NUMMER 4/2023 - ÅRGÅNG 39 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



Lille-Mor Sandström-Olson, brf Björkbacken:

Vi viker oss inte för Peab

Lägg tid och kraft på budgeten

Docent Mikael Goldstein:

Skriv inte på ett förhandsavtal

IMD EN SUCCÉ GARAGETVISTEN **SKYDD MOT SKYFALL**
ARKITEKTUR FÖR GEMENSKAP EGEN FÖRVALTNING **AKVAPONI**

En mörk höst på alla vis väntar

En sommar som bestått av oväder och höjda räntor är till sin ända. Tyvärr ser hösten ut att bli mörkare. I alla fall när det kommer till bolåneräntan. Hur mycket mer kommer bolåneräntan att stiga? Hur ska man agera som förening när vatten tränger igenom fasad och hem? Mycket är oklart. Men det finns en sak som är säker. Vi tar dig i handen och hjälper dig igenom denna osäkra tid, tillsammans. I detta nummer har vi tipsen, råden och experterna som kan vägleda dig till en tryggare höst.

I detta nummer får du lära dig vems ansvar det är vid översvämning och vattenskador, hur du ska agera och vad försäkringsbolaget kan säga. Mikael Hellberg, försäkringsjurist på Bolander&Co förklarar bland annat att skada som beror på att vatten tränger in genom tak och väggar inte ersätts genom fastighetsförsäkringen.

Vi fortsätter arbetet med vår kampanj om byggfusk. Vi fördjupar oss in i byggfuskproblematiken och har i detta nummer flera exempel på föreningar som drabbats hårt. När bostadsrättsföreningarna börjar tala öppet om byggfelen blir byggföretagen mer angelägna om att avhjälpa felen.

Spana också in vår webb och vår YouTube-kanal (Borätt Forum Play) där vi publicerar exklusivt material med bostadsrättsföreningar som drabbats av bland annat byggfusk.

Den svenska bostadsmarknaden står inför betydande utmaningar - med ett dramatiskt minskande antal sålda nya bostäder och en skenande andel avbokningar. Försäljningstiderna har fördubblats och prissänkningar blir allt vanligare. Det är oroande utveckling. Men nog om det nu.

En oviss, oroande och mörk höst väntar. Men som tidigare nämnt så tar vi oss igenom den tillsammans. Efter regn kommer alltid solsken.



DAVID MORO
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

Borätt finns till för er som sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening och därför vill vi veta vad ni vill veta och läsa om, vilka ämnen som är viktiga för er. Tipsa oss på redaktionen@borattforum.se.
Ni vet väl också att som premiummedlemmar kan ni ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet. Ni finner de senaste frågorna på sidan 61.



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 4 • 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
Erik Rubenson
Lina Zakrisson

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

Toppen,

här sparar huset från 3,25% ränta!

Med fria uttag, insättningsgaranti*
och inga avgifter.

SBAB!

*Kontot omfattas av den statliga insättningsgarantin enligt beslut av Riksgälden. Insättningsgarantin innebär att om SBAB försätts i konkurs eller om Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in, garanteras varje kund ersättning för sin sammanlagda behållning i SBAB med ett belopp om högst 1 050 000 kronor. Utöver detta belopp kan kunden få ersättning för insättningar från vissa särskilt angivna händelser t.ex. försäkringsersättning samt ersättning för skada till följd av brott, felaktig dom eller fel eller försummelse vid myndighetsutövning med högst 5 miljoner kronor. Ersättningen betalas ut av den myndighet som hanterar garantin inom sju arbetsdagar från den dag SBAB försattes i konkurs eller från Finansinspektionens beslut enligt ovan. Garantimyndigheten har rätt att i vissa fall skjuta upp utbetalningen. För ytterligare information, se www.riksgalden.se/sv/insattningsgarantin/ Följande kontohavare kan inte få ersättning enligt garantin: En bank, ett kreditmarknadsföretag, ett värdepappersbolag, ett försäkringsföretag, ett återförsäkringsföretag, en understödsförening, ett finansiellt institut enligt lag (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, en värdepappersfond eller en alternativ investeringsfond, en pensionsfond, en region, en kommun eller en statlig myndighet.

Ny sparränta per 7/9 2023. Angiven sparränta kan komma att ändras i enlighet med villkoren för sparkontot. Annonsen gäller sparkonto för företag och bostadsrättsföreningar



Mattor du inte vill köpa!

Vi har mattor för alla entréer
- du hyr vi sköter resten.

Kontakta craige.allen@elis.com
för ett skräddarsytt erbjudande!



INNEHÅLL 4/2023









14/ Aquaponik – framtidssäkrad matförsörjning

EKONOMI

16/ Arturo Arques: slarva inte med budget

18/ Fatta styrelsebeslut på rätt sätt

20/ Om konsulten inte håller måttet

STYRELSE

26/ Ljusglimten: Bäst att tala öppet om byggfusk

30/ Brf Björkbacken tog strid och vann

33/ Kniviga scenarier: Låst läge i garaget

36/ Självförvaltning – juridisk gråzon

Svenska Servicestyrkan är ett väletablerat företag som jobbar med återvinningshämtning och avfallshanteringstjänster ut mot styrelser i bostadsrättsföreningar och fastighetsförvaltare.

Vi vet hur viktig och komplex avfallsfrågan är. Vårt mål är att styrelsen ska kunna släppa det och känna sig trygga i att vi tar ett helhetsansvar gällande återvinning och avfallshantering.

- ÅTERVINNINGSHÄMTNING
- GROVSOPOR
- AVFALL FRÅN VIND, FÖRRÅD & GÅRDSSTÄDNING
- EL & FARLIGT AVFALL
- RÅDGIVNING & KONSULTATION
- ANPASSNING REST & MATAVFALL

KONTAKTA OSS FÖR ATT SE HUR VI KAN HJÄLPA ER!

EMAIL INFO@SVSS.SE

TELEFON 08 - 128 506 33



INNEHÅLL 4/2023





TEKNIK

38/ När regnet öser och blixten slår ner

40/ Dags att montera ner avfallskvarnarna?

42/ Allt som kan styras kommer att digitaliseras

LIVET

50/ Förhandsavtal – en riskabel historia

62/ Bygg en stad att trivas i

67/ Grannarna – en outnyttjad potential





EN TRYGG PARTNER

PERSONLIGA | ENGAGERADE | KOMPETENTA | LOJALA

Storstadens Entreprenad AB är en trygg partner

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

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

För oss är genomförandet lika viktigt som slutresultatet.

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

CERTIFIERAD

KVALITET | MILJÖ | ARBETSMILJÖ

STORSTADENS

ENTREPRENAD

Garage | Innergård | Trädgård | Fasad

Balkong | Fönster | Portar

Lokalanpassning | Ombyggnation

Fastighetsplanering | Fastighetsunderhåll

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

Goda grannar?

En ny rapport från Svensk Fastighetsförmedling visar att gapet mellan grannar växer. Samtidigt ser svenskar på grannrelationen som viktig för både trygghet och välmående.



FOTO: ADOBE STOCK

Rapporten visar också att digitala grannskap kan vara en nyckel till starkare grannrelationer, och kartlägger vilka egenskaper som svenskar rankar högst hos en granne.

6 av 10 svenskar kommer bara i kontakt med sina grannar när de går om varandra i området eller trappen. Svenskars generella intresse för bättre grannrelationer minskar också men ändå uppger 70 procent att de ser grannrelationer som en trygghetsfaktor och 57 procent ser det som ett sätt att minska ensamhet.

Förra årets rapport visade att vi helst fikar eller grillar med våra grannar. I år är en ny insikt att digitala grannskap (ex. Facebook-grupper) är populära och en viktig nyckel till bättre grannsämja.

Enkätundersökningen som ligger till grund för rapporten slår också fast vilken egenskap svenskar ser som viktigast hos en granne.

– Vad man letar efter i en granne är i första hand någon att småprata med. Vad vi vet är att det just är småpratet som är det viktiga. Det leder i förlängningen till antingen grunda eller djupa relationer som skapar en enorm trygghet och tillit, säger Jennie Skogsborn Missuna, CXO på Svensk Fastighetsförmedling. ■

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

Lag på att visa bostadens nettoskuld

Sedan årsskiftet ska fastighetsmäklarna redovisa bostadens nettoskuld i objektbeskrivningen. Mäklarsamfundet tycker det är bra men fel att ansvaret ska läggas på mäklarna. Bostadsrättsföreningens lån påverkar ju bostaden och genom att redovisa bostadens indirekta nettoskuld i objektbeskrivningen ser köparen hur stor andel den aktuella lägenheten utgör av bostadsrättsföreningens totala skuld.

Ju större andel som lägenheten har desto större påverkan har exempelvis en avgiftshöjning.

Så här räknas nettoskulden fram: bostadens andelstal ska multipliceras med bostadsrättsföreningens nettoskuldsättning. Föreningens nettoskuldsättning är föreningens räntebärande skulder minus de räntebärande tillgångarna och likvida medel enligt den senaste årsredovisningen. ■

Om du hamnar på sjukhus en längre tid

När en person blir intagen på en vårdinrättning eller fängelse uppstår frågor kring möjligheten att upplåta sin bostadsrätt i andra hand. Vid fängelsevistelse har hyresnämnden fastslagit att detta kan vara ett rimligt skäl för andrahandsuthyrning. Dock innebär inte detta att fängelsevistelse alltid automatiskt motiverar andrahandsupplåtelse. En individuell bedömning krävs alltid. Faktorer som påverkar bedömningen inkluderar längden på fängelsestraffet och bostadsrättshavarens behov av lägenheten efter avtjänat straff. Sammanfattningsvis beror möjligheten att hyra ut sin bostadsrätt under vårdinrättning eller fängelsevistelse på individuella skäl och specifika omständigheter. ■



FOTO: ADOBESTOCK





FOTO: ADOBE STOCK

Rea på nyproduktion

Svårsålda nyproducerade bostadsrätter reas ut i Stockholm enligt Dagens industri.

Ikano Bostad erbjuder prissänkningar på upp till 800 000 kronor, men även andra bostadsutvecklare lockar med rejäla rabatter eller upp till 24 fria avgiftsmånader. Hög inflation och allt högre räntor gör att spekulanterna blir allt färre och försiktigare.

”Vi har anpassat priserna för att underlätta försäljningen”, säger Charlotte Kjellberg på Ikano Bostad till Dagens Industri.

Bostadsutvecklaren Bonava, som likt flera andra bolag tappat uppåt 50 procent av sin försäljning sänker sina priser på ettor i Sätra, söder om Stockholm. Hustillverkaren Boklok prövar en annan strategi och erbjuder presumtiva köpare rabatter på upptill 500 000 kronor och 24 avgiftsfria månader.

– Jag tror att utbudet kommer toppas under hösten och då tror jag det kommer mer marknadsanpassningar. Har man inte fått sålt bostaden till ett pris med en avgift som sattes för två år sedan, då blir det inte lättare när avgiften höjts med 1.500 till 2.000 kronor, säger Henrik Lenander, Fastighetsbyråns affärsområdesansvarige för Nyproduktion, till Dagens Industri. ■





FOTO: ADOBE STOCK

Dags för hyres-förhandling

Oavsett om föreningen har en eller flera hyresrätter kvar efter ombildningen så bör föreningen hyresförhandla årligen.

Förhandlingen görs med Hyresgästföreningen eller direkt med hyresgästen beroende på antalet hyresrätter och om en förhandlingsordning med Hyresgästföreningen finns.

Hyresförhandling bör göras årligen eftersom föreningen inte har rätt att göra stora hyreshöjningar pga. att hyresförhandling har uteblivit under flera år. Genomförs inte omförhandling korrekt och med en rimlig höjning kan hyresgästen komma att vända sig till Hyresnämnden.

Bruksvärdet är ett viktigt begrepp i samband med hyressättning. Hyresnivåerna som är förhandlade är vägledande för hyresrätter i kommunala bostadsbolag, privatägda fastigheter och bostadsrättsföreningar. I princip innebär det att inga hyror får vara högre än de för jämförbara lägenheter vad gäller bland annat standard, läge och byggår.

Fastighetsägaren kan göra en framställan till Hyresgästföreningen tre månader innan den nya hyran ska tas ut. Därefter kallar Hyresgästföreningen till förhandling. De tre månaderna regleras i förhandlingsordningen och föreningen bör skicka in framställan senast 30 september året före en höjning från 1 januari. ■



25 september sista dag för elstöd

Bostadsrättsföreningar som har gemensam el i elområde 3 och 4 kan ansöka om elstöd i Skatteverkets e-tjänst. Sista dagen för ansökan är den 25 september.



FOTO: ADOBESTOCK

Sista dagen för ansökan om elstöd närmar sig. Elstöd till företag och organisationer som bostadsrättsföreningar kan sökas i Skatteverkets e-tjänst mellan 30 maj och 25 september 2023. För att söka stödet måste man uppfyller ett antal krav, bland annat ska föreningen haft ett giltigt elnätsavtal den 17 november 2022. Stödet gäller framtida kostnader men beräknas utifrån elförbrukningen 1 oktober 2021-30 september 2022.

– Vi är förberedda på att hantera ett stort inflöde av ansökningar. Majoriteten av företagen kommer att få stödet utbetalt via sitt skattekonto i nära anslutning till ansökan, förutsatt att ansökan är komplett, säger Marie Elmnäs, projektledare för elstödet på Skatteverket på deras hemsida.





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



Fem snabba...

till Björn Oliviusson, biolog och expert på akvaponik

Vad är akvaponik?
En sammanslagning av två tekniker, akvakultur som är fiskodling i tankar och hydroponik som är växtodling i enbart vatten och näring. Det är ett helt slutet system där det finns en tank med fiskar som producerar näring åt växterna. Vattnet från tanken göder växterna, växterna suger upp näringen och renar därigenom vattnet som går tillbaka till fisken. Systemet är helt jordfritt. Det enda man tillför är fiskmat och det vatten som försvunnit genom avdunstning och skörd. Allt som kommer ur systemet matfisk och olika grödor. Det roliga är att man kan odla nästan vad som helst! Bananer, sallad, tomater, höga träd och små örter. När systemet väl är på plats är driften väldigt enkel.

Var har du mött störst intresse?
Allmänheten! Det finns stor medvetenhet hos vanliga människor. Jag har ett växthus vid Naturbruksgymnasiet i Haninge, utanför Stockholm där jag tagit emot 17 500 besökare från 39 länder under 10 års tid. Ytterst få politiker. De som ställer flest intelligenta frågor är skolungdomar. Arkitekter, forskare, skolor och bostadsrättsföreningar men också vanliga villaägare kommer hit.

Hur stora behöver anläggningarna vara?
Det går att bygga hur stort eller smått som helst. I princip räcker det att ha ett vanligt akvarium med en odlingslåda ovanpå. Men det går också att bygga jättestora kommersiella anläggningar. Man bör bygga i standardmoduler, 1-10 m3 vatten med 10-100 m2 odlingsyta. Detta är bara ungefärliga proportioner mellan växt och fiskodlingen, inga egentliga rekommendationer om hur stor en modul bör vara. Det är bättre att bygga på med många små moduler, än att göra jättestora. Om en modul drabbas av någon sjukdom räcker det att tömma den och börja om.

Hur kan en bostadsrättsförening använda akvaponik?
Många föreningar har källare, tak eller någon gård där man skulle kunna ha en anläggning. Det kan samla både husets teknikintresserade och de odlingsintresserade till ett gemensamt socialt projekt. Det går att odla både mat och blommor. I Sverige finns bostadskonceptet Bovieran, 20 bostadsrättsföreningar för 55+ som alla har en vinterträdgård på 1600 kvadrat. Där finns redan en infrastruktur som lätt skulle anpassas efter akvaponisk odling utan att några skönhets- och trivselvärden skulle gå förlorade.

Framtiden då?
Sedan ett par år finns en utbildning till akvaponikingenjör på Campus Norrtälje, norr om Stockholm. Varje årskull har 20 platser och fler än 200 kvalificerade sökande per intagning.

Jag ser en stor potential i Sverige. Här kan vi använda överskottsvärme från befintliga byggnader. Akvaponik blir allt viktigare i vattenstressade länder, som Mellanöstern, Sydafrika, Australien och stora delar av USA. På sikt blir slutna, robusta akvaponiska system ett sätt att klara klimatförändringar. Vattenbrist och översvämningar tenderar att förstöra mycket av matjorden i jordbruksländer. Med akvaponik kan matproduktionen flytta in till staden. ■



Pågående arbeten. Alpstigen, Stocksund.



Färdigställda arbeten. Ulvsundavägen, Bromma.

Du får ett perfekt tak med lång livslängd.

Vikten av ett korrekt lagt tak

Ett tätt och korrekt lagt tak skyddar fastighet och egendom från snö och regn vilket gör att man slipper läckage och dyra reparationskostnader som fukt och mögelskador kan föra med sig. Ett gammalt tak eller ett tak som inte är korrekt lagt från början kan orsaka dessa skador, därför är det viktigt att regelbundet se över det gamla taket så man upptäcker fel innan skadorna är allt för omfattande.

Om DM TAK

DM TAK är ett familjeföretag där kunskap om takläggning har gått i arv i tre generationer. Vi är proffs på omläggning av tak med tegel/betongpannor med tillhörande plåtdetaljer och har många goda referenser från kunder i Stockholm. Vår långa erfarenhet i takbranschen, vårt genuina intresse för hantverket och förvaltning av våra kunskaper har resulterat i att vi är ett prisvinnande takföretag med Tusentals nöjda kunder. Vi använder oss av ett kvalitetssystem som säkerställer största noggrannhet så att våra kunder kan känna sig trygga med ett tak fritt från läckage som håller i många år framöver.

Tidplan

Noggrann planering, många års erfarenheter av större entreprenader och tydliga organisatoriska rutiner gör att vi håller tidplanen och oftast färdigställer arbeten inklusive besiktning innan den uppsatta tidplanen.

Säkerhet

Vi tar säkerhet på allra största allvar. När man arbetar på hög höjd är det av största vikt att man tänker på säkerheten, både för de som arbetar på taket och för de förbipasserande. Inför varje projekt planeras arbetet för hög säkerhet och en objektsanpassad arbetsmiljöplan upprättas. Varje vecka inspekteras arbetsplatsen under pågående arbete så att säkerheten bibehålls.



Hur får du ett tätt tak som håller länge?

Kontakta oss på DM TAK så bokar vi en tid där en av våra offertskrivare kommer på ett platsbesök på ert tak, gör en noggrann undersökning och tar mått. Ni får sedan en detaljerad offert som är specificerad efter de behov som ditt tak har för de långsiktigt mest ekonomiska åtgärderna. Under arbetets gång så kommer ni ha löpande kontakt med arbetsledare som regelbundet informerar er om arbetet och svarar på eventuella frågor. Arbetsledarna på DM TAK har hög teknisk kompetens, varje vecka under pågående arbete inspekterar de kvalitén enligt vår 147 punkters checklista och egenproducerade instruktionsvideos där vår exakta standard visas i detalj. På så vis uppnår vi alltid 100 % DM TAK-standard och godtyckligheter undviks. När arbetet är färdigställt utan anmärkningar lämnar vi över dokumentation och underhållsanvisningar. Efter det så kan ni njuta av ett korrekt lagt tak som kommer hålla i många år framöver.

DM TAK

Kontakta oss nu och få en kompetent inspektion av ditt tak och en detaljerad offert kostnadsfritt!

08-604 74 45

Slarva inte med budget!

Hösten är en period som normalt innebär mycket arbete för styrelsen. Uppföljning av föreningens ekonomi, arbete med framtida reparationer, underhållsplaner och budgetarbete tar mycket tid för styrelsen under hösten. Det sistnämnda, budgetarbete, slarvas det ofta med. Många föreningar saknar en budget.

Effekten blir då att många styrelser reagerar för sent på eventuella behov av ändring av årsavgiften. Syftet med en budget är att få koll på föreningens ekonomi och säkerställa att föreningens samtliga kostnader täcks. Det vill säga föreningens kostnader för drift, slitage (avskrivningar) och kapital. De flesta bostadsrättsföreningar har kalenderår som räkenskapsår vilket betyder att föreningens redovisade ekonomi visar ekonomin från och med januari till och med december.

Föreningar som saknar en budget agerar först när årsredovisningen är klar vilket för de flesta föreningar är i april eller maj. Visar det sig då att föreningen är i behov av höjd årsavgift kan en sådan oftast inte verkställas förrän tidigast i september eftersom många föreningar skickar ut sina månadsavier kvartalsvis i förskott. Om föreningen behöver höja årsavgifterna med till exempel tio procent för att undvika ett underskott skulle det krävas en höjning med 20 procent om höjningen sker först vid halvårsskiftet. Att planera noga och hela tiden arbeta med framförhållning sparar inte bara tid och pengar för föreningen, det gör också att föreningen kan undvika att redovisa underskott i onödan. Underskott bör alla föreningar eftersträva att undvika. Vissa underskott kan naturligtvis bero på extraordinära händelser men min erfarenhet är att de allra flesta underskotten inte beror på extraordinära händelser och därmed hade kunnat undvikas med framförhållning och god planering.

I en förening är det viktigt att föreningen tar ut rätt årsavgifter, det vill säga avgifter som täcker föreningens samtliga kostnader. Medlemmar flyttar nämligen in och ut med jämna mellanrum. Att till exempel ta ut får låga avgifter under några år innebär att kommande generationer medlemmar får betala notan för tidigare generationer. Det omvända, att man tar ut för höga årsavgifter, är inte heller bra även om det är betydligt ovanligare.

Mitt råd till alla styrelser är att se över föreningens ekonomi noga. Gör en budget som sträcker sig fem år framåt. Kontakta föreningens alla leverantörer och fråga om deras prisplaner, i synnerhet nu när inflationen är så hög. Många företag och kommuner har redan höjt eller kommer att höja sina priser. Riksbanken har sedan våren 2022 höjt styrräntan kraftigt. Sannolikheten är hög för att räntan höjs ytterligare vilket talar för att räntekostnaderna i bostadsrättsföreningarna kommer att fortsätta stiga. För nyproducerade föreningar och äldre föreningar som nyligen gjort omfattande renoveringar med hjälp av lån kan det bli mycket kännbart. Hög inflation innebär med andra ord inte bara högre räntekostnader utan också högre driftkostnader. Det många inte tänker på är att hög inflation även innebär högre återanskaffningskostnader för föreningens byggnadskomponenter. Det vill säga den dagen det är dags att till exempel köpa nya bergvärmepumpar kommer föreningen upptäcka att de nya bergvärmepumparna kostar betydligt mer än vad de gamla bergvärmepumparna kostade.

För att undvika kraftigt höjda årsavgifter i framtiden på grund av en snabbt stigande skuldsättning, som ett resultat av kraftigt stigande återanskaffningspriser på byggnadskomponenter, bör föreningen öka sparandet genom att höja årsavgiften och därmed minska det framtida upplåningsbehovet. Som ni märker är det mycket att tänka på för styrelserna i bostadsrättsföreningarna. Sitter du i en styrelse och känner att det här är för mycket att ha koll på – ta hjälp. Kontakta din förvaltare och be om hjälp. De har både tid och kunskap att hjälpa dig och din förening. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas privatekonom

SPARA PENGAR
med Sveriges smartaste elavtal

Ange kod: BRF3

För lägenhetsboende är fasta avgifter en stor kostnadstjuv!
– Vi har inte fasta månads- eller årsavgifter!

- ✓ **3 öre/kWh i rabatt**
  Värde 600kr (Årsförbrukning 20000kWh)
- ✓ **Personlig rådgivning**
  & stöd vid tecknande av fasteffekt
- ✓ **Inga fasta avgifter**
  Värde ca. 600kr (Snitt 50kr/mån)
- ✓ **Billigare än på jämförelsesajter**
  Se vår skräddarsydda rekommendation på www.storumanenergi.se

Skanna QR-koden
Bytet tar bara 60 sekunder

Kontakta oss gärna för mer info om detta låter intressant för din bostadsrättsförening.



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



Johanna Svahn, Marknadsförare
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

Hur fattar vi korrekta styrelsebeslut?

En vanlig fråga är vilka beslut som ankommer på styrelsen respektive föreningsstämman i en bostadsrättsförening. Denna artikel ämnar behandla beslutsgången för frågor som styrelsen ska fatta beslut om; vem i styrelsen har rätt att fatta beslut? Samt hur ska det gå till för att besluten ska vara formellt giltiga.

Vem i styrelsen har rätt att fatta beslut? En styrelse i en bostadsrättsförening består av minst tre styrelseledamöter och ofta av ett varierande antal styrelsesuppleanter. Fördelningen av antalet ledamöter och suppleanter styrs av föreningens stadgar. Enligt lagen om ekonomiska föreningar, som är tillämplig för den aktuella frågeställningen föreskrivs att styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet styrelseledamöter (eller högre antal som bestäms i stadgar) är närvarande. Detta innebär att en styrelsesuppleants röst inte har någon betydelse för styrelsebesluten med undantag för om en suppleant träder in och röstar i en ledamots ställe. Huvudregeln är att endast styrelseledamöterna har rätt att fatta styrelsebeslut. Undantaget för detta är om en ledamot inte kan närvara och en suppleant träder in i dennes ställe, i en sådan situation fattas även beslut av suppleanten.

Det finns ytterligare ett undantag från huvudregeln vilket är då en styrelseledamot kan sägas ha ett särskilt intresse i frågan som det ska beslutas om s.k. jäv. En styrelseledamot har inte rätt att delta i beslut som rör avtal mellan ledamoten och föreningen, avtal mellan föreningen och tredje man, om ledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intresse eller avtal mellan föreningen och en juridisk person som ledamoten företräder.

När kan beslutet genomföras?

Förutom att beslutet ska fattas av rätt personer och minsta antal inom styrelsen finns det andra förutsättningar som måste vara uppfyllda för att ett beslut ska anses formellt giltigt. Det råder majoritetskrav vid styrelsebeslut. Som styrelsens beslut gäller generellt den mening som mer än hälften av de närvarande röstar för vid sammanträdet. Föreningen kan i stadgarna föreskriva strängare majoritetskrav för särskilda beslut. Om resultatet av röstningen är lika innehar styrelseordföranden utslagsröst.

Ett styrelsebeslut kan bedömas ogiltigt om inte samtliga ledamöter, för det fall det är möjligt, fått tillfälle att delta i ärendets behandling eller fått ett tillfredställande underlag för att kunna besluta i den aktuella frågan.

Går det att överklaga ett beslut från styrelsen?

Om beslutet rör en fråga som ankommer på styrelsen att fatta beslut om och inte rör en enskild medlem är det normalt sätt svårt att angripa ett styrelsebeslut som kommit till i behörig ordning. Om det däremot rör en enskild medlem eller om en medlem lider skada av ett beslut kan det ske en prövning av beslutets giltighet samt i vissa fall prövning om skadestånd. Det krävs då att en medlem, eller grupp medlemmar, stämmer föreningen i allmän domstol. Överklagan av vissa särskilda beslut ska göras hos hyresnämnden, vilket gäller för bland annat frågor om andrahandsupplåtelse, ombyggnation i lägenhet och medlemskap. ■

Checklista för styrelsebeslut:

- Är minsta antal styrelseledamöter närvarande?
- Uppfylls majoritetskraven?
- Finns tillfredställande beslutsunderlag?
- Har det varit transparens i ärendets behandling?
- Föreligger någon specialbestämmelse i stadgarna?
- Föreligger jäv?



OLIVIA WÄSTBERG
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

Hur skadeståndsanspråk mot konsult ska utformas enligt ABK 09

För det fall en bostadsrättsförening är i behov av en konsult för att utföra ett uppdrag, vilket förr eller senare torde bli fallet, till exempel i samband med renovering, är det viktigt för bostadsrättsföreningen att hålla koll på vilka rättigheter och skyldigheter bostadsrättsföreningen har gentemot konsulten.

Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsverksamhet (ABK 09) är ett standardavtal som kan ingås mellan beställare och konsult. Parterna kan välja att avtala om andra avtalsvillkor än de som föreskrivs i ABK 09, vilket inte är att rekommendera. För en bostadsrättsförening är det viktigt att dels se till att ABK 09 är avtalad, dels formulera skadeståndsanspråket på rätt sätt och dels förvissa sig om att konsulten bekräftar att konsulten mottagit skadeståndsanspråket.

Enkelt uttryck är kravet på konsulten att konsulten ska utföra uppdraget fackmässigt. Om konsulten inte utför uppdraget fackmässigt och detta innebär en merkostnad för bostadsrättsföreningen kan det bli aktuellt att kräva skadestånd.

I ABK 09 kap. 5 § 6 anges att: ”Krav på skadestånd ska för att kunna medföra rätt till ersättning framföras skriftligen inom tre månader efter det att beställaren fått skälig anledning att anta att konsulten är ansvarig för skadan, dock senast nio månader efter det att beställaren fått kännedom om skadan. Kravet ska dessutom ha framställts inom ansvarstiden som anges i § 2.”

Första kravet som bestämmelsen föreskriver är kravet på skriftlighet. Därefter kan utläsas två tidsfrister i bestämmelsen, en tre-månadersfrist och en nio-månadersfrist. Nio-månadersfristen börjar löpa från den tidpunkt då beställaren får kännedom om själva skadan. När beställaren, möjligtvis efter viss utredning, kommit fram till att skadan kan bero på exempelvis felaktig projektering börjar tre-månadersfristen att löpa. Beställaren får alltså tre månader på sig att formulera ett skadeståndsanspråk skriftligen och framställa det till konsulten.

För en beställare, i detta fall en bostadsrättsförening, är det mycket viktigt att börja formulera ett skadeståndsanspråk så snart en skada har upptäckts som kommer innebära en merkostnad och det sannolikt beror på konsulten. Anledningen till detta är att om någon av tidsfristerna överskrids är kravet mot konsulten preskriberat. Ytterligare en förutsättning för att kravet inte ska vara preskriberat är att kravet har framställts under ansvarstiden. Enligt ABK 09 kap. 5 § 2 ansvarar konsulten för skador som upptäckts inom tio år från den dag uppdraget slutförts.

Att hålla tidsfristerna är tyvärr inte det enda för att skadeståndsanspråket ska räcka som ett ”krav” som anses vara framställt korrekt. Skadeståndsanspråket ska även på ett tydligt sätt redogöra för att det finns en skada, beskriva vilken typ av skada det är, grunden för kravet - till exempel att det är fel i en handling som konsulten har tillhandahållit, att konsulten har varit vårdslös och orsakssambandet mellan konsultens vårdslöshet och skadan, samt att man kräver konsulten på skadestånd för denna merkostnad som har uppstått på grund av skadan. Skadeståndsanspråket behöver inte precisera skadeståndets storlek utan endast grunden för kravet. Det är möjligt att återkomma senare med skadeståndets storlek.

Är en bostadsrättsförening det minsta osäker på hur ett skadeståndsanspråk ska utformas rekommenderas det att rådfråga en jurist inriktad mot entreprenad- och konsulträtt. ■



DALIA FOLAIH
Jurist
Advokatfirman Pedersen AB

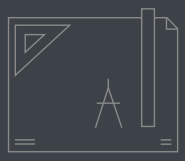
Värmelösningar för fastigheter – inomhusklimat för hela livet

5 års garanti

I mer än 30 år har vi hjälpt bostadsrättsföreningar med energieffektiva och miljösmarta värmelösningar. Vi hjälper er – från första ritning till färdig installation.

Inspireras av våra referensprojekt

Före



Möt din kontakt. Utvärdering, val av värmekälla, dimensionering och systemlösning.

Under



Komplett leverans, installation och genomgång av det nya värmesystemet tillsammans med IVT-specialist.

Efter



5 års garanti för allt material. Uppföljning av hur systemet fungerar och att kalkylen håller vad den lovat.

Läs mer på ivt.se/fastighetsprojekt

IVT VÄRMEPUMPAR



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. ■

Life made limitless.

För första gången i Sverige används iLOQs mobiltelefonbaserade låssystem i flerbostadshus. Inga batterier eller kablar behövs.

iLOQ revolutionerar marknaden med det första digitala självförsörjande låssystemet i världen. Med ett digitalt låssystem utan batterier blir det enkelt och säkert att ge tillträde till fastigheten.

Det är fastighetsägaren Lindborg & Söner som valde iLOQs låssystem till den nya flerbostadsfastigheten i Salnecke Park i Örsundsbro utanför Uppsala. Eftersom låssystemet är helt fritt från nycklar, kablar och batterier behöver de boende enbart använda sin smartphone för att komma in i sina fastigheter.

Till den nya flerbostadsfastigheten valde Lindborg & Söner iLOQs låssystem S50 med mobila nycklar. Låssystemet, som kunde användas direkt från byggstart, ökar effektiviteten och säkerheten samt minskar kostnader. iLOQs låssystem underlättar även resurskrävande nyckeladministration som hade krävts med mekaniska lås vid in- och utflytt.

”Vi valde iLOQ eftersom vi såg flera fördelar med deras digitala låssystem. Det kan vara med redan i byggfasen, installationen var snabb och smidig och när bostäderna var redo för inflytt kunde vi enkelt programmera om låsen till de boende. Alla nyckelärenden skickas direkt till användarnas mobiltelefoner vilket ökar vår service och effektivitet. Vi slipper även kostsamma åtgärder för låsbyten vid borttappade eller förlorade nycklar eftersom de mobila nycklarna kan blockeras direkt i systemet”, säger Anton Lindborg, VD på Lindborg & Söner.

”Vi på iLOQ tycker det är väldigt kul att Lindborg & Söner valde vårt låssystem både under byggprocessen och nu till de boende i fastigheterna. Vi ser att detta förenklar all form av nyckelhantering och är övertygade om att mobila nycklar är framtiden med alla dess fördelar för både boende och förvaltare i flerbostadssektorn”, säger Juha Suontausta, Key Account Manager på iLOQ.





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 Daloc Säkerhetsdörr på **daloc.se**

DALOC

Doors with purpose.



Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

Kontakta oss på Secor så hjälper vi dig hela vägen fram till att säkerhetsdörrarna sitter på plats. Läs mer på **secor.se**

SECOR



Ljusglimten – en mörk historia



Ett 55+boende i Göteborg byggt enligt Riksbyggens Bonum-koncept visade sig varken bekvämt eller bekymmersfritt. Styrelsen i BRF Ljusglimten har utkämpat hårda duster för att få de värsta felen åtgärdade och än är inte striden över.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** LARS OTTOSSON OCH SUNE ÅKERBLOM

Inflyttning i Ljusglimten och grannföreningen Ljuspunkten skedde 2017 respektive 2018. Föreningarna hade en gemensam byggande styrelse som utsåg en totalentreprenör att utföra själva bygget. Snart uppstår en rad problem som blir besvärliga och potentiellt dyra för föreningarna att hantera.

Byggkonsulten Lars Ottosson företräder sedan våren 2020 båda föreningarna. Hans rapport, daterad i april i år, listar en rad ”klandervärda fel, brister samt avsteg”.

Den av byggande styrelsen utsedda totalentreprenören har efter visning av projektet ändrat takkonstruktionen, från plåt till betongtakpannor. Det innebär att taket har kortare livslängd och blir dyrare att underhålla.

Soprummet placerades på kraftigt sluttande mark, vilket gjorde att den som använder rollator inte kan slänga sina sopor, på ett säkert sätt.

Fasaderna läckte, fönster var felmonterade, brandisolering saknas på ventilationskanaler och brandluckor på taken var felvända så att de inte öppnades helt om det börjar brinna.

– Detta åtgärdades först sedan Borätt forum publicerat en artikel sommaren 2023, kommenterar Lars Ottosson.

Branddörrar i garageplanen stänger inte automatiskt och har inte fungerat felfritt under hela garantitiden. Värmeslingor i stuprör och hängrännor var inte inkopplade, utan nya ledningar fick dras. Passagesystemet fungerar lite hipp som happ, dessutom upptäckte boende att deras nyckelbrickor kunde öppna dörrar i grannföreningen.

– Alla dessa fel borde ha åtgärdats av Riksbyggen redan när de upptäcktes, men Riksbyggen har förhalat så långt de kunnat, säger Sune Åkerblom som sitter i Ljusglimtens styrelse.

Han berättar att fasaderna som var fogade med en typ av band som används i länder med betydligt mildare klimat släppte in vatten i lägenheterna. Riksbyggen satte upp ställningar och fogade om fasaderna med traditionell fog.

– När ställningarna ändå var uppe begärde föreningen att också fönstren skulle åtgärdas. De tar i överkanten på fönsteröppningen så att de inte kan svängas runt och låsas när de ska putsas. Detta hade kunnat avhjälpas genom att man filar ner betongen några millimeter. Riksbyggen vägrade att göra detta, utan gav berörda hushåll en plastspärr som ska användas



De skulle ha varit plåttak, men entreprenören valde en billigare lösning, betongpannor som dessutom inte förankrades ordentligt utan blåste ner.

vid fönsterputs. Den visade sig närmast omöjlig att montera, säger Sune Åkerblom.

Taket är heller inte utfört på rätt sätt, vid hård blåst har takpannor ramlat ner.

– Livsfarligt, kommenterar han.

Garantibesiktning genomfördes 2022 och 2023. Mycket återstår att åtgärda. Men det är först efter hårda påtryckningar som något görs. I våras beslutade föreningen att gå till media för att sätta press på Riksbyggen. Först då åtgärdades brandluckorna och lutningen vid soprummet. Men ett problem kvarstår: Soprummet står delvis på kommunens mark.

Lars Ottosson förklarar att Göteborgs stadsbyggnadskontor godkänt placeringen, men något lantmäteriprotokoll har inte presenterats.

När Borätt skickade Lars Ottossons protokoll till Riksbyggen kom följande skriftliga svar från kommunikationsavdelningen:

”Garantibesiktningar och myndighetskontroller har skett enligt avtal, ABT 06 och myndighetskrav. Föreningen har varit kallad till dessa besiktningar och fått framföra sina synpunkter som beställare av entreprenaden. Om styrelsen i föreningen vill få till en särskild besiktning utöver detta måste de tillkalla en särskild besiktning där Riksbyggen är med, vilket i detta fall inte gjorts.

> ”Hans rapport listar en rad ”klandervärda fel, brister samt avsteg”

Lutningen till soprummet är ombyggd så det ska fungera i dagsläget. Soprummet har inte fått några anmärkningar vid slutbesiktning eller vid slutbesked. När felet påtalades under garantitiden så har Riksbyggen gjort åtgärder inom rimlig tid. Riksbyggens projektledare har inte



Riksbyggen åtgärdade de läckande fasaderna, men lät bli att korrigera de felmonterade fönstren.

fått information om att åtgärderna inte är tillräckliga."

– Ja, Riksbyggens kontrollansvariga intygar att man gjort både lägeskontroll, säkerhet- och tillgänglighetskontroll, men det har uppenbarligen inte gjorts, säger Lars Ottosson.

Han framhåller att ett 55+boende är det en totalentreprenad med funktionsansvar – de funktioner som hör till entreprenaden får inte saknas.

– Ett protokoll från en slutbesiktning kan inte vara sista ordet – entreprenörens ansvar sträcker sig längre än så.

Det är inte unikt att grava byggfel slinker igenom vid slutbesiktning. Det har sina skäl.

– En besiktningsman ska vara opartisk och beakta både entreprenörens och beställarens intressen. Men eftersom beställaren är en så kallad byggande styrelse eller interimsstyrelse som är nära lierad med byggentreprenören, i det här fallet Riksbyggen, så kan beställaren bli partisk när det gäller att trycka på för att tillvarata de framtida boendes intressen, förklarar han.

Sune Åkerblom framhåller att egenkontrollen inte fungerat när Ljusglimten och Ljuspunkten byggdes. Föreningen har inte fått tillgång till kontrollhandlingarna. Riksbyggen hävdar att protokollen är deras egendom.

– De kanske inte ens existerar, misstänker han.

> **Riksbyggen förhalar alla reparationer tills garantitiden är slut"**

Hans intresse för frågan är både personlig och principiell:

– Jag ser det som ett stort samhällsproblem att så mycket pengar slösas inom byggsektorn och att det är bostadsköparna och föreningarna som i slutändan får betala för nödvändiga åtgärder.

Att Riksbyggen förhalar alla reparationer tills garantitiden är slut innebär att det är föreningen som får avhjälpa felen på egen bekostnad – genom att anlita Riksbyggens tekniska förvaltning.

Problemen är utbredda, men det är inte så många föreningar som vill gå ut och prata om dem. Rädslan är stor att föreningen ska få dåligt rykte och att lägenheterna ska bli svårsålda.

Sune Åkerblom köper inte det argumentet:

– Föreningarna skulle tjäna på att vara öppna. Det är först när frågorna lyfts som bostadsbyggarna kan förmås att ta sitt ansvar. Och så länge det råder bostadsbrist kommer det att finnas köpare till de bostäder som finns. ■



- Alla dessa fel borde ha åtgärdats av Riksbyggen redan när de upptäcktes, säger Sune Åkerblom som sitter i Ljusglimtens styrelse.



I utnötningskriget blir det stora byggbolaget oftast vinnare mot den lilla föreningen.

Det är så här byggbranschen fungerar

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:**ADOBESTOCK

På redaktionen nås vi ständigt av berättelser från bostadsrättsföreningar över hela landet som råkat ut för fusk och slarv i nyproduktion. Gång på gång ser vi samma mönster: En bostadsutvecklare bygger nytt. Bostadsrättsföreningen bildas och leds av en byggstyrelse, som oftast är utsedd av byggentreprenören.

Vid nybyggnation kräver banken att en stor del av lägenheterna måste vara sålda innan spaden sätts i jorden. Den byggande styrelsens uppgift är att noga övervaka bygget och petigt påtala alla fel. Byggstyrelsens verkliga uppdragsgivare är ju de framtida medlemmarna, de som ska bo i huset. Eftersom de som har köpt sina bostäder inte har inflytande måste de lita på att byggstyrelsen har full koll.

Täcks bygget över ordentligt så att det inte kommer in fukt? Använder man rätt material som klarar klimatet på platsen? Följer man ritningarna eller byter man ut plåttaket mot betongpannor? Finns alla fuktspärrar på plats? Isolering? Ligger värmeslingorna i badrumsgolvet? Är avloppsrören monterade rätt så att toalettvattnet verkligen når det kommunala V/A-systemet och inte hamnar under huset? Sitter fönstren som de ska? Brandskydd? Ligger varm- och kallvattenledningar tillräckligt långt från varandra så att inte allt vatten är ljummet? Är undercentralen rätt dimensionerad?

Ställs inte dessa och massor av andra frågor under byggtiden kan det slinka igenom fel som blir kostsamma att åtgärda i efterhand. Och tyvärr – svaren på frågorna är allt för ofta nej.

Den professionella byggstyrelsen lämnar över en byggnad full av fel till en lekmannastyrelse, som troskyldigt beviljar ansvarsfrihet. De litar på att de stora byggbolagen är kunniga och seriösa.

I det ögonblicket ligger allt ansvar hos bostadsrättsföreningens medlemmar och styrelse. Många gånger väntar en seg strid med byggbolaget. Klagomål möts med att besiktningen är gjord och allt är godkänt. Det finns inga fel, och om det skulle vara något att anmärka på så krävs en omfattande dokumentation.

Många styrelser rapporterar om hur uppenbara fel inte fixas utan åtgärder förhalas tills garantitiden gått ut. Flera föreningar berättar om avloppsledningar som fallit ner under huset, enstegstätade fasader som släpper in vatten, brister i brandskydd, iskalla badrumsgolv utan värmeslingor och andra grava fel. Många gånger får föreningen stå för reparationerna utan ersättning. Ibland nås en förlikning där föreningen får en del av vad det kostat att reparera. I utnötningskriget blir det stora byggbolaget oftast vinnare mot den lilla föreningen. Men som en trött besiktningsman säger:

– Det är så här byggbranschen fungerar.

Ett viktigt tips till alla blivande bostadsrättsstyrelser i nybyggnation är att inte ge byggstyrelsen ansvarsfrihet innan ni har koll på huset, alla avtal och dokumentation. ■

Peab sätter sig över alla domar - men rår inte på Lille-Mor

Hon står där - rak som en fura och det slår gnistor ur ögonen. Lille-Mor Sandström-Olson, ordförande i Brf Björkbacken vägrar ge upp kampen mot byggjätten Peab. Trots att föreningen vunnit i alla juridiska instanser försöker Anders Björner, Peab, tvinga fram en extrastämma och en förlikning.

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

Vi viker inte en tum även om vi är trötta. Det blir ingen förlikning eller extrastämma. Vi vill ha tillbaka vår mark, säger Lille-Mor Sandström-Olson och vice ordförande Robert Krantz.

Paren Sandström-Olson och Krantz flyttade in i den nyproducerade bostaden i Strängnäs för tolv år sedan. Några månader senare kom grävskoporna och grävde upp en stor del av trädgården. Peabs byggstyrelse i Brf Björkbacken hade skrivit ett servitut till förmån för grannfastigheten. Sedan köpte Peab grannfastigheten där de byggde ett hus som såldes till Brf Höjdparken. På Björkbackens gård byggde Peab en garageinfart till Höjdparkens garage.

När Peab säljer fastigheten till Höjdparken med ett rättighetsfel så blir plötsligt Höjdparkens boende Björkbackens motpart.

Sedan dess har den ena rättsprocessen följt på den andra. Brf Höjdparken gav Peab fullmakt att driva det juridiska ärendet mot Björkbacken.

Byggstyrelsens servitut förklarades ogiltigt i domstol. Då startades en ny rättsprocess. Björkbackens motpart har satt i system att överklaga – de skulle ha åtgärdat föreningens garageinfart redan för tre år sedan när Högsta domstolen fastställde Svea hovrätts dom. Nu har även Mark- och miljööverdomstolen fastställt detta. Den domen kan inte överklagas.

Peab, med Anders Björner, regionchef i Västerås i spetsen gör fortfarande ihärdiga försök att få till en extra stämma för att tvinga fram en förlikning. Förlikningsbuden har höjts genom åren. Det började med 30 000 kronor som sedan växte till fem miljoner. Nu har man nått vägs ände. Föreningen vill ha tillbaka sin mark, inte pengar – punkt slut.

Borätt forum når Peabs Anders Björner på telefon:

Hur ser tidsplanen ut? När ska ni sätta spaden i jorden? När ska jobbet vara klart?

– Det vet väl föreningen? Tidsplanen har jag inte är här, jag är på väg att sätta mig i bilen. Du får fråga föreningen. Medlemmarna har begärt en extra stämma angående ärendet, svarar en stressad Anders Björner.

Lille-Mor Sandström-Olson, kommenterar Björners uttalande:

– Som sagt, det blir ingen extra stämma. Enligt den första tidsplanen som Anders Björner skickade till oss skulle arbetet starta den sjunde augusti. Sedan kallade han till ett möte den tionde augusti. Han drev frågan om förlikning så hårt att de boende blev irriterade.

På mötet krävde medlemmarna brf Björkbacken i stället att han skulle prata om tidsplanen för återställningen.

– Då sa han att ”ni får en vecka på er. Det är sista chansen till förlikning”. Tidsplanen fick jag via mail och delade ut



Beslutet om återställandet av marken kom från Högsta domstolen år 2020 och då stängde Kronofogden av garageinfarten till Höjdparken.

den till våra boende enligt hans önskan, säger Lille-Mor.

Hon berättar att en nyinflyttad man var den enda som var intresserad av en förlikning, men han fick inte tillräckligt många med sig.

– Vi har inte begärt en extrastämma då det inte är medlemmarnas önskan. Jag har meddelat Anders Björner att det inte blir vare sig en förlikning eller någon extrastämma, fastslår hon.

En extrastämma är aktuell när tio procent av de boende vill ha det. I Björkbacken handlar det om fem personer som den nyinflyttade mannen försökte värva, men en av dem har backat ur och den skriftliga uppsägningen har Lille-Mor. Hon har vidarebefordrat den till Björner.

Ändå hävdar Anders Björner att ni har begärt en extrastämma?

– Han uppmanade de boende på mötet den 10 augusti att de skulle begära extrastämma och skicka ansökningarna till honom. Då sa jag till den samlade gruppen att om de vill ha en extrastämma ordnar föreningen det enligt Bostadsrättslagen. Björner styr inte vår brf det gör den medlemsvalda styrelsen, framhåller hon.

Hon och en annan person ur styrelsen träffade Anders Björner i början av juni i år, när avgörandet från Mark- och Miljööverdomstolen hade kommit. De möttes för att för att tala om återställandet av marken.



Jag har meddelat Anders Björner att det inte blir vare sig en förlikning eller någon extrastämma, fastslår hon.

– Även då propagerade han för en förlikning.

Lille-Mor Sandström-Olsson förklarar att Anders Björner troligen har direktkontakt med den nyinflyttade mannen som försökte få till en extrastämma.

– Den mannen är den enda i föreningen som har en avvikande åsikt. Detta skapar oro och turbulens i föreningen.

Anders Björner har inget svar på frågan om vare sig återställandet av marken eller tidsplan. Han skjuter över det på föreningen.

– Beslutet om återställandet av marken kom från Högsta domstolen år 2020 och då stängde Kronofogden garageinfarten till Höjdparken. Under de här tre åren har brf Höjdparken, ägnat sig åt att i tre instanser försöka tvångsta vår mark, säger Lille-Mor.

Hon menar att Peab har haft god tid på sig att förbereda för att återställa marken, så det borde inte behövas så mycket planering och projektering nu när alla möjligheter är uttömda, menar hon.

Hon tycker att det är märkligt att Anders Björner säger sig vara helt ovetande om tidplanen trots att han är ansvarig för återställandet.

– Till och med hans chef känner till tidplanen mycket väl, säger hon.

Vad händer om Peab inte återställer marken?

– Då tar kronofogden in anbud från andra byggföretag, vi får betala och invänta ersättning från Peab, avslutar Lille-Mor. ■



Det år tre år sedan Peab dömdes till att återställa marken, men än så länge finns där bara ett stängsel.



Kniviga scenarier:
Prestige hindrar klok lösning

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:**: CLAES MELIN

En dag för många år sedan var olyckan framme. En medlem körde på och skadade kortläsaren till föreningens garageport. Det blev en prestigekamp mellan bilägare och styrelseordförande som eskalerat över åren.

– Se här står du och plåstrar om ditt skötebarn, retas medlemmen Claes Melin, när han en dag i våras får se styrelseordföranden stå i garaget och linda nya lager med silvertejp kring polstringen runt skyddet som ska hindra bilarna från att komma för nära och skada kortläsaren.

Olyckan har uppenbarligen varit framme igen, för vilken gång i ordningen är det ingen som längre kan hålla räkning på. För att kunna använda kortläsaren behöver bilägaren köra nära, med risk att skada både backspeglar och plåt. Särskilt nu när kortläsaren är invallad.

Claes Melin visar en serie bilder. Efter den första incidenten sattes ett järnräcke upp. Det var hårt, och det dröjde inte länge förrän flera medlemmar hade råkat köra in i räcket, med dyrbara plåtskador som följd. Självrisk, verkstadsbesök och hyrbilar kostar den drabbade flera tiotusentals kronor eftersom olyckan ses som självförvållad.

För att mildra stötarna har järnräcket efter hand försetts med stötdämpande material i allt tjockare lager. På golvet ligger numera små hinder så att det blir svårare att köra intill. Det blir också svårt att nå kortläsaren för den som inte har ovanligt långa armar. Polstringen skadas ändå ofta och den hjälper inte mot skador på bilarna.

– 2019 var det cirka 15 bilskador som inträffat. Själv fick jag byta bil eftersom den gamla fick svåra skador, och även den nya har fått repareras, berättar Claes Melin.

Frågan har diskuterats på bostadsrättsföreningens stämma. Som lösning har medlemmar och de som hyr garageplats erbjudits att köpa en fjärrkontroll som öppnar garageporten. De flesta har i dag fjärrkontroller, men ändå körs skyddet på ganska ofta. Infarten är trång och skyddet sticker ut så pass att man kan krocka med det även när man kör ner i garaget, om man tar kurvan lite för snävt.

– Det ska vara omöjligt att skada sin bil vid in och utfart säger Claes Melin.

Borätt har nått ordförande Göran Crona per telefon:

– Jag har inga kommentarer till den här historien. Jag vill inte uttala mig, säger han.

Veronica Karlén på Borätt forum styrelsesupport ger rådet att till nästa stämma formulera en rak och tydlig motion med ett alternativ som medlemmarna kan rösta ja eller nej till.

Ett exempel att rösta om skulle kunna vara:

– Ja, skyddet ska tas bort.

– Nej, skyddet ska vara kvar. ■

En bostads-marknad i kris

Den svenska bostadsmarknaden står inför betydande utmaningar, med ett dramatiskt minskande antal sålda nya bostäder och en skenande andel avbokningar. Försäljningstiderna har fördubblats, och prissänkningar blir allt vanligare.

TEXT : DAVID MORO **FOTO:** SBAB PRESSBILD

En ökning av företagskonkurser inom byggsektorn tillsammans med en ökad efterfrågan på nyproducerade hyresrätter har skapat en orolig atmosfär på marknaden. Denna analys är baserad på aktuell data från Booli samt nyproduktionsindexet HMI för det andra kvartalet detta år, utförd av SBAB.

Under en betydande del av året har försäljningen av nya bostäder legat på mellan en fjärdedel och en femtedel av de nivåer som var normala de senaste åren, innan inflationen steg dramatiskt och Riksbanken började höja styrräntan. Antalet bokade nya bostäder har sjunkit kraftigt, och andelen avbokningar har ökat markant.

Uppskattningsvis avbokas nu 65 procent av tidigare bokade nya bostäder. Dessutom har försäljningstiderna fördubblats och prissänkningar är nu vanligare, med 6 procent av objekten som har sänkta priser. Denna siffra baseras på statistik över reviderade prislistor från bostadsföretagen, och den verkliga andelen prissänkningar kan mycket väl vara högre.

Robert Boije, chefsekonom på SBAB, beskriver situationen som katastrof för försäljnings- och bokningsläget för nya bostäder. Siffrorna ligger nu mellan en fjärdedel och en femtedel av nivåerna vi såg för bara ett år sedan.



– Tyvärr väntar ett tungt år framför oss. Det som måste hända är att räntan stabiliseras och sjunker tillbaka, säger Robert Boije, SBAB.

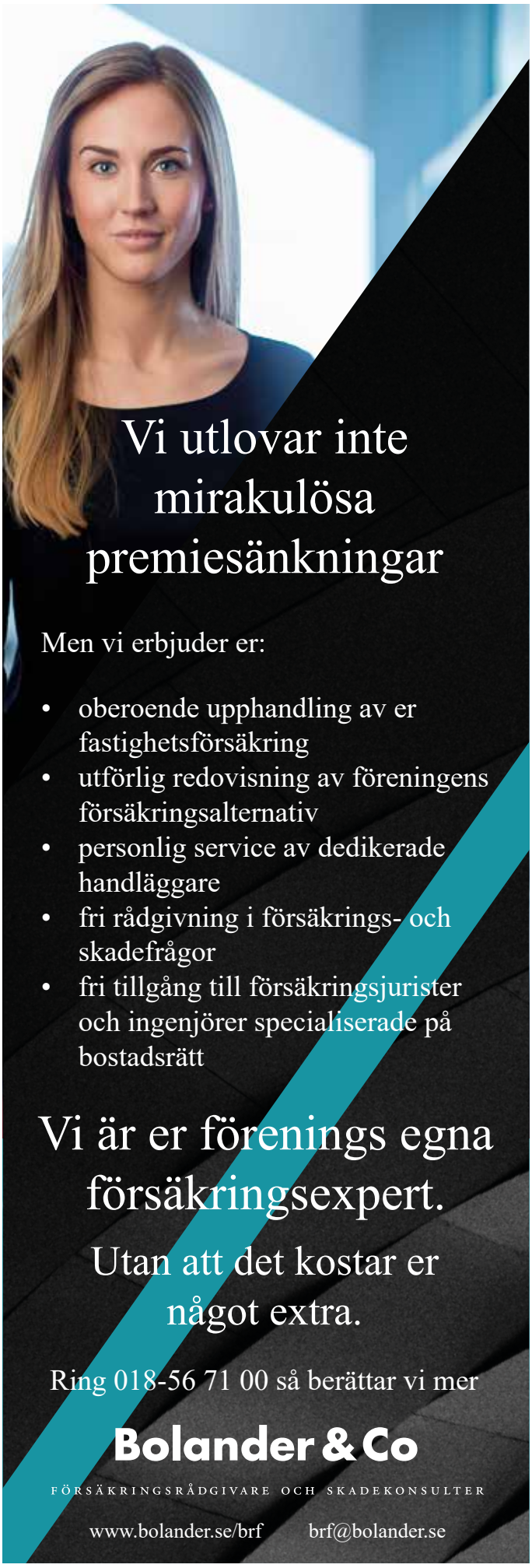


Tyvärr väntar ett tungt år framför oss"

– Antalet bostäder med sänkta priser förväntas öka under hösten när företagen behöver sälja sina osålda investeringar för att förbättra likviditeten. Dessutom indikerar information från marknaden att andelen prissänkta objekt är betydligt högre än så. Det är nu vanligt att potentiella köpare kontaktas och erbjuds kraftiga rabatter, inklusive avgiftsfria månader, för osålda bostäder som snart ska stå klara för inflyttning, säger Robert Boije.

Han ser ingen ljusning för den närmaste framtiden.

– Tyvärr väntar ett tungt år framför oss. Det som måste hända är att räntan stabiliseras och sjunker tillbaka. Och dessutom behöver byggpriserna gå ner igen för att det ska bli bättre. Detta kommer påverka svensk ekonomi och svensk BNP. Det blir konsekvenser för de som ska in i bostadsmarknaden i stort, säger han. ■





Självförvaltning - en juridisk gråzon

Självförvaltning ska inte innebära att medlemmar utför farliga arbeten, som att kapa träd med motorsåg, enligt Borätts experter. Foto: AdobeStock

Redaktionen fick en fråga från en förening som är självförvaltande: Vad gäller om en medlem, som äger en motorsåg, får en utbildning i att hantera motorsågen betald av föreningen? Syftet är att medlemmen ska kunna utföra fällning och kvistning på föreningens mark. Vi lät frågan gå vidare till expertisen.

TEXT: DAGMAR FORNE

Den första frågan är förstås vad som gäller om en olycka inträffar. Eric Rubenson på Bolander försäkringsmäkleri menar att det finns lite gråzoner. Bostadsrättsföreningen kan vid ett sådant upplägg komma att betraktas som arbetsgivare, om saken ställs på sin spets.

– Om någon form av ersättning, kontant eller annat, utgår för arbete för föreningens räkning så behöver föreningen teckna en arbetsskadeförsäkring via FORA. Även om det finns en olycksfallsförsäkring i föreningens försäkring så är den ersättning som kan lämnas den vägen mer begränsad än en arbetsskadeförsäkring, säger han.

Han förklarar att en olycksfallsförsäkring dessutom kan undanta skador som skulle kunna ersättas genom en arbetsskadeförsäkring.

– I det aktuella fallet utgår ingen ersättning, men föreningen har betalat för medlemmens motorsågsutbildning. Därigenom finns en liten risk att det skulle kunna bedömas vara en sådan ersättning som gör att en eventuell olycka skulle kunna bedömas som en arbetsskada. Utbildningen gör ju att medlemmen har möjlighet att utföra uppdrag även för andra än föreningen, vilket skulle kunna bedömas vara en ersättning, säger Eric Rubenson.

Generellt är bostadsrättsföreningar



inte arbetsgivare åt sina medlemmar. Många föreningar sköter exempelvis trappstädning och trädgårdsskötsel själva för att spara pengar och då kan medlemmar som deltar få ett skattefritt avdrag på avgiften. Skatteverket skriver på sin hemsida: "självförvaltning handlar om enklare uppgifter som städning och trädgårdarbete".

För att avdraget ska vara skattefritt måste alla medlemmar i hyresfastigheten eller bostadsrättsföreningen ha fått möjlighet att delta i självförvaltningen, och alla som deltar måste få ett lika stort avdrag. Dessutom får avdraget bara motsvara den summa som det skulle ha kostat att anlita någon annan att utföra arbetet, delat med det antal lägenheter eller bostäder som finns i föreningen.

Att hantera en motorsåg kan knappast definieras som ”enklare uppgifter som alla kan delta i” rent skatterättsligt.

Arbetsrättsligt är det lite knepigt att ringa in när ett arbetsgivaransvar inträder:

Arbetsrättsligt är det lite knepigt att ringa in när ett arbetsgivaransvar inträder"

– I det här fallet föreligger inget avtal om anställning men föreningen ger ett uppdrag till medlemmen och tar ansvar genom att betala för kursen men motorsågen är medlemmens egen. Kursen är inte att betrakta som vederlag för en tjänst, den är mer att betrakta som ett arbetsmiljömässigt åtagande för att förebygga olyckshändelse. Om medlemmen betalar kursen och sedan får ersättning mot kvitto är den att betrakta som en kostnad, inte som en ersättning i form av lön, svarar arbetsrättsjuristen Henric Einarsson på Warghs juridik.

Han framhåller att arbetsgivaransvar inte kan föreligga förrän anställningsavtal utfärdats eller arbete de facto utförts. Men när medlemmen utfört arbetet kan hen faktiskt komma med ersättningskrav i efterhand, helt enkelt för att det nu uppstått ett konkludent anställningsförhållande mellan föreningen och medlemmen på grund av det utförda arbetet. Det kan även uppfattas som oskäligt att en person ska jobba gratis för att andra medlemmar ska få lägre kostnader. Jämför institutet obehörig vinst.

– Men det man verkligen måste tänka på är vad som händer om olyckan är framme. Då sätts bostadsrättsföreningens arbetsgivaransvar i spel. Bostadsrättsföreningen har också ansvar enligt arbetsmiljölagen, säger han.

Henric Einarsson anser också att bostadsrättsföreningar bör tänka mer på alternativkostnader.

– Visst kan det vara frestande att spara genom att låta en medlem utföra arbete som annars skulle lejas ut, men en olycka kan kosta föreningen väldigt mycket mer.

Christina Fregne, fastighetsjurist på Jurideko har sin uppfattning klar:

– Generellt vill jag avråda bostadsrättsföreningarna från att låta medlemmar utföra någon typ av farliga arbeten, som trädfällning, takskottning eller rensning av hängrännor. Håll självförvaltningen kring enkla uppgifter som trappstädning, små-reparationer och ogräsrensning. För alla arbeten som kräver expertis bör man anlita proffs. Det är viktigt att gränserna kring uppdraget är tydligt, säger hon. ■



Skatteverket skriver på sin hemsida: "självförvaltning handlar om enklare uppgifter som städning och trädgårdarbete".

Skydd för skyfall

Sommarens skyfall orsakade vattenskador i många bostadsrättsföreningar och nu brottas många med försäkringsärenden. Vilka försäkringar gäller och är ansvaret föreningens eller medlemmens? Ja, det beror på orsaken till att vattnet har kommit in, och var vattenskadan har uppstått.

TEXT: DAVID MORO **FOTO:** ADOBESTOCK

Mikael Hellberg, försäkringsjurist på Bolander&Co förklarar att skada som beror på att vatten tränger in genom tak och väggar inte ersätts genom fastighetsförsäkringen.

Det beror på att fastighetsförsäkringen inte täcker skador som beror på felaktiga konstruktioner eller bristande underhåll.

Vid skyfall, det vill säga om det kommer minst 1 millimeter per minut eller 50 millimeter regn på ett dygn, kan det kommunala dagvattensystemet bli överbelastat. Då händer det att det blir ett sådant tryck i systemet att vatten bubblar upp genom golvbrunnar. Det kan också hända att vatten rinner rätt ner från gatan eller gården genom källardörrar eller fönster.

– När vatten via markytan kommer in genom vanliga öppningar, som dörrar och fönster eller om det tränger upp ur avloppsledningar gäller fastighetens försäkring, säger Mikael Hellberg.

Då kan föreningen få ersättning för förstörda golv, utrustning som tvättmaskiner och liknande. Om medlemmar eller hyresgäster förvarar saker i källaren som blir förstörda är det vars och ens egen hemförsäkring eller företagsförsäkring som täcker skadan.

I många kommuner är underhållet av vatten- och avloppsystemen eftersatt.

– En bostadsrättsförening kan rikta ersättningskrav mot kommunen för exempelvis självrisk om man bedömer att skadorna beror på brister i kommunens tekniska system.

Men fastighetsägare har också ett ansvar. Det gäller att hålla den egna fastigheten i trim för att hindra vattnet att komma in.

– Om dräneringen är dålig, dagvattenbrunnar orensade eller om man på annat sätt medverkat till att skadan inträffat kan ersättningen från försäkringen sättas ner, i vissa fall till noll, säger Mikael Hellberg.

Åska utgör en allvarlig risk för både människor och elektriska anläggningar. För att minimera farorna är det viktigt att vara medveten om några försiktighetsåtgärder och skyddsåtgärder som bör vidtas. Elsäkerhetsverket listar några punkter som är viktiga.



Vid skyfall kan det kommunala dagvattensystemet bli överbelastat.

Åsk- och överspänningsskydd: När ett åskväder närmar sig, dra ur stickproppar till elektriska apparater om möjligt. För svårkopplade apparater finns åsk- och överspänningsskydd som kan monteras direkt i vägguttagen, elcentralen eller mätarskåpet. Dessa anordningar minskar risken för skador på elutrustningar genom att skydda mot överspänningar som kan uppstå vid åsknedslag. Kom ihåg att fasta åskskydd ska installeras av professionellt utbildade elektriker.

Undvik användning av elektriska apparater: Försök att undvika användning av anslutna elektriska apparater under åskväder. När en elprodukt är ansluten till elnätet ökar risken för skador om blixten slår ned i närheten av elanläggningar och sprider sig genom ledningarna. Det bästa skyddet är att dra ur kontakten från vägguttaget.

Säker användning av telefoner: Under åskväder är det viktigt att undvika att använda telefoner som är anslutna till laddare eller ett telefonjack. Åska kan skicka ström genom både elledningar och telefonlinjer, vilket kan utgöra fara för användaren. För din egen säkerhet, avstå från att använda telefoner under dessa omständigheter.

Stanna inomhus och undvik metallföremål: När det åskar, stanna inomhus och undvik kontakt med metallföremål både inomhus och utomhus. Metallföremål fungerar som ledare för elektricitet och kan öka risken för skador om blixten slår ned i närheten.

> Fastighetsförsäkringen täcker inte skador som beror på bristande underhåll"

Genom att vidta dessa åtgärder kan du skydda dig själv och dina elektriska apparater från de faror som åskväder kan medföra. Elsäkerhet är av yttersta vikt, så se till att vara medveten om riskerna och agera förebyggande för att undvika skador på både människor och el-utrustningar. Kolla upp med ditt försäkringsbolag om vad som gäller vid blixtnedslag och även om det finns villkor eller förmåner om det finns jordfelsbrytare i huset. ■

Stopp för avfallskvarnar

Från den 1 januari 2024 träder nya EU-regler i kraft som förbjuder avfallskvarnar kopplade till avloppsnätet. Matavfall ska fortsättningsvis samlas in separat, så att det inte blandas med andra typer av avfall.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** STOCKHOLM VATTEN & AVFALL

Avfallskvarnarna lanserades som ett lätt sätt att göra rätt. De är mycket populära bland invånarna i Norra Djurgårdsstaden. Nu förbjuds de. Tanken med de nya reglerna är att skapa rena fraktioner som kan användas till biogas och biogödsel. Milla Sundström på Naturvårdsverket förklarar att svenskarna måste bli bättre på att sortera avfall – annars hotar EU med vite.

- I Sverige är lägger vi inte avfall i deponi, men väldigt stor andel av våra sopor förbränns. En vanlig soppåse innehåller ungefär 30 procent matavfall och 30 procent förpackningar, alltså sådant som inte borde vara där, så vi måste bli bättre på att sortera, säger hon.



Hon förklarar att det inte är kvarnarna i sig som förbjuds utan bara de som är kopplade till avloppsnätet. Många restauranger och storkök har kvarnar med separat tank och de berörs inte.

Norra Djurgårdsstaden i Stockholm är byggd som ett miljöprofilområde. Här finns matavfallskvarnar i varje kök. Dessa är kopplade till avloppsnätet. I informationen på Stockholm Vatten och Avfalls hemsida beskrevs matavfallskvarnarna tills helt nyligen som en del av stadsdelens miljöeffektiva system.

Ja det var så man tänkte när stadsdelen planerades och började byggas. Men enligt Martin Ahlström på miljöteknikföretaget SopHia miljösystem har avfallskvarnar kopplade till avloppsystemet länge varit kontroversiella och att det inte bör ha kommit som någon överrakning att EU så småningom skulle förbjuda dem.

Vi kan ju inte skrota flera tusen avfallskvarnar"



Alexandra Fleetwood, kommunikationschef på Stockholm Vatten och Avfall förklarar att man i dag vill nyttiggöra matavfallet på ett bättre sätt. Hon förklarar att avfallskvarnar som är kopplade till en tank som töms ger ett bra material som kan bli biogödsel, men om det blandas med vatten från duschar och toaletter innehåller det både läkemedelsrester och annat som inte är lika attraktivt att sprida på åkrar.

Hur lösningen blir för alla de fastigheter i Norra Djurgårdsstaden som i dag har avfallskvarnar i alla kök är i dagsläget oklart. En utredning pågår som förväntas vara klar under hösten.

– Ambitionen är att nå en lösning som belastar fastighetsägarna i så låg grad som möjligt, säger hon till Borätt forum.

En som hoppas på en rimlig lösning är Björn Hallerby, styrelseledamot i brf Husarviken:

– Vi kan ju inte skrota flera tusen avfallskvarnar, säger han.■



MUR&PUTS FÖRETAGEN

Mur & Putsföretagen är den rikstäckande branschföreningen för murat och putsat byggande.

Våra medlemsföretag levererar produkter och hantverk av hög kvalitet, så att din fasad är vacker, längre.

Läs mer om eventet och anmäla din medverkan på vår hemsida:

murochputsforetagen.org

Framtidsäkra föreningen



Foto: AdobeStock

Digitalisering är väldigt hett just nu och hetare lär det bli. Många leverantörer uppvaktar bostadsrättsföreningar med nya smarta lösningar i syfte att sänka kostnader, förbättra inomhusklimat och göra föreningen grönare. Men har tar man konkret tag i detta i sin förening? Borätt fick en pratstund med Tony Strand, affärsutvecklare på Sensative AB.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

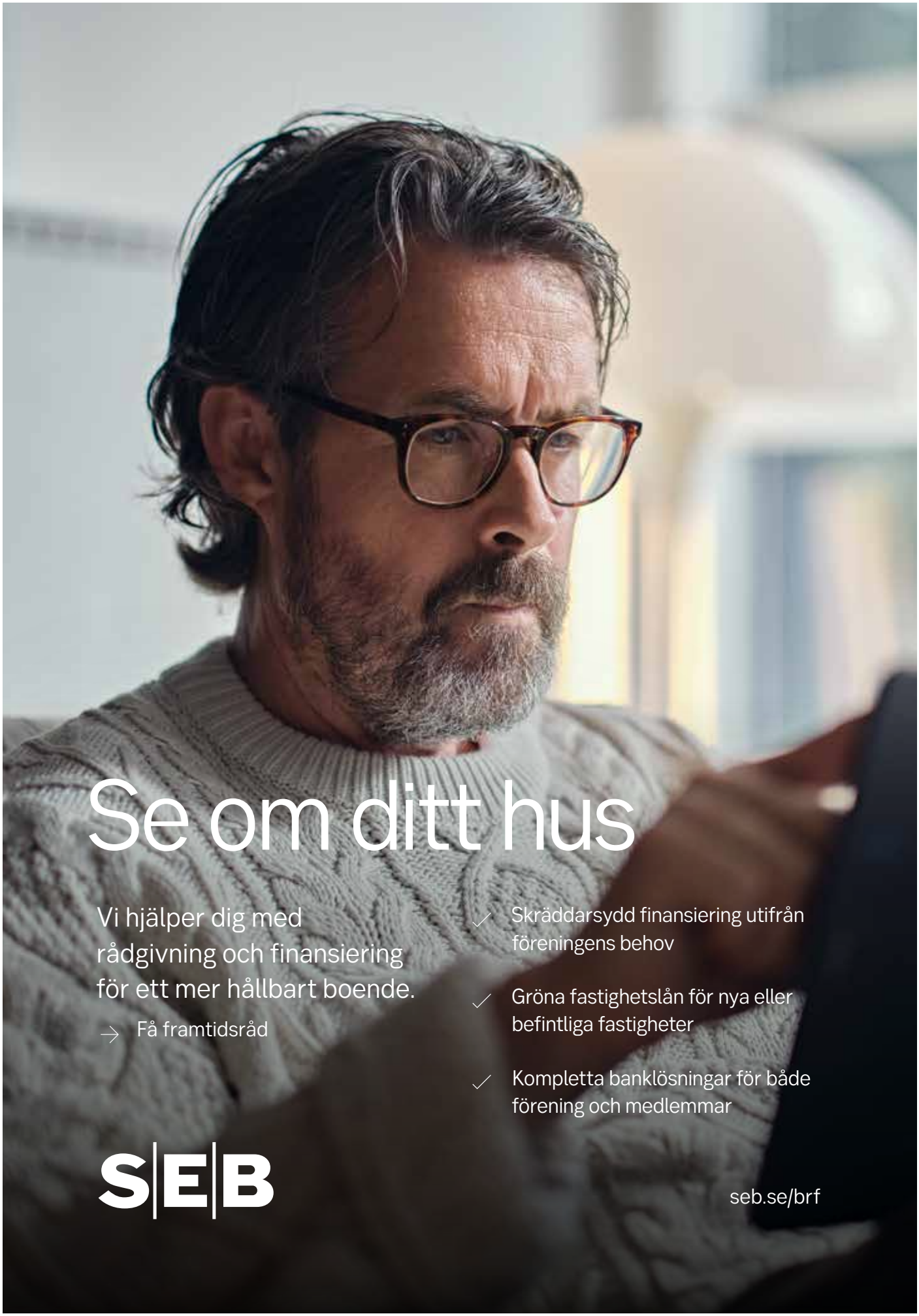
Men först kände jag att jag måste fråga honom om hur han tror att AI, artificiell intelligens, kommer att påverka oss.

– Det är en spännande fråga, säger han. Jag tror att teknikerna och utvecklarna mest fokuserat på alla fördelar och inte ägnat nackdelarna särskilt mycket uppmärksamhet. Till exempel hur den personliga integriteten påverkas och vilken information man kan lita på. Är det en människa eller robot man pratar med? Det krävs regleringar och en tydlig lagstiftning. Samtidigt, fortsätter han, kan man göra fantastiska saker med AI.

– För att styra ett värmesystem eller el krävs det att man kan mäta olika värden, till exempel innetemperatur. Med AI:s hjälp kan man gå ifrån att mäta en gång i timmen ner till var 15 minut och sedan ännu oftare. Vilket i sin tur gör att man kan styra konsumtionen ännu bättre. Men då krävs automatiserade system som kan styra flöden. AI behövs dock långt ifrån i alla lägen. Det funkar bäst när det är okända faktorer inblandade, när man behöver ”lära upp” systemet. Ofta räcker det med vanlig dataformel, en så kallad algoritm.

Om vi tittar på digitalisering ur bostadsrättstyrelsens perspektiv. Här finns ju stora skillnader och olika behov förstås, ålder på fastigheten, olika kompetenser och intresse för frågan. Säg att vi befinner oss på månadens styrelsemöte en mörk oktoberkväll. Digitalisering står på agendan. Vad gör vi?

– Första frågan man ska ställa sig, vilket problem vill vi lösa? Vill vi ha lägre energikostnader, lägre avgift eller kanske en grönare fastighet? Nästa steg är att börja mäta så att du inte behöver gissa. Anlita ett företag som hjälper er att mäta inomhustemperaturerna via trådlösa sensorer. Det löser det mesta på sikt. Till att börja med har man då en möjlighet att se om föreningens anläggning fungerar som de ska. Risken är annars att man bara tycker att den fungerar dåligt och bara vrider på mer. När du mäter kan du också hitta brister i systemet och hitta dem tidigare.


Se om ditt hus
Vi hjälper dig med rådgivning och finansiering för ett mer hållbart boende.
Få framtidsråd
Skräddarsydd finansiering utifrån föreningens behov
Gröna fastighetslån för nya eller befintliga fastigheter
Kompletta banklösningar för både förening och medlemmar
SEB
seb.se/brf



– Föreningen ska ju inte behöva ha sin egen IT-avdelning utan det ska bara fungera, menar Tony Strand.

– Titta man på alla lägenheter, kanske varierar det från uppåt 24 – 25 grader ner till 18 – 19 grader. Felen kan vara flera. Radiatorkretsen kan ha ett problem, det kan cirkulera korrosionsflagor från rost i systemet, finnas luft i systemet, kanske systemet är fel dimensionerat. Ta in en injusteringsfirma som kalibrerar systemet så att alla grannar får värme på ett jämnt sätt.

Med data kan man också se vad olika investeringar som en tilläggsisolering, nya fönster eller ny ventilation verkligen ger.

Steg två är optimering, här använder man data från inomhustemperaturen för att styra systemet. Kopplar man till en tjänst som håller ett öga på kommande väderlek kan man få ännu högre precision i kalibreringen. Är varmare väder på väg in kan systemet stängas ner tidigare, så att man slipper en värmetopp som sedan ska svalna av. Man bör också se till att koppla upp styrsystemet så att man kan lätt kommer åt informationen.

– Vår lösning på detta är att sätta en sladd i styrsystemet och sedan koppla den till den tv/bredbandswitch som oftast finns i källaren. Alternativet är att sätta in ett SIM-kort på plats och koppla upp mobilt. Då har du extern inkopplingsmöjlighet och det blir mindre krångligt att addera system och appar.

> Allting som går att styras i en fastigheten kommer på sikt att styras"

– När det gäller kalibrering och optimering av värmesystemen har det funnits teknik för detta i Sverige i mer än 10 år, berättar Tony Strand.

Nästa steg innebär en betydligt högre komplexitet; batterilösningar, kanske styrning av hissar, använda elbilar som batterier med mera kräver en bredare plattform som kan hantera detta och göra det mer eller mindre automatiskt.

– Föreningen ska ju inte behöva ha sin egen IT-avdelning utan det ska bara fungera, menar Tony Strand. Här handlar det om att bygga en öppen och anpassningsbar digital infrastrukturen som öppnar upp möjligheter framåt utan egentliga begränsningar.

– Grunden till vår lösning på komplexitet och enhetlighet kom ursprungligen från ett innovationsprojekt i Lund. Revolutionen kom med Iphone där alla kunde leverera en app till en och samma plattform. Vi ville göra samma sak. Du ska kunna ha tjänster som du kopplar in och gillar du inte en kan du lätt byta ut den.

– Öppenhet handlar ju inte bara om att kunna vara utbytbar, utan också kunna hitta lösningar så fort du går utanför byggnaden, i kvarteret, området eller kanske rent av staden.

Allting som går att styras i en fastighet kommer på sikt att styras eftersom man vill ha bästa koll på åtgång av energi, el, vatten, om inomhusklimatet och i förlängningen vår gemensamma klimatpåverkan, avslutar Tony Strand. ■

Återvinna frånluft?

Återvinna spillvatten?

Byta fönster?

Svårt att välja?

Förbättra isolering?

Installera solceller?

Investera i rätt ordning med hjälp av **Energiresan** från Ecoclime.

- Garanterad besparing – återvinn >90 % av värmen i spillvattnet
- Minskad driftkostnad och miljöpåverkan
- Finansiell hävstång som möjliggör fler investeringar

Energiresan är ett koncept där ni som BRF får hjälp att prioritera investeringar för energieffektivisering.

Kontakta mig så berättar jag mer:



Yvonne Westermark
yvonne.westermark@ecoclime.se
0730-60 71 92

Yvonne Westermark

Ecoclime Group energieffektiviserar större flerfamiljshus och kommersiella fastigheter med egenutvecklad och patenterad teknik. Vi hjälper fastighetsägare ta kontroll över energiflöden som förbättrar driftkostnader, ökar fastighetsvärdet och minskar klimatpåverkan.

ecoclime

ecoclime.se

Handdukstorken kan vara en bakteriehärd

På 1980- och 90-talen byggdes många badrum med handdukstork anslutna till cirkulationsledningar för tappvarmvatten. Det visade sig vara en problematisk metod, eftersom vattnet står still om man stänger av handdukstorkaren. Då kan legionella-bakterier växa till i systemet.

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Numera är det inte tillåtet att bygga så, men Jonas Lundh på RS Rörservice möter många bostadsrättsföreningar som har vvc-anslutna handdukstorkar. Han förklarar att problemet uppstår om man stänger av handdukstorken exempelvis när man är bortrest.

– Stillastående vatten, dödvatten, är en grogrund för bakterier. När handdukstorken sedan sätts på igen sprids bakterierna i hela systemet, förklarar han.

Det innebär att ångan från duschvattnet kan innehålla bakterierna. Legionella-infektion slår hårdast mot äldre och personer med svagt immunsystem.

Jonas Lundh menar att det krävs en ekonomisk kraftsamling av föreningar som vill ersätta de gamla handdukstorkarna med elektriska. Än finns inga myndighetskrav i Sverige på detta, men i Tyskland kommer vvc-anslutna handdukstorkar bli helt förbjudna.

En förening i Stockholmstrakten som uppmärksammats på problemet har valt att informera alla boende och anpassat sina handdukstorkar så att de alltid har maxvärme och inte går att stänga av.

Men den modellen kräver regelbundet underhåll av handdukstorkarna. ■



Handdukstork av äldre model, ansluten till vvc.

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador
Sanering • Rivning
Fuktkonsult

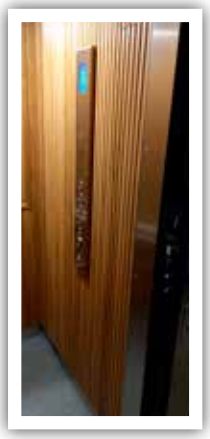


BELFOR

020-100 140 • www.belfor.se

ELEVATE
STOCKHOLM

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






www.elevatestockholm.se

Från impopulär ”smyghöjning” till succé

Från början var IMD, individuell mätning och debitering, en impopulär investering, det talades och viskades om smyghöjning av avgiften och stämningen i föreningen Brf Furan i Oxelösund var lite bitter. Numera hurrar man när vattenförbrukningen drastiskt minskar och fjärrvärmen följer efter.

TEXT: ANNIKA GERENDAS
FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON SAMT ADOBESTOCK



Fotnot: Individuell mätning och debitering, IMD, innebär att uppvärmning och tappvarmvatten mäts separat på lägenhetsnivå och att kostnaden separeras från varmhyran i flerbostadshus.

De boende tyckte att det var en smyghöjning men nu är det lugnt. Faktum är att vi sparar 40 000 kr/år på fjärrvärmen och 30 000 kr/år vad gäller vattenförbrukningen. Våra hushåll har sparat 1,1 miljoner liter vatten. Resultatet är att alla (85 hushåll) dragit ner på sin vattenförbrukning sedan IMD infördes. Den som betalar minst för sin vattenförbrukning betalar 7 kr i månaden och den som betalar mest betalar 565 kr i månaden. Mätningarna gjordes i två likvärdiga 3-rummare.

– Själv betalar jag 15 kr i månaden, berättar Boris Klintsjö, vice ordförande i Brf Furan och initiativtagare till IMD.

Han menar att IMD är den mest lönsamma investeringen föreningen har gjort och som fått alla att medverka till en bättre miljö och ekonomi.

Investeringen kostade 428 000 kr och har, enligt Boris, en återbetalningstid på mindre än fyra år. Vattenförbrukningen gick ner med 960 000 liter per år och tenderar åt att nå 1,1 miljoner liter vatten år två. Fjärrvärmen, som är tre gånger så dyr per kbm som vattnet, har minskat med 13 procent.

– Det var en boende som ringde till mig och sa att det var fel på hans mätare för han fick en räkning på 850 kr första månaden. När vi undersökte problemet visade det sig att han fyllde badkaret varje dag, låg där i en timme och när vattnet kallnade fyllde han på mer varmvatten. Dessutom duschade frun 30 minuter varje dag och diskade under rinnande vatten.

Brf Furan har inte höjt avgifterna på elva år men förra året tvingades de att höja den med tre procent. Om investeringen säger Boris sammanfattningsvis.

– Att installera IMD är det bästa man kan göra, den betalar sig snabbt och är rättvist mot de boende, den som gör av med mycket vatten betalar också mer. Ordförande och VD i Kustbostäder, kommunens bostadsdelsbolag, har hört av sig till mig och vill att jag ska berätta om IMD, säger en stolt Boris. ■.



Boris Klintsjö vice ordörande i brf Furan är nöjd med utfallet av att föreningen installerat IMD.



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 Trygghet tak längre PLÅT & VENTFÖRETAGEN SVERIGES TAKENTREPRENÖRER BRANSCHORGANISATION

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



Förhands-avtalet är dött

Bostadsutvecklare erbjuder potentiella köpare att skriva på bindande förhandsavtal för bostadsrätter som levereras först flera år senare. Mikael Goldstein, docent i psykologi och författare till två böcker om konsten att köpa bostadsrätt avråder bestämt från att skriva på förhandsavtal. Osäkerheten och riskerna är för stora. Informationen man fattar beslut på är krånglig, bristfällig och rent av vilseledande.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Mikael Goldstein har en lång yrkeskarriär bakom sig bland annat 20 år på Telia där han arbetat mycket med frågor kring hur man navigerar i olika användargränssnitt. Efter pensioneringen för 10 år sedan tog ett annat intresse över som resulterat i två fullmatade böcker om konsten att köpa bostadsrätt.

– Det hela började med att jag skulle hjälpa min son med att hitta en bostad. Jag började läsa årsredovisningar och upptäckte att jag knappat fattade någonting. Trots att jag genom åren skrivit ett 50-tal rapporter och artiklar. Detta resulterade i att jag skrev en bok om att köpa en befintlig bostadsrätt – ”Köp rätt bostadsrätt”.

Så bestämde han sig för att titta på nyproduktion av bostadsrätter. Först tänkte han att det knappast var någon större idé. Men när han tittade närmare på de underlag för förhandsavtal som erbjöds presumtiva kunder insåg han att det behövdes ännu en bok i ämnet. Det blev ”Köpa osett? Bostadsrättsköp i nyproduktion, Handbok för den försiktige”.

– Denna nya bok tog mer än dubbelt så lång tid att skriva, berättar han. Vanligtvis är de ekonomiska kalkylerna som presenteras vid planerad nyproduktion på sex till åtta sidor, men det tog mig 480 sidor att verkligen reda ut vad de egentligen betyder och innebär för köparen.

Vågar man skriva på för en bostadsrätt som ska stå klar om tre år?

–Nej, menar han, idag skulle jag inte skriva på ett förhandsavtal. Riskerna är alldeles för stora. Jag skulle inte köpa



förrän det finns en ekonomisk plan på plats som grundar sig på verkliga förhållanden. Ta bara en sådan sak som att det lånelöfte du använder inte sträcker sig mer än maximalt 6 månader framåt i tiden.

> **Idag skulle jag inte skriva på ett förhandsavtal"**

Problemet är att väldigt mycket kan hända under vad han kallar den mörka perioden, från det att man skrivit på avtalet tills att den nya bostadsrättsstyrelsen, den som består av de som faktiskt köpt bostadsrätterna, har tillträtt.

– Man vet helt enkelt inte vad man köper, menar han. Den som skrivit på ett förhandsavtal kanske tror att hen är medlem i föreningen, har någon slags insyn eller inflytande, men allt bestäms och styrs av den interimsstyrelse som är tillsatt av bostadsutvecklaren. Detta trots att de som skrivit på är de ekonomiska borgenärerna för att bostadstutvecklarna ska kunna låna pengar och påbörja byggnationen.

En dom från Högsta domstolen 2013 visar i all tydlighet vilken makt interimsstyrelsen har. Där slog man nämligen fast att en interimsstyrelse kan fatta vilka beslut som helst så länge den är enig. Även om det går rakt emot föreningens bästa intresse.

Förutom den stora osäkerheten, vad är särskilt problematiskt i de ekonomiska kalkylerna och förfarandet med förhandsavtal?

– Toleransintervallen är dåliga. Man anger exempelvis storlek på lägenheten med en möjlig variation på +/- fem procent. Du betalar för 100 kvadratmeter men kanske bara får 95. Det kan handla om flera hundratusen kronor och en högre avgift räknat per kvadratmeter.

Han menar också att intygsgivarna, som ju ska intyga riktigheten i de ekonomiska kalkylerna brister på flera punkter. De är få till antalet och alltför beroende av uppdrag från bostadsutvecklarna som ju kan byta ut dem om de inte vill intyga en kalkyl.

– Dessutom, vad är det de egentligen intygar? Att kalkylerna är ekonomiskt hållbara? Hur länge då? Och vad menar de med hållbara? Ordet är ju, trots att det används överallt idag inte operationellt definierat, menar Mikael Goldstein.

Vald prognosränta är också tvivelaktigt låg. I vissa kalkyler sattes den till 1,24 procent i andra till 3,4 procent. Vem kan sia om räntan på 10 – 15 års sikt? Är belåningsgraden låg kanske det inte spelar så stor roll men många nybildade föreningar har en mycket hög belåning i föreningen.

– Och prognoser är knappast något som går att intyga, säger han. De är helt enkelt till intet förpliktigande. Sedan står det att köparen har undersökningsplikt, hur undersöker man något som ännu inte finns?

Ytterligare en faktor som också uppmärksammats en del i media de senaste åren är att fastighetsöverlåtelsen, dvs marken som byggnaderna uppförs på, kan överlåtas sent i processen. I vissa fall sker detta i form av att ett aktiebolag som överlåts på föreningen (så kallad paketerad fastighetsöverlåtelse) . Men här kan det finnas olika villkor och avtal inbakade, ibland till och med belagda med sekretess.



Efter pensioneringen för 10 år sedan tog ett annat intresse över för Mikael Goldstein som resulterat i två fullmatade böcker om konsten att köpa bostadsrätt.

Ett av flera fall som nämns i hans bok är att det fanns ett bindande avtal som gav bostadsutvecklaren ensamrätt att köpa mark från föreningen för 50 000 kronor, fastän marknadsvärdet var på 27 miljoner.

Han kallar det för värdeurgröpning i sin bok. Allt från förlorade kvadratmeter till hemliga avtal.

– Byggfusk är en etablerad term, men informationsfusk saknar definition. Någonstans saknas den här informationen i ett samhälle som annars har ett väl utbyggt konsumentskydd. Och varför detta inte tas upp hos Konsumentverket, Råd & rön vet jag faktiskt inte. Men förbinder man sig att köpa något för fyra, sex kanske 10 miljoner om tre år så borde man ha rätt att ta del av alla villkor innan man skriver på.

Det blev ett långt samtal kring det synnerligen ojämna maktrelationen mellan sidan bostadsutvecklare/interimsstyrelsen och köparen.

– Utvecklarna säljer en dröm om det nya bekymmerslösa boendet. Dessutom invaggar man köparen i en föreställning om att de köper här och nu. Tyvärr är de ju många som skrivit på förhandsavtal under 2020/2021 som kan komma att få väldiga problem i och med av kalkylerna spräcks, säger han. Det är tryggare att köpa begagnat än att köpa nytt idag.

– Jag har en känsla av att lagstiftarna inte vill ta i det här. Det är för känsligt. En miljardindustri som trots allt bygger bostäder. Ökad bostadsbrist är kanske ännu värre för politikerna.

Han menar att den stora utmaningen är att skapa kunniga konsumenter som ställer alla de här obehagliga frågorna till mäklaren, som i sin tur borde få gå till interimsstyrelsen för att få svar. Det krävs transparens, lägre toleransnivåer och mycket annat.

Mikael Goldsteins bok är gedigen och informativ läsning för den som ändå funderar på att kliva på ett förhandsavtal. Hans bok om att köpa begagnat som kom för några år sedan har börjat bli mer populär.

– Den boken har funnits bland annat på Stockholms stadsbibliotek under ett antal år och inte lånats ut särskilt mycket. Men nu är alla fem exemplaren utlånade och det finns en kö. Kanske ett tecken på att blivande köpare vill bli kunnigare och mer pålästa, avslutar Mikael Goldstein. ■

> **Intygsgivarna, som ju ska intyga riktigheten i de ekonomiska kalkylerna brister på flera punkter"**



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



Så tar ni hand om er fastighet

Säger er underhållsplan att det är dags för renovering av fastighetens yttre, fönster, balkong, fasad eller tak? Att ligga steget före sparar både tid och pengar. Med rätt kunskap, planering och utförande kan ni i styrelsen undvika dyra misstag och minska elförbrukningen.

Spara kostnader – ta reda på er fastighets yttre skick
Vill du och din brf-styrelse känna er säkra kan ni som bor i Stockholm boka en översyn och analys av fastighetens yttre. Våra sakkunniga medarbetare ger konkreta råd, åtgärdsförslag och hjälper er i arbetet från start till mål.

Boka en kostnadsfri genomgång
fasadskolan.se/boka

SEHED TRESSON
I samarbete med Fasadskolan

Läs mer och anmäl er nu till höstens stora styrelseevent på anmalan@borattforum.se!

Borätt Forum presenterar:

Stora Styrelsedagen

30 november kl. 10 - 20

Varmt välkomna på höstens Stora Styrelsedag hos oss på Borätt Forum! Mängder av föredrag, diskussioner, möten, debatter, utställare, god mat och härligt mingel. Allt direktsänt på YouTube. Begränsat antal platser i studion.

Preliminärt program

Lagar

Vilka lagar måste en styrelse ha koll på? Vad händer inom lagstiftningen - vad kan komma påverka styrelsen de närmaste året ?

Juridik

Vad gäller vid renovering i lägenhet?

Ekonomi

Ekonomisk överblick och brf-världens utmaningar inför 2024.
Budget, likviditet och resultat i en brf - hur ska styrelsen jobba och vad ska fokus ligga på?

Miljö

Avfallskvarnar.
Kraven nu och framtida förväntade krav.
Energifrågor.

Praktisk brf-förvaltning

Vilka är de vanligaste felen som uppstår i fastigheten och hur löser man dem?

Underhållsplanens betydelse.

Byggfusk

Råd och tips kring hur brf:er hanterar problematiken kring byggfusk.

Kvällen avrundas med traditionsenligt julbord i anslutning till eventlokalen. Separat anmälan.

BORÄTT forum

Kika in på vår webb

www.borattforum.se

Dagliga nyheter
Debatter/rundabordssamtal
Videoklipp från verkligheten



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

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

CLEANFRESH

Vi erbjuder specialpris för Borätt Forums kunder.

WISE HOUSE

Vi erbjuder nu 10% rabatt på ett komplett bokningssystem för Borätt Forums medlemmar.

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 AB

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

Ekerö Bygg AB
Etabl. 1964

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

ISOLERINGS LANDSLAGET
Svenska Landslaget i lösullsisolering

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

SF SoliFast

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

Tullinge Elektriska AB

Vi ger Brf:er 20% rabatt på offert gällande el-besiktning av allmänna ytor inom föreningen, det så kallade kontrollprogrammet. (Föreningen är numera skyldiga att ha koll på detta).

BRANDKONTORET

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

DAHL

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

Presto
TILLSAMMANS RÄDDAR VI LIV.

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

elis
Circular services at work

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.

SECOR
Säker dörr. Säker installation.

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

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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.

badrums besiktningar

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

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

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

BELFOR

Vi erbjuder 10% rabatt vid skadebesiktningar.

BALCO

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: Vår förening har påbörjat ett stambyte. Vi har några hyresgäster i föreningen och frågan angående hyresreducering har dykt upp. Hur ställer vi oss till detta? Toaletter och duschar finns tillgängligt. Vatten och avlopp i trapphuset. Tvättstugan flyttas temporärt och är tillgänglig hela byggtiden. Kan våra hyresgäster kräva reducerad hyra och vad är i så fall skäligt?

SVAR: Först och främst anser vi att ni bör kontrollera hyresavtalen som ni har med hyresgästerna. I dem framgår det om hyresgästerna har rätt till ersättning i samband med underhåll som hyresvärden utför. Observera att hyresavtalen kan vara upprättade vid olika tillfällen och också med olika mallar så vi rekommenderar er att gå igenom samtliga. Där hittar ni uppgiften om föreningen är skyldig eller inte att reducera hyran under stambytet.

/Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: En medlem har informerat styrelsen i föreningen att han har fått skador i kaklet i badrummet och är osäker om ytskiktet skulle vara skadat. Han tror att skadan är orsakad av vibrationer från en granne som renoverar. Personen har även bett styrelsen ta dit en besiktningsman som ska titta på om ytskiktet är skadat. Vem ska stå för besiktningsmannen i denna fråga? Hur vi ska hantera detta rätt?

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

/Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Kan vi som styrelse tvinga en medlem att använda sig av en elinstallatörsfirma för att installera en laddbox? Medlemmen betalar själv.

SVAR:Än så länge har vi inte något tvång att man ska tillhandahålla laddning till medlem. Våra tjänster är utformade att ställas ut mot Brf:en, som i sin tur kan fakturera direkt mot medlem eftersom det endast är fasta kostnader och inga rörliga delar. Detsamma funkar också med investeringskostnaden för laddbox och installation. Risken finns dock att p.g.a. varierande priser för installation så kan Brf:en vara ute på tunn is avseende likhetsprincipen. Ponera istället att laddboxen, installationen och tjänsterna går direkt mot enskild medlem; i detta scenario kan varken Brf:en eller medlemmen ansöka om investeringsstöd från Naturvårdsverket och ej heller ansöka om Grön Rot. Det blir också väldigt bökigt den dagen föreningen bestämmer sig för att investera i laddning, vilket rent krasst bara är en tidsfråga eftersom alla kommer ställa om till elektriskt. Återigen är föreningen ute på tunn is avseende likhetsprincipen. Sammanfattningsvis: Om Brf:en inte vill investera i laddinfrastruktur just nu så är det bäst att helt låta bli med halvmesyrer, bättre att ta ett ordentligt helhetsgrepp.

/Borna S. Rowshani, *ACCOUNT MANAGER INCHARGE SOLUTIONS*

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?

Jurideko
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 inom våtrum, VVS och stambyten.

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

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

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

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

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

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.

Borätt forum projekt
Projektledning för socialt intensiva miljöer.

CLS
WiseHouse erbjuder vi marknadens mest kompletta system för bokning, information, passage, trapphusskärmar, porttelefoner & APP.

Ekerö Bygg
Skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare.



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. En medlem får avslag på sin ansökan om andrahandsupplåtelse. Kan medlemmen överklaga beslutet?

A. Ja beslutet kan överklagas hos hyresnämnden innan uthyrningen äger rum.

B. Ja beslutet kan överklagas hos hyresnämnden inom 2 månader från beslutet.

C. Ja beslutet kan överklagas hos tingsrätten i den stad där föreningens fastighet är belägen.

Fråga 2. En styrelse består av 5 ledamöter och 2 suppleanter. Vid styrelsemöte deltar 3 ledamöter och 2 suppleanter. 2 av ledamöterna röstar för att genomföra en beställning av städtjänster och resterande 3 röstar emot. Är beslutet genomförbart?

A. Ja, majoritetskravet är uppfyllt.

B. Nej, samtliga ledamöter måste vara eniga.

C. Nej, styrelsen är inte beslutför.

Fråga 3. Maya är styrelseledamot och har ansökt om att upplåta sin lägenhet i andra hand. Får Maya delta i beslutet?

A. Ja, eftersom Maya är styrelseledamot.

B. Nej, beslutet ska avgöras av föreningsstämman utan Mayas röst.

C. Nej, Maya får inte delta i beslut gällande avtal mellan Maya och föreningen.

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

A. Ekonomisk plan.

B. Medlemsförteckning

C. Styrelseprotokoll

Fråga 5. Vilket är minsta antalet styrelseledamöter som måste vara närvarande för att ett styrelsebeslut ska vara formellt giltigt?

A. Minst 3 stycken

B. Minst 2 stycken

C. Det beror på antalet styrelseledamöter i styrelsen

Fråga 6. Är det tillåtet för styrelsen i en bostadsrättsförening att fatta beslut som rör enskilda medlemmar?

A. Nej, det är aldrig tillåtet.

B. Ja, det är alltid tillåtet.

C. Ja, det är tillåtet i vissa fall.

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

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

B. Nej, det är ett stämmobeslut.

C. Ja, om det gäller föreningens ekonomi.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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

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 1/11 2023 en brandskydds-inventering till kampanjpris så vänta inte för länge.*

*Gäller bostadsrättsförening med underjordiskt garage och max fyra trappuppgångar. Vid fler trappuppgångar, lämna kontaktuppgifter så återkommer vi med en offert.

Erbjudande!

Inventering av brand-skydd för **endast 995 kr**
(Ord. pris 2995 kr)

Skanna QR-koden nedan med din mobilkamera eller mejla oss så hjälper vi dig.

brf@presto.se

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



ARKITEKTURENS VIKTIGASTE UPPGIFTER

Trivs du där du bor? Går dina barn i en bra skola? Har du gångavstånd till småaffärer där du kan uträtta dina ärenden? Bor du intill en fin park? Om du har allt det, då har du förmodligen ett lyckligare liv än den som inte har det. Det är arkitektur! Och det är arkitektens huvuduppgift; att skapa välbefinnande, det fastslår Mark Isitt, författare, journalist och programledare i sitt ”Sommarprat” i P1.

TEXT: ANNIKA GERENDAS
FOTO: SVERIGES RADIO & ADOBESTOCK

Det handlar inte om att höja värdet på en fastighetsägares stora, nya investering, utan att göra oss friskare och gladare och tryggare – det är i grund och botten vad arkitektur handlar om.

Han och familjen tog sitt pick och pack för fyra år sedan och flyttade från Gamla Enskede i Stockholm till det pulserande stadslivet i Köpenhamn.

– Vi trivdes bra i Gamla Enskede där finns en kombinerad skolgård och park som skänker trygghet men handeln saknas, stadsdelen är helt dränerad på nästan all typ av kommersiell verksamhet och erbjuder inte det stadsliv man önskar.
– Den stora skillnaden är arkitekturen. Och kanske lite alkoholpolitik också, men om vi håller oss till arkitekturen.

Arkitekturen i Köpenhamn uppmuntrar till umgänge. Och när jag säger arkitektur då menar jag det i dess absolut vidaste bemärkelse, från små, små rum till stora, stora stadsrum.

Köpenhamn och Stockholm är varandras motsatser. Stadslivet är lite mer varierat och tillåtande i Köpenhamn. Det är



> Jag tillskriver arkitekturen en omvälvande kraft – den påverkar oss i grunden"

Köpenhamn och Stockholm är varandras motsatser. Stadslivet är lite mer varierat och tillåtande i Köpenhamn. Det är byggnader från olika tidsåldrar. I olika storlekar. I olika material. Foto: Adobe Stock.



Arkitektur handlar om att göra oss friskare, gladare och tryggare. Foto: Adobe Stock.

byggnader från olika tidsåldrar. I olika storlekar. I olika material. Med olika funktioner – kontor, bostäder, butiker om vartannat.

Stora köpgallerior med likriktade affärskedjor ser inte utvecklingen ut så?

– Faktum är att det är möjligt att styra, för i andra städer i andra delar av världen visar det sig att det faktiskt går att planera städer annorlunda så att de får ett gatuliv och Köpenhamn är ett praktexempel på det. Politikerna jobbar för att miljöerna blir befolkade och att man kan trivas.

– Om man jämför Köpenhamn och Göteborg är det en väldig skillnad på hur politikerna förhåller sig till sitt uppdrag och planeringsansvar. I Köpenhamn är uppdraget ”hur kan jag som politiker skapa ett stadsliv, hur kan vi göra den här platsen bättre, trivsam och mysigare?”

Varför resonerar man inte så i Sverige tror du?

– Jag tror att det finns en övertro till ekonomin och den kortsiktiga vinsten tillåts dominera. Jag kan ha fel, men jag uppfattar det som att fastighetsägare i Köpenhamn faktiskt är glada över att kunna bidra till ett bra samhälle, till trivseln och välbefinnandet. De stora svenska fastighetsbolagen kallar sig ofta samhällsbyggare men i själva verket är det inte det man sysslar med.

Varför kallas du arkitekturkritiker?

– Jag tillskriver arkitekturen en sådan omvälvande kraft – den påverkar oss i grunden. Det du planerar för får du. Det kosmopolitiska livet som så många av oss drömmer om uppstår när människor och funktioner blandas. Det är de varierade och brokiga miljöerna som är de allra mest attraktiva, det kan du avläsa på bostadspriserna, se bara



Stora, stora stadsrum som uppmuntrar till umgänge i ett pulserande stadsliv är något som många drömmer om och med små lokala specialbutiker i stället för de stora likriktade kedjorna. – En monokultur är på väg att ta över, säger Mark Isitt.

på Södermalm och Vasastaden i Stockholm. Problemet är bara att fastighetsutvecklarna inte ids administrera en massa smålokaler. Så de satsar på bjässarna, på Coop, Systembolaget och Stadium, trots att de vet att de på sikt dödar stadslivet. Det är sorgligt.

En långtgående utveckling sedan 60-talet är enligt Mark Isitt att allt ska funktionsseparera.

– Det är lustigt för vi trivs ju bäst i de stadsdelar som inte är funktionsseparerade men vi sorterar per automatik i Sverige. Det är något överrationellt ordningssinne vi svenskar har. Men när det gäller stan vill vi ju inte ha ordning och reda. Tvärtom. Det där är svårt att hantera för svenska stadsplanerare.

– I Köpenhamn har man infört så kallade ”kreativa zoner” det vill säga delar av stan som rymmer en gammal bebyggelse och som kan inhysa verkstäder och ateljéer där kreatörer kan hyra billiga lokaler. Då får man en blomstrande kreativitet som kan påverka livet positivt på gatorna runtomkring.

Enligt Mark Isitt handlar det om att som politiker ha is i magen, bevara och inte riva gamla byggnader till förmån för kontorsskrapor, tacka nej till den snabba intäkten som försäljningen av marken ger och på längre sikt inse att fastighetsvärdena kommer att stiga till den grad att vi tjänar ännu mer pengar. Ekonomiska incitament finns även i Köpenhamn förstås, men man tänker mer långsiktigt, menar han.

Sammanfatta vad arkitektur är för dig.

– Arkitektur är en estetisk vision. Det räcker inte att byggnaden ger tak över huvudet, den måste göra en ansats att beröra, att tilltala eller uppröra. Sådan arkitektur gör oss lyckligare. ■



Mark Isitt är en svensk-brittisk arkitekturkritiker, författare och journalist som bland annat medverkade i P1:s ”Sommarprat”. Han är programledare för ”Grand Designs Sverige” på TV4 och ”Hemma hos arkitekten på SVT”. Han har bland annat fått utmärkelsen ”Sveriges Arkitekters kritikerpris”. Foto: Jens Nordström



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

Skador i spåren av stormen Hans - vad gäller i försäkringsväg?

Ovädret Hans har ställt till det ordentligt runt om i landet. Även vår förening har fått sin beskärda del med vattenskador i källaren. Vad gäller i försäkringsväg en sådan här gång?

Ja, många fastighetsägare har fått smaka på sommarens rikliga regn och försäkringsbolagen handlägger massor av skadeanmälningar. Det korta svaret är att vissa skador omfattas av fastighetsförsäkringen, andra inte. Jag ska försöka belysa vad som omfattas av försäkringen och vad som faller utanför.

Huvudprincipen i försäkringsvillkoren är att vatten som kommer utifrån inte utgör ersättningsbara vattenskador. Bakgrunden är att man menar att en byggnad ska vara så konstruerad och underhållen att den ska tåla väder och vind. Ersättningsbara vattenskador är därför i huvudsak läckage från ledningar och installationer inomhus samt läckage från våtrum. Däremot ersätts inte skador som beror på takläckage, öppna fönster eller balkongdörrar i samband med regn eller nederbörd. Om taket läcker beror det uteslutande på eftersatt underhåll eller felaktiga konstruktioner och det är inte omständigheter som försäkringen skyddar. Men det finns andra situationer som man anser vara skyddsvärda och där försäkringen kan lämna ersättning. Det handlar om skador i samband med väldigt hårt väder, t.ex. storm eller skyfallsöversvämning.

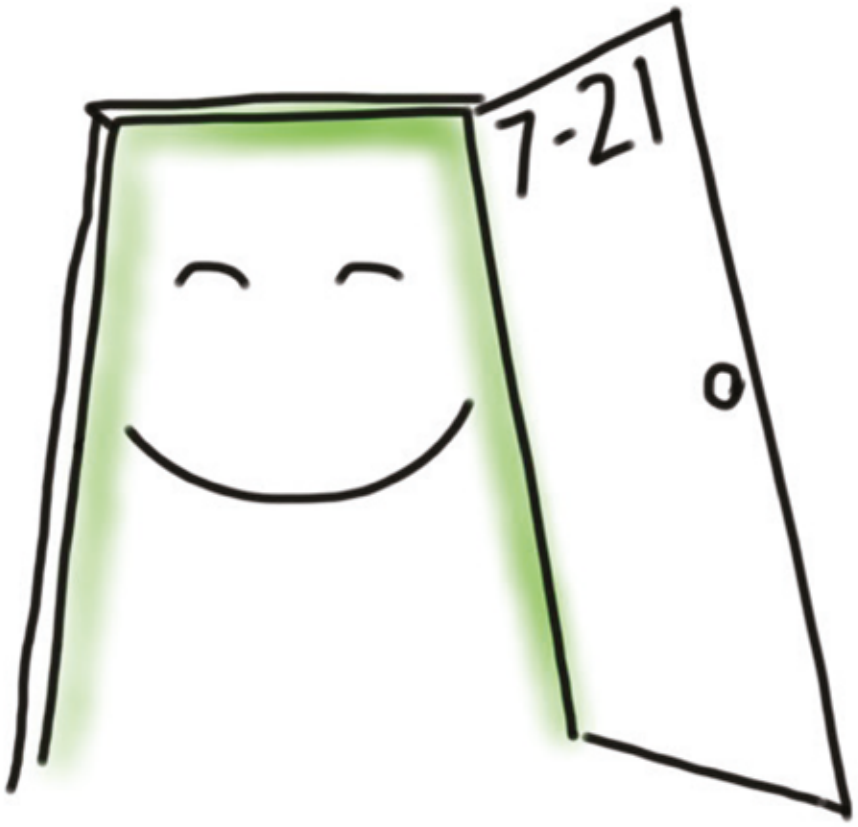
När det gäller storm är förutsättningarna att vindstyrkorna har uppgått till minst 21 sekundmeter och att byggnaden skadats på grund av detta. Om skadorna på den stormskadade byggnaden innebär att regnet strömmar in i byggnaden gäller försäkringen även för vattenskadorna som uppkommer.

Något som blivit allt vanligare och som ovädret Hans är det senaste exemplet på är skyfallsöversvämning. Under vissa förutsättningar kan försäkringen ersätta sådana skador. Den första förutsättningen är att det regnet varit så intensivt att definitionen för skyfall uppfyllts. Försäkringsvillkoren definierar detta som en nederbörd med en intensitet med 1 mm per sekund eller 50 mm per dygn. Den andra förutsättningen är att skyfallet gör att vatten strömmar från markytan direkt in i byggnaden eller tränger upp ur avloppsledning.

Notera alltså att inte heller i samband med skyfall gäller försäkringen om det regnar in genom tak, öppna fönster eller dörrar. Inte heller när vattnet tränger in p.g.a. bristande dränering gäller försäkringen, utan de situationer som avses är när marken inte hinner svälja vattenmassorna och därför rinner in i huset direkt från markytan.

Det finns ytterligare begränsningar för hur mycket som kan ersättas genom försäkringen vid skyfallsöversvämningar. Dels gäller en särskild självrisk vid dessa skadetyper, oftast 10 % av skadekostnaden men minst 50 % av prisbasbeloppet och högst 5 prisbasbelopp. Dessutom är försäkringsbolagets totala åtagande för skador på en fastighet begränsad till maximalt 350 prisbasbelopp. ■

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

LINA ZAKRISSON
Samhällsplanerare, nationalekonom och vidareutbildad coach (ICF)



KRÖNIKA

Grannskapsrevolutionen -nyttja ditt grannskap till fullo

Var sjunde person i Sverige saknar en nära vän och över en miljon människor äter antidepressiva läkemedel. Läs den meningen igen. Det är antagligen du eller så är det din granne.

Tre år tog det för mig och Ola, rakt ovanför lägenheten min, att hälsa på varandra. Inte för att någon av oss var asocial eller ovillig, det bara blev så. Det är små marginaler som ska till för att två grannar ska träffas i ett trapphus. Än knepigare är det att lära känna varandra på den korta tiden vi möts i huset.

Att äga en bostadsrätt är för många av oss den största monetära investeringen vi gör i livet. Värdet på vår gemensamma investering, som en bostadsrättsförening är, kan antingen öka eller minska. Känner vi för huset och människorna omkring oss tar vi enklare hand om det investerade kapitalet. Det här är relevant utifrån ett förvaltningsperspektiv eftersom det styr din löpande boendekostnad. Dra det längre. Skapa ett boende där ni trivs så bra att attraktionskraften syns i prisnivån kontra likvärdiga objekt på samma geografiska marknad.

Att nyttja alla de mervärden som kommer med på köpet av en bostad kan nämligen vara en livsomvälvande historia. Ett varmt hej med ögonkontakt på morgonen kan göra din dag. Att inse att det bor en fikakompis i trapphuset bredvid kan generera en ny vänskap för livet. Att få hjälp med att vattna blommorna eller samåka till IKEA är stora gester att få för den som inte har bil eller sällskap. För vi människor mår nämligen bra av att hjälpa andra. Hur vi agerar som medmänniskor i vardagen gör skillnad, för oss själva och andra.

Att världen står lite på ända och klimatfrågor står högt på agendan är ett faktum, men vad kan vi göra åt det? Att leva ett mindre liv låter tråkigt för många - men vi kanske ska leva ett större liv på hemmaplan.

Här finns otroligt mycket outnyttjad potential. Gemensamhetslokaler som inte används, grannar som inte möts eller ytor som lämnas därhän. Visste ni att 16 procent av oss inte vet förnamnet på en enda av våra grannar? Det är dags att skaka liv i den outnyttjade potentialen och mervärdet som du inte dragit nytta av ännu.

Har ni en gemensam vision i er förening som alla enkelt kan bidra till? Använder ni era gemensamma ytor på ett optimalt sätt och är de tillfredsställande inredda? Har övernattningslägenheten en symaskin så att ni kan ha ”lappa och laga”- kvällar tillsammans? Flera funktioner kan rymmas i samma lokal och det är er fantasi som sätter gränser. Har ni medlemmar som brinner extra för odling eller kan agera lok utan att ingå i styrelsen kan ni dela upp ansvaret på fler händer. ■

Lina Zakrisson är samhällsplanerare och nationalekonom samt vidareutbildad coach (ICF). Med över 15 års erfarenhet av fastighetsbranschen har hon jobbat med analys, strategi och affärsutveckling för både bostadsbolag och kommersiella fastighetsbolag. Sedan 2020 driver hon Ensamhetsrevolutionen och gav, sommaren 2023, ut boken Grannskapsrevolutionen.

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.

