Dennis Savetun. Vanligtvis är det ändringar på värme, vatten, avlopp, ventilation och bärande konstruktioner som kräver ett beslut från styrelsen. ”Väsentliga förändringar i lägenheten” kallas det i stadgarna. Och oftast berörs ju någon eller några av dessa delar vid större ingrepp. Generellt är alla stadgar relativt lika sett från det här perspektivet, för i grunden ligger ansvaret för underhåll och reparationer på föreningen.

Våtutrymmen är populära renoveringsobjekt. Här gäller det att se till att hantverkare du anlitar är anslutna till Säker vatten och Byggkeramikrådet och att hen har en ansvarsförsäkring.

Risken är annars att varken föreningens eller din försäkring täcker kostnader för skador. Och skador blir det ibland, tyvärr.

– Det är vanligare än man tror, säger Elias Jonsson. Saker ramlar ner från taket hos grannen i samband med bilning av golv och skadar grannens golv. Det kan vara bra att, särskilt i äldre hus att ta ett snack med grannen under, kanske behövs det någon form av förstärkning inför en renovering.

Många lever lite i uppfattningen att ”det här är min lägenhet och jag kan göra vad jag vill”, menar Dennis Savetun. Men faktum är ju att man bor i en fastighet som man har ett gemensamt ansvar för. Identiska lägenheter kan ligga på varandra och är det tillräckligt många plan där alla tar bort samma vägg, även om den inte är bärande så kan det påverka husets stabilitet. Ett sätt att undvika detta är att ämna en bit av väggen kvar, säg 30 centimeter.

Många vill plocka bort radiatorer,särskilt gamla villaägare, säger Dennis Savetun. Men att koppla in vattenburen golvvärme på föreningens ledningssystem är ingenting vi rekommenderar. Skulle det bli en läcka är det mycket svårare att upptäcka och det blir mycket större skador. Elektrisk golvvärme i badrum är däremot inga problem. Men vill du samtidigt ta bort radiatorn i badrummet måste du visa på intyg och utlåtanden från hantverkare att din installation ersätter den värme som radiatorn gav. Föreningen är ju ansvarig för värmeförsörjningen i fastigheten.

I äldre lägenheter är det inte ovanligt att man vill flytta på köket, integrera det med vardagsrummet, för att vinna yta och kanske få till ett litet sovrum eller liknande. Då måste man kolla förutsättningarna, var det går att ansluta avlopp och vatten. Bland annat är det viktigt att det finns ett fall för avloppet.

– I en förening ville medlemmen kompensera detta med en pump, men då sa styrelsen nej, berättar Dennis Savetun. Han har också stött på varianter där hen ville dra avloppet i taket, något han bestämt avrådde ifrån. Likaså är det viktigt att tänka på att man inte ska ansluta en motordriven fläkt till frånluft-ventilation, risken är stor att matoset sprider sig runt i huset.

Många, kanske de flesta större ingrepp, kräver alltså ett styrelsebeslut. Men kan man gå emot ett nekande beslut? Grundprincipen är att ingreppet inte är till någon slags fara för fastigheten. Framför styrelsen andra skäl, till exempel att lägenheterna ”ska” se ut på ett visst sätt, då kan medlemmen gå vidare, då måste styrelsen visa att det är till fara för huset. Medlemmen kan å sin sida kan ta in experthjälp, exempelvis en konstruktör för att visa på att det är genomförbart. Något som är extra knivigt i detta sammanhang är bärande väggar. Normalt sett får man inte ta ner dessa.

Ett sådant ärende gick faktiskt till Tingsrätten och slutade med att föreningen förlorade och fick stå för alla kostnader, berättar Dennis Savetun. Detta trots att medlemmen inte ens brytt sig om att berätta för styrelsen att hen ämnade ta ner en bärande vägg och slå ihop två lägenheter. Styrelsen menade att sprickbildningen i fastighetens fasad berodde på ombyggnationen. Tingsrätten ansåg dock att lägenhetsinnehavaren hade gjort allt rätt, anlitat en konstruktör, gjort ritningar, fått nödvändiga utlåtanden och intyg. Det var ingen fara för fastigheten. Både Dennis Savetun och Elias Jonsson menar att det är försiktighetsprincipen som måste gälla, och att man ska ta dialogen med styrelse och grannar. Och se till att anlita seriösa, kompetenta hantverkare, med rätt certifikat, även gärna också en konstruktör, innan du slår släggan i väggen. ■



Ta gärna ett snack med grannen under innan du börjar renovera.



Billig reparation blev riktigt dyr

Vad som först verkade vara en liten läcka i taket ovanför en balkong visade sig vara en rad utspridda småläckor i takfoten på föreningens båda hus. Det medförde en reparation som förvärrade problemet, och som i sin tur föranledde omläggning av taket till en kostnad på över två miljoner. Ännu har inte friden lagt sig i brf Nirvana, men styrelsen har blivit många erfarenheter rikare.

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

– Kan vi bidra till större vaksamhet vid upphandlingar är vi glada, säger föreningens ordförande Torbjörn Sunde när vi ses tillsammans med styrelseledamoten Ulf Hellman på gården till det gulputsade 50-talshuset i Luthagen i Uppsala. Historien tar sin början 2014 när en bostadsrättsinnehavare vid den södra gaveln på huset upptäcker att det droppar vatten ner på balkongen från takfallet. Styrelsen larmas och budet går till en lokal entreprenör, specialiserad på tak. Föreningen har tidigare anlitat entreprenören och man har fullt förtroende för att han ska leverera ett bra jobb även denna gång. Entreprenören lämnar 15 års garanti på både material och arbete för reparationen av takfoten på de båda huskropparna. Men efter två år börjar det läcka igen, nu utmed båda huskropparna. Styrelseledamoten Ulf Hellman som var med och gjorde upphandlingen förklarar problemet:

– Läckage hade uppstått i den flacka nedre delen av taket. En tätskiktsmatta, ett slags förstärkt takpapp, och isolerskivor lades ovanpå det befintliga plåttaket. Utförandet hade dock en rad brister, bland annat låg inte tätskiktet tillräckligt omlott med takpappen.

I gliporna rann vattnet in och blötte upp isolerskivorna som låg under. När entreprenören väl kom hit för att åtgärda läckaget gjorde han bara en mindre åtgärd ovanifrån – när problemet var att blött material låg kvar och orsakade röta på den underliggande träkonstruktionen.



Ulf Hellman och Torbjörn Sunde sitter i styrelsen till Brf Nirvana.

Läckaget blev bara värre. Och den 15-åriga garantin var plötsligt inte längre giltig. Ulf Hellman är lite självkritisk när han tänker tillbaka:

– Vi förstod inte vidden av problemet först. Vi tog två offerter men gick bara vidare med en. Vi anlitade den takfirma vi tidigare haft kontakt med, och vi tyckte väl att den låga prislappen på 170 000 kronor var attraktiv, säger han.

Föreningens nuvarande ordförande Torbjörn Sunde var nyinflyttad när upphandlingen skedde och kom in i styrelsen först senare. En viktig uppgift blev att få ordning på taket.

– Jag fick överta jagandet av entreprenören som blev allt mer undanglidande. Vår fastighetsförvaltare inspekterade taket och baxnade, säger han. Föreningen kopplade in en oberoende konsult som gjorde en rejäl undersökning.







"Jag fick överta jagandet av entreprenören som blev allt mer undanglidande", säger Torbjörn Sunde. Till höger föreningens egen bild på skadorna.

Rapporten från oktober 2019 ligger framför oss på bordet. Den innehåller ett tiotal ganska fula bilder på ruttnande plankor, kvarstående vatten och uppblött isolermaterial. Slutsatsen: ”Vi bedömer att läckagen ensamt beror på fel och förhållanden i arbeten utförda i entreprenaden med kontrakt av 2014-03-17./…/ Vår bedömning är att entreprenören är skyldig att åtgärda fel som föreligger samt eventuellt uppkomna följdskador.” Entreprenören vägrade att åtgärda och påstod att arbetet inte föll under garantin – men erbjöd sig att åtgärda mot betalning. Föreningen tog kontakt med en advokatbyrå som brevledes anmodade entreprenören att åtgärda problemen. Entreprenören vägrade. I samråd med advokatbyrån beslöt föreningen åtgärda läckaget på egen bekostnad och i stället stämma entreprenören på den del av kostnaden som kan hänföras till det undermåliga arbetet.

– Vi insåg att vi behövde åtgärda takfoten runt bägge huskropparna, inte bara mot gården där det läckte. Vi förstod också att vi inte själva är kompetenta att projektleda ett så stort arbete, så vi vände oss till konsulten som hade gjort utredningen, säger Torbjörn Sunde.
Ulf Hellman förklarar:
– Som byggherre har man ett mycket stort ansvar för arbetsmiljö och allt annat som rör entreprenaden, så detta ansvar fick projektledaren ta. Kostnaden blev en bit under tio procent av hela entreprena-



Styrelsens egna bild på fuktskada.



Styrelseledamoten Ulf Hellman berättar om bristerna. Bland annat låg inte tätskiktet tillräckligt omlott med takpappen.

den, och det var väl lagda pengar.

Den främsta uppgiften för projektledaren blev att hitta ett kompetent företag som kunde reparera taket och specialiserade underleverantörer för snickeri, måleri och annat.

Arbetet pågick från oktober 2021 till januari 2022. Totalkostnaden för entreprenaden blev omkring 2,3 miljoner.

Nästa steg är att räkna ut hur stor del av reparationskostnaden som kan hänföras till den första misslyckade entreprenaden.

– Vi väntar på de siffrorna – sedan ska vi stämma företaget. Förhoppningsvis kan det bli en förlikning innan vi kan lägga allt detta bakom oss, säger Torbjörn Sunde.

Vi tar en promenad runt föreningens område. Där finns två huskroppar med lägenheter och en länga med butiker som är upplåtna med bostadsrätt till olika affärsidkare.

Torbjörn Sunde pekar upp mot taket på längan. Där ligger snö, och det syns inte en enda istapp i takkanten.

– Entreprenören gjorde ett utmärkt jobb med taket på längan 2012. Det har varit helt problemfritt till dags dato. Så det är inte så underligt att styrelsen litade på honom. ■

Brf Nirvanas lärdomar:

1. **Ta alltid in flera offerter** när ett arbete planeras.
2. **Kolla** företagens ekonomi.
3. **Anlita extern projektledare** vid större arbeten.
4. **Avtala med den externa** projektledaren om att ta byggherreansvaret.
5. **Var aktiv på byggmöten** och var noga med att allt dokumenteras.
6. **Var uppmärksam** under byggtiden. Påpeka omedelbart om någon verkar slarva exempelvis med säkerheten.
7. **Det ska vara tydligt** vilka underentreprenörer som är involverade i projektet.





Med tre generationer som säkerhetslina

Finns det någon mer grundläggande önskan än att ha tak över huvudet? Ett tak som håller oss varma och skyddar mot väder och vind. Som fastighetsägare kan man oroa sig över att något ska hända taket och allt vad det innebär med att laga eller kanske behöva göra om helt och hållet. Det är ofta en rejäl investering och ett stort förtroende att lägga i händerna på en takläggare. Där till kommer inte minst risken för fall från hög höjd. Hur vågar de som jobbar på taket?

Vanessa Frykman på DM TAK menar att nyckelordet är förtroende. Personalen måste kunna lita på varandra till hundra procent då de bokstavligen lägger sitt liv i varandras händer.

DM TAK kan skryta med att vara tredje generationens takläggare ända sedan 1979. Först ut var Bo Frykman som lärde upp sin son David, sedan 2015 jobbar även sonsonen Martin i firman. David och Martin – DM TAK. Ett familjeföretag i tre generationer är stabilt och skapar just förtroende som sträcker sig både inåt till medarbetarna och utåt till kunderna.

Vanessa Frykman säger att de relativt ofta möter en osäkerhet från fastighetsägare, oavsett om det är en villa eller hyresfastighet och att de förstår varför det kan vara så.

– Det är klart att man kan vara skraj för att lägga husets största och viktigaste del i någons händer. Men där har vi en väldig fördel genom att vara ett familjeföretag som hållit på länge. Jag upplever att våra kunder fort märker att vi inte är ett bolag som tar lätt på det här, vi har varit här länge just för att vi tar ansvar.



DM TAK jobbar med tak, men grunden – och själva kärnan – handlar om hur man behandlar människor, kollegor, kunder, leverantörer och så vidare.

– Vi vill vara mänskliga! Både överlag och i kontakten med kunder. Vi svarar till exempel alltid i telefon! Och blir det problem, för det kan det ju ändå bli ibland, då arbetar vi tillsammans och löser det. Öppen och rak kommunikation är viktigt.

“Vi vill vara mänskliga! Både överlag och i kontakten med kunder”

En annan fördel är den låga personalomsättningen.

– Det ena ger det andra, menar Vanessa. Riktig trygghet och förtroende kommer av att du känner de du jobbar med och det i sin tur gör att du gärna jobbar med de igen. Så även om vi växer som företag så gör vi det ansvarsfullt, vi kommer aldrig tumma på tryggheten.

DM TAK kan allt från plåtslagning och tegelläggning till takmålning och snöröjning, inte undra på det med tre generationers erfarenhet.



Besöksadress
Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås
Reception: 08 – 604 74 45
E-post: info@dmtak.se

David Frykman
VD, DM TAK AB

www.dmtak.se

När klimatet blir ett hot mot brf:en

Havsnära lägenheter med närhet till både stad och natur. Falsterbo-Skanör drar till sig en köpstark målgrupp och längs kusten byggs det nya bostäder. Men vem betalar om bostadsrättsföreningen hamnar under vatten?

TEXT: METTE CARLBOM **FOTO:** EMMA LARSSON

Intill strandkanten står en ljusblå badhytt kvar. Sanden under har börjat gröpas ur. I den senaste stormen förstördes flera badhytter av erosion och en havsnivå som har krupit allt högre upp. Sedan dess har de flesta fått hjälp att flytta sina badhytter längre upp på stranden. Kvar finns lite bråte från de som inte klarat sig. Men för de som redan fått sina badhytter förstörda finns ingen kompensation att få.

På halvön i sydöstra Skåne har klimatförändringarna redan börjat märkas. Läget är det mest utsatta i hela Sverige. Omringat av vatten, utsatt för erosion och en minimal landhöjning.

Några hundra meter upp börjar bostadsbebyggelsen, här planerade Vellinge kommun för några år sedan nya bostäder på Axelssons torg. Här går de lägenheter som redan är byggda för drygt 50 000 kronor kvadratmetern.

> Jag tror inte alla är medvetna om att de är ansvariga för sina fastigheter
>
> Pär Persson, vattenstrateg på Länsstyrelsen i Skåne.

Men Länsstyrelsen i Skåne var inte förtjusta i detaljplanen. Kommunen överklagade men fick till slut avslag i högsta instans.

Sedan en lagändring 2008 har Länsstyrelsen möjlighet att upphäva kommunernas detaljplaner om de inte anses ta hänsyn till framtida klimatförändringar.

– Vi är de som upphävt flest detaljplaner, det beror på att vi är ett utsatt län med mycket bebyggelse längs kusten, säger Pär Persson, vattenstrateg på Länsstyrelsen Skåne.

Vid nio tillfällen har Länsstyrelsen i Skåne upphävt detaljplaner.

– Det på grund av av risk för översvämning till följt av förändrat klimat. Det är så vi tolkat lagen, säger Pär Persson.

Sex av fallen har överklagats av respektive kommun. I alla fall utom ett har Länsstyrelsen hittills fått rätt. Ett är i nuläget uppe för beslut hos regeringen

– Jag tror inte alla enskilda individer är medvetna om att de är ansvariga för sina fastigheter, utan de tror att stat eller kommun kommer och hjälper dem om något händer. Men som vårt system ser ut i dag är det den enskilda fastighetsägaren som är ansvarig, säger han.

Axelssons torg var en av de första platserna där Länsstyrelsen i Skåne med stöd av den nya lagen sa nej till bostäder. Inte långt i från, och på samma avstånd från kusten, ligger brf Koggen.

Små blommor har börjat komma upp i den lilla trädgården på baksidan av Margareta Ahlgrens bostadsrätt, men här är mycket finare på sommaren intygar hon. Föreningen består av sju små radhus byggda i början på 1990-talet.

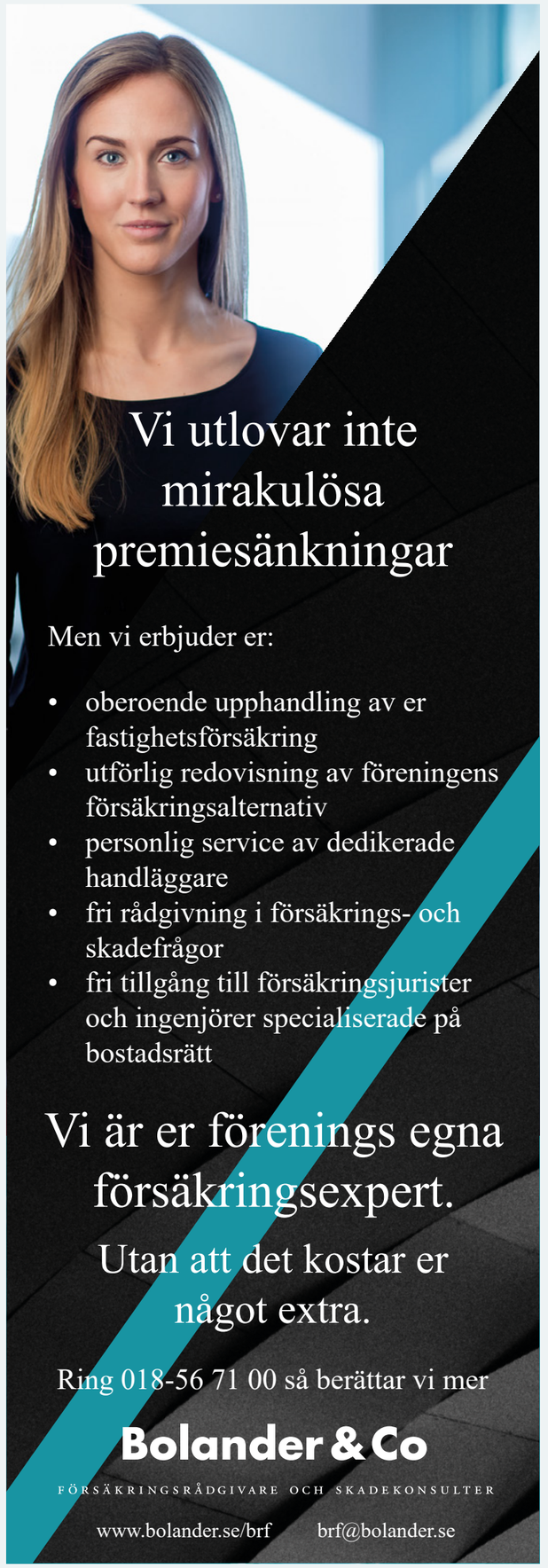
– Jag är mycket förtjust i Skanör. I början var det allra mest badet som lockade. Här är fint både sommar och vinter, med fantastiska promenader. När det inte blåser brukar Margareta promenera längs med flommarna, naturskyddsområdet som skiljer havet från bebyggelsen i Skanör. Ängarna ligger låglänt mot



Margareta Ahlgren på gångvägen som byggts upp för att klara höga vattenstånd.



I den senaste stormen förstördes flera av badhytterna intill Skanörs strand.



havet.
Att halvön som sträcker sig från Skånes sydvästra hörn är den del av landet som är mest utsatt för klimatförändringarna är inget som undgått henne.
– Det har blåst mer de senaste åren. Det har alltid blåst här men nu har det varit väldigt mycket ordentliga stormar. Det här med klimatet märker man spelar in, det är inga vintrar här nere. Jag är ju 88 år så jag minns vintrarna 1941 och 1942 här nere i Staffanstorp.
Då var det snöstormar så kraftiga att gäster hade svårt att komma fram till familjens hus.
Vintrarna här är milda sedan en tid tillbaka och det kommer knappt någon snö.


Brf Koggen ligger bara några hundra meter från stranden.

I den senaste stormen har vattnet nått nästan fram till bebyggelsen. Vägen ner till Skanörs hamn har varit översvämmad.
– På flommarna här nedanför, där ser man hur vattnet fluktuerar hela tiden. Ibland är det högt och ibland lågt. Där är det mycket vatten nu. Jag förvånar mig hur mycket det byggs här, fantastiska lyxvillor. Vad tänker de på? säger hon.
På baksidan av huset håller grannen Eva Jonzon, som även hon sitter i styrelsen, på att packa in jackor som ska doneras till ukrainska flyktingar. Även hon stortrivs här. Naturen, friheten och kommunikationerna är några av anledningarna.
– Skanör har vuxit mycket de senaste fem åren. Det har satsats mycket på orten, på hamnen och på torget. Så det är mycket mer liv här nu, säger Eva Jonzon.
Men hon anser att kommunen skulle kunna göra mer för klimatförändringarna.
– Det som jag blev jättebesviken på var när jag läste i tidningen om vad alla kommuner gör för att förbereda sig.
Vellinges kommuns insats imponerar inte på Eva Jonzon.
Deras egen bostadsrättsförening har inte tagit upp hur klimatet kan komma att påverka fastigheten, och frågan är om det finns något de kan göra på egen hand för att skydda sig.
– Det kan vara svårt för enskilda fastighetsägare att skydda sitt hus. Ofta behöver man göra något mer storskaligt, säger Pär Persson.
Vellinge kommun planerar dock en vall som ska byggas utanför halvöns kust och skydda mot översvämningar. Men delar av den är omtvistad och ligger i nuläget uppe i mark- och miljööverdomstolen. I detta fall är det Länsstyrelsen själva som överklagat då vallen går genom ett skyddat naturområde.
Varför fortsätter kommuner att planera för bostäder i riskfyllda områden?
– Det finns många skäl till det. Det finns fortfarande inte en så stor medvetenhet om de här problemen och för kommunen är det viktigt att få in nya invånare och skatteunderlag. Fortfarande anses det vara ett attraktivt boende, så innan kunskapen är välkänd i samhället kommer det fortsätta planeras bostäder i riskområden.
Skulle något hända en fastighet, som en nybyggd bostadsrättsförening, är kommunen ansvarig för skadestånd. Men bara under en viss tid.
– Blir det en översvämning inom tio år kan man hävda att kommunen är ansvarig för planeringen. Men klimatförändringarna kommer vi att se under en längre tid framöver.

> ”
>
> **Det har alltid blåst här men nu har det varit väldigt mycket mer ordentliga stormar.**
>
> Margareta Ahlgren, boende i Skanör och styrelseledamot i brf Koggen.

Med statistik från MSB:s tjänst översvämningsportalen och SMHI:s statistik går det att få en tydlig bild av hur havshöjningen kommer att slå mot Sveriges kust. Vid storm höjs havsnivån på upp mot två meter. Ola Kalén, oceanograf på SMHI, förklarar hur det ligger till:
– Just det här området är det mest utsatta i hela Sverige. Sedan kommer det inte att skilja jättemycket i nivåer inom 30 år, vid 2050. Men om 80 år kommer det att märkas och förändringen kommer att gå snabbt efter det, säger han.
Har ni en bra bild av hur kustlinjen kommer att förändras i framtiden?
– Ja det har vi, hur medelvattenståndet kommer att förändras. Det bygger på beräkningar som kom från den senaste rapporten från IPCC där vi har skalat ned den på lokal nivå.
SMHI har tagit fram ett antal scenarier som går från mycket låga utsläpp till mycket höga utsläpp. Men de är alla starkt beroende av hur det går med utsläppen av växthusgaser. Det är därför svårt att säga exakt hur mycket havshöjningen blir, det beror mycket på utsläppen.
Ola Kalén rättar när han får frågan om det värsta scenariot i deras kalkyl.
– Man ska inte kalla det värsta scenariot. Det är ett högt scenario, men det kan bli ännu värre.


Vellinge kommun har en samordnare som hjälper ägarna till badhytterna att flytta bodarna högre upp

Även om Falsterbo-Skanör är det tydligaste exemplet i nuläget, så kommer detta att bli mer eller mindre aktuellt även på andra håll i landet och för andra bostadsrättsföreningar.
– Vi har en postglaciär landhöjning som är ganska liten i Skåne. Havet sjunker fortfarande i Norrland så där är det inte ett problem. Men det kommer nog att bli ett problem om vi inte håller oss till scenarier med väldigt låga utsläpp. Fortsätter det väldigt snabbt åt fel håll, som det har gjort nu, kan det märkas av längs norrlandskusten redan om 50 år eller så.
Konsekvenserna för de fastigheter som drabbas kan bli hårda. Hur hårda återstår att se.
– Som samhällsplanerare måste man ta höjd för nivåerna, säger Ola Kalén.
Vid flommarna, eller Flommen som området heter officiellt, ligger gångstigen där Margareta Ahlgren promenerar nästan dagligen. Hon pekar hon på en upphöjd gångväg som leder ner till havet.
– Den här vägen var i jämnhöjd med staketet innan, men för några år sedan byggde de upp den. Nu går vattnet ibland upp till staketet, säger hon.


Eva Jonzon trivs i Skanör, men anser att kommunen borde göra mer inför ett förändrat klimat.

Husen har utsikt över flommarna och havet, längst bort trängs de små badhytterna längs stranden. Precis som för badhyttsägarna riskerar bostadsrättsföreningar att få stå för notan själva.
Vallar har planerats även här på land men mött motstånd, bland annat för de som inte vill ha sin utsikt förstörd. Margareta Ahlgren själv tvekar inte när frågan om vallar kommer på tal.
– Vi måste ju tänka på hur det blir. Det är inget jag kommer att uppleva, men alla mina barnbarns barn. ■

Föreningen Ljungaviken hjälper flyktingar med boende



Volontärer möter ukrainska flyktingar efter ankomst till hamnen i Karlskrona på torsdagsmorgonen. 380 ukrainska medborgare anlände med Stena Line-färjan från Gdynia på torsdagsmorgonen.

Bostadsrättsföreningens gästlägenhet är numera ett tillfälligt boende åt tre ukrainska flyktingar. Tack vare en snabb insats av medlemmen Tommy Persson och styrelsen fick tre ukrainska kvinnor både tak över huvudet och förnödenheter inom ett dygn efter sin ankomst till Sverige.

TEXT: JAKOB GROMER **FOTO:** JOHAN NILSSON/TT

I skrivande stund befinner sig över tre miljoner ukrainare på flykt, enligt hjälporganisationen UNHCR. De flesta söker sig till grannländerna Polen, Ungern, Moldavien, Slovakien och Rumänien – och enligt ett scenario från Migrationsverket kan över 200 000 ukrainare fly till Sverige bara under våren.
Allt fler ukrainare tar sig till södra Sverige via färja från Polen.
I Sölvesborg, en timme norr om Malmö, ligger bostadsrättsföreningen Ljungaviken – en mindre förening med 16 lägenheter. I den relativt nybyggda föreningen finns en gästlägenhet som boende kan hyra.
Kvinnorna vill vara anonyma, men berättar att de tog sig till Sverige med bil via Polen, hela vägen från Ukraina. En resa som tog över tre dagar – med färja från Polen till Ystad och vidare med bil till Sölvesborg.
Tommy Persson, som bor i föreningen, märkte ett tydligt behov av tillfälliga boenden åt ukrainska flyktingar som har tagit sig till Sverige. När han insåg att föreningens gästlägenhet ekade tom tvekade han inte en sekund och tog kontakt med styrelsen.

– Allt gick väldigt fort, berättar Tommy Persson. Snabbt samlade ordförande Thomas Arvidsson ihop styrelsen som tog ett enhälligt beslut. Cirka ett dygn efter att Tommy Persson hade skickat förfrågan till styrelsen hade tre kvinnor som flytt kriget i Ukraina flyttat in.

– Gästlägenheten på 25 kvadratmeter är perfekt som ett tillfälligt nödboende. Den har dusch och toalett, ett litet kök och sovplatser. Nu har kvinnorna bott där i en vecka och de är jättenöjda och glada, säger Tommy Persson.

Många boende i föreningen hjälper till. Efter Tommys inlägg i föreningens facebookgrupp, där han skrev att alla som hade möjligheten att hjälpa till gärna fick göra det, dröjde det inte länge innan flyktingarna hade både hygienartiklar och mat.

– Folk i huset hjälper till väldigt mycket. Igår hade en medlem varit på affären och hämtat frukt som inte hade sålts över dagen, och många har samlat in saker som tandkräm, tandborstar, handdukar, allt för att ge flyktingarna ett typ av startkit, berättar han.

Än så länge står föreningen för alla kostnader. I vanliga fall brukar hyran för gästlägenheten vara 200 kronor per natt.

– Vi skulle kunna få pengar av Migrationsverket, tror jag. Men det är inget vi tänker på nu, säger Tommy Persson.

Föreningens ordförande Thomas Arvidsson är glad över engagemanget och menar att beslutet var lätt att fatta:
– Det hade lika gärna kunnat vara vi som behövde hjälp. Det var inga konstigheter, säger han.

Han var också engagerad i flyktingkrisen 2015, när många syriska flyktingar tog sig till Sölvesborg. Förutom att hjälpa till med kläder och andra förnödenheter, såg han också till att många fick praktikplatser och arbete.

– Nu är det nya människor som kommer hit, då får vi hjälpa dem också. Jag har den inställningen att det är många som behöver hjälp – och ingen kan hjälpa alla, men alla kan hjälpa någon. Lever man efter den devisen kan man hjälpa väldigt många.

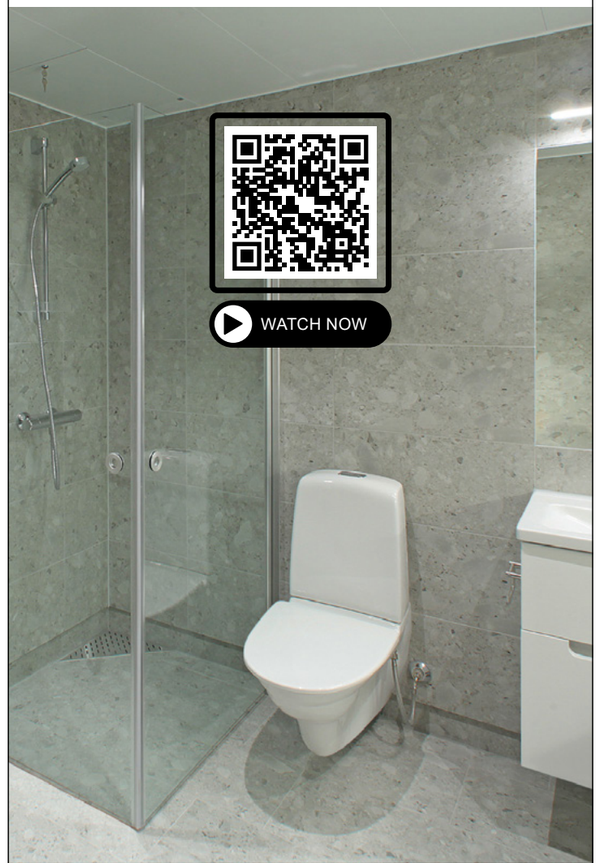
Erik Juhlin, pressansvarig HSB Stockholm, säger att intresset från deras medlemsföreningar har varit påtagligt. Allt fler föreningar ringer och har frågor om bland annat att tillfälligt få upplåta gästlägenheter och lokaler till ukrainska flyktingar, och hur de ska gå till väga.

– Det man huvudsakligen undrar är över är hur lagen, det juridiska och försäkringsfrågor fungerar vid sådana här situationer, säger han. ■

Stambyte på 10-12 dagar

Står du inför ett stambyte?

En komplett renoveringslösning med eller utan stambyte.
Tryggt, effektivt och de boende kan bo kvar.



Kontakta Anton Byström så berättar han mer:
+46 76 787 59 40
anton.bystrom@prebad.se

PreBad
By PartGroup

LIVET



Hampus Hollman har tagit sig ann kaoset i soprummet i bostadsrättsföreningen Uppsala Ekeby Industrihus.

“Soprum ligger mig varmt om hjärtat“

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Hampus Hollman, förvaltare, driftteknik och alltiallo hos bostadsrättsföreningen Uppsala Ekeby Industrihus möter upp på gårdsplanen utanför den gamla tegelbyggnaden som en gång i tiden inrymde Nordens största kakel- och keramikföretag, Ekeby Bruk. En pigg och vaken ung man som önskar mig välkommen och med bestämda steg visar vägen ner till sitt kontor, en halvtrappa ner i byggnaden som går under smeknamnet Trekanten. Härifrån övervakar och styr Hampus över det mesta när det gäller driften av föreningens 15 000 kvadratmeter stora fastighet. Hampus, nyss fyllda 26 år, berättar att kommunen var på väg att riva hela fastigheten 1982, som de några år tidigare köpt av Ekeby Bruk, men att fastigheten räddades av tre företagare som vill köpa den. Kravet från kommunen var då att de bildade en bostadsrättsförening, trots att det varken då eller nu finns några bostäder i fastigheten.

– Exakt varför kommunen ställde kravet på bostadsrättsförening har jag aldrig fått kläm på. Men det fungerar bra, även om det är lite speciellt eftersom det är så väsensskilda verksamheter i huset säger Hampus.

För här finns ett gymnasium, vårdcentral, tryckeri, konstnärsateljéer, en inredningsbutik, tandläkare, hälsocenter och ett antal tech-bolag - bland annat. En annorlunda mix med många utmaningar. Ett av de stora var sophantering och återvinningen.

– Förut var det ett enda kaos, säger

han. En väldig skillnad mot hur det är nu. Men låt oss ta det från början. När Hampus fyllde 18 år gick han inte ut på krogen, utan, som han berättar, i stället skaffade F-skatt och drog i gång sitt eget e-handelsföretag. Import av vedspisar för fritidsbruk från England.

– Mina föräldrar tyckte ganska snabbt att det tog upp lite för mycket plats i villan så jag hyrde in mig hos en av medlemmarna i brf Ekeby Uppsala Industrihus, berättar Hampus.

Väl på plats fick han snabbt upp ögonen för kaoset i soprummet. Ett av de största problemen var de enorma mängder kartong och emballage som snabbt fyllde upp soprummet. Sophämtarna fick åka skytteltrafik för att hantera detta. Han kontaktade vicevärden och undrade varför ingen tänkt på att köpa in en balpress och komprimera all kartong. Han fick inget egentligt svar, men beslöt då göra en egen kalkyl som visade på klara kostnadsbesparingar. Vicevärden och styrelsen tog del av kalkylen, beslöt att följa hans råd och köpte in en balpress. På köpet fick Hampus också jobbet att sköta om den. Detta ledde till att han började intressera sig för annat i fastigheten. Vicevärden visade runt, de tittade på undercentraler och annat.

– Då dök det upp en YH-utbildning till drift- och fastighetstekniker och det kändes perfekt, säger han. Jag kom in på den och gjorde sedan mitt projektarbete här i Trekanten – en energikartläggning av hela fastigheten. Den visade på att det fanns många möjligheter till energieffektivisering.

Strax efter examen blev han anställd på heltid av föreningen. Nu kunde han på allvar ta tag i sophanteringen, återvinning, energieffektivisering och mycket annat.

– Balpressen som komprimerade kartong var lätt att räkna hem, menar Hampus. Kostnaden minskade med mer än 50 procent per år. Från att hämta okomprimerat en gång i veckan kom sophämtarna en gång i månaden i stället. Men nu hade han ansvaret för hela soprummet och sorteringen var under all kritik, särskilt när det gällde brännbart.

Ett första steg var att inhandla ytterligare en maskin för hantering och komprimering av brännbart, det minskade volymerna men det löste inte problemet med allt felsorterat avfall.

– Lösningen var information i massor, stora texter och bilder, lås och passerkort hjälpte också till, säger Hampus. Men likväl var det en hel del som hamnade fel.

– Jag kunde oftast lista ut från vilken medlem det felsorterade avfallet kom ifrån och gick då helt enkelt tillbaka till dem med avfallet och uppmanade dem att göra om och göra rätt. I ett fall fick jag bära tillbaka ett antal säckar och verkligen säga till en av cheferna på företaget att nu fick de skärpa sig. Dagen efter hade de faktiskt infört sortering i sitt fikarum. Nu sköter de sig utmärkt.

> "Jag kunde oftast lista ut från vilken medlem det felsorterade avfallet kom ifrån."

– Ibland får man helt enkelt ”go all in” för att det ska bli ordning, säger han. Mycket handlar ju också om att förklara och vara pedagogisk. Vill du betala för att vi ska sortera om eller för att hanteringen kostar mer på grund av felsortering eller vill ni hellre göra något annat för pengarna?

Och belöningen för komprimering samt ordning och reda kom snabbt. Med den insparade pengarna kunde föreningen investera i ytterligare ett kärl, en elbur, för elsopor; lysrör, lampor och annat. Vilket gjorde att medlemmarna sparade ett antal vändor till återvinningscentralen.

– Vi fick också medel till att måla om och fräscha upp lokalerna, göra att det var ok att vara därinne, berättar Hampus. Ingen risk för att någon bara öppnar dörren och hivar in sina sopor.

Parallellt med soprumsutmaningen arbetade han med den andra stora utmaningen – energieffektiviseringen.

– Jag gick igenom alla punkter i den kartläggning jag gjort som examensarbete; undercentraler, belysning, hissar och ventilation. Jag bytte styrenheter, delar av belysningen, justerade in värmen, framledningsvärme, pumpar, trimmade in allt.

Till sin glädje såg han att besparingarna blev ännu bättre än vad han kommit fram till i sin rapport.

– Bara byte av styrning gav 10 till 15 procent lägre värmekostnad. Innan gick det ut värme mitt i sommaren. Vi sparade också in cirka 65 000 kronor årligen på fjärrvärmen. Byte till ledbelysning innebär en nästan löjligt kort payoff-tid. Dessutom såg jag till att belysningen släcktes på natten, innan brann den dygnet runt.

Hampus har uppmärksammats för sitt arbete. Andra brf:er har varit på studiebesök och de båda soprummen har använts som referensfall.

–Soprum ligger mig varmt om hjärtat, säger han med ett leende. Han har också gjort en film till Landstinget om sophantering som blivit efterfrågad. Dessutom hyrs han ut som konsult till närliggande bostadsrättsföreningar.

– Många styrelser tycker först att det mest är krångligt och kostar pengar, men förklarar man hur det hänger ihop blir de intresserade. Hur man moderniserar sin undercentral, byter till pumpar som förbrukar mindre energi, förbättrar cirkulation och ger en jämnare värme. Ny styrning som gör att det går att trimma in systemet mycket bättre. Schemat över centralen kan vara lite svårt att förstå, så det gäller att vara pedagogisk.

Hampus bor i bostadsrätt. Han är involverad i styrelsearbetet och självklart har han gett sig i kast med föreningens värme- och energisystem. Bara injustering av värmen gav en rejäl vinst. Investeringen i ett larm till pumpen har också redan betalat sig.

– Pumpen gick mitt i natten, men tack vare larmet kunde jag snabbt kontakta en rörmokare och få det fixat innan någon riktigt märkt av att temperaturen sjönk.

Hampus visar mig runt i de vindlande underjordiska korridorerna under Trekanten, de välskötta soprummen och väl intrimmade undercentralerna. Det märks att han trivs som fisken i vattnet.



> Många styrelser tycker först att det mest är krångligt och kostar pengar, men förklarar man hur det hänger ihop blir de intresserade.



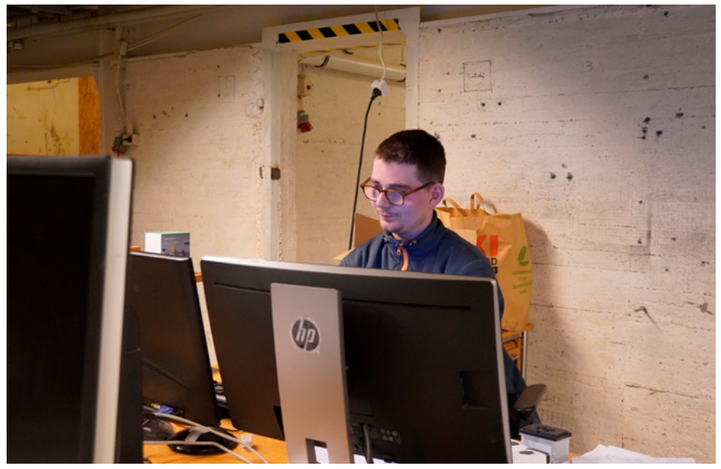
Sorteringen var enligt Hampus tidigare under all kritik, särskilt när det gällde brännbart.

Det är rent och snyggt och rören i undercentralerna lyser mot mig. Han visar nöjt på mätaren som indikerar energiåtgång och berättar om rejäla vinster. Nästa stora steg blir att öka automatiseringen, med belysning som styrs av rörelsedetektorer.

Åter på hans kontor säger han att förvaltning och skötsel av fastigheten handlar väldigt mycket om att våga vara kreativ i sina lösningar, vara ödmjuk, vara pedagogisk, förklara teknik, prioritera och filtrera. Ett arbete som aldrig slutar.

– Lyft också fram det positiva man kan göra med de sparade slantarna.

Hampus trivs bra med sitt arbete, det är kul, stimulerande och omväxlande. Men på sikt vill han bli ha sin egen firma och arbeta som konsult. Energioptimera, installera styr-och reglerteknik, arbeta med avfalls-, miljö- och återvinningsfrågor.


På grund av sitt framgångsrika arbete hyrs Hampus även ut som konsult till närliggande bostadsrättsföreningar.

Och det är inget snack om att firma Hampus, om en inte alltför lång framtid, kommer att dyka upp i en bostadsrättsförening nära dig redo att få ordning på såväl soprum som energianvändning.

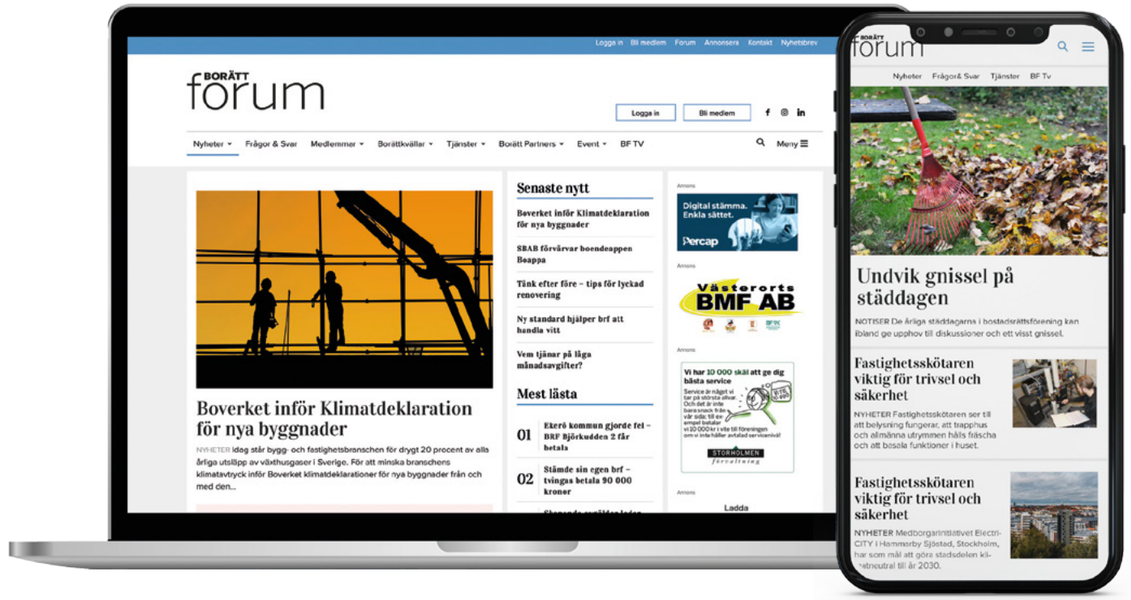
– Det är fortfarande så många bostadsrättsföreningar och andra som inte insett hur mycket det går att spara på transporter, effektivisering och i slutänden på miljön och klimatet, säger Hampus Hollman till mig innan jag tar farväl och åter går ut i det vårlika ljuset från en klarblå himmel.

Antagligen har han rätt. ■

Prenumerant? Nu får du tillgång till ännu mer material på vår webb!

På Borattforum.se kan du läsa tidningen direkt i telefonen – när du vill! Som medlem har ni tillgång till alla nyheter, reportage, frågor & svar samt Premiumklubben.

Kontakta info@borattforum.se för inloggningsuppgifter.



Så här gör du för att logga in:

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

BORÄTT forum

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

De vill dämpa konflikterna i huset

En skräckslagen gammal dam ropar på hjälp om natten. Paret på fjärde våningen har vilda fester och någon fyller sin lägenhet med skräp. Styrelsen sätts på hårda prov när konfliktnivån i huset stiger. Då kan en neutral part, som gjuter olja på vågorna, behövas.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** GRANNFRID

Göteborgsföretaget Grannfrid har specialiserat sig på att hjälpa bostadsrättsföreningar och hyresvärdar med konfliktlösning och att skapa bättre förutsättningar för människor med olika problem att klara sin vardag och leva i harmoni med sina grannar.

Företaget, som startades i somras, drivs av socionomerna Sandra Mellgård Davis och Jonas Halvarsson. De har båda lång erfarenhet av att ha arbetat med boendesociala frågor på HSB Göteborg. En stor del av deras arbete gå ut på att hantera störningar. Alltifrån högljudda bråk, lekande barn, fester eller folk som har tv:n på för högt. En styrelse i en bostadsrättsförening har ansvar för att utreda störningsanmälningar, men en styrelse har begränsat med tid, kunnande och resurser att förstå och hitta lösningar.

Dessutom är de ju grannar med de människor som är berörda.

– Vårt jobb är att träda in som en oberoende part och utreda. Vi gör hembesök och lyssnar in vad de olika parterna har att säga och förklarar vad som kan anses vara en störning. Ofta kan det bli bra redan där. Men ibland är det svårare. Ord står mot ord. Det kan behövas medling, ibland går det bra att ordna ett möte mellan parterna och diskutera lösningar. Men ifall konflikten är mycket infekterad är det bättre att man talar med parterna var för sig och försöka få dem att komma överens om sätt att samexistera i fastigheten trots konflikten, säger Jonas Halvarsson.

Han betonar att störningar ibland kan bottna någon form av missbruk eller psykisk ohälsa.

– Beroende på bakomliggande faktorer försöker vi hitta rätt resurser för att hjälpa den som stör eller har andra problem.

Den gamla damen som ropar på hjälp kanske behöver hemtjänstbesök på natten för att känna sig tryggare och hennes medicinering kan behöva justeras. Hushållet där det förekommer högljudda bråk kanske behöver hjälp med att komma i kontakt med kommunens familjerådgivning. Den som ligger efter med hyra eller avgifter kan få hjälp att lösa sina ekonomiska problem genom budgetsanering, skuldrådgivning eller socialtjänst. I särskilt ömmande fall kan de få styrelsen att gå med på en avbetalningsplan.

Ett inte ovanligt problem är boende med patologiskt samlande som fyller lägenheten med allsköns bråte. Det påverkar grannarna eftersom det både kan lukta och dra till sig skadedjur. I värsta fall kan sådana ärenden gå vidare till tvångsförsäljning och vräkning.

–Patologiskt samlande, även kallat samlarsyndrom, är en psykiatrisk diagnos. Det krävs att man bygger förtroende för att få till en långsiktig förändring. Den som samlar behöver hjälp med sanering och någon typ av uppföljande boendestöd.

Ofta upptäcks samlarbeteendet i samband med renovering. När en lägenhet är belamrad kan inte hantverkarna komma in och projektet fördröjs och fördyras. I samarbete med styrelsen och entreprenören är tanken att Grannfrid ska kunna förbygga problemen genom att informera och hjälpa de boende där problem uppdagats, så att lägenheter kan göras tillgängliga när hantverkarna behöver komma in.

– Vi arbetar för att människor i möjligaste mån ska kunna bo kvar, säger Sandra Mellgård Davis. ■



Sandra Mellgård Davis och Jonas Halvarsson hjälper grannar att hålla sams.

Boka en kostnadsfri riskanalys idag

Brandtätning - fastighetens viktigaste brandskydd!

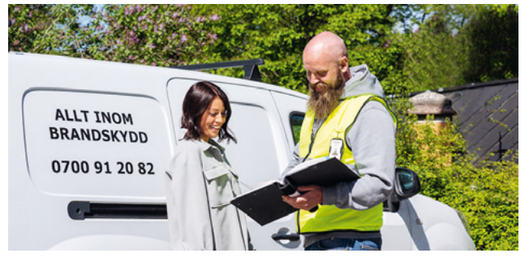
Hur ser brandcellerna ut i er bostadsrättsförening? Är de intakta, eller har de brister som gör att brand och rök snabbt kan spridas och orsaka stor skada?

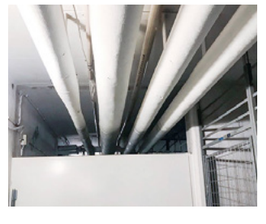
Täta brandceller köper tid för brandkåren, minskar skador i fastigheten och gör att utrymning kan ske säkrare.

Under 2021 har du möjlighet att boka in en kostnadsfri nulägesanalys av brandskyddet i föreningar som ligger i Stockholm och Mälardalen.

På vår hemsida hittar du information om våra tjänster och fler brandskyddserbjudanden.

www.brandfokus.se | info@ brandfokus.se | 08-522 775 77







Brandfokus
BRANDSKYDDS MÄSTARE



På taket till lägenhetshuset i centrala Västerås odlas det tomater för fullt. Här har Johannes Wätterbäck och Theres Lundén dragit i gång en odlingsgrupp.
Foto: Johannes Wätterbäck.

Gröna fingrar och gult vatten – få fart på odlingen i föreningen

Tomater, jordgubbsplantor eller potatis. Även på en asfaltsbelagd gård eller balkong i stan går det mesta att odla. Viktigast är engagerade medlemmar och några soltimmar. Att börja odla i en bostadsrättsförening kan dessutom ge positiva effekter inte bara för fjärilar, utan även föreningslivet.

TEXT: METTE CARLBOM



Att odla i krukor är ett bra sätt att avgränsa sin odling. Foto: Mette Carlbom

Farbror Gröns tips för den odlingssugna föreningen

- Sätt tydliga regler från början om hur det ska skötas, så undviker ni konflikter.
- Avsätt gärna ett utrymme i föreningen för material under höst, vinter och vår.
- Var medvetna om utmaningarna, eldsjälar kan flytta och rådjur äta upp skörden. Odling kräver också regelbunden tillsyn och mer jobb än många tror.
- Se till att få det rätt från början. Ta hjälp av en odlingsexpert och se till att ha en bra jordmån.

Är gården tråkig eller är er förening inte så pepp på att börja odla? Att sätta ut pallkragar eller krukor med jord är ingen stor kostnad för en förening, men trots det är många styrelser skeptiska till att dra i gång projekt. Det är i alla fall odlingsentusiasten Johannes Wätterbäcks uppfattning.

– Det kan vara att en styrelse tycker det är läskigt för att det blir stökigt, säger han.

För många är Johannes Wätterbäck mer känd som Farbror Grön från bloggen med samma namn, vilken han driver tillsammans med sambon Theres Lundén. De odlar kring hyreshuset i centrala Västerås. Värden där var positiv till odling, då var de snabba att haka på och dra i gång ett odlingsprojekt. De odlar även på flera ställen i staden, bland annat på en 100 kvadratmeter stor takterrass.

– Hyresvärdar brukar vara mer positiva till det än föreningar. Jag har fått den uppfattningen i alla fall, säger han.

Men att dra i gång odlingsprojekt ska inte heller romantiseras för mycket, det innefattar en hel del jobb och rädslan för att det ska se stökigt ut är inte helt obefogad.

– Ingen odling är ju jättesnygg från oktober till mars, säger Johannes Wätterbäck men lägger sedan till:

– Allt kan bli stökigt, så ha tydliga regler med vad som gäller.

Däremot slår han hål på ett av de argument mot odling i staden som brukar dyka upp. Något som råkar vara mångas stora skräck - råttor.

– Jag har aldrig märkt någonting. Råttor finns ju ändå i stan, men vi har aldrig haft något problem med det. Jag tror inte att den oron är befogad utan ofta används som förevändning för att projekt inte startas överhuvudtaget.

Sedan kan det alltid bli konflikter när det gäller gemensamma ytor, man har olika idéer och någon vill bestämma. Då hjälper det att ha tydliga ramar från början, tipsar Johannes Wätterbäck som också tror att konfliktpotentialen är mindre i just en bostadsrättsförening där folk är mer investerade i sitt boende.

– Det positiva är att odlingen blir som en katalysator för det sociala. Man börjat prata, lär känna varandra på ett annat sätt och det blir mera liv i området.

Men det kan också ge ett mervärde i form av en ökad trygghet.

– Förhoppningsvis kommer också de vuxna ut och blir mer delaktiga i vad barnen gör på gården. Vi har många gånger sett att vuxennärvaro är en bristvara, menar Johannes Wätterbäck.

Hur gör man det bra från början om förkunskaper inte finns?

– Ta hjälp av någon som är odlare, och inte bara trädgårdsmästare som inte alltid har kunskap i just matodling. Så man får jord som går att odla i över lång tid, tipsar han.

Sedan tycker han att man ska satsa på enkla grödor. Potatis, lite morötter och jordgubbsplantor. De kräver inte så mycket kunskap.

– Fast man kan misslyckas med allt, speciellt om man har brist på kunskap och inte har tålamod eller vilja, säger han.

Det underlättar också att ordna ett utrymme både för krukor och verktyg där även frön kan stå och gro till sig innan de är redo att planteras ut. Plantorna behöver dock ha en viss mängd sol varje dag, men en tråkig asfaltsplätt är inget hinder.

– Det funkar jättebra. Det är ett ganska smidigt sätt att ha det avgränsat och få det relativt snyggt ändå.

Då gäller det att ställa ut stora krukor, tänk på att tomater gärna vill ha 20 liter att växa i, eller pallkragar.

Har föreningen inte ens sol på gården? Då kan ni lyfta på blicken och inspireras av Mariette Glodeck, författare till boken ”Världens viktigaste trädgård”. Hennes odlingserfarenheter tar avstamp på balkongen på Södermalm i Stockholm. Fokus är inte främst att få mat till människor, utan till de djur som är en viktig del av en biologisk mångfald.

– I Storbritannien gjordes en undersökning som visade att vanliga trädgårdar i urban miljö står för 85 procent av all nektarproduktion. Det som är så mäktigt med en balkong är att där gör du ännu större skillnad. Där startar du med bara betong och där kan du skapa en miljö som hjälper djur att överleva, säger hon.

Men vad kan man egentligen odla på en balkong? Frågar man Mariette Glodeck verkar det mest vara fantasin som sätter gränsen.

– Det första man måste tänka är att åt vilket håll är balkongen vänd, det kan skilja flera klimatzoner.

Det andra, och kanske viktigaste, är att ta reda på hur mycket tyngd balkongen klarar. För här går det att få in mycket genom att plantera i lager, på sin egen balkong hade hon en hel syren.

– Syren Palibin är ett jättehärligt träd.

Det blommar senare än andra men med mycket mer doft. När jag öppnade sovrumsfönstret på morgonen kände jag doften av syren på tredje våningen.

Under det kan man plantera perenner, till exempel smultron och djupt ner i jorden gräver man ner vårlökar. Uppstammade bärbuskar blir också fina små balkongträd som man kan plantera annat under.

Så hur kan en förening bidra till balkongodling? Att starta en kompost på föreningens innergård är ett första steg för att underlätta.

– Plötsligt har man ett enkelt sätt att hantera trädgårdsavfall i stället för att skeppa i väg det, säger Mariette Glodeck.

Samtidigt leder det till att ny jord produceras lokalt, ingen anledning att köra till butiken och inhandla ny jord i plastsäckar.

Hon berättar också hur hon brinner för att skapa biologisk mångfald. Föreningen kan se balkongodling som ett sätt att bidra till att skapa gröna korridorer i staden mellan den vilda miljön som finns kvar.

– Jag har hört om föreningar som kommit fram till en viss summa per balkong. Men man får inte köra över någon, det är viktigt att alla är med på det.

Hon har själv nu lämnat balkongen för en större trädgård med ännu mer utrymme, syrenträdet flyttade hon med till den nya trädgården, och ger tipset att utomhus vattna sina odlingar med så kallat ”guldvatten”, alltså vatten blandat med urin. För den ovana odlaren kan det kanske tyckas en smula äckligt, men enligt Mariette Glodeck är det tvärtom ett bra sätt att ta tillvara näring i stället för att spola bort det med dricksvattnet. Men hon medger att hon, innan hon utvecklade sin passion för odling, hade en annan inställning.

– Jag tyckte gråsuggor var äckligt och spindlar var läskiga. Nu har jag hela huset fullt av spindlar och de är mina husdjur nu. De gör ett väldigt viktigt jobb allihop. ■



Foto: Jonathan Stenvall

Mariettes tips för en hållbar balkongodling

- Ta reda på vilket väderstreckbalkongen står i och hur många soltimmar den får.
- Slopa torvjorden, den är inte bra ur hållbarhetssynpunkt. Om ni inte har en gård, se över hur föreningen kan uppmuntra till odling på olika sätt.
- Ha hellre färre stora krukor än flera små, det blir enklare att vattna.
- Undvik att köpa färdiga ettåriga växter om vill odla hållbart. Satsa i stället på perenner eller driv upp ettåringar från frön.

TUBUS SYSTEM
Pipes Reborn.

VI TILLVERKAR NYA
RÖR **INUTI** DE GAMLA



Tubus System är en av Europas ledande aktörer inom relining. Med maximal effekt och minimal störning förlänger vi livslängden på era spillvattensystem med upp till 50 år. Mer information om oss finner ni på: www.tubussystem.se
Kontakt: Karin Forsman 031-383 80 21



Valet av entreprenör extra viktigt vid plåtarbeten

Ett dåligt plåttak kan kosta bostadsrättsföreningen mycket pengar, därför är det viktigt att styrelsen har koll på plåttakets skick. ”Låt någon med rätt kompetens kontrollera taket med jämna mellanrum”, säger David Frykman, VD på Kompentens Plåtslageri.

På äldre plåttak kan läckage uppstå vid gamla infästningar, till exempel säkerhetsanordningar, eller i plåtens skarvar. För att åtgärda brister som dessa är det viktigt att tänka på vem man anlitar – och att de har rätt kunskaper för jobbet.

KOMPETENS PLÅTSLAGERI är ett familjeföretag som gått i tre generationer med erfarenheter sedan 1979 då Bo Frykman, far till nuvarande ägaren David Frykman, drev takföretag i Stockholm. Det genuina intresset för hantverket och den långa erfarenheten speglar sig i utförandet – något som syns på deras arbeten.

– Ett viktigt ord för oss är standard. Oavsett vilket arbetslag hos oss som gör arbetet kommer resultatet bli lika bra. Vi har helt enkelt en intern standard – för att försäkra kunden om att arbetet blir ordentligt utfört, säger David Frykman.



Bo Frykman 1981.

SOM BOSTADSRÄTTSFÖRENING är det viktigt att entreprenören verkligen gör det den har åtagit sig att göra. Det ska vara smidigt, samtidigt som styrelsen inte ska tvingas till onödigt styrelsearbete.

– Vårt mål är att vara en behaglig partner som gör hela arbetet åt föreningen. Bostadsrättsföreningens styrelse ska inte behöva jobba – utan vi vill ta den bördan från styrelsen. Allt från kommunikation med medlemmar till aviseringar sköts direkt av oss, berättar David Frykman.

I upphandlingar är det inte ovanligt att ÄTA-kostnaderna, det vill säga tilläggskostnader utöver det fasta priset, uppgår till 10 – 20 procent av den totala kostnaden. Ett fast pris för en takrenovering kan alltså bli mycket dyrare än utgångspriset – något man som bostadsrättsförening måste tänka på.

– Vi har alltid som mål att det inte ska bli något extra arbete. Vi försöker alltid göra en bra förundersökning för att minimera riskerna för ÄTA-kostnader, på så sätt kunden slipper oroa sig för tillkommande kostnader som hade kunnat förutses, säger David Frykman. ■

SPONSRAD AV

TK KOMPETENS PLÅTSLAGERI

Kompetens Plåtslageri är en bifirma till DM TAK AB för den del av verksamheten som avser plåtslageriarbeten. Kontakt: 08-649 10 10.

PREMIUMKLUBBEN
– mängder av fina erbjudanden från våra partners!

I samma ögonblick som er förening blir Premiummedlem i Borätt Forum får ni tillgång till mängder av erbjudanden och förmåner från våra partners. Alltifrån digitala energilösningar till måleri, renovering, elinstallationer till juridik och brandsäkerhet. Partners som borgar för en trygg upphandling, genomförande och leverans.

Som Premiummedlem har du även tillgång till vår tidning, kostnadsfria digitala utbildningar samt rådgivning och support till rabatterade priser. 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 Premiumklubb?
Kontakta oss på info@borattforum.se eller på tel 08–520 252 02

Vi är ett byggkonsultföretag inriktat på entreprenader, status, upphandling och projektledning inom fastighetsbranschen samt avflyttningsbesiktning.

Vi över 20 års erfarenhet av olika typer av VVS-arbeten. Vi utför alla typer av arbeten inom VVS, service, underhåll och vvs installationer.

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

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 m.m.

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

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

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.

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.

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

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

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

Rävisor AB jobbar enbart med Brf-ekonomi i och juridik. Vår ambition är att ha marknadens bästa revisionserbjudande, med professionell service, smart IT-stöd, tillgänglighet och konkurrenskraftiga priser. info@ravisor.se

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

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

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

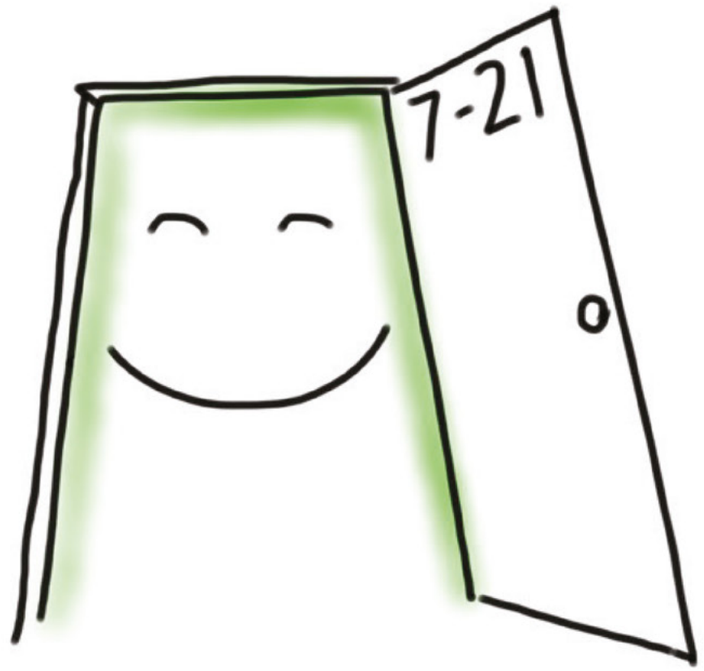
Försäkringsförmedlare och skadekonsulter sedan 1973. Vi hjälper föreningar att hitta rätt försäkringslösning till rätt pris och att få rätt ersättning efter skada.

Vi hjälper bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med ett effektivt brandskydd. Vi ställer höga kompetenskrav på våra anställda, samarbetspartners och leverantörer samtidigt som vi värnar om en bra arbetsmiljö.

Vi har räddat liv & ökat säkerheten på väg i mer än 55 år. Vi är originalet av Farthinder och Slangbryggor. Vi kan med vår stora produktbredd alltid erbjuda er attraktiva produkter.

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

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 och 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 Elisabeth Dansk, 072-565 65 33.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

www.storholmen.se | info@storholmen.se | 08-520 252 00

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: Jag undrar vad som gäller angående moms då man har IMD. Vilken moms är avdragsgill?

SVAR: Om föreningen redovisar moms enbart för att de har IMD får det endast dras av moms som avser det. Till exempel om föreningen vidaredebiterar sina medlemmar för förbrukning av el så ska moms redovisas på medlemmarnas avier för elen. Samma momsbelopp som föreningen får in i intäkt från medlemmarna får föreningen dra av på kostnader som avser elförbrukningen. Har föreningen avläsning av elen får det dras full moms på den kostnaden.

/Sabina Rubinstein, TEAM EKONOMI, STORHOLMEN FÖRVALTNING

FRÅGA: Ska föreningens försäkring alltid nyttjas vid vattenskador i en bostadsrättslägenhet?

Om skadan fuktat till exempel cementgolvet under golvets ytskikt och avfuktning måste göras - innebär det då att avfuktning, skadat golv, skåp etcetera ska ersättas med föreningens försäkring. Därefter är det upp till föreningen att bevisa att den boende varit försumlig och begära ersättning för självrisken?

Vad har bostadsrättstilläggsförsäkringen för funktion vid vattenskador?

SVAR: Generellt så anmäler vi skador till föreningars försäkringsbolag gällande föreningens del av skadan och de gör därefter bedömningen om skadan uppgår till självrisken.

Det åligger föreningen att utreda och åtgärda sin del av skadan vilket inte berör ytskiktet hos medlemmar om inte det rör sig om en trycksatt vattenledningsskada, då ser reglerna annorlunda ut. Bostadsrättstillägget täcker medlemmens ytskikt vid vattenskador men dock inte vid vattenledningsskador.

/Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: En medlem har informerat styrelsen i föreningen att han har fått skador i kaklet i badrumet och är osäker om ytskiktet skulle vara skadat. Han tror att skadan är orsakad av vibrationer från en granne som renoverar.

Personen har även bett styrelsen ta dit en besiktningsman som ska titta på om ytskiktet är skadat. Vi undrar över vem som ska stå för besiktningsmannen i denna fråga. I föreningens stadgar är medlemmarna själva ansvariga för ytskiktet i badrummet och därefter är det föreningen. Har ni någon bra råd för hur vi ska hantera detta rätt?

Våra tankar går kring att be medlemmen att kontakta sin egen försäkring (då det gäller skador på hans badrum). Men just gällande om det är vi eller han som ska hitta och betala för en besiktningsman är vi osäkra över.

SVAR: Vi gör bedömningen att det är medlemmen själv som borde ta ut en besiktningsman. Då det verkar som att skadorna rör medlemmens ytskikt i badrummet och det inte verkar röra sig om fara för fastigheten så ligger det inte på föreningens ansvar. Om det dock visar sig att tätskiktet har brutits så åligger det föreningen att undersöka och åtgärda skadan som avser föreningens del men det sker ju först i ett senare skede.

/ Linn Gilbertsson, 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?

Jurideko
Svarar på juridiska frågor för bostadsrättsföreningar.

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

Brandkontoret
Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

Vattenfall InCharge AB
Svarar på allt vad gäller elbilsladdning för din bostadsrättsförening eller fastighet.

CERTEGO
Komplett 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.

Tubus System
Genom relining med Tubus System renoveras dina avloppsrör och blir som nya utan att du behöver riva ut gamla rör eller befintliga stammar.

Västerorts BMF
Vi har gedigen erfarenhet av totalservice inom mark & anläggning, transport och utemiljö.

Fixit!
Vi hjälper till med det mesta oavsett om du är privatperson eller företag. Forsla skräp, montera möbler med mera.

DWOQ Project Management
Projektledning för socialt intensiva miljöer.

Friendly Power
Vi bidrar till ett bättre klimat genom att förse byggnader med förnybar el genom solceller.

Storstadens bygg
Vi är totalleverantör inom bygg, anläggning och fastighetsrelaterade tjänster.

Stockholm Exergi
Stockholmarnas energibolag. Vi tryggar Stockholmsregionens tillgång till värme, kyla och el

Rävisor
BRF-experten med erfarna BRF-revisorer.

Brandfokus
Vi hjälper bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med ett effektivt brandskydd.

Midsummer
Midsummer är ett svenskt företag som tillverkar och installerar solcellstak med 90 % lägre koldioxidavtryck än traditionella solpaneler.

JG Byggkonsult & Besiktning AB
Status- & entreprenadsbesiktningar, projektledning & upphandlingsstöd.



QUIZ!

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: Vad stämmer angående bostadsrättsföreningens uppbyggnad?

A. Föreningens styrelse kan själva ta alla beslut som har med föreningen att göra, så länge de är firmatecknare.

B. Föreningen är demokratiskt uppbyggd där föreningsstämman är det högst beslutande organet.

C. Enstaka medlemmar i föreningen kan få utslagsröst om de har störts insatsandel i föreningen.

Fråga 2: Vad betyder grundavgift i en bostadsrättsförening?

A. Detta är årsavgiften utan påslag för eventuell förbrukningskostnader såsom bredband och tv.

B. Det är en summering av insats, överlåtelse och pantsättningsavgift i en bostadsrättsförening.

C. Detta är ett äldre uttryck för insats.

Fråga 3: Vilken statlig myndighet utser intygsgivare av kostnadskalkyler och ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar?

A. Boverket.

B. Bolagsverket.

C. Fastighetsmäklarinspektionen.

Fråga 4: I vilken lag föreskrivs hur kallelse till en föreningsstämma ska ske?

A. I bostadsrättslagen.

B. I lagen om kallelse och förfarande i ekonomiska föreningar.

C. I lagen om ekonomiska föreningar.

Fråga 5: Kan en bostadsrättshavare fritt hyra ut sin lägenhet via tjänster som AirBnB?

A. Ja, kortare uthyrningar påverkar inte föreningens verksamhet.

B. Nej, det kan räknas som verksamhet och dessutom kräva styrelsens godkännande.

C. Ja, eftersom bostadsrättshavaren har rätt att fritt förfoga över sin lägenhet.

Fråga 6: Vilken förutsättning enligt nedan medför alltid att företrädare för en bostadsrättförening äger rätt till tillträde av en lägenhet?

A. Om bostadsrättshavaren är sen med betalning av årsavgift.

B. Om det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

C. Om det pågår en tvist om förverkande av nyttjanderätten till lägenheten.

Fråga 7: Vad är sant avseende vinstutdelning i en bostadsrättsförening?

A. Vinstutdelning ska fördelas efter insatserna om inget annat har bestämts i stadgarna.

B. Vinst får aldrig delas ut i bostadsrättsföreningar.

C. Stämmobeslut om ändring av stadgar avseende grunderna för vinstutdelning måste fattas enhälligt.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

Facit: 1B, 2C, 3A, 4C, 5B, 6B, 7A





SKADEFRÅGAN



ERIC RUBENSON
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 mellan 1990 och 2003.

Kontakt: info@borattforum.se

Bostadsrättstillägg - ja eller nej?

”Vår förening har länge funderat på att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som tillägg till vår fastighetsförsäkring. Vad finns det för fördelar och nackdelar med detta? Om vi gör det, kan medlemmarna säga upp de bostadsrättstillägg de har genom sin hemförsäkring?

Det finns både för- och nackdelar med ett gemensamt bostadsrättstillägg.Ur föreningens aspekt är det tryggt att veta att ingen medlem saknar det försäkringsskydd de behöver för att få ett skydd för den underhållsskyldighet som följer av medlemskapet, eftersom föreningen oftast är den som betalar reparationsfakturor i samband med en skada. Därigenom gör de utlägg för medlemmens räkning som de riskerar att inte få betalt för om medlemmen i fråga saknar egen försäkring och inte heller har egna medel att betala med. Dessutom blir skaderegleringen enklare genom att en och samma skadereglerare på försäkringsbolaget reglerar såväl föreningens del av skadan som medlemmens.

En nackdel för föreningen är att försäkringspremien blir högre. I de flesta fall väljer föreningen att inte höja avgifterna för att på så sätt kompensera den tilläggskostnad som bostadsrättsförsäkringen innebär.

Den största nackdelen är dock att skadeutbetalningar avseende bostadsrättstillägget belastar föreningens försäkringsresultat vilket på sikt kan leda till högre premier och självrisker avseende föreningens fastighetsförsäkring.

Skillnader och likheter Gemensamt för alla försäkringsbolag är att deras bostadsrättstillägg gäller för skador inne i lägenheten som medlemmen har ett underhållsansvar för enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar samt för sådan fast inredning i lägenheten som medlemmen (eller tidigare medlem) har bekostat. Detta är det grundläggande krav som ska ställas på en sådan försäkringsprodukt. Samtliga bolags bostadsrättstillägg gäller också för brand-, vatten- och inbrottsskador samt för skador på hushållsmaskiner (diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, kyl, frys och spis) och glasrutor. Men utöver detta har bolagen de senaste åren gjort förändringar i sina villkor vilket har skapat stora skillnader mellan bolagens tilläggsförsäkringar.

Till att börja med har vissa bolag fullvärdesförsäkring, vilket innebär att man inte har satt någon övre gräns för försäkringsersättningen, medan andra bolag har begränsade försäkringsbelopp, till exempel 150 000 kronor eller 500 000 kronor. Fullvärdesförsäkring är självklart mer värdefullt för medlemmen.

Vidare har vissa bolag infört ålderavdragsbegränsningar, vilket också är en stor fördel för medlemmen. Utan en sådan begränsning av åldersavdragen kan den sammanlagda summan vid en skada i en lägenhet med äldre standard bli hög, men om man har sin försäkring i ett bolag som har en ålderavdragsbegränsning blir medlemmens kostnad för åldersavdragen högst 10 000, 15 000 eller 20 000 kronor, beroende av vilket bolag man har valt. Många bolag har också ett s.k. allriskskydd, vilket innebär att man kan få ersättning för skadehändelser som uppkommer plötsligt och oförutsett men inte kan hänföras till brand-, vatten- eller inbrottsskador. Slutligen finns det också försäkringsbolag som även lämnar ersättning för det yt- och tätskikt i ett badrum som har läckt, vilket givetvis är en jättestor fördel för den drabbade medlemmen. Förutsättningen är dock att yt- och tätskikt har utförts av en behörig entreprenad samt att det finns ett så kallade kvalitetsdokument utfärdat.

Sammanfattningsvis Att teckna en gemensam bostadsrättsförsäkring som tillägg till fastighetsförsäkringen är bra, både för föreningen och för medlemmen. De allt större skillnaderna mellan bolagens villkor gör dock att det är svårt att lämna en entydig rekommendation huruvida medlemmarna i så fall kan säga upp sitt bostadsrättstillägg i hemförsäkringen. Det vore olyckligt om medlemmens hemförsäkringsbolag har en bättre omfattning än det bolag där föreningen har tecknat sin fastighetsförsäkring. Å andra sidan kan medlemmen spara in på sin egen försäkringskostnad genom att säga upp tillägget i sin hemförsäkring. Premiebesparingen per år är mellan 300 kronor och 1 200 kronor, beroende av vilket hemförsäkringsbolag man har. Det bästa rådet jag kan ge är att informera medlemmarna om hur föreningens bostadsrättstillägg gäller så att medlemmen själv kan jämföra och ta eget beslut om man vill behålla sitt privata bostadsrättstillägg eller inte. ■

KRÖNIKA



ANNIKA BROMMESSON
Arkitekt och miljöpsykolog med fokus på neuroarkitektur och delägare i Neuroarkitektur Sverige.

Kontakt: redaktionen@borattforum.se

Den livsviktiga hemkänslan

> Vi gör våra byggnader och efteråt gör de oss. De styr våra liv"
>
> *Winston Churchill, 1922*

Är det individuellt vad man trivs med? Nej, nästan inte alls!
Vi vet för det mesta vad vi trivs med, men vet vi varför?

Det finns ställen där de flesta omedelbart känner sig tillfreds och är beredda att slå ner sina bopålar åtminstone tillfälligt. Platser som inger hemkänsla. Och att känna sig hemma är bokstavligen livsviktigt för oss. Att känna sig hemma innebär att trivas och må bra. Och när vi trivs fungerar vi som bäst, både till kropp och själ. När vi mår bra får vi kraft att leva vårt liv och lyckas med våra intentioner. Det handlar inte om snyggt eller fult. Absolut inte! Trendriktig arkitektur, inredning eller god smak är inte hemligheten bakom hemkänsla och trivsel, fastän många inredningsmagasin och fastighetsbolag i inbjudande bildreportage vill locka oss att tro att det. Hemkänsla eller motsatsen, att inte känna sig hemma grundar sig på hur vår hjärna fungerar och har fungerat allt sedan våra förfäders liv i den vilda och farofyllda naturen. Att trivas är ursprungligen en fråga om överlevnad och reproduktion och om våra starkaste drivkrafter; att undvika det obehagliga och att söka det som känns bekvämt, njutbart och tryggt. Vi behöver förutsättningar som möter våra grundläggande behov och några av de främsta är att känna sig trygg, fri och att höra till.

Hemkänsla kan uppstå litet överallt. Den behöver inte vara knuten till en specifik plats eller grannskapet där vi bor, även om karaktären på miljön runtomkring oss påverkar. Det kan vara ett kort besök – som när man tar en korv på Circle K, likaväl som en arbetsplats, ett hotellrum, ett hus, ett torg, en stad. En glänta i skogen eller en rastplats vid vägen. Men det kan också gälla för ett sammanhang eller en situation. Vi kan känna oss hemma bland vännerna på en digital plattform, i en speciell arbetssituation eller bland medlemmarna i föreningen.

Det finns portar och trapphus som liksom omsluter en med en vänlig känsla. Vi kan förnimma några sekunders lycka när vi möter en vänlig blick eller växlar några vänliga ord med grannen. En skön sittplats under trädet utanför porten där vi bor, eller en skyddad plats med utblick över torget där vi kan betrakta folklivet kan ge oss en fin stund av stillhet.

Hemligheten bakom den livsviktiga hemkänslan är att när vi trivs stängs kroppens stressystem av och kopplar på vårt lugn-och ro system. Hjärnan får en dusch, en ”änglakyss”, av måbra-hormonerna dopamin och oxytocin, vilket får vår kropp och själ att må bra och återhämta sig. När vi känner att vi trivs blir vi både klokare, snällare, vackrare, friskare, mer kreativa och presterar bättre.
Det lustiga är att de allra flesta människor reagerar på samma sätt på vissa komponenter i miljön. Vi är alla unika, men över 90 procent av våra känslomässiga reaktioner är allmänmänskliga. Det vill säga att vi skrattar, gråter, njuter av och är rädda för ungefär samma saker världen över. De sköna miljöerna har vissa drag gemensamma:
De är småskaliga, överblickbara, där finns intressanta detaljer som stimulerar sinnena och där finns en närhet till naturen. Träd, vatten, fåglar. Vi gillar platser som har ”något mer att erbjuda” lite mystik, känslan att något intressant finns runt hörnet.
Men hemkänslan består av något mer – att vara socialt accepterad, att höra till. För den som tvingas fly slås sammanhangen sönder och det krävs mycket för att bygga upp en hemkänsla igen.
Hemkänslan eller bristen på hemkänsla och tillhörighet styr våra liv. Och det är inte ett dugg mystiskt.
Det beror helt enkelt på hur vår hjärna är formad och fungerar. ■

ANNONS



Foto: BRF Kumminen 2, Örebro. Installerad effekt: 57 kWp Fotograf: Mattias Hamrén

Hur får man ut mesta möjliga av sin solcellsanläggning?

En solcellsanläggning är en långsiktig investering vilket gör att valet av ingående komponenter kommer bestämma hur säker, flexibel och ekonomiskt hållbar anläggningen är nu och framöver.

Tänk långsiktigt vid upphandling! Det är antal producerade kWh över tid som betalar tillbaka anläggningen och inte högst installerad effekt.
Produktgarantin är viktig! En lång produktgaranti ger en tryggare investering. För många standard-paneler är produktgarantin inte mycket längre än avbetalningstiden vilket ger en osäker investering.
Effektgarantin anger hur mycket av ursprungseffekten som tillverkaren lovar efter ett visst antal år. Välj en leverantör som ger en produkt-garanti som matchar effektgarantin för en mer lönsam och säker solcellsanläggning.
Dimensionera rätt från början men tänk även framåt. Hur kan vi utöka anläggningen på ett smidigt sätt och hur kommer energibehovet se ut framöver?
Gemensam el eller ”IMD” (Individuell Mätning och Debitering) gör att även lägenheterna får ta del av den egna solenergin. Då används en större del av solelen inom fastigheten vilket är mer lönsamt och ni kan samtidigt investera i en större anläggning vilket är mer kostnadseffektivt.
Sedan årsskiftet är det tillåtet att dela energi mellan byggnader i ett kompletterande nät. Det ökar egenanvändningen av solelen ytterligare och möjliggör en större solcellsanläggning.
Att välja en installation där växel-riktaren fasbalanserar energi-förbrukningen gör att ni kan använda huvud-säkringens hela kapacitet. Med detaljerad mätning får ni underlag för framtida beslut. Att kontrollera effektuttaget skapar förutsättningar för ökad utbyggnad av bland annat elbilsladdning.
Om man i samband med takrenovering monterar solcellspaneler spar man mycket av kostnaden för taksäkerhet.
Att vara flexibel i när man förbrukar elen i beroende till hur belastat elnätet är kommer bli mer och mer värt. Om man tar på sig "framtids-glasögonen" borde varje installation av solcellslösningar vara förberedd för ett energilager och varje laddstation vara förberedd för en extern styrning. Laddning och styrning av laddning eller uttag av energi är en del av lösningen på dagens effektbrist och en möjlighet till både intäkt och besparing.
Se solcellssystemet som en del av energiförsörjningen och inte som en enskild enhet.
Glöm inte heller att det går oftast att sänka energikostnaderna rejält genom att sänka förbrukningen.
Minska klimatavtrycket samtidigt som ni skaffar en passiv intäkt under 50 år.

FRIENDLY POWER

Friendly Power AB | www.friendlypower.se | info@friendlypower.se | Erstagatan 24, Stockholm | 070-774 1055

Miele

Dags att uppdatera **tvättstugan**? Då har du hamnat rätt.

Miele Professional erbjuder marknadens mest hållbara tvättutrustning. En energisnål maskinpark med lång livslängd ger både högsta miljöhänsyn och bäst totalekonomi för föreningen.

Maximal driftsäkerhet och en uppskattad användarvänlighet skapar goda förutsättningar för smidigt tvättande och en nöjd BRF.

Miele Professional. Immer Besser.



Skanna QR-koden och hitta en Miele Professional partner nära dig för ett kostnadsfritt hembesök med offert.

www.miele.se/professional