NUMMER 5/2023 - ÅRGÅNG 39 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



BRF Slagan i Norrköping:

Ordning och reda skapar trygghet

Jan Santaniemi:

JM agerar hänsynslöst

Koll på vem som bor här

VÄGRAR FÖLJA AVTAL SE UPP MED FUKT **FÖR DYRT BYGGLOV**
BRANDSKYDD ÖKAD TRIVSEL – LÄGRE KOSTNADER **VINTERBONA FÖRENINGEN**

Mer gemenskap och engagemang!

Välkommen till nummer fem av Borätt! Temat är gemenskap och engagemang. Vi hälsar på hos brf Slagan i Norrköping som verkligen sett till få med många medlemmar på olika kul aktiviteter, men även årsmötena och diverse arbetsuppgifter. Ibland händer det dock saker i en förening som frestar på gemenskapen, socionomen Peter Nordlund ger råd hur man hanterar konflikter och stressiga lägen i brf:en.

Vi håller också ett öga på byggfusket, läs en sammanfattning från vår debatt i ämnet och gå in och se hela på vår Borätt forum play på Youtube. Områdena teknik, ekonomi och styrelsearbete täcks också in, möt bland annat brf Stenfalken som för en kamp mot sin fiberleverantör Open infra. Företaget som säger en sak och gör en annan. Ett artikel som också lyfter fram vikten av att styrelsen verkligen har koll på sina avtal och vad som gäller. Har ni koll på brandskyddet? Brandinspektör Robert Petersen ger sina bästa tips och berättar om varför enkla men regelbundna kontroller kan rädda liv.

Energibesparande investeringar står kanske allra högst på många brf:ers önskelista, man vill pressa ner uppvärmningskostnaderna snabbt. Men det finns fallgropar på vägen, Peter Tjerneng på företaget Desorbera berättar bland annat om att man ska tänka sig för när man tilläggsisolerar en vind eller fasad, särskilt i ett äldre hus. Nu närmar sig också kallare tider, vi ger tips om vad som behöver göras för att föreningar ska slippa otrevliga överraskningar som frostsprängningar och stopp i dagvattenbrunnar.

Som vanligt får ni också matnyttiga ekonomiska och juridiska iakttagelser från Arturo Arques, Leif Hässel med flera. Det är ett fullspäckat nummer av Borätt som väntar på er!



TORBJÖRN JOHANSSON
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 5 • 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
Leif Hässel
Arturo Arques
Erik Rubenson
Mustafa Sherif

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

iLOQ

Life made limitless.

BATTERIFRI SMART LÅSNING

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

- **Underhållsfritt**
- **Miljövänligt**
- **Ekonomiskt**
- **Säkert**



Ta chansen och bestäm vem som har behörighet till din fastighet.
iLOQ 5-serien är både ett lås- och passersystem som enkelt låter dig välja vilken ”nyckel” du vill använda; iLOQ S5 digital nyckel eller iLOQ S50 mobiltelefonnyckel.
Och precis som i alla iLOQ-lösningar behövs det varken batterier eller kablar.

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital accesshantering.

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

www.iLOQ.com



VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador
Sanering • Rivning
Fuktkonsult



BELFOR

020-100 140 • www.belfor.se

INNEHÅLL 5/2023









12/ Bilfri brf - en bra idé?

EKONOMI

16/ Ökad trivsel - lägre kostnader

18/ Om hyresgästen går i konkurs

22/ Fortsatt oroliga räntetider

STYRELSE

24/ Byggjätten JM värnar om sin plånbok

26/ Dyrt med bygglov

30/ Open Infra fortsätter skicka fakturor trots att de säger att de ska sluta

34/ Så stoppar vi byggfusket



INNEHÅLL 5/2023





TEKNIK

38/ Se upp när ni tilläggsisolerar - det kan bli mycket dyrare än tänkt

42/ Det svåra med brandskyddsarbetet är att få det gjort

46/ Undvik trista överraskningar i vinter

LIVET

50/ Vi trivs på brf Slagan i Norrköping!

62/ Undvik onödiga konflikter

64/ Få koll på vem som bor var





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

5 800 farliga hissar nu ändras lagen

I våras klämdes en femåring ihjäl i en äldre hiss i ett flerbostadshus i Göteborg. Det är sedan länge känt att gamla hissar är farliga, men först nu har regeringen beslutat att skärpa reglerna.

Äldre hissar som har en kombination av schaktdörr till våningsplanet och korgdörr till hisskorgen kan ha ett mellanrum mellan dörrarna som är stort nog för att ett litet barn ska få plats. Det finns regler för säkerhet i hissar, men dessa har inte gällt för de nära 6000 gamla hissar som finns i fastigheter från 1800- och tidigt 1900-tal.

De nya reglerna innebär att hissar för persontransport i byggnader ska ha ett lämpligt skydd mellan schaktdörren och korgdörren om det finns risk att bli innestängd där.

Fastighetsägaren kan i många fall öka säkerhetsnivån i äldre hissar genom enklare åtgärder. Ett exempel på åtgärd kan vara att montera en vertikal plåt i utrymmet tillsammans med en fotocellist.



FOTO: ADOBE STOCK

De nya reglerna om skydd mellan dörrarna berör cirka 5 800 hissar och kravet ska vara uppfyllt senast den 1 oktober 2031. ■

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



FOTO: ADOBE STOCK

Om brf:en går i konkurs

Det är mycket ovanligt att en bostadsrättsförening går i konkurs men om det inträffar finns det viktiga konsekvenser att ta hänsyn till. En förening kan hamna i konkurs om den inte kan betala sina skulder i tid. När detta sker, tillsätts en konkursförvaltare som har i uppdrag att avveckla föreningen. Alla föreningens tillgångar kommer att säljas, och skulderna kommer att betalas i enlighet med en prioriteringsordning, så långt pengarna räcker.

– Bostadsrättshavarna förlorar sina insatser, men de kan fortfarande ha möjlighet att bo kvar om deras lägenheter omvandlas till hyresrätter och de får besittningsrätt, säger Ulrika Blomkvist, vd och jurist på Bostadsrätterna. ■

76 000 kr tillbaka när hyran prövades

En kvinna hyrde en nyproducerad bostadsrättslägenhet i Stockholmsförorten Hägersten för 14 000 kronor i månaden. Alldeles för dyrt, ansåg hon och vände sig till Hyresnämnden. Hon ansåg att hon bara borde betala en bruksvärdeshyra för den 46 kvadratmeter stora lägenheten.

Hon beräknade bruksvärdeshyran till 6 000 kronor i månaden när hon jämförde med lägenheter i motsvarande storlek och läge. Hyresnämnden ansåg att en godtagbar hyra borde ligga på 10 000 kronor per månad. Svea hovrätt fastställde hyran till 10 000 kronor. Kvinnan får tillbaka 76 000 kronor för perioden mars 2021- september 2022. ■



FOTO: ADOBE STOCK





FOTO:RIKSDAGEN

Utredning om ränteskillnadsersättning

Finansmarknadsminister Niklas Wykman föreslår en utredning om ränteskillnadsersättning.

Utredningen föreslår ändrade regler för bolånetagare som löser bundna lån i förtid. Förslaget syftar till att minska låntagarnas kostnader och öka konkurrensen på bolånemarknaden. Det ska inte vara onödigt dyrt och krångligt för den som föredrar att ha bunden bolåneränta. Rådande regler kan skapa omotiverade hinder och orättvisor, inte minst för låntagare med sämre förhandlingsläge, säger finansmarknadsminister Niklas Wykman i ett pressmeddelande.

I augusti 2022 gav Finansdepartementet Albin Kainelainen, generaldirektör för Konjunkturinstitutet, i uppdrag att utreda behovet av åtgärder i ljuset av hushållens räntebindningstider.

Utredningen har bland annat haft i uppdrag att analysera vilken effekt dagens regler om ränteskillnadsersättning har för hushållens benägenhet att välja bunden ränta, det vill säga den kostnad en låntagare kan behöva betala för att lösa ett bundet bolån i förtid.

Utredningen föreslår en ny schablonregel för beräkning av ränteskillnadsersättning vid förtidsbetalning av bolån med bunden ränta. Förslaget syftar till att förstärka konsumentskyddet och kan också leda till en ökad kundrörlighet på bolånemarknaden. ■



Rättelse

I artikeln ”Peab sätter sig över alla domar -men rår inte på Lille-Mor”, i Borätt nr 4 2023 angavs det felaktigt att brf Björkparken kommer att kräva PEAB på kostnaderna för återställning. Det ska vara brf Höjdparken.

Vanvårdad lägenhet kan gå förlorad

Du ansvarar för att din bostadsrätt är i gott skick för att skapa en sund och trygg boendemiljö, både inom och utanför fastigheten. Men var går gränsen för vad styrelsen kan göra om de misstänker att en lägenhet är vanvårdad?

Om en lägenhet anses vara extremt överbelamrad eller i mycket dåligt skick kan det klassificeras som vanvårdad. Vanvård kan vara en förverkandegrund, vilket innebär att det kan leda till att din rätt att bo i lägenheten sägs upp, och du kan bli tvungen att flytta.

För att detta ska hända, måste vanvården anses vara av betydande omfattning och inte av ringa betydelse. När styrelsen misstänker att en lägenhet är vanvårdad, måste de agera ansvarsfullt och enligt föreningens stadgar. ■

SBAB!

Brf-sparandet ska vara nära till hands!

Med bra ränta och fria uttag.

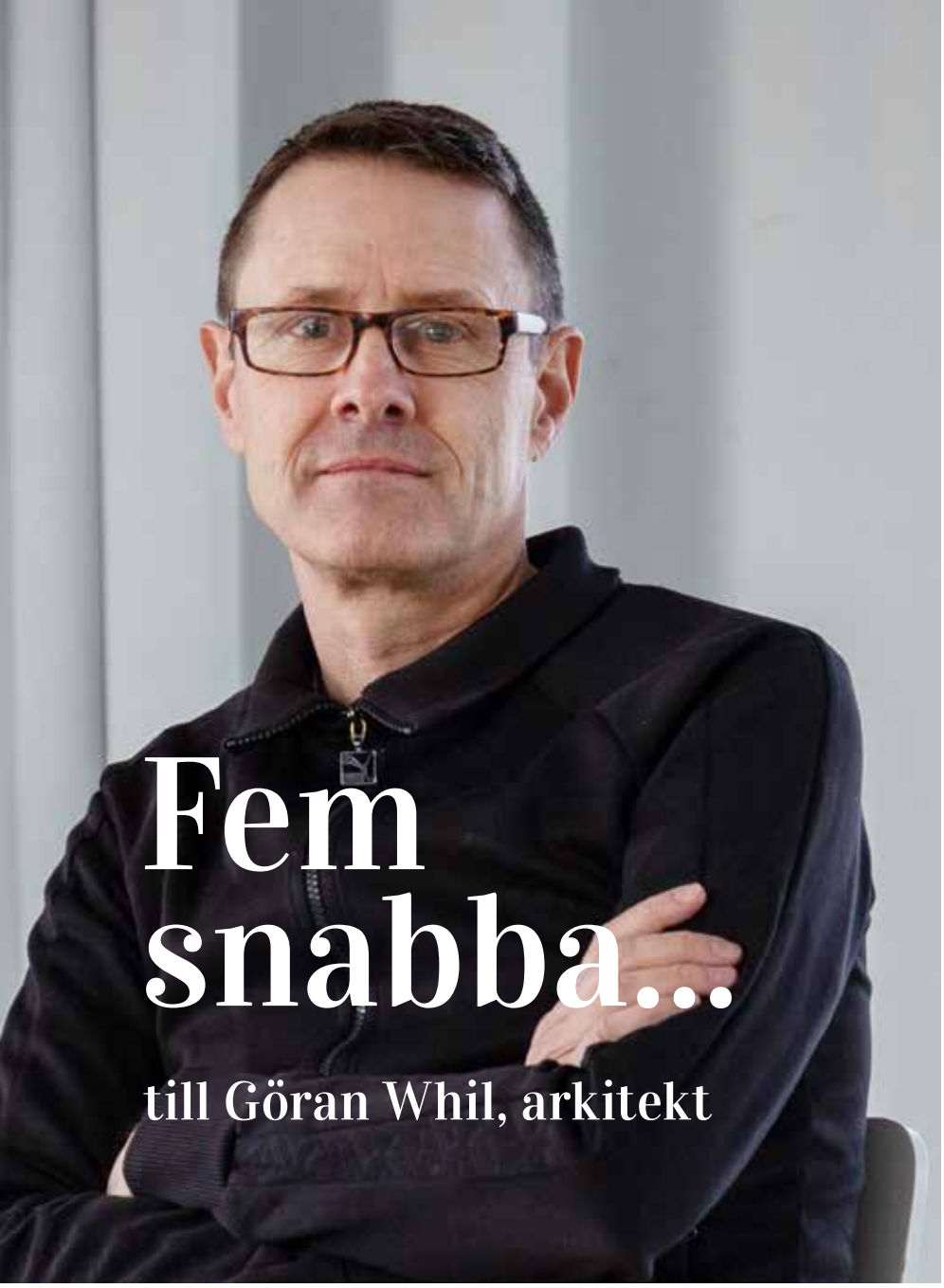


Spara tryggt med insättningsgaranti*, utan avgifter eller bindningstid.

Läs mer på sbab.se

Ha ett bra föreningsliv!

*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.



Fem snabba...

till Göran Whil, arkitekt

> Långsiktigt blir det definitivt billigare att bygga bilfria projekt "

Göran Wihl, White arkitekter i Malmö har ritat det bilfria projektet Brf Life i Brunnshög i Lund.

Vad händer om man bygger ett bostadsområde utan plats för bilar?

Man skapar lugnare och tryggare boendemiljö och som främjar rörelse som i sin tur ger ett hälsosammare liv. Bilar och deras parkeringar tar stor plats i det offentliga rummet och det skapar konflikter - det pågår en ständig kamp mellan den oskyddade människan som går eller cyklar och bilen.

Varför är det kontroversiellt?

När kommuner utvecklar bostadsområden ska en parkeringsnorm uppfyllas och ett visst antal parkeringsplatser garanteras.

Tidigare var det kontroversiellt att bygga nytt utan parkeringsplatser men nu har utvecklingen kommit i kapp och flera kommuner vågar prova bilfritt boende i nybyggnadsprojekt. Bilen har länge varit en viktig ägodel, ett frihetsinstrument, för många människor. Men för många yngre som bor i innerstaden är det idag snarare en frihet att slippa äga bil.

Vilka konventioner vill ni utmana?

För många i samhället är den privata bilen det primära transportmedlet när man rör sig lite längre, som funktion men också som livsstilskonvention och identifikation. Att i stället åka kollektivt eller dela på bil i en bilpool eller dela lådcyklar kan för många vara nytt och kanske en utmaning.

Vilka funktioner flyttar ut från lägenheterna, in i det gemensamma?

I det här projektet har vi valt att bygga en gemensam tvättstuga, för att stödja en gemenskaplig livsstil. Det finns inga tvättmaskiner i lägenheterna. En del i det bilfria boendet är att man delar funktioner, här finns en cykelpool som man kan boka och en arbetsbänk där man kan fixa med cyklarna eller göra andra reparationer eller hobbyprojekt. För de som vill ha ytterligare skydd för sin cykel finns enskilda, låsbara cykelbås i en del av det gemensamma cykelrummet. På så sätt slipper de ta upp cykeln i lägenheten. I anslutning till cykelpoolen och tvättstugan finns en gemensam social lounge som fungerar som ett extra vardagsrum. Här finns möjligheter att dela verktyg och att hjälpa varandra. Det finns också en grön gårdsmiljö med gemensamma funktioner som ett växthus och plats att spola av och rengöra cykeln.

Hur påverkar det prissättningen på bostäderna?

Det är svårt att svara exakt på den frågan. Prissättningen påverkades inte i någon större utsträckning av mobilitetsåtgärderna utan var i nivå med Lunds marknadspriser. Projektekonomiskt är det lite lättare att inte behöva bygga parkeringsytor – garage är dyra. I gengäld skapar vi ytor för mobilitetsåtgärder, för cykelpool, bilpoolsbil, förvaringsskåp till cykelprylar mm. Vi investerar även i digitala system för bokning av det gemensamma. Långsiktigt blir det definitivt billigare att bygga bilfria projekt! ■



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

Högre krav på årsredovisningar - bra för alla

Vid årsskiftet kommer högre krav på alla bostadsrättsföreningar. Bland annat olika nyckeltal. Ta fram den informationen redan nu.

Vi som var med på 90-talets bostadsmarknad har verkligen fått en déjà vu det senaste halvåret med räntehöjningar, inflation och hot om lågkonjunktur. För bostadsköpare i dag är det inte längre en ljus, fräsch och stylad lägenhet som står högst i kurs. Nu står bostadsrättsföreningens ekonomi i fokus, vilket tidigare varit sekundärt bland många köpare.

Det märks också i mäklarnas annonser där ekonomin fått en mer framskjuten plats, till exempel ”förening med låg belåning”, ”förening som själv äger marken”. Tidigare framhölls charm och trivselfaktorer.

Jag har barn och anställda som söker lägenheter och innan de budar rådfrågar de mig och jag förvånas ofta av hur dålig ekonomisk information som finns i mäklarannonserna men även hur bristfällig ekonomisk information som många bostadsrättsföreningar tillhandahåller. Det blir ett detektivarbete och handjagande för mig att räkna ut lån per kvadratmeter, hur hög avgiftshöjning en ränta på 5% skulle innebära jämfört med de lån som många föreningar har idag kring 1% men där bindningstiden snart löper ut. Ännu svårare är det att räkna ut effekten på avgiften av framtida renoveringar, då måste man ofta kontakta föreningen för att få information om framtida renoveringar.

Snart kommer alla bostadsrättsföreningar att tvingas in i det så kallade K3-regelverket vad gäller årsredovisningar. Det innebär att årsredovisningarna måste innehålla mycket mer information än vad som ofta är fallet idag, bland annat en rad nyckeltal, till exempel lån per kvm, hur en ränteökning påverkar avgifterna men även att man har en underhållsplan där framtida renoveringar och underhåll redogörs för när de beräknas infalla och en beräknad kostnad.

Detta är information som snart är tvingande. Varför inte ta fram detta redan nu? Speciellt för föreningar med bra ekonomi är det värt att lyfta fram dessa nyckeltal, redogöra för vilka stora renoveringar och underhåll som verkligen gjorts och det som kvarstår.

Även om det är ett halvår kvar till nästa årsredovisning, kan man ta fram ett informationsblad med relevanta nyckeltal och underhållsplan. Visa på styrkorna i föreningen. Det är till stor hjälp för de i föreningen som vill sälja och på så vis kan få bättre betalt för sin lägenhet. Också köpare av lägenheter skulle ha nytta av ett sådant dokument när de förhandlar med banken om kontantinsats, räntenivå. Men även för de som vill bo kvar. Bankerna är nu mycket mer selektiva när det gäller att förhandla räntan. Bor man i en förening med bra ekonomi har man en fördel.

Siffrorna ska ju ändå fram. Gör det redan nu. Det är alla medlemmar förtjänta av. ■



JOHAN ISBRAND
Auktoriserad revisor, GO Revision & Consulting Stockholm AB



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

Vikten av en god sammanhållning

En bostadsrättsförening blir inte bättre än dess medlemmar och styrelse. Vikten av en god sammanhållning och gemenskap ska därför inte underskattas.

Värdet av att skapa god stämning och engagemang innebär inte bara ökad trivsel utan också lägre kostnader i föreningen. Vår- och höststädningar är det många föreningar som har. Det kanske inte lika många föreningar har är olika typer av fester och andra aktiviteter. Allt från midsommarfest, kräftskiva till luciafirande.

Alldeles oberoende av vilken typ av aktivitet det är frågan om är syftet att få medlemmarna i föreningen att lära känna varandra. Det är också ett bra sätt för medlemmarna att lära känna styrelsen. En stor del av en förenings kostnader är drift. Allt från uppvärmning, el till reparationer och underhåll av fastigheten. När de boende i föreningen känner varandra ökar viljan att dela med sig av sina kunskaper och erfarenheter. Kunskaper och erfarenheter som kan användas till att minska driftkostnaderna genom att hitta smarta lösningar som minskar behovet av el, vatten och uppvärmning. När gemenskapen stärks ökar också intresset av att värna om föreningens gemensamma utrymmen och intresset för att arbeta brottsförebyggande. Idag är tyvärr inbrott, stölder och skadegörelse inte ovanligt. Genom Brottssamverkan kan detta förebyggas.

Ett problem som för många drabbade leder till stor psykisk och ekonomisk skada är inbrott. Enligt brottsförebyggande rådet anmäldes totalt 69 220 inbrottsstölder 2022, vilket var en minskning med 5 procent jämfört med 2021. Bostadsinbrotten minskade med 1 559 anmälda brott (−12 %), till 10 975 brott, jämfört med 2021. Inbrotten i villor och i radhus minskade med 593 brott (−9 %), till 5 939 brott, och inbrotten i lägenheter minskade med 966 brott (−16 %), till 5 036 brott. Jämfört med 2013 har det totala antalet anmälda bostadsinbrott minskat med 48 procent. Antalet anmälda lägenhetsinbrott har sedan 2013 minskat med 32 procent. Antalet anmälda inbrott i källare och på vind ökade med knappt 2 procent under samma period och uppgick till 20 444 anmälda brott.

Av alla anmälda bostadsinbrott utreds endast knappt 60 procent och resten avskrivs direkt. Lagföringsprocenten, det vill säga andelen personuppklarade brott av de utredda brotten, uppgick till 6 procent. Det är en nedslående statistik. Men genom ökad sammanhållning i föreningen, bättre lås, säkerhetsdörrar, larm och kameror kan inbrotten minskas. Det innebär initialt en ökad kostnad för föreningen och medlemmarna men på sikt ökad trygghet och lägre kostnader för både föreningen och medlemmarna i form av färre inbrott, självrisker och förlust av egen eller gemensam egendom.

Nyligen presenterade regeringen sin höstbudget. 39 miljarder i reformer ska gå till offentlig sektor hushåll och företag. En fjärdedel av pengarna går till hushållen i form av skattesänkningar och ökade bidrag. En viss tröst för många hushåll som brottas med att få sin ekonomi att gå ihop. Tyvärr, säg den lyckan som varar, dagen efter att regeringen presenterade sin budget för 2024 meddelade Riksbanken att styrräntan höjs med 0,25 procentenheter. Det regeringen ger med ena handen tar Riksbanken med den andra. Tyvärr väntar en tuff höst för många hushåll, inte minst bostadsrättshavare i mindre välskötta föreningar. Lösningen är att engagera sig mera i föreningen och jobba långsiktigt med vad som är bäst för föreningen och därmed dess medlemmar. Och tro mig, det är inte att driva föreningen med underskott. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas privatekonom

SPARA PENGAR
med Sveriges smartaste elavtal

Ange kod:
BRF3

Billigare än på jämförelsesajter
Elmixen är för unik för att få synas på jämförelsesajter

3 öre/kWh i rabatt
Värde 600kr (Årsförbrukning 20000kWh)

Inga fasta avgifter
Värde ca. 600kr (Snitt 50kr/mån)

Personlig rådgivning
& stöd vid tecknande av fasteffekt

Läs mer om Elmixen
Skanna QR-koden

Se vår skräddarsydda rekommendation på www.storumanenergi.se

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

Vad ska vi göra med hyresgäst som gått i konkurs?

”Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet säga upp avtalet. Beträffande bostadslägenheter fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen.".

Förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst vid en konkurs regleras av 12 kap. 31 § jordabalken. Lagrummet har följande lydelse: ”Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet säga upp avtalet. Beträffande bostadslägenheter fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen.".

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig, får hyresvärden sägs upp avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om en lokal konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig, får hyresvärden säga upp avtalet.

1. om inte sådan säkerhet ställs inom en månad efter anfordran,
2. om inte konkursboet inom samma tid förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden, eller
3. om inte, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Huvudregeln vid hyresgästens konkurs är att hyresvärden inte har rätt att säga upp hyresavtalet enbart på den grunden att hyresgästen har gått i konkurs. Bestämmelserna i 12 kap 31 § jordabalken tar sikte på det framtida förhållandet mellan konkursboet och hyresvärden.

Om hyresgästen inte ställt någon säkerhet som föreningen skäligen kan nöja sig med för att avtalet fullgörs, dvs att hyran betalas, får man säga upp avtalet om inte hyresgästen ställer säkerhet inom en månad efter din uppmaning. Säkerheten skall vara sådan att man bedömer att avtalet kan fullgöras dvs att hyran kommer att betalas.

Man har också en möjlighet att säga upp avtalet om inte konkursboet inom samma tid bekräftar att de ska svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden. Ni kan däremot inte säga upp avtalet om hyresgästen, om det är möjligt, överlåter hyresavtalet till en ny hyresgäst.

Om ni med stöd av någon av anledningarna ovan säger upp avtalet har ni rätt till ersättning för eventuell skada som föreningen åsamkats med anledning av uppsägningen.

Uppsägningstiden varierar beroende på vilken typ av avtal som föreningen har med sin hyresgäst. Föreningen har också alternativet att uppmana konkursboet att ställa lokalen till förfogande. Om konkursboet inte gör det inom en månad ansvarar konkursboet för hyran från konkursbeslutet till dess lokalen ställs till hyresvärdens förfogande.

Avslutningsvis bör det understrykas – för det fall att ni väljer att säga upp konkursboet på grund av obetald hyra – att en uppsägning av hyresavtalet skall riktas till konkursboet i en lokalhyresgästs konkurs, vilket också framgår av första stycket i det refererade lagrummet, eftersom konkursboet självt får säga upp hyresavtalet utan gäldenärens (den ursprungliga hyresgästens) samtycke. ■



MAYA ZAIDAN
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

Viktigt vid renovering och om- och nybyggnation

Att renovera, bygga till eller bygga om fastigheten är vanligtvis ett stort steg för en bostadsrättsförening. Det kräver även engagemang av styrelsen.

Utformning av förfrågningsunderlag och upphandling av entreprenör tar sin tid men även tiden under entreprenadens gång kräver engagemang och konstant dialog med entreprenören som ska utföra arbetena.

Nedan följer tre viktiga att tänka på för föreningen vid entreprenadarbeten på fastigheten. Utgångspunkten är standardavtalen för byggnads- anläggnings- och installationsentreprenader AB 04/ABT 06, som i de allra flesta fall är (eller i vart fall bör), vara avtalsinnehåll mellan förening och entreprenör.

Vem är föreningens ombud?

Enligt AB 04/ABT 06 kap. 3 § 1 ska det finnas ett ombud för projektet både för beställaren och entreprenören. Ombudet har behörighet att med bindande verkan företräda sin huvudman i frågor som rör entreprenaden samt att träffa ekonomiska och andra uppgörelser. Om arbeten ska utföras inne i bostadsrättsinnehavares lägenheter kan det hända att bostadsrättsinnehavare beställer något som inte ingår i entreprenörens kontraktsåtagande. Exempelvis kanske en bostadsrättsinnehavare önskar att entreprenören uppgraderar material eller utför arbetena annorlunda i just dennes lägenhet. Entreprenören tolkar då arbetena som en tilläggsbeställning och föreningen, som avtalspart, får stå för notan. För att undvika detta problem bör alltid bostadsrättsföreningen utse ett ombud som endast har behörighet att med bindande verkan företräda föreningen som avtalspart mot entreprenören.

Har bostadsrättsföreningen ansvar för att erforderliga tillstånd m.m. finns på plats innan arbetena påbörjas?

En bostadsrättsförening som låter utföra renovering, tillbyggnad, ombyggnation m.m. är en byggherre i offentligrättslig mening. Byggherren har det yttersta ansvaret för att de arbeten som utförts genomförs i enlighet med de lagar, föreskrifter och krav som råder. De flesta renoveringar, tillbyggnader, ombyggnationer m.m. är även bygglovspliktiga. Byggherren har, om inte annat avtalats, ansvar att se till att samtliga lagar och föreskrifter följs under byggprocessen samt att ansöka erforderliga myndighetstillstånd, se t ex. ABT 06 kap. 1 § 11. Om bygglovspliktiga renoveringar, tillbyggnader, ombyggnader m.m. utförs utan att bygglov erhållits, eller utan att bygglovet följs, kan det bli en mycket dyr och tråkig historia för föreningen. Att föreningen saknar kunskaper och inte är vållande till felet saknar betydelse då det är byggherren som ansvaret gentemot samhället att bygga lagenligt.

Har bostadsrättsföreningen ansvar för byggarbetsmiljön under projektets gång?

Att bostadsrättsföreningen är byggherre medför även ansvar inom andra rättsområden. Byggherren har t ex. ett utökat ansvar för arbetsmiljön vid utförande av bygg- och anläggningsarbeten. Det innebär att det är bostadsrättsföreningen som är skyldig att tillgodose att planeringen, projekteringen och utförandet av entreprenadarbetena beaktar arbetsmiljösynpunkter och tillgodoser att ingen riskerar att utsättas för olycka eller olycksfall under arbetenas gång. Brister i arbetsmiljön från bostadsrättsföreningen kan leda till straffrättsligt ansvar om en olycka sker.

Ett bra råd kan vara att anlita extern kompetens som kan ta sig an samordning och rollen som byggherre om kunskapen inte finns internt inom bostadsrättsföreningen. ■



SARA ANDERSSON
Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB





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

SÅ UNDVIKER NI KOSTSAMMA GARAGERENOVERINGAR

Att se över fasaden och förbereda den gemensamma gården inför vintern är en vanlig höstaktivitet hos landets bostadsrättsföreningar. Men visste du att det är minst lika viktigt att göra en ordentlig storstädning av garaget? ”Gammal smuts och mindre slitage kan få kostsamma konsekvenser om det inte åtgärdas så snart som möjligt”, berättar Timothy Snyder hos Storstadens Entreprenad AB



Timothy Snyder

Innan vintern gör sitt intågande brukar det kännas bra att se över och storstäda gemensamma utrymmen i bostadsrättsföreningen. Ett utrymme som kanske inte känns lika roligt att ta tag i är garaget. Bilar ska flyttas ut och rätt städföretag ska hyras in. Men visste du att noggrann städning och löpande underhåll inte bara gör det trevligare att gå till bilen, det hjälper er också att förlänga livslängden på garaget?

– Generellt bör en rejäl storstädning ske minst två gånger per år. Då ska allt smuts tas bort och alla ytor rengöras. I samma veva är det också bra att gå igenom garaget okulärt. Se över avrinningen så att den fungerar som den ska. Titta lite extra noga, inte bara i ögonhöjd utan även i alla skrymslen och vrår, på hur skicket ser ut. På så sätt lär ni känna ert garage och kan reagera i tid om något behöver åtgärdas, rekommenderar Timothy Snyder, platschef hos Storstadens Entreprenad AB som har genomfört många renoveringar, reparationer och underhåll av garage genom åren.

Viktigt att förbereda inför vintern

Timothy tipsar om att noga protokollföra när städning sker och vilka detaljer som upptäcks under genomgången.

– Då får ni ett underlag som visar hur förändringar skett under tid och ni ser direkt om en sättning eller annan skada har förvärrats. Det är även viktigt att upprätta en underhållsplan för att bibehålla garagets skick i möjligaste mån. Den hjälper er också att få koll på ekonomin och undvika de riktigt stora kostnaderna som uppstår när en skada har fått fortgå under längre tid och behöver åtgärdas.
Allra viktigast är det att vårstäda garaget. Vintern innebär mycket salter, smuts och fukt som dras in av bilarna. Men även höststädningen fyller en viktig funktion. Finns det sedan tidigare väldigt mycket smuts i utrymmet som försvårar avrinningen kan detta förvärra situationen och göra så att oönskad fukt hålls kvar tillsammans med ämnen som skadar ytskiktet.

– Det vanligaste misstaget som många bostadsrättsföreningar gör är att inte ta städningen och genomgången av garaget på allvar, utan städar själva eller ber ett företag, kanske det som ansvarar för trappstädningen, att svabba av även garaget när de ändå håller på. Mitt råd är att ta tillfället i akt och ta in rätt kompetens när garaget ändå är tomt. Vi på Storstadens Entreprenad hjälper gärna till med en ordentlig besiktning, där vi även kan bistå med en underhållsplan. Lär känna ert garage och vårda det lika väl som övriga ytor på fastigheten, råder Timothy.

» ett vanligt misstag många föreningar gör är att ta in hjälp först när skadorna är ett faktum.

Fukt är den värsta fienden

Ett ordentligt underlag som sammanställts under varje genomgång av garaget underlättar även den dagen reparationer behöver ske.
– Betong har inte oändlig livslängd och är känslig mot vissa element, så någon gång kommer ni behöva göra åtgärder. Ett bra underlag hjälper en betongingenjör att göra en statuskontroll på betydligt kortare tid än om inget underlag finns. Det sparar både tid och i slutändan pengar för er förening, konstaterar Timothy.
För att undvika slitage är det viktigt att skydda betongen.

– Betong som samverkar med armering skall skyddas mot de påfrestningar den kan utsättas för. All betong behöver skyddas, bland annat mot vatten då det är en av förutsättningarna som krävs för att armeringen kan rosta, vilket vi inte vill, förklarar Joakim Sahlsten, betongexpert hos Storstadens Entreprenad AB.
Så länge betongen är ny, de första 20 åren, har den ett relativt bra skydd mot yttre påverkan tack vare det höga PH-värdet som finns i materialet, vilket gör att fukt och syre inte kan ta sig in till armeringen som är en viktig del av konstruktionen.

– Dock är det aldrig fel att skydda betongen, vare sig den är ny eller gammal, säger Joakim.

Viktigt att ta hjälp av rätt kompetens

Ett garage har en väldigt påfrestande miljö för betongen. Joakim berättar att det exempelvis är viktigt att skydda den mot klorider som främst uppkommer i form av salter, vilka dras in med bilarna. Finns det en tvättplats i garaget måste det även finnas skydd mot kemikalier som finns i bilvårdsprodukter, men också skydd mot de restavfall som avges från bilen vid tvätt.

– Det är av yttersta vikt att skydda bjälklagen så att klorider eller fukt inte kan ta sig ner i betongen. Det allra bästa är att ta hjälp av personer eller företag med rätt kompetens inom området.

Storstadens Entreprenad AB har stor erfarenhet av både underhåll och reparationer inom området och Joakim berättar att ett vanligt misstag många föreningar gör är att ta in hjälp först när skadorna är ett faktum.

– Många gånger utförs underhåll först när betongen fått synliga skador, vanligast är spjälkskador då armeringen börjat rosta och expanderat så kraftigt att betongen gått sönder. Om underhållet istället genomförs innan skadan sker minskar kostnaderna för underhåll extremt mycket, säger han. Ett annat återkommande misstag är att inte ta in rätt kompetens när reparation ska ske.

– Att reparera betong är kostsamt och därför vill man göra det så sällan som möjligt. Med det sagt så är det av ytterst vikt att det utförs på rätt sätt och med rätt produkter. Se alltid till att anlita en entreprenör som har denna kompetens, råder Joakim.



Joakim Sahlsten

RING OSS FÖR EN INSPEKTION AV ERT GARAGE: 08-420 009 00

SÅ FÖRBEREDER NI GARAGET INFÖR VINTERN

1. Anlita kompetent städfirma för en grundlig rengöring där varje vrå blir ren.
2. Se till att avrinningen fungerar korrekt.
3. Protokollför eventuella slitageskador.
4. Passa på att genomföra en ordentlig genomgång av garaget genom att anlita en betongingenjör.
5. Bättra på ytskikt vid behov och inkludera långtgående åtgärder i underhållsplanen.

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

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

Fortsatt osäkerhet kring framtida räntekostnader

De flesta bedömare, liksom undertecknad, har haft fel ränteprognos dvs förväntan har varit att räntetoppen dels skulle vara på en lägre nivå, dels toppat tidigare. Förklaringen är naturligtvis att inflationen och särskilt tjänsteinflationen hållit sig på en för centralbankerna hög nivå. Samtidigt visar detta att föreningar behöver fundera på följande.

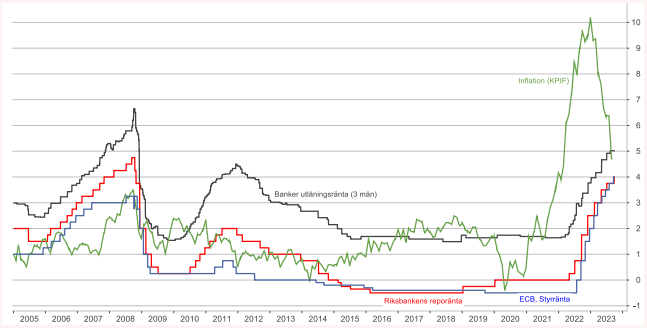
1. **Vart toppar räntor och var ligger låneräntor på 1 till 2 års sikt?**
2. **Hur bör denna osäkerhet hanteras?**

Vi kan konstatera att utgångspunkten bör vara att låneräntor kommer att ligga högre än tidigare och sannolikt mellan drygt 3 och 5 procent de närmaste åren. Det mesta tyder på att vi är nära räntetoppen och att Riksbanken kanske höjer ytterligare en gång till 4,25 procent. De tidigare räntehöjningarna biter nu snabbt på hushålls och föreningars ekonomi. Viktiga pusselbitar för Riksbanken är andra centralbankers beteende, den svenska kronans utveckling, arbetsmarknaden och inte minst hur tjänsteinflationen utvecklas framåt.

Hushåll tvingas lägga alltmer av sin disponibla inkomst på ränte- och föreningsavgifter samt hyra för de som inte äger sitt boende. Vi kommer inom kort att ligga på en utgiftsnivå som ligger i nivå med 90-talet. Det är därför inte konstigt att privat konsumtion utvecklas svagt. Vidare är det mycket viktigt att följa kronans utveckling eftersom Riksbanken nu äntligen betonar dess betydelse för att varaktigt få ned inflation (se nedanstående figur). Det tycks även vara så att både Fed och ECB är mycket nära räntetoppen dvs det kan möjligen bli en höjning till, men oron bland dessa centralbanker har minskat i takt med att inflationen är på väg nedåt.

Den svenska arbetsmarknaden har än så länge visat sig vara motståndskraftig mot sämre ekonomisk utveckling. Troligen förklaras detta till stor del av demografiska orsaker där fler går mot pension än tillkommer på arbetsmarknaden. Det betyder dels att arbetslösheten troligen inte ökar som befarat trots lågkonjunktur, dels att framtida löneökningar blir något högre på marginalen och därmed räntor på lång sikt något högre.

Det kan även vara värt att ha i åtanke att när den amerikanska centralbanken nått räntetoppen och att det blir tydligt att nästa förändring är en sänkning kommer börsen att springa uppåt, kronan stärkas och goda förutsättningar för lägre svenska räntor. Allt är alltså inte negativt, men tidpunkten när detta sker är naturligtvis svår att veta.



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

Nästa fråga rör hur osäkerheten kring framtida räntekostnader ska hanteras. Inte minst är det viktigt att beakta vilken räntebindningstid som är lämplig, vilket är detsamma som att säga att hur snabbt Riksbanksförändringar ska slå igenom på räntekostnader och därmed avgifter. Vid en sådan analys måste varje förening beakta känsligheten för ränteförändringar som kan ses av kvoten mellan föreningens totala lån i förhållande till intäkter. En kvot på 10 innebär att varje procentenhets förändring i räntekostnad höjer indikativt avgiften med 10 procent. Slutsatsen blir att frihetsgraderna att välja räntebindningstid ökar med lägre kvot.

Förändringar i driftskostnader är rimligen kopplad till inflationsutvecklingen, vilket betyder att det är centralt att Riksbanken lyckas i sin målsättning att få ned inflation och därmed begränsa föreningars ökning av driftkostnader. Vidare är det inte minst viktigt att ha en buffert för framtida slitage dvs åtgärdsplan med realistiska kostnadsökningar. Hushåll har det tillräckligt besvärligt med egna räntekostnadsökningar dvs låt inte risken öka att avgiftsförändringar dränerar möjligheten till konsumtion än mer och inte minst riskera sänka värdet på fastigheten. ■



LEIF HÄSSEL
Kontakt: info@borattforum.se


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

"JM agerar hänsynslöst mot oss"



Tolv bostadsrättsköpare i Västerås vill häva sina förhandsavtal och driver en rättslig tvist mot byggjätten JM. Anledningen är 42 procents högre årsavgift än vad som har angivits i förhandsavtalet. JM hotar med ekonomiska konsekvenser om de inte skriver på upplåtelseavtalet.

TEXT : ANNIKA GERENDAS **FOTO:**: EMIL DANSK

Deras grupptalan fick grönt ljus i Västmanlands tingsrätt men då överklagade JM. Från början var de 33 personer som ville häva avtalen nu är de tolv kvar. JM hävdar att ”Det är ingen väsentlig höjning av avgiften”.

Jan Santaniemi är en av de tolv köparna, i brf Sjöbris 1, som vill häva förhandsavtalet. För hans del handlar det om 42 procents ökning av avgiften.

– Hade vi vetat det här hade vi inte sålt vår villa. Men nu är det gjort och det bor ett annat par där. Jag ångrar verkligen att vi gick in i den här affären.

Hur agerar JM, tycker du?

– Jag tycker de agerar hänsynslöst mot oss. Av någon anledning så anser de inte att en avgiftshöjning på mellan 37 och 42 procent är en väsentlig höjning. Väldigt konstigt då de i tidigare bokningsavtal anser att 10 procent berättigar till att häva avtalet. När vi började driva det här ärendet frågade jag projektledaren Joakim Ahlström (JM) vad han anser vara en väsentlig kostnadsökning? Om jag är bilförsäljare och säljer en bil till dig och du kommer för att hämta den men bilen blev 42 procent dyrare, vad skulle du säga då? Då vill jag inte ha den, sa han.

– Det är precis vad det handlar om.

Du har gått in i en affär under vissa premisser sedan förändras det med kraftiga kostnadsökningar, för gruppen ligger snittet på 37 procent, berättar Jan.

Jan har blivit kontaktad av flera bostadsrättsföreningar runt om i landet som vill prata om hur de har hanterat ”JM-affären” och hur det har gått.

– Jag tror att vi kommer att vinna det här målet, men det som är tråkigt är att det tar så lång tid. Ärendet låg ett tag hos hovrätten för beslut om vi skulle få driva ärendet som ”grupptalan”. Det beslutet blev till fördel för oss. JM kan fram till den 25 oktober överklaga vår ”grupptalan” om de gör det så går ärendet vidare till Högsta domstolen. Annars kommer själva huvudfrågan, det vill säga avgiftshöjningen, att planeras in för förhandling i tingsrätten. Jag hoppas att det kommer hanteras snabbt.

– Tillträdet är i november men vi kommer inte att tillträda eftersom vi inte kommer att skriva på upplåtelseavtalet. Det har våra juridiska rådgivare sagt till oss och det följer vi. Om vi skriver under upplåtelseavtalet så är det lika med att vi accepterar höjningen.

– Jag vill också påpeka att JM redan från början hävdat att det är brf-styrelsen som godkänt och tagit beslutet om avgiftshöjningen och försökt förmå oss att skriva på avtalen.

Vilka är då brf-styrelsen?

– Brf-styrelsen är i det här läget en interimsstyrelse med personer som upphandlats av JM. De har hela tiden varit ganska hotfulla mot oss. Hotat med att om vi inte skriver på så kommer vi att drabbas av ekonomiska kostnader som exempelvis krav på uteblivna månadsavgifter eller om lägenheten måste säljas till ett lägre belopp. Då ska vi stå för mellanskillnaden liksom för eventuella mäklarkostnader vid en omförsäljning. De har lyckats ”skrämma bort” 21 personer ur vår grupp.

Gruppens advokat Per Odeling i Västerås tror att de har stora chanser till bifall.

– I bokningsavtalet skriver man att 10 procent är en väsentlig höjning. Motparten hävdar att man ska titta på samtliga avgifter, som insats- och upplåtelseavgiften. Men det vore att jämföra äpplen och päron, säger han och beskriver det som ett principiellt viktigt mål.

Är det lagligt att hota om skadeståndskrav vid en eventuell förlust vid en omförsäljning, förfallna obetalda årsavgifter, dröjsmålsränta, administrationskostnader med mera?

– JM håller på så här hela tiden – de värnar om sin plånbok. De håller sig inom lagens ramar, det är inte hot om liv och hälsa men det är ett gränsfall kan jag tycka.

Om JM inte överklagar och det blir en förhandling om avgiftshöjningen i tingsrätten är gruppens motpart JM eftersom det bara sitter JM-folk i interimsstyrelsen?

– I praktiken håller jag med dig om att det är JM:s plånbok som är motpart i ärendet men i formell mening är det föreningen som skrev förhandsavtalen. I interimsstyrelsen sitter styrelseproffs som är anställda av JM. Det finns mängder av styrelser i Sverige uppbyggda på detta sätt. Det är David mot Goliat, avslutar Per Odeling. Vi har försökt nå projektledaren Joakim Ahlström på JM utan resultat. ■

> **JM håller på så här hela tiden, de värnar om sin plånbok"**

Här är dina rättigheter vid en tvist.

- Från att du anmäler intresse för bostaden till tillträde skrivs flera olika avtal. Det första avtalet är en köpanmälan eller intresseanmälan. Det andra avtalet är ett förhandsavtal som är juridiskt bindande och det tredje är ett upplåtelseavtal. Det är först vid upplåtelseavtalet som handpenningen brukar betalas, men redan vid förhandsavtalet är man skyldig att betala om man drar sig ur köpet. Man kan även riskera skadeståndsansvar om föreningen gör en förlust när bostaden säljs om.
- Det finns tre undantag då det går att säga upp ett förhandsavtal kostnadsfritt: 1) Om bostaden inte är en bostadsrätt senast vid inflyttningen 2) Om föreningen varit försumlig och upplåtelsen inte sker inom skälig tid från det från den beräknade tiden för upplåtelsen 3) Om avgiften för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angivits i förhandsavtalet och du säger upp avtalet på grund av detta inom tre månader från att du fick veta det.
- Några vanliga tvister är förseningar av inflyttningsdatum, bostäder som byggts på annat sätt än vad som avtalats samt höjda avgifter.
- Vid en eventuell tvist är det bostadsrättsföreningen och inte byggbolaget som är avtalspart och motpart. Det innebär att det inte går att rikta några krav mot företaget som byggt lägenheten.
- Bostadsrättslagen i många avseenden är oprövad vad gäller tvister med nyproduktion, vilket innebär att det saknas prejudikat och praxis i flera frågor.

Källor: Konsumentverket och fastighetsjurist Mattias Synnergren

Kostsamt att

Föreningen i Vasa-Solna fick aldrig något bygglov för nya fönster. De uppmanades att renovera de gamla i stället - vilket skulle innebära enorma kostnader för föreningen. Nu har de inte råd att renovera 162 fönster, men däremot balkongerna, men vad är anledningen till att de inte fick bygglov? De två närliggande fastigheterna bytte ut sina fönster som var exakt likadana.

TEXT : ANNIKA GERENDAS **FOTO:**: TORBJÖRN JOHANSSON OCH GONNIE BJÖRNINGER

Vi ställer frågan till Björn Hellberg, bygglovsarkitekt vid Solna kommun.

Varför ska de tvingas reparera fönstren?

– De har fått ett kompletteringsföreläggande men kom aldrig in med några kompletteringar och då har ansökan blivit återtagen.

Krister Persson, projektledare på Storholmen förstår att föreningen inte har gjort någon renovering.

– Det är ett kostsamt projekt i både tid och pengar. Det medför en orimlig kostnad att inventera, mäta och kontrollera 162 fönster, säger han.

Varför nekades de bygglov från början? De två närliggande fastigheterna har bytt ut sina fönster. Hade de bygglov?

– Nej, det fanns inga bygglov för deras fastigheter. Är det så att du vill göra en anmälan om olovlig åtgärd, frågar Björn Hellberg. Svaret på din fråga är att de inte fått bygglov men det är inte skäl nog för oss att starta ett tillsynsärende om ingen gör en anmälan.

Björn Hellberg läser upp valda delar i ärendet vad gäller Brf Vasa-Solnas tidigare ansökan.

– Föreningen hävdar att befintlig mekanik i dörrar och fönsterdörrar kärvar och inte kan repareras utan behöver bytas ut. För att vi ska ta argumentet i beaktande, i avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen, krävs expertutlåtande och en inventering över samtliga fönster och fönsterdörrars mekanik. Alternativt en provrenovering av ett fönster.

Många av detaljerna på fönstren finns inte på marknaden längre utan måste tillverkas på nytt och går därmed inte att reparera. Motiveringen från Solna kommun var att ”fönster av så hög kvalité finns inte längre på marknaden och även den arkitektoniska kvalitén förefaller vara hög”.

Tycker du att Vasa-Solna borde har gått tillväga på samma sätt och struntat i att söka bygglov?

– Ingen ska göra något olovligt men vi är inte poliser och kan inte ha patrullerande handläggare i Solna. Det har tagits fram ett utlåtande, där man rekommenderar en reparation av fönstren, från sakkunnigt kulturråd.

Krister Persson menar att godkänt eller avslag på bygglov skiljer sig mycket mellan olika kommuner.

– Ja, det är det. Bygglovshandläggarna är också människor, de har olika åsikter och därmed olika utfall i sina beslut.

Föreningen Vasa-Solna fick ett lånelöfte för reparation av fönstren för två år sedan men då såg räntorna lite annorlunda ut.



– En person på sjunde våningen vågar inte öppna sina fönster eftersom de är i så dåligt skick, berättar Gonnie Björninger.

få bygglov

– För ett och ett halvt år sedan var räntan ok, säger Gonnie Björninger, suppleant i styrelsen. Idag är skulle det bli alldeles för dyrt för oss om föreningen tar ännu ett lån.

– Vi får lägga ”fönsterprojektet” på is. Det är många äldre och pensionärer i föreningen som kanske inte har så gott ställt. Det känns som om vi har rätten på vår sida men vi har inte råd att driva det här vidare. Fördelarna att byta ut fönster är betydligt fler än nackdelarna, säger Gonnie.

Hur lång livslängd tror du era fönster har kvar?

– Vissa fönster är riktigt dåliga i smygen och bottenplattan är murken. En person vågar inte öppna sina fönster på sjunde våningen.

– Vi har provrenoverat ett fönster och det blev lyckat. Om det blev dyrt? Jag har inte sett räkningen ännu. Ett pivothänge, gångjärnet som sitter på mitten, och det behövs två om de inte kan återanvändas, kostade 4 800 kr plus moms och det handlar om 162 fönster i allra värsta fall, berättar Gonnie.

Hos Brf Vasa-Solna blev det inga nya fönster men däremot renoveras 24 stycken balkonger som ska vara klara den sista december i år.

– De har blästrat om plåten, målat balkongerna i originalfärg och de har utrustats med nya bottenplattor i betong.

– Tyvärr kommer vi att behöva höja avgiften men vi har inte gjort någon budget ännu så vi vet inte med hur mycket. Balkongerna kommer att kosta oss kring 2,4 miljoner kr exklusive moms. Hittills har vi höjt avgiften med 9 procent, avslutar Gonnie. ■



Inga nya fönster men däremot renoveras balkongerna som bl.a. målas om och får nya bottenplattor. –Tyvärr kommer vi att behöva avgiften igen men jag vet inte med hur mycket, säger Gonnie Björninger, suppleant i styrelsen.

Fler oberoende byggstyrelser - men se upp

Äntligen dags att flytta in i de fräscha nyproducerade lägenheterna! Under byggtiden har bostadsrättsföreningen styrts av en byggstyrelse som ska bevaka att bygget håller hög kvalitet. Men har byggstyrelsen verkligen kunnat bevaka föreningens intressen? Den nya styrelsen behöver vara vaksam.

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

Överlämningsstämman är det första tillfället då den medlemsvalda styrelsen får tillgång till allt material som rör fastigheten. Bostadsrättsföreningen lyder under lagen om ekonomisk förening och den stadgar att det bara är den som ingår i styrelsen som har tillgång till materialet. Eventuellt framtida styrelseledamöter brukar alltså inte se handlingarna. Som lagen är skriven har de som ska bo i huset inte insyn under byggprocessen.

Men visst går det att få span på bygglovshandlingar på Stadsbyggnadskontoret för den som vill.

– Det händer att bygglovshandlingar begärs ut från kommunen under byggtiden av olika intressenter, säger Björn Snellman, driftschef hos fastighetsutvecklaren Qressida.

Men han rekommenderar att bygglovshandlingarna hanteras med en viss försiktighet. De kan vara svårtolkade för den som inte har vana att läsa sådana. Större eller mindre förändringar sker regelmässigt under byggtiden.

– Det som är mest relevant att ta del av är relationsritningarna – alltså de ritningar som visar hur det färdiga huset är byggt. Den som ska äga och förvalta byggnaden behöver ha möjlighet att slå upp var el- och rördragningar är gjorda.

Qressida är ett mindre fastighetsbolag som handlar upp byggnationen av byggentreprenören.

Som upphandlande part har Qressida bildat byggstyrelse i ett projekt som nyligen överlämnades till den medlemsvalda styrelsen.

Han förklarar att när den medlemsvalda styrelsen är på plats och har konstituerat sig så övergår det legala ansvaret till den styrelsen. Styrelsen registreras hos bolagsverket och får tillgång till bank-



Vid överlämningen ska allt material vara tillgängligt digitalt, och det ska finnas i en styrelsemail, som endast den aktuella styrelsen har tillgång till.

konton. Men föreningen är uppe och går redan innan den medlemsvalda styrelsen är på plats. Ekonomisk förvaltare är upphandlad.

I den bästa av världar har byggstyrelsen agerat som om de själva skulle bo i huset. De har haft tät dialog med byggaren och ställt hårda krav på att allt arbete ska utföras korrekt och dokumenteras väl. Alla besiktningar ska självklart utföras på plats under processen och inte vara en pappersprodukt som fyllts i för att det ska se formellt riktigt ut.

Men så ser verkligheten inte alltid ut. Det finns en tradition av att byggstyrelser mest består av anställda i byggföretaget. I sådana fall uppstår lätt jävsituationer. På Borätt forum möter vi ofta föreningar i nyproduktion där byggstyrelsen lämnat ett arv av långa oförmånliga avtal och byggfel som en vaken byggstyrelse aldrig borde ha släppt igenom.

Krister Haglund är byggkonsult och besiktningsman. Han sitter i ett tiotal byggstyrelser åt gången och följer byggprocesserna.

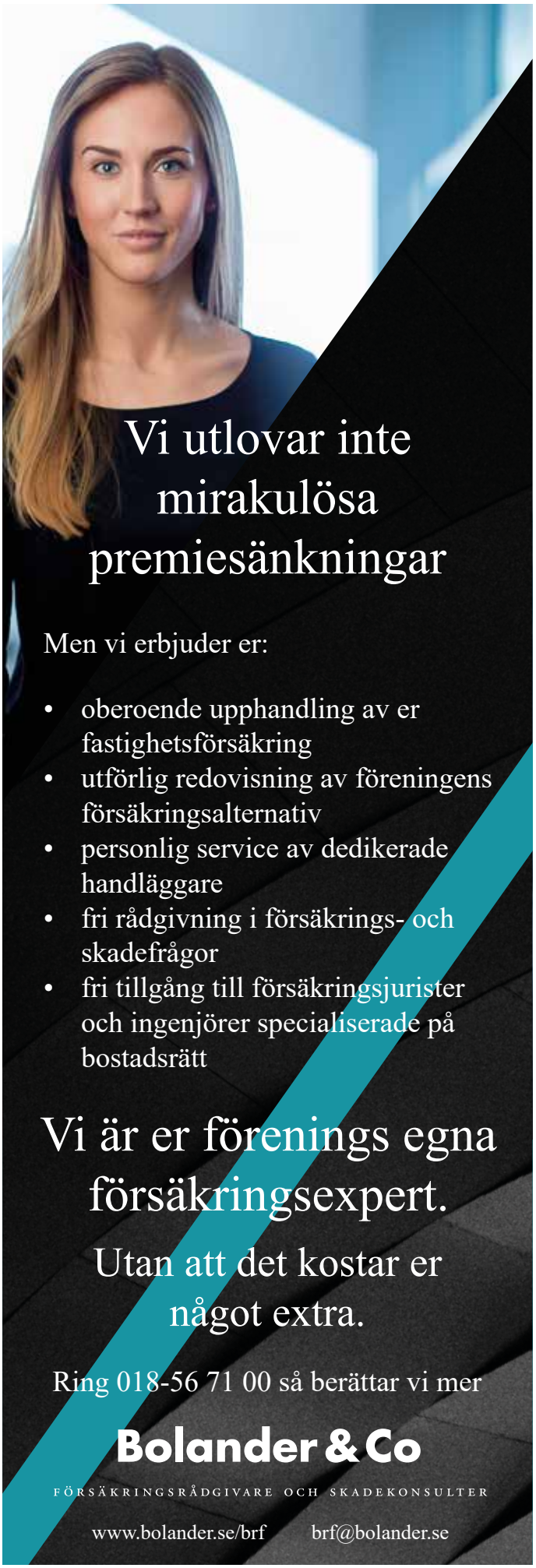
Han menar att många byggföretag i dag utser byggstyrelser som är helt fristående från byggentreprenören och som har en bredd i kompetensen. Han framhåller att den som sitter i en byggstyrelse sitter där som privatperson, inte som företrädare för ett företag, och kan inte samtidigt ha uppdrag för byggentreprenören. Byggentreprenören står ofta för styrelseförsäkringen.

Visst betonar han oberoendet men han säger också att en svårighet med att sitta i en byggstyrelse är att byggentreprenören ibland har svårt att se byggstyrelsen som en beställare, en aktiv motpart som företräder de framtida boendes intressen. Risken att en aldrig så kvalificerad byggstyrelse blir överkörd är fortsatt stor. Det gäller alltså för den nya styrelsen att vara vaksam.

Thomas Lindman, kassör i bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar på Lidingö råder den nybildade föreningen att vara mycket noga med hur man tar emot och förvaltar det som lämnas över av byggstyrelsen.

– Allt material ska vara tillgängligt digitalt, och det ska finnas i en styrelsemail, som endast den aktuella styrelsen har tillgång till. Handlingar får aldrig hamna i ordförandes privata mail, säger han.

Alla avtal, bygglovshandlingar, ritningar, besiktningsprotokoll och all korrespondens kring eventuella byggfel, besiktningar, garantier, allt detta är föreningens egendom, och måste finnas tillgängligt för kommande styrelser i decennier framåt. ■



Open Infra vägrar följa avtal

Open Infra är en stor leverantör av fibernät. Bland annat till bostadsrättföreningar. I november 2016 ingick de ett avtal med brf Stenfalken. I juli i år fick plötsligt medlemmarna mejl om att det var ”dags att acceptera drift- och underhållsvillkor”. Fast att detta inte nämns eller ens tas höjd för i avtalet. De fick fem dagar på sig annars riskerade de ”avbrott”. Open Infras kommunikationschef säger att det är ett misstag, men fakturor och påminnelser fortsätter komma och skärmar fryser.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Michael Britzén, ledamot i brf Stenfalken, kontaktade mig i slutet på augusti och berättade att deras fiberleverantör, Open Infra, skickat ut mejl till deras medlemmar om att ”det var dags att acceptera drift- och underhållsvillkor”, görs inte det riskerar man ett ”avbrott”.

Problemet, menade han då, var att medlemmarna inte är avtalspart, utan det är bara föreningen i egenskap av fastighetsägare som skulle betala den avgiften.

– Bara i vår förening skulle detta annars innebära 18 000 kronor, menade han.

Han visade mejl där medlemmar bestridit fakturan och menat att det endast är föreningen som ska betala. En medlem hade fått svaret att så skulle ske. Men likväl dök det upp en påminnelse på 216 kronor. Flera valde att inte acceptera villkor och då stängdes deras internetanslutning ner.

– Den 8 september hörde jag av mig till Open Infra igen när jag fick reda på att fler hade blivit avstängda och fått bekräftat att även vår grannförening hade blivit avstängda, berättar han. Senare på kvällen fick han ett mail där Open Infra skrev att de plockat bort blockeringarna.

Problemet var bara att problemet inte var borta. Efter ett tag började påminnelser åter skickas och medlemmarna stängdes ner, allt de såg på skärmen var en uppmaning att ”verifiering krävs”. När de försökte följa instruktionerna kom de bara tillbaka till samma sida.

Open Infras kommunikationschef Anya Alenberg menade att det var ett misstag och att alla ska ha fått tillbaka sin internetuppkoppling när jag pratade med henne den 11 september.

Jag frågade om det inte är ett ganska grovt ingrepp i folks privatliv att stänga deras internetuppkoppling. Hon bad att få kolla någonting.

– Det var det jag var och kikade på nu, säger hon när hon återkommer, och vad jag kan se ska det inte vara någon som är avstängd nu.



De säger att de ska plocka bort det och att det blivit fel, sedan skickar de ändå ut nya uppmaningar om att acceptera avgiften och betala, säger Michael Britzén. Även vår grannförening har drabbats.

Men hur kom det sig att de stängdes av då?

–Det är det vi kollar nu men jag kan inte se att de stängts av pga. det skälet. De boende ska inte ha någon faktura, det ska gå till styrelsen.

Men frågan är om det ens ska gå någon faktura till föreningen.

I början av oktober berättar Michael Britzén att en person i föreningen lyckats hitta avtalet mellan brf Stenfalken och Open Infra, då hette de Svensk Infrastruktur. Vi lusläser avtalet och det finns inte ett enda ord om några avgifter för drift och underhåll. Alltså borde inga fakturor skickats överhuvudtaget. Han berättar att påminnelser kommit till medlemmar igen och att flera återigen blivit nedstängda. Samma visa om igen.

Jag ringer åter upp kommunikationschef Anya Alenberg den 9 oktober, nästan en månad efter första samtalet och berättar att betalningspåminnelser fortfarande trillar in till medlemmar i föreningen, att medlemmar upplever det omöjligt att komma ut på nätet, de enda de ser är en skylt där det står ”verifiering krävs”. Hon menar åter att det bara blivit fel, bara de kontaktar kundtjänst ska allt vara löst.

Jag berättar om det ursprungliga avtalet som säger att inga kostnader av något slag ska drabba föreningen under 10 år och frågar om de lagt till något utan avtal, ni kan väl inte gå utanför avtalet?

– Nej, föreningen har varit registrerad fel i våra system. Och så har vi upptäckt det nu. Det är det enda jag kan tänka mig har skett. Och då måste vi veta om det och då rättar vi till det.

Det står inget om avgifter varken till boende eller brf i avtalet, menar jag.

Ja, står det så i avtalet är det som gäller.

Michael Britzén menar att om man vetat att det varit fel i deras system, det kan väl inte vara föreningens uppgift att leta fel i deras system? Och varför rättade man inte felet då vi påpekade detta första gången utan måste påpeka igen?

Under det här andra samtalet vi har ändrar Anya Alenberg sig kring avstängningar och säger att de inte har stängt av någonting.

– Vi stängde inte av säger hon nu. Däremot har det funnits en aviseringsportal som dyker upp men den kan man alltid trycka bort och återgå till internet. Så vi har aldrig stängt av något internet.



Michael Brittzén, brf Stenfalken säger att Open Infra har stängt ner vid flera tillfällen. Han menar att ”aviseringsfönstret” inte går att klicka sig vidare ifrån, just för att det ju saknas internetuppkoppling.

Michael Brittzén, brf Stenfalken säger att ni har stängt ner vid flera tillfällen. Han menar att ”aviseringsfönstret” inte går att klicka sig vidare ifrån, just för att det ju saknas internetuppkoppling.

– Nej det är inte samma sak, vi har inte stängt av något internet, säger hon.

De som fått panik och betalat in de 216 kronorna, kan de få tillbaka sina pengar?

– Bara de hör av sig så får vi titta på avtalet och så löser vi detta för de enskilda.

Michael Britzén menar att återbetalning bör ske automatiskt, de har alla våra medlemmars adresser och kan se vilka som har betalt in 216 kronor, eller är systemfelet så stort att man inte klarar av det. Ännu ett sätt att behålla pengarna, lägger ansvaret på våra föreningsmedlemmar.

Efter två samtal blir jag inte klokare på vad Anya Alenberg menar. Hon säger att allt ska rättas till, men både påminnelser och nedstängningar fortlöper enligt Michael Britzén.

– Vi har haft denna diskussion med dem ett antal gånger, jag har haft det med deras kundtjänst åtminstone tre gånger, medlemmar har också haft det. De säger att de ska plocka bort det att det blivit fel, sedan skickar de ändå ut nya uppmaningar om att acceptera avgiften och betala, säger han uppgivet. Även vår grannförening har drabbats.

– Samtidigt berättar min privata internetleverantör att nu måste vi höja priset för att Open Infra har höjt sitt pris. Så i praktiken betalar ju varje enskild medlem detta redan via sin egen privata internetleverantör. Så det är ju helt vansinnigt vad de håller på.

Han berättar att det står i avtalet att det går att hävas, men det är ju inte möjligt. Open Infra äger ju motorvägen och vi är beroenden av dem, menar han. Han är ganska säker på att en hel del som blivit utsatta har gått på detta.

I en sista mailkonversation skriver kommunikationschefen Anya Alenberg att om de bara hör av sig till kundtjänst så krediteras (de som betalt) omgående. Inget snack om saken.

Det återstår verkligen att se. Borätt kommer att fortsätta följa upp händelseutvecklingen kring brf Stenfalken och Open Infra, både på vår hemsida och här i tidningen. Har du som läsare drabbats av detta eller något liknande? Hör av er till vår redaktion. ■


Dörren som skyddar allt och alla.
Daloc Säkerhetsdörr hejdar inte bara ljudet av glada hundskall. Den stoppar även tjuvar och eldsvådor, matos och brandrök. 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

Röster från vår debatt om Byggfusk



Betydligt bättre kontroll skulle kunna vara botemedlet. Kontroller behöver göras under hela byggprocessen, innan ytskikten är på plats, menar Per Linder.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO**: ANNIKA GERENDAS

Slarv, okunskap, tidspress, språk - svårigheter, bristande ansvarskänsla eller medvetet fusk? Vilka orsakerna än är så blir resultatet byggfel som är mycket kostsamma att åtgärda i efterhand.

Borätt forum anordnade nyligen en hearing för att diskutera varför byggfel är så vanliga vid svenska byggen och vad man skulle kunna göra åt detta. I panelen Thomas Lindman, kassör i bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar på Lidingö, Per Linder Regional Produktionschef Riksbyggen och Nima Assadi, konsult med erfarenhet både från entreprenadsidan och från beställarsidan. Torbjörn Johansson, Nyhetsredaktionen Borätt forum ledde samtalet.

Under flera år har läsare hört av sig till Borätt forum och vittnat om vilka konsekvenser det slarviga byggandet får. Hearingen inleddes med en kort film om några fall där läckande avlopp och otäta fasader föranlett dyra reparationer. De luttrade brf-styrelserna i filmen berättade om svårigheterna att få byggbolagen att åtgärda felen. Boverket beräknade 2018 att fusk och slarv kostar 100 miljarder kronor per år. Den summan lär vara högre i dag.

– Den som flyttar in i en bostadsrättsförening i ett alldeles nytt hus räknar inte med att få en massa problem med fastigheten, säger Nima Assad och får medhåll från Riksbyggens Per Linder.

Den stora frågan är – varför gör inte byggbolagen rätt från början? Det skulle ju spara stora kostnader och besvär för både byggare och för bostadsrättsföreningarna.

Nima Assadi ser en förklaring i att det saknas både yrkesstolthet och teamkänsla hos de som jobbar på byggena.

– Jag ser ofta att kollegor struntar i att säga till om någon gör fel eller om något går sönder. Ett söndertrampat ventilationsrör skulle kunnat bytas innan nästa lag kommer och bygger in det, men den som ser det håller ofta tyst. Det är en kulturfråga.

Att bygga den rätta förtroliga teamkänslan där alla hjälper varandra är inte helt lätt i dag.

– Numera delar vi upp entreprenaderna så snävt att det är svårt att få varje person på bygget att se helheten, menar Per Linder.

Betydligt bättre kontroll skulle kunna vara botemedlet. Kontroller behöver göras ofta och under hela byggprocessen, innan ytskikten är på plats. Slarvet med detaljer kan bli dyrt.

Nima Assadi framhåller att fuktskador så småningom brukar visa sig om exempelvis tätskikt saknas eller om ledningar är felmonterade.

– Men det är svårt att upptäcka om brandskyddet brister ifall detta inte har kontrollerats under byggtiden, säger han.

I dag finns inget som tvingar beställare att anlita oberoende besiktningsmän eller att utföra noggranna egenkontroller. Egenkontrollerna som de fungerar i dag är ofta en chimär – protokollen kan fyllas i efterhand och det är inget som säger att de verkligen genomfördes korrekt.

Thomas Lindman menar att den som skriver på ett protokoll utan att ha genomfört en besiktning faktiskt gör sig skyldig till en brottslig handling:

– Osant intygande är ett brott, men det vore intressant att veta om någon drivit ett sådant ärende.

Byggfel ger besvär och kostnader för bägge parter.

– Varför kan inte byggföretagen erkänna när felen är uppenbara och bara komma ut och göra om i stället för att slingra sig, undrar Thomas Lindman.

Svaret från Per Linder på Riksbyggen är att det är väldigt kostsamt att exempelvis riva en fasad och bygga upp den igen. Det tär hårt på byggföretagens marginaler.

Därför hamnar man ofta i en juridisk konflikt.

– Ingen vill göra fel, ingen vill hamna där, men byggbolagen försöker rädda det som räddas kan (det vill säga skjuta över ansvaret på bostadsrättsföreningen, reds. anm)

En del av problemet ligger i det system med byggstyrelser som finns i varje brf under byggtiden. Byggstyrelserna är ofta nära lierade med byggföretaget och deras lojalitet ligger därför inte närmast de som ska bo i huset i framtiden, även om dessa redan har tecknat förhandsavtal.

> **Den stora frågan är – varför gör inte byggbolagen rätt från början? ”**

– Visst skulle byggföretagen kunna starta projekten utan säljkrav med pengar ur egen kassa, men det skulle vara kostsamt och därmed bli dyrt för kund, säger Per Linder.

Till sist ger Thomas Lindman några tips till föreningar som upptäcker fel i det nybyggda huset:

– Kontakta byggföretaget omedelbart, dokumentera allt, och låt all korrespondens gå via styrelsemejl, aldrig via privata mejladresser. Det gäller att kommande styrelser har full överblick över allt som hänt.



Kontakta byggföretaget omedelbart, dokumentera allt, och låt all korrespondens gå via styrelsemejl, aldrig via privata mejladresser. Det gäller att kommande styrelser har full överblick över allt som hänt., säger Thomas Lindman (längst till höger).

Avgiften måste höjas, men hur mycket?

Runt om i Sverige jobbar nu föreningar med att få ihop budgeten. De allra flesta föreningarna brottas med ökande kostnader som i sin tur leder till att månadsavgifterna måste höjas, men hur mycket? I princip handlar det om tre tunga faktorer som påverkar medlemmarnas avgifter; räntor, driftkostnader och slitage/avskrivningar. Grovt sett går det att räkna ut vad ökningen kan komma att landa på.

TEXT:TORBJÖRN JOHANSSON
FOTO: ADOBE STOCK



Vad gäller räntor kan man via föreningens årsredovisning se hur omfattande lånen är och vilka bindningstider och räntenivåer som gäller. Detta redovisas i balansräkning och i noter till denna.

Något man också kan titta på är föreningens räntekänslighet. Hur påverkas avgiften om räntan går upp? Detta räknas fram genom att dela lånesumman med föreningens årliga intäkt som finns angiven i föreningens resultaträkning. Har föreningen samlade skulder på 20 miljoner kronor och en intäkt på 2 500 000 kronor innebär det en så kallad skuldkvot på 8. Vilket innebär att avgiften bör höjas med 8 procent om räntan går upp en procent. Man kan också titta på belåningen per kvadratmeter som också bör finnas angiven i årsredovisningen.

Driftskostnaderna anges i resultaträkningen och spaltas ofta upp i noterna och kan beräknas per kvadratmeter. Mellan tummen och pekfingret brukar de ligga på 425 till 450 kronor. Rent generellt får man räkna med ganska kraftiga höjningar av driftskostnaderna inför 2024. Nellie Laser på Storholmen arbetar med ekonomisk förvaltning och rådgivning åt brf:er.

– Vi har satt ett riktmärke på en total höjning av nästa års driftskostnader på 13 procent. Bryter man ner det i delposter beräknas fjärrvärme öka med 12 procent, vatten och avlopp med 25 procent, sophantering 24 procent och fasta avtal som exempelvis förvaltning på 5 procent.

Den sista posten är den som det oftast slarvas mest med, slitaget. Medel som måste sparas eller hanteras med årliga avskrivningar. Nellie Laser menar att ett riktmärke ligger kring 250 kronor per kvadratmeter. Men hon menar att många föreningar inte riktigt når dit.

Men för att detta ska vara tillräckligt krävs att föreningen haft ett långsiktigt och regelbundet sparande för renoveringar och underhåll, baserat på en teknisk underhållsplan som sträcker sig åtminstone 30 år framåt i tiden. Allra helst 50 år för att täcka in tunga investeringar som stam- och takbyten, fasadarbeten, balkonger med mera. Har sparandet varit lågt under lång

tid samtidigt som tunga reparations- och underhållskostnader närmar sig, måste antagligen sparandet ökas kraftigt alternativt att föreningen ökar på sin belåning, vilket ju i så fall slår igenom på avgiften under posten kapitalkostnader.

Exempel på en beräkning av avgiften

Vi utgår från en 60 kvm stor bostadsrätt i en förening med 50 lika stora lägenheter. Lånen ligger på 20 miljoner vilket ger en räntekostnad på 200 000 vid en procents ränta 67 kronor/kvm. En ränta till fyra procent ger en räntekostnad på 267 kronor/kvm. Belåning per kvm ligger 6700 kronor/kvm.

Har föreningen slitagekostnader (avskrivningar) på 2,5 miljoner kronor blir slitaget per kvadratmeter 250 kronor.

Driftkostnaderna per kvadratmeter ligger på 425 kronor per år. En beräknad ökning på 13 procent ger ett nytt belopp på 480 kronor.

Jämför man före och efter angivna höjningar går månadsavgiften per kvm upp från 742 till 997 kronor. Omräknat i månadshyra för 60 kvm ökar avgiften från 3 710 kronor till 4985 kronor, det vill säga en höjning med knappt 34 procent. ■

Krav på nya nyckeltal i årsredovisningen från och med 2023

Den nya bostadsrättslagen trädde i kraft vid förra årsskiftet, men vissa delar av den träder först i kraft vid kommande årsskifte. Dessa ställer nya krav på årsredovisningen för verksamhetsåret 2023. Det kommer att göra det lättare för både boende och spekulanter att få en tydligare och mer realistisk bild av en förenings ekonomi och framtida motståndskraft.

De nya nyckeltalen är;

- årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
- skuldsättning per kvadratmeter
- sparande per kvadratmeter
- räntekänslighet – hur påverkas avgiften vid x procents räntehöjning?
- energikostnad per kvadratmeter
- en kassaflödesanalys

Vid en förlust för föreningen måste årsredovisningen upplysa om hur finansiering ska ske i långa loppet, till exempel att man ska ta upp nya lån och att det då blir avgiftshöjningar.

Utöver detta vill Bokföringsnämnden se ytterligare skärpningar. Bland annat om huruvida föreningen är äkta eller ej, om föreningen äger marken, vilka villkor som gäller vid tomträtt samt obligatorisk användning av K3. Även uppgift om samfälligheter vill de ska finnas, aktuell underhållsplan samt soliditet angiven som eget kapital i procent av balansomslutning.



Risk för dyrköpta energirenoveringar

I takt med stigande räntor och ökade krav från EU försöker Sveriges bostadsrättsföreningar sänka sina energikostnader. Tilläggsisolering, nya tätare fönster, värmeåtervinning, nya digitala styrsystem och solenergi står högt upp på listan. Men ogenomtänkta energirenoveringar kan kosta mer än det smakar. Peter Tjerneng på Desorbera byggnadsfysik AB är oroad.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** TORBJÖRN JOHANSSON OCH DESORBERA

Vill det sig illa kan vi vara på väg att göra samma misstag som gjordes under oljekrisen i början på 70-talet, menar han.

När det oljeproducerande ländernas samarbetsorganisation Opec drog åt kranarna 1973 fokuserade hela byggbranschen på att spara på uppvärmning. Resultatet blev att många hus blev alldeles för isolerade utan kontrollerad ventilation. Ofta isolerades husen på fel sätt, t ex på insida av källarvägg, vilket ledde till stora problem med mögel och inomhusmiljö.



Peter Tjerneng på Desorbera menar att man måste se till helheten innan man gör energirenoveringar.

Peter Tjerneng är en av Sveriges dryga 160 medlemmar i Byggdoktorerna. Företagets kärnverksamhet är fuktskadeutredningar. Men de arbetar även med radonutredningar, energideklarationer, fuktsäkerhet i produktion och miljöinventeringar.

Han menar att det inte råder något tvivel om att fastighetsägare måste satsa på energirenoveringar. Både ur miljömässiga och ekonomiska aspekter. EU trycker även på hårt med krav på stora förbättringar av energiklassningen för byggnader redan till år 2033. Och det räcker ofta inte med enbart injustering och kalibrering av husets värmesystem.

Dessutom finns det risker för fallande byggnadsvärden och svårigheter att få lån på längre sikt om husen inte uppfyller en viss energiklass.

– Det är bara tio år bort, säger han. Alla dessa krav och fokus på att spara



Den kraftigt förhöjda fuktigheten i vindsutrymmet har lett till att råsponten har svällt och pressat upp ströläkt för takbeläggningen. Genom detta uppstår otätheter där spikar för ströläkten löper genom pappen och läckage utifrån har även uppstått. Taket var nyligen omlagt.

kan skapa en stress hos många brf-styrelser. De har oftast inte har tillgång till expertis inom upphandling och kunskap kring vilka åtgärder som är relevanta samt inte ger sekundära problem och kostnader, vilket öppnar upp för lycksökare inom byggbranschen. Även Borätt får en känga av Peter Tjerneng.

– Det är mycket tal om energirenoveringar i era artiklar och även hos andra aktörer, men det är väldigt, väldigt sparsamt om konsekvenserna av dessa renoveringar. Men gör du fel så kan konsekvenserna av en sanering kosta väldigt mycket mer än besparingen var tänkt att generera för flera decennier framåt.

Vilka är fallgroparna?

– Grundprincipen är att så fort man gör en energibesparande åtgärd så kommer det i de flesta fall att krocka med fuktproblematiken. Man måste titta på de samlade effekterna vid energiinvesteringar, menar han. Göra en konsekvensanalys som också sträcker sig framåt i tiden.

Han berättar att om man tilläggsisolerar en vind, något som både är förhållandevis billigt, snabbt och ger ett tydligt resultat på energiräkningen, påverkar man samtidigt temperaturen på vinden och därmed den relativa fuktigheten. Risken är då stor att man får mögeltillväxt på yttertakets insida. I värsta fall även formförändringar som kan leda till läckage genom yttertaket.

– Det här är något vi ofta ser under våra utredningar, säger han. Ett färskt exempel är en brf i Bromma som just tilläggsisolerat och fått mögel på vinden. De var väldigt förvånade.

Nya tätare fönster påverkar också ventilationen och luftfuktigheten, särskilt om huset har självdrag eftersom luftflödet minskar. Koncentrationen av radon kan också bli högre.

– Förenklat kan man säga att radon i de flesta fall är ett ventilationsproblem,

> **Ett färskt exempel är en brf i Bromma som tilläggsisolerat och fått mögel på vinden. De var väldigt förvånade."**



Kondenskador invändigt på fönster.

menar Peter Tjerneng. Det är en gas som behöver ventileras bort. Men halverar man luftflödet, dubblerar man radongashalten. Man kan även få problem med själva luftkvaliteten i huset som ökad mängd koldioxid.

Äldre byggnader från 30 – 50-talen med självdrag som ventilationssystem är extra känsliga. De har redan knuffats närmare punkten för mögel- och radonrisker eftersom man ersatt oljeeldning med fjärrvärme. Den heta luften, som strömmade genom husets skorstenar och hjälpte till att skapa ökad tryckskillnad mellan tilluft och frånluft vid skorstensmynningen och därmed gav ett kraftigare självdrag, finns inte längre.

Lägg sedan till tätare fönster, tilläggsisolering samt ett ökat duschande, fler torktumlare och tvättmaskiner, luftfuktigheten blir allt högre, luftväxlingen allt långsammare. Dessutom är det inte ovanligt att de boende tätar till tilluftsventiler för att det drar och väsnas.

– Man petar in saker i gamla tilluftsventiler för att det drar och ger ljud från trafik och dylikt, berättar han.

Vad kan man då göra i ett äldre hus med självdrag?

– Jag skulle säga att ett självdragssystem förlitar sig väldigt mycket på brukaren, vill man ha kvar självdraget måste man utbilda de boende. Vikten av att använda vädringsfönstret, att man inte stänger ventiler, men ett sådant system blir väldigt känsligt.

> Även små, men väl genomtänkta insatser gör att man kan undvika saneringar"

Vill man gå vidare med energirenoveringar där självdraget riskerar att påverkas kan man vara tvungen att överväga ett mekaniskt ventilationssystem. Men då måste den investeringen finnas med i kalkylen, den drar också energi och drar också ut uppvärmd luft. Ett nästa steg blir då att överväga ett från- och tilluftssystem som återvinner värme.

– Det är ju bra, men det kostar mycket pengar, så då måste man överväga den totala kostnaden för att komma fram till hur mycket man egentligen sparar i slutändan, menar Peter Tjerneng.

Även solceller på taket kan öka risk för mögel på vindar. Mindre uppvärmning av taket förlänger perioder med hög relativ fuktighet och ger ett mer gynnsamt klimat för mikroorganismer.

Det kan alltså bli betydligt mer komplicerat att spara pengar och energi än vad många tror.

Visst ska vi energirenovera, menar han, men säkerställ konsekvenserna av det. Oftast krävs det ingen större utredning men det är viktigt att förstå huset förutsättningar. Mycket beror på byggnadens beständighet, vad är för typ av konstruktion och vad har den för förmåga att ackumulera fukt och släppa ifrån sig fukt.

– Även om vi arbetar med fuktskadeutredningar ser vi ju gärna att vi får arbeta mer med förebyggande åtgärder. Även små, men väl genomtänkta insatser gör att man kan undvika saneringar, avslutar Peter Tjerneng. ■

Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

Byggt på förtroende sedan 1964

Hög kvalité på ett personligt, ödmjukt och engagerande sätt






Försäkringsskador | Kontorsanpassning | Fastighetsrelaterade tjänster
Renovering | Ombyggnad & tillbyggnad | Lokalanpassningar

08-560 310 35 • info@ekerobygg.se • www.ekerobygg.se



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



Vänta inte tills det brinner i knutarna

TEXT OCH FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Brandskyddsarbetet i en bostadsrättsförening är varken svårt eller tidskrävande. Utmaningen ligger i att få det gjort och med en viss regelbundenhet. Robert Petersen, brandinspektör vid Storstockholms brandförsvar, vill att vi flyttar fokus från vad vi ska göra om det börjar brinna till hur ser vi till att det inte börjar brinna, minimera riskerna. Styrelsen har ett stort ansvar och bör se till att skapa tydliga rutiner och regler för vad som gäller.

Vi har rådgivningstelefon ett antal dagar i veckan och varje gång är det ett antal styrelsemedlemmar som ringer med olika frågor, säger han. Någon undrade över om man kan få använda sin parkeringsplats för att förvara möbler, får man göra det? Ja, en möbel brinner ju inte mer än en bil, men är å andra sidan lättare att tända eld på. Är ett bokbord i trapphuset ok? Hur är det med julgranar? Barnvagnar?

Han menar att man ofta hamnar i en position där det nödvändigtvis inte är förbjudet, därför är det viktigt att styrelsen tar beslut och vågar sätta upp tydliga regler. Exempelvis att det inte ska finnas någonting i trapphuset, men om någon boende har ett särskilt, kanske tillfälligt, behov får de ta upp det med styrelsen. På garageplatsen ska det finnas en bil, eventuellt en uppsättning däck och takbox, inget annat och på vinden och i källare får det inte finnas några brandfarliga produkter.

– Styrelsen måste gå ut och säga att vi bestämmer, för annars blir ofta ”som det blir” med brandskyddet, menar han. Ett lovansvärt litet bokbord vid entrén



kan snabbt svälla till en plats för allmän byteshandel. Ett bra tips är att ladda ner broschyren "Brandskydd i flerbostadshus" från MSB, här finns all information en styrelse behöver.

Styrelsen ska genomföra regelbundna egenkontroller av sitt brandskydd. Det går ju att lägga ut detta på en utomstående aktör, men Robert Petersen menar att det är bättre om styrelsen gör detta själva eftersom man lär känna sitt hus och dess förutsättningar. Man får helt enkelt koll på läget och vet exakt vad som har gjorts.

– Lägg till det som en punkt vid städdagarna föreslår han. Det är varken särskilt svårt eller tidskrävande, men det måste göras regelbundet om brandskyddet ska fungera om något ändå händer. Komplettera sedan med kvartalskontroller.

Ett centralt begrepp i brandskydd är begränsning. Hela huset består av utrymmen - brandceller, mellan dessa finns brandcellsgränser. Lägenheterna, trapphuset, vinden, källaren, tvättstugan, garaget och övriga lokaler är alla brandceller. Fungerar dessa begränsas brandens spridning under en viss, oftast väldigt kritisk tid, det vill säga till räddningstjänsten kommit på plats. Hela trapphuset rökfylls väldigt snabbt om det börjar brinna i tvättstugan för att dörren står öppen eller är otät. Trappan fungerar som en skorsten.

– Och dit röken kan sprida sig kan branden sprida sig, säger han. Det är viktigt att förstå att när röken blir tillräckligt varm börjar den brinna. Det är röken som dödar. Och det behövs inga stora hål i brandcellsgränserna, en otät rörgenomdragning räcker.

> **”Det är viktigt att förstå att när röken blir tillräckligt varm börjar den brinna. Det är röken som dödar”**

Han berättar om en omfattande brand i centrala Stockholm tidigare i år där hela taket övertändes, människor blev instängda och många fick föras till sjukhus. Allt för att en enda lägenhet övertändes. Brister i brandcellsgränsen gjorde att branden spred sig snabbt.

– Hade brandskyddet fungerat skulle vi löst det hela på en timme. Då hade resultatet med största sannolikhet istället varit en utbränd lägenhet samt en del röklukt och sotrester i trapphuset.

Det handlar inte om särskilt många kontrollpunkter i ett vanligt flerbostadshus men de är bokstavligen livsviktiga. På nästa sida hittar du en lista över de viktigaste punkterna vid en brandskyddskontroll samt vad som åligger varje boende att kontrollera.

Nya tider innebär också nya produkter och nya brandrisker. En är alla nya laddbara produkter som elsparkcyklar, elcyklar och andra eldrivna transportmedel. Gemensamt för dessa och även våra datorer, mobiltelefoner och annat är att de drivs av litiumbatterier. Börjar de brinna är de väldigt svårsläckta och producerar dessutom en väldigt giftig rök.

– Se till att det är helt rent runtomkring batteriet, så om det börjar brinna ska det inte antända något annat. Laddar man i hallen, se till att ha en timer på, säger han. Mobiler och datorer ska laddas på en ren hård yta, inte ligga i soffan bland filtar och kuddar. Ladda gärna när du är hemma och vaken, det är en billig livförsäkring. Ännu bättre blir det om du också



Det är viktigt att kontrollera att rökluckor fungerar.

har en brandvarnare i det utrymme du laddar i. Självklart ska det också vara produkter som är S-märkta och godkända för bruk i Sverige.

Oftast tar man med sig cykelbatteriet in i lägenheten. Se upp med det om du tappat det eller om det fått en smäll eller flera. Risken att batteriet får en termisk rusning när du börjar ladda det. Möjligheten att ladda i cykelförrådet finns men det förutsätter att utrymmet har ventilation och en dörr ut i det fria. Ett cykelrum i källaren fungerar inte. Och som sagt, styrelsen ska ha givit tillstånd till laddning.

Två andra relativa nymodigheter, i alla fall i större mängd är solcellsanläggningar och laddstolpar.

– Idag sker det ingen obligatorisk kontroll av brandskydd vid installation av solpaneler eller laddstolpar. Det enda kravet är att elsäkerhetsverkets regelverk följs, säger Robert Petersen.

När det gäller garage finns det en enkel sak som föreningarna kan göra för att underlätta och effektivisera räddningstjänstens insatser vid en brand. En ritning över garaget inför dörren.

– Vi får snabbt svar på frågor som om det finns fler nedfarter, var nödutgångar och rökluckor finns. Vi kan orientera oss snabbare, bedöma bästa vägen in och bekämpa elden på ett säkrare sätt.

Inglasade och inredda balkonger för med sig nya brandrisker.

– Vi har märkt av ett ökat antal balkongbränder. Balkonger är idag ofta inredda och inglasade rum. Här finns filtar, värmeljus, gardiner, ljuslyktor, grillar. Samtidigt är balkongdörren och fönsterna inte tänkta som brandcellsgränser om det börjar brinna på balkongen. En ytterdörr ska stå emot 30 min, väggar i 60 minuter men det finns ingen klassning för balkongdörren. Det blir lätt en snabb brandspridning in i lägenheten.

Sammanfattningsvis menar han att nyckeln till ett framgångsrikt förebyggande brandskyddsarbete är att så många som möjligt verkligen förstår hur saker och ting hänger ihop, inser vilka riskerna är och hur viktigt det är med regelbundna kontroller av husets brandskydd. Och att alla deltar i brandskyddsarbetet. Se till att det arbetet inte faller mellan stolarna. Vilket det tyvärr görs i alltför stor utsträckning idag. Robert Petersen illustrerar det med att vid första advent är det ganska lugnt, men sedan blir det värre vid andra advent och ännu värre vid tredje advent. Ljusen blir allt kortare och mossan torrare. Likadant varje år.

Vänta inte tills det börjar brinna i knutarna. ■

> **En karta över garaget innanför ingången hjälper mycket"**

Punkter för egenkontroll av föreningens brandskydd

1. Vinden. Se till att gångarna är fria, att dörren stängs och går i lås och att listen runt dörren är hel. Sätt gärna upp ett anslag om att dörren alltid ska vara stängd och låst. Kontrollera att eventuell nödbelysning fungerar.
2. Trapphuset. Det ska vara tomt och rent. Kontrollera att rökluckor fungerar alternativt att vädringsfönster går att öppna.
3. Dörrar till källare, tvättstuga och garage kontrolleras på samma sätt som vindsdörren. Kommunicerande brandvarnare i och utanför tvättstuga bör finnas och ska kontrolleras särskilt om det saknas möjlighet att ta sig ut på annat sätt än igenom dörren. Finns brandsläckare i tvättstugan ska den kontrolleras.
4. Kontrollera skyltar och eventuell nödbelysning.

Punkter för de boendes egenkontroll

1. Kontrollera att ytterdörren går i lås och är tät och att listen runt dörren är hel.
2. Se till att ha fungerande brandvarnare i lägenheten, även i sovrummen och gärna kommunicerande sådana. Du får du en snabbare indikation på att det sker rökutveckling någonstans i lägenheten.
3. Kontroll av brandsläckare och att brandfilt finns.
4. Datera upp dig kring de råd och regler som styrelsen anslagit i trapphuset eller på föreningens hemsida. Exempelvis om var återsamlingsplatsen vid en eventuell utrymning är.

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 energin 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



Vinterbona föreningen

TEXT OCH FOTO: ANNIKA GERENDAS

Det är kyligt och snart ramlar de första snöflingorna ner från himlen. Vad ska man göra för att rusta fastigheterna inför vintern? Vi följde med fastighetsskötaren Patrik Johnsson när han gjorde en översyn av en fastighet i Farsta. Vad får man inte glömma? Lars Svingdal, teknisk rådgivare på Borätt forum betonar vikten av att göra service- och funktionskontroller av systemen i undercentralen.

Börja redan nu med att göra en service- och funktionskontroll av värme-, kyl- och ventilationssystemen inför vintern så att alla anläggningar fungerar som de ska och att inställningar är rätt inställda, säger Lars Svingdal.

Vissa föreningar har vattenutkastare för att vattna blommor och rabatter. Dessa bör stängas av under vintern så att inte vattnet fryser.

En viktig åtgärd för att undvika stopp i avloppet utomhus är att se över dagvattensystemen så att brunnarna är rensade från löv och skräp. Dagbrunnarna brukar finnas på gården eller i trapporna till källaren på utsidan. Rensa också häng- och stuprännor när träden börjar tappa löv.

En del föreningar har motorvärmare och markvärme som bör servas och funktion kontrolleras. Se till att alla kablar är på plats vad gäller takvärme och att värmen kommer i gång som den ska.

– Man ska helst ha ett serviceavtal med en specialistfirma som gör ovan nämnda kontroller under hösten.

Det är en regel att radonmätningen ska göras under 1 oktober till den 30 april, under eldningssäsong "



Lövsilen på stuprörets ska vara ren och hel. Det finns även eluppvärmda stuprör i vilka man kan koppla in en elkabel så att vattnet inte fryser, berättar fastighetsskötare Patrik Johnsson.

Redan nu bör snö- och takskottningsavtal vara på plats annars riskerar man att hamna sist i kön. De här tjänsterna bör handlas upp före sommaren.

Sandlådor brukar ingå i avtalen och fylls på under hösten så att man kan sanda vid behov under vintern. En annan viktig sak är att man har tillgång till avspärrningsmaterial som band, koner och skyltar om det finns risk för snöras och istappar om man har avropsavtal. Har du ett bevakningsavtal så sköter takskottningsfirman detta automatiskt.

–De boende kan se över tätning av fönster och balkongdörrar för att hålla värmen.

När är det bäst att göra radonmätningar?

– Det är en regel att de ska göras under 1 oktober till den 30 april, under eldningssäsong. En radonmätning bör pågå i minst två månader under ovan tid. Ju längre tid, desto noggrannare blir radonmätningen.

OVK-besiktningar kan göras året om, men fastigheter med självdrag kan med fördel besiktigas under vinterperioden för att dra fördel av kyla och skorstenseffekten. Under sommartid så står luften still och det saknas luftflöden och då risk att fastighet blir underkänd.

En solig, kall morgon befinner vi oss i strålande väder utanför Brf Torsö i Farsta för att se över fastigheterna och vintersäkra dem. Vi följde med fastighetsskötaren Patrik Johnsson på en översyn inför vintern.

Varje höst och vår går han igenom fastigheterna. Löv, från hösten, kan dröja sig kvar i stuprännor och täppa till.

Vad är det som oftast behöver åtgärdas i föreningarna?

– Det är vanligt att jag byter lövfångare, det vill säga silen, och göra rent dagvattenbrunnarna, de blir oftast fulla med smuts och behöver rensas, säger Patrik Johnsson.

Brukar du ge styrelsen återkoppling på vad du gör?

– Om det är något som vi inte har upphandlat tidigare måste jag få godkänt på om vi ska genomföra åtgärden eller inte. ■

Lufta lagom

När det blir kallare inne är det dags att se över sina element och att kanske lufta dem. Att lufta elementen kan i värsta fall leda till vattenskada om du inte vet hur man gör. Om du är osäker bör du kontakta din fastighetsskötare. Vad bör man tänka på?

TEXT OCH FOTO: ANNIKA GERENDAS

Om du har ojämn värme och hör susande från elementen, då kan det vara luft i dem. Ta fram en bytta, en trasa och ett luftningsverktyg som har olika storlekar på nipplarna. Skruva tills det kommer rent och klart vatten från elementet. Ibland kan vattnet vara svart i början eftersom det legat stilla i rören. Det är bra att ha en trasa till hands så att inte golvet blir missfärgat, säger Christoffer Wranå, fastighetsskötare på Storholmen förvaltning.

Hur ofta ska man lufta elementen?

– Man ska börja lufta elementen när det blir bli kallare, bubblar och om elementet är kallt upptill och varmt nedtill. Det är ofta en indikator på att det är luft i övre delen.

Christoffer använder en nyckel med fyra olika storlekar på nippeln för att lossa luftningsskruven.

– Om man är osäker på hur man ska göra så råder jag folk att kontakta oss eftersom det finns en risk att muttern eller insatsen följer med när man lossar nippeln, då kan det bli en olycka. Låt säga att du skruvar ut stora nippeln för mycket och den ploppar ut. Då har du en stor vattenstråle som sprutar ut och du får inte in bulten i elementet igen.

När är man klar?

– När det har slutat spotta och fräsa och en ren, klar vattenstråle sprutar ut. Ibland kan det spotta och fräsa en del, sedan kommer det vatten igen och det upprepas. Det kan vara tecken på att man gjort något större jobb i systemet.

Syftet med att lufta element är att uppnå en jämn och behaglig värme. Man skall däremot undvika att lufta element i onödan. ■



Christoffer Wranå använder en nyckel med fyra olika storlekar på nippeln för att lossa luftningsskruven. Det är färdigt när det har slutat spotta och fräsa och en ren, klar vattenstråle sprutar ut.

Lufta element - så går det till:

1. Kör upp värmesystemet på högsta möjliga temperatur eller välj en dag när det är värme i systemet för att så mycket syre som möjligt ska frigöras från vattnet.
2. Stäng cirkulationspumpen och vänta ett tag (beror på storleken på anläggningen) så att luften hinner samlas i höjdpunkterna i systemet.
3. Stäng termostaten på radiatorn och lufta därefter. Se efter var luftskruven sitter. Oftast sitter den högst uppe på radiatorn i vänstra eller högra hörnet, på motsatt sida om termostaten. Placera en behållare under ventilen. Täck gärna runt om med trasor eller tidningspapper. Öppna och stäng luftskruven mycket försiktigt.
4. Öppna termostaten och lufta igen.
5. Om inte hela radiatorn blir varm efteråt, gör ytterligare en luftning.



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



Små grupper av förväntansfullt sorlande människor drar sig mot samlingslokalen i 41:an. Det ska bli onsdagsfika med föredrag i brf Slagan i Norrköping. Föreningen består av tre hus med sammanlagt 128 lägenheter, plus en övernattningslägenhet.

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

50 medlemmar har samlats för att höra sin nyinflyttade granne, historieläraren Leif Carmhagen berätta om hälsokurer och farsoter i forna tider. Kaffe och hembakta kanelbullar sitter fint efteråt och det blir livliga samtal vid borden.

Föreningens ordförande Lennart Stenberg och vice ordförande Birgitta Larsson är glada över uppslutningen. Den rymliga lokalen var tidigare uthyrd och gav en god intäkt till föreningen, men nu används den till aktiviteter som stärker gemenskapen och som fått de flesta av de boende i de tre husen att lära känna varandra.

På frågan om vad som sticker ut och gör brf Slagan till en av Sveriges bästa svarar Lennart Stenberg ”helheten”.

Ledstjärnorna är miljö, ekonomi och trivsel.

Ekonomin hänger till stor del samman med lönsamma miljöinvesteringar. Bergvärme och solceller håller energikostnaderna nere. Årsredovisningen ger alla boende en tydlig bild av det ekonomiska läget, vad som har gjorts i fastigheten och vad åtgärderna har kostat.

Det är elva år sedan Lennart Stenberg



tog över ordförandeskapet i föreningen. Som nyinflyttad hade han noterat att det fanns ett missnöje med den dåvarande styrelsen. Insynen i styrelsens arbete var minimal, intresset var lågt och inga medlemmar orkade opponera sig.

På årsmötena hade man alltid valt styrelse genom öppen votering, men vid detta tillfälle ställde sig en av Lennart Stenbergs vänner upp och begärde sluten votering. Det gjorde att fler vågade stödja en ny styrelse ledd av Lennart Stenberg.

– En av de första åtgärderna blev att gå ur Riksbyggen, berättar han.

Motivet var främst ekonomiskt. Att byta förvaltning blev lönsamt. Dessutom blev de friare att kunna fatta egna beslut.

Nu kunde föreningen fokusera på att bringa ordning i ekonomin, uppdatera fastigheten och så småningom spirade en bättre anda.

– Att ha ordning på ekonomin och att ha en öppenhet kring vad saker kostar och vad investeringarna syftar till ger medlemmarna en känsla av trygghet, säger han.

> **Ordning och reda skapar trygghet. Har man ordning på ekonomin skapas nya möjligheter"**

Och det är ju väl känt att trygga människor blir mer öppna och vänligt stämda mot omgivningen.

Förutom det påfallande tydliga årsredovisningen informeras medlemmarna om alla väsentliga nyheter genom "Slagan-nytt", ett litet blad som utkommer varje kvartal. Varje hus har digitala informationstavlor och nycklarna är numera utbytta mot tags. De tre husen har också husvärdar som sköter småreparationer, klipper gräs och håller ordning.

– Allt det där med miljö och ekonomi är ju mycket bra, men jag tyckte att själva trivselaspekten saknades, säger vice ordförande Birgitta Larsson.

När vårdföretaget som hade hyrt in sig i bottenvåningen på 41:an skulle lämna öppnades möjligheten. Ordförande Stenberg var tveksam, men



Ofta inleds det välbesökta onsdagsfikat med en föreläsning.



Lokalen har blivit en fin samlingspunkt.

vice ordförande Larsson stod på sig – Slagan hade chans på en samlingslokal.

Rymlig, ljus och med välutrustat kök.

OK, de fick väl testa ...

Kafékvintetten bildades. Ett gäng damer som tar hand om aktiviteterna i lokalen.

I början kom inte så många till fikastunder och kvällsaktiviteter, men trägen vinner. Nu är pubkvällarna och vinprovningarna ibland övertecknade och arrangemangen får dubbleras.

– Eftersom föreningen har tre hus behövs en plats där alla kan mötas. Tidigare fanns det en känsla av att folk i de andra husen betraktades som ”de där”, lite främmande, säger Birgitta Larsson.

Styrelse och husvärdar träffas i lokalen varannan tisdagskväll och då har medlemmarna möjlighet att komma ner och dryfta allehanda bekymmer. Dessutom kan de boende få använda lokalen till privata tillställningar, vilket uppskattas väldigt mycket.

Birgitta Larsson har en liten vidare syn på lönsamheten i projektet – visst är det bra med intäkter för en lokal, men en samlingslokal höjer värdet på föreningen som helhet.

– Eftersom föreningen har fått rykte om sig att vara trevlig är det många som söker sig hit, säger hon.

En annan viktig faktor var att investeringarna i bergvärme sparade så pass mycket pengar att det väl kompenserade för en utebliven hyresintäkt.

Lennart Stenberg och styrelsens sekreterare Claes Bengtsson visar föreningens träningslokal. Den ligger i det gamla pannrummet som frigjordes när huset fick fjärrvärme. Motionärerna får passera den lilla undercentralen för att nå dit. Nu syns rör för fjärrvärme och bergvärme i rummet med motionscykeln, roddmaskinen och de andra maskinerna. Föreningen använder fjärrvärme på sommaren och kopplar in bergvärmen vid midnatt den sista oktober.

Träningslokalen är också utrustad med en liten bastu och dusch. Det är snyggt och trevligt.

De flesta som bor i huset är angelägna om att hålla fint och att inte störa sina grannar, men styrelse och husvärdar kan ibland få ingripa. Eftersom tvättstuga och träningslokal bokas elektroniskt kan styrelsemedlemmarna se vem som nyttjade lokalerna sist och anmoda den som lämnat rörigt att städa upp.

I husen som stod klara 1958 är det många som har bott länge. I dag är ungefär 70 procent av de boende pensionärer, och barnfamiljerna är få.

Det kan var en förklaring till att föreningen fungerar så väl – äldre har ofta mer tid att ägna sig åt föreningslivet, och betydelsen av att kunna samverka är viktigt i en sådan här stor bostadsrättsförening. Slagans årsmöten samlar en stor andel av hushållen, sist deltog 70 av husets omkring 180 boende. Årsmötet brukar avslutas med lite god mat och ett glas vin.

För Lennart Stenberg är det en kvalificerad och ansvarsfull uppgift att vara ordförande i en bostadsrättsförening.

– Min roll är att hålla ihop helheten, att leda och fördela arbetet, men inte att vara inne och peta i andras uppgifter. Har jag lagt ett förtroende så gäller det, säger han.

Han betonar det viktiga i att ha en öppen dialog och att kunna reagera snabbt om något behöver åtgärdas.

– Ordning och reda skapar trygghet. Har man ordning på ekonomin skapas nya möjligheter, säger han. ■

”Eftersom föreningen har fått rykte om sig att vara trevlig är det många som söker sig hit"



Medlemmarna i brf Slagans fikagrupp från vänster Lena Häggblad, Birgitta Larsson, Elisabet Andersson och Bodil Bengtsson.

Genmäle från brf Höjdparken

I konflikten mellan brf Björkbacken och byggjätten Peab som Borätt skrivit om tidigare ser sig grannföreningen, brf Höjdparken, som förlorare.

Vi boende i Brf Höjdparken skrev på våra ”upplåtelseavtal” senhösten 2013 med löfte att inflyttning skall ske oktober 2014. I den ekonomiska plan som bifogades till avtalet framgick inget om någon tvist med Brf Björkbacken. Att en tvist pågick fick vi reda på först när den ”riktiga” styrelsen bildades.

Att interimsstyrelsen, bestående av Peabfolk och samma personer som var i interimsstyrelsen för Brf B, har klargjorts under tvistens gång. Peab lovade att Brf Höjdparken skall gå skadeslösa och inte behöva oroa sig för den pågående tvisten. Peab har med sina jurister drivit processen mot Brf Björkbacken.

Vi i Höjdparken har under nio år levt i ovisshet om hur det skall bli med vår garagenedfart. De senaste tre åren när nedfarten blivit blockerad har vi fått leta oss till andra garage i närområdet. Peab har betalat kostnaden för den utgiften, men det har förorsakat en mängd besvär, bland annat transporter av varor och sjuktransporter men också besväret att inte ha sin bil tillgänglig på ett bekvämt sätt. De två som har har tillstånd, parkerar på innegården. Det medför att manöverutrymmet blir än mer begränsat.

Tvisten har inte startats av oss som bor granne med brf Björkbacken. Det är i många delar en tvist mellan brf Björkbacken och byggföretaget Peab. Tyvärr har vi i Brf Höjdparken kommit i kläm som tredje part.

För styrelsen i brf Höjdparken

Hans Sarsten

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

Välkommen till

Stora Styrelsedagen

Torsdag 30 november kl. 11 - 21,
Borätt forum, Pastellvägen 6, Johanneshov



Katrin Sundberg är dagens moderator och underhållare. Hon har arbetat med teater, film, TV och radio i över fyrtio år. Hennes YouTube-kanal med komiska betraktelser över livet har över 100 000 följare.

Läs mer och anmäl er på vår hemsida **borattforum.se**

Dagens program



DIN PRIVATEKONOMI

Arturo Arques arbetar som Swedbank och sparbankernas privatekonom. Han berättar om hur konjunkturen, penningpolitiken och finanspolitiken påverkar hushållens ekonomi.



INTERNATIONELL EKONOMI

Elisabet Kopelman är makroekonom på SEB och bevakar den amerikanska marknaden. Hon pratar om nationell och internationell ekonomi, trender, prognoser kring bland annat ränteutvecklingen.



SÄKERHET OCH TRYGGHETS-SKAPANDE ARBETE

Michael Englund har en lång erfarenhet inom säkerhet och trygghetsskapande arbete. Han talar om hur man ska arbeta för att hindra kriminella att infiltrera brf:er och styrelser.



ENERGI, MILJÖ OCH DIGITALISERING

Göran Werner, civilingenjör KTH, är seniorkonsult inom WSP Sverige AB. Göran är på uppdrag av Energimyndigheten koordinator för BeBo. Han berättar om hur brf:er ska möta utmaningarna inom energi, miljö och digitalisering.



JURIDIK FÖR BRF:ER

Ingrid Uggla är bostadsrättsjurist och har medverkat vid tillkomsten av bland annat 1991 års bostadsrättslag. Hon ger juridiska råd och tips både för styrelser och bostadsrättshavare.



BYGGFUSK OCH BEHOV AV UNDERHÅLLSPLAN

Jacob Bellstam, Storholmen Förvaltning. Han tar upp ämnena byggfusk och den praktiska användningen av underhållsplan.



RENOVERINGAR – VAD GÄLLER?

Peter Niemeyer, Borätt forum, pratar om vad man får göra och inte göra vid renovering.

Du kan delta fysiskt eller digitalt - helt kostnadsfritt.

Varmt välkomna att också träffa Borätt forums alla partners. Och varför inte vara med på vår julmiddag?

BORÄTT forum

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).

PERMOLUFT

OVK besiktningar och injusteringar, service och underhåll av befintliga anläggningar, Ombyggnationer och anpassningar av befintliga system samt montage ny ventilation.

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.

Checkit Health Care
Hjärt-lungräddning.se

Vi hjälper er att hjärtsäkra er BRF med hjärtstartare & utbildning. Vi erbjuder hjärtstartare & larmat skåp, försäkring ingår under första året.

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: Jag sitter som ordförande i en Brf. I en lägenhet finns en inglasad del av balkongen som funnits sedan husen byggdes. Ägaren har glasat in ytterligare en del av balkongen. I denna del läcker det in vatten från ovankanten på fönstren. Vem är ansvarig för att åtgärda detta vattenläckage?

SVAR: Kul att du tagit kontakt med oss för din fråga. Jag skulle säga att ni bör kontrollera vad som står i föreningens stadgar till att börja med. Men med det sagt så är det medlemmen som har satt upp inglasningen och det finns inget på fastigheten som tar skada av att det läcker in vatten. En balkong är byggd för att klara väder och vind. Så därav ligger det inte i föreningens intresse att inglasningen inte ska läcka in vatten, utan det ligger endast i den enskilde medlemmens intresse.

/Veronica Karlén, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Vi har nyligen installerat kameraövervakning i vårt soprum och i gemensamma utrymmen för att förebygga nedskräpning och skadegörelse. Men nu är frågan vad vi som styrelse egentligen får använda kameraövervakningen till? Får vi höra av oss till medlem och t.ex. kräva ersättning vid nedskräpning? Eller vid skadegörelse i våra gemensamma utrymmen? Vad är juridiskt försvarbart?

SVAR: Om vi förutsätter att föreningen har följt alla regler i övrigt, t.ex. informerat medlemmarna om att man installerar kameraövervakning, så skulle jag säga att styrelsen har rätt att kontakta den medlem som inte följt reglerna i föreningen. Det kan betecknas som någon form av störning och skulle kunna leda till en rättelseanmaning. Däremot har föreningen inte rätt att debitera den enskilde medlemmen för kostnader till följd av detta.

/Christina Fregne, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

FRÅGA: Vem, styrelsen eller den boende, har ansvaret för elsäkerheten i en bostadsrätt?

SVAR: I en bostadsrättsförening har föreningen ansvaret för elledningarna fram till medlemens/lägenhetsinnehavarens elcentral (proppskåp). Det betyder att elcentralen och installationerna inne i lägenheten är respektive medlems/lägenhetsinnehavares ansvar. Observera att detta innefattar även dolda ledningar inne i väggarna. Detta brukar ofta finnas formulerat i föreningens stadgar, men om det inte gör det gäller bostadsrättslagen, som stipulerar denna ansvarsfördelning.

/Dolores Dundjerovic, STORHOLMEN FÖRVALTNING

FRÅGA: Hade det varit någon skillnad om man hade en individuell bostadsrättsförsäkring det vill säga inte gemensam med föreningen? Hade kostnaden fördelats på ett annat sätt? Eller hade det inte spelat någon roll i sammanhanget?

SVAR: Nej, det hade inte spelat någon roll. Principerna är desamma oavsett om man har en gemensam bostadsrättsförsäkring eller en enskild via sin hemförsäkring.

/Eric Rubenson, försäkringsjurist BOLANDER & CO

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.

Checkit Health Care
Kan ni rädda liv vid hjärtstopp i er brf? Vi har expertkunskapen.

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.

Permoluft
OVK besiktningar och injusteringar, service och underhåll av befintliga anläggningar, Ombyggnationer och anpassningar av befintliga system samt montage ny ventilation.

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.

Storholmen 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: Vad är sant om uthyrning av bostadsrättslägenheter?

A. Bostadsrättshavare får utan tillstånd av styrelsen ha inneboende.

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

C. Bostadsrättahavare får aldrig hyra ut sin lägenhet.

Fråga 2: Hur kan man ta reda på vilket underhållsansvar bostadsrättshavare har?

A. Genom att läsa föreningens stadgar.

B. Genom att läsa Bostadsrättslagen och annan relevant lagtext.

C. Alla föreningar har samma fördelning av underhållsansvaret, har man en gång varit bostadsrättshavare så kan man räkna med att samma regler gäller i andra föreningar.

Fråga 3: När måste en bostadsrättsförening upprätta en ny ekonomisk plan?

A. När så många nya bostadsrätter upplåts att det förändrar föreningens ekonomi.

B. Varje gång föreningen upplåter en ny bostadsrätt, oavsett hur många som upplåts och storlek på föreningen.

C. När en förening funnits och varit aktiv i 50 år.

Fråga 4: Vilket av följande behöver inte anges i föreningens stadgar?

A. Vilka ärenden som ska behandlas på ordinarie föreningsstämma.

B. Hur kallelser till föreningsstämma ska lämnas till medlemmarna.

C. Hur länge en föreningsstämma ska pågå.

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

A. Små föreningar upp till 10 bostadsrättslägenheter.

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

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

Fråga 6. Vilken myndighet ombesörjer tvångsförsäljningar av bostadsrätter?

A. Myndigheten för tvångsförfarande.

B. Kronofogdemyndigheten.

C. Boverket.

Fråga 7. Vilket av följande dokument som ska upprättas i en bostadsrättsförening är inte offentligt?

A. Ekonomisk plan.

B. Medlemsförteckning.

C. Lägenhetsförteckning.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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

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



FÖREBYGGER OCH MEDLAR I KONFLIKTER

Han jobbar heltid med dagliga bekymmer i en bostadsrättsförening, att förebygga och medla i konflikter – från enkla missförstånd till slagsmål i tvättstugan. För visst är det så att ”alla” har åsikter om sina grannar? Vad är de största problemen mellan styrelse och medlemmar? Vad är man oense om?

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** PAUL BJÖRKMAN

Det svåra i en bostadsrättsförening är att man är ett stort antal personer som inte har valt att bo tillsammans och därför är det i princip omöjligt att nå konsensus. I många föreningar finns någon eller några som inte är nöjda med styrelsens arbete och som ifrågasätter det mesta och ser som sin skyldighet att påpeka allt som hen tycker är fel, säger Patrik Nordlund på HSB Göteborgs Boendesociala grupp.

– Ibland är det av välmening, man kanske sitter på en kunskap som man vill dela med sig av men är inte bra på att kommunicera utan framställer det på ett sätt som kan upplevas både hotfullt och knäckande och gör att styrelsen tappar lite fokus och energi.

Är det så många konflikter i föreningar att ni tvingas jobba heltid med att lösa dem?

– Vi jobbar för alla bostadsrättföreningar i den här regionen som sträcker sig från Alingsås i öster till Lysekil i norr och till Kungsbacka i söder. Vi hjälper styrelsen med kommunikation mellan boende, styrelsen och entreprenörer med flera.

Det började med en halvtidsanställd för 18 år sedan idag är de fyra heltidsanställda socionomer som servar och har avtal med ett 60-tal föreningar i varierande storlek.

– Det handlar inte bara om konflikter utan vi hjälper också föreningarna med att utreda och bedöma när grannar klagar





Tvättstugan är både ekonomisk och miljövänlig men också en källa till konflikter. Foto: Adobe Stock

> Gå inte dit när du är som argast, gå dit dagen efter i stället"

på varandra, det luktar konstigt från min granne, det låter illa, det är någon som stör då utreder vi och bedömer om det är en störning eller något som de tvingas leva med. Det är inte ovanligt att vi får klagomål på att barn skriker, leker och springer inomhus. Ljud från barn är normala levnadsljud som väldigt sällan ses som en störning och därmed ljud man skäligen bör tåla.

Om ni går vidare med ett ärende, vad händer då och hur ser processen ut?

– Vi försöker få en dialog med den som ”stör”, tala om att det inte är ok och att personen behöver ändra sitt beteende för att inte riskera att bli av med sin lägenhet. Fortsätter personen så råder vi föreningen att anlita en jurist som skickar en anmodan om att vidta rättelse och ibland kan det leda till uppsägningar.

Patrik Nordlund betonar att de är opartiska, ”kommer utifrån” och bor inte i föreningen när de ska medla eller prata med någon av parterna i den pågående konflikten.

– Vi förklarar utifrån bostadsrättslagen och oftast tar det mer skruv än om någon från styrelsen säger samma sak.

– Till en början uppmuntrar vi alltid att man tar direktkontakt om det inte är alltför infekterat redan, för de flesta människor vill ha en ok relation med sina grannar. En del vågar inte eller vill inte och då tar vi den första kontakten.

När är det bäst att gå in och medla?

– Så tidigt som möjligt, ibland händer det att vi blir kontaktade av föreningar där ärenden har pågått i flera år och får frågan ”kan ni lösa det åt oss” men det är betydligt svårare. Om man ska medla så måste båda parter också vara intresserade av en lösning. Oftast så pratar vi med var och en för sig.

–Det handlar om kommunikation. Hur och på vilket sätt man framställer något för det får konsekvenser tillbaka. Vi utbildar också om hur man bör gå till väga när humöret tryter ”gå inte dit när du är som argast, gå dit dagen efter i stället och berätta att du tyckte det var jobbigt att de hade fest till sju på morgonen”. En del knyter nävan i fickan och väntar i stället två till tre år och sedan smäller det rejält.

Vad är det värsta du har hört?

– Regelrätt slagsmål med moppar i en tvättstuga med skaftet uppåt och moppen i andra änden, avslutar Patrik. ■

Vem bor här?

Den senaste tidens våldsutveckling gör frågan högst relevant – skjutningar och sprängningar har skett mot fastigheter där människor med anknytningar till kriminella nätverk är skrivna.

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Helt oskyldiga människor har fått sätta livet till. Därför är det viktigt att hålla koll på vem som är skriven i föreningen. Om någon helt okänd person är skriven på adressen är det viktigt att uppgiften tas bort. Den felaktiga folkbokföringen kan ha kommit till av olika skäl, ibland i bedrägligt syfte. Kriminella nätverk sätter många gånger i system att skriva människor på adresser där de inte bor.

Det är lätt att anmäla flytt till en adress. Att medvetet skriva sig felaktigt på en adress där man inte bor är ett brott mot folkbokföringslagen, ett brott som kan ge böter eller fängelse. Både brf-styrelsen och den enskilda bostadrättsinnehavaren bör ha koll på vilka som är skrivna på adressen.

Jens Lindqvist på Skatteverket förklarar att myndigheten ser allvarligt på fel i folkbokföringen och uppmanar den som upptäcker en felaktig uppgift att anmäla felet. Han förklarar att privatpersoner kan logga in i tjänsten genom Mina sidor på Skatteverkets webbplats. Det går då att se vilka som är folkbokförda på samma adress som den som loggar in är folkbokförd på. Om något inte stämmer, går det att rapportera in felet och delge Skatteverket den information man har direkt i tjänsten.



Vem bor här? Det är lätt att skriva sig på en annan adress och utsätta grannar för risker. Så det gäller för både föreningar och privatpersoner att regelbundet kolla vilka som är skrivna på adressen och anmäla alla fel till skattemyndigheten.

En orsak till att personer skriver sig på en adress där de inte vistas kan vara att de försöker skydda sig mot olika typer av hot. Skattemyndigheten har svårt att kontrollera omfattningen, även om de på senare tid prioriterat frågan.

– Det är viktigt att vi får reda på fel i folkbokföringen. Vi har inte resurser att agera på allt, men vi gör en riskbedömning. Om den felaktiga folkbokföringen kan orsaka obehag, verkar vara en del i ett brottsupplägg, eller orsaka samhällsskada måste vi se till att det blir rätt. ■



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 av en bomb - vad gäller försäkringsmässigt?

Vår förening drabbades hårt i den pågående våldsvågen då en bomb exploderade med stora skador som följd. Nu pågår en diskussion om vad som gäller – ska föreningen stå för alla skador eller ska medlemmarna ta sin del vad gäller skadorna på deras respektive lägenhet?

Tyvärr en mycket aktuell fråga och som väcker frågor bland försäkringsbolag och bostadsrättsföreningar som kanske aldrig ställts tidigare och som vi gärna hade sluppit.

Huvudregeln för underhållsansvar i Bostadsrättslagen är ju som bekant att medlemmar svarar för alla reparationer inne i sin lägenhet och där gränsdragningen går vid golvens, väggarnas och takens yt- och tätskikt. Övriga skador i byggnaden – stomme och gemensamma delar – svarar föreningen för. Men från denna huvudregel finns två viktiga och stora undantag: reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada. I dessa fall har föreningen hela reparationsansvaret för skadorna på sin byggnad, även inne i lägenheterna, förutom i de fall medlemmen har förorsakat skadan genom vårdslöshet.

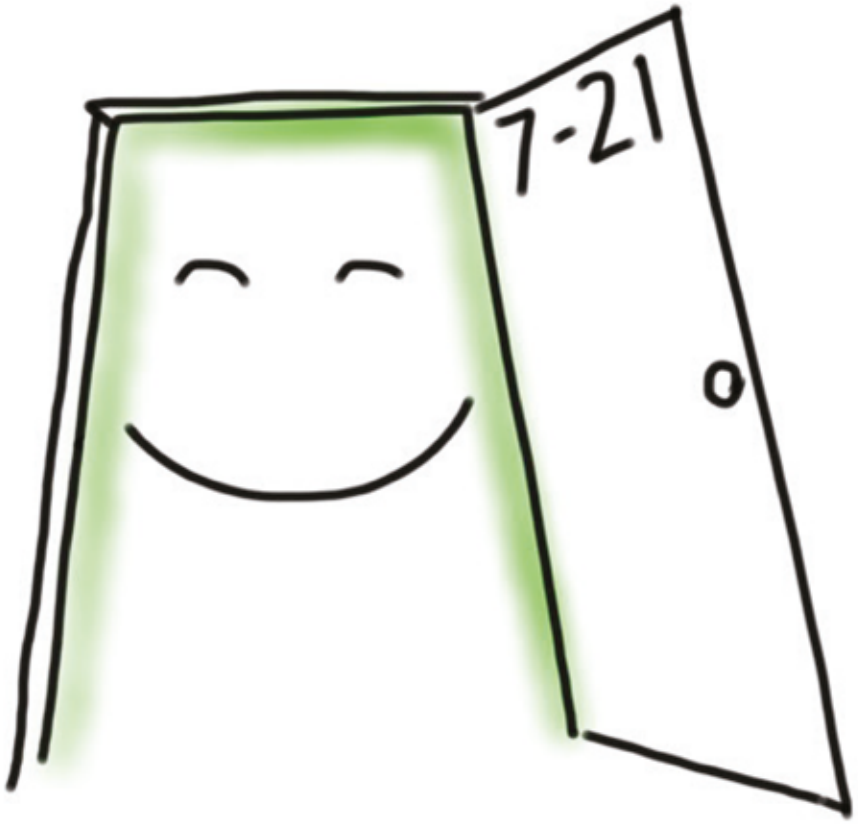
Vad som räknas som vattenledningsskador har jag skrivit om flera gånger i denna spalt. Det handlar om läckage från trycksatta tappvattenledningar och inget annat. Hur är det då med brandskador? Ja, vanligtvis brukar det inte vara svårt att definiera en brand, men ska man betrakta en explosion som en brand? I vissa fall uppstår ju en brand som en följd av explosionen, så i de fallen råder inga tvivel. Men i de flesta fallen som rapporterats i media den senaste tiden så är det endast en explosion som inte leder till att det börjar brinna.

I förarbetena till den ursprungliga Bostadsrättslagen från 1930 så finns en kommentar att föreningen bör ha de bästa förutsättningarna att försäkra byggnaden mot brand- och vattenledningsskador. Detsamma bör ju gälla för skador genom explosion. Detta är en faktor som talar för att föreningen har det huvudsakliga ansvaret för reparationer efter en explosion, även om en medlem idag har försäkringsmöjligheter som inte fanns 1930.

Ytterligare en detalj som talar för att explosion ska jämföras med en brandskada är väldigt försäkringsteknisk. I försäkringsvillkoren räknas en stor mängd skadehändelser upp och så även skada genom explosion och detta sorteras, liksom flera andra skadehändelser, under Brandskademomentet rent försäkringstekniskt.

Sammanfattningsvis finns det ett antal faktorer som talar för att en explosionsskada ska jämföras med en brandskada och att föreningen därmed ska ha det huvudsakliga ansvaret för alla reparationer av byggnaden som uppkommit som ett resultat av sprängningen. I så fall skulle föreningens fastighetsförsäkring kunna lämna ersättning även för skador inne i lägenheterna som medlemmen själv i andra situationer har ett underhållsansvar för och medlemmens bostadsrättsförsäkring skulle samtidigt inte vara tillämpligt. Men, vågar jag påstå, ingen vet säkert vad som är rätt i den här frågan. Vi får väl se om den senaste tidens många sprängskador kan ge upphov till en tvist som kan prövas av Högsta domstolen. Personligen skulle jag välkomna ett sådant avgörande och det är först då som frågan i rubriken får sitt definitiva svar. ■

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

MUSTAFA SHARIF
Samhällsbyggare, Afry, friver podden Urbanistica



KRÖNIKA

Ska barnen åka till Mars eller?

Det var ett barn som sa till mig: ”Om ni inte skapar plats till oss barn. vart ska vi då ta vägen? Det finns ingenstans att gå här, ska vi åka till Mars eller?”

Jag blir ledsen varje gång jag har dialog med barn och speciellt när jag får uppleva deras dagliga verklighet. Barnens plats i stadens olika rum prioriteras bort av vuxna.

Jag får uppleva det varje gång jag träder in i dialog med vuxna. Alltför ofta verkar vuxna individer glömma en mycket viktig grupp i vårt samhälle, vilket självklart är våra barn. Vuxna människor eftersträvar tillfredställelse av sina egna behov före barnens. Jag minns särskilt en händelse där jag hade dialog gällande upprustning av en lekplats som var placerad mitt i ett bostadsområde. Dialogen började med en mängd klagomål som medförde diskussioner om att vuxna inte önskade en lekplats inom bostadsområdet över huvudtaget. Varför? ”Jo, för att barnen låter mycket vilket stör oss när vi är hemma i soffan, balkongen eller när vi jobbar hemifrån!”.

Ansvaret som stadsplanerare kräver ständig strävan efter att forma inkluderande och hållbara framtida städer och samhällen. I mitt vardagliga arbete eftersträvar jag detta genom starkt fokus på sociala frågor. Min vardag består av dialoger med människor från olika delar av samhället, där dialoger med barn ligger i fokus.

Genom dialoger i samhället försöker jag uppskatta/förstå människor/individers behov och drömmar för den omgivande miljön. Jag strävar efter att vara deras röst i planeringsprocessen. Som stadsplanerare anser jag dialogprocessen som ett viktigt verktyg för att alltid sträva efter att göra människors/individers visioner till verklighet.

Vissa förespråkade till och med att ersätta lekplatsen med flertal parkeringsplatser för sina bilar. För dessa vuxna var det enklare att parkera precis framför sina lägenheter än att tänka på barnens behov. Vad krävs för att förändra vuxnas syn på barn och dess behov? Vilka verktyg kan samhällsaktörer tillämpa för att främja orättvis planering?

Men vad händer med oss vuxna?

Studier visar vikten av utemiljöns betydelse för barns utveckling. Inom en hållbar utemiljö kan barnen kommunicera med varandra, stimulerar sina fantasier, och utveckla sina språkkunskaper. Utemiljöer med god fysisk aktivitet är dessutom avgörande för barnens hälsa och välbefinnande. Aktivitet minskar barnens stressnivåer och resulterar till god hälsa och välbevarad kroppsform. Men om vi inte skapar en lockande utemiljö med bänkar, gungor, parker, cykel- och gångvägar kommer barnen att sitta instängda inomhus.

Jag blir ledsen att höra barn säga att de tillbringar mer tid framför skärmar än utomhus. Den övervägande orsaken är att det inte finns attraktiva aktiviteter att utföra utomhus. Det är en mycket mer spännande värld på dator än det som finns ute. Detta är en kris för deras fysiska och psykiska hälsa. Samtliga aktörer inom stadsplanering/planering är ansvariga för att åtgärda förutsättningarna för den nya generationen. Vi måste fråga oss själva vilken generation vi eftersträvar att uppfostra. Är det en stressad generation som lider av dålig mental hälsa och social inkompetens med samarbetssvårigheter? Eller är det en generation som mår bra, är fysiskt frisk och har starka sociala kompetenser som kommer tillföra samhället positivt?

Det är dags att vi vuxna, tillsammans med kommuner, fastighetsägare och företagare, tar ansvar och prioriterar våra barns behov i planering av offentliga rum. Det handlar inte bara om att skapa lekplatser, utan avsikten ska vara att skapa miljöer där barn kan växa och blomstra. Så nästa gång vi diskuterar stadsbyggnad och boende, låt oss komma ihåg att våra beslut påverkar inte bara oss själva utan även kommande generationer. Ska barnen åka till Mars eller ska de få möjligheten att utforska och utvecklas här på jorden? Det är upp till oss vuxna att bestämma. Men låt oss gärna inkludera de också i det som vi bestämmer! ■

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.

