NUMMER 3/2023 - ÅRGÅNG 39 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



Peter Brehmer, brf Sköntorp 2: **Full koll på renoveringen**

Häftiga hissar

Stoppa byggfusket: **Skanska godkände sitt eget fuskbygge**

STORA STYRELSEDAGEN INGEN FARA PÅ TAKET – ELLER? **UNDERHÅLL ER BETONG**
INRED MED VINTAGE TVÄTTA MINDRE– RENARE VATTEN

Rena betongen, säger vi

Med det menar vi att något är stenhårt, orubbligt, bergfast, omöjligt att förändra. Men det är inte riktigt så betongen beter sig i verkliga livet.

Betongexperten Henrik Sjöberg som intervjuas i detta nummer, ger en helt annan bild av vårt mest favoriserade byggmaterial. Renovering är temat för detta nummer.

Efter en vinter med skenade kostnader behöver många bostadsrättsföreningar bli försiktiga med utgifterna. Det kan kännas lockande att skjuta på dyra renoveringar om pengarna i kassan sinar. Det kan vara en farlig väg.

Ett bättre sätt är att bli mer noggrann vid upphandling – och att inte försöka spara in på experthjälp och besiktning som kan rädda projektet från att bli ett dyrt haveri.

En struktur som verkar orubblig är byggföretagens makt över marknaden för nyproducerade bostadsrätter. Det är byggbolaget som bildar bostadsrättsföreningen, beställer huset, bygger det, besiktigar och godkänner trots att där finns en massa fel som beror på både fusk och slarv. Så lämnar byggstyrelsen över till de som ska bo i huset. Den nya styrelsen kan sedan få ägna många år åt att försöka förmå byggföretaget att åtgärda felen. För det är ju egentligen inga fel. ”Det finns ju godkända besiktningsprotokoll.”

Men går denna struktur att rucka på? Beter den sig som betongen – vittrar och smulas om den utsätts för krafter utifrån? Kritik och problematisering.

Borätt forum startar med detta nummer av tidningen en kampanj mot byggfusket. Vi tar gärna emot tips på vår nya tipstelefon. Spana också in vår webb och vår YouTube-kanal där vi fördjupar oss i byggfuskproblematiken.

Se om era hus - och njut av sommaren!



DAGMAR FORNE
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 3 • 39: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
Erik Rubenson
Stefan Fölster

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


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



ELEVATE
STOCKHOLM

Hissar förtjänar omtanke!
Service, reparationer och moderniseringar av hissar.
Förtroende, kommunikation och långsiktiga relationer



www.elevatestockholm.se

INNEHÅLL 3/2023









12/ Hör av er på vår nya tipstelefon

EKONOMI

14/ Håll koll på panter

16/ Arturo Arques: För låga avskrivningar rullar problemen fram i tiden

17/ Renovera – styr lagen eller stadgarna?

20/ Vem får beställa ÄTA?

STYRELSE

24/ Stora Styrelsedagen – en succé

26/ Byggfusk: Inget fel när fasaden läcker!

30/ Ordföranden som var sig själv närmast

32/ Ett renoveringsdilemma

34/ Styrelseenkäten: Så mår brf-Sverige



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 bostadsrättsföreningar.

Storstadens hjälper er från start till slut, från förstudie, bygglovsansökningar, bygghandlingar till slutförd entreprenad och överlämnande 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 3/2023





TEKNIK

36/ Vart tar skiten vägen?

42/ Betong suger

50/ Erlanderhuset rustas med bevarad charm

LIVET

62/ Sagolika vintage-hem

67/ Stefan Fölster har ett förslag



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

Tajming och tur styr

Glöm det där med smarthet och skicklighet. När det gäller din ekonomi är det mest tajmning och tur som styr. ”Slumpen avgör”, säger ekonomiforskaren Gustav Almqvist.



FOTO: ADOBE STOCK

Den som sålde sin bostad precis innan priserna föll, eller som band sin ränta i tid innan höjningarna, kanske skrockar nöjt. Men vi är alla förlorare i inflationsekonomin då priserna rusar och pengarna blir mindre värda.

– Men en del grupper drabbas extra hårt, förklarar Gustav Almqvist, doktor i ekonomi och forskare vid Handelshögskolan i Stockholm. Allra värst är det förstås för dem som redan tidigare hade knappa marginaler. Men också högt belånade som möter kraftigt stigande räntor får det jobbigare.

– Nästan allas boendekostnader ökar just nu, säger Almqvist, som intresserar sig för beteendeekonomi. ”De som gjort stora affärer, som att köpa en dyrare bostad precis innan krisen, drabbas dessutom genom att deras kapital, sparandet i bostaden, minskar i värde.” Fast det beror inte på oskicklighet, understryker Almqvist.

Det handlar lika mycket om otur. ”Slumpen avgör ofta vad som blir en bra eller dålig investering, tur och otur kan bli otroligt utslagsgivande.” Att ta risker och låna pengar har varit väldigt lönande under högkonjunktur och vid låga räntor. Men så kom vändningen snabbt och det som tidigare framstod som smart och lyckosamt blir nu riktigt tungt. Den olyckliga tajmingen kan påverka människor resten av livet. ■

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
BF



FOTO: ADOBE STOCK

Nettoskuld ska redovisas

Enligt Mäklarsamfundet är det fel att lägga ansvaret på mäklarna för att redovisa bostadens nettoskuld i objektbeskrivningen. Samtidigt erkänner de fördelarna med att bostadsrättsföreningens ekonomi blir tydligare för köpare. Genom att synliggöra bostadens indirekta nettoskuld kan köparen få en uppfattning om hur mycket av föreningens totala skuld som är kopplad till den lägenheten. Detta kan vara viktigt med tanke på hur en eventuell avgiftshöjning kan påverka köparen. För att beräkna nettoskulden multipliceras bostadens andelstal med bostadsrättsföreningens nettoskuldsättning. Föreningens nettoskuldsättning motsvarar dess räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel enligt den senaste årsredovisningen. ■

Skulderna till Kronofogden ökar

Skulderna till Kronofogden har ökat betydligt trots lägre priser och elstöd till hushållen. Under årets första fyra månader har ärenden till Kronofogden ökat med nästan 50 procent. Den totala skulden för perioden uppgår till nästan 83 miljoner kronor enligt Kronofogden.

Davor Vuleta, analytiker hos Kronofogden, är bekymrad över den fortsatta ökningen och hade hoppats på en stabilisering. Faktorer som eftersläpningar i registreringen och högre räntor och inflation bidrar till de ökade skulderna. Det innebär att hushållen har mindre pengar att röra sig med, vilket förlänger återhämtningstiden. ■



FOTO: KRISTER VIKSTRÖM, KRONOFOGDEN

GRANBERGS
Byggkonsult & Besiktning



✓ Entreprenadsbesiktning
✓ Underhållsplaner
✓ Projektledning
✓ Byggtekniskt stöd
✓ Kostnadsfria ramavtal

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





Allt för trädgården

Vi utför stenarbeten som trappor, murar m.m. samt anläggning av trädgårdar, förslagsritningar, dräneringar, sommar och vinterunderhåll.

KE
HAGSLÄTTS MARKSERVICE.SE

Norregöksvägen 28 16354 Spånga
Mobil 0708-21 12 47 e-post kj@hagslattsmark.se

Vi är anslutna till STAF, Trädgårdsanläggarna i Sverige



FOTO: ADOBE STOCK

Höjda avgifter – köpare drar sig ur

Tvister kring avtal om nyproducerade lägenheter blivit allt vanligare. Köpare drar sig ur avtalen på grund av höjda månadsavgifter och justerade insatser.

Månadsavgifter har i vissa fall ökat med mer än hundra procent, vilket skapar ytterligare problem för köparna. Det har även framkommit att vissa köpare inte längre kan få lån från banken när tvisterna uppstår.

En komplikation är att vissa köpare har blivit vilseledda vad gäller säljarnas identitet. De trodde att de köpte från stora byggbolag, men har senare upptäckt att det är en bostadsrättsförening som är motparten. Regler för uppsägning av förhandsavtal finns i bostadsrättslagen, men tolkningen av dessa regler är oenig och kommer att prövas i rätten.

Utöver tvisterna visar statistik från bostadssajterna Booli och Hemnet på en dramatisk minskning i försäljningen av nya bostäder. Antalet sålda nyproducerade lägenheter i april 2023 var 77 procent färre jämfört med föregående år. Trots den låga efterfrågan har det ännu inte skett några generella prissänkningar för nyproducerade lägenheter.

Enligt analytiker från Hemnet kan utvecklare bli tvungna att sänka priserna för att få alla bostäder sålda. Trots de historiskt sett låga nivåerna av försäljning förväntas en generell prissänkning vara nödvändig för att locka till sig köpare. ■






Passera
PART OF PROSERO
LARMA PÅ
OCH KOPPLA AV.
Passera hjälper dagligen bostadsrättsföreningar med elektroniska och mekaniska låssystem, dörrautomatik, inbrottslarm, passersystem, porttelefoni, tvättstugebokning och till och med kameraövervakning. Ja, all teknisk säkerhet som du behöver hjälp med. Dessutom står vi för rådgivning, installation, underhåll, jour och utbildning. Vi ger föreningen kontroll samtidigt som vi tar bort den där känslan av att vara misstänksam, orolig eller rädd. Det ena har en attraktiv prislapp, det andra är ovärderligt. Välj det trygga och enkla – för säkerhets skull.
PASSERA.SE

TIPSA VÅRA REPORTRAR

Ring oss på: **0852025208**

BORÄTT forum





Överväger ni laddplatser till er Brf?

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?

Tipslista

Ta del av viktiga tips inför din investering och ta ett hållbart och framtidssäkrat beslut.

Webbinarium för dig som vill veta mer

Tillsammans med Borätt Forum berättar vi mer om vad du behöver veta inför din investering i elbilsladdning.

InCharge

VATTENFALL

https://incharge.vattenfall.se/ladda-brf

Hålla koll på panter

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON



Sebastian Verrone på Storholmen förvaltning framhåller vikten av att kontrollera historiska panter.

En man köpte sin drömlägenhet, en bostadsrätt på 4 rum och kök i Solna, och flyttade in. Han skötte sina avbetalningar på lånet. Allt var frid och fröjd i 10 år innan en annan bank hörde av sig. Det visade sig nämligen att lägenheten fortfarande var pantsatt av den tidigare ägaren, vilket denne inte redovisat vid tillträdet. Under alla dessa år hade säljaren betalat på lånen, men nu hade han av någon anledning slutat med inbetalningarna. Långivaren krävde då betalning av den som sitter på panten, det vill säga den ovetande köparen.

Svårt att kontrollera

I fall som dessa måste den nya ägaren betala den gamla ägarens skulder, annars går skulden till utmätning via Kronofogden. I värsta fall säljs bostadsrätten på exekutiv auktion och bostadsrättsinnehavaren blir bostadslös. Liknande fall förekommer då och då, antingen som ett misstag men i vissa fall med brottsligt uppsåt av säljaren.

Dagens regler gör det svårt för en köpare att kontrollera vilka panter som finns i bostadsrätten, eftersom det inte finns något statligt register över bostadsrätter där panter är registrerade.

Ta hjälp av förvaltare

– Det finns tyvärr inget sätt helt gardera sig för oriktiga panter, men bostadsrättsföreningen kan be sin förvaltare att göra en genomgång och uppdatering av lägenhetsförteckningarna i avseende på pantsättningar. Tanken är att uppdatera/kontrollera systemet genom att stämma av mot bankerna med viss periodicitet, med tre års intervaller. I processen kan man också gå igenom alla överlåtelsehandlingar för att komplettera där dokument saknas, säger Sebastian Verrone på Storholmen förvaltning.

Han framhåller att flera bostadsrättsföreningar har fått påpekande av sina revisorer att de borde kontrollera historiska panter flera år tillbaka.

Detta gör att man kan upptäcka fel som att panthavarens identitet inte antecknats korrekt eller de kanske inte alls noterats i föreningens pantregister. Andra felkällor är en felaktig datering eller att fel lägenhetsnummer angetts.

Utredning om pantregister

Gör man detta kan man identifiera så gott som alla panter. I ytterligare ett steg kan föreningen samarbeta med medlemmarna och ställa frågan till samtliga banker om eventuella panter. Kvar blir då panter som ställts i säkerhet för lån på andra håll än via banker.

Men innan ett nationellt pantregister är på plats kan man inte garantera att exakt alla panter lokaliserats. Frågan har diskuterats i många år och utretts i flera omgångar. Den senaste utredningen SOU 2022:39 överlämnades till den dåvarande regeringen i somras och är nu ute på remiss. Svaren ska lämnas in till regeringen nu i slutet på oktober.

– Då kan vi antagligen få en indikation på om det finns reella möjligheter till att ett register äntligen kommer till stånd, säger Sebastian Verrone. ■



Du får ett tätt och snyggt tak som håller länge

Sju frågor och svar

Vad gör taket?

Takets främsta uppgift är att skydda fastigheten från nederbörd.

Hur värdefullt är taket?

Värdet av ett tätt tak är att fastighet och egendom är skyddade från snö/regn och man slipper läckage och dyra reparationskostnader som fukt-/mögelskador kan föra med sig.

Hur är ett tak med takpannor uppbyggt?

Enkelt förklarat är taket uppbyggt med ett underlag av trä och på detta underlag ligger en tätande underlagspapp med plåt som övergång mot takets genomföringar, såsom skorstenar och ventilationsrör. På underlagspappen ligger sedan ett system med träribbor kallad läkt som takpannorna hakas tag i, vilket skapar ett luftutrymme mellan underlagspappen och takpannorna. Där takpannorna ansluter mot genomföringar finns ytterligare plåtdetaljer som skyddar huset från att ta in vatten mellan takpannorna och genomföringarna. Utöver detta finns ett system av rännor och rör som leder bort vattnet från taket.

Hur kan vår Samfällighet få taket professionellt omlagt till hög svensk standard?

Anlita ett professionellt företag som har bra referenser, har funnits länge och lämnar lång garanti. DM TAK har mer än 20 års erfarenhet av större takentreprenader, har mängder av goda referenser, är organiserade och har ett riktigt bra kvalitetssäkringssystem.

Vad kostar det att lägga om vårt tak med takpannor och plåtdetaljer?

Att lägga om ett tak med betongpannor på ca 1500 kvm i Storstockholm, till hög kvalitet, inklusive byggnadsställning och alla plåtdetaljer, kostar ca 2,8 miljoner kr exklusive moms. Priset varierar beroende på svårighetsgrad och mängd takdetaljer.

Hur skaffar vi oss ett nytt problemfritt tak?

Du kontaktar DM TAK, en av våra offertskrivare gör ett platsbesök på erat tak, gör en noggrann undersökning av befintliga omständigheter, upptäcker och påpekar brister, tar mått och skickar en utförlig offert med åtgärdsförslag. Efter att ni beställt arbetet, byggs ställning, gamla taket rivs, eventuella skador i bärande konstruktion repareras/byts ut och ett nytt tak inklusive nya plåtdetaljer monteras. Dokumentation och underhållsanvisningar lämnas över.

Var kan vi skaffa oss ett nytt tak?

Ring DM TAK nu! 08 - 604 74 45

DM TAK

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

För låga avskrivningar rullar problemen fram i tiden

En bostadsrättsförening har kostnader för drift, slitage och kapital. Det förstnämnda och det sistnämnda är sällan ett problem för styrelsen att budgetera. Att uppskatta slitagekostnaden i en bostadsrättsförening är betydligt svårare.

Ett bra första steg är att se till att bostadsrättsföreningen använder sig av en redovisningsmetod som kallas för K3 (Komponentavskrivning 3). K3 är en redovisningsmetod som innebär att bostadsrättsföreningens byggnadskomponenter skrivs av enligt uppskattad ekonomisk livslängd och att bokföringen har en kontoplan med de olika byggnadskomponenterna.

Har föreningen till exempel en bergvärmepump med ett anskaffningsvärde på 200 000 kronor och en uppskattad ekonomisk livslängd på 20 år skrivs bergvärmepumpen av med 200 000 kronor dividerat med 20 år, det vill säga med 10 000 kronor varje år. Efter 20 år är bergvärmepumpen avskriven och bokförd till 0 kronor när den utrangeras. Med utrangeras menas att bergvärmepumpen tas bort från bokföringen. Eftersom bergvärmepumpen är fullt avskriven efter 20 år blir det ingen resultatpåverkande effekt det året när bergvärmepumpen tas bort från bokföringen.

Men om bostadsrättsföreningen skriver av bergvärmepumpen på 100 år innebär det att avskrivningarna varje år uppgår till 2 000 kronor och efter 20 år, då bergvärmepumpen ska utrangeras, fortfarande är bokförd till 160 000 kronor. Effekten blir då att föreningens resultat belastas med en kostnad på 160 000 kronor när bergvärmepumpen tas bort från bokföringen. Att ha för långa avskrivningstider (för låga avskrivningar) syns med andra ord först den dagen byggnadskomponenten tas bort ur bokföreningen.

Idag är problemet att över hälften av alla bostadsrättsföreningarna går med underskott, har för långa avskrivningstider och inte tar hänsyn till återanskaffningskostnaden. Lek med tanken att nyss nämnda bergvärmepump skatt återanskaffas efter 20 år till 400 000 kronor. En bostadsrättsförening som inte avsatt pengar till framtida renoveringar och återanskaffning av nya byggnadskomponenter och haft för långa avskrivningstider bygger upp stora framtida upplåningsbehov. Om bostadsrättsföreningens medlemmar ska kunna belåna sina bostadsrätter till 85 procent kan föreningen inte ha en belåningsgrad högre än 20 till 25 procent. Det betyder i praktiken att framtida renoveringar och återanskaffning av byggnadskomponenter måste finansieras till 75 till 80 procent av egna medel (årsavgifter, hyresintäkter eller andra intäkter).

Äger bostadsrättsföreningen marken sjunker behovet av egna medel till ca 60 procent av anskaffningskostnaden. I ovanstående exempel skulle föreningen, om den äger marken, utöver avskrivningar på 10 000 per år behöva avsätta (spara) 2 000 kronor per år till en yttre reparationsfond. Det motsvarar 1 procent av anskaffningsvärdet på bergvärmepumpen.

Hur många bostadsrättsföreningar tänker på detta? Inte så många men glädjande nog allt fler. För de föreningar som tänker långsiktigt, tar ansvar för föreningens verkliga kostnader kommer med tiden att belöna sina medlemmar med de lägsta årsavgifterna och högsta marknadspriserna på bostadsrätterna. Det är i min värld att vilja föreningens bästa. Att ha för låga avskrivningar (för långa avskrivningstider), driva föreningen med underskott och inte spara till tillräckligt till framtida renoveringar och återanskaffning av framtida byggnadskomponenter är inte förenligt med föreningens bästa och bryter mot självkostnadsprincipen.

De senaste tidens ränteuppgångar och höga inflation har satt fingret på problemet med systematiska underskott och ett för lågt sparande. Förhoppningsvis använder vi de nya insikterna till att rätta till denna misshushållning med bostadsrättsföreningarnas resurser. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas privatekonom



Borätt forum styrelsesupport:

Vid renovering – gäller stadgarna eller lagen?

I och med att bostadsrättslagen ändrades vid årsskiftet finns det nu flera föreningar vars stadgar inte speglar bostadsrättslagen.

Lagändringen innebär bland annat att en medlem inte får utföra en åtgärd som innefattar påverkan på brandskyddet utan styrelsens tillstånd. Så vad gäller för en förening som inte reviderat sina stadgar – är det stadgarna som gäller eller lagen?

Inom ekonomiska föreningar, som bostadsrättsföreningar klassas som, är det vanligtvis föreningens stadgar som styrelsen tittar i vid frågor kring vad som gäller vid renoveringar eller ändringar som medlemmar önskar genomföra. Stadgarna används för att besvara frågor såsom - vad har egentligen medlemmen rätt att genomföra och vilka installationer/utrustning hör till föreningen och vad hör till medlemmens lägenhet?

Det korta svaret är att lagen trumfar föreningens stadgar, dvs även om det i en förenings stadgar inte står att en medlem måste ha styrelsens tillstånd för att göra påverkan på brandskyddet så gäller det då lagen numera villkorar detta.

Många föreningar passar därför på att revidera sina stadgar utifrån den senaste lagändringen för att göra det tydligare för föreningens medlemmar om vad som gäller. Men detta är inget krav och det är alltså inget föreningen behöver göra att för kunna tillgodoräkna sig de ändringar som skett som är tänkta att skydda föreningens samtliga medlemmars intressen.

Det är dock värt att komma ihåg är att renoveringar utförda innan årsskiftet inte omfattas av lagändringen. ■



Renovering i bostadsrätt – vad gäller?

Den 1 januari 2023 trädde nya ändringar i bostadsrättslagen i kraft. Syftet med flera av ändringarna är att ge ett stärkt skydd för köpare samt befintliga ägare av bostadsrättslägenheter. Ändringarna innebär bland annat tydligare regler om medlemmars ändringar och renoveringar i bostadsrättslägenheten.

Fram till lagändringen har det rått osäkerhet om vad som gäller. En bostadsrättshavare har jämfört med en hyresgäst en relativt långtgående rätt att göra förändringar i sin lägenhet. Det är naturligt med hänsyn till de likheter som finns mellan en bostadsrätt och en äganderätt. Samtidigt måste bostadsrättshavarens önskan om att själv bestämma över lägenhetens utformning balanseras mot övriga medlemmars intresse av att det inte vidtas åtgärder som är till skada eller olägenhet för föreningen, exempelvis åtgärder som påverkar byggnadens hållfasthet.

En bostadsrättshavare som vill utföra åtgärder i lägenheten måste i vissa situationer söka tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Enligt de regler som gällde fram till den 1 januari 2023 krävdes tillstånd för åtgärder som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten och andra väsentliga förändringar av lägenheten. Styrelsen får vägra tillstånd endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det tillståndspliktiga området ringas alltså in genom att vissa åtgärder anges specifikt – ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av vissa ledningar – medan det i övrigt ska göras en bedömning av om åtgärderna innebär en väsentlig förändring av lägenheten.

- installation av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av anordning för ventilation, och
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal och andra åtgärder som påverkar brandskyddet.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden ska en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas alltid kräva styrelsens tillstånd. Ett tillstånd kan numera även förenas med villkor. Styrelsens skadebedömning ska inte bara omfatta skada eller olägenhet för föreningen utan även för en enskild bostadsrättshavare.

Lagändringen innebär bland annat att det har preciserats vilka ytterligare ändringsåtgärder i en bostadsrättslägenhet som är att betrakta som väsentliga förändringar av lägenheten och som därmed kräver styrelsens tillstånd. De ytterligare åtgärder som uttryckligen kräver tillstånd är

Enligt förarbetena till lagen är skälet för lagändringen att fler åtgärder ska uttryckligen kräva tillstånd. Den reglering som gällde fram till den 1 januari 2023 har inte inneburit ett tillräckligt skydd för föreningens fastighet och övriga medlemmar. Därutöver har reglerna tolkats olika i olika bostadsrättsföreningar. Det bäddar för meningsskiljaktigheter om huruvida en åtgärd är tillståndspliktig och om styrelsen borde bevilja tillstånd eller inte.

Ytterligare en nyhet är att den som vidtar åtgärder utan nödvändigt tillstånd kan få bostadsrätten förverkad. Bostadsrätten ska dock inte förverkas i ringa fall. Att vidta tillståndspliktiga åtgärder utan tillstånd utgjorde tidigare ingen förverkandegrund över huvud taget. Här behöver därför medlemmen iaktta större försiktighet i jämförelse med tidigare reglering. Om bostadsrättshavaren är oense med styrelsen om huruvida åtgärden eller tillåtlig eller inte kan han eller hon numera efter lagändringen begära hyresnämndens prövning.

Enligt den ordning som gällde fram till den 1 januari 2023 var bostadsrättshavaren hänvisad till att väcka talan vid allmän domstol för att få fastställt att styrelsen ska ge tillstånd till en viss åtgärd. Lagändringen och möjligheten att numera vända sig till hyresnämnden för att få styrelsens beslut överprövat innebär att bostadsrättshavaren kan få tillåtligheten prövad på ett enklare och billigare sätt. Ett sådant förenklat förfarande kan visserligen öka processbenägenheten i och med att fler åtgärder kan komma att bli föremål för rättslig prövning.

Avslutningsvis innebär lagändringen även bland annat att det numera är bostadsrättshavaren som inför styrelsen och sedan vid en eventuell överprövning ska visa att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tidigare gällde en så kallad omvänd bevisbörda där styrelsen hade att visa att åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. ■



MAYA SAIDAN
Jurideko fastighetspartner



Balkonger för livet

Balkongen har en speciell plats i våra hjärtan. En plats för avkoppling, återhämtning, umgänge eller precis vad du vill.

Våra balkongsystem minskar energikostnaderna och bidrar till ökad trivsel för de boende. Långsiktigt och hållbart helt enkelt!

Läs om vad andra tycker om våra balkonger på **www.balco.se**.

BALCO

BALCONIES
FOR
GREATER
LIVING

Behörighet att beställa ÄTA-arbete?

Vid en renovering i er bostadsrättsförening är det viktigt att Föreningen och entreprenören redan från början klargör vem som är behörigt ombud för vardera parten och kan fatta bindande beslut för respektive part.

Vi kan ta ett exempel på vad det kan få för konsekvenser om detta inte görs. Föreningens arkitekt går runt i byggnaden och pekar på olika golv och väggar och vill ha finare material och andra snickerier än vad som framgår av parternas kontrakt. Entreprenören påpekar att ”visst, det går bra men det kostar extra”. Arkitekten svarar ”ja men det får kosta huvudsaken är att det blir fint”. Entreprenören utför arbetena och fakturerar Föreningen. Föreningen slår bakut och anser att detta har Föreningen inte beställt, Föreningen har heller inte kalkylerat med detta och om någon sådan beställning skulle har gjorts har personen i fråga i vart fall inte varit behörig att fatta sådana beslut. Vad gäller, är ÄTA-arbetet beställt?

Enligt 3 kap. 1 § AB 04 och ABT 06 ska varje part utse ombud för entreprenaden. Detta ombud har behörighet att med bindande verkan företräda sin huvudman i frågor som rör entreprenaden och träffa ekonomiska och andra uppgörelser. Det är alltså viktigt att både entreprenör och beställare har behöriga ombud som kan träffa överenskommelser avseende entreprenaden under entreprenadens gång. Det är även viktigt att varje part vet vem som är behörigt ombud hos motparten. Det är därför denna bestämmelse i 3 kap. 1 § AB 04 finns. Detta ombud ska vara en namngiven och fysisk person. Om en part vill inskränka sitt ombuds behörighet är det även viktigt att underrätta motparten att ombudet till exempel inte längre är behörig att beställa ÄTA-arbeten. Om en sådan underrättelse inte sker har motparten rätt att lita på att ombudet är behörigt att beställa ÄTA-arbetet.

Entreprenören bör redan i sitt anbud ange vem som är behörigt ombud för denne. Därefter bör entreprenören begära in besked från beställaren vem som är dennes ombud. Startmötet är sedan ett bra tillfälle att klargöra vem utöver ombudet som har behörighet att beställa ÄTA-arbeten, hur ÄTA-arbeten ska beställas osv.

I 3 kap. 2 § AB 04 anförs det att ett startmöte ska hållas innan entreprenaden påbörjas. Vid detta startmöte ska parterna gå igenom kontraktshandlingarna, klargöra frågor om behörighet för andra än ombuden, precisera formerna för informationsutbyte mellan parterna samt behandla övriga frågor av betydelse för parternas samverkan. I andra stycket framgår det att mellan parterna är krav på skriftlighet uppfyllt genom anteckning i protokoll från startmöte. Det är viktigt för beställaren att klargöra internt vem som har behörighet att till exempel beställa ÄTA-arbetet i syfte att undvika överraskningar likt den i det inledande exemplet.

Tänkt alltså på att klargöra behörigt ombud från början. Detta slarvas det tyvärr med och det kan bli kostsamt för både entreprenör och beställare. ■



JOHANNA BJÄLKANDER
Jurist
Advokatfirman Pedersen AB



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

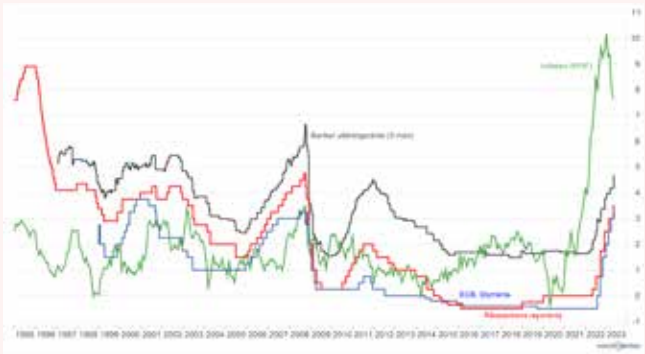
Motum AB | Ranhammarsvägen 29 | 161 11 Bromma | 020-52 00 52 | www.motum.se

Sökes – strategiskt risktänkande kring räntekostnader

Det blir allt tydligare att vi är nära centralbankernas styrräntetoppar. De snabba och kraftiga räntehöjningarna har börjat bita på inflation och ekonomisk tillväxt, vilket även medfört att många föreningar tvingats höja sina avgifter till följd av snabbt stigande räntekostnader och fler höjda avgifter lär komma.

Mycket talar för att amerikanska centralbanken höjt för sista gången. I Sverige kan det komma ytterligare en höjning om 0,25 procentenheter till 3,75 innan toppen är nådd. Riksbanken känner sig – i nuläget – trygg med att kommunicera ett lägre inflationshot, bl a efter det att vi fått ett löneavtal på två år på relativt låga nivåer samt att finanspolitiken är fortsatt stram. I Riksbankens prognos ligger alltså att inflationen kommer att falla tillbaka mot målet 2 procent under 2023.

Nedanstående figur visar inflationsutveckling, bankers rörliga utlåningsränta samt Riksbankens och ECB´s styrränta sedan 1995, där det särskilt är intressant att notera att perioden med i princip nollräntor (2012-2022) är slut och något som utgör ett historiskt undantag, vilket bör leda till eftertanke. Den



Figur: Styrränta i Sverige och EMU, bankers utlåningsränta (3 mån) samt inflation.

första frågan är om vi med säkerhet kan säga att inflationen faller tillbaka tillräckligt snabbt för att undvika fortsatta räntehöjningar och den andra frågan rör vad som är en långsiktig ”normalränta” för t ex bostadsrättsföreningar framåt i tiden. Föreningar kommer att behöva tänka mer ur ett riskperspektiv kring räntebindning.

Hur snabbt föreningars räntekostnader och därmed avgifter stiger beror på – förutom skuldsättning – av föreningens räntebindningstid, som i de flesta fall är för kort ur ett riskperspektiv. Vidare bör vi utgå från att högre räntor kommit för att stanna dvs nollränteperioden är till ända och att varje förening bör ställa sig frågan kring vad som är en rimlig låneräntenivå kring vilken låneräntor kommer att fluktuera. Det kan t ex vara mellan 3 och 5 procents lånekostnader, men vi kan inte vara fullständigt säkra på var räntetoppen landar och inte heller säker på var normalräntan bör ligga långsiktigt.

Ingen kan alltså med säkerhet säga var framtida låneräntor kommer att ligga, vilket påverkas av Riksbankens reporänta och bankernas lånemarginaler. Rent strategiskt är det väsentligt viktigare att fokusera på risk dvs vad händer om jag har fel i min bedömning och vilka konsekvenser får det på föreningens avgiftsnivå, snarare än att spekulera i att minimera räntekostnader.

Antag att en förening med hög skuldsättning tror på snabbt fallande räntor och har därför valt en kort räntebindningstid. Om låneräntor, tvärtemot förväntan, stiger kommer räntekostnader att stiga snabbt och sannolikt måste föreningens styrelse annonsera avgiftshöjningar. Min rekommendation är istället att fundera på hur t ex en procentenhets högre räntekostnader kan väntas påverka framtida avgifter. Börja därför alltid med en känslighetsanalys kring olika ränteutfall och därmed hur det kan påverka framtida avgifter. En rimlig slutsats blir att ju högre skuldsättning en förening har, desto längre räntebindningstid är aktuell och gärna med flera låneförfall vid olika tidpunkter.

Sökes – en tydlig strategi kring räntebindningstid, som bör baseras på föreningars lån per kvm och känslighet för avgiftsförändringar till följd av räntekostnader. I denna kontext är det även värt att tänka på annat som kan gå fel, som t ex el- och uppvärmningskostnader, avseende föreningens kostnader (höja avgifter). Risken är stor att t ex el- och uppvärmningskostnader kommer att fluktuera mer, liksom även räntekostnader än vad vi är vana att se. Det betyder att varje förening bör ha en riskstrategi och beräkna känslighet för avgiftsförändringar samt tänka på att det kan hända samtidigt.



LEIF HÄSSEL
Kontakt: info@borattforum.se

iLOQ

Life made limitless.

Dags för renovering?

Med ett digitalt låssystem utan batterier blir det enkelt och säkert att ge tillträde till fastigheten.

Ta chansen och bestäm vem som har behörighet till din längenhet.
Lösningen för dig och din Brf där ni med hjälp av mobiltelefonen enkelt kan styra olika funktioner i låssystemet.

Med iLOQ HOME-appen kan du enkelt

- Blockera förlorade nycklar
- Släppa in besökare och hantverkare
- Boka tider för tvättstuga och annat



www.iLOQ.com

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital accesshantering.

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



Välkomna tillbaka den 30 november!

Stora Styrelsedagen

Vår Stora Styrelsedag blev en sådan succé att vi redan bokat in en ny i höst! Under dagen möttes ett tjugotal av Borätt forums partners upp tillsammans med experter och styrelsemedlemmar. Mängder av föredrag, diskussioner, möten, debatter, god mat och härligt mingel - allt direktsänt på YouTube. Allt finns att se på vår Youtubekanal Borätt forum play. Varmt välkomna tillbaka den 30 november.


VÄLKOMNA TILL STOR
LSEDAGEN
Digitala
med Borätt forum
BALCO

Nu stoppar vi byggfusket!

Vi stöter på det överallt, byggfusket som orsakar föreningar och privatpersoner stora kostnader och lidande. Men fuskarna går oftast helskinnade ur processen. Nu startar Borätt forum en granskning av mekanismerna bakom de fuskbyggda bostäderna. Skanska byggde, besiktade och godkände sitt eget fuskbygge.

TEXT : ANNIKA GERENDAS **FOTO:**: TORBJÖRN JOHANSSON

Brf Gåshaga Pirar 5 på Lidingö ligger idylliskt - ett stenkast från det glittrande havet. Området med bostadsrätter färdigställdes 2007. Ett år senare blev problemen märkbara och en 15 år lång kamp mot byggföretaget Skanska startade. Det började med fuktskador. Vid regn och rusk trängde vatten in i fasaderna i tre av de fem husen samtidigt som dyrbar värme trängde ut. Skanska hade satt upp enstegstätad fasad där man lägger puts direkt på isoleringen. Denna metod hade experter och myndigheter avrått från redan 2007.

– Skanskas underentreprenörer var där varje år och kletade på lite silikon. Men de åtgärdade inte själva grundproblemet, säger Kent M Andersson, ordförande i föreningen.



En av 2 900 foton i den tingsrättshandling som styrelsen tog fram. Möglet syns tydligt.

Till slut fick föreningen nog och tog saken i egna händer, lät riva fasaderna och bygga upp dem igen på ett riktigt sätt. Sedan dess har de inte haft något problem med vattenträning eller energiläckage. Det kostade föreningen 15 miljoner kronor att åtgärda fasaderna inklusive alla utredningar, förstörande ingrepp och kontroll av den egna ombyggnaden.

– För att inte också tala om alla dessa oändliga mängd timmar och energin som styrelsen fått lägga ned på detta under dessa 15 år, säger Kent Andersson.

Samtidigt påbörjade styrelsen ett omfattande dokumentationsarbete och tog upp diskussionen med Skanskas representanter. En diskussion som inte ledde någonstans.

– De påstod att” det är inget fel”. Men det läcker ju in? Ja, men det är inget fel, säger Kent Andersson.



Gåshaga Pirar 4 ordförande Kent Andersson pekar ut en av de fasader som föreningen själv var tvungen att åtgärda, total kostand 15 miljoner kronor.

Gåshaga Pirar 5 hade många resultatlösa möten med Skanska men när föreningen till slut tog in en advokat blev det ”liv i luckan”. Styrelseledamoten Thomas Lindman, som driver ett fastighetsförvaltningsbolag, känner väl till att bostadsrättsföreningar är utsatta.

– Entreprenörer vet att styrelsemedlemmar byts ut och flyttar, att kunnande och historik försvinner och dokumentationen ofta är bristfällig. Byggbolagen skjuter problemen framför sig och gör allt för att trötta ut föreningen. De fortsätter hävda att ”ingenting är fel och att vi måste ha dokumentation på vad som är fel”.

Styrelsen gjorde till slut en stor besiktningsrunda och tog fram alla tillgängliga dokument, bland annat garanti- och slutbesiktningsprotokollen, utredningar gjorda av Skanska och föreningen själv. Slutligen sammanställde de en tingsrättshandling som innehöll cirka 2 900 bilder och var på 164 sidor med 199 sidor appendix. När den lades fram på Skanskas bord vaknade deras intresse för en ekonomisk överenskommelse. Till sist landade föreningen i en ekonomisk förlikning med Skanska.

Det krävdes hårt arbete för att nå framgång och Kent Anderssons råd till andra föreningar är:

- hålla ordning på alla papper från första dagen.
- kontrollera att man har all den dokumentation man behöver.
- Om materialet inte är digitaliserat så digitalisera det. Pärmar kan försvinna.
- Det är också viktigt att all konversation med byggare går via en föreningsmejl – inte en privat.
- Överför kunskap från styrelse till styrelse.
- Ta in kunnande och erfarenhet tidigt i processen såsom advokater och byggnadsexperter.
- Var uthållig och inte rädd för byggjättarna.

Thomas Lindman konstaterar att det utbredda byggfusket som funnits under lång tid bland byggare av bostadsrättföreningar beror på ett systemfel.

Han förklarar hur det fungerar: Byggföretaget bildar en bostadsrättsförening och tillsätter den första styrelsen, kallad byggstyrelse eller interimsstyrelse som i sin tur beställer huset av byggföretaget. Byggföretaget beställer alltså huset av sig själva. Besiktningar sker genom egenkontroller, det vill säga att byggföretaget besiktigar sitt eget jobb och detta godkänns av styrelsen som är tillsatt av byggföretaget. I dag är det oftast inte hel-



Thomas Lindman och Kent Andersson, medelmmar i styrelsen Gåshaga pirar 5.

ler huvudentreprenören som utför arbetet. I fallet Gåshaga Pirar var det underentreprenörer av varierande kvalitet som byggde. Det visade sig att två av de fem husen fick fasader som fungerade.

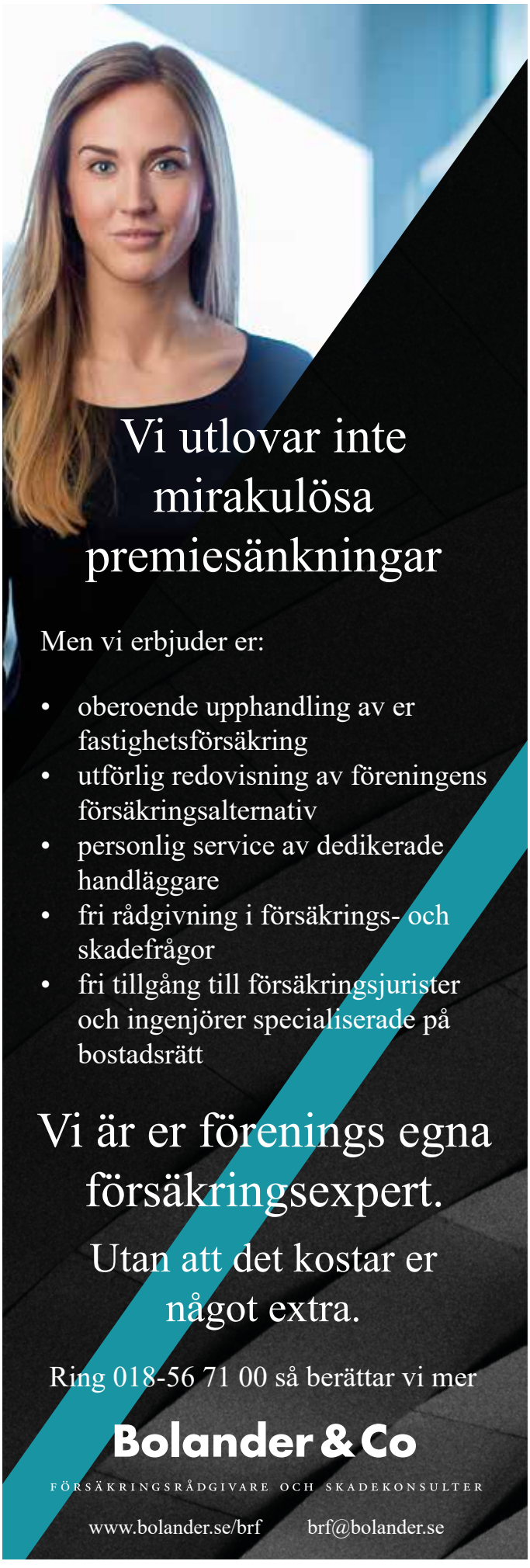
– Dessutom har de stora byggföretagen ”starka muskler” jämfört med en bostadsrättsförening och kan driva en eventuell domstolsprocess i princip hur länge som helst. Så i stort sett alla föreningar tvingas in i överenskommelser eftersom den ekonomiska risken att driva en komplicerad domstolsprocess är alldeles för hög, som i vårt fall. Vilket resulterar i förlikningar som inte täcker de faktiska kostnaderna på långa vägar. Sedan lägger styrelsen locket på, mycket på grund av rädsla för att föreningen skulle bli oattraktiv på marknaden, vilket medför att det aldrig blir ordentligt uppmärksammat, säger han.

Vi på redaktionen på Borätt Forum tycker att det är hög tid att ställa byggbranschen till svars och belysa ett växande och rent av samhällsfarligt fenomen. Har er förening drabbats? Hör av er till oss. ■

Skanska svarar:

Att bygga med enstegstätade putsfasader var en vedertagen byggmetod i branschen under andra halvan av 90- talet och 00-talet. Vi blev uppmärksammade under 2004 på att det fanns problem med fasadtypen främst i några projekt kustnära områden som är speciellt utsatta för väder och vind. Efter ett par år började vi skönja ett mönster då problem uppstått i fler projekt och valde att helt upphöra med denna fasadtyp 2007. Viktigt att poängtera är dock att merparten av de hus som byggdes med fasadtypen aldrig upplevde några problem.

Gällande Gåshaga Pirar 5 är det korrekt att vi har haft vissa kvalitetsbrister gällande otätheter som ledde till viss vatteninträngning. Vi har haft en löpande dialog genom åren, på olika nivåer, med föreningen men haft olika syn på vilka åtgäder som bör sättas in. Därför har det dragit ut på tiden. Föreningen tog saken i egna händer och byggde om hela fasader eftersom de inte accepterade våra åtgärdsförslag. Eftersom vi inte kunde komma överens slutade ärendet i en förlikning år 2022 och stängdes därmed.



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 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.

Ordförande knep fint avtal – flyttade

Bakom säkerhetsdörren med det bastanta låset döljer sig ett 15 kvadratmeter stort förråd. Perfekt som förråd för cyklar och barnvagnar för bostadsrättsföreningen, men tyvärr upptaget av en hyresgäst som verkar bli svår att bli av med. På gården står cyklarna och rostar.

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Vi tar det från början. Bostadsrättsföreningen på centrala Kungsholmen bildades år 2020, när hyresgästerna i huset fick köpa sina lägenheter. Ordförande i styrelsen blir en företagare som bott länge i huset och som arbetat mycket med ombildningen.

En av hans åtgärder blev att säga upp hyresgästen till lokalen – den hyresgäst som en gång i tiden bekostade säkerhetsdörren.



Cyklarna står på gården och rostar

Från den första juli 2020 hyr ordförandens eget företag lokalen bakom ståldörren. Villkoren är minst sagt generösa – årshyran sätts till 3945 kronor, utan indexering, fram till 30 juni 2025. Kontraktet ska enligt hyresavtalet sägas upp för omförhandling av hyran senast 9 månader innan avtalet löper ut, annars rullar det på. Avtalet ingicks med två styrelsemedlemmar som numera är avflyttade.

Ordföranden flyttar själv i december 2020. Den nya styrelsen som tillträder upptäcker det extremt förmånliga avtalet av en slump. Det finns inte i digital form som föreningens övriga avtal utan sitter i en pärm där det lätt hade kunnat förbises.

Föreningens ordförande Alexandra Lundvik är själv jurist. Hon flyttade in i föreningen för två år sedan och vad således inte med när hyresavtalet ingicks.

– Jag tror inte att den här historien är unik. Det finns nog flera föreningar som sitter med Svarte Petter i form av oförmånliga avtal som är svåra att komma ur, säger hon.

Hon förklarar att ett sätt att gardera sig mot att hamna i situationen hade varit att hålla sig till föreningens syfte, som är klart uttryckt i stadgarna:

– Föreningens syfte är att upplåta bostadslägenheter och förråd till föreningens medlemmar. Det är inte att hyra ut förråd till företag. Avtalet borde alltså inte ha ingåtts med medlemmens företag utan med honom själv som privatperson – och det skulle självklart framgå av avtalet att hyresförhållandet skulle upphöra när medlemmen avflyttar.



Här skulle vi vilja ställa cyklar och barnvagnar, säger nuvarande ordföranden Alexandra Lundvik.

Försöken att komma till tals med hyresgästen har inte varit framgångsrika.

– Styrelsen skickade ett brev. Svaret kom från en advokat som meddelade att all kontakt i ärendet hädanefter skulle gå genom denne. Argumentet att uthyrningen strider mot föreningens stadgar biter inte – avtalet är i lagens mening inte ogiltigt eftersom det ingicks med ett företag, säger hon.

Föreningen är verkligen angelägen om att få tillgång till förrådet. I dag står medlemmarnas cyklar på gården i ur och skur. För att komma ut på gatan behöver man dra cykeln genom portgången uppför en trapp och nedför en längre trappa ut på gatan. Det tänkta cykelförrådet ligger nära en källarutgång som man lätt kan göra tillgänglig.

Föreningen vill inte starta en tids- och arbetskrävande process mot hyresgästen som man dessutom riskerar att förlora.

– Men det känns riktigt tråkigt att behöva vänta ända till 2025 innan vi kan komma åt förrådet. Först när vi kan ordna ett ordentligt förråd för cyklar och barnvagnar slipper medlemmarna ta ut sina cyklar via portgången. Då kan vi renovera porten och trapphuset som i dag är väldigt slitna.■

Kniviga scenarier:

Renovering med förhinder

Mannen är en av de kvarvarande hyresgästerna i bostadsrättsföreningen. Hans lägenhet är inrökt och har inte städats på åratal. Föreningen har beslutat om renovering – men en sanering blir dyr och risken är att lägenheten blir lika nergången igen efter ett halvår. Hur ska föreningen agera?

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** ADOBESTOCK



Hyresgästen tycks oförmögen att hålla ordning och lägenheten förfaller. Hur ska föreningen agera? Foto: Adobe Stock

I en hyresrätt ansvarar fastighetsägaren, exempelvis en bostadsrättsförening som mannen hyr av, för ytskikten. Men samtidigt är hyresgästen skyldig att hålla bostaden i skick och kan bli ersättningsskyldig om slitaget är onormalt. Bostadsrättsföreningen kan besluta om att renovera ytskikten eller låta bli, förklarar Ida Sandström på Borätt forum styrelsesupport.

Hon förklarar att det är skillnad mellan medlemmarna i föreningen och föreningens hyresgäster. Är den boende medlem i bostadsrättsföreningen är det lägenhetsinnehavaren själv som ansvarar för ytskikten och då kan inte föreningen ställa så höga krav, säger hon.

Om föreningen har beslutat att renovera sina hyreslägenheter gäller inte likabehandlingsprincipen

– det går att göra mer omfattande renovering hos en hyresgäst och mindre hos en annan vad gäller ytskikt.

Men om det exempelvis gäller ett stambyte, balkongrenovering eller annat som påverkar säkerheten eller skicket på hela fastigheten så måste också den misskötsamma hyresgästens lägenhet omfattas.

Kristina Vilson på Borätt forum projekt förklarar att det ur teknisk synvinkel är viktigt att få ordning på lägenheten. En smutsig lägenhet kan dra till sig skadedjur och utgöra brandfara. Stambyte, balkong- och fönsterrenovering måste göras för att hålla huset i trim, säger hon.

Bostadsrättsföreningen kan anmoda hyresgästen att vidta rättelse. Om inte lägenhetsinnehavaren själv städar upp och ändrar sitt beteende kan hyresrätten förverkas. Den boende tvingas flytta ut.

– Här gäller det att föreningen agerar korrekt och att det finns noggrann dokumentation, säger Ida Sandström.

Hon råder föreningarna att sätta sig in i regelverket men också att anlita juridisk expertis exempelvis via fastighetsförvaltaren. Inte bara för att det inte ska begås några juridiska fel utan också för att inte styrelsen ska behöva ta fajten direkt med den boende.

– Respektera människan! Både Kristina Vilson och Ida Sandström menar att man måste inse att personen i den nedgångna lägenheten är en utsatt människa som behöver hjälp att klara sitt dagliga liv.

Mannen i den nerrökta lägenheten kan behöva hemtjänst för att hålla rimlig hygien.

– Om en person riskerar att bli bostadslös är föreningen skyldig att anmäla detta till socialtjänsten, säger Ida Sandström. ■



TUBUS SYSTEM
Pipes Reborn.

MILJÖVÄNLIG HELHETSLÖSNING
FÖR DITT SPILLVATTENSYSTEM

Ring oss 031-69 61 15 www.tubussystem.se

Ekerö Bygg AB



Byggt på förtroende sen 1964

Hög kvalité på ett personligt, ödmjukt och engagerat sätt.

08-560 310 35
info@ekerobygg.se

- Försäkringsskador
- Kontorsanpassning
- Fastighetsrelaterade tjänster
- Renovering
- Ombyggnad & Tillbyggnad
- Lokalanpassningar

Styrelseenkät 2023 – ekonomi i topp

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON
FOTO: ADOBESTOCK

För tredje året har vi på Borätt Forum genomfört vår stora styrelseenkät. Årets resultat visar att ekonomin och konsekvenserna av de ökande kostnaderna är de helt dominerande frågorna i styrelserummen runt om i brf-Sverige.



Enligt Borätt forums styrelsenkät är det fortfarande svårt eller väldigt svårt att rekrytera till styrelsen.

På frågan om föreningen påverkas mycket eller väldigt mycket av det ekonomiska läget var det bara 10 procent av panelmedlemmarna som svarade ja 2021 och 2022, men i år har det tagit ett rejält skutt upp och landar på 40 procent. Detta påverkar ju förstås också föreningarnas planer på att höja årsavgiften. 2021 tänkte 33 procent höja, 2022 46 procent och i år är det över 60 procent som tänker höja sin avgift.

Vikten av att ha en tillräckligt lång teknisk underhållsplan är något vi skrivit mycket på Borätt forum. Men än är det en bra bit kvar innan de flesta föreningar har en plan som sträcker sig 50 år fram i tiden. Trenden är svagt uppåtgående, 2021 var det 18 procent, 2022 25 procent och i år 28 procent.

Det är heller ingen ljusning när det gäller rekryteringen till styrelsen, mer än 60 procent av de svarande menar att det är svårt att rekrytera, 16 procent menar är det är väldigt svårt och nästan 8 procent har kryssat i alternativet ”näst intill omöjligt”.

Om vi tittar närmare på några av de nya frågor som lagts till i årets enkät kan vi se att trots lagkravet i nya skärpta bostadsrättslagen är det bara cirka 27 procent som gjort de nödvändiga uppdateringarna av sina stadgar. Däremot är det ju glädjande att 40 procent av föreningarna planerar att genomföra utbildningar. Mycket talar ju för att kraven på en brf-styrelse kommer att öka med tanke på frågor som energi, miljö, digitalisering, ett tuffare ekonomiskt klimat och allt fler regler och lagar att hålla koll på.

IT och IT-säkerhet blir allt viktigare, på frågan om stärkt IT-skydd har antalet föreningar fördubblats, från 10 till 20 procent. Men den stora majoriteten, cirka 75 procent, har inte tagit några ytterligare steg i den här frågan.

Den viktigaste framtidsfrågan för föreningarna är förstås ekonomin, och den blir allt viktigare, 2021 50 procent, 2022 61 procent och i år 73 procent. Andra faktorer som exempelvis boendemiljön trygghet, eller miljö/klimat har tappat rejält som den viktigaste framtidsfrågan.

Vi vill också passa på att tacka alla som varit med och tyckt till under våra första tre enkäter. Vi hoppas också att fler ska delta i vår styrelsepanel. Så anmäl er gärna till vår styrelsepanel via vår hemsida – borattforum.se. Se filmen om årets styrelseenkät på vår Youtube-kanal, Borätt forum play. ■



Anmäl er nu!

Är er förening Sveriges bästa brf?

Jakten på Sveriges bästa bostadsrätts-förening går vidare! Nu letar vi efter nya kandidater runt om i hela Sverige. Har ni något alldeles speciellt att erbjuda, är ni sugna på att vara med och göra inspelningen till något riktigt kul och intressant för brf-Sverige och alla andra för den delen? Anmäl er nu för inspelning senare i år.

Vi fortsätter nu vår resa genom brf-Sverige, både för att hitta de allra bästa och mest originella föreningarna men också för att uppmärksamma hela Sverige på vilken fantastisk boendeform brf:en är och vilka unika möjligheter den ger. Inte bara möjligheter till gemenskap, engagemang och möjlighet till att påverka sitt boende, utan också de allt fler fördelar boendeformen för med sig då det gäller energi, miljö och digitalisering.

Hittills, under vår jakt på Sveriges bästa brf, har vi besökt brf Glädjen i Malmö som imponerade med sin vinkällare, spa, fina tvättstuga och alla sina engagerade medlemmar. Resan gick vidare till Sikreno Strand, ett +55 boende vackert beläget i Norra Stockholm. Massor av fina gemensamhetsutrymmen, service och hobbyverksamheter. Sist på resan under 2022 besökte vi Sveriges nordligaste förening, nybyggd eftersom deras gamla fastighet måste rivas på grund av Kirunagruvans expansion. Den bjöd på ett fint miljörum, bastu, grillstuga och en helt oslagbar utsikt över den svenska fjällvärlden. Alla dessa tre filmer finns att se på vår YouTubekanal Borätt forum play. Gå gärna in och titta.

Men nu vill vi träffa fler fantastiska, engagerade och mer eller mindre unika föreningar. Har ni det där speciella, det lilla extra? Är ni riktigt sugna på att berätta och visa upp er förening, är medlemmarna positiva och beredda att sätta av några timmar? Då är det bara att anmäla sig på vår hemsida eller skicka ett mail till oss på redaktionen, redaktionen@borattforum.se. Skicka gärna med en beskrivning, berätta om det ni är stoltast över och skicka gärna foton eller länkar. Vi ser fram emot att få höra från hela brf-Sverige. ■



Henriksdals reningsverk i Stockholm är ett av Europas största reningsverk och tar hand om 16 ton skräp i veckan. Det mesta spolas ner i toaletten, från dambindor till strumpbyxor. Vart tar allt vägen efter spolning?
I toaletten ska bara tre saker hamna, det är bajs, kiss och toalettpapper, inte ens hårstrån ska spolas ner.

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** DAVID MORO

Många tror det är okej med hushållspapper men det löses inte upp på samma sätt som toalettpapper. Skräp som spolas ner skapar problem och fastnar i våra pumpar och kan även orsaka problem i fastighetens ledningar, säger Alexandra Fleetwood, pressansvarig Stockholm Vatten och Avfall.

Vad är det värsta som har slängts genom åren?
– Vad jag har hört är det en kanot som troligen kom in via en dagvattenledning, berättar Alexandra.

Det luktar lite i gångarna i den enorma anläggningen i berget. Vattnet i bassängerna har olika nyanser av brunt. Det handlar om avlopp från närmare 900 000 personer men även från företag, kontor och dagvattenbrunnar i Stockholm. Reningsverket håller på att byggas om till ett av världens mest moderna med fördubblad kapacitet till en kostnad av närmare tio miljarder kronor. Ett enormt projekt som pågår fram till år 2029..

Satsningen innebär också att vattnet i Mälaren blir ännu renare, att utsläppen i Östersjön minskar och att transporter av avloppsslam genom bostadsområden försvinner. Ny membranteknik tas i bruk successivt.

– Med den nya tekniken blir det också lättare att kunna rena bort läkemedels rester, säger Andreas Carlsson, biogasingenjör. Vattnet är partikelfritt när det kommer ut ur membranet.

Hålen i membranen är tusen gånger mindre än ett hårstrå - för att kunna filtrera utgående vatten och göra det ännu renare.

Så här går det till:

1. Först hamnar skräpet i ett galler med parallella metallstänger och med 3 mm mellanrum. Här filtreras skräp av olika slag som våtservetter, bindor, tops och allt möjligt i ”badrumsväg”.

2. Vattnet åker vidare till sandfånget, där sand från främst dagvatten sjunker till botten. Stockholm har till stora delar ett kombinerat ledningsnät, vilket innebär att även dagvatten från gatorna kommer till reningsverket.



Tvätta mindre för renare vatten

3. I de så kallade försedimenteringsbassängerna tillsätts järnsulfat som klumpar ihop föroreningarna som exempelvis organiskt material och fosfor.

– De klumpas ihop av järnsulfatet och reagerar med fosforn, berättar Andreas.

4. Det näst sista steget är biobassänger fyllda med mikroorganismer av olika slag. Här handlar det om att ta bort kväve och organiskt material.

– I de nya processerna filtreras vattnet genom membran. Några är redan satta i drift och om några år när ombyggnaden är klar kommer allt vatten att passera membranen innan det släpps ut i Östersjön. Fördelarna är att vi då kan ha högre halt av mikroorganismer till hjälp i reningsprocessen.

5. Vid slutstationen går vattnet igenom sandfilter, små korn av olika storlek och densitet för att ta bort de sista partiklarna ur vattnet.

– Vätskor som snus lakas ur och nikotinet hamnar ute i vattenmiljön. Snus kan man ändå göra något åt genom att slänga det i en papperskorg, det är värre med läkemedelsrester som passerar genom kroppen. Ämnen i läkemedel är ofta svårnedbrytbara och försvinner inte utan åker delvis ut i vattnet, en del läkemedel renas trots allt bort.

Vattnet från Henriksdals reningsverk hamnar slutligen i Saltsjön och sedan Östersjön.

– Då har vi renat vattnet från fosfor, kväve och organiskt material. Vattnet innehåller mycket energi i form av värme som går till Stockholm Exergi som i sin tur utvinner värme som senare blir till fjärrvärme, berättar Andreas.

– Andra positiva bieffekter är att överskottet av slam blir till biogas. Den största delen biogas går till fordonsbränsle.

Hur informerar ni om att det bara ska spolas ner tre saker i toaletten?

– Vi kör flera kampanjer med tre olika monster, en är ”Monster of Tvätt” som ställer till det i våra avloppsrör och vattendrag. Monstret är kopplat till ett överdrivet tvättande och en rekommendation är att man ska använda miljömärkta tvättmedel. I den omfattning som vi tvättar idag hamnar onödigt stora mängder kemikalier i vattnet.

Det andra monstret är ”Monster of Flott” – och handlar om att inte hälla matolja eller annat matfett i vasken. Den enda som blir glad är det ”tjocksmockiga” monstret i avloppet som växer sig större och orsakar fler stopp. Sist men inte minst Monster of Våtservetter - de är ofta gjorda av plast som inte löser upp sig som toalettpapper gör. ■



Alexandra Fleetwood, pressansvarig Stockholm Vatten och Avfall.



TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** PRIVAT

Ingen fara på taket - eller?

En fastighet behöver kontinuerligt underhåll och taket är inget undantag. Tyvärr är det inte alla som gör den nödvändiga årliga tillsynen vilket kan få mindre trevliga konsekvenser. Borätt forum träffade en takspecialist, Peter Grabler, projektledare, plåtkonsult och besiktningsman på Rak Systems projektledarhuset AB, för att prata tak.

Tak har gått i trender, menar han. I Stockholms innerstad så är det generellt plåttak, lite längre ut dominerar tegel- och betongpannor och i miljonprogrammet är det mest svetsade tätskiktsmattor eftersom de allra flesta taken där är platta. Sedumtak förkommer mycket i nyproduktion. Tittar man närmare på de olika material så finns det både för- och nackdelar.

– Fördelen med plåt är att det har en lång livslängd och kräver ganska lite underhåll, säger han. Från 60 upp till 100 år om det underhålls rätt. Det bör målas om vart 15 – 20:e år. Nya plåttak idag kan klara sig 25 år innan det krävs en målning tack vare nya färgsystem. Nackdelen är ju att priset är uppåt det dubbla jämfört med ett tak med betong- eller tegelpannor.

– Tegelpannor i sin tur håller längre än betongpannor, berättar han. Ungefär 60 år jämfört med 30 – 50 år för betongpannan beroende på vinkeln på taket. En annan skillnad är att det oftast är underlaget som tar mer stryk när det gäller pannor.

Med ett sedumtak får du gröna ytor vilket skapar en fördröjning för regnvatten eftersom taket absorberar vatten. Regnvattnet magasineras och portioneras ut under längre tid vid ett skyfall. Det skyddar också underlaget mot UV-strålning.

– Samtidigt finns det risk att annat än sedum får fäste och börjar växa på taket och kan börja äta sig igenom tätskiktet, säger han.

doorway

VI FYLLER HÅLET I VÄGGEN

En dörr är aldrig bara en dörr – eller hur? Den ingår i något större. I dörrmiljön ryms allt från projektering och klassningskrav till lås och montage. Ja, det är inte bara komplext, utan också något av det jobbigaste man kan hålla på med i ett byggprojekt. Men det behöver inte vara så i din fastighet. Doorway är den enkla lösningen för alla dörrmiljöer. Vi tar hand om allt. Varsågod.

doorway.se



Sedumtak behöver gödslas och även underhållsvattnas om det är en torr sommar. Foto: AdobeStock

Rent prismässigt står alltså plåttaket ut medan kostnaderna för övriga material är relativt lika. Den totala kostnaden beror dock mycket på hur taket är utformat. Finns det flera takkupor och genomföringar för exempelvis rör, kablar eller huvar blir det ju dyrare.

Hur tar man då bäst hand om sitt tak?

– Man ska göra årliga inspektioner på alla tak, även plåttak, för det kommer skräp och smuts i rännor, en fågel kan ha byggt ett bo. Självklart ska man också inspektera inifrån vinden och känna efter om det doftar något avvikande.

Men särskilt viktigt är det att inspektera tegeltak, minst en gång om året. Pannor går ju alltid sönder, framför allt vid genomföringar. Kolla också hängrännor och stuprör.

– Jag har sett tak där en panna varit trasig i så lite som tre år. Då har det regnat ner på läkten som börjat ruttna och sedan har man fått läckage genom en spikgenomföring.

När det gäller mossa på taket menar Peter att den bör tas bort. Mossan, oftast grönmossa, håller fukt som dränker pannorna. När sedan mossan släpper kan det bli stopp i hängrännan och stuprören. Annan mossa som sitter fast behöver man inte ta bort.

Sedumtak är ju ett levande naturmaterial men det är inte underhållsfritt. Förutom den årliga inspektionen där det är viktigt att se till att invändiga brunnar inte är igensatta, handlar det faktiskt om att se sitt tak som vilken grön yta som helst.

– Sedumtak behöver gödslas och även underhållsvattnas om det är en torr sommar. Här slarvas det ganska ofta, menar han. Har du köpt ett nytt sedumtak ska du upp och gödsla år ett och år två, samt stödvattna, men alltför ofta är det ingen som gör detta. När man sedan går upp år tre kan allt var dött. Är så fallet vid en garantibesiktning så gäller ingen garanti.

Exakt när man ska sluta lappa och laga och byta ut sitt tak är en bedömningsfråga.

– Man kan ju ha ett tak som ser ut som sju svåra år men som håller tätt samtidigt kan tak som ser bra ut ändå läcka. Kanske är det lite lättare att skjuta på ett takbyte om man har ett väldigt brant tak.

När det väl är dags för ett byte är det säkrast att anlita en fristående extern konsult, menar Peter Grabler, om det inte finns väldigt god kompetens och kännedom om branschen i styrelsen eller föreningen.

Solpaneler på taket är ju något väldigt många föreningar funderar på att skaffa.

– Ring inte bara upp första bästa leverantör och beställ solceller, utan gör en förstudie med en extern konsult för att få koll på er fastighets förutsättningar, menar han. Hur gammalt är taket, vad är det du ska fästa in i? Du vill inte behöva plocka ner allt för att renovera taket 15 år senare. Hur står huset? Själva vikten är sällan ett problem men vindlasterna kan vara höga, när solcellerna är på plats kan vinden orsaka ryck och drag i konstruktionen.

Men avslutningsvis, vilket tål att upprepas, se till att inspektera era tak minst en gång om året, det är väl investerad tid. ■



Grönmossa kan sätta igen hängrännor. Foto: AdobeStock.



Måla om taket i rätt tid!

Vi har målat över en miljon kvadratmeter tak

När färgen börjar släppa på ditt plåttak är det både hög och rätt tid att måla om. Plåten är endast 0.6 mm tjock så den behöver skydd från väder och vind. Annars är det hög risk för rostangrepp. Något som är väldigt tidskrävande att åtgärda. Med regelbunden målning håller dessutom ditt plåttak i minst 70 – 80 år. En både smart och hållbar investering! Kontakta oss för en kostnadsfri besiktning och offert!

Ring 08-36 00 10 så berättar vi mer!

AAA · TÄTSKIKTS GARANTIER Tryggt tak längre · PLÅT & VENTFÖRETAGEN · SVERIGES TAKENTREPRENÖRER

CC Plåt & Tak AB
Domnarvsgatan 5 16353 Spånga
Telefon: 08-36 00 10 info@ccplat.se
www.ccplat.se

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972



BETONG SUGER SOM EN SVAMP

Många tror att betong är ett slags evigt beständigt material som inte bryts ned. Men om det finns fukt eller vägsalt i närheten, då kan betong börja få skador redan inom några år. Något som oftast är väldigt kostsamt att åtgärda. Henrik Sjöberg på Rekonkret AB menar att just därför är betong det material som kanske har allra mest att vinna på att underhållas.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON & DAGMAR FORNE
FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Betong är världens mest använda byggnadsmaterial utan några som helst jämförelser och det ser inte ut att minska, även om miljöpåverkan slår lite hårdare på betong, säger Henrik Sjöberg, mångårig betongkonsult och besiktningsman på Rekonkret AB. Vi har ingenting bättre och förhoppningsvis kan tillverkningen bli mer klimatneutral.

När det gäller underhåll av betong så handlar det om betong som på något sätt utsätts för fukt. Vilket betyder att så länge det är uppvärmda och torra miljöer så händer det inte så mycket med betong. De stora skaderiskerna är på betong utomhus; balkonger, trappor, loftgångar, gårdsbjälklag och i garage där vatten, is, snö och vägsalt samlas.

– Just i garage är saltet den största boven, menar han. I Sverige sprids det uppåt 200 000 ton vägsalt varje vinter. En del kommer in i garagen och orsakar över tid att armeringen, järnstängerna i betongen, börjar rosta. När väl armeringsjärnen börjar rosta sväller de och det byggs upp en spänning i betongen. Till slut spräcks betongen sönder inifrån, så kallade spjälkskador.

När det gått så långt måste skadad och saltförorenad betong ersättas med ny vilket är oerhört kostsamt, bullrigt och tidsödande. Han uppskattar att den normala tidsåtgången för att renovera ett garage ligger på åtminstone sex månader.

– Men det finns ytskyddsbeläggningar, tätskiktsbeläggning och impregneringar som kan bromsa eller till och med hindra



Har salt och fukt nått armeringsjärnen riskerar det bli väldigt dyrt att reparera.



– Gör en professionell utredning i tid och fokusera på de som tar mest stryk; garage, balkonger, loftgångar och utetrappor, råder Henrik Sjöberg på Rekonkret AB.

det från att hända, menar Henrik Sjöberg. Och det är alltid värt pengarna att göra det på betong i garage eller i andra aggressiva miljöer.

Men det måste göras i tid. Görs ytbehandling för sent, det vill säga när saltet redan nått armeringen så kapslar man in fukten om till exempel en garagepelare står längst ned i huset och suger markfukt.

– Betong suger som en svamp, berättar han. Och har du tätat betongytan genom exempelvis målning kan inte markfukten torka ut. Vilket i sin tur gör pelaren ännu blötare än innan du målade den och då kommer korrosionen att bli mer aggressiv.

På frågan om behandlingen måste göras ofta säger han att vissa typer av impregnering håller väldigt lång tid, särskilt om man använder så kallad hydrofoberande silan-impregnering.

– Den tränger in och ger skydd flera millimetrar in i betongen. Så även själva impregneringen är mer skyddad från slitage och UV-strålning. Dessutom är det förvånansvärt billigt med tanke på den effekt man får. Vanlig målarfärg får man dock underhålla med jämna mellanrum.

På frågan om graden av medvetenhet om behovet att underhålla utsatt betong ute i bostadsrättsföreningarna menar han att merparten av föreningarna fortfarande verkar tro att betong är betong, något beständigt som inte bryts ner.

– Många har svårt att förstå poängen med löpande underhåll snarare än reparation. Tittar jag på de uppdrag gällande garage jag får blir jag tyvärr oftast inte anlitad förrän det börjat ramla ner betong från taket eller när man ser rostande järn sticka ut ur balkongplattan. Då är det ju ofta för sent med förebyggande insatser.

– Föreningarna kan riva upp himmel och jord om det blir en liten spricka i betongfasaden, men man kör in med salt och tittar på när armeringen rostar i garaget utan att vidta åtgärder, säger han.

När jag ber honom sammanfatta sina råd till Sveriges brf:er menar han att man ska göra en professionell utredning i tid och fokusera på de som tar mest stryk – garage, balkonger, loftgångar och utetrappor. Har man en duktig teknisk förvaltare kan man göra en egen inspektion och leta efter tecken på att åtgärder måste sättas in och göra det i god tid.

– Titta efter tidiga tecken, missfärgning, kalkutfällning, man kan missa detta och ta det för smuts eller något annat. Finns det inget salt i betongen kan det ofta räcka med enklare ytskydd. Men även om det finns salt, men som ännu inte nått in till armeringen, är det betydligt enklare att åtgärda än om armeringen redan börjat att rosta.

Se också till att städa ur och spola av garage efter vintersäsong, speciellt om garaget saknar avlopp, eftersom allt salt då blir kvar och byggs på för varje år. Sammanfattningsvis ser han ändå en ökande kunskap bland föreningar kring underhåll generellt och att betongen åker med på det tåget.

– Det har blivit bättre än sedan jag började för 20 år sedan. Men alla fastig-

– Vi har tagit höjd för detta under flera år genom att höja avgifterna.



– Renoveringen har blivit fördröjd till följd av en strid om fönsterbyte så vi blev tvungna att skyddsknacka fasaderna men vi har kontoll på läget, pengar i kassan och fasaderna ska bli fina säger styrelseledarmoten Peter Brehmer.

hetsägare, både brf:er och andra måste inse att det finns pengar att tjäna och problem att undvika om man gör kontroller och utför underhåll i tidigt skede.

På brf Sköntorp 2 ser fasaderna bedrövliga ut men det beror inte på vanskötsel. Tvärtom. De har skyddsknackats för att torka ur och för att inte lösa bitar ska falla ner. Till vintern kommer det första huset att ståta med ny fasadputs och renoverade fönster.

Husen på Sköntorpsvägen i Årsta stod färdiga 1962. Sedan bostadsrättsföreningen bildades i början på 2000-talet har stora renoveringar som tak, hissar, avloppstammar och tvättstugor gjorts. Återstår fasader, balkonger och fönster. Fasadjobbet har projekterats under flera år, men försenats av en strid om fönstren skulle bytas eller renoveras.

Styrelseledamoten Peter Brehmer möter upp utanför 126:an, det hus som är värst åtgånget.

– Vi hade fått kommunens tillstånd att byta fönstren, men medlemmarna var oense. En falang motsatte sig fönsterbyte och överklagade kommunens beslut. Länsstyrelsen gav de klagande rätt. Det visade sig också att renovering skulle bli mycket billigare än att byta till likadana. Dessutom är originalfönstren speciella, med tre glas och en ventilationsfunktion som fungerar väl, berättar han.

Uppåt den sårigа fasaden ser man en hörna där fukten trängt in i lättbetongstommen så man har fått knacka ur extra mycket eftersom där bildats mögel.

Peter Brehmer berättar att renoveringen av fönster och fasad beräknas gå på cirka 50 miljoner kronor, men att föreningens ekonomi är god.

– Vi har tagit höjd för detta under flera år genom att höja avgifterna.

Att få tag på bra entreprenörer har också varit en stötesten. För ett år sedan ville entreprenörerna inte ens lämna offert trots att det rör sig om tre stora hus med omkring 1000 fönster. Nu har flera företag hört av sig. Föreningen har fått in flera offerter och fått hjälp av projektledaren att hitta rätt. Ändå garderar man sig extra:

– Vi har avtalat om att renovera det första huset i år, med option på att få göra de två övriga om vi är nöjda, säger Peter Brehmer.

Han förklarar att det svåraste i processen har varit att komma till beslut, att våga lita på entreprenören och att informera medlemmarna lagom mycket.

– Det finns en hel del kompetenta personer i föreningen som kanske gärna skulle vilja bidra med sitt kunnande, men styrelsen har medvetet valt att inte involvera dem, utan att låta projektledare och entreprenör arbeta ostört, säger han. ■





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

Lyckad innergårdsrenovering

Att renovera en innergård innebär många beslut och kräver hög kompetens. Rätt planerad kan platsen erbjuda rekreation, lek och umgänge. Så hur ser vägen till den perfekta innergården ut? Vilka är de vanligaste misstagen under en renovering och hur bör skötsel och underhåll genomföras för att känslan ska bestå?

En renovering av innergården höjer inte bara värdet på fastigheten, det ökar även trivseln för de boende och tryggheten för de hyresgäster som finns under. Så hur genomförs en renovering på bästa sätt?

– Det allra bästa är att ta hjälp av en bevisat kunnig projektör eller entreprenör som har tidigare erfarenhet av innergårdsrenoveringar. På så sätt finns ingen risk att något viktigt steg glöms bort eller att någon detalj missas, vilket kan komma att kosta stora summor i efterhand, säger Kent Sahlsten, platschef på Storstadens Entreprenad AB, som genomfört många renoveringar av innergårdar.

Börja med en ordentlig undersökning

Det första steget vid en renovering är att ta reda på hur den befintliga innergården är uppbyggd med eventuella fyllnadsmassor, tätskikt eller isolering. Det görs med hjälp av så kallade provgropar, där entreprenören gräver och river ner till betongen eller stålbjälklaget och dokumenterar de olika materialen och dess tjocklek. Som en del i den förberedande undersökningen tittar man även på om det finns läckage eller skador på själva bjälklaget som måste åtgärdas i samband med renoveringen.

– Ofta finns verksamheter eller allmänna ytor under en innergård som behöver skyddas under renovering med ett tillfälligt väderskydd, så att det inte uppstår skador från väder och vind under renoveringen, förklarar Kent

Viktigt med säkerhet och materialval

Ett vanligt misstag när det kommer till renovering av innergårdar är att viktbelastningen glöms bort.

– Det finns flertalet olika lättviktsmaterial som har hög isoleringsförmåga och som passar för den här typen av renoveringar, men många gånger har det bara fyllts på utan att ta hänsyn till vad bjälklaget tål. Det är viktigt att tidigt komma överens om hur kommunikationen ska ske och vilka hjälpmedel som ska användas, såsom tidsplan, betalningsplan, ändringsrutiner och kvalitet-, miljö- och arbetsplan. Under renoveringen ska avspärrningar till arbetsplatsen kontrolleras dagligen för att inte riskera att någon kan komma in och göra sig illa. En säker arbetsplats för alla är prio 1, säger Kent.

Den slutgiltiga kostnaden för renoveringen beror på många faktorer, allt från hur omfattande ingrepp som behöver göras i konstruktionen samt hur stor ytan är till vilken typ av växter som planteras.

Välj växter utifrån funktion och behov

Många väljer att ta hjälp av en arkitekt när en helt ny gård ska skapas och det visuella prioriteras före funktion.

– Det bästa är om planteringar och grönytor planeras för att fungera i verkligheten och möter de behov som finns. Det ska också vara hållbart över tid och inte kräva mer skötsel än vad det finns tid för, säger Lina Waldén, trädgårdsmästare hos Storstadens Entreprenad AB med mångårig erfarenhet av trädgårdsplanering och skötsel.

Hennes bästa råd är att välja lättskötta växter som gröna buskar, korneller eller funkia, även kallad hosta. Regelbunden beskärning är också viktigt för att behålla planteringarna fina.

– Stora gröna växter skapar en lummighet och trevnadskänsla. Vintergröna växter skapar trevnad året runt och vårlökar som tittar fram innan alla sommarblommor vaknat är alltid vackert, tipsar Lina.

Våga be om hjälp

Det är många faktorer som avgör om ni lyckas med era planteringar, såsom jordmån, antalet soltimmar, skuggiägen och vindläge. Därför är det väl investerade pengar att ta hjälp av någon som är kunnig inom området.

– Annars finns risken att ni lägger massor av pengar på trädgården bara för att bli tvungna att göra om allt året därpå. En bra planerad plantering kräver absolut sitt underhåll, men är anpassad efter er förmåga samt era behov och kommer att vara vacker i många år framöver, menar Lina. En renovering av en innergård är ett stort projekt som kräver expertis inom flera områden för att undvika kostsamma misstag.

> *» Med rätt hjälp undviker ni framtida dyra kostnader som uppstår när det inte görs ordentligt från början.*

– Därför är det klokt att ta hjälp av ett företag som har all kompetens som behövs. Då kan ni få ett förslag som utgår från er budget och ni undviker framtida dyra kostnader som uppstår när det inte görs ordentligt från början, säger Lina.



Innergårdsrenovering brf Entitan i Solna, Stockholm



Kent Sahlsten, projektledare och platschef Storstadens Entreprenad.

Så renoverar ni innergården på bästa sätt

1. Hitta inspiration.
Kontakta andra föreningar som gjort liknande renoveringar och lär av dem.

2. Ta reda på historiken.
Har det tidigare varit läckage eller problem? Vilka tidigare renoveringar är gjorda?

3.Kartlägg era behov.
Hur ska innergården användas? Vilka ytor ska skapas?

4.Kolla referenser.
Besök referensobjekt till de entreprenörer som är tillfrågade. Ställ frågor till de personer i styrelsen som var med under renoveringen.

5.Ta hjälp.
En kunnig entreprenör kan bistå med alla delar i projektet och kan även hjälpa er att investera hållbart på rätt ställen.

Storstadens Entreprenad AB är en totalleverantör inom bygg, anläggning och fastighetsrelaterade tjänster. Storstadens är en trygg partner med bred kompetens som hjälper er med allt från den stora entreprenaden till det lilla servicearbetet och fastighetsskötseln

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



Hissen får ett ansiktslyft



TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** HISSDESIGN/TORBJÖRN JOHANSSON

När hissdörrarna öppnas möter du en skog, det doftar granbarr och fåglarna kvittrar. Det handlar om hissar – fastighetens mest ytliga vän. Vad menas med det? – Den ytliga vännen är vi eftersom vi jobbar med ytor, säger Katarina Andersson, vd på Hissdesign AB som vill få med sig alla sinnen in i hisskorgen eller soprummet.

Om föreningen tar hand om sina ytor kan det faktiska värdet på fastigheten öka. Ta exempelvis ett miljörum som är smutsigt och skräpigt, folk bryr sig inte, de fortsätter att slänga skräp och det kan bli dyra saneringskostnader.

Enligt Katarina har det gjorts undersökningar och tester som resulterat i 24-timmarsregeln. I korthet innebär den att om man inte tar bort skräp, smuts och klotter inom 24 timmar så blir det bara mer och värre och det skapar också otrygghet.

– Min brf har saneringskostnader på drygt 200 000 kronor om året för felsortering av sopor i våra miljörum, vilket är ett resultat av att det är smutsigt och äckligt där. Det verkar inte som om någon bryr sig om det så nedsmutsningen fortsätter tyvärr.

– När det gäller hissar är det samma princip, det kan vara väldigt jobbigt för de boende att byta hiss om det endast finns en hiss i varje trappuppgång. Bytet kan ta lång tid och då är man utan hiss.

Katarina betonar att de förlänger hisskorgens livslängd i stället för att slänga den gamla stålkorgen som kanske har tjänat som hiss under decennier. De riktigt gamla hissarna i trä är nästan outslitliga och dem rör vi inte, menar hon.

Dessutom är det dåligt för miljön att slänga hisskorgar. Hon tar hellre hand om allt ”bakom”. Det kan handla om att byta golv, installera ny ledbelysning och montera ett motiv. Sedan tar deras grafiska formgivare fram 3D-förslag så kunden kan se hur det kommer att se ut när det är klart.

Vilket motiv är mest populärt?

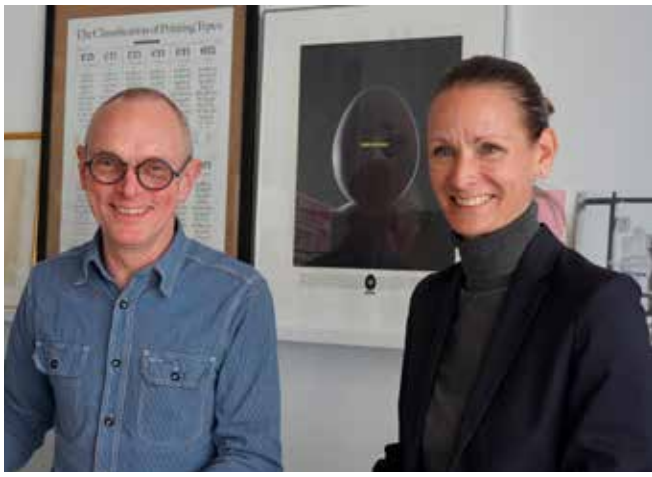
– Vi har gjort väldigt många motiv med skogar och stigar i hissar. Även i miljörum är naturmotiv populära som en stilla solnedgång, en strand eller björkar där solen letar sig igenom bladverket med blå himmel som bakgrund. Lugnande naturljud genom rörelsesensorer gör att alla sinnen påverkas. Hissdesign AB samarbetar även med ett företag som tar bort obehagliga lukter som ofta förekommer i miljörum.

Hur går en renovering till?

– Vi tar mått och bild på hissarna, visar motiv och ger kunden en offert. Vill styrelsen i en brf ha något unikt så fixar vi det, de får en 3D-skiss, en montör tar kontrollmått, rengör alla ytor i hissen och sedan monterar vi ytskiktet, det vill säga motivet. Laminat läggs ovanpå folien som ytskikt över motivet. Om man har problem med klotter sätter vi dit laminat som gör det lättare att rengöra.

Vad kostar kalaset? Är det dyrt?

– Snarare prisvärt skulle jag säga om du inte ska byta ut hissen. Om vi utgår från standardmått på hissen handlar det om 25–29 000 kronor för motivet. ■



Per Andrén, AAD reklam etc och Katarina Andersson, vd Hissdesign AB.



Kosmetiska renoveringar dyra på sikt

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

Ett funktionalistiskt kontorshus på Östermalm omvandlades till bostadsrätter för ett decennium sedan. Vid en genomgång av fastigheten visar det sig att bostadsutvecklaren ”genat i kurvorna”.

Vi ses i den eleganta entrén med sina tidstypiska detaljer. Lars Svingdahl från Storholmen förvaltning har genomfört en så kallad EED-genomgång av huset för att få koll på energiåtgång, möjliga miljöförbättringar och hur funktion och bekvämlighet kan förbättras med hjälp av digitalisering. Trots att huset renoverades för tio år sedan är det fullt av brister.

Han styr mot källaren där husets undercentral finns. Den är inte lika elegant som entrén – anläggningen är från 1990, vissa delar är ännu äldre.

– Den hade passerat sin tekniska livslängd redan när bostadsrättsföreningen bildades, säger han. Han har rekommenderat bostadsrättsföreningens styrelse att planera ett byte, så att man hinner göra en korrekt upphandling och slipper hamna i panik om anläggningen kollapsar.

Huset läcker energi på flera sätt – fönsterbesiktningen visade att det finns både moderna och ursprungliga 30-tals fönster. En del har tvåglas och en del har 3-glas. Många av dem skulle behöva energiglas för att inte släppa ut så mycket värme. Tak och fasader skulle också behöva tilläggsisoleras.

I källargångarna blinkar traditionella lysrör. De behöver bytas mot LED-belysning eftersom lysrör





– Hög tid att byta ut de gamla lysrören säger Lars Svingdahl, Storholmen förvaltning.

kommer att fasas ut framöver. I vissa fall kommer man att behöva byta ut armaturen eller bygga om den.

Lägenheterna har mekanisk frånluft. Frånluften skulle kunna återvinnas för att spara energi.

– Just nu håller vi på att räkna på hur lönsamma energiåtgärderna skulle bli, säger Lars Svingdahl.

”Husets undercentral hade passerat sin tekniska livslängd redan innan brf:en bildades”

Han förordar att man samkör energiåtgärder med ordinarie underhåll. Exempelvis att man installerar solceller i samband med en takrenovering eller installerar energiglas när fönstren ändå renoveras.

Fastigheten har också OVK-besiktigats. Ventilationen i huset har visat sig problematisk då man vid renoveringen lät ventilation i badrum och kök gå i samma stam. Det ger problem med både ljud och flöden.

I huset finns ingen gemensam tvättstuga. Något som inte är så bra ur miljösynpunkt:

– I ett hus med 50 lägenheter finns100 maskiner vilket ger betydligt högre risk för vattenskador och ger en högre miljöbelastning. En gemensam tvättstuga med fyra maskiner minskar den läckagerisken och man behöver inte heller installera så många maskiner. Hushållsmaskiner har dessutom kortare livslängd. Men det handlar förstås om bekvämlighet, säger han.

Han menar ändå att föreningen kan göra mycket för att ta miljöhänsyn:

– Det går att göra mer miljöanpassade val vid renovering, låta bli att slänga och byta till nytt när det går att renovera det som redan finns. Det går att ställa krav på dem som man beställer varor och tjänster av, som att de kör elbil och använder miljöanpassade produkter. Kräv certifikat på att entreprenören uppfyller miljökriterier, råder han. ■



Renovering – med respekt för husets historia



Hur renoverar man lägenheter och fasader och ändå behåller den historiska charmen? Paula Thunberg Bertolone, ordförande för Brf Lysbomben i Stockholm, berättar hur de lyckades.

TEXT & FOTO: DAVID MORO

I folkmun kallas den 60 år gamla byggnaden, med 210 lägenheter, för dragspelshuset för sitt utseende eller för Erlanderhuset eftersom dåvarande statsminister Tage Erlander bodde där med sin familj.

Nu pågår ett reliningsprojekt vilket innebär att många badrum kommer att renoveras. I föreningen finns det även några hyreslägenheter och studentlägenheter kvar sedan ombildningen till brf. De ska totalrenoveras.

För att behålla den estetiska charmen har föreningen vissa regler gällande renoveringar.

– Vi är väldigt noga. Om en boende vill göra en renovering så skickas det till vår tekniska ansvariga för att få ett godkännande. Där har vi regler om vad som gäller. Det är viktigt för att bevara och säkerställa husets estetik, säger Paula Thunberg Bertolone

Hon fortsätter:

– Vi tycker att det är viktigt att bevara byggnaden och även inuti. Är det så att man ska bygga om så behöver man ta en fundering om det. Är det rimligt? Om alla skulle göra det, har det en påverkan? Den frågan är inte alltid helt lätt.

Det som man absolut inte får ta bort är bärande väggar. Det är frågor som kan bli juridiskt stora menar Paula.

För att bevara ursprungsskicket så har föreningen tagit in en arkitekt för att ta reda på hur och vad man kan förändra och vad som är möjligt. De tar noggrant in externa specialister för att kunna bevara husets historia så mycket som möjligt.

”När vi tar in entreprenörer så måste de ha ett kollektivavtal.”

Men en sak som föreningen är stenhårda med är vem som utför renoveringen. Där ställer Paula och styrelsen tydliga krav.

– När vi tar in entreprenörer så måste de ha ett kollektivavtal. Även om de tar in underentreprenörer så ska de också ha ett kollektivavtal. Annars tar vi inte in de företagen. Vid upphandlingsunderlaget granskar vi det. Vi gör det för att följa god sed på arbetsmarknaden och för att kunna få ett så bra resultat som möjligt.

Paula tror att brf Lysbomben är väldigt unika med att kontrollera ifall entreprenörer har kollektivavtal eller inte. Det har dock att göra med att hon själv jobbar fackligt.

Föreningen blev även utsedd till ”Årets Bostadsrättsförening i Stockholm 2009” av Fastighetsägarna Stockholm. Utmärkelsen baserades på deras miljöarbete. ■



Behöver ni hjälp med er fastighet?

Vi erbjuder renoveringar & helhetslösningar på större Bygg- & anläggningsprojekt.

- Balkonger
- Fasader
- Fönster
- Försäkringsskador
- Tak
- Loftgångar
- Markarbeten
- Innergårdar
- P-hus & Garage







Läs mer och kontakta oss på www.dipart.se



Björn Sundin i verkstaden.

Grannarna delar på rum och verktyg

Brf Voxnan i Bagarmossen i Stockholm gör det möjligt för grannarna att låna allt från borr till hammare och att hämta möbler och prylar gratis.

TEXT & FOTO: DAVID MORO

Bostadsrättsföreningen Voxnan har 172 lägenheter. Sedan flera år tillbaka har föreningen ett hobbyrum på cirka 50 kvadratmeter på bottenvåningen. Där kan medlemmarna bland annat sy, måla eller snickra. Det går också bra att låna med sig verktyg hem.

– Jag håller gärna på att snickra och tälja, säger Björn Sundin som flyttade in i föreningen för drygt ett år sedan.

Syftet med hobbyrummet är att skapa en större gemenskap och göra saker tillsammans. Det går även att utöva sin hobby.

– Jag tycker det är jättekul att se så många personer i hobbyrummet. Ibland när jag kommer in så kan det vara en full tomteverkstad. Det är trevligt, säger Björn.

Det finns även en Facebookgrupp för hobbylokalen där man kan komma med idéer och ställa frågor om vad som helst. Eller be någon medlem om hjälp. Hobbyrummet var tidigare en lägenhet. Men när lägenheten blev tom så röstade medlemmarna för att det skulle bli ett hobbyrum.

Sedan några år tillbaka har föreningen också ett bytesrum – som ligger mittemot hobbyrummet - på cirka 30 kvadratmeter. Där kan medlemmarna lämna saker som de vill bli av med eller byta ut det mot något annat som finns i lokalen. Det kan vara allt från köksprodukter, leksaker, böcker eller möbler. Och det är helt gratis.

Bytesrummet har uppskattats bland medlemmarna som slip-

per betala dyrt för exempelvis leksaker till barn. Föreningens medlemmar är engagerade i miljöfrågor – vilket också är en orsak till att de har ett bytesrum.

Bytesrummet får dock oftast in fler saker än vad som hämtas av medlemmarna. Därför anordnar de varje vår och höst en loppis för allmänheten. Pengarna som kommer in går till kaffe och fikabröd som det bjuds på i bytesrummet när det är öppet.

Hobbyrummet och bytesrummet ger ett mervärde för medlemmarna.

– Man uppmuntras till att lära känna varandra, det skapar en god stämning. Det är också bra för miljön att dela på saker istället för att slänga, säger Björn Sundin.

Utöver Hobbyrummet och bytesrummet har föreningen en festlokal och ett övernattningsrum som alla kan boka. ■



Här kan boende byta sina prylar gratis med varandra.

Vi levererar långsiktiga energilösningar till bostadsrättföreningar

- Solceller
- 30 år produktgaranti
- 30 år effektgaranti om 87%
- Fasbalansering
- IMD
- Elbilsladdning
- Energilager
- Energidelning





Friendly Power AB
Erstagatan 24
116 36 Stockholm
info@friendlypower.se
070-774 10 55

FRIENDLY POWER

ELMIXEN
– Sveriges smartaste elavtal

Elmixen är så *unik* att den inte får finnas med på jämförelsesajter.
Anpassa din Elmix – lägg till fasta delar under *hela* din avtalsperiod.

Teckna Elmixen och få...

- ✓ 3 öre/kWh rabatt
- ✓ Personlig rådgivning
- ✓ Stöd vid tecknande av fasteffekt
- ✓ Billigare än på jämförelsesajter

Ange kod:
BRF3



Måns Borgström, VD
manbor@storumanenergi.se
0951-266 56



Johanna Samuelsson, Marknad
johanna@storumanenergi.se
0951-266 76



Jonas Jonsson, Teknikchef
jonjon@storumanenergi.se
0951- 266 62

Kontakta gärna vår kundservice
info@storumanenergi.se 0951-103 35

Läs mer på vår hemsida
www.storumanenergi.se

STORUMAN ENERGI AB

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, 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

WISE HOUSE

Via vårt eget varumärke WiseHouse erbjuder vi marknadens mest kompletta system för bokning, information, passage, trapphusskärmar, porttelefoner & APP.

STORHOLMEN förvaltning

Storholmen Förvaltning en flexibel brf förvaltare. Vi bygger vår förvaltning baserat på egen forskning och vi är branschens utmanare.

olofssons MÅLERI

Olofssons Måleri är ett komplett måleri med mer än 30 års erfarenhet. Vi erbjuder kostnadsfri färgsättning när kontrakt skrivs vid trapphusmålning eller fasadrenovering.

Team JG

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

RS RÖRSERVICE
Ni ringer, vi springer!

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 ◆ GOLV ◆ BYGG

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

SEB

SEB är den ledande företagsbanken i Sverige. Vi utgår från bostadsrättens helhetssituation och erbjuder kompletta banklösningar

iLOQ
Life made limitless.

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

Juliusberg

Vi hyr ut växtväggar och krukväxter med skötsel till företag och bostadsrättsföreningar. Vi erbjuder 10 % rabatt på växtavtal till nya kunder.

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

Ekerö Bygg utför sedan 80-talet skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare. Vi utför även Renovering- Om och Tillbyggnader (ROT).

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

SoliFast är ett finansiellt institut, grundat och delägt av Alecta Pensionsförsäkring. Vi erbjuder konkurrenskraftig finansiering till er

Sedan starten 1969 så har vi arbetat med stora som små kunder. Allt inom elinstallation, laddboxar, värmeablar, tele, data. Privata villan eller Brf:n.

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

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

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

Med vår hyrlösning får du rätt mattor på rätt plats för trivsel och trygghet. Vi hyr ut, hämtar, tvättar – om och om igen. Mattorna tillverkas med hög andel återvunnet material.

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.

Nu erbjuder vi er att köpa BRF-paketet för halva priset. För endast 12.500 SEK får ni den kompletta besiktningspaketet för bostadsrättsföreningar - www.badrumsbesiktningar.se/brf/paketet

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

Motum är Sveriges största, oberoende hiss- och portleverantör. Flexibla och kundanpassade lösningar. Vi renoverar och moderniserar vi alla typer av hissar och portar. info@motum.se

Energismarta balkonglösningar. Hos oss får du helheten: Ange er medlemsnummer i Borätt Forum. Hemsida: http://www.balco.se

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: Om en brf-medlem underlåter att betala månadsavgifterna och har en skuld på 3 månaders avgift. Hur ser processen ut som brf kan följa steg för steg vid en "uppsägning"? Finns det checklistor så att olika steg och aktiviteter som tas görs i rätt ordning ur ett juridiskt perspektiv.

SVAR: Om en medlem är mer än en vecka sen (bostad) eller mer än två dagar sen (lokal) med att betala avgiften kan föreningen skicka en uppsägning till medlemmen i fråga på grund av förverkande som det heter. Uppsägningen behöver uppfylla lagens formkrav för att den ska ha rättslig verkan. Medlemmen har alltid möjlighet att återvinna bostadsrätten om den betalar inom en viss återvinningsfrist (återvinningsfristen är olika lång beroende på om det är en bostad eller en lokal) men rätten till återvinning kan i vissa fall gå förlorad på grund av upprepade sena betalningar. För att rätten till återvinning ska gå förlorad på grund av upprepade sena betalningar behöver föreningen ha vidtagit vissa formkrav dessförinnan. Det är ganska mycket att hålla reda på och vi rekommenderar alltid föreningarna att ta hjälp av en jurist vid sådana här processer för att säkerställa att allting går rätt till och för att föreningen inte ska ha "gjort allting i onödan".

/Maya Zaidan, FASTIGHETSJURIST JURIDEKO AB

FRÅGA: Vi är en liten förening på 18 lägenheter. Vi är några stycken som vill söka bygglov för att glasa in våra balkonger. Jag är delvis med i styrelsen och undrar ifall vi MÅSTE genomföra en röstning om detta med alla medlemmar i föreningen.

Eller kan vi som styrelse ansöka om bygglov för alla lägenheter ändå? Med tanke på att inglasningen är frivillig för de som är intresserade av att glasa in.

SVAR: Vi anser att stämman bör besluta kring ansökan om bygglov för inglasning av föreningens balkonger.

/Linn Gilbertsson BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Föreningen hade för någon månad sedan en medlem som avled i sin lägenhet. Hen levde ensam och enda anhörig (son) bor ca 35 mil härifrån. När sonen inte fick kontakt med medlemmen sökte han styrelsen men fick då ingen kontakt varför han ringde polisen som åkte till lägenheten, bröt sig in och hittade medlemmen avliden. Det blev skador på dörr och karm och nu är frågan vem skall betala reparation eller byte av dörr och karm. Föreningen har bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar. Bostadsrätten (lägenheten) skall nu säljas.

SVAR: Vem som är ansvarig för dörr och dörrkarm regleras vanligtvis i föreningens stadgar. Det vanligaste är att medlemmen är ansvarig för de delar ni nämner, men det skulle även kunna vara föreningen. Om det är medlemmens ansvar faller denna kostnad således på dödsboet.

/Jacob Bellstam 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.

Balco
Energismarta balkonglösningar. Hos oss får du helheten.

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

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

Juridekо
Svarar på juridiska frågor för bostadsrättsföreningar.

Presto
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?

Belfor
Svarar på frågor om både den akuta delen och reparationen av alla typer av skador.

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

Secor
Secor installerar Daloc-dörrar i hela landet. Fråga oss om allt som berör krav för dörrar i fastigheten.

Brandkontoret
Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

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

Badrumsbesiktningar
Badrumsbesiktningar är Sveriges ledande besiktningsföretag med spetskompetens inom våtrum, VVS och stambyten.

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.

Borätt forum projekt
Projektledning för socialt intensiva miljöer.

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

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

Motum
Motum är Sveriges största, oberoende hiss- och portleverantör. Flexibla och kundanpassade lösningar. info@motum.

SEB
SEB är den ledande företagsbanken i Sverige. Vi utgår från bostadsrättens helhetssituation och erbjuder kompletta banklösningar.

Dipart Entreprenad
Vi erbjuder helhetslösningar på större Bygg- och Anläggningsprojekt åt BRF:er, fastighetsbolag m.fl.

Olofssons måleri
Olofssons Måleri är ett komplett måleri med mer än 30 års erfarenhet.

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.

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

SoliFast
SoliFast är ett finansiellt institut, grundat och delägt av Alecta Pensionsförsäkring. Vi erbjuder konkurrenskraftig finansiering till er förening.

Tubus System
Erbjuder hybrid relining, en effektiv och kostnadseffektiv lösning för fastighetsrör som kombinerar flexibla foder med spray relining.

Induf
Svensk representant för Rust-Oleum® Europe - högkvalitativa färgprodukter för industriellt skydd och underhåll.



Kompetens och professionellt utförda arbeten

Vad är ett plåttak?

Enkelt förklarat är ett plåttak lagt med plan tunn plåt som fogas ihop med varandra genom att vika ihop kanterna.

Merparten av taken i Stockholms innerstad består av plåttak. Det är ett vackert tidlöst material som använts sedan 1600-talet. Ett professionellt lagt plåttak kan hålla upp till 100 år.

Hur värdefullt är ett plåttak?

Värdet av ett fungerande plåttak är att fastighet och egendom är skyddade från snö/regn och man slipper läckage och de kostnader som fuktskador medför.

Vad gör plåttaket?

Plåttakets främsta uppgift är att skydda fastigheten från nederbörd.

Hur lätt är det att få sitt plåttak omlagt?

För ett professionellt plåtslageri som Kompetens Plåtslageri är det väldigt lätt, tack vare mer än 20 års erfarenhet av större entreprenader, god organisering och kompetenta plåtslagare.

Vad kostar det att lägga om plåttaket?

Ett plåttak på 400 kvm i Stockholms innerstad kostar ca 2 miljoner kr inklusive moms att få omlagt.

Priset varierar beroende på svårighetsgrad och mängd takdetaljer.

Hur kan man skaffa sig ett nytt plåttak?

Du kontaktar Kompetens Plåtslageri, en av våra offertskrivare gör ett platsbesök på ditt tak, undersöker befintliga omständigheter, tar mått och skickar en utförlig offert. Efter att du beställt arbetet, byggs ställning, gamla plåten rivs, skador i träkonstruktionen repareras, underlagspapp monteras och ny plåt tillverkas och monteras på ett väl utfört sätt.

Var kan jag skaffa mig ett nytt plåttak?

Ring Kompetens Plåtslageri nu!
08 - 649 10 10

KOMPETENS
PLÅTSLAGERI

Adress: Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås
Tel: 08-649 10 10
E-post: info@kplat.se
Hemsida: www.kplat.se

AAA



David Frykman, VD

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: Vad stämmer angående bostadsrätts-föreningens uppbyggnad?

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

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

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

Fråga 2: Vilket av följande behöver inte anges i föreningens stadgar?

A. Vilka ärenden som ska behandlas på ordinarie föreningsstämma.

B. Hur kallelser till föreningsstämma ska lämnas till medlemmarna.

C. Hur länge en föreningsstämma ska pågå.

Fråga 3: Hur fördelas årsavgifterna mellan lägenheterna i en förening?

A. Årsavgifterna fördelas alltid utifrån varje lägenhets insats, som fastställdes när föreningen bildades.

B. Årsavgiften fördelas utifrån lägenhetens storlek och planlösning

C. Årsavgiften kan fördelas utifrån insats och/eller andelstal, beroende på bland annat föreningens stadgar.

Fråga 4: Vad är sant om uthyrning av bostadsrättslägenheten?

A. Bostadsrättshavare får utan tillstånd av styrelsen ha inneboende.

B. Bostadsrättshavare får utan tillstånd av styrelsen hyra ut sin lägenhet hur man vill.

C. Bostadsrättahavare får aldrig hyra ut sin lägenhet.

Fråga 5: Vilken typ av bostadsrättsföreningen behöver inte upprätta en årsredovisning?

A. Små föreningar upp till 10 bostadsrättslägenheter.

B. Vilande föreningar som bildats i syfte att köpa sin fastighet i en ombildning.

C. Ingen är undantagen, alla bostadsrättsföreningar måste göra en årsredovisning varje år.

Fråga 6. Har styrelsen rätt att ta ut straffavgifter i en förening, t ex om en medlem inte deltar på en städdag?

A. Ja, om det står i stadgarna att styrelsen får det.

B. Nej, styrelsen får aldrig ta ut straffavgifter.

C. Ja, styrelsen får besluta om en straffavgift ifall det blir mer rättvist för medlemmarna.

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

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

B. Vinst får aldrig delas ut i bostadsrättsföreningar.

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

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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

Har ni koll om det börjar brinna?

Vi vet att sex av tio Brf:er saknar ett fungerande brandskydd. Vi kan och vill hjälpa till med att förbättra detta. Därför erbjuder vi just nu fram till den 15/7 2023 en brandskyddsinventering till kampanjpris så vänta inte för länge.*

*Genomförande sker löpande under 2023

Erbjudande!

Inventering av brandskydd för **endast 995 kr** (Ord. pris 2995 kr)

Skanna QR-koden nedan med din mobilkamera eller kontakta oss per telefon eller mail så hjälper vi dig.

brf@presto.se

+46 76 148 4280

Presto®
TILLSAMMANS RÄDDAR VI LIV

Det moderna måleriföretaget med tradition



Olofssons Måleri är ett familjeföretag med säte i Vällingby som sedan 1985 utfört diverse måleritjänster, alltid med stor kunskap och trygghet i ryggen. Med mottot att alltid göra ett högkvalitativt arbete som ger nöjda och lojala kunder. Vi utför alla typer av måleritjänster och målningsarbeten och tar oss an projekt inom ett brett spektrum. Allt ifrån nyproduktion och lägenhetsrenoveringar, till ommålning av puts- och träfasader, samt trapphus.

- **Trapphusmålning**
- **Trapphusrenovering**
- **Fasadmålning**
- **Fönsterrenovering**
- **Lägenhetsmålning**
- **Totalentreprenad**

info@olofssonsmaleri.se
www.olofssonsmaleri.se
Tel:08-87 40 70 alt. 070-717 18 73

olofssons MÅLERI

”Allt vi behöver finns redan”



Cian har skapat Pariskänsla i köket.

TEXT OCH FOTO: DAGMAR FORNE

Borätt har tittat in i tre vintagehem. Till Helen Bjurberg som fyndar designpärlor, Liselotte Norén som låter hållbarhet ta tid och Cian Bornebusch som skapat sitt hem av filmminnen.

Cian Bornebusch är filmscenograf. Hon har skapat interiörerna till mängder av svenska filmer. Trovärdigt inbodda interiörer som byggs snabbt och rivs efter två dagar.

– Att skapa ett hem har åratal. Mitt jobb är att bygga scener ser ut som hem. Då han man inte använda nya saker. Jag letar ständigt upp prylar på loppisar, Blocket och Tradera. Efter filminspelningarna slängs de ofta och mycket av det jag har hemma har jag tagit med mig, säger hon.

Föremål sätter stämning åt ett sceneri. En hund med ilsket utseende fick stå i fönstret hos lärarinnan, spelad av Bibbi Anderson i filmen Elina som om jag inte fanns, för att förstärka strängheten hos rollfiguren. Nu står den gömd, men den har fått ett följe av mer eller mindre skavda gipshundar på olika ställen. En stor golvspegel förlänger perspektivet i rummet. Nederdelen, där ramen är trasig döljs av en hylla. Mitt i vardagsrummet tronar en roströd soffa som ser ny ut.



En sliten byrå fick nytt liv med en bit av sovrumstapeten.

– Nya prylar är själlösa, säger hon, men den nya soffan är skön.

Soffan köptes på Mio till en film om en tjej som just börjat tjäna bra med pengar. Så den är också filmhistoria.

Hos Liselotte Norén och Anders Lindh är det mesta ärvt eller nyskapat av återvunnet material. De ser tid och kunskap som dagens stora lyx och Google och Youtube som de bästa hjälpredorna för den som vill leva hållbart.

– Visst sparar man både pengar, material, transporter och klimatavtryck om man inte köper nya saker och inte använder jungfruligt material. Priset är tid, men samtidigt blir valen mer genomtänkta och det man har tagit tillvara ger annan känsla säger Liselotte.

Återbruk har varit hennes yrke, hon startade återbruksorganisationen Refo, och har fortfarande många kontakter i branschen.

– Men man behöver inte vara jättehändig. Det finns massor av bra instruktionsfilmer på Youtube till hjälp för den som vill reparera, sy om eller snickra och det finns många Facebook-grupper där medlemmarna ställer frågor och ger varandra tips.

Vi sitter på den nybyggda verandan. Genom en kompis fick Liselotte tag i växthusfönster från 1930-talet. Äntligen kunde utrymmet under balkongen byggas in, något de funderat på länge. Verandabordet snickrade Anders av gammalt virke som blivit över när en vägg i huset revs.

Hon talar om återbruk som en agil process och ett ständigt lärande som inte tar slut när man blir äldre. Kunskapen kan dessutom föras över mellan generationerna. Det är kul att skapa något ihop med barn och barnbarn, och det stärker gemenskapen.

Helen Bjurberg har en stor familj och ett hem som fått utvecklas i takt med familjens liv. När ett behov uppstår söker hon på Blocket tills hon hittar rätt. Ibland styr lusten och leder till oväntade lösningar.



Liselotte dricker sitt kaffe ur svärmor Brittas älsklingskopp. Många av sakerna i hemmet bär på kära minnen.

Helen Bjurberg delar designintresset med sin man, Jonas. Familjen har aldrig lagt stora pengar på sin inredning trots att de har och har haft flera designpärlor i sin ägo. Äldre Ikea-möbler är en favorit.

– Vi bor i ett 70-talshus och gillar de häftiga modernistiska möblerna från

Jag är ganska rastlös och vill ofta ändra på saker. Men det finns inte anledning att köpa nya saker.”

60-70-talen. De tidiga Ikea-möblerna är också av så bra kvalitet att de går att klä om och fixa till, säger hon.

Hon älskar att fynda på Blocket, i lokala facebook-grupper och loppisar – men allra roligast är att ta över grannens avlagda grejer och ge dem nytt liv. Den turkosa lampan i läckert 60-talsmönster tänkte grannen köra till tippen. Den står fint mot de turkosa Sjuan-stolarna familjen fick ta över från en släkting.

Sektionssoffan som tronar framför tv:n har köpts i delar från olika håll. När den var som allra mäktigast rymde den fyra övernattande kompisar till barnen. Nu skingras den igen – flera sektioner är redan sålda.

Ibland har ett nyinköp fått bli startskottet till en förändring:

– Jag kom förbi ett skyltfönster till en second-hand-butik med en soffa som talade till mig. Vi behövde ingen soffa, men jag kunde inte släppa bilden av den lilla tvåsitsiga med sitt kaxiga uttryck. Jonas tyckte också att den hade något speciellt och köpte den för 300 kronor. Den var i en sofistikerat ljusbrun färg som inte alls passade in i hemmet, men Jonas klädde om den i rött. Vid närmare påseende visade den sig vara yppersta italienska design. Maralunga heter modellen och nypriset ligger närmare 70 000 kronor. Soffan fick sätta tonen när vardagsrummet gjordes om.

– Jag är ganska rastlös och vill ofta ändra på saker. Men det finns inte anledning att köpa nya saker. Allt vi behöver finns ju redan, säger Helen. ■



Fyndsoffan Maralunga fick sällskap av två Verner Panton fåtöljer som kommer från en TV-inspelning som familjen var med i.



Rött är en signaturfärg som Helen och Jonas använder mycket. Väggarna är lugnt vita.



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

Fastighetsförsäkringen eller gemensam brf-försäkring?

Vi hade en brandskada i vår förening efter det att en avfyrad fyrverkeripjäs under nyårsnatten letade sig in på en balkong. Det blev brandskador ute på balkongen, men även sot- och rökskador inne i lägenheten. I vår fastighetsförsäkring har vi också en gemensam bostadsrättsförsäkring och vi tycker att skadorna inne i lägenheten ska regleras genom denna. Men skaderegleraren säger att den inte gäller i detta fall utan allt ska regleras genom fastighetsförsäkringen. Det kan väl inte stämma?

Dessvärre stämmer detta – låt mig försöka förklara varför: Det s.k. bostadsrättstillägget syftar till att försäkra den underhållsskyldighet som medlemmen har för skador i sin lägenhet enligt reglerna i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Detta gäller oavsett vilket bolag försäkringen finns i och oavsett om föreningen tecknat det som tillägg till fastighetsförsäkringen eller om medlemmen har skyddet via sin hemförsäkring.

Bostadsrättslagens huvudregel om medlemmens underhållsansvar finns i 7 kapitlet 12 §. Enligt denna ska medlemmen på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Fritt översatt – om något måste fixas i lägenheten är det jag som medlem som måste göra det eller bekosta det. Men paragrafen innehåller också några begränsningar och undantag för denna huvudregel. Det kanske viktigaste undantaget säger att medlemmen inte ansvarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada som han själv inte har förorsakat. I de fallen landar istället hela reparationsansvaret på föreningen.

I det aktuella fallet har lägenheten drabbats av en brandskada. Det finns inget som tyder på att medlemmen själv har avfyrat raketen, utan i nyårsnattens villervalla kan den ha kommit från vilket håll som helst. Därför har medlemmen inget underhållsansvar för skadorna enligt bostadsrättslagen och därför är heller inte bostadsrättsförsäkringen tillämplig. Istället måste föreningen bekosta all reparation och sanering av skadorna på byggnaden – såväl i lägenheten som i byggnaden i övrigt – och till sin hjälp har man fastighetsförsäkringen.

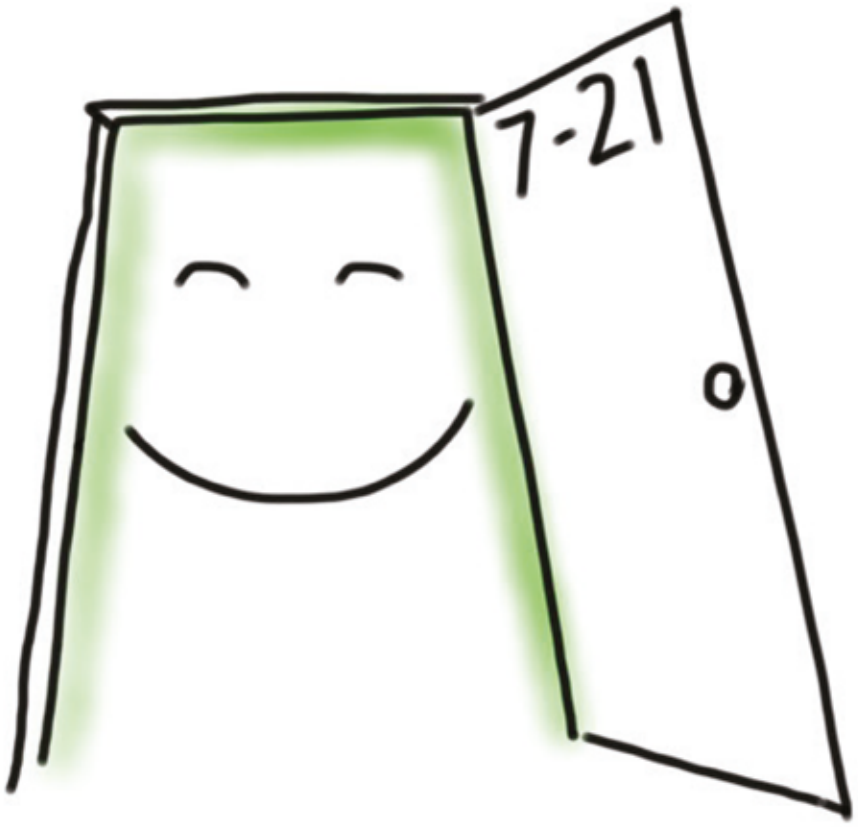
Föreningen kommer att drabbas av vissa kostnader på grund av skadan. Dels gäller ju fastighetsförsäkringen med en självrisk. Men fastighetsförsäkringen gör också ålderavdrag på vissa delar av reparationskostnaderna. Framförallt är det kostnader för målning, tapetsering och skador på lägenhetens ytskikt som det görs avdrag för, beroende av hur gamla de olika delarna var vid tiden för skadan. Det finns många som anser att föreningen åtminstone borde kunna återkräva den sortens kostnader från medlemmen med tanke på att lägenheten efter reparationerna är i ett bättre skick, att bostadsrätten har ett högre värde än före skadan och att ålderavdragens storlek utgör ett mått på skillnaden före och efter skadan.

Denna fråga har dock avgjorts i en dom från Högsta Domstolen för några år sedan där man konstaterade att föreningen inte har rätt att kräva medlemmen på dessa kostnader. Det innebär att medlemmen inte får några kostnader alls för skadorna på lägenheten, utan de kostnader som inte ersätts genom fastighetsförsäkringen stannar på föreningen.

Det avgörande för utgången i det här fallet är således att medlemmen själv inte har orsakat den aktuella brandskadan. Om det hade varit annorlunda, t.ex. att skadan hade berott på att medlemmen glömt adventsljusen tända, hade utgången blivit en helt annan.

I det fallet hade han fått tillbaka underhållsansvaret för skadorna på sin lägenhet – vilket hade kunnat hanteras av bostadsrättstillägget – samtidigt som han hade blivit skadeståndsskyldig mot föreningen för deras kostnader (framförallt självrisken i fastighetsförsäkringen) – vilket hade kunnat hanteras av hemförsäkringens ansvarsmoment. ■

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

STEFAN FÖLSTER
Nationalekonom, författare och debattör



KRÖNIKA

Byggemenskaper bidrar till en lönsam samhällsutveckling

Kreativ och klok bostadspolitik kan vara mycket lönsam. Ta München som exempel. Andelen invandrade är med 28 procent högre än i de flesta europeiska städer. Många kom som flyktingar. Ändå är arbetslösheten rekordlåg och brottsligheten i München den lägsta sedan 1980-talet. Polisen löste förra året 66 procent av alla brott och nästan alla mord.

München gör mycket rätt, och bostadspolitiken är inget undantag. Stadsdelar i riskzonen för att bli utsatta har vänts genom en medveten stadsplanering, en blandning av dyrare och billigare bostäder och rikligt med arbetsplatser även för de minsta företagen. För detta har München ett fastighetsbolag som gör överenskommelser med fastighetsägare och byggföretag, men bygger och förvaltar också fastigheter själv på ett sätt som skapar en blandstad och hindrar att resurssvaga småbarnsfamiljer koncentreras till vissa områden.

Münchens strategi får nu stöd av en ovanligt robust forskningslitteratur som visar på konsekvenser av bristande bostadsintegration. Ett huvudresultat i denna nya forskning är att framför allt yngre barn som växer upp i utsatta boendemiljöer får väsentligt sämre förutsättningar att bli självförsörjande som vuxna. Kalkyler baserade på forskningen tyder på att ett yngre barn som med olika insatser kan hjälpas att växa upp i en normal omgivning i stället för i en utsatt miljö i snitt kan spara kommun och stat miljonbelopp.

Ett viktigt komplement har varit att främja byggemenskaper av människor som vill designa flerbostadshus så som de vill ha det, ofta i egna lägenheter men generösa gemensamma ytor. München och många tyska kommuner har en snabbfil för bildandet av byggemenskaper, särskilt sådana som främjar integration, vilket de kan göra på två sätt – genom blandning av boende med olika bakgrund inom ett boende, och genom lokalisering i eller nära områden som inte utvecklas väl.

München har avsatt särskilda handläggare på plan- och byggenheter som prioriterar sådana byggemenskaper som kan väntas ge upphov till bredare samhällsvinster. De förbereder lämpliga tomter och hjälper intressenter hitta varandra. På det sättet kan staden utlova att det inte behöver ta längre än 2–3 år från intresseanmälan till färdigbyggt och inflytt.

Det kan jämföras med att processen tar 5–10 år i Sverige vilket är särskilt hindrande för byggemenskaper som hoppas kunna integrera familjer med yngre barn. Även finansiering är ofta dyrare och krångligare i Sverige eftersom byggemenskaperna avkrävs mer säkerheter och högre räntor än privata eller kommunala fastighetsbolag. Många kommuner i Tyskland men enbart några i Sverige har därför etablerat ett system för borgen under uppförandetiden och en förlustgaranti gentemot hyresgästerna, vilket skapar mer jämna villkor utan någon direkt subvention.

Bostadsministern Andreas Carlson utlovade i höstas en ny bostadspolitik som ersätter den förra regeringens investeringsstöd med reformer som ökar tillgången till byggbar mark, förenklar byggreglerna och ger incitament till ökat byggande. Målet sägs vara att ”fler ska kunna förverkliga sina boendedrömmar”. I väntan på dessa stora reformer kan dock de mer modesta insatser som krävs för byggemenskaper vara en självklar hävstång för bostadsministerns önskan om att fler skall kunna förverkliga sina boendedrömmar. ■

Stefan Fölster är författare till den färska rapporten ” Byggemenskaper – hävstång för socialt hållbar bostadsförsörjning”, Entreprenörskapsforum.

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.

