NUMMER 6/2022 - ÅRGÅNG 38 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



JONAS GRANBERG BESIKTNINGSMAN:

Vår kunskap är din trygghet

Lars Weiss:

Så kan vi undvika en fastighetskris

Fem frågor till nya bostadsministern

URBANA VILLOR SLUTA SLÖSA - ÅTERANVÄND **BATTERIER**
NYA BRF-LAGEN **RÄKNA MED EFFEKTAVGIFT** SJÄLVFÖRSÖRJANDE PÅ EL

Upphandling och teknik

Med dagens teknik så går det exempelvis att slippa fuskbygge. I numret hittar du artikeln om appen som ger dig koll på hantverkaren. Bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare har råkat ut för entreprenörer som både saltar notorna och slarvar med utförandet. Men med hjälp av appens teknik går det bland annat att fastslå hantverkarens identitet.

Möt arkitekten Cord Siegel som vunnit flertalet priser inom arkitektur i Malmö. I detta nummer kan du se bilder på hans projekt ”Urbana villor” - föreningen med havsutsikt och utan lån.

Bostadsministern Andreas Carlsson (KD) svarar på fem snabba frågor om hur bostadsmarknaden påverkas framöver.

Visste du att cirka 78 procent av alla nybyggda badrum är felbyggda? Sajad Mirkhalafi från badrumsbesiktningar berättar att alla våtrumsskador idag kostar samhället över sex miljarder kronor per år. Hur förhindrar man det? Sajad ger flera tips.

Den stora snackisen handlar dock fortfarande om elpriser och energi. Priset på el har dock sjunkit under oktober. Vissa dagar tjänade vi på elen. Elstödet från regeringen är även på gång. För tillfället kan bostadsrättsföreningar pusta ut. Den sagan är dock inte slut ännu eftersom vi närmar oss jultider – då både lampor och värme behövs som mest.

Precis som ovan nämnt så närmar sig julen med stormsteg. Redaktionen på Borätt Forum önskar er alla en riktigt fin och härlig jul tillsammans med nära och kära.

God jul och gott nytt år önskar Redaktionen!



DAVID MORO
REDAKTÖR 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 6 • 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
Annika Gerendas
David Moro
Arturo Arques
Leif Hässel
Josefin Utas
Erik 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

Föreningen sänkte elförbrukningen med hjälp av säkerhetsdörrar.

Säkerhetsdörrar är inte bara bra för ökat brand- och inbrottsskydd, de kan även bidra till sänkt uppvärmningskostnad – så blev det för BRF Solhöjden.


Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skellefteå.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skellefteå huserar i en fastighet byggd 1936. När de bytte till säkerhetsdörrar hade de haft originaldörrarna på plats i över 85 år, och dessa var både otäta och osäkra. Orsaken till bytet var att man ville höja brandsäkerheten och slippa buller från trapphuset inne i lägenheterna, men en oväntad följd blev att man även sänkte uppvärmningskostnaden.

– Säkerhetsdörrarna är täta så att när vi satte in dem blev vi tvungna att sänka temperaturen i lägenheterna för det blev plötsligt för varmt. Det var för att det inte längre kom in kalluft från trapphuset. Tidigare har vi behövt ha trapphusen uppvärmda eftersom luften tog sig in i lägenheterna vilket har varit ett kostsamt problem speciellt på vintern, men nu kan vi sänka temperaturen främst i trapphusen och källaren, men också i lägenheterna, säger Emil Edström som är ordförande i bostadsrättsföreningen.

De beräknar att de har sparat drygt 10 procent på uppvärmningskostnaden i och med bytet till säkerhetsdörrar. Efter den injustering de nu även ska göra av värmesystemet – för att jämna ut temperaturen mellan lägenheterna – beräknar man spara ytterligare cirka 10 procent. Det innebär att dörrbytet och injusteringen tillsammans ger en besparing på 20 procent per år. I tider av höga räntor och elpriser är detta något som uppskattas av hela föreningen för att motverka avgiftshöjningar. Dessutom innebär det att säkerhetsdörrarna betalar av sig själva.

– Dörrarna vi köpte var medvetet dyrare för vi valde med spegelutförande precis som originaldörrarna. Men i och med att vi nu kan kallställa både källare och trapphus blir det en oväntat bra återbetalning på dem i form av minskade uppvärmningskostnader i minst 50 år framåt, säger Emil Edström.

Ville ha en specialist

Bostadsrättsföreningen Solhöjden är den äldsta HSB-föreningen i Skellefteå. Fastigheten är ett tvåvåningshus som består av tre trappuppgångar med sex lägenheter i varje trapphus samt en stor källare.

Secor fick uppdraget att installera säkerhetsdörrarna. Arbetet tog cirka två veckor.

– Vi aviserade med fullmakter, sedan tog de en trappuppgång i taget. Alla var väldigt nöjda efteråt, säger Emil.


Emil Edström.

I upphandlingen var inte Secor billigast. En byggfirma var snäppet billigare, men föreningen valde ändå Secor. Anledningarna var främst två: Dels på grund av att det var stora, tunga dörrar på grund av spegelkonstruktionen, då kändes det tryggt att ta in en firma som är specialister på just dörrbyten och slippa risken för skador i trapphusen. Dels ville man ha speglarna på plats ifrån fabrik. Hade man valt den andra firman så hade inte kvaliteten på dörrarna kunnat garanteras på samma sätt, då de skulle ha hemmasnickrat utseendet och lackerat på egen hand.

– Den lilla prisskillnaden spelade inte så stor roll för det kändes mycket bättre att välja ett företag som jobbar med detta dagligen och slippa eventuella kostsamma åtgärder i framtiden. Det kändes tryggare med Secor och vi sparade tid, säger Emil Edström.

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

SECOR
Säker dörr. Säker installation.



Så kan kraftvärmen lösa Stockholms elbrist

Elbrist och föränderliga elpriser skapar ett osäkerhet läge inför den kommande vintern. Samtidigt växer Stockholm så det knakar, och tillväxten ställer allt högre krav på elnätet och elproduktionen. Här spelar de lokala kraftvärmeverken en viktig roll.

I grunden beror elbristen på att produktionen och konsumtionen av el är ojämnt fördelad, både sett till tid på dygnet och året men också i förhållande till plats. Kapaciteten i stamnätet räcker helt enkelt inte till i vår snabbt växande huvudstad och elbristen riskerar att stundtals bli akut.

Stockholm Exergis kraftvärmeverk KVV1 i Värtahamnen har flera gånger fungerat som en räddare i nöden. Oftast vid köldknäppar likt de som drabbade Stockholm under januari och februari 2021. Med låga temperaturer under en längre period slog efterfrågan på el i taket och översteg till och med stundtals den maxkapacitet som nätet kan leverera. Om inte vår extra kapacitet hade funnits skulle elsystemet varit extra hårt ansatt.

Kraftvärmen, det vill säga att vi skapar både fjärrvärme och el på samma gång, kommer alltså med en rad fördelar. Fjärrvärmesystemet under marken vi går på utgör ett 300 mil långt hållbart kretslopp, som vi själva bidrar till genom en rad smarta innovationer. Energiutvinning ur duschvatten och avfall, till exempel. Men, i fallet med elbristen är det just den el vi producerar samtidigt med värmen som blir den allra viktigaste fördelen. Som en del i arbetet att motverka stadens brist på nätkapacitet ingick elbolaget Ellevio och Stockholm Exergi ett avtal år 2019 där Stockholm Exergi under de kommande tolv åren garanterar en reservkapacitet på hela 320 MW el per år. Det är mer än vad exempelvis Uppsala förbrukar på ett år.

KVV1 i Värtan är en av Stockholm Exergis spetsanläggningar. Det innebär att den bara används vid behov när efterfrågan på el ökar kraftigt, precis som den gjorde vintern 2021. Anläggningen, som var tänkt att avvecklas, rustas nu upp och renoveras för att kunna tillgodose stockholmarnas elbehov även under årets kallaste dagar. Vi har träffat Elvira Alberg, projektledare på Stockholm Exergi, för att höra mer om anläggningen.

– KVV1 byggdes redan 1976 och för att kunna fungera driftsäkert behöver anläggningen renoveras. Renoveringen är uppdelad i etapper som möjliggör att vi kan ha anläggningen i drift när den behövs som bäst, det vill säga på vintersäsongerna. Det är just det projektet jag ansvarar för. I regel brukar man säga att det är lättare att bygga någonting nytt, snarare än att göra om någonting gammalt. Men jag gillar utmaningar och ser en stor vinning för Stockholm i det vi nu gör.

Renoveringen pågår för fullt och är en viktig del av resan mot vårt mål om att bli Europas ledande koldioxidinfångare. Att hela tiden förbättra och finslipa produktionen är nämligen avgörande för att minska utsläppen, och Elvira och hennes kollegor spelar en betydelsefull roll i det arbetet. Tack vare dem är vi stockholmare nu bättre rustade för kalla vintrar, och har mer el nära till hands.

STOCKHOLM EXERGI är stockholmarnas energibolag. Dygnet runt, året om, tryggar vi den växande Stockholmsregionens tillgång till värme, kyla, el samt hantering av avfallstjänster. Idag är fler än 800 000 stockholmare och drygt 400 sjukhus, datahallar och andra verksamheter anslutna till fjärrvärmenätet, kopplat till våra värme- och kraftvärmeanläggningar från Högdalen i söder till Brista i norr. Med gemensam kraft driver vi Stockholm framåt med potential att bli världens första klimatpositiva huvudstad.

stockholmexergi.se

Scanna QR-koden och läs mer om hur kraftvärmen kan lösa Stockholms elbrist.

stockholm exergi

INNEHÅLL 6/2022











8/ Flest vattenskador i kök

12/ Trenden att spara och bevara blir starkare

EKONOMI

16/ Arturo Arques: Föreningar behöver amortera

18/ Skillnaden på olika entreprenader

20/ Nya bostadsministern om nya bostadspolitiken

24/ Leif Hässel: snart når vi räntetoppen

STYRELSE

28/ Tufft för nyvald ordförande

30/ Inget tak för avgiften

TEKNIK

32/ Oväntad avgift för laddning av elbilar

34/ Ställ krav på din besiktningsman

38/ Många fel i nya badrum

44/ Batterier - en viktig del i den gröna omställningen



EN TRYGG PARTNER

PERSONLIGA | ENGAGERADE | KOMPETENTA | LOJALA

Storstadens Entreprenad AB är en trygg partner

Din partner i det stora projektet, men också till det lilla service-arbetet. Vi har stor erfarenhet av att arbeta med bostadsrättsför-eningar.

Storstadens hjälper er från start till slut, från förstudie, bygglov-sansökningar, bygghandlingar till slutförd entreprenad och över-lämnande av drift- och underhållsdokument samt långa garantier.

För oss är genomförandet lika viktigt som slutresultatet.

08-420 009 00 | info@storstadens.com | storstadens.com/bostadsratt

CERTIFIERAD

KVALITET | MILJÖ | ARBETSMILJÖ

STORSTADENS

ENTREPRENAD

Garage | Innergård | Trädgård | Fasad

Balkong | Fönster | Portar

Lokalanpassning | Ombyggnation

Fastighetsplanering | Fastighetsunderhåll

INNEHÅLL 6/2022







LIVET

46/ Brf:en som ska bli självförsörjande på el

50/ Lars Weiss om hur vi undviker en fastighetskris

62/ Urbana villor - lantliv i storstaden





Den nya generationens släckare PrestoNevo är en brandsläckare med total avsaknad av miljö- och hälsoskadliga kemikalier, exempelvis PFAS. Det är vår definition av miljöanpassad vätskesläckare. Släckmedlet består enbart av avjoniserat vatten.

Genom den nyutvecklade teknologin i brandsläckaren bildas en vattendimma. Detta mångdubblar kyleffekten och åstadkommer en atmosfär för effektiv släckning vilket gör att brandsläckaren kan släcka både el- och fettbränder och ersätta traditionella skumsläckare i flera miljöer. PrestoNevo är helt enkelt en av våra hållbara innovationer för kommande generationer.

Släck hållbart! Läs mer på presto.se

Presto®

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 i Stockholm

Nu kan alla Stockholms BRF:er 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

Flest vattenskador i kök allt färre i bad & dusch

Över 30 procent av alla vattenskador sker i kök, och antalet fortsätter att öka. Ändå ägnas minimalt med tid åt att vattensäkra köket, både i samband med renovering och semester.

Det är slutsatser man kan dra av statistiken i Vattenskaderapporten, som bygger på 40 665 vattenskador i Sverige.

– Köket och framför allt läckage från diskmaskin, kyl och frys, toppar idag statistiken för vattenskador i svenska hem, säger Thomas Helmerson, verksamhetsledare för Vattenskadecentrum, som varje år ger ut Vattenskaderapporten. Om du ska renovera badrummet: Satsa på ett modernt tätskikt och anlita auktoriserade, godkända hantverkare som monterar och ansluter golvbrunnen och tätskiktet korrekt. Då minskar risken för vattenskador avsevärt.

Om du vill undvika vattenskada i köket:

Kör aldrig diskmaskinen när du inte är hemma eller inne i huset. Om det blir en läcka medan du är borta, så hinner skadan bli stor.

Stäng av den lilla vattenkranen som förser diskmaskinen med vatten. Det ligger alltid ett tryck i kranen, vilket innebär en risk. Stäng av kranen när du inte använder diskmaskinen.

Kontrollera så att ingenting täpper till avrinningshålet i kylen. Det är lätt hänt att plast från förpackningar eller lösa grönsaker faller ner i hålet och täpper till. Effekten blir ett läckage från kylen. Det är en av de vanligaste orsakerna till vattenskador vid kyl och frys.

Var noga med att stänga kyl och frys ordentligt innan du åker hemifrån. Det är lätt hänt att en dörr till kyl eller frys blir stående lite på gläntt i samband med att matvaror packas och slängs. Med en extra koll innan avfärd blir hemkomsten betydligt trevligare! ■

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
Spara energi!
Dags att byta ut, renovera och spara el i din tvättstuga och minska kostnaderna!
Byt ut Era gamla torktumlare och torkskåp i tvättstugan till våra super lågenergiutrustningar.
Våra torktumlare/torkskåp ligger långt fram i utvecklingen när det kommer till energibesparingar och prestanda. De gör skillnad!


Kontakta Söderkyl för kostnadsförslag!
Söderkyl är en Electrolux Authorized Partner som också tar hand om alla garanti- och eftermarknadsärenden.
Är ni intresserade av att veta mer?
Välkommen att ringa oss nu! - 08-556 962 00

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



Lager på lager är hemligheten

Kylan sveper över oss i dessa vintertider. Vi drar oss för att skruva upp elementen några grader när elpriserna skenar. Här kommer några tips & råd om vad du kan göra för att hålla värmen.

Brrr, ingen eldstad finns och inte heller tanken på att skruva upp värmen. Då kan du sy ihop en dragstopp att lägga i dragiga fönster och dörrspringor, tänd ljus, visste du att ljus avger ungefär lika mycket energi som en person, håll fötterna varma och sätt på dig raggsockor eller tofflor. Ta hjälp av blomkrukor och/eller kanske persienner för att hålla kylan från köksfönstren borta eller i alla fall utsättas för lite mindre kallras. Mattor håller värmen liksom filtar och plädar, lägg dem lager på lager. Kuddar och/eller uppvärmda vetevärmare är ett annat bra tips när kylan gör sig påmind. Toppa det hela med ett fårskinn att värma dig med. Det finns också speciella ”termogardiner” att stänga ute kylan med. Men tunga sammetsgardiner eller rejäla mörkläggningsgardiner i polyester går också bra. ■

Var tredje hushåll pessimistiskt om ekonomin

En tredjedel av hushållen tror att den egna ekonomin kommer att bli sämre nästa år, visar en ny undersökning från SBAB. Fler än tidigare uppger att de stigande priserna har gjort dem mer prismedvetna.

33 procent av hushållen tror att deras privatekonomi kommer vara sämre om ett år, enligt SBAB:s undersökning, där drygt 1 000 svarat på frågor om sitt planerade sparande.

De klart vanligaste anledningarna enligt undersökningen är stigande priser på bland annat mat och drivmedel, samt ökade boendekostnader.

På frågan om hushållen vidtagit någon åtgärd för att förbättra den egna ekonomin svarar 43 procent ja. I april var den siffran 37 procent.

I april svarade 29 procent av hushållen att de blivit mer prismedvetna för att försöka förbättra den egna ekonomin. Den siffran stiger nu till 50 procent. 42 procent av hushållen uppger att de dragit ned på sin konsumtion. ■



Ny drömmar om boende

Världen förändras med stigande elpriser, höga räntor, inflation och fallande bostadsrättspriser men även boköparnas drömmar om boende förändras på grund av omvärldsläget och den oroliga ekonomin. I en undersökning från YouGov på uppdrag av SkandiaMäklarna framgår att fler vill ha ett boende med låg driftkostnad och månadsavgift. Även egen elproduktion är en önskan många bostadsköpare har. Drömmen om ett större boende lever fortfarande kvar.

– Generellt letar många bostadsköpare efter ett större boende men samtidigt märker vi att allt fler nu efterfrågar något mindre eftersom det innebär lägre kostnader för el, drift och bolåneränta. I dagsläget är det extra viktigt att tänka långsiktigt när det kommer till bostadsköpet och se över om faktorer som är viktiga idag även kommer vara det över tid, säger Andreas Moritz, vd på SkandiaMäklarna. ■

✔ CLEANFRESH 2014 AB

Vi erbjuder bl.a.
Trappstädning garagestädning

Vi är måna om att kunna erbjuda högsta kvalitet och precision och riktar oss därför främst till brf:er på Östermalm, med närhet till vårt eget kontor.



Storholmens kunder får specialerbjudanden!



Valhallavägen 135
Tel: 08-12 14 78 73
www.cleanfresh.se info@cleanfresh.se
Vi lämnar alltid garanti på städningen.
Företaget innehar F-skattsedeln och Transporttillstånd.



Det blir bara dyrare och dyrare...

Maten har blivit minst 20 procent dyrare. Elräkningen fördubblats. Det visar Konsumentverkets beräkningar för hushållens kostnader nästa år. Mat och el toppar ”kostnadsökningslistan”.

Vi ser en mycket kraftig kostnadsökning för hushållen sedan förra årets beräkning. Främst är det livsmedel och el som ökar i våra beräkningar, maten med runt 20 procent och elen nästan med 100 procent, säger Kristina Difs som är handläggare på Konsumentverket.

Varje år tar Konsumentverket fram en prognos för hushållens kostnader för det kommande året. Kostnaderna gäller bland annat mat, el, hygienartiklar, kläder och skor.

I årets mätning hamnar matkostnaden för en vuxen på drygt 3 400 kronor. En familj med två vuxna och två barn i skolåldern (6-9 år respektive 10-13 år) behöver lägga nästan 10 700 kronor på mat för en månad.

Matkostnaden räknas fram utifrån en fyraveckorsmatsedel som följer de nordiska näringsrekommendationerna och de svenska kostråden från Livsmedelsverket.

– Våra beräkningar utgår inte från någon lyxkonsumtion eller bara livets nödtorft. Vi försöker få fram så realistiska siffror som möjligt. Vi brukar få reaktioner både från dem som tycker att vi tar i för mycket, och de som inte förstår hur vi kan räkna så lågt, kommenterar Kristina Difs.

Förändringarna under 2022 har varit dramatiska, med kraftigt ökade kostnader både på livsmedel och el. ■

VI FINNS HÄR
NÄR DET HÄNDER

- Brandsanering - fastighet/lösöreshantering
- Social sanering/städning dödsbo
- Klottersanering/fasadrengöring
- Vattenskador - avfuktning/torkning
- Miljösanering - asbest/PCB
- Desinficering/luktsanering

www.ssgnordic.com/se
tel. 010-277 01 00

SSG



Jour dygnet runt 020 - 100 140


Dörren som skyddar allt och alla.
Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara störande ljud. Den skyddar även mot eldsvådor och brandrök, tjuvar och påträngande dofter. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.
Läs mer om hur du skyddar ditt hem på **daloc.se**
Doors with purpose.
DALOC

Sluta slösa – se värdet i det som redan finns

När lägenheter säljs är det vanligt att den nya medlemmen moderniserar. Kök och badrum rivs ut, rumsdisponering ändras. Containrar fylls med luckor, golvmaterial, diskbänkar och porslin som nu betraktas som värdelös bråte. Men mottrenden, bevara och återanvända blir starkare.

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Marja Lundgren, arkitekt och Lise-Lott Larsson Kolessar, civilingenjör, arbetar på White Arkitekter med hållbarhetsfrågor. Vi ses på det ultramoderna kontoret, på yttersta tippen av Södermalm.

– Nu vänder det. Byggherrar, arkitekter och byggsektorn vill arbeta med cirkularitet, men det är en stor och utmanande omställning. För bostadsrättsföreningar som anlitar mindre byggföretag gäller fortfarande slit och släng. Mängder av överblivet byggmaterial körs direkt till tippen, säger de.

Marja Lundgren tar upp vikten av att bostadsrättföreningar ser värdet i sina fastigheter och arbetar med bevarandefrågor. Styrelser blir alltmer uppmärksamma på det kulturhistoriska värdet i sina äldre hus och många lägenhetsinnehavare vill bevara eller återställa detaljer från förr.



Marja Lundgren och Lise - Lott Larsson Kolessar förespråkar varsamhet vid renovering.

Hon bor själv i en 50-talslägenhet i en stor bostadsrättsförening i södra Stockholm. Där har hon har varit engagerad i ett stort fönsterprojekt. En hållbarhetsresa som gav en rad insikter:

– Fönstren behövde åtgärdas och det bildades en fönstergrupp, berättar hon.

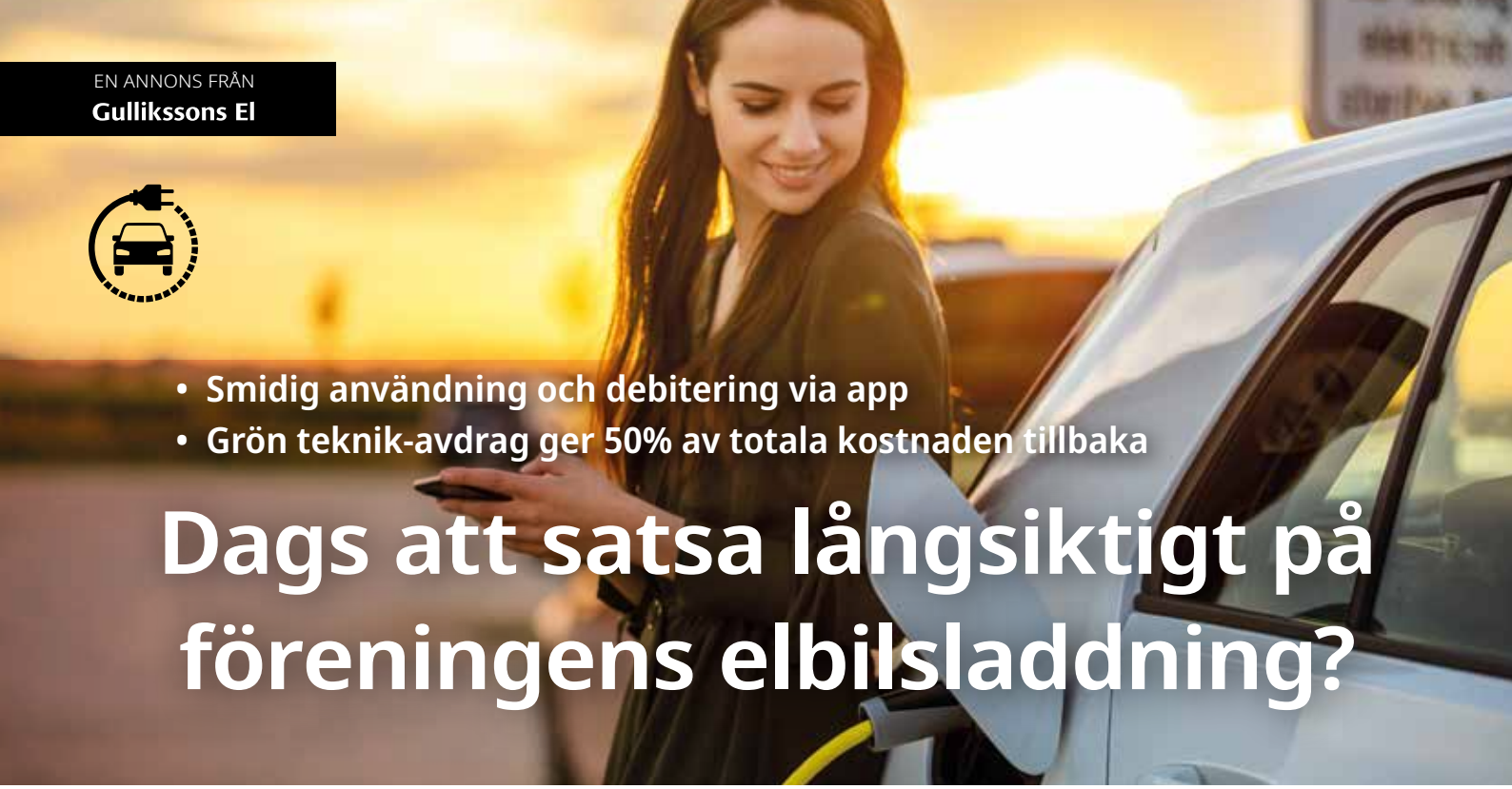
Några i gruppen ville satsa på moderna fönster med aluminiumbågar som skulle vara underhållsfria och bra ur energisynpunkt. Andra var inne på att rusta upp befintliga fönster och förse dem med energiglas som skulle minska energiåtgången och ge bättre komfort.

– Jag framhöll de estetiska värdena och tillsammans åkte vi på studiebesök till fastigheter där man bytt fönster.

De moderna fönstren har bättre energivärden, men de var helt enkelt inte lika vackra och höll inte lika hög materialkvalitet som de ursprungliga. De ursprungliga kan efter renovering hålla i 50 år till. Lösningen blev en kompromiss mellan energivärde och estetik.

– Var kritisk och fundera på om fönstren går att renovera snarare än att byta. Det går att sätta in energiglas i stället för befintliga glas eller sätta in en isolerruta i den kopplade bågen som är vanlig i äldre fönster. Om man även väger in den klimatinvestering i CO2 som redan gjorts i de befintliga fönstren och som

EN ANNONS FRÅN
Gullikssons El



- **Smidig användning och debitering via app**
- **Grön teknik-avdrag ger 50% av totala kostnaden tillbaka**

Dags att satsa långsiktigt på föreningens elbilsladdning?

Allt fler bostadsrättsägare väljer elbil. Samtidigt har det aldrig tidigare varit så fördelaktigt som nu att investera i riktigt bra och långsiktig laddnings-struktur.

Att kunna ladda sin elbil där man bor har blivit en självklarhet. En smidig elbilsvardag skapas med laddstationer i garaget eller på parkeringen, och med en genomtänkt infrastruktur kan föreningen enkelt utöka antalet platser i takt med att de boendes laddningsbehov ändras över tiden.

Vi hjälper BRF:er från start till mål

Hos Gullikssons El erbjuder vi helhetslösningar för våra BRF-kunder. Det betyder att vi tar hand om hela ert installationsprojekt från början till slut. Allt för att det ska vara så enkelt som möjligt för er förening att installera laddstationer. Att våra lösningar ska matcha varje förenings unika krav och förutsättningar är en självklarhet.

Smart och energibesparande

Förutom viljan att ställa om till fossilfria drivmedel ur miljösynpunkt ser vi nu också hur de stigande bensin- och dieselpriserna skyndar på övergången till elbil ur ett ekonomiskt perspektiv. Elbilsladdning kan med fördel optimeras med lastbalansering – ett aktuellt sätt att prioritera och fördela energianvändningen för att utnyttja dygnets timmar då elen är billigare, och för att kapa energitoppar. Med smart laddning optimeras då elbilsladdningen när kapaciteten är som högst och kilowattimmepriset som lägst, vilket sänker kostnaden per laddning rejält. Visste du att föreningen själv kan bestämma debiteringen per kilowatt, och på så sätt låta laddstationerna betala sig själva på sikt?

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



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

Användning och debitering via appen Wattigo

Vi är glada att nu även kunna erbjuda våra BRF-kunder en adminstrationsfri debiteringstjänst via appen Wattigo. Med appen kan du dessutom hitta och använda publika laddare i hela Sverige och Europa. Smart och tidsbesparande helt enkelt! Läs mer om tjänsten hos **wattigo.com**

Ladda Bilen-bidraget – upp till 50% av hela investeringskostnaden tillbaka!

Ladda Bilen-bidraget är ett investeringsstöd från Naturvårdsverket, där man som BRF kan ansöka om och få bidrag med upp till 50% av totala investeringskostnaden vid installation av laddstationer. Vi på Gullikssons El vägleder självklart kostnadsfritt föreningen med ansökan.
Passa på att göra en riktigt bra affär – för både föreningen och miljön!



Vi hjälper er hela vägen med installationsprojektet!

1 Lägesanalys
Vilka är föreningens förutsättningar för laddstationer inomhus och utomhus?

2 Laddstationer och infrastruktur
Hur stor laddkapacitet behövs nu och på längre sikt? Det är bra att planera för en långsiktig och flexibel infrastruktur.

3 Ansökan om investeringsstöd
Vi hjälper gärna föreningen med råd och vägledning i processen med att ansöka om Ladda Bilen-bidraget.

4 Installation
Tillsammans planerar vi installationsarbetet så att boende ska störas så lite som möjligt. Efter installation görs driftgenomgång med föreningen. Garantier på produkter och utfört arbete ingår alltid, och vi erbjuder även förmånliga serviceavtal.

Gullikssons El levererar kompletta, genomtänkta och säkra installationer för elbilsladdning i alla typer av fastigheter. Givetvis har vi de behörigheter som krävs och vi arbetar med utvalda marknadsledande produkter och leverantörer.

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**



Fint exempel på energirenovering med isolerruta. De ursprungliga fönstren är vackra, karmarna håller mycket bra kvalitet och det höjer värdet på fastigheten att behålla dem. Foto: White Arkitekter

"Var kritisk och fundera på om fönstren går att renovera snarare än att byta."

tillkommer för de nya fönstren vid ett byte, så är klimatvinsten av ett byte inte självklar, säger hon.

Arbetsgruppen beställde en ekonomisk livcykelkostnadskalkyl och fick först en kalkyl som inte tar hänsyn till hela fönsterbytet, med glas och bågar, utan endast beräknas på hur mycket energi som skulle sparas om glasen byttes.

– Här får man vara observant och se till att jämförelsen görs mellan byte av hela fönstret och renovering av hela det befintliga fönstret för att få rättvisande siffror, säger hon. Karm- och båge är ofta tunnare för 50-talsfönstret, jämfört med ett nytt standardfönster. Det förbättrar det renoverade fönstrets energivärden. Att täta ordentligt mellan fönster och karm är viktigt, det är ofta en stor energitjuv, säger hon.

Nästa projekt för föreningen blev att uppmana alla föreningsmedlemmar att åtgärda alla badrum före den 1 november i år. En fuskrenovering på 90-talet har över åren resulterat i vattenskador.

Marja Lundgren visar bilder på hur hon varsamt renoverat sitt badrum. Badkar, toalett och handfat har hon behållit – det sparade pengar. Men det smartaste syns inte – vid känsliga punkter i tätskiktet sitter sensorer som larmar om tätskiktet skulle skadas.

– Organisationen Sluta Riv säljer sensorerna. Deras mission är att minska på totalrenoverandet. Om tätskiktet går sönder river man inte ut hela badrummet utan åtgärdar bara det trasiga stället.

Föreningen där hon bor har 400 lägenheter. Det har visat sig att de lägenheter där man inte förändrat så mycket går till bra priser och att många är intresserade av att bevara och att göra stilenliga renoveringar.

Många 1950-talskök har rivits ut genom åren för att ersättas med moderna alltifrån 70-talet till nu. Lise-Lott Larsson Kolessar är kritisk:

– Det är synd eftersom kvaliteten på luckor och stommar är mycket bättre i ett kök från 1950 –1960-talen. Med lite kärlek kan det bli fräscht som nytt, säger hon.

Hon visar bilder från ett projekt på Söder, ett hus byggt 1961. Det långsmala



Smarta sensorer larmar om tätskiktet går sönder. Foto: Marja Lundgren

köket har tidstypiska vitmålade skjutluckor med kanter i mörkt ädelträ. Köksbänken har höjts till dagens standardhöjd med hjälp av en sockel. Allt ser ut att komma direkt från fabriken.

– Huset är kulturskyddat och därför har renoveringen gjorts med stort kunnande – men detta är absolut inte överkurs, alla skulle tjäna på att renovera så här, säger hon.

Det har länge funnits byggantikvariska marknader för den som renoverar gamla fastigheter men det börjar även dyka upp en andrahandsmarknad för exempelvis överblivet byggmaterial eller felköp.

– Privatpersoner som har tid och tålamod kan göra fina fynd på Blocket eller på lokala återbruksmarknader, tipsar hon. ■

Tre generationer av svensk hantverkstradition!



Takarbeten har funnits inom familjen Frykman sedan 1979 och sedan dess har vi associerats med professionalism och arbeten enligt fackstandard.

50 år...

...det är så länge ett omlagt tak skall hålla, minst!
Mitt namn är David Frykman och jag är VD på familjeföretaget DM TAK AB .

Känslan för hantverk, kvalitet och ett öga för detaljer är varför så många kunder är så nöjda med oss. Tryggheten av ett tätt tak med lång garanti från ett etablerat företag som utför jobben i tid är vad våra kunder får. Det kallar vi livskvalitet.

Vi är SPECIALISTER på TAKOMLÄGGNINGAR – allt från solceller på taket till traditionell tegellägning.

Vår långa lista med referenskunder intygar om hög kvalitet och garanterar en trygg framtidsinvestering.

KING OF ROOFS
MONIER • 2016

DI MÄSTAR GASELL 2019

AAA
Högsta kreditvärdighet
© Bisnode 2021

Adress: Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås • E-post: vanessa@dmtak.se
Hemsida: www.dmtak.se • Organisationsnummer: 556724 – 6623

DM TAK

Få får anstånd med sin amortering

En het fråga på senare tid har varit bolåntagarnas möjligheter att få anstånd med amorteringar. Kort efter att Finansinspektionens chefekonom Henrik Braconier intervjuats i Sveriges radio den 20 september i år blev bankerna nedringda av kunder som ville ha anstånd med sina amorteringar. Anledningen var att Finansinspektionens chefekonom formulerat sig lite olyckligt över vilka regler som gäller för att få anstånd med sina amorteringar på bolån samtidigt som många radiolyssnare övertolkat vad han faktiskt sa.

Dagens amorteringskrav innebär att du måste amortera minst en procent av lånebeloppet om du tar ett nytt bolån och får en belåningsgrad över 50 procent. Tar du tar ett nytt bolån och får en belåningsgrad på över 70 procent måste du amortera minst två procent av det ursprungliga lånebeloppet. Har du en skuldsättning som innebär att du lånat mer än 4,5 gånger din årsinkomst före skatt så måste du amortera ytterligare en procentenhet av det ursprungliga lånebeloppet. Undantag från dessa amorteringsregler kan dock medges om låntagaren uppfyller kriterierna för ”särskilda skäl”. Vad är då särskilda skäl? Finansinspektionen uppger att till exempel arbetslöshet, långvarig sjukdom och skilsmässa kan vara skäl för att banken ska kunna bevilja anstånd med amorteringarna. Men det är alltid banken som ”til syvende og sidst” bestämmer om anstånd med amorteringar ska beviljas eller ej.

Banken har att ta ställning till kundens återbetalningsförmåga. Återbetalningsförmågan beror på många saker till exempel inkomster, utgifter, tillgångar och skulder. Så det är inte självklart att någon som precis blivit arbetslös beviljas anstånd med sina amorteringar. Viktigt att komma ihåg är att ett beviljat anstånd kan påverka en framtida kreditbedömning. Om du har det tufft ekonomiskt eller är orolig över din framtida ekonomi bör du kontakta din bank för finansiell rådgivning. Men innan du gör det är rådet att gå in på din banks hemsida och se vilken rådgivning som finns där. Idag har de allra flesta banker en omfattande digital rådgivning som du kommer långt med. Börja med att göra en budget över dina inkomster, faktiska levnadskostnader och nödvändiga levnadskostnader. De flesta kommer att upptäcka att man kan minska sina faktiska levnadskostnader med 20 till 30 procent.

Om det ändå visar sig att du inte får din budget i balans kan du kontakta din bank för vidare rådgivning. Det råder tuffa tider nu. Hög inflation och stigande bolåneräntor pressar hushållen ekonomiskt. Sannolikt kommer både räntan och den allmänna prisutvecklingen stiga snabbare än vad många tidigare trott. Räkna därför med att det kan bli värre innan det blir bättre. När det råder tuffa tider är det viktigare än någonsin att prioritera rätt både när det gäller både utgifter och sparande. Amortering är ett sparande. Amortera gör du för din egen skull. Amorteringarna gör att dina räntekostnader sjunker, den totala kreditkostnaden minskar och sist men inte minst, amorteringarna ökar dina möjligheter att låna pengar i framtiden.

Amortera är inte bara något en bostadsrättshavare behöver göra. Även en bostadsrättsförening behöver amortera. I takt med att föreningens byggnadskomponenter behöver bytas ut kommer förening behöva låna pengar. En bostadsrättsförening kan normalt sett inte ha en högre belåningsgrad än ca 20 till 25 procent. En av styrelsens viktigaste uppgifter är att säkerställa den långsiktiga finansieringen. Genom att amortera ökar föreningens möjligheter att låna pengar av banken i framtiden. En möjlighet som kan vara stängd för de föreningar som går med systematiska underskott och slarvar med amorteringarna. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas privatekonom



Så påverkas Sveriges brf:er av räntehöjningarna

”Chockartat för alla”. Så beskrev en brf-ordförande de snabba räntehöjningarna när Borätt Forum hörde av sig. Nya siffror från Kreditupplysningsföretaget UC har räknat på hur drygt 17 000 av Sveriges bostadsrättsföreningar påverkas när föreningens lån hamnar på helt nya räntenivåer.

När väl räntehöjningen slår igenom blir effekten följande enligt UC. En ränteökning med två procentenheter leder till att 71 procent av hushållen får räkna med att avgifterna höjs 5–20 procent. För var tjugonde hushåll blir avgiftshöjningen minst 40 procent. Skulle ränteökningen vara tre procentenheter får 46 procent av hushållen räkna med höjd avgift på 15–40 procent. Minst 40 procents avgiftshöjning gäller då för 12 procent av hushållen. Värst drabbas de som bor nya föreningar.

”Ungefär hälften av alla svenska hushåll som bor i en bostadsrättslägenhet har en förening med en relativt låg skuldsättning. Den andra hälften, drygt en halv miljon hushåll, bor i föreningar med medelhög till mycket hög skuldsättning”, säger Stéphane Hedman, ansvarig för UC Bostad, i ett pressmeddelande.

”Vi observerar regionala skillnader, men över lag kan sägas att mönstret är likartat i exempelvis storstadsregionerna”, fortsätter han.

Ungefär 60 procent av bostadsrättsföreningarna har lån med en löptid kortare än tre år, enligt UC. ■



Att byta ut fönsterglaset mot energiglas är en av de mest effektiva åtgärderna för att sänka en fastighets värmekostnader. Men det finns ännu mer att göra.

Kalkyl anpassad för just er brf
Vi på Fog & Fönster har kunskapen att göra en anpassad kalkyl för just er brf. I ryggen har vi över 3 000 renoveringsprojekt till brf:er i Storstockholm.

Välkommen att kontakta oss på **08-771 77 55** eller **fogen.se**

FOG & FÖNSTER
PIONJÄREN INOM FÖNSTERRENOVERING

**Erbjudandet gäller endast brf:er i Storstockholm.*

Skillnaden mellan olika entreprenader

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** ADOBE STOCK

Det finns två huvudtyper av entreprenadformer, totalentreprenad och utförandeentreprenad. Vad är skillnaden och respektive för- och nackdelar med dessa entreprenadformer? Vad betyder begreppen?

Entreprenad är ett kontrakt där exempelvis ett företag ska utföra ett arbete inom en viss tid för ett bestämt pris. En entreprenad inkluderar ofta både arbete och material.



I Sverige finns i huvudsak två typer av entreprenad, totalentreprenad och utförandeentreprenad. Det är inte ovanligt att dessa två entreprenader kombineras.

I en totalentreprenad används standardavtalet ABT 06. I denna avtalsform är bostadsrättsföreningen beställare och entreprenören ansvarar för projektering och utförandet av entreprenaden.

I en utförandeentreprenad används standardavtalet AB 04. Här är det beställaren, i det här fallet, bostadsrättsföreningen som svarar för projekteringen och entreprenören svarar bara för utförandet.

Sammanfattningsvis kan sägas att det ofta krävs mer arbete och kunskap från beställarens sida för att driva en utförandeentreprenad, eftersom ansvaret för handlingar då ligger på beställaren. Detta innebär att ansvaret för funktionen ligger på beställaren. Entreprenören utför bara det som föreskrivs i handlingarna.

En av de främsta fördelarna med totalentreprenad är att man lämnar över hela ansvaret för projektet till ett företag som tar hand om allt och att beställaren har avtal med en entreprenör och inte flera motparter som kan skylla eventuella problem på varandra. Det finns även nackdelar med entreprenadtypen, bland annat blir man helt beroende av en enda aktör. Skulle entreprenören gå i konkurs kan det innebära stora problem.

Fördelen vad gäller utförandeentreprenad är att beställaren får ökad kontroll över slutresultatet, som material, funktion och tekniska lösningar, samt vem man ska anlita för vilken del av projektet vilket kan leda till lösningar av högre kvalitet och i vissa fall lägre driftskostnader. Nackdelen är ansvarsfördelningen som innebär en större risk för beställaren.

I en totalentreprenad har man avtal med en entreprenör (som i sin tur kan anlita underentreprenörer).

En utförandeentreprenad handlas ofta upp som en delad entreprenad. Väljer man delad entreprenad, alltså avtal med flera olika entreprenörer som levererar olika delar av entreprenaden, kan det innebära att projektet blir mycket tidskrävande för beställaren. ■

Ändringar i bostadsrättslagen

Från och med den 1 januari 2023 träder nya ändringar i bostadsrättslagen i kraft. Syftet med flera av ändringarna är att ge ett stärkt skydd för köpare och ägare av bostadsrätter.

Av regeringens proposition 2021/22:171 ”Tryggare bostadsrätt” framgår att ändringarna innebär bland annat att;

- En förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det. En betänketid om minst sju dagar ska gälla för erbjudandet.
- Den beräknade tiden för upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt som anges i ett förhandsavtal, ska inte få omfatta ett tidsintervall om mer än tre månader.
- Ett upplåtelseavtal som innebär att bostadsrättshavaren inte får tillträde till lägenheten i samband med upplåtelsen ska innehålla ett bestämt datum för tillträde.
- Kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen ska skärpas.
- En medlem i en bostadsrättsförening ska inte kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.
- En bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information som är till nytta för föreningens intressenter.
- Tydligare regler om medlemmars ändringar och renoveringar i bostadsrättslägenheten.

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.

Då en bostadsrättsförening säljer en bostadsrätt för första gången sker en upplåtelse av bostadsrätt. Vid nyproduktion av bostadsrätt tecknar bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren ofta ett avtal om att i framtiden ingå avtal om upplåtelse av bostadsrätt; dessa avtal kallas förhandsavtal.

Ändringarna avseende förhandsavtal innebär bland annat att flera formella krav på avtalsinnehållet i förhandsavtalen införs. Förhandsavtalet ska vara bindande från bostadsrättsföreningen och innehålla samtliga avtalsvillkor samt vilka möjligheter det finns att frånträda avtalet. I den hittillsvarande regleringen saknas det informationskrav till skydd för förhandstecknaren. Det säljmaterial som tillhandahålls inför köp idag visar att det är inriktat på livsstil och sällan ger information om risker förknippade med förhandsavtalet eller bostadsrättsföreningens ekonomi. Bland annat saknas det i allmänhet information om under vilka förutsättningar som köparen kan frånträda förhandsavtalet och om föreningens avtalsförhållande till bostadsutvecklaren. I och med lagändringarna åläggs bostadsrättsföreningen en informationsplikt och ska lämna uppgifter om vilka risker som är förknippade med köpet av bostadsrätten. Förhandstecknaren kommer även ha möjlighet till en betänketid på minst sju dagar att överväga erbjudandet. Om förhandstecknaren inte får en sådan betänketid ska avtalet inte vara bindande för honom eller henne.
På senare år har problemet med försenade bostadsrättsentreprenader uppmärksammats på flera håll. En av lagändringarna innebär därför att tiden som bestäms i förhandsavtalet för när den beräknade upplåtelsen ska ske endast får omfatta ett tidsintervall om tre månader. Lagstiftaren har ansett att köpare av nyproducerade bostadsrätter bör omfattas av ett konsumentskydd som innebär att näringsidkaren har ett ansvar för leverans av varan till köparen.

Bostadsrättsföreningen åläggs även en underrättelseskyldighet vid vissa förändringar som avviker från avtalet. Den som köper en nyproducerad bostadsrätt befinner sig nästan alltid i ett kunskapsmässigt underläge gentemot sin motpart i avtalet. Förhandstecknaren ges därför ökade möjligheter att frånträda förhandsavtalet. En förhandstecknare får enligt den hittillsvarande regleringen efter uppsägning genast frånträda avtalet i tre specifika situationer. Dessa är om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen och om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet. I och med lagändringarna ska en förhandstecknare efter uppsägning ha möjlighet att genast frånträda förhandsavtalet om lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats. En förutsättning ska vara att förhandstecknaren säger upp avtalet av denna anledning inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den väsentliga avvikelsen. ■



AMAYA ZAIDAN
Fastighetsjurist Jurideko AB



Fem snabba...

till Andreas Carlson (kd), Sveriges infrastruktur- och bostadsminister som bl.a. lovar reformer som möjliggör för fler att äga sitt boende.



Vad anser du vara den viktigaste frågan att ta tag i nu?
–Regeringen kommer att föra en ansvarsfull ekonomisk politik. För mig är det viktigt att Sverige har en långsiktig och hållbar bostadspolitik för alla. Det ska tas fram reformer som möjliggör för fler att äga sitt boende och som ökar tillgången till byggbar mark. Reglerna för att bygga ska förenklas. Kommunerna ska uppmanas och stimuleras att höja sin planberedskap, särskilt vad gäller småhus. Regeringen vill också se över kravet för bygglov för integrerade solceller, något som inte minst är viktigt när elpriserna stiger.

Bostadsrättens roll på marknaden?
–Bostadsrätten är en viktig och självklar del av Sveriges bostadsmarknad. Vart femte hushåll bor idag i en bostadsrätt. Regeringen vill att fler ska ha möjlighet att ta steget till den ägda bostadsmarknaden, och kommer därför ta fram reformer som möjliggör detta. Ett ökat eget ägande innebär att fler känner ett ansvar för sitt boende och sin boendemiljö.

Allt fler nybyggen senareläggs eller ställs in. Vad ska man göra för att gynna bostadsbyggandet?
–Vi befinner oss i ett bekymmersamt ekonomiskt läge. Det kommer att påverka bostadsbyggandet. Med det sagt, så behöver byggtakten upprätthållas, eftersom det enligt Boverket finns ett underskott av bostäder runt om i landet. Reformer för att öka tillgången till byggbar mark ska tas fram och reglerna för att bygga ska förenklas betydligt. Kommuner ska uppmanas och stimuleras att höja sin planberedskap, särskilt vad gäller småhus.

> Regionala center inrättas nu mot arbetslivskriminalitet. Två center finns redan på plats, Umeå och Göteborg".

Hur ska ungdomar komma in på bostadsmarknaden?
–Att ungdomar kan ta sig in på bostadsmarknaden är viktigt. Regeringen anser att fler bostäder behövs för att underlätta för ungdomar att få sin första bostad, samt utökade möjligheter att komma in på den ägda bostadsmarknaden. Vi anser även att fler bostäder behövs för att bidra till flyttkedjor samt lokal och regional utveckling. Nyligen presenterade en utredning förslag om startlån till förstagångsköpare. Förslaget har remitterats för att få in relevanta synpunkter från myndigheter och andra aktörer. Nu ska de synpunkterna analyseras och ärendet beredas inom Regeringskansliet.

Hur ska man komma åt kriminaliteten bland byggbolagens underleverantörer som ofta använder sig av svart arbetskraft och saknar kollektivavtal?
– Regeringen ser allvarligt på arbetslivskriminalitet och att människor blir utnyttjade på den svenska arbetsmarknaden. Arbetslivskriminaliteten skapar stor otrygghet på arbetsmarknaden, snedvrider konkurrensen och är en betydande inkomstkälla för organiserad ekonomisk brottslighet.

"Ett ökat eget ägande innebär att fler känner ett ansvar för sitt boende och sin boendemiljö".

Därtill orsakar arbetslivskriminaliteten bl.a. att arbetskraft och identiteter utnyttjas och att offentliga medel riskerar att gå till kriminella. Det är viktigt att bekämpa brott, fusk och missbruk kopplat till arbetsmarknaden och att sanktioner är träffsäkra och effektiva. Bygg- och anläggningssektorn är den sektor som, enligt Arbetsmiljöverket, bedöms ha störst risk för samhällsskada orsakat av arbetslivskriminalitet.

Sektorn är personalintensiv och svårkontrollerad med t.ex. många rörliga och odefinierade arbetsställen.

Det finns många arbetsmiljörisker där oseriösa företag rundar hörn för att kapa kostnader men som samtidigt leder till att personalen utsätts för stora risker.

– Arbetsmiljöverket, Polismyndigheten, Skatteverket och ytterligare ett antal myndigheter arbetar tillsammans och genomför gemensamma kontrollinsatser som ofta riktar sig mot sektorn, och som bidrar till ökad trygghet på arbetsmarknaden, ökad regelefterlevnad och en effektivare brottsbekämpning. Regionala center inrättas nu mot arbetslivskriminalitet. Två center finns redan på plats, Umeå och Göteborg. Detta kommer att bidra till en stärkt bekämpning av arbetslivskriminalitet.

– Regeringen kommer dessutom att se över möjligheterna till informationsutbyte mellan brottsbekämpande myndigheter och vissa andra myndigheter, i syfte att effektivisera arbetet med att förebygga och bekämpa bland annat arbetslivskriminalitet. Regeringen har också remitterat förslag om stärkta möjligheter till informationsutbyte mellan myndigheter i stort, bland annat för att stärka möjligheterna att motverka arbetslivskriminalitet. Vidare så börjar under hösten en utredning sitt arbete om möjligheterna att begränsa antalet underleverantörsled. Vi samarbetar också på europeisk nivå kring detta. ■

Så påverkar kriget i Ukraina priset för svenska entreprenader

Sedan mars 2022 pågår krig i Europa. Något som många bostadsrättsföreningar säkert inte känner till är att detta kan påverka priset för pågående entreprenader.

Föreställ dig situationen att du som ordförande i din bostadsrättsförening har tagit initiativ till att ni ska påbörja en fasadrenovering. Föreningen tecknar avtal med en entreprenör som ska utföra arbetena. I mars 2022, när entreprenören precis ska påbörja fasadarbetena, utbryter kriget i Ukraina. Entreprenören kontaktar då dig och ställer krav om att priset för entreprenaden ska ändras. Entreprenören upplyser sig om att priset för entreprenader ska ändras vid krig eller liknande krisförhållande och att ni faktiskt har avtalat om just det.

Entreprenören har faktiskt rätt även om det inte är riktigt så enkelt. Det framgår av standardavtalet ABT 06, som används för de allra flesta entreprenader som bostadsrättsföreningar beställer, att avtalat pris ska ändras med hänsyn till kostnadsändring som är förorsakad av bland annat krig. Kostnadsändringen ska avse en förnödenhet eller tjänst som är nödvändig för den aktuella entreprenaden. Detta innebär att om priset för ett material som behövs för fasadrenoveringen höjs, exempelvis stål, och entreprenören kan visa att det är en konsekvens av kriget, kan föreningen behöva möta entreprenörens krav.

Det är inte vilka kostnadsändringar som helst som föranleder att ett avtalat pris ska ändras. Kostnadsändringen ska också vara onormal. Det saknas dessvärre praxis om vad som avses med onormal prisändring enligt ABT 06. Det var nämligen först under coronapandemin och senare när kriget bröt ut som bestämmelsen i ABT 06 kap 6 § 3 blev aktuell. Materialpriser kommer däremot att variera oavsett om det är krig eller inte.

En entreprenör måste därför ta höjd för vissa prisändringar i sin kalkyl. För att få en bild av vad som är en normal prisändring kan föreningen exempelvis be entreprenören visa hur materialpriset har ändrats historiskt. Att priset överstiger ett genomsnittspris historiskt innebär däremot inte nödvändigtvis att prisökningen har varit onormal.

Det är emellertid inte tillräckligt enligt ABT 06 kap 6 § 3 att entreprenören visar att priset för materialet har ändrats. En bostadsrättsförening ska kräva att entreprenören visar att kostnadsändringen har varit oförutsebar och väsentligt påverkar priset för hela entreprenaden. Det är dock inte så enkelt för en entreprenör att få dessa kostnader betalda om motparten, dvs. bostadsrättsföreningen, inte vill betala. Entreprenören har en besvärlig bevisbörda i många steg. Är det fråga om hyfsat stora belopp är det ett bra råd att kontakta en entreprenadrättsjurist. ■



CATHARINA LILLIEHÖÖK
Biträdande jurist
advokatfirman Pedersen

iLOQ

iLOQ 5-serien

Digitalt lås- och passersystem utan batterier



iLOQ HOME

Lösning för flerbostadshus där de boende med hjälp av mobiltelefonen enkelt kan spärra och beställa nycklar, ge tillträde till fastighetsskötare och leveranser samt fjärröppna entréporten och boka tvättstuga.

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital accesshantering.

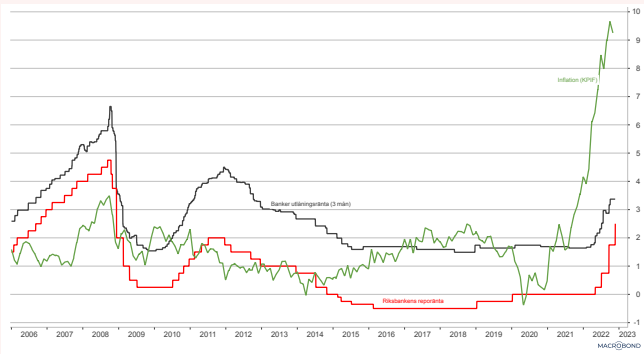
Kontakta oss så berättar vi mer.
sweden@iloq.com | 08-650 72 00

www.iLOQ.com

Räntehöjningscykeln har snart nått toppen

Min förening, som är mycket välskött, meddelade nyligen att avgiften höjs med 10 procent från nyår och aviserade att mer kan komma under året. Med tanke på att min förening har begränsad skuld per kvm samt god kostnadskontroll, utgår jag från att många föreningar fått annonsera väsentligt större höjningar.

Många föreningar har tvingats sätta om lån till avsevärt högre låneränta och mer kommer när gamla räntebindningstider förfaller. Riksbankens agerande kommer därför att ha mycket stor betydelse för framtida avgifter varför det finns en poäng att skriva om de frågeställningar som Riksbanken står inför. Nedanstående figur visar att inflationen sedan 2014 överstigit Riksbankens reporänta dvs penningpolitiken i den bemärkelsen har varit mycket expansiv. En fallande inflationsnivå krävs för att dämpa Riksbankens höjningslusta.



Figur: Riksbankens reporänta, bankers utlåningsränta (3 mån) samt inflation

Inte minst är det viktigt att förstå att en centralbank är medveten om att den räntehöjning som görs idag inte får full effekt förrän om kanske ett år dvs det är inte dagens inflationsrisk vi diskuterar utan den framtida. Inflationen kommer snart börja falla, men det kommer ta tid innan Riksbankens mål om två procent nås. I nuläget prissätts att Riksbanken ska höja till 3,25 i slutet på nästa år, vilket jag tror är tveksamt.

Syftet med räntehöjningar är primärt att dämpa efterfrågan (läs konsumtion) och helst stärka kronans värde. De flesta ekonomiska indikatorer visar tydligt att det blir lägre konsumtionstillväxt och på sikt försämrad arbetsmarknad och därmed lägre risk för löneledd inflation. Kommande års löneförhandlingar är samtidigt en mycket viktig beslutsvariabel för Riksbanken.

I nuläget är det en god arbetsmarknad vilket förklarar att löneglidningen ökat, men arbetsmarknaden bör försämras med konjunkturen. Löneökningar runt tre procent oroar inte Riksbanken, men säkerligen om de överstiger fyra procent.
En centralbank är fullständigt medveten om att de inte kan påverka utbudet dvs de ska inte höja styrräntan pga att det t.ex. är brist på naturgas, majs eller att energipriser skjutit i höjden så länge inte inflationsförväntningar påverkas. De ska snarast betraktas som ”finanspolitisk åtstramning” och innebär snarare motiv för sänkningar.

Finanspolitiken har stor betydelse för Riksbankens agerande dvs gör man som Storbritannien att planera för skattesänkningar när det är inflationsproblem blir det som att hälla bensin på brasan. Den svenska nytillträdda regeringen har förklarat att det inte blir stora stimulanser, vilket är detsamma som att säga att Riksbanken kommer att gå försiktigare fram med räntehöjningar.

Sverige är ett litet utrikeshandelsberoende land, där ECB´s styrränta (idag 1,5 procent) utgör i praktiken ett golv för Riksbanken. Den svenska kronan är synnerligen svag i nuläget och det vore välkommet med en starkare krona som medför att importpriser faller och bidrar till lägre inflation. Därutöver är det viktigt att förstå att när andra länder höjer sina styrräntor ger det en åtstramande effekt i Sverige dvs Riksbanken behöver höja mindre om andra centralbanker höjer.
De svenska hushållen har kort räntebindningstid, vilket innebär att höjningar i Sverige biter snabbt på hushållens konsumtionsmöjligheter. Allt annat lika betyder det att Riksbankens höjningar inte behöver vara maximalt höga.

Slutsatsen blir att vi närmar oss slutet på räntehöjningarna, men högre räntor har kommit för att stanna och vi får alla fundera på var Riksbankens ”normalränta” kommer att ligga. Min gissning blir att toppen för reporäntan blir 2,75 procent i februari dvs 0,25 procentenheter högre än idag. Sedan får vi inte glömma att det finns ”jokrar” i form av ökad geopolitisk osäkerhet som kan påverka Riksbanken och andra centralbanker i sitt agerande. ■



LEIF HÄSSEL
Kontakt: info@borattforum.se



MOTUM

Den hållbara hiss- och portkoncernen

Vi är experter på allt som rör modernisering och service av hissar!

KONTAKTA OSS REDAN IDAG!

Hela Sveriges hiss- och portleverantör

HissCentralen · Hissgruppen ab · I.T.K. AB Hissföretaget · MOTUM PORT · MOTUM SKÅNE · MOTUM BLEKINGE

RoslagensHiss ab · NORDISK HISS AB · NORDISK HISS I VÄRMLAND AB · VINGA HISS · Uppsala Lyftservice AB · Östgöta Portservice

Motum AB | Ranhammarsvägen 29 | 161 11 Bromma | 020-52 00 52 | www.motum.se

Skärpt lag kring renoveringar och förändringar

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

Om mindre än en månad träder den nya bostadsrättslagen i kraft. Initialt handlade den nya skärpta lagen mycket om att stärka konsumentskyddet vid köp av en bostadsrätt, men i sin slutliga utformning påverkar den alla befintliga föreningar på flera olika sätt. Ett av dem gäller bestämmelser kring renoveringar, åtgärder och förändringar inom en bostadsrätt.

I dagsläget måste du som bostadsrättshavare ha styrelsens tillstånd för att utföra en åtgärd i din lägenhet om det innebär ett ingrepp i en bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas och vatten eller om ingreppet innebär en annan väsentlig förändring av lägenheten. Bostadsrättsföreningar kan dock idag skriva in i stadgarna att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra dessa förändringar av lägenheten. Men bara om några veckor skärps lagen ytterligare.

Från den första januari 2023 utökas listan över vad som kräver tillstånd från styrelsen. Dessutom tas möjligheten bort att ha stadgar som ger bostadsrättshavaren rätt att inte behöva ansöka om tillstånd till åtgärder hos styrelsen. Detta regleras i huvudsak i paragraf 7 i uppdaterade lagen.

Utöver ovan nämna åtgärder måste tillstånd sökas för förändringar i ventilation, eldstad, rökkanal och annat som påverkar brandskyddet. Styrelsen kan också villkora tillståndet. Vidare kommer allt som påverkar historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden kräva ett beslut från styrelsen. Skulle en bostadsrättshavare ändå genomföra åtgärder i sin lägenhet utan tillstånd, eller inte följer villkoren i tillståndet, kan styrelsen kräva att bostadsrättshavaren återställer lägenheten. Föreningen kan även reagera genom att skicka en rättelseanmaning för vanvård till bostadsrättshavaren. Om bostadsrättshavaren inte följer anmaningen kan detta vara anledning för föreningen att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Likaså kan hen bli betalningsskyldig för skador som renoveringsåtgärder som innebär en risk för att annans säkerhet äventyras eller att det blir omfattande skador på annans egendom, om bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt.

Omvänt, om man ser det från bostadsrättshavarens perspektiv, får styrelsen endast neka tillstånd om åtgärden ”är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen”. Om hen är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

Hela den nya lagtexten finns tillgänglig på regeringen.se. ■

.



Nu krävs det styrelsens tillstånd för nästan alla större åtgärder i en bostadsrätt.



Elbilsladdning – en investering för framtiden

Det står redan nu klart att tillgång till elbilsladdning i bostaden kommer vara lika självklart som bredband och den ökande nybilsförsäljningen av laddbara personbilar kommer att speglas även på er bostadsparkering. Vad ska ni då tänka på för att välja en laddlösning som fungerar optimalt både nu och i framtiden?

Hur många platser ska vi börja med? Istället för att börja i liten skala, se till att ni förbereder för alla platser eller åtminstone hälften av dem, så kan ni sedan välja att starta upp dem successivt efter behov. Med de bidrag som finns är det extra förmånligt just nu.

Ska vi välja 1 fas eller 3 fas? Många tänker att 3-fas är framtidssäkrat och visst kommer man att kunna ladda på 3-fas 16A (11 kW) - i framtiden. Men det viktigaste är att infrastrukturen är bra förberedd och att kablaget är rätt framdraget så att det inte blir underdimensionerat.

Trådbundet eller WIFI. WiFi är mer instabilt vid sändning av information mellan laddstationer. Det är även större risk att dessa går ned och kommer att påverka själva upplevelsen av laddning för de boende.

OCPP (Open Charge Point Protocol) Väljer ni en leverantör som erbjuder full OCPP kan ni fritt byta leverantör om ni inte är nöjda eller kanske råkar ut för omotiverade prishöjningar. Helt enkelt får ni då friheten att byta om era boendes behov förändras i framtiden.

För flera tips ladda ned tipslistan!

www.incharge.vattenfall.se

InCharge
VATTENFALL

Ny styrelseordförande: – inga förväntningar snarare farhågor

TEXT: ANNIKA GERENDAS

Ny i styrelsen kan innebära nya rutiner, arbetssätt, pågående projekt i föreningen och mycket mer. Agneta Bergström, frilansjournalist, är ny ordförande för andra gången i Brf Tegelstapeln 2 i Bandhagen, söder om Stockholm.



Agneta Bergström, ordförande i Brf Tegelstapeln 2, hade inga förväntningar som ny ordförande utan snarare farhågor. Foto: privat

När tillträdde du som ordförande?

– Jag har varit ordförande i föreningen sedan maj i år. Jag har bott här länge och var ordförande första gången för 15 år sedan. Valberedningen misslyckades i sitt arbete, kan man säga. Det fanns ingen som ville bli ordförande den här gången och den tidigare hade flyttat.

Vad förväntar du dig som ”ny ordförande”?

– Jag känner mig fortfarande ny och har inte koll på allt än men jag har inga förväntningar utan snarare farhågor. Jag bävar för att jag kanske får för mycket att göra och att man ska behöva ta hand om obehagliga situationer, till exempel någon som är arg för att han eller hon inte får hyra ut lägenheten i andra hand. Då tvingas jag som ordförande att fronta personen och det tycker jag är jobbigt.

Fick du en bra uppdatering av den tidigare styrelsen?

– Nej, jättedålig, vår ordförande var bra tycker jag men mycket var kvar i hennes huvud vad gäller uppdateringar och avtal med leverantörer, sedan flyttade hon, hann inte med att göra en bra överlämning och det har varit ett stort

problem. Lyckligtvis hade vår kassör koll på sitt men i övrigt var det ganska mycket som hon bara visste och hon har varit svår att nå.
– Vi hade en ”första överlämning” då en del av uppgifterna blev överlämnade men långt ifrån alla.

Har det varit några konkreta problem som dykt upp?

– Snarare saker som inte blev av. Vi skulle ha sand till sandlådan på gården men jag vet fortfarande inte vem eller vilket företag som skulle leverera sanden. Vi fick beställa från någon annan. Jag fick inte tillgång till kontaktuppgifter som jag hade behövt. Den gamla styrelsen hade hand om en påbörjad källarrenovering, det blev fel med upphandlingen med elfirman så källaren blev inte klar. I stället fick vi göra en ny upphandling med en annan elfirma och nu i dagarna blev allt klart

"Ett ökat eget ägande innebär att fler känner ett ansvar för sitt boende och sin boendemiljö."

Hur var det med lösenord? Kom du in i systemen?

– Vi hade inget eget system, det mesta var manuellt men ett ungt, nyinflyttat par gick med i styrelsen och de har styrt upp det digitala så att vi har någonstans att ha gemensamma mappar vad gäller exempelvis möteshandlingar, rutiner och upphandlingar. Nu är allt sorterat och ordnat i systemen och en del finns hos Storholmen också.

– En av de bra saker vår tidigare ordförande gjorde var att byta förvaltare till Storholmen förvaltning. Hon såg till att rutinerna förbättrades i samband med bytet.

Orienterade du dig i stadgarna innan du blev ordförande?

– Jag är oftast den som läser i stadgarna för att kolla grejer på årsmötet med mera, jag kan dem inte utantill men jag har lite koll på dem.



Jacob Bellstam och Linn Gilbertsson, styrelsesupport på Borätt Forum och som dagligen har kontakt med olika föreningars styrelser. Foto: Borätt Forum

Nedan tips kommer från Linn Gilbertsson, styrelsesupport, på Borätt Forum. Hon jobbar dagligen med olika föreningars styrelser och ger dem support i olika frågor.

1. Dokumentation är A och O för ett gott överlämnande. Ibland är tidigare ledamöter ej tillgängliga för överlämning till den nytillträdda styrelsen av olika anledningar. Om den tidigare styrelsen då arbetat aktivt med tydliga styrelseprotokoll, dokumenterat och sparat avtal, förfrågningsunderlag etc. och det finns en tydlig leverantörslista med kontaktpersoner så blir det mycket enklare för den nya styrelsen att ta vid.

2. Många föreningar har svårt att locka nya medlemmar till sina styrelser. Om man som nytillträdd styrelse upplever att det kommer vara svårt på sikt rekommenderar vi att man tidigt talar med valberedningen kring kommande årsstämma och vilket behov styrelsen ser på sikt. Alla föreningar har inte en valberedning men här kan det underlätta att styrelsen går ut med nyhetsbrev eller håller informationskvällar kring styrelsearbetet så de som har ett intresse kan få en bättre förståelse kring det styrelsen gör. Det är lättare att gå in i en styrelse om man har god kännedom kring vad det innebär och förhoppningsvis blir det lättare att tillsätta styrelsen framöver.

3. Gå en styrelseutbildning. Detta för att öka styrelsens kunskap kring föreningslivet och vad det innefattar att sitta i en styrelse i en bostadsrättsförening. Det underlättar oerhört ju fler i styrelsen som aktivt deltar i styrelsearbetet så att det inte blir ordförande, eller ordförande och kassör som drar det tyngre lasset och som måste ”fronta” ut mot föreningens medlemmar. Om man som ledamot utbildats för att veta vad som ingår i rollen och vad som gäller för en bostadsrättsförening så blir det enklare att möta föreningens medlemmar och känna sig trygg i det arbete styrelsen bedriver. ■

Styrelsen beslutar om avgiften - det finns inget tak

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** ADOBESTOCK

Inflation, skenande elpriser och höjda räntor kommer att tvinga tusentals bostadsrättsföreningar i Sverige att höja avgifterna redan nu och under nästa år. Det finns ingen gräns för hur mycket månadsavgiften kan ändras. Vad krävs för att höja avgiften i en bostadsrättsförening och hur bestäms den? Vad gäller för hyra? Kan föreningen även höja hyran för p-platser/lokaler med hur mycket som helst?

Det är styrelsen som är ansvarig för ekonomin i en bostadsrättsförening och som har till uppgift att bestämma hur mycket avgiften ska höjas. Utan pardon – de kan höja avgiften hur mycket som helst. Det bestämmer styrelsen.

Vad är då en rimlig avgift? Vad ligger till grund när avgiften bestäms?

Andelstalen och bostadsrättens storlek bör ligga till grund för avgiften. Hur hög avgiften per kvadratmeter, eller utifrån andelstalen, ska vara bör bestämmas utifrån föreningens underhålls- och finansieringsplan. Föreningens inkomster, alltså medlemmarnas avgifter och eventuella hyresintäkter, måste alltid täcka driftskostnader, kostnader för finansiering samt avsättning till underhåll.

Det finns inte heller några regler eller möjlighet till förhandling som det finns för hyreslägenheter. Att månadsavgiften höjs 10 eller 20 procent är inget ovanligt, och det finns exempel där avgiften höjts med 75 procent.

Redan i augusti aviserade Hampus Dahlstedt, vd och grundare för allabrf.se ”att var fjärde bostadsrättsägare riskerar att månadsavgiften höjs med 40 procent under nästa år”.

Några föreningar i Stockholm har råkat ut för värre avgiftshöjningar än så. Av förklarliga skäl vill några av dem vara anonyma.

En nybildad förening i Tullinge höjde avgiften för fyra år sedan men den här gången tvingades de ta i rejält och avgifterna höjdes med 75 procent (!)



Vad gäller hyra för p-platser är det olika lagstiftningar som gäller. Garage inomhus är lokal och då gäller hyresavtal och därmed hyreslagen och p-plats ute är arrende.

–Den kraftiga avgiftshöjningen i föreningen beror på den höga inflationen, kraftigt stigande räntor på stora delar av föreningens lån samt ett väldigt högt elpris m.m. vilket gör att vi inte kan hålla samma låga avgift som vi tidigare har haft, säger ordförande i föreningen.

Vad säger medlemmarna? Är de chockade?

–Vi har precis gått ut med denna information till medlemmarna, så vi har tyvärr inte hunnit få någon reaktion än, då detta beslutades ganska nyligen.

–Planen är att föreningen måste överleva och att inte gå i konkurs, vi strävar efter att få ner föreningens utgifter. Så vi jobbar på det, och hoppas på en ljusare ekonomisk framtid.

Stortorpet 1 i Tyresö är en liten förening med sex medlemmar och som bildades för fem år sedan. De har ett lån som ligger och krånglar och som gjorde att föreningen måste höja avgiften med 35 procent för att inte gå i konkurs.

– Vi är inte så många i vår förening



För lokaler som föreningen hyr ur är det marknadshyror som gäller. Rätt hyra kan fastställas av en värderingsman. Foto: Adobe Stock.

och att höja avgiften var ett gemensamt enhälligt beslut. Ingen reagerade med ”hurra, yippie” såklart men vi var alla överens om att det var det enda vi kunde göra för att täcka våra kostnader. Vi kan ju inte gå med förlust, säger Karola Li, ordförande. Orsaken är att vi har ett knasigt lån som var bundet när vi tog över föreningen från byggherren. Lånet är bundet i fem år men med rörlig ränta som följer styrräntan. Som tur är ska vi lägga om det i februari.

Föreningen har under åren gjort smärre höjningar med någon eller några procent varje år. Det diskuterades också för några år sedan om de skulle höja avgiften utöver det nödvändiga för att slippa chockhöjningar i framtiden.

–Men då bestämde vi att fortsätta med en avgift som fokuserar på att täcka kostnaderna. Det är fördelen med att vi är så små, vi har en bra dialog och kan vara väldigt flexibla. Vi följer våra kostnader. Sjunker kostnaderna så sjunker avgiften och tvärtom.

En förening i Nacka, med 21 medlemmar och tre lokaler, tvingades höja sina avgifter med 30 procent sedan energipriserna steg kraftigt liksom räntorna. Trots att föreningen bundit sina lån till förmånliga räntor så ökade också drift- och underhållskostnaderna.

–Nu försöker vi se till att hålla en likvid kassa för månaderna framåt. Vi har lagt vår budget och vi kommer att ha fler budgetmöten än tidigare, åtminstone fyra gånger per år, säger en ledamot i föreningen som funnits i sju år.

När höjde ni avgiften senast?

– Vi har höjt avgiften med två procent varje år, så den här höjningen innebär en chockhöjning för många och påverkar våra medlemmar kraftigt. Vi hoppas att vi kan sänka avgifterna i framtiden.

Hur har medlemmarna reagerat på höjningen?

– Vi har varit väldigt noggranna med att informera alla i god tid och faktum är att vi inte har fått någon reaktion från de boende än så länge.

Vilka alternativ ser ni till att höja avgiften? Ta nya lån?

– Nej det vill vi helst inte, det hoppas jag att vi slipper.

Vad gäller då för hyra?

Vad gäller hyra för p-platser är det olika lagstiftningar som reglerar de två typerna av p-platser – de inomhus är lokal och då gäller hyreslagen (lokalhyresavtal) och de utomhus är arrende.

För lokaler är det marknadshyror som gäller. Därför behöver styrelsen ofta hjälp för att bedöma rätt hyresnivå av exempelvis en värderingsman och i allmänhet också ta hjälp med att formulera uppsägningens innehåll. Det sker en förhandling mellan styrelsen och den som ska hyra lokalen eller en annan extern part, typ en förvaltare.

Eftersom ett lokalhyreskontrakt normalt alltid – oavsett vad som sägs i kontraktet – ska sägas upp minst nio månader före hyrestidens utgång, måste uppsägning i de allra flesta fall ske senast den 31 december. Redan i uppsägningen ska villkorsändringarna och den nya hyran föreningen begär framgå.

Det ställs mycket stränga krav på vad en uppsägning ska innehålla om föreningen vill justera hyran. Vill de höja hyran för mycket riskerar styrelsen att den som hyr lokalen flyttar. I dessa tider kan det vara svårt att hitta nya hyresgäster. Felaktiga uppsägningar innebär att uppsägningen är ogiltig och att hyreskontraktet blir förlängt utan möjlighet att ta ut ny hyra. ■





Detta är en annons från Storstadens Entreprenad – En trygg partner till er brf styrelse

Upphandling – ett viktigt ansvarsområde för en styrelse

De flesta som har erfarenhet av styrelsearbete i en bostadsrättsförening vet hur viktigt det är med en noggrann upphandling, i synnerhet när ett större arbete ska göras i föreningen. Många har också erfarenhet av hur jobbigt och kostsamt det kan bli om det blir fel eller problem på vägen. Valet av rätt entreprenör som leder och genomför arbetet på bästa sätt är därför en framgångsfaktor för såväl genomförandet som resultatet.

Joakim Sahlsten är arbetschef på och grundare av Storstadens Entreprenad. Han har jobbat med många renoveringar i olika bostadsrättsföreningar och ger sin syn på vad en styrelse bör tänka på.

– Upphandling är ju en av de viktigaste arbetsuppgifterna för en styrelse och innebär ett stort ansvar. Ett tydligt och korrekt förfrågningsunderlag och god planering förenklar både upphandlingen och det fortsatta arbetet. Det handlar om att säkerställa att både utförandet och slutresultatet stämmer överens med de förutsättningar och den målbild som föreningen har. En bra upphandling minimerar risken för missförstånd och ger de mest fördelaktiga inköpen. Det stärker också styrelsens förtroende hos medlemmarna. Sen ska man inte underskatta vikten av att entreprenörer behöver ha en stark ekonomi för att klara flera års garantiåtagande.



Joakim Sahlsten, grundare och arbetschef Storstadens Entreprenad.

Personliga, ödmjuka och engagerade

I samband med att vi lämnar en offert till en bostadsrättsförening så vill vi gärna gå igenom den med styrelsen. Tillsammans går vi då igenom offerten, vid behov förklarar vi begrepp och metoder och ger styrelsen en bild av genomförandet. Det kostar inte föreningen någonting och vi har märkt att det skapar en förståelse för arbetet som ska göras vilket ökar chansen till att alla intagna offerter bedöms lika. Ett korrekt utfört renoveringsprojekt är en positiv upplevelse för alla inblandade. Det är därför vi tycker att genomförandet är lika viktigt som slutresultatet.

> *» Vi är en trygg och pålitlig partner hela vägen fram till det är klart.*

Hjälp till en styrelse att se hela bilden

– En styrelse behöver ofta stöd i upphandlingsprocessen. Från att göra en förstudie av förutsättningarna för att formulera en tydlig förfrågan. Sedan ska anbuden bedömas, och här rekommenderar jag alltid att ta referenser. Det handlar förstås om att hitta den bästa entreprenören men även att se till hela bilden. Ett litet jobb är en del av en helhet och det kan finnas andra och nya lösningar vid till exempel en renovering. Det handlar om ekonomi men också om hållbarhet, vilket allt fler styrelser lägger vikt vid. Just med hållbarhet jobbar vi i alla led. Vi kan hjälpa en styrelse att både köpa och planera rätt, men också att hitta andra vägar. Det är bra för alla inblandade.

God kommunikation och kreativitet

– Oavsett om det är ett mindre eller större projekt brukar vi prata om några nyckelfaktorer för att lyckas. Det är god kommunikation, engagemang och kreativitet. Ibland finns det utmaningar i projektet, speciellt när arbetena ska göras där människor bor. Då kopplar vi på vår tävlingsinstinkt för att lösa problemen. Vår slutkund är medlemmarna i föreningen och det handlar om deras boendemiljö och ekonomi. Förutom löpande kontakt med styrelsen, sköter vi löpande information till de boende under arbetets gång och det finns alltid någon hos oss att kontakta. Vi kan också vara med på informationsmöten för att gå igenom tidplanen och processen, och är behjälpliga om det uppstår något problem. Vid komplexa och störande projekt, som till exempel betongrenoveringar, är det extra viktigt.

Egna yrkesarbetare och systematik och struktur i projektet.

– I de olika entreprenaderna vi genomför har vi så långt det är möjligt våra egna yrkesarbetare inom bygg, betong, snickerier, trädgårds- och fastighetsskötsel. Det är uppskattat och gör också stor skillnad. Vi kan bibehålla en hög nivå eftersom vi vet att de som utför arbetet är både kompetenta och engagerade. Det ger också en bättre kontinuitet att ha vår egen personal på plats. Sist men inte minst kan man inte nog betona vikten av ordning och reda i projektet. Projektekonomi, löpande avstämningar och slutdokumentation. Vi lägger stort fokus på de delarna hela vägen och finns även tillgängliga efter att projektet avslutats. Vi är en trygg och pålitlig partner hela vägen fram till det är klart.

Välkommen att höra av dig!

Våra tjänster och kompetensområden

- ROT projekt (renovering-, om- och tillbyggnadsprojekt), exempelvis renovering av innergårdar, garage, balkonger, stambyten, tak eller fönster.
- Genomförande av betongrenoveringar, projekt som är komplexa och utmanande framför allt för boende. Det kan vara betongkonstruktioner som fasader, garage, murar eller balkonger. Vi genomför också underhåll, som impregnering av fasader.
- Projektledning och rådgivning kring kommande projekt och upphandlingar.
- Fastighetsunderhåll och servicearbeten samt energieffektiviseringar, underhållsplaner och förstudier.

Räkna med effektavgift

En bostadsrättsförening i Göteborg följde Boverkets rekommendation och installerade laddstolpar på samtliga 43 garageplatser i föreningen. Innan anläggningen ens är driftsatt kom ett meddelande från Göteborg Energi om en effektavgift som skulle göra det extremt dyrt att ladda i föreningens garage.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** ADOBESTOCK

Vi har investerat nära en miljon, och fått 50 procent i grönt investeringsbidrag från Naturvårdsverket. Anläggningen har avancerad lastbalansering – ett system för att fördela strömuttaget i fastigheten – och effektvakter som kan begränsa och fördela effektuttaget säger Lennart Gunnarsson, fastighetsansvarig i brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg.

Föreningen har två garage med 22 respektive 21 garageplatser. Varje garage har en kapacitet på 100 ampere, vilket ger möjlighet att ladda med en effekt på 22 kilowatt.

Göteborg Energi har aviserat att de kommer att debitera 3 400 kronor per månad i effektavgift per garage, alltså en kostnad på 6 800 kronor. I dagsläget är det 15 hushåll som har el- eller hybridbil. Det blir dessa hushåll som ska debiteras effektavgiften.

Föreningen kan inte stå för kostnaden för effektavgiften, eftersom det som bara används av en del medlemmar enligt brf-lagen inte ska belasta kollektivet, säger Lennart Gunnarsson.Det innebär att laddningen hemma i garaget blir dyr.

Den lösning han ser är att begränsa effekten till 35 ampere. Då kan den som kommer in först på eftermiddagen ladda 22 kilowatt, men när grannarna kommer hem behöver de dela på effekten och laddningen går långsammare.

Föreningen kan inte styra när de olika medlemmarna laddar.

Lennart Gunnarsson befarar att medlemmarna kommer att välja att ladda på sina arbetsplatser eller snabbladda på macken. I så fall är föreningens investering pengar i sjön.

Som bostadsrättsförening har vi tagit vår del av ansvaret för laddinfrastrukturen. Men i stället för att premieras för detta straffas vi, säger han.

Jennie Sjöstedt på Göteborg Energi är tydlig – effektavgiften är ett nödvändigt styrmedel för att jämna ut effektuttaget och alla elnätägare kommer att införa avgiften senast 2027.

Det handlar om hur vi dimensionerar nätet. Det är dyrt och ineffektivt att bygga ut nätet för att de ska klara några få höglasttimmar varje dygn. Då är det mycket bättre att styra användningen så att effektuttaget blir jämnare, säger hon.

Göteborg Energi har infört en effektavgift som baseras på ett genomsnitt av de tre högsta effekttopparna föregående månad. Det är främst villaägare som debiteras avgiften.

Det har att göra med att allt fler villaägare skaffar laddstolpar till elbilar, bastu och annat som drar mycket el. Om de behoven ska tillgodoses skulle man behöva bygga ut näten kraftigt på vissa gator. Då är det klokare att förmå el-kunderna att jämna ut sin elanvändning och inte ladda bilen, köra bastu, spis och badtunna samtidigt menar nätägaren.

Hittills har ett argument för att skaffa elbil varit att det är billigt att ladda den.

Jennie Sjöstedt tror inte att bilägarna kan räkna med lika billig laddning i framtiden.

När alla bilar är laddningsbara kommer det att ses som normalt att också detta drivmedel kostar, spår hon. ■



Göteborg Energi har infört en effektavgift.



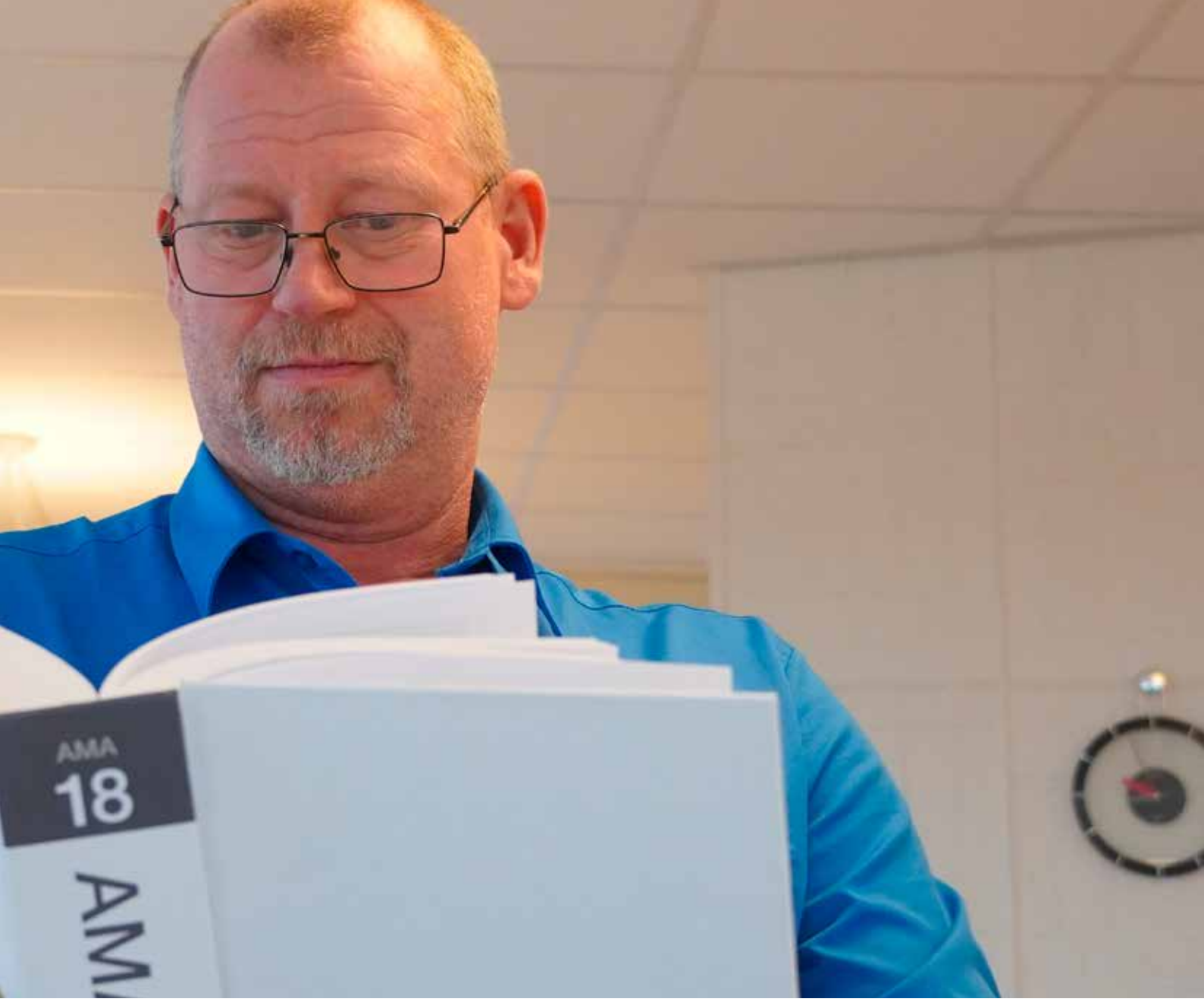
Vikten av besiktning

Det finns alltid saker som kan göras effektivare när en bostadsrättsförening renoverar, bygger till eller moderniserar, pengar att spara. Men en sak man inte får tumma på är besiktningen. En väldigt liten del av budgeten men desto mer central för ett lyckat och väl genomfört projekt. Och det handlar om betydligt mer än slutbesiktningar. Möt besiktningsmannen Jonas Granberg.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Jonas Granberg är Byggingenjör och ansluten till SBR, Svenska Byggingenjörers Riksförbund. Jonas sitter med i styrelsen för Byggingenjörernas expertgrupp för entreprenadbesiktningar och även i styrelsen för kompetensrådet-SBR. Jonas har en mycket lång och gedigen erfarenhet besiktningar, allt från renoverade badrum till kontorskomplex som exempelvis Swedbanks huvudkontor i Sundbyberg. Ett av de två bolag han driver, JG Byggkonsult & Besiktning, arbetar specifikt mot bostadsrättsföreningar.

På min fråga om hur brf:er ska tänka kring besiktningar understryker Jonas direkt att besiktningsmannen bör vara ansluten till SBR för att säkerställa rätt kompetensnivå. En besiktningsman SBR har två olika titlar, Av SBR godkänd eller certifierad besiktningsman. Byggingenjör- SBR är en skyddad titel och det påvisar kompetensen hos den anslutne. Enligt regelverken skall besiktningsmannen ha den erfarenhet som krävs för uppdraget. I dagsläget finns det tyvärr



inget som hindrar vem som helst att titulera sig besiktningsman.

– Utöver certifieringen handlar det om vilken typ av projekt det är, man måste se till att få in rätt kompetens, säger han. På många projekt räcker det inte med en enda besiktningsman, exempelvis vid ett stambyte. Där kan det krävas en på bygg, en på el, en på rör och luft samt kanske även besiktningsman på brandskydd. Jonas menar att snålheten tyvärr ibland bedrar visheten, vilket i värsta fall kan leda till stora extra kostnader och merarbete för föreningen.

Jonas berättar att han har besökt åtskilliga föreningar som genomfört stambyten där han sett uppenbara fel som en EL- eller VVS-besiktningsman definitivt skulle ha hade slagit ned på, om de varit på plats. Har besiktningsmannen givit ett godkänt utlåtande med fel som fått passera brukar det bli en tung resa för föreningen att få upprättelse från entreprenören eller från besiktningsmannen om denne varit vårdslös. Inte allt för sällan slutar det i dyra juridiska tvister.

– Görs besiktningar fel eller inte alls, då sitter styrelsen där med Svarte Petter och med allt ansvar för att åtgärda felen, säger Jonas Granberg.

När man som lekman hör ordet besiktning är det oftast slutbesiktningen man tänker på.

– Det räcker sällan, menar Jonas Granberg. Säg att en förening ska göra ett stambyte och har 40 badrum att renovera, då rekommenderar vi att man besiktigar projektet i tidiga skeden för att fastställa uppbyggnaden. Hur ser till exempel schakten och tätskikt ut? Vi gör sedan fortlöpande besiktningar av färdigställda delar. Sedan avslutas det med en slutbesiktning. Det är också det enda sättet att att upptäcka byggfel, slarv eller rent av byggfusk. Kostnad med fortlöpande besiktningar för 40 våtenheter ca 80–100 000kr. En droppe i havet jämfört med den totala budgeten.

I rollen som besiktningsman ska man vara helt oberoende, neutral och alltid ta vara på båda parters rätt. Något som Jonas Granberg trycker hårt på. Det finns tyvärr för många som är lite entreprenörsvänliga där ute, anser han.

På frågan om vad man som styrelse bör tänka vid en slutbesiktning säger Jonas att det är viktigt att förstå att i samma ögonblick som besiktningsmannen avger sitt utlåtande och godkänner arbetet övergår ansvaret för entreprenadarbetet från entreprenören till beställaren. De fel av mindre betydelse och i begränsad omfattning som kan



– Görs besiktningar fel eller inte alls, då sitter styrelsen där med Svarte Petter och med allt ansvar för att åtgärda felen, säger Jonas Granberg.

förekomma vid en slutbesiktning skall avhjälpas utan dröjsmål.

Brf:er är ju rädda om sina medlemmars pengar, finns det någon undre gräns för när det inte lönar sig att ta in en besiktningsman?

– Hur litet jobbet än är tycker jag att man ska resonera så här. Kan vi själva säkerställa att arbetet verkligen blivit utfört på ett korrekt sätt och har vi fått det vi beställt? Kan man säkerställa att man fått den dokumentation som erfordras? Om inte är det alltid bra att göra en besiktning, även om det till exempel ”bara” handlar om en ommålning av ett trapphus – Är det rätt typ av färg? Rätt underarbete? Är återmontering av ledstång utförd rätt? Har el demonterats och återinkopplats?

Men en besiktningsman kan komma in i handlingen ännu tidigare, innan offertunderlag tas fram.

– Det finns mängder av statusbesiktningar för att säkerställa vilket skick en brf har på sin fastighet, menar Jonas Granberg. Helt nödvändiga för att styrelsen ska kunna ställa samman en bra och tydlig underhållsplan och få en bild av ungefär när i tid det är dags för olika insatser och ungefärliga kostnader för dessa.

Många föreningar brottas med utmaningen att ta fram ett riktigt bra och heltäckande underlag för förfrågningsunderlag och offerter.

– Tar man in en oberoende och certifierad besiktningsman med lång erfarenhet som tar reda på vad som behöver göras och begäras offert på, får man också jämförbara offerter. Detta kan också göra att man sparar pengar ett stambyte som initialt lite schablonmässigt, skulle kosta 40 miljoner. Kanske landar på 37 miljoner i stället om underlagen är väl genomarbetade.

”I rollen som besiktningsman ska man vara helt oberoende, neutral och alltid ta vara på båda parters rätt.”

– Dock ska besiktningsmannen inte vara delaktig i själva utformningen av underlag eller offert, säger Jonas Granberg. Besiktningsmannen skall utforma de tekniska kraven inför en upphandling. En projektledare är mycket bra tillskott vid upphandlingar och utförande av byggåtgärder. De håller i trådarna åt föreningen och företräder föreningen.

Jonas Granberg har sin bakgrund inom bygg där han började som snickarlärling 1984. Med ett stort intresse för byggnation tog han klivet att vidareutbilda och tog en universitetsexamen på Luleå tekniska universitet. Därefter drev Jonas byggbolag i egen regi i 14 år innan han tog klivet att bli Av SBR godkänd besiktningsman och till sist av RISE certifierad besiktningsman.

– Under åren som byggentreprenör träffade jag många bra besiktningsmän, de flesta anslutna till SBR, som hjälpte mig att utvecklas och lära mer, berättar Jonas. Det här var något jag skulle vilja arbeta med när jag blivit fullärd. Sprida mina erfarenheter och kunskaper vidare om hur man ska bygga. Jag är en praktisk teoretiker eller vice versa, jag kan både bygga hus samt berätta hur man gör och varför.

Nu för tiden arbetar han mest med att styra och koordinera arbetet på sitt företag och kontinuerligt lära upp sina medarbetare. Det krävs mycket av en riktigt bra besiktningsman.

– Vår kunskap är din trygghet, avslutar Jonas Granberg Byggingenjör SBR och av RISE certifierad besiktningsman. ■



Har ni koll på möjligheterna till ett säkert och smidigt boende?

Vi hjälper er att utvärdera era behov av passage, lås och andra säkerhets-produkter, tjänster eller lösningar.

Läs mer på
certego.se

eller ring
0771-25 45 45

CERTEGO

Säkerhet för allt du vill skydda

certego.se
Tel: 0771-25 45 45
info@certego.se
facebook.com/certegosverige
linkedin.com/company/certego-group

78 procent av alla nybyggda badrum är felbyggda

Idag har vi många fuktskador i våtrum. Senaste siffran visar att dessa skador kostar samhället 6–10 miljarder kronor per år. Då är bara våtrum i hushåll inräknat. Det menar Sajad Mirkhalafi från Badrumsbesiktningar, ett oberoende besiktningsföretag inom våtrum, VVS och stambyten.

TEXT : DAVID MORO **FOTO:** BADRUMSBESIKTNINGAR AB

De största misstagen är att entreprenören som utför renoveringen inte följer branschregler och monteringsanvisningar. Många gånger beror det på kunskapsbrist.

– Tre av fyra badrum byggs idag på fel sätt, säger Sajad Mirkhalafi.

– För att undvika vattenskador så gäller det att vara uppmärksam under hela renoveringen.

– Om det är ett nybyggt badrum är det viktigt att säkerställa att det byggs rätt. Att entreprenören följer monteringsanvisningarna. Om det är ett äldre badrum så är det viktigt att man gör en komplett inventering.

– Man synar av alla våtrum och kök i sin fastighet.

Sajad fortsätter.

– Man kan exempelvis anlita oss på badrumsbesiktningar i ett tidigt skede. Upptäcker vi fel kan föreningen gå in och uppmana medlemmen att åtgärda problemet innan det blir en dyr fullskalig skada.

Det vanligaste misstaget som en boende eller förening gör är att man upphandlar dåligt. Man är inte riktigt förberedd, stressar igenom byggprojekten och ställer för låga krav på entreprenören. För att få ett bra resultat krävs delaktighet och inblick på sitt projekt.



Tre av fyra badrum byggs idag på fel sätt, säger Sajad Mirkhalafi.

Badrumsbesiktningar hjälper styrelsen med renoveringsprocessen från start till mål. De utför besiktningar av kök, badrum och våtutrymmen.

Vid renovering av badrum kan det kännas tryggt att anlita en certifierad entreprenör med behörighet. Men enligt Sajad är det ingen garanti för ett bra slutresultat.

Det finns massor av företag som har dessa certifieringar men ändå ser vi att siffran på vattenskador är väldigt hög och att flera badrum byggs fel. Vi kan inte lita på dessa behörigheter eller att entreprenörerna följer branschreglerna. Det gäller att ta kontroll över renoveringarna genom att kvalitetssäkra entreprenaden. Det gör man enklast genom att anlita någon extern part som kontrollerar. Sajad fortsätter:

– Vi måste gå ett steg högre och kontrollera att det byggs rätt. Det gäller att anlita någon extern part som kontrollerar, säger han.

– Det är viktigt för styrelsen att granska renoveringsansökningar från boende, berättar Sajad. Rätt kompetens krävs innan man ger tillåtelse eller avslag på en ansökan. Det måste till exempel finnas skäl för ett avslag. Beviljar man en ansökan kan detta påverka andra saker i fastigheten.

Ett av de bästa råden till bostadsrättföreningar enligt Sajad, är att införa rutiner och stadgar som beskriver hur man renoverar och bygger nya badrum.

– Sätt upp en ansökningsprocess som fångar upp alla delar korrekt och fördjupa er mer i vad som ska göras. Saknas kompetens i styrelsen, skaffa då hjälp från oberoende experter, säger han.

Men täcker inte försäkringen om det blir fel vid renovering?

Om en entreprenör har byggt fel och det uppdagas, då har konsumenten reklamationsrätt i tio år mot företaget. Men personen måste vända kravet mot byggföretaget. Har det blivit en vattenskada så finns det en stor risk att försäkringsbolaget inte täcker din skada.

Sajad föreslår att brf-föreningar inför rutiner och stadgar som beskriver hur man renoverar och bygger nya badrum.

Idag kräver försäkringen att arbetet ska vara fackmässigt gjort enligt gällande bygg-och branschregler, säger Sajad.

Ett tips som Sajad Mirkhalafi avslutar med är att anlita en besiktningsman vid köp av lägenhet. I köpekontraktet, om säljaren går med på det, kan man som köpare lägga till en klausul om att besikta våtrummen. Köpet kan hävas om några brister och fel skulle hittas. ■





Ett tips från Sajad Mirkhalafi är att anlita en besiktningsman vid köp av lägenhet.

Kraftigt ökade driftskostnader

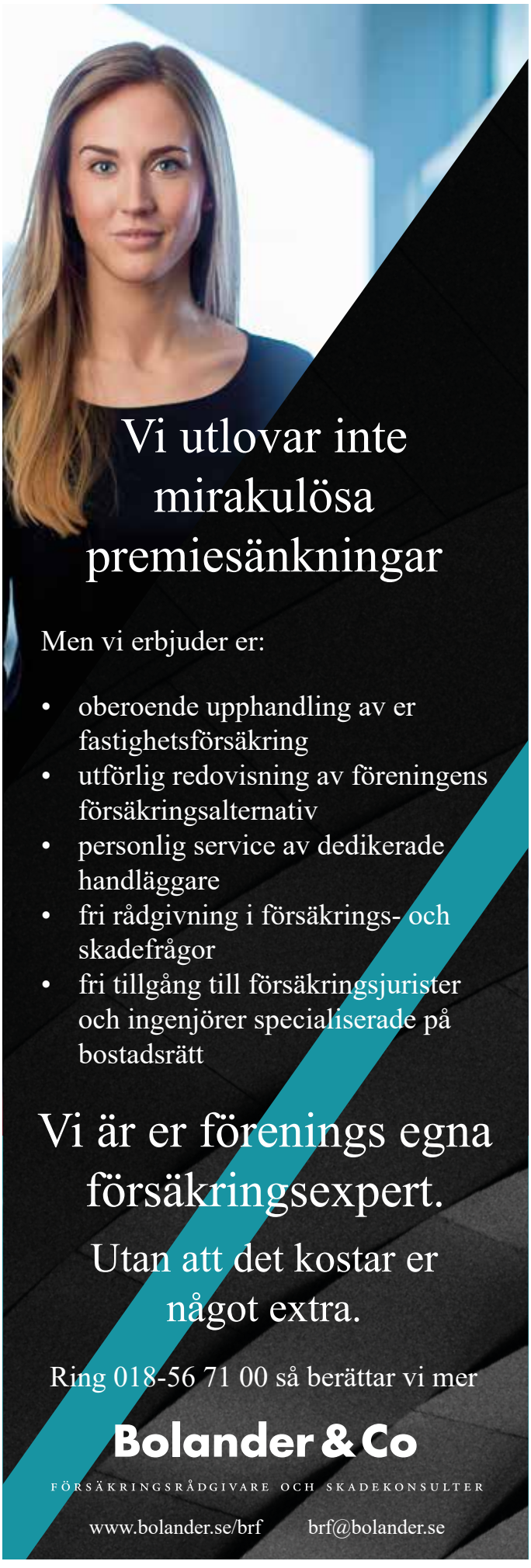
De sammanslagna kostnaderna för fjärrvärme, el, avfall, vatten och avlopp (VA) har ökat med 14 procent under det senaste året.



14 procent är mer än dubbelt så mycket som den allmänna kostnadsutvecklingen på 6 procent. Detta enligt Nils Holgerssonrapporten, som kartlägger avgifter och taxor i hela landet. Störst påverkan har de allt högre elpriserna.

Rapporten visar också på en stor ökning över tid. Rikssnittet för den sammanlagda taxan har ökat med hela 29,8 procent på 7 år, vilket också är betydligt över den allmänna kostnadsutvecklingen. Skillnaderna är också stora från kommun till kommun. Boende i Mörbylånga, kommunen med högst sammanlagd taxa, betalar i snitt 2 874 kronor i månaden jämfört med 1 718 kronor månaden i Luleå, som har lägst kostnad.

– Tyvärr finns det en stor risk för att stigande elpriser kommer driva upp kostnaderna ytterligare, eftersom de andra nyttorna också är beroende av el för sin verksamhet. Hur mycket kostnaderna kommer öka framöver varierar beroende på hur energiintensiva verksamheterna är, säger Mari-Louise Persson, ordförande för Nils Holgerssongruppen. ■





FÖRSTAKLASSIG TAKMÅLNING

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

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

CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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

Hitta rätt i byggdjungeln

Dags att renovera. Stambyte, badrum, tak, fasad och fönster, dränering, källare och bjälklag... när huset åldras kan det krävas omfattande insatser och styrelsen har ett stort ansvar när projektet ska genomföras.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** ID06

Det är få styrelser som själva är proffs på att genomföra en upphandling, följa upp byggprocessen och säkerställa ett gott resultat.

Claes Thunblad, nationell samordnare för Sund konkurrens på arbetsgivarorganisationen Byggföretagen, förklarar att det finns praktisk hjälp att få.

Hans första råd är att kolla upp alla vägledningar som organisationer som Riksbyggen, HSB, Fastighetsägarna och Byggföretagen ger ut. Där får man tips om sådant som vilken entreprenadform som kan vara lämplig och vilka standarder som finns.

Nästa steg är att hitta rätt entreprenör.

– Ta referenser och begär in offerter från flera företag. Var noga med att redan i förfrågningsunderlaget kräva att företaget har kollektivavtal. Företag med kollektivavtal är skyldiga att följa dem och där ingår obligatoriska utbildningar och certifieringar. Kräv också att företaget är anslutet till ID06. Kolla också med Bolagsverket, Skatteverket och Kronofogden om företaget har skulder och vem som är verklig huvudman.

Claes Thunblad betonar att föreningen/byggherren har ett stort ansvar för att göra rätt:

– Anlitar man entreprenörer som inte håller måttet kan det bli dyrt. Dels kan jobbet bli dåligt gjort, dels kan föreningen tvingas betala ut löner om företaget inte sköter löneutbetalningarna. Dessutom kan föreningen bli skadeståndsskyldig om det händer en olycka.

Han förklarar att skrivbordskontrollen bör vara gjord innan man ens skickar ut offertförfrågan.

Det finns auktoriserade företag som kan göra kontrollerna. Det kan vara väl investerade pengar. När föreningen sedan har valt vilken entreprenör som ska anlitas är det noga hur avtalet skrivs.

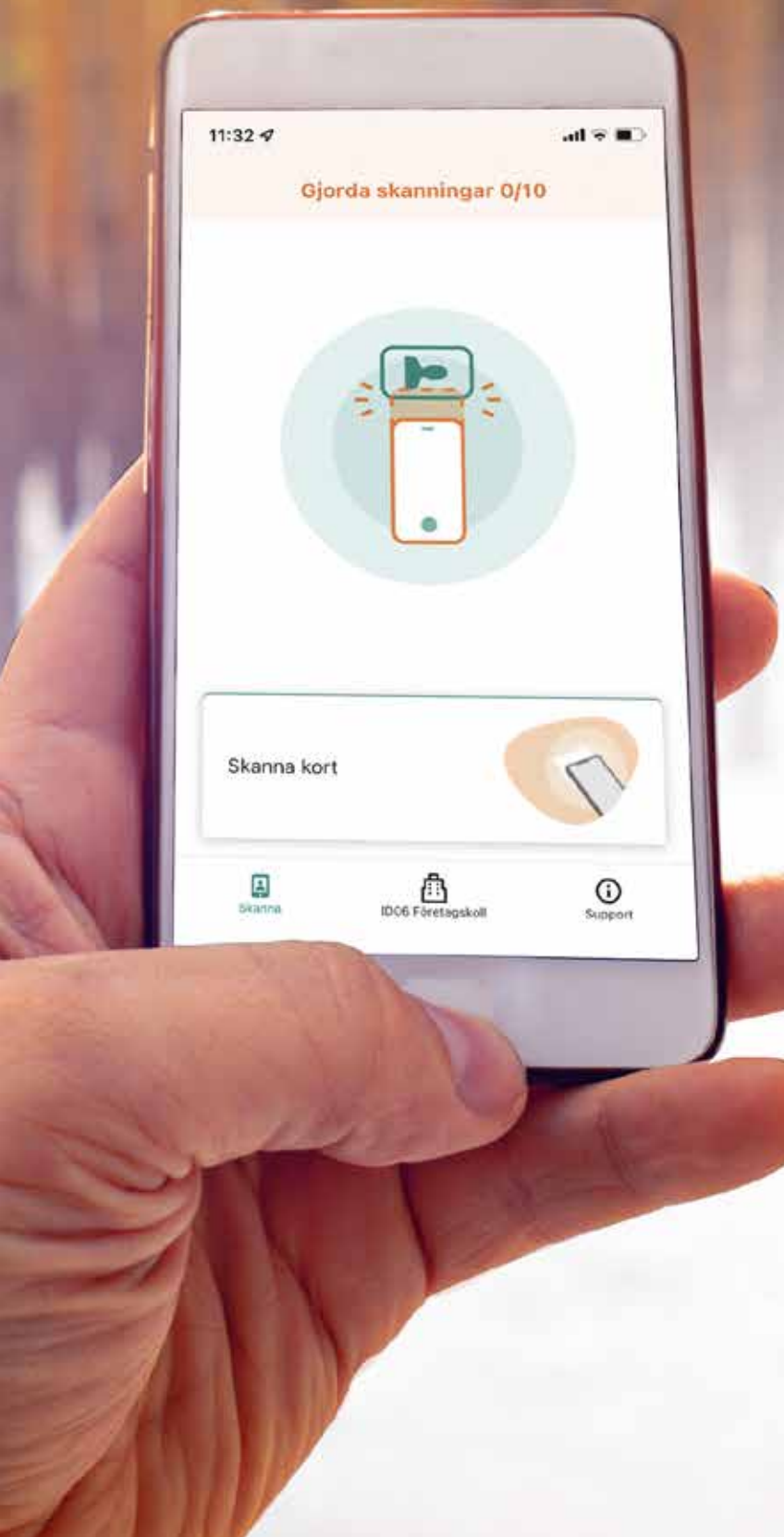
Det är vanligt att företag anlitar underentreprenörer. De ska inte dyka upp oanmälda.

Kravet på ID06 ska också gälla eventuella underentreprenörer. Man kan också skriva in i avtalet att entreprenören inte anlitar underentreprenörer alls, säger han.

ID06 lanserade nyligen en gratis-app för privatmarknaden. Appen ID06 Status Control gör det lätt för bostadsrättsföreningar, bostadsrättsinnehavare och villaägare att kontrollera vem man har att göra med.

Appen laddas ner på mobilen och den har två viktiga funktioner – den hjälper beställaren att kontrollera att det företag man avser att anlita faktiskt finns i ID06- systemet. När hantverkaren väl är på plats kan beställaren läsa av ID06 kortet och verifiera identiteten, att personen verkligen jobbar

> Det är vanligt att företag anlitar underentreprenörer. De ska inte dyka upp oanmälda".



för det företag man anlitat, och att hen har rätt att vistas i Sverige. Det går också att se vilken typ av utbildning som är kopplad till personen.

ID06 var ett initiativ från branschorganisationen Byggföretagen och systemet lanserades 2006. Det har hjälpt byggbranschens kunder att få bättre kontroll på att företagen de anlitar har sund ekonomi, att de följer lagar och regler och att de har personal med rätt utbildning.

Men i takt med att de stora byggföretagen stramat upp och fått bättre koll på sina samarbetspartners och underleverantörer har de företag som inte platsar i ID06-systemet vänt sig mot privatmarknaden, säger Thor Jonsson på ID06.

Han förklarar att den nya appen kommit till som en hjälp för bostadsrättsföreningar och andra privatkunder att handla upp renoveringsarbeten och nybyggnationer.

Ett av de problem som appen löser är garantiproblem. Om arbetet utförts av ett annat företag än det som beställaren anlitat kan det ofta vara svårt att åberopa en gällande garanti om något skulle vara fel, framhåller han.

Ett byggprojekt kräver att beställaren är närvarande och engagerad i de beslut som behöver fattas under arbetets gång. Men en bostadsrättsstyrelse består av lekmän som inte kan förväntas ha kunskap om exempelvis arbetsmiljöregler.

Som en extra säkerhet när bygget väl är igång kan det vara bra att följa upp med professionell arbetsplatskontroll för att säkerställa att arbetsmiljöregler följs, tipsar Claes Thunblad på Byggföretagen. ■

Batterier – framtiden väntar runt hörnet

Batterier, uppkopplade mot en solcellsanläggning, är fortfarande ovanliga i Sverige. Anledningen är enkel, idag är det inte lönsamt för en bostadsrättsförening att investera i batterier jämfört med modellen att sälja och köpa el. Men runt hörnet väntar ett helt nytt energilandskap där batteriet blir en viktig del. Dessutom finns det redan idag fördelar som gör att det ändå kan vara intressant att investera i batterilösningar.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** VATTENFALL, ADOBESTOCK

Tyvärr måste vi börja vår spaning med att konstatera att det finns en orättvisa på marknaden. Villaägare får idag 50 procent i bidrag när de köper batterier, bostadsrättsföreningar får inget alls. Men det finns fler fördelar med batterier. Vattenfalls klimatcoach och energiexpert Lars Ejeklint lyfter fram några exempel.

– Batterier ger en viss trygghet vid elavbrott. Det finns backup-system som kan hålla i gång kyl och frys, WiFi och belysning under en ganska lång tid, dock inte driva ett värmesystem.

Men ett batteri kan ju också användas på andra sätt, menar han. Har man ett timavtal, kan man använda sig av dygnsvariationerna och ladda sitt batteri när elen är som billigast. Kanske särskilt intressant under vinterhalvåret.

Spanar man sedan lite in i framtiden kan batterier ge ytterligare fördelar.

– Många större förbrukare har idag avtal med exempelvis Svenska Kraftnät där de, med hjälp av batterier, förbinder sig att på kort varsel att avvara en del av sin belastning på nätet och omvänt snabbt kunna leverera viss kraft in på nätet. På sätt hjälper de till elleverantören att hålla rätt balans i nätet och får då ersättning för detta. Lars Ejeklint ser, på ganska kort sikt, möjligheter att skapa kluster av elanvändare till exempel ett antal bostadsrättsföreningar som skulle kunna erbjuda samma sak och får intäkter.



Vattenfalls klimatcoach och energiexpert Lars Ejeklint tror att priserna på batterier kommer att bli betydligt lägre inom något år.

Framtidens energilandskap kommer att innebära mycket mer av lokalt producerad el och el producerat av förnybara källor som inte kan leverera samma stadiga flöden som vatten- och kärnkraft.

– Från att produktionen av el anpassats till konsumtionen kommer i stället att bli det omvända, säger han, vi anpassar oss efter produktionen. Då kommer batterier vara helt nödvändiga.

Tittar vi på storskaliga lösningar är Uppsala ett bra exempel. De har byggt upp ett batterilager som var störst i Sveri-



ge när det stod klart. Med hjälp av detta kan man kompensera för den begränsade nätkapaciteten som ju tar lång tid att bygga ut. Batterierna kompenserar vid brist och laddas när det är gott om el.

Han nämner också företaget Boliden som tillsammans med Vattenfall driver ett projekt där man med hjälp av batterier kan kapa toppar i elproduktionen, avlasta nätet när det behövs och utöka samarbetet med den lokala elleverantören. Avsikten är sedan att via algoritmer få detta system att sköta sig själv. Lars Ejeklint berättar att utfallet hittills har varit gott.

Framtiden handlar ju också cirkulärt tänk och ständig återvinning. Bostadsrättsföreningen Viva i Göteborg driver ett försöksprojekt med begagnade bussbatterier som seriekopplas och används för lagring av lokalt producerad solkraft.

– Vi har genomfört liknande projekt tillsammans med BMW, berättar Lars Ejeklint, begagnade bilbatterier är ju fullt tjänliga som lagringsbatterier även om de inte längre kan lagra och leverera lika mycket effekt och energi som när de var nya. Detta innebär dock en utmaning eftersom batterierna måste vara i symbios när de laddas. Då måste kringutrustningen kunna hantera att batterierna är olika slitna.

”Batterier kommer att vara en väldigt viktig pusselbit i det nya energilandskap som väntar runt hörnet.”

Något som också banar väg för batterier i brf:er är att det från årsskiftet blir tillåtet med egna micronät inom en bostadsrättsförening. Solkraft från ett tak kan föras över till en annan fastighet vi ett eget nät. Det finns visserligen en begränsning, solcellsanläggningen får inte vara på mer än 500 kW. Över det måsta man betala elskatt. Men spanar vi mot framtiden menar han att vi kan komma se inte bara lokala nät inom en brf, utan i grupper om flera brf:er inom ett visst område eller kanske hela samhällen med sitt eget lokala nät.

– Idag producerar solceller cirka en procent av Sveriges el, men i Tyskland är det tio procent, berättar han. I framtiden, med nya regelverk, kan till exempel en ny stadsdel med sitt lokala elnät, med hjälp av solkraft och batterier som balanserar systemet, optimera sin tillgång och efterfrågan på el innan de börjar köpa in el utifrån.

Massproduktionen av solceller har sänkt priserna radikalt, och samma sak kommer att hända med batterier.

– Vi kommer antagligen att se betydligt lägre priser bara inom något år, säger han. Batterier kommer att vara en väldigt viktig pusselbit i det nya energilandskap som väntar runt hörnet. ■



"Vi säkrar elförsörjningen för våra medlemmar"

Gävles största bostadsrättsförening, Gävlehus 11, har legat i framkant ända sedan finanskrisen i början på 90-talet. De var tidiga med bland annat ett eget intranät, elektroniska lås och rörelsestyrda LED-lampor. Nu satsar de på att göra hela den 401 lägenheter stora föreningen självförsörjande på el.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

När jag rullar in på parkeringen hos brf Gävlehus slås jag av hur välskött den ser ut. 18 välhållna hus, luftigt placerade med gott om grönska och rekreationsmöjligheter. Långt ifrån den vanliga bilden av miljonprogramshus från slutet på 60-talet, trots att just det är fallet. Inne i föreningens trivsamma styrelserum möts jag av kaffe och nybakta saffransbullar och blir hjärtligt mottagen av föreningens ordförande Jan Andersson, vice ordförande Lennart Wallén och föreningen vicevärd Björn Brorsson.

– Solceller var på tapeten redan 2017, men när vi väl kom i gång kom pandemin och satte stopp, berättar Björn Brorsson.

Men nu är det alltså dags. Bara några dagar innan mitt besök har ett antal offertförfrågningar gått ut på en solcellsanläggning på 500 kW som förhoppningsvis ska kunna leverera 1,2MWh per år och därmed göra föreningen självförsörjande på el. Förutsättningen är att de kan få ut åtta timmar elproduktion under 300 dagar per år, vilket enligt Lennart Wallén är rimligt baserat den research de har gjort. Offertunderlagen och förfrågningen har tagits fram i samarbete med en fristående konsult som föreningen arbetat med under en lång tid.



– Det kostar, men vi vet att det lönar sig i långa loppet, säger Lennart Wallén. Att vi satt gränsen vid 500 kW beror ju på att man är tvungen att betala energiskatt vid större anläggningar än så och då blir kalkylen betydligt sämre.

Den externa konsulten kommer även ta emot offerterna och göra en bedömning innan styrelsen förbereder en extra stämma för att tillsammans med medlemmarna fatta det slutgiltiga beslutet.

– Rent juridiskt skulle vi i styrelsen kunna fatta beslutet själva, men vi anser att ett sådant här stort beslut bör förankras i hela föreningen, säger Jan Andersson.

Solcellsanläggningen är en affär på runt 15 miljoner kronor med en beräknad avskrivningstid på 4 – 8 år, beroende på vad som händer framöver med elpris och räntor. Lennart Wallén har tagit fram åtskilliga kalkyler och beräkningar på det mesta föreningen genomfört och han menar att beroende på om det blir tre, fyra eller fem procents ränta kan föreningen producera sin egen el i spannet 0,93 – 1,16 kronor per kWh.

– Men framför allt, tillägger han, så ser vi till att säkra elförsörjningen för våra medlemmar.

Modellen förutsätter ju dock att föreningar säljer och köper el under året. Ofta då att de får sälja när priset är lågt och köpa när det är dyrt. Men målet är att ingen ”ny” el ska behöva köpas in.

Enda orosmolnen på himmeln är att det är många som är på jakt efter solceller just nu. Leveranstiderna är långa på såväl solceller som kringutrustning och även på kvalificerade installatörer.

– Men vi hoppas kunna vara i gång och producera i slutet på nästa sommar, säger Jan Andersson.

Föreningen införde IMD, Individuell mätning och debitering för el 2018 så lägenheterna är väl förbereda för det kommande solcellsanläggningen.

– Nu är det sju elserviser som går in i området som sedan distribuerar ut elen till alla boende, berättar vicevärd Björn Brorsson. Den tidigare fasta avgiften för varje lägenhet översteg ju ofta kostnaden för elen.

När föreningen installerade elmätarna påbörjade man också det förberedande arbetet med att sätta in temperaturgivare för att på så sätt få bra koll på och kan styra värme och ventilation. All data kommer att samlas in genom en mast och ge Björn Brorsson full koll på temperaturer och ventilation i sin dator på arbetsrummet.

Solcellsprojektet på cirka 15 miljoner, som för övrigt också inkluderar 17 laddstolpar, är långt ifrån det enda större projekt styrelsen hanterat. Bara ett halvår innan vi träffas satte de sprätt på 41,5 miljoner kronor.

– Vi slog till och köpte marken våra hus är byggda på. Vi räknade på det under våren och insåg att med nästa höjning 2027 skulle vi betala totalt 38 miljoner i tomträttsavgäld fram till 2047 och då skulle vi inte äga ett endaste grässtrå. Men det blev bråda tider, räntenivån i början på året indikerade att de skulle gå plus nästan direkt.

– Vi fick i all hast genomföra en extrastämma en månad innan ordinarie för att få till affären så fort som möjligt, berättar Lennart Wallén. Räntan hann ändå stiga så pass att vi kommer att gå aningen back fram till 2027.

BRF Gävlehus 11 har ett pärlband av investeringar, renoveringar och moderniseringar bakom sig. En del har betalt sig snabbt.

– När vi ersatte gamla 9 kW elfläktarna i våra nära 100 varmgarage med ett antal luftvärmepumpar, tjänade vi in investeringen på en enda säsong. 459 lägenhetsdörrar har bytts ut till säkerhetsdörrar med elektroniska lås till en kostnad av sju miljoner, säger Björn Brorsson. Man har tilläggsisolerat, fixat avlopp, fasader och tak, bytt ut hela ledningssystemet för kall- och varmvatten, ja listan kan göras nästan hur lång som helst.



BRF Gävlehus 11 ligger fint omgivet av skogsdungar och fina grönområden.



Brf Gävlehus 11 har valt flera smarta lösningar. När omputsning av fasader kom på tal så testade man framgångsrikt att istället tvätta fasaderna. Skillnaden är påtaglig mellan den otvättade och tvättade fasaden

Men hur ser det då ut med ekonomin? Med alla dessa kostnader borde den väl vara ganska ansträngd?

Ekonomin är god, säger Lennart Wallén, vi har i princip inte höjt avgifterna sedan 90-talet. Idag är avgiften för en trea på 80 kvm cirka 4 500 kronor inklusive allt – avgift, garage, värme, vatten, el och bredband.

– På ett sätt är det vansinne att vi inte höjt avgifterna på så lång tid, vi borde nog höjt i alla fall med en halv procent per år, menar Jan Andersson.

– Men folk blir bortskämda, säger Björn Brorsson.

Men årets budget innebär en rejäl höjning, säger Lennart Wallén, kanske uppåt 7 – 8 procent. Dock är det till största delen den ökande energikostnaden som ställer till det.

Men vad är hemligheten?

– Grunden till det goda ekonomiska läget idag är räntechocken i början på 90-talet med 500 procents styrränta. Föreningen var tvungen att ta höjd vilket den gjorde, men sedan när räntorna sjönk, då blev det ju pengar över, berättar Lennart Wallén.

> "Grunden till det goda ekonomiska läget idag är räntechocken i början på 90-talet med 500 procents styrränta."

– Men styrelsen som satt då var så kloka att faktiskt inte sänkte avgifterna utan i stället använde överskottet för att amortera på lånen, säger Jan Andersson.

Detta långsiktiga beslut gjorde att föreningen hade en belåning 450 kronor per kvm innan tomten köptes ut. Och efteråt stannade den på under 3 000 kronor kvadraten. Dessutom har föreningen under lång tid haft en kassa på 10 miljoner.

Givetvis har brf Gävlehus haft lite flyt men framför allt har man tänkt och planerat långsiktigt, gjort smarta investeringar och gjort det som behövts i rätt tid. Dessutom har det haft och har en påläst och engagerad styrelse som vågar ta beslut. Och en vicevärd som definitivt inte går av för hackor.

Slutligen kan jag inte låta bli och se parallellerna mellan idag och början på 90-talet. Vi får visserligen hoppas att det inte går lika illa nu som då, men en slutsats som går att dra är brf:er kanske ska vara försiktiga med att sänka avgifter när räntor och kanske energipriser går ner. Bättre att bunkra i ladorna för kommande utmaningar. Bäst i långa loppet. ■



Solkraft på 500kW ska installeras på taken till föreningens 18 fastigheter och generera 1,2 MW om året och göra brf Gävlehus 11 helt självförsörjande på el.





Lennart Weiss är uppriktigt bekymrad. Han är kommersiell chef på byggföretaget Veidekke, som i dagarna publicerat rapporten "En perfekt storm". Den behandlar byggsektorns läge och visar hur Sverige skulle kunna hamna i en ny fastighetskris.

TEXT OCH FOTO: DAGMAR FORNE

Vi träffas på ett café på Hornsgatspuckeln, ett par kvarter från hans bostadsrätt på Söder. Atmosfären är lugn, med gott kaffe i Muminmuggar, hembakta kanelbullar och udda möblemang. Men Lennart Weiss är allt annat än sorglös. Bostadsbyggandet pressas från olika håll. Sedan ett par år stiger priset på byggvaror betydligt snabbare än konsumentprisindex. Först handlade det om att pandemin störde leveranskedjorna och nu är det kriget i Ukraina som skadar leveranskedjorna än mer.

Få är medvetna om hur beroende världen är av insatsvaror från Österuropa.

Stora volymer byggstål kommer från Ryssland, 90 procent av all lera till tegel och klinkers kommer från Ukraina, gips och sågade trävaror kommer också från öst. Byggföretagen hittar nya leverantörer, men för att producera insatsvarorna behövs stora mängder energi och därför blir insatsvarorna dyra på grund av krigsuppdrivna olje- och gaspriser, förklarar han.

Lägg därtill att höjda räntor och allmänt ökade konsumentpriser drar ner hushållens köpkraft och de blir mer försiktiga. Det känns för osäkert att binda upp sig för en lägenhet som beräknas stå klar om 18 eller 24 månader när man inte vet vad den kommer att vara värd vid tillträdet. Köpare drar sig ur de projekt som är under byggnation och bostadsutvecklarna står inför att få sänka priserna på de lägenheter som färdigställs, samtidigt som deras kostnader har ökat. Just nu står försäljningen still.

– Man ska komma ihåg att nyproduktion alltid konkurrerar med andrahandsmarknaden, säger han och tillägger att det är naturligt att utvecklarna stoppar nya projekt när lönsamheten i nyproduktion urholkas.



Moralisera inte över höga bolån

Han lyfter också fram finansieringen som en knäckfråga för fastighetsbolag som bygger för egen förvaltning. Under senare år har fastighetsobligationer varit en viktig finansieringskälla. Det har fungerat bra i en lågräntemiljö, men när räntorna nu stiger får bolagen svårigheter när obligationslånen förfaller.

– Bankernas roll har minskat, och bankerna är knappast villiga att öka sin utlåning till fastighetssektorn, säger han.

Fastighetssektorn kan med god fart vara på väg mot en djup kris.

– Visst går krisen att avvärja om politiker och myndigheter agerar måttfullt. Det krävs åtgärder, men de måste vara väl avvägda och riktas rätt, säger han.

Han är tydlig med att det inte går att kompensera alla för alla konsekvenser och anser inte att det el-stöd som för närvarande ligger på bordet är en bra idé. Räntan måste höjas för att man ska kunna trycka ner inflationen – men höjs den för mycket blir den i stället inflationsdrivande.

– Det behövs träffsäkra insatser mot dem som drabbas hårdast, så att deras basala behov kan täckas. Detta kräver en noggrann analys, framhåller han.

> **”Visst går krisen att avvärja om politiker och myndigheter agerar måttfullt."**

Den nyss tillträdda regeringen, finansinspektionen och den nye riksbankschefen Erik Thedéen har stora uppgifter framför sig. Lennart Weiss befarar att regeringen saknar erfarenhet och insikter för att utforma rätt krisstöd.

Finansinspektionen behöver följa utvecklingen inom fastighetssektorn ytterst noga för att inte stå inför obehagliga överraskningar. De behöver veta hur lånen ser ut, vilka som är långivare och när lån förfaller för att kunna gripa in med garantier om så krävs. Det är viktigt att kreditsystemet inte fallerar, säger han.

Att pausa eller slopa amorteringskrav för hushåll ser han som en bra och nödvändig åtgärd, men han är inte alls speciellt orolig över hushållens höga skuldsättning. Han ser inga tecken på att hushållen generellt skulle ha en bräcklig ställning, och menar att de som oroar sig över skuldsatta barnfamiljer gör en slarvig analys grundad på gammeldags moralism.

– Vad är alternativet för människor i familjebildande ålder? De kan antingen köpa en bostad som passar dem eller ta en nyproducerad hyresrätt med skyhög hyra. Hyresrätten kommer bara att bli dyrare för

En stad ska låta. Jag tycker om att ljuden från all aktivitet i staden hörs dygnet runt."

varje år, medan bostadsrätten har ett värde som de själva förfogar över och där de kan påverka sina boendekostnader, säger han.

– Hyresrätt är en fattigdomsfälla. Ändå är den omhuldad både av socialdemokratin och av vissa borgerliga politiker.

Lennart Weiss som gick in i SSU som 15-åring och som bland annat arbetat inom HSB och på civildepartementet är en stark förespråkare för ägt boende.

– Tankemönstret att de som inte har höga inkomster eller förmögenhet helst ska bo i hyresrätt är ett arv från den tid då staten subventionerade bostadsbyggande. Men ska samhället hjälpa medborgarna till en långsiktigt stabil ekonomi ska man snarare hjälpa hushåll med lägre inkomster till ett ägt boende.

De som kritiserar skuldsättning är själva inte så korkade att de bor i hyresrätt!

Själv bor han sedan över 20 år i en bostadsrättslägenhet på Söder. Han beskriver hur han och hans fru kände inför att låna till 5-miljonerslägenheten – tufft, pirrigt och med vissa tvivel om hur de skulle klara av det. Det har gått bra och hemkänslan är stark.

– Här på Söder finns ett liv som inte finns i min uppväxtstad Gävle. En stad ska låta. Jag tycker om att ljuden från all aktivitet i staden hörs dygnet runt, säger han.

Han tycker att Söder är lite parisiskt, med gallerier, småbutiker och hantverkare.

– Allt finns här. Vi tar aldrig bilen till något externt köpcentrum för att handla. För oss är det viktigt att handla i närheten så att våra lokala butiker överlever. ■



Lennart Weiss älskar livet på Söder.
– Här finns storstadspulsen samtidigt som här finns småstadskänsla.



Tamarinden, Örebro – en hållbar stadsdel där husen producerar, lagrar och delar energi. Bild: Street Monkey Architecs

Att dela energi

Från 1 januari 2022 blev det lättare att dela el mellan byggnader och mellan fastigheter om man har egen elproduktion. Det öppnar upp för nya möjligheter med kostnadsbesparingar och samhällsvinster.

När undantagen från nätkoncession blir fler ger det en möjlighet att koppla ihop närliggande fastigheter i lokala elnät. Det gör att det blir lättare att producera hållbar solel i en fastighet och överföra den till andra närliggande byggnader.

I en brf med flera byggnader möjliggör den nya lagen att även hus utan solceller eller batterilagring kan ta del av solelsproduktionen och energilagringen. Tillsammans kan man utnyttja de bästa soltaken och dela på energin. Det gör att byggnader som egentligen inte har förutsättningar för att producera solenergi också kan inkluderas. Solenergin kan användas kollektivt av alla i föreningen.

Genom att dela energi kan man få bättre avsättning för den el som solcellsanläggningen producerar. Istället för att sälja el på ett abonnemang och köpa el på ett annat abonnemang vid samma tidpunkt i brf:en, byggs ett kompletterande likströmsnät mellan byggnaderna som överför energin. Det ger ofta en bättre avkastning på solcellsanläggningen eftersom man slipper betala överföringsavgift, energiskatt och moms på elen som överförs i likströmsnätet.

Energidelning minskar även effektbehovet och ger en mindre belastning på det konventionella elnätet.

I Tamarinden i Örebro bildar 10 fastigheter med tillsammans 600 lägenheter en energigemenskap (en samfällighet för elledningar) och delar energi och lagringskapacitet. På så sätt beräknas effektbehovet kunna halveras och energibehovet minskas med 30 % mot att bygga traditionellt.

Lagring av el kommer ske både i batterier som tillhör huset och i tillhörande bil pool (sk.V2G, Vehicle to Grid). Genom lagring kan man jämna ut effekttoppar, spara sin solel till kvällen eller morgonen samt köpa el när den är billigare på natten. Detta minskar belastningen på elnätet och föreningen spar pengar samt får säkrare ekonomiska prognoser.

I Tamarinden kommer solelen först och främst användas i byggnaden där solelen produceras, i andra hand ladda ett batteri, i tredje hand säljs solelen till en granne för direkt konsumtion eller laddning av deras batteri och i sista hand säljs elen till nätet. Det samma gäller för köp av el. På så sätt belastas elnätet minimalt. Att kunna dela energi och styra energiflödet mellan byggnader, fastigheter och stadsdelar på ett smart sätt är framtiden!

FRIENDLY POWER

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



Se upp för julstressen

Höga förväntningar, ovanligt få klämdagar, umgås med släkten, baka, fixa julmat och julklappar...Går det ens att återhämta sig på julen? Ledigheter kan skapa stress.

Om du har goda relationer, får skratta ofta och kan släppa jobbet? Då kan julen bli vilsam.

– Är det spänt och pliktstyrt, och man fastnar i gamla familjeroller kan det bli precis tvärtom, säger Niclas Almén, psykolog och stressforskare, som fokuserar på återhämtning.

Inom stressforskningen har man kunnat se att ledigheter kan skapa stress, och att det finns indikatorer på att just julen är extra stressande.
Vi gör ofta som vi alltid har gjort – julen innehåller mycket vanor och traditioner.

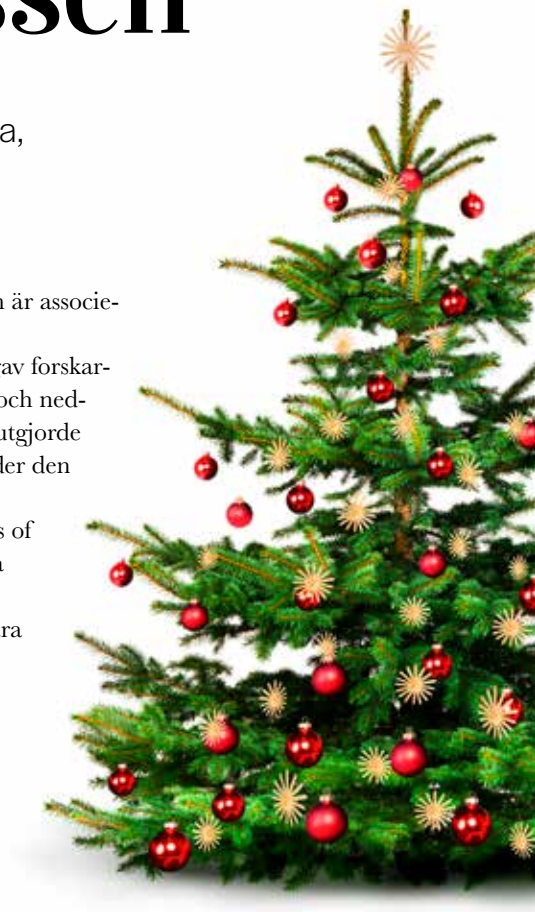
Det är inte stressen i sig som är skadlig utan bristen på återhämtning.

–Stress är en del av livet, är ofarligt och visar på önskvärt engagemang och aktivitet. Men handlar det om kronisk stress och brist på återhämning börjar det bli farligt, säger Niclas Almén.

Man har kunnat se att julledigheten är associerad med högre risk för hjärtinfarkt.

– Huvudfynden i en svensk studie gav forskarna anledning att tolka att ökad stress och nedsatt psykiskt välbefinnande under jul utgjorde särskild risk att få hjärtinfarkt just under den perioden av året, säger Niclas Almén.

Studien "Christmas holiday triggers of myocardial infarction" tittade på vilka stressfaktorer de som fått hjärtinfarkt under julen upplevt. Det visade sig vara alla möjliga julaspekter, som tvång att umgås med familj och släkt, oro för släkt och familjemedlemmar, generella krav och problem samt arbetsstress. ■



Betalar du för mycket för din el?

Vi har inga fasta avgifter!

- ✓ **Inga fasta avgifter**
- ✓ **Betala endast för elen du förbrukar**
- ✓ **Halva priset jämfört med våra konkurrenter på fasta delar**

Inga fasta avgifter

Hos oss betalar endast för elen du förbrukar

Svenskar betalar i snitt 550kr/år för fasta avgifter och det tycker vi är helt fel.

Avgifterna medför onödiga extrakostnader, se vår uträkning nedan.

Erbjudande

Rabattkod BRF3 ger:

- ✓ 3 öre/kWh i rabatt
- ✓ Gratis rådgivning
- ✓ Stöd vid tecknande av fasteffekt
- ✓ Marknadsutskick
- ✓ Rekommendationer specifikt riktade till bostadsrättsföreningar.

Årsförbrukning		Extrakostnad
2000 kWh	▶	40 öre extra/kWh
5000 kWh	▶	16 öre extra/kWh

* Beräknat på 55kr/mån i fast avgift

Fast avgift x 12 / årsförbrukning x 10 = öre extra/kWh

STORUMAN ENERGI AB

Kontakta vår kundtjänst! Ange kod: BRF3
0951-103 35 | info@storumanenergi.se

Läs mer på vår webbsida
www.storumanenergi.se

SMSa EL till 71 440
Få en offert direkt i mobilen.

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.



Storuman Energi jobbar för hela Sverige och levererar el på ett för dig som kund förmånligt sätt. Elmixen – Sveriges smartaste elavtal!



Spara Pengar Med Rena Rörsystem! Energieffektivisering, energirenovering i kallvatten-, varmvatten- & värmesystem! Klart Bättre Vatten!



Tilläggsisolering av vinden är en av de mest lönsamma energibesparingsåtgärder ni som Brf kan göra. Vi hjälper er genom hela processen.



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



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.



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.



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



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.



Stockholm Exergi är stockholmarnas energibolag. Dygnet runt, året om, tryggar vi den växande Stockholmsregionens tillgång till värme, kyla, el samt hantering av avfallstjänster.



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



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.

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: I vår brf utförs trappstädning av medlemmarna. Om medlem vid flertal tillfällen inte utför detta trots påminnelser, har vi som förening rätt att ta ut/införa straffavgift då?

SVAR: Nej, föreningen har inte rätt att ta ut avgift p.g.a. att någon struntar i att utföra trappstädning i föreningens hus. Avgifter som får tas ut regleras i Bostadsrättslagen, 7 kap, § 14.
/Veronica Karlén BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Vår förening som är gammal har inte så många garage. Det är ständigt kö till dem. Nu är det ett garage som en person hyrt i flera år då han ägde en bil. När styrelsen påpekade att garaget nu är tomt säger han att han skall skaffa en ny bil men har inte gjort det på ett halvår. En annan har en avställd bil i sitt garage. En annan nyttjar sitt garage under vintern då de under sommaren bor i sin sommarstuga. Några som står i kö tycker att garagen borde nyttjas på ett aktivt sätt. Är det något styrelsen kan göra för att få loss något garage.

SVAR: Det är svårt att svara på frågan utan att läsa fullständiga villkor i avtalet. Men om det inte står något om att garaget inte får stå tomt så har föreningen ingen grund till uppsägning. Inte heller om det inte står att fordonet måste vara i körduglight skick. Garageavtal ligger under samma lag som förråd och lokaler, och för att föreningen ska kunna säga upp garage så måste det ske på ett korrekt sätt och enligt avtalet.
/ Therese Sandström STORHOLMEN FÖRVALTNING KUNDSUPPORT

FRÅGA: Hur länge är det ett giltigt skäl att hyra ut sin lägenhet i andra hand när det gäller att provbo med sin sambo?

SVAR: Det finns inget i lagen som reglerar hur lång tid som är skäligt att hyra ut i andra hand för att provbo som sambo. Varje ärende ska prövas individuellt. Men det vanliga är att föreningen godkänner en uthyrningsperiod om ett år. På den tiden bör medlemmen ha fått en uppfattning till om denne vill vara sambo eller ej. Därefter kan föreningen godkänna ytterligare 6 månader om medlemmen vill sälja lägenheten för att fortsätta bo som sambo.
/Veronica Karlén BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: En mamma har köpt en lägenhet och låter sin dotter bo i lägenheten. Mamman aldrig har bott i den så vi undrar om man kan ta ut en avgift för andrahandsuthyrning och i så fall hur länge vi kan ta ut avgiften. Den förra styrelsen har godkänt köpet men det var innan detta med andrahandsuthyrning fanns på tal.

SVAR: För att få svar på er fråga bör ni kontrollera era stadgar. Där regleras rätten till andrahandsuthyrning och avgiften för andrahandsuthyrning. Det finns vissa följdfrågor för att kunna ge er ett mer "rätt" svar såsom hur gammal dottern är och om den tidigare styrelsen kände till mammans avsikt att låta dottern bo i lägenheten utan att själv bosätta sig i den. Det som är värt att känna till är att ni måste agera enligt likhetsprincipen, dvs det ni godkänner för denna medlem måste ni också godkänna för en annan medlem om samma förutsättningar för andrahandsuthyrningen framkommer.
/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.

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 Dalocdörrar 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.

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

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

Isoleringslandslaget
Tilläggsisolering av vinden är en av de mest lönsamma energibesparingsåtgärder ni som Brf kan göra. Vi hjälper er genom hela processen.

Storuman Energi
Storuman Energi jobbar för hela Sverige och levererar el på ett för dig som kund förmånligt sätt. Elmixen – Sveriges smartaste elavtal!

Bauer water technology-System
Spara Pengar Med Rena Rörsystem! Energieffektivisering, energirenovering i kallvatten-, varmvatten- & värmesystem!

SBR Byggingenjörerna
Yrkesorganisationen för ingenjörer inom bygg- och fastighet. Visvarar på frågor gällande besiktning, kontrollansvar och utredningar

Fyra viktiga punkter för lyckat takprojekt



Det är inte alltid lätt att veta vad man ska titta på som förening i start av ett nytt projekt. David Frykman, VD på Kompetens Plåtslageri ger sina bästa tips om vad brf:er bör tänka på vid läggning och renovering av plåttak.

Fördelarna med att lägga plåttak gentemot andra typer av tak är många - det är prisvärt, har en lång livslängd och enkelt att rengöra. Kompetens Plåtslageri är ett familjeföretag som har många års erfarenhet inom branschen och jobbar med alla typer av plåt- och koppartäckta tak. De hjälper framförallt brf:er som är den vanligaste kunden, säger VD David Frykman.

– Vi fungerar väldigt bra med just brf:er då vi vet vilka kriterier som är viktiga för dom. I de fall där föreningar inte tagit in projektledare fungerar vi extra bra då vi själva kan sätta oss in i vad kunderna egentligen menar, även om de inte är proffs. Det man önskar som förening är att det blir som man tänkt, både kvalitetsmässigt och ekonomiskt.

Vad är då viktigt för bostadsrättsföreningar att titta på när man behöver lägga nytt tak?

Underhållsplan

Det är enormt viktigt för föreningar att ha en underhållsplan och att arbeta med den för att ha en uppfattning och vetskap om fastighetens skick. Ovetskap leder till dyrare kostnader och större skador i längden. Behövs det göras ett visst underhåll, som att till exempel renovera eller lägga nytt tak, planera avsättning av pengar för det. På så sätt kan brf:er alltid ligga steget före och minska på plötsliga utgifter.

– Vissa föreningar kanske följer underhållsplanen medan vissa inte alls för att den upplevs som en alldeles för jobbig sak. Gör inte den för komplicerad, för då finns risken att man inte gör det överhuvudtaget.

Hitta rätt entreprenör

Ta bara in företag som föreningen har kollat referenser på och hör er för efter rekommendationer.

– Den viktigaste frågan är egentligen vad tidigare kunder tycker. Ring olika kunder och få deras input om hur entreprenaden gick: om problemet blev löst, om de var lätta att ha att göra med och om fakturabelopp debiteras enligt överenskommelse. Trots att referenserna ser felfria ut, kan givetvis även proffs göra misstag. Men det som skiljer proffsen från de oseriösa entreprenörerna är att de tar ansvar och löser eventuella misstag.

Projektledare

Det är otroligt viktigt att förstå vad man skriver under i ett avtal och vad som ingår i det avtalet. När en förening ska handla upp något som är utanför det egna kunskapsområdet så är det bra om det finns någon som hjälper till att styra upp och projekterar. Det kan vara bra med en projektledare som kan tolka olika offerter och som kan jämföra dem på rätt vis. Det som en beställare kanske ofta fokuserar på är priset och det är det som ofta väger tungt i ett entreprenadavtal.

– En brf kanske får in, låt oss säga, fyra olika förslag och kanske ej förstår att det inte är en fast kostnad för samma saker i alla offerter. Då är det bra att ha en kunnig person som säger ”såhär ska vi göra”. Projektledaren kan även hjälpa till att ta fram förfrågningsunderlaget för att se till att alla offerter har samma innehåll samt att kontrollera projektet.

Besiktningsman

Kontakta en opartisk part som har koll. Anlita en certifierad, kompetent och erfaren besiktningsman för den specifika disciplin du skall få besiktad, då kan du verkligen få ett korrekt utlåtande och en idé om hur länge lösningen förväntas hålla. Detta minimerar risken för tråkiga överraskningar i framtiden.

KOMPETENS PLÅTSLAGERI

08-649 10 10 info@kplat.se kompetensplatslageri.se



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 ytterst styr hur en bostadsrättsförening ska fungera. Testa dina kunskaper i Bostadsrättslagen i vårt quiz!

Fråga 1. I en BRF vill stämman besluta om ändring av grunden för fördelning av årsavgiften från insatser till andelstal. Vilka majoritetskrav krävs, om inte alla bostadsrättshavare är överens, på de två obligatoriska stämmorna för att få igenom stadgeändringen?

A.Enkel majoritet på första stämman och 2/3 majoritet på andra stämman.

B. Kvalificerad majoritet på första stämman och enkel majoritet på andra stämman.

C. Enkel majoritet på första stämman och ¾ majoritet på andra stämman.

Fråga 2. När krävs upprättande av ny ekonomisk plan i en bostadsrättsförening?

A.Ny ekonomisk plan krävs alltid när nya bostadsrätter upplåts i en bostadsrättsförening.

B. Ny ekonomisk plan krävs innan upplåtelse av nya bostadsrätter om förändring av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet har skett sedan den senaste ekonomiska planen upprättades.

C. Ny ekonomisk plan krävs alltid när mer än 10 % av medlemmarna begär det.

Fråga 3. Vilken myndighet ombesörjer tvångsförsäljningar av bostadsrätter?

A. Myndigheten för tvångsförfaranden

B. Kronofogdemyndigheten

C. Boverket

Fråga 4. Vilket av följande dokument som ska upprättas i en bostadsrättsförening är inte offentligt?

A. Ekonomisk plan.

B. Medlemsförteckning.

C. Lägenhetsförteckning.

Fråga 5. Under hur lång tid löper normalt sett (vanligast) ett hyreskontrakt med en lokalhyresgäst?

A. 12 mån.

B. 36 mån.

C. 18 mån.

Fråga 6. Är det tillåtet för styrelsen i en bostadsrättsförening att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse?

A. Nej, det är aldrig tillåtet.

B. Ja, det är alltid tillåtet.

C. Ja, om det föreskrivs i stadgarna.

Fråga 7. Har styrelsen i bostadsrättsföreningar rätt att besluta om en stadgeändring?

A. Ja, om det rör ändringar gällande löpande förvaltning av förenings fastighet.

B. Nej, det är ett stämmobeslut.

C. Ja, om det gäller föreningens ekonomi.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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

EMD

ENERGI - MILJÖ - DIGITALISERING

Energi - Miljö - Digitalisering är föreningens viktigaste ämnen

Uvecklingen går fort och kraven blir allt tydligare på föreningen inom EMD-områdena

Borätt Forums EMD-koncept stödjer föreningen i arbetet med att hitta bästa lösningarna på Energi - Miljö - Digitalisering

Hör av er för en kostnadsfri introduktion till Borätt Forums EMD-koncept



BORÄTT forum

Kontakt: 08-520 252 02
/ info@borattforum.se



Urbana villor

Arkitekten Cord Siegel är projektskapare, ritare, byggledare, platschef och mannen bakom Urbana villor i Malmö. Den lilla föreningen med havsutsikt och utan lån. Han bygger utifrån en social och ekologisk agenda. Huset har svävande privata trädgårdar och utsikt över stadslivet i Malmö och ett glittrande Öresund.



Urbana villor i Malmö visar att det går att bo i maximal grönska mitt i stan. Urbana villor vann Kasper Salin priset år 2009. Foto: Peter Carlsson

TEXT: ANNIKA GERENDAS

Urbana Villor är namnet på en Kasper Salin-prisbelönad bostadsrättsförening i Västra Hamnen i Malmö av arkitekterna Cord Siegel, Pontus Åqvist och landskapsarkitekten Karin Larsson. Cord Siegels kontor arbetar enligt en utvidgad modell där de tar hand om hela processen, från första skiss till förvaltande av färdig fastighet enligt ”Do it yourself-tanken”, vilket konkret innebär att de gör 75 procent av arbetet själva.

De sju lägenheterna i föreningen består av två hus. Varje lägenhet utgör ett helt våningsplan och du kommer in i lägenheten från hissen, spiraltrappan eller via din trädgårdsbalkong. Åt ena hållet syns Turning torso och åt det andra hamnen och havet.

Cord Siegel låter glad, han har precis fått Skönhetsrådets pris 2022 för promenadhuset IGGY i området Sorgenfri. Ja, det syftar på artisten Iggy Pop i det nybyggda kvarteret Passageraren (”The Passenger”) – ett punkigt hus med roströd ton och mäktiga utsikter.

Själv bor Cord Siegel i Urbana villor sedan 2008 då huset stod färdigt. De två husen är som villor som ligger på varandra. Alla i fastigheten har en 28 kvm stor trädgård på sin privata terrass utanför köken med utsikt mot havet.

Vad inspirerade dig att bygga Urbana villor?

– När jag och min sambo var i 30-års åldern ville vi inte flytta ut till förorten men vi ville samtidigt ha ”villakvaliteter” mitt inne i stan. Vi tittade på vad som skulle hända om vi staplande villor på varandra. Det blev Urbana villor. Idag är det sju lägenheter på 140 kvm vilket var samma boyta som en genomsnittsvilla på skånska landsbygden hade på den tiden.

–Vi ville ha trädgård och terrass och då ritade vi in det. Vidare är det bra att ha en skjutdörr och att kunna vara flexibel. Vill man ha en ”villa” med tre eller sex rum? Samtidigt finns närheten för en familj med dagis, jobb, restauranger och bio.

Vad är det bästa med att bo i Urbana villor?

–Jag gillar de tre trädgårdsbalkongerna, den öppna och fria planlösningen, högt i tak och stora fönster, det här är en modern byggnad med mycket ljus. Jag har bott i äldre byggnader men upplevt dem som mörka - detta hus är en kontrast till det. Jag gillar skjutdörrarna, det är som om trädgården flyttar in rummet när man öppnar dem. Det blir gränslöst!

Vilket pris och vilken byggnad är du mest stolt över?

–Svårt att säga, jag är också ganska stolt över Oh boy - egna hyreshus som är byggda i prefabricerad betong. Ganska enkla element förvandlade till något unikt – en industriell produkt.

Föreningen Urbana villor har inga lån och låga avgifter trots en mindre höjning av avgifterna i år (avgiften för 140 kvm är 462 kr/kvm/år). Anskaffningsvärdet låg kring dryga 8 miljoner kr år 2018.



Utöver de privata trädgårdarna finns en gemensam takterrass, växthus och trädgård. Foto: Peter Carlsson



Promenad- och cykelhuset IGGY är en del av bostadsområdet Norra Sorgenfri i Malmö. Foto: Martin Palvén

"Jag vill skapa hållbar arkitektur där människor mår bra både till kropp och själ"

– Idén är att man har sina egna villor och egna lån – inga kollektiva det är mitt koncept. Inga lån, inga räntor.

Det sägs att du bygger utifrån en ekologisk och social agenda?

–Ja, den ekologiska mångfalden syftar på de privata trädgårdarna och det sociala livet på den gemensamma takterrassen där alla samlas och träffas. Jag vill konstruera för rörelse och mellanmänskliga möten.

Väggarna i lägenheterna är i sandblästrad betong och golven är blandade med betong och svensk diabas – stenarnas Rolls Royce. Diabas är den finaste sten man har i Sverige och är en mörk, oftast svart, magmatisk bergart som ger betonggolven karaktär.

Den öppna bottenvåning har generös plats för cyklar och där finns ett gemensamt växthus och trädgård. Projektet präglas av en experimentell inställning till bostaden, med olika planlösningar, robusta material och fina detaljer. ■



Jag vill skapa hållbar arkitektur där människor mår bra både till kropp och själ, säger arkitekten Cord Siegel, från norra Tyskland men som har bott i Malmö sedan mitten av 90-talet.
Foto: Ola Fagerström

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

Vem ska betala för sanering efter förre ägarens husdjur?

Jag köpte en bostadsrätt för en tid sedan. En kort tid efter att jag hade flyttat in kunde jag konstatera en obehaglig doft i lägenheten som jag inte kunde bli kvitt. Efter viss utredning kunde vi konstatera att det rörde sig om stora mängder urin från den tidigare ägarens hundar som var orsaken till odören. Vare sig föreningens fastighetsförsäkring eller min bostadsrättsförsäkring gäller för skadorna. Nu menar föreningen att jag får ta alla kostnader för att sanera och reparera och därefter kräva betalt av den gamle medlemmen. Är det verkligen riktigt?

Frågan är intressant på flera sätt, inte minst för att den ställer bostadsrättsjuridiken och frågorna om underhållsansvar på sin spets eftersom inget stöd ges från försäkringarna i detta fall. Att fastighetsförsäkringen och bostadsrättsförsäkringen inte gäller för skadorna är för övrigt korrekt – detta är inte en sådan skadehändelse som omfattas av försäkringsvillkoren.

Om vi börjar med att konstatera hur fördelningen av underhållsansvar ser ut med utgångspunkt från reglerna i Bostadsrättslagen så har du som medlem ansvaret för alla ytskikt och inredningen i lägenheten. I praktiken innebär detta kostnaderna avseende golvbeläggningar, lister, målning och tapetsering. Föreningen å andra sidan har ansvaret för allt det som inte du har ansvar för. Föreningen måste därför ta kostnadsansvaret för undersökning och sanering/reparation av golvbjälklag, bärande väggar och andra delar av husets stomme samt alla utrymmen utanför lägenheterna.

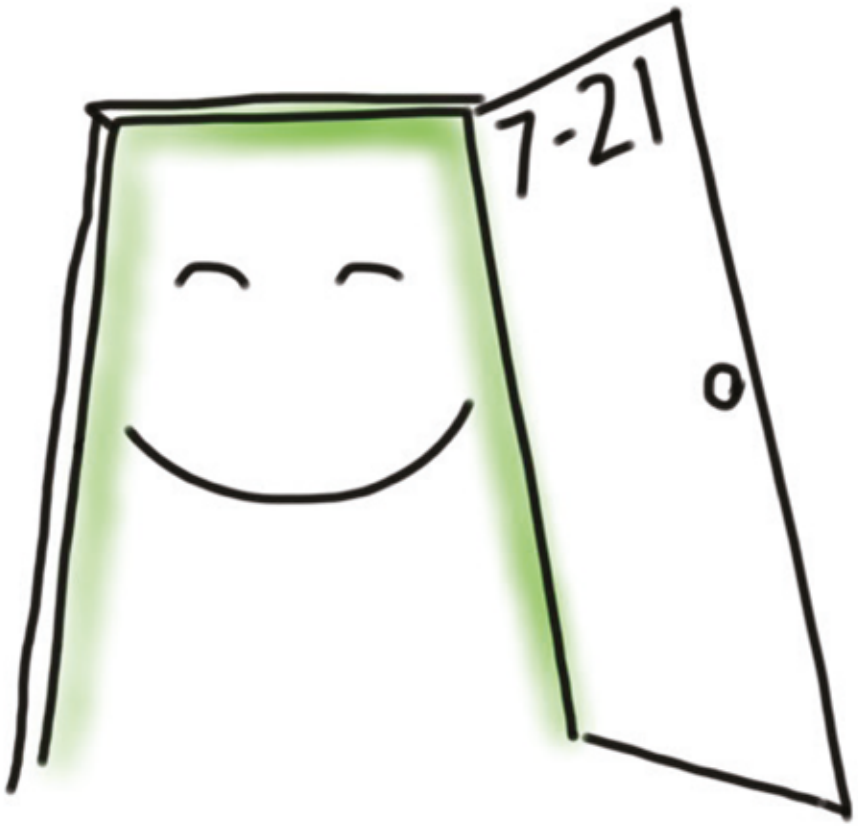
Denna ansvarsfördelning innebär att föreningen inte kan övervältra hela ansvaret för återställandet eller dess kostnader på dig, utan båda parterna berörs och båda måste därför också ta sitt ansvar för respektive delar av återställandet.

När det gäller skadeståndsansvaret för dessa skador är det naturligtvis den förre medlemmen/hundägaren som sitter med Svarte Petter. Enligt svensk skadeståndsrätt har man nämligen som hundägare ett strikt skadeståndsansvar för alla skador som orsakas av hundarna. Däremot är det inte så, vilket tyvärr många föreningsstyrelser tror, att du som ny medlem i föreningen övertar det skadeståndsansvar den gamle medlemmen har gentemot föreningen när du köper bostadsrätten från honom. Den frågan har slagits fast i en dom från Högsta Domstolen. Även ur denna aspekt är det därför fel av föreningen att låta dig ta hand om hela återställandet.

Förslagsvis bör föreningen och du tillsammans åtgärda skadan i sin helhet, där föreningen tar de kostnader som härrör från skadorna i golvbjälklaget och du tar kostnader för de ytskikt i lägenheten som måste åtgärdas. Därefter riktar ni tillsammans ett krav på ersättning för era respektive kostnader mot den förre medlemmen/hundägaren.

I de flesta fall har man som privatperson ett bra skydd mot skadeståndskrav via sin hemförsäkring, så den förre medlemmen kan försöka få hjälp från sitt försäkringsbolag att hantera era krav. I detta fall finns det dock en risk att inte heller dennes hemförsäkring kan betala någon ersättning, eftersom skadan kan betraktas bero på vanvård av lägenheten och detta gör försäkringsvillkoren undantag för. Om så är måste den förre medlemmen betala ersättning till föreningen och dig ur egen ficka. ■

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



JOSEFIN UTAS
Skribent samt före detta Skattebetalarnas förenings Slöseriombudsman

KRÖNIKA

Dags att återuppliva begreppet hushållning

Som Skattebetalarnas förenings Slöseriombudsman, Slöso, har jag i över två år arbetat med att granska hur politiker och offentliga tjänstemän hanterar våra pengar. Jag visste redan innan att slöseriet med våra skattepengar var omfattande, men jag blev chockerad över vad jag fick se.

Å ena sidan är det svårt att förstå hur våra ansvariga politiker kan låta det ske, eller till och med aktivt driver på det, då det innebär ett brutet förtroende gentemot oss som betalar. Å andra sidan förstår jag varför så mycket skattepengar slösas bort: Våra politiker har helt enkelt stora möjligheter att vara frikostiga med pengarna.

Om jag skulle använda upp mina egna pengar på snabbmat och på att spela bort dem på nätkasinon, som i TV-programmet Lyxfällan, så hamnar konsekvenserna på mig själv. Pengarna kommer att ta slut.

När våra politiska beslutsfattare använder våra skattepengar obetänksamt eller slösaktigt, så blir det inga kännbara konsekvenser för dem. De sitter kvar på sina poster och nya pengar kommer in nästa år igen. Utkrävandet av ansvar fungerar dåligt i Sverige.

Hur man bäst tar hand om resurser som finns att tillgå har blivit en ytterst aktuell fråga, inte bara när det handlar om skattepengar.

Vi har levt länge i en tid där det funnits ganska gott om resurser och hela samhället har fungerat förhållandevis väl. Det känns förstås bra när saker rullar på utan problem, men det gör människan lat och lite blind. När man inte behöver vända på varje krona, så gör de flesta ogärna det. Det behövs ju inte!

Nu är vi på väg mot kärvare och mer osäkra tider. Först kom coronapandemin 2020. Sedan blev det krig i Europa och priserna, inflationen och räntorna ökar. När det kommer att vända vet vi inte.

All osäkerhet väcker förstås en massa oro, men inget ont som inte för något gott med sig.

I en ansträngd situation börjar vi intressera oss för och bli medvetna om hur vi egentligen har det. När resurserna blir knappa börjar vi tänka mer på vad vi gör med våra pengar, för att få dem att räcka till. Det vi gör är att återuppliva ett bra gammalt begrepp: Hushållning!

Då börjar vi ställa oss själva en massa frågor. Att skaffa kunskap blir också en viktig del. Vad betalar vi egentligen för våra försäkringar? Hur fungerar det egentligen att spara i fonder? Det ställer också saker på sin spets och vi tvingas fundera över våra prioriteringar. Vad är viktigast: Att ha det där välbetalda jobbet med mycket resor, eller att ha tid med barnen?

Många kommer att upptäcka sådant som de sopat under mattan tidigare, för att det var för jobbigt att ta itu med. Kanske hade visst underhåll av huset ha behövt göras, men inte blivit av. Räntorna hade varit bra att binda. Det kan vara smärtsamt att se sanningen i vitögat, men också lärorikt. Att det är klokt att agera långsiktigt, är en bra insikt.

Det som vi alla går igenom i vår tid, kommer att göra oss och samhället starkare och mer tåligt. Genom att göra svårigheterna till utmaningar att bemästra blir de lättare att klara av. Att kunna ta hand om sitt hem, sin familj, ha koll på sin egen ekonomi och ta bra beslut, ger också en känsla av självständighet och stolthet som vi mår bra av.

Våra politiker kommer också att bli medvetna om ansträngda tiderna. Vi kan hoppas att några insikter och kämpaglöd kommer att nå dem också, så att vi kan få se mer ansvarsfull och långsiktiga beslut om hur våra skattepengar används. Låt hushållning bli ett ideal som fler eftersträvar. ■

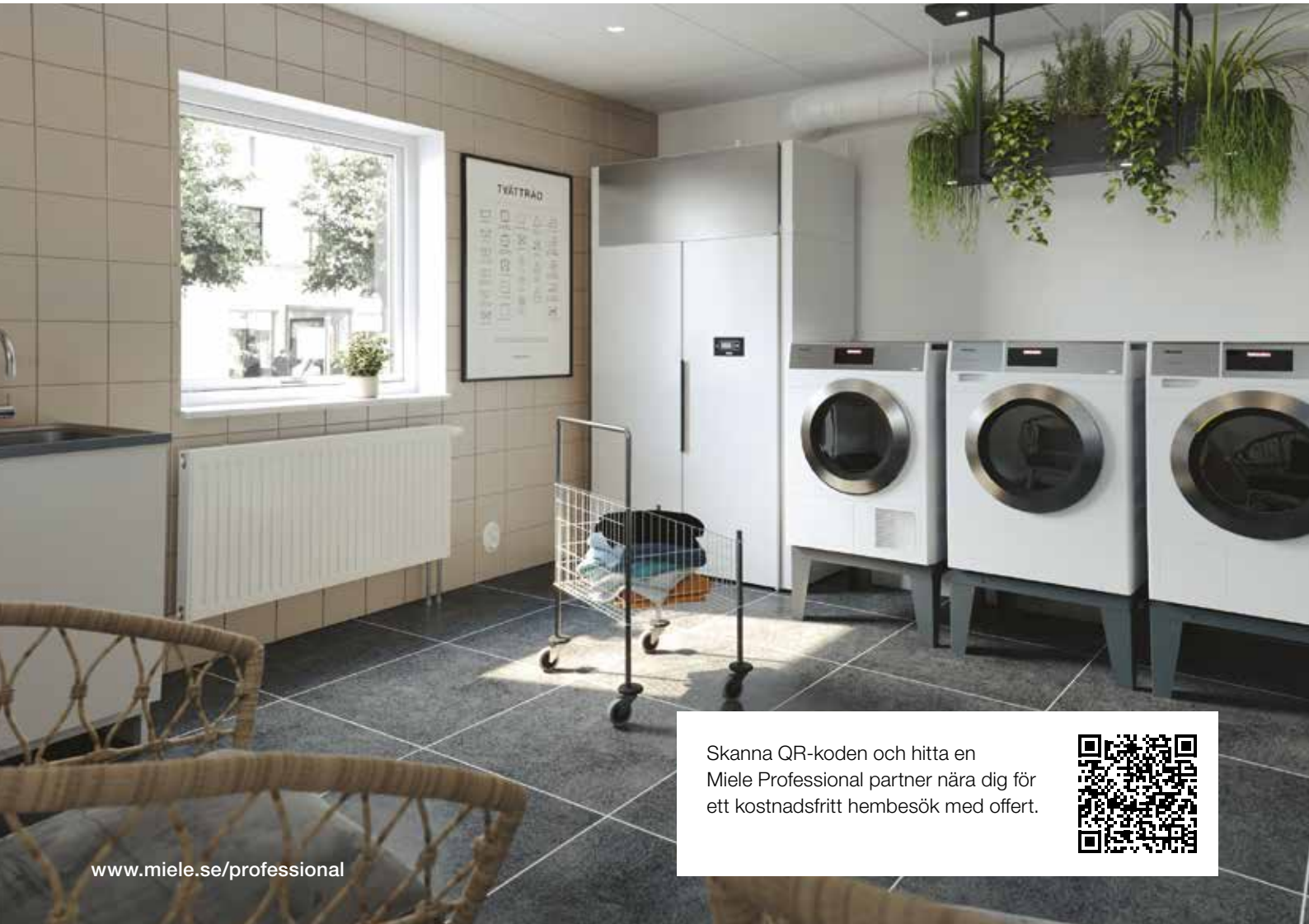
Miele

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