NUMMER 1/2024 - ÅRGÅNG 40 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



Brf Villa Kilen

Livet i den lilla brf:en

Borätt Forum lanserar ett nytt unikt medlemskap

Solceller - en långsiktig investering

PREPPA TILLSAMMANS ENERGISTATISTIK **KAPITALTILLSKOTT**
KICK ASS COACH SÅ FÅR VI ENERGI **RÅTTFÅNGAREN**

Det är du som får betala slöseriet

Årets första nummer av Borätt har tema energi – i vid bemärkelse. Energi driver fordon och värmer hus, mänsklig energi åstadkommer mirakel om den riktas åt rätt håll. Energitjuvar har många skepnader. Allt från byggfusk och misskötta ventilationssystem till egocentriska styrelsemöten. Energiexperten Göran Werner pekar på de besparingar föreningar kan göra på att driftoptimera värme och ventilation. Under lång tid har Borätt försökt att komma underfund med orsakerna bakom byggfusk och vad man kan göra åt det. Förutom att den låga kvaliteten i byggandet kostar pengar och olägenhet kan det få tragiska följder. Hissolyckan i Sundbyberg som tog fem människoliv var förhoppningsvis en väckarklocka. Men ofta när en tragisk olycka sker är upprördheten initialt stor. Åtgärder lovas. Men händelsen glöms snabbt. För vem har både intresse och makt att genomföra en förändring?

En fråga som vi på Borätt har funderat över är vem som betalar för byggfusket. Vi har talat med intressenter som kreditgivare och försäkringsbolag. De borde kunna ställa höga krav för att försäkra och ge krediter. Men deras drivkraft kanske inte är stark nog. För den som verkligen står för notan är konsumenten. Det sägs att konsumenten har makt, men det gäller mest bara konsumtionsvaror. Men när det kommer till bostaden då är det bara att betala vad de säger att det kostar.

Ja, vad kostar det egentligen? Intervjun med Nima Assad visar att ingen vet vad byggmaterial kostar. Årets första veckor har präglats av oro för krig och kris. Oron kan bli en ny energitjuv eller ge människor incitament att samlas i grannskapet, och förbereda sig så att man kan klarar en krissituation. Intervjun med överlevnadsexperten Pär Plüschke mynnar ut i frågan:

Vilken granne vill du vara i ett krisläge?



DAGMAR FORNE
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

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



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 1 • 40: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
Jörgen Ramnelöv

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



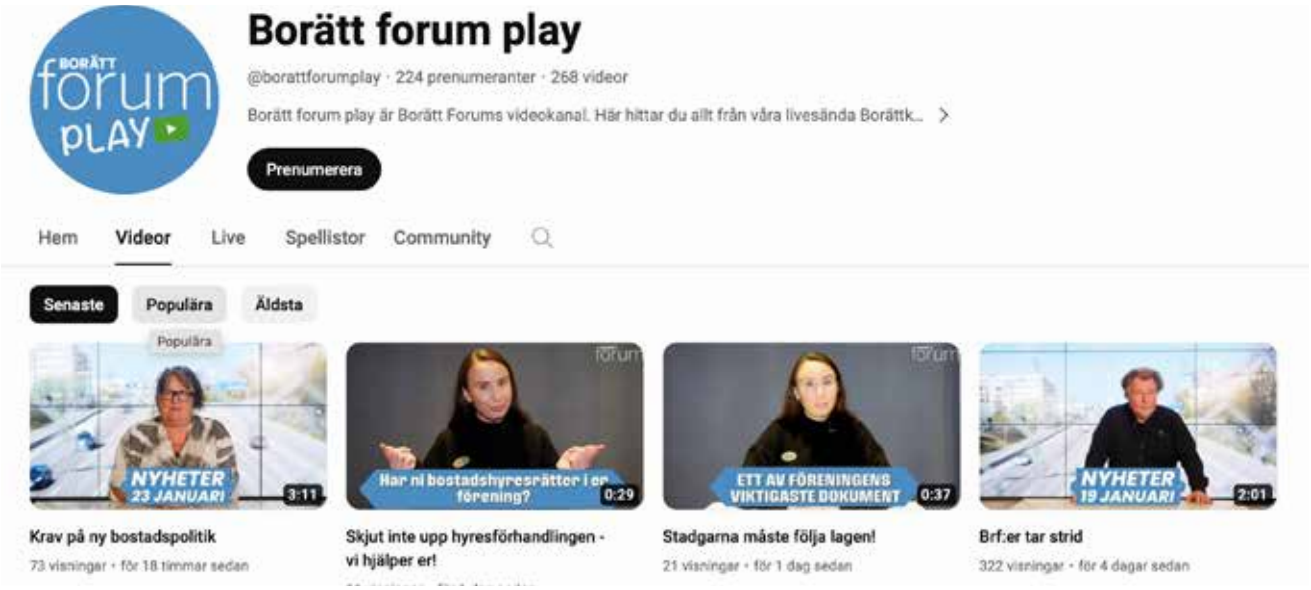
Utrusta din förening med låg energi

Våra torktumlare med lågenergi-teknik sänker förbrukningen med upp till 60 %. Trots det har vi marknadens kortaste torktid. Tidigare var maskiner med värmepumpsteknik förknippade med långa torktider. Det har vi ändrat på.

Electrolux Professional –
din partner i vått och torrt.

Missa inga nyheter besök Borätt forum play

Vi publicerar dagliga nyheter, tips och råd på vår YouTubekanal Borätt forum play.



VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador
Sanering • Rivning
Fuktkonsult



BELFOR

020-100 140 • www.belfor.se

INNEHÅLL 1/2024









14/ Raka styrelsetips från kickass-coachen

EKONOMI

16/ Arturo Arques efterlyser mer styrelse-engagemang

18/ Entreprenadjuridik: vikten av effektiv kommunikation

22/ Om frivilligt kapitaltillskott

STYRELSE

24/ Sju ordföranden - så får vi energi

26/ Svartbygget - en personlig tragedi

28/ Borätt Forums nya medlemskap

34/ Preppa tillsammans



INNEHÅLL 1/2024





TEKNIK

38/ Solceller - en långsiktig investering

46/ Energistatistik - en lönsam aktivitet

50/ Bli energismartare

LIVET

54/ Lexington - råttfångaren

62/ Livet i den lilla brf:en

TIPSA VÅRA REPORTRAR

Ring oss på: **0852025208**

BORÄTT forum

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



FOTO: ADOBE STOCK

Dyrt att bygga bostadsrätter

Enligt statistik från SCB, Statistikmyndigheten, var det betydligt dyrare att bygga bostadsrätter än hyresrätter under 2022. Dock gick kostnaden som byggherren betalar ner jämfört med 2021.

Det totala priset för att producera bostadsrätter var drygt 35 procent högre än för produktion av hyresrätter. Snittkostnaden för lägenhetsproduktion var dryga 43 000 kronor med en topp på 52 500 i Stor-Stockholm. Den högre kostnaden för bostadsrätter går till viss del att förklara med högre markpriser.

Även historiskt har bostadsrätter varit betydligt kostsammare att producera än hyresrätter. Dessutom har byggpriserna ökat cirka fem gånger mer än KPI, Konsumentprisindex, under de senaste 30 åren.

Samtidigt har produktivitetsutvecklingen i byggbranschen varit näst intill obefintlig sedan år 2000. SCB:s och Konjunkturinstitutets index för produktivitetsutveckling visar att den svenska ekonomin i stort ökade med 65 procent sedan dess medan byggbranschen endast ökade med 5 procent. ■

08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE
SÖDER KYL Mycket mer än kyla!
Electrolux PROFESSIONAL AUTHORIZED PARTNER
• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar
Spara energi!
Dags att byta ut, renovera och spara el i din tvättstuga och minska kostnaderna!
Byt ut Era gamla torktumlare och torkskåp i tvättstugan till våra super lågenergiutrustningar.
Våra torktumlare/torkskåp ligger långt fram i utvecklingen när det kommer till energibesparingar och prestanda. De gör skillnad!


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

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB

Vi har lång erfarenhet av komplicerade arbeten som t. ex renovering av innergårdar, terrasser, balkonger, garage/p-däck, finplaneringar, asfaltering-, betong- och tätskiktsarbeten. Arbeten utförs ofta på totalentreprenad i egen regi, med högkvalitativa lösningar och full garanti.
08 447 31 30
info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se
GAFS ID06 AAA BF

Juridisk person har rätt att hyra ut

En brf som nekat en juridisk person att hyra ut sin bostadsrätt får nu bakläxa av hovrätten. I en ny dom konstateras att föreningsmedlemmar i form av juridiska personer innebär att lägenheter kan upplåtas i andra hand. Föreningen motiverade sitt beslut med att många lägenheter i huset redan var uthyrda i andra hand, både med och utan tillstånd, vilket skapade administrativa problem.

Hovrätten delade emellertid inte föreningens ståndpunkt. Den ansåg att genom att acceptera juridiska personer som medlemmar accepterade även föreningen andrahandsupplåtelse av bostadsrätten. Det fanns ingen anledning till att neka samtycke, och föreningen hade inte framfört några invändningar mot de nuvarande andrahandsboende som hade bott i lägenheten i flera år. Föreningen överklagade hovrättens beslut, men hovrätten valde att upprätthålla hyresnämndens linje. Domen från hovrätten, som avslutas med att påpeka att den inte kan överklagas, ger därmed en tydlig vägledning kring juridiska personers rättigheter att hyra ut bostadsrätter i andra hand. ■



FOTO: ADOBE STOCK

Boverket ska godkänna val av intygsgivare

Från och med den 1 januari 2024 ska Boverket godkänna bostadsrättsföreningars och kooperativa hyresrättsföreningars val av intygsgivare. Något godkännande behövs inte om den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen har upprättats och intygats före den 1 januari 2024. Den sista delen i den skärpta bostadsrättslagen träder i kraft vid årsskiftet och gäller val av intygsgivare. Bostadsrättsföreningars kostnadskalkyler och ekonomiska planer och kooperativa hyresrättsföreningars ekonomiska planer måste granskas av två intygsgivare. Från och med den 1 januari 2024 ska Boverket godkänna föreningarnas val av intygsgivare. Föreningarna måste därför ansöka om ett godkännande hos Boverket. ■





FOTO: RIKSDAGEN

Stöd för handikapp-anpassning för äldre

Bostadsrättsföreningar kan ansöka om stöd hos Boverket för att exempelvis anpassa entréer, trapphus eller tvättstugor, så att de fungerar bättre för äldre personer som vill bo kvar.

Stödet ska motsvara en fjärdedel av anpassningskostnaden, och det högsta beloppet som går att få är 200 000 kronor.

Stödet är till för att äldre personer som redan bor i en lägenhet ska kunna bo kvar där. För att få stöd för anpassningen ska den alltså öka äldre personers möjlighet att bo kvar i sina bostäder. Stödet gäller bara anpassningar i husets gemensamma utrymmen, som till exempel portar, soprum, tvättstugor och trapphus. Anpassningen kan förbättra antingen tillgängligheten eller tryggheten, eller både och.

Exempel på anpassningar du kan få stöd för:

- tillgänglighetsåtgärder i entréer, soprum och tvättstuga
- ramp för rullstol eller rullator
- automatisk dörröppning i porten
- markarbeten och hårdgörning i och i anslutning till byggnaden
- förbättrad ljus- och ljudmiljö
- förvaringsutrymme för rullstolar och rullatorer
- tryggare miljöer för att ta sig till gemensamma utrymmen
- skapande av öppna ytor
- solskydd.

Du kan få stöd även för andra anpassningar än exemplen i listan. Läs mer om hur ni ansöker på Boverkets hemsida ■



Allt fler mäklare överväger att sluta

33 procent av Mäklarsamfundets medlemmar uppger att läget på bostadsmarknaden har ökat sannolikheten att de lämnar yrket enligt samfundets branschrapport för 2023.

Var tredje mäklare överväger att lämna yrket. Det är en ökning med tio procentenheter jämfört med föregående år. En allt tuffare bostadsmarknad, med prisfall och kraftigt höjda räntor blir det allt svårare att genomföra försäljningar. Störst osäkerhet är det bland mäklare som inte varit verksamma mer än tre år, enligt rapporten. Där är det 41 procent som uppger att de överväger att sluta. Många av dessa uppger också att de nu tillfälligt söker andra inkomster. ■







Du får ett professionellt lagt plåttak med lång hållbarhet

Vikten av ett tätt tak

Taket är det som skyddar resten av fastigheten mot läckage och de skador som kan uppstå av regn, snö, väder och vind. För att taket ska hålla helt tätt så är det viktigt att det är lagt på ett korrekt sätt och att de som lägger taket har den kompetens som krävs.

När är det dags att lägga om ett plåttak?

Fördelen med ett plåttak är att det har en lång livslängd och det är även lätt att underhålla. Ett plåttak som är lagt på ett professionellt sätt kan hålla i kring 100 år om det sköts om. Har du ett plåttak som börjat läcka så lönar det sig att få taket inspekterat av oss för att få förslag på åtgärder.

Plåtdetaljer

Plåtslageri är ett hantverk och hållbarheten ligger i detaljerna. Extra noggrannhet krävs vid takets genomföringar som till exempel skorstenar, takfönster, takkupor och ventilation.

Hur lägger vi om ditt plåttak?

Inför varje projekt planeras arbetet för hög säkerhet för plåtslagarna och folk runt omkring.

En arbetsmiljöplan upprättas som sedan noggrant tillämpas.

Varje vecka inspekteras arbetsplatsen under pågående arbete så att både den tekniska och säkerhetsmässiga kvalitén säkerställs.

När taket är klart besiktas taket och all dokumentation inklusive bilder och underhållsanvisningar överlämnas till beställaren.

Kompetens Plåtslageri – en kvalitetsstämpel

Av oss får du ett snyggt och tätt tak som klarar regn, snö, väder och vind så att du kan känna dig trygg i ditt hem.

Kontakta oss idag för en kostnadsfri översyn av ditt plåttak och en detaljerad offert

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

Läs mer här

Snart dags för den årliga styrelseenkäten

Gå med i Borätt forums styrelsepanel



TEXT: REDAKTIONEN **FOTO:**: ADOBESTOCK

Snart skickar vi ut årets stora styrelseenkät där vi tar pulsen på Sveriges bostadsrätts-föreningar. I nuläget är dryga 350 styrelser representerade i vår styrelsepanel och vi tackar er stort för er medverkan. Men vi vill väldigt gärna ha fler i panelen.

För ju fler styrelsemedlmmar som deltar, ju säkrare och mer rättvisande resultat. Vi gör förstås enkäten för att vi ska få veta mer om styrelserna och kunna möta era behov bättre. Vara så relevanta och intressanta som möjligt för er. Men i nästa led handlar det om att alla Sveriges brf:er ska få en chans att stämma av mot resultatet och få en tydligare bild av hur det står till i brf-Sverige. Vilka är utmaningarna, vilka investeringar prioriteras, hur hanteras avgifterna, hur går det med rekryteringen, närvaro på stämman, andrahandsuthyrning, säkerhet, underhållsplan – ja det allra mesta som en styrelse får hantera på ett eller annat sätt.

Men även om det är en hel del frågor, runt 30 frågor, är alla flervalsfrågor, så det tar ingen längre stund att fylla i. Sedan finns det förstås möjligheter till att skriva svar för er som vill utveckla er tankar och resonemang.

Att anmäla sig till panelen är enkelt, antingen går du in på vår hemsida borattforum.se, ner en bit i mittspalten på startsidan, där kan du klicka dig vidare till ett anmälningsformulär. Eller så kan du bara skicka ett mail till info@borattforum.se och skriva styrelsepanelen i ämnesfältet. Vi behöver, utöver e-postadress, ditt namn, föreningens namn och ort.

Alla som är med i panelen och skickar in ett svar deltar i utlottning av dubbeltrisslotter.

Så hjälp oss att bli bättre. Vi är den enda oberoende aktören som uteslutande arbetar för att informera, hjälpa och inspirera Sveriges alla bostadsrättsföreningar. Och så vitt vi vet är vi den enda aktören som specifikt undersöker och analyserar Sveriges bostadsrättsstyrelser.

Enkäten skickas ut i slutet på februari. Bli medlem nu i vår styrelsepanel.

Bästa hälsningar
Nyhetsredaktionen Borätt forum

Dags att investera i elbilsladdning för era boende?

Välj leverantör med omsorg! Det handlar så mycket mer än bara hårdvara. Så vad bör du titta efter när du tar in och jämför offerter?

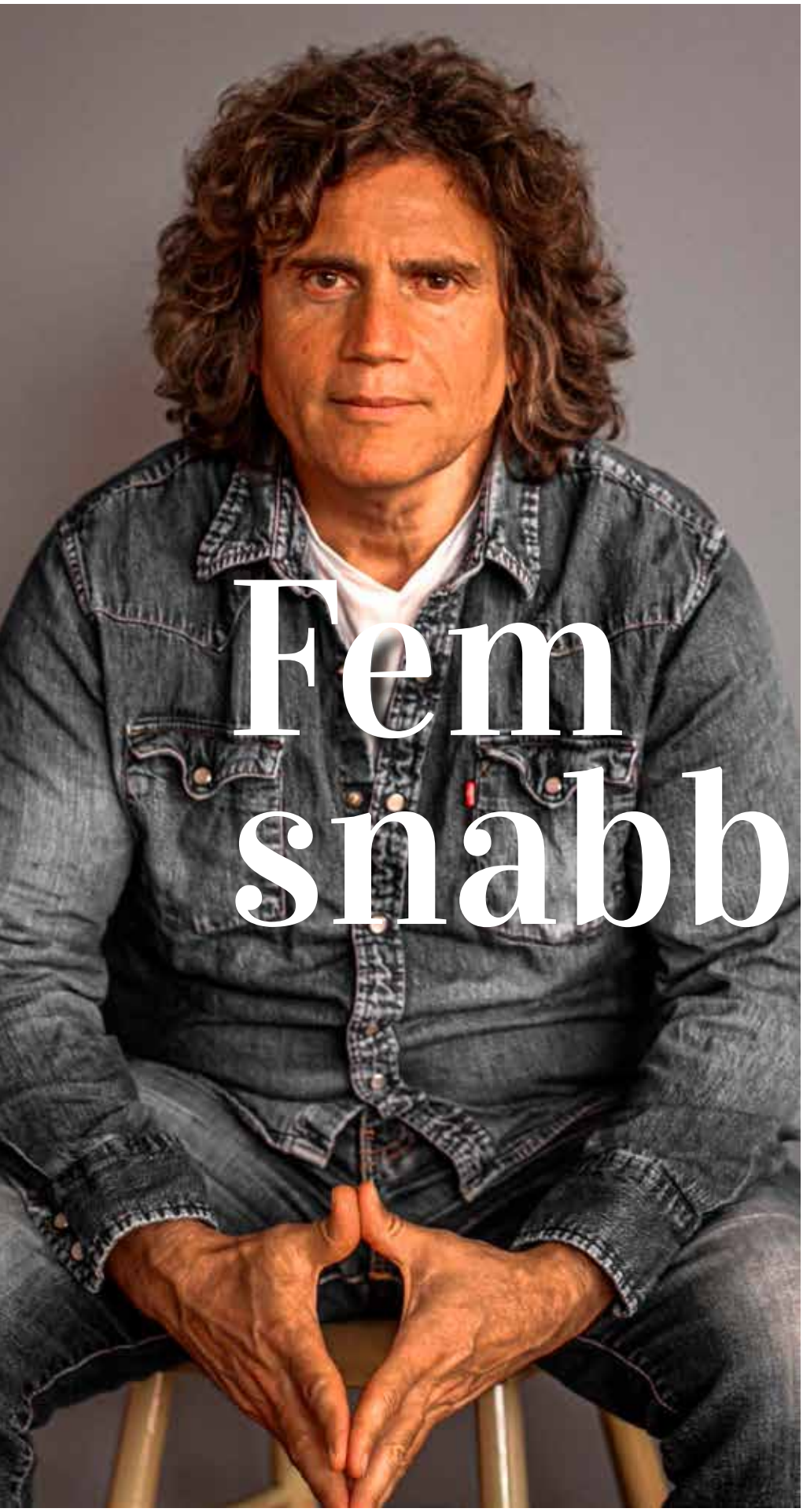
- Be om offert UTAN medräknade bidrag! Först då blir det enkelt att jämföra och förstå totalkostnaden.
- Välj laddboxar med full OCPP – då kan du byta leverantör om du inte är nöjd.
- Är det viktigt med att slippa administration så se till att tjänsterna som erbjuds hjälper er och att du kan utöka efter behov.
- Moln eller kablar? Ta med risken för dataläckage och driftstörning i ditt beslut; Använd krypterade SIM-kort och LAN kablar.
- Tänk långsiktigt och trygghet inför din investering; Hur många platser behöver vi börja med, planera för fler redan nu och säkerställ att leverantören finns kvar även långsiktigt.

Läs mer på: https://incharge.vattenfall.se/ladda-brf



VATTENFALL InCharge



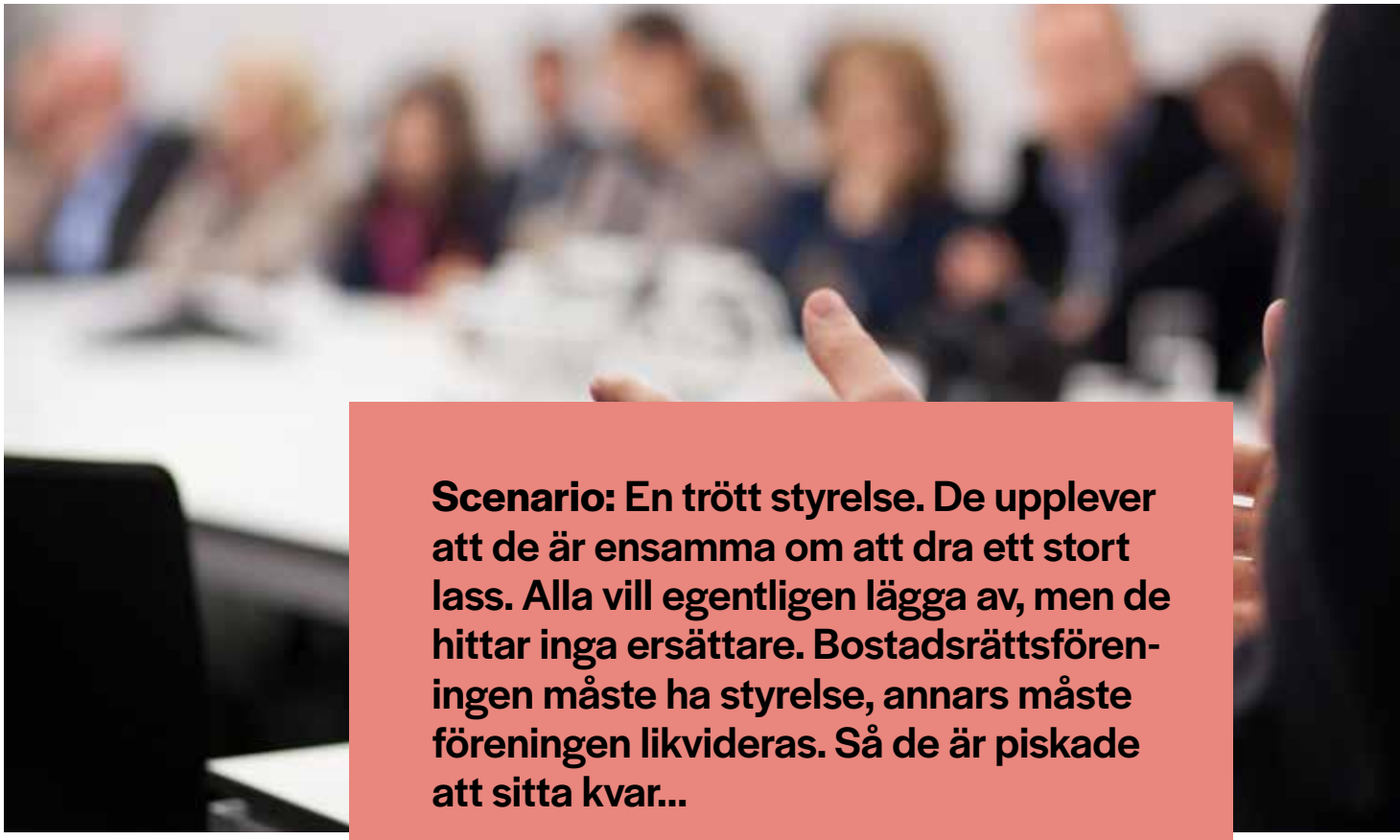


Fem snabba...

till Kickass coachen Philip Diab, känd från TV-4 succén Lyxfällan.

Hur ska föreningen bryta den negativa dynamiken?

– De som sitter i styrelsen behöver bli mer nyfikna på medlemmarna i föreningen och sätta sig in i deras situation. Intressera sig för varför de som bor i huset har köpt en bostadsrätt? Samhället och bostadsmarknaden har förändrats. Hyreslägenheter är svåra att få tag på. Människor köper inte en lägenhet för att de vill vara med i en förening utan för att de vill bo, jobba och leva. Därför hamnar de i en bostadsrättsförening. Det är inte ett aktivt val som tidigare. Unga människor i dag är också mer pragmatiska. De är vana att betala för de tjänster de vill ha. Det svenska bostadsrättsystemet bygger på frivillighet, kanske har den traditionella bostadsrättsföreningen spelat ut sin roll?



Scenario: En trött styrelse. De upplever att de är ensamma om att dra ett stort lass. Alla vill egentligen lägga av, men de hittar inga ersättare. Bostadsrättsföreningen måste ha styrelse, annars måste föreningen likvideras. Så de är piskade att sitta kvar...

Hur ska styrelsen närma sig de övriga medlemmarna?

– En grundläggande fråga är vad som engagerar dem som bor i huset. Vad skulle få dig att engagera dig? Hur mycket tid vill du lägga? Det är jätteviktigt att vara ärlig med att styrelsen behöver hjälp och vad man behöver hjälp med. Den som svarar ”Jag har inte tid” kan få motfrågan ”Om du hade tid – vad skulle du vilja göra då?” Vad skulle du göra om du hade en timme i månaden?

Det är också nödvändigt att lägga bort förutbestämda antaganden. Den som är olik dig själv och de andra gamla styrelserävarna kan ha erfarenheter och kunskaper som är värdefulla.

Hur ska man sälja in styrelsearbete?

– ”Sälja in” låter manipulativt. Skilj på att övertyga och att övertala. Men den som engagerar sig i styrelsearbete har en större möjlighet att påverka värdet på sin investering. Själv engagerade jag mig i styrelsen under en period när jag bodde i bostadsrätt. För mig var det ett sätt att hålla koll på att föreningen gjorde rätt saker. Visst handlade det om att sköta ekonomin på rätt sätt, men också om att vara med och diskutera vilken slags bostadsrättsförening vi ville vara.

Två exempel: Föreningen hade ett tjugotal lägenheter, av vilka två var hyresrätter. Visst hade det varit ekonomiskt fördelaktigt att sälja lägenheterna, men vi frågade oss om vi ville medverka till ytterligare gentrifiering av området. De som bodde i lägenheterna hade inte haft ekonomisk möjlighet att bo lika trevligt om de inte fått hyra. I huset fanns också en restaurang med tvivelaktigt rykte.

Vi sade upp det kontraktet och fick in en krögare som var känd för att alltid betala vita löner och sköta arbetsmiljön väl. Det blev ett lyft för gatan och ökade därigenom värdet på hela omgivningen.

En gammal styrelse uppfattas ofta som självtillräcklig – hur ska de göra för att släppa in andra i gruppen?

– Släpp offermentaliteten! En styrelse jobbar för andra – det är naturligt – och då tycker jag att de ska belönas. Jobbet är frivilligt men måste samtidigt göras. En styrelse som exempelvis vänt en negativ utveckling, förhandlat om dåliga avtal, fått ordning på energiekonomin och på andra sätt ökat värdet på medlemmarnas investering borde kunna få ett ordentligt arvode. Då kan det bli attraktivt att engagera sig.

En annan viktig sak är att effektivisera styrelsearbetet så att det inte framstår som tungt. Håll digitala möten med en tydlig agenda. Skilj på informationsmöte och beslutsmöte. Skapa en jämlik styrelse där alla kommer till tals.

Vilken är styrelsens främsta uppgift?

– Att skapa kö till styrelsen. Allt som har en kö verkar intressant. Om nya medlemmar får veta att de har chansen till en styrelseplats ställer de sig gärna i kön och funderar över hur de ska kunna bidra om de får frågan. ■

En knuten näve i fickan gör ingen skillnad

Den höga inflationen har satt djupa spår i föreningarnas resultaträkningar. Kraftigt stigande räntekostnader och betydligt högre driftkostnader har tvingat många föreningar att höja årsavgifterna rejält.

Höjningar på 20 procent eller mer är idag inte ovanligt. Kortsiktigt finns det inte mycket en förening kan göra, men långsiktigt finns hur mycket som helst en förening kan göra. En bostadsrättsförening har tre typer av kostnader; drift, kapital och slitage. Vill man sänka sina slitagekostnader (i bokföringstermer bokförda som avskrivningar) gäller det att löpande underhålla fastigheten, köpa och renovera byggnaden smart och alltid välja seriösa företag med skickliga hantverkare. Att prioritera kvalité och inte underskatta värdet av planering och en professionell upphandling är något alla som varit med länge lärt sig värdet av. Vill man sänka sina kapitalkostnader gäller det att amortera på lånen och förhandla sig till bra lånevillkor. Och slutligen. Vill man få ner sina driftkostnader, det vill säga kostnader för till exempel uppvärmning, fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning, är det viktigt att vara ute i god tid, sluta avtal med rätt leverantörer och se till att konkurrensutsätta företagen genom att jämföra dem med flera olika leverantörer. En kostnad, som för många föreningar kan vara större än räntekostnaderna, är energikostnaden. Kostnaden för uppvärmning är en stor utgiftspost. Men genom att energieffektivisera fastigheten och kanske investera i till exempel bergvärme och solceller kan kostnaderna ofta minskas ordentligt. Energieffektiviseringen innebär inte bara bättre ekonomi för föreningen utan också stora miljövinster.

Vi bor i ett land där det är kallt stora delar av året. Vi har dessutom regler som styr vilken lägsta temperatur vi måste ha inomhus, så det är inte så konstigt att uppvärmningskostnaden är hög i Sverige. Föreningens hus är som ett tomt skal. Vi stoppar in energi genom till exempel uppvärmning, kroppsvärme och elektriska apparater. Den här energin läcker sedan ut via bland annat väggar, fönster och avloppsvatten. En bra början för att minska energikostnaden är att först ta reda på hur energiströmmarna ser ut i föreningen.

En energibov är ventilationen. I många fastigheter går ofta den använda inomhusluften, inklusive värmen, rakt ut i kylan. En stor del av värmen som föreningen har betalat dyrt för skickas således rakt ut i luften – tala om att elda för kråkorna! Att kartlägga föreningens energiströmmar och på så sätt identifiera vilka åtgärder som är lämpliga kan stora belopp sparas. För varje grad föreningen kan sänka värmen sparar föreningen cirka fem procent energi. En annan åtgärd som man inte ska underskatta är att hela tiden se till att värmesystemet är rätt intrimmat och har en hög verkningsgrad. Att inte snåla in på servicen av anläggningen och hela tiden se till att anläggningen är rätt inställd kan också spara stora belopp. För inte tal om de pengar föreningen kan spara genom att undvika driftstopp mitt i vintern när det är 25 minusgrader. Andra åtgärder som kan göra stor skillnad är till exempel en inomhusgivare som mäter inomhustemperaturen. Genom att ta hänsyn till inomhustemperaturen från flera olika lägenheter i fastigheten, och inte bara utomhustemperaturen, kan föreningen ofta spara energi och dessutom skapa en jämnare inomhustemperatur. En annan åtgärd som kan spara stora belopp för föreningen är att utnyttja en frånluftsvärmepump. Att tilläggsisolera taket kan också spara stora belopp för en gammal förening med dålig isolering.

Det här är bara några exempel på vad föreningen kan göra föra att minska sina kostnader. Idag går utveckling fort inom energiområdet. Med engagerade medlemmar och rätt styrelse kan föreningen spara mycket pengar och därmed hålla nere årsavgifterna. Så i stället för att gå omkring med en knuten näve i fickan och störa dig på de höjda årsavgifterna – engagera dig i styrelsearbetet eller se till att stötta din styrelse. För en knuten näve i fickan gör ingen skillnad. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas privatekonom



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 · PLÅT & VENTFÖRETAGEN · SVERIGES TAKENTREPRENÖRER

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

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

Vikten av att underrätta i tid i entreprenader

I en entreprenad är effektiv kommunikation av yttersta vikt för att förebygga missförstånd och förhindra potentiella problem.

AB 04 och ABT 06 är två vanliga standardavtal som används inom byggbranschen i Sverige. Normalt för bostadsrättsföreningar är att avtala om ABT 06 (totalentreprenad), och därför har denna krönika utgångspunkt i ABT 06. Bestämmelserna i aktuellt avseende är dock likalydande i de två standardavtalen.

Entreprenadrätten är genom ABT 06 full av formalia i form av förpliktelser att underrätta, inhämta godkännande eller inhämta/avge synpunkter inom vissa tidsgränser i förhållande till olika uppkomna situationer. Att ha en fördjupad förståelse för de olika aviseringskraven och tidsfristerna kan visa sig vara helt avgörande. Att förlora rätten till ersättning, bli tvungen att betala ersättning eller riskera att förlora rätten till vite på grund av bristfällig underrättelse är helt onödigt.

Nedan behandlas viktiga bestämmelser i standardavtalet ABT 06 avseende underrättelseskyldighet som en bostadsrättsförening i egenskap av beställare av en entreprenad bör ha koll på.

Generell underrättelseskyldighet

I ABT 06 kap. 2 § 9 framgår den generella underrättelseskyldighet som finns mellan parterna. I bestämmelsen anges att part, dvs. såväl beställare som entreprenör, har att utan dröjsmål, dvs. så snart det är möjligt, underrätta motparten om parten i handlingar eller uppgifter upptäcker avvikelser, bristfälligheter eller bristande överensstämmelser samt i övrigt omständigheter som har betydelse för entreprenaden. En utebliven underrättelse kan leda till skadeståndsskyldighet. Bestämmelsen uppställer inget krav på skriftlig underrättelse, men sådant krav kan finnas i en kontraktshandling mellan parterna.

Underrättelse vid hinder

Hinder är något som uppstår i entreprenaden utan att det är entreprenörens fel och hindrar entreprenören från att utföra kontraktsarbetet som planerat. Hinder kan leda till att entreprenören får rätt till tidsförlängning och viss möjlighet till ersättning. Den part som inser att ett förhållande kan medföra försening, såsom ett hinder, måste underrätta motparten om detta enligt ABT 06 kap. 4 § 4. Underrättelsen ska vara skriftlig om så avtalats mellan parterna.

Det är därför klokt för beställaren att, vid mottagandet av en underrättelse från entreprenören, noggrant överväga sitt ställningstagande och skyndsamt kommunicera detta till entreprenören. Om beställaren inte avger någon respons riskerar denne att svara för både förlängd tidsram och eventuell ersättning, oavsett beställarens faktiska uppfattning om situationen.

Underrättelse vid fel

Av stor betydelse är beställarens underrättelseskyldighet vid upptäckta fel eller skada på grund av fel. Enligt ABT 06 kap. 5 § 15 ska beställaren utan dröjsmål skriftligen underrätta entreprenören då han, efter det att entreprenaden eller en del av den avlämnats eller tagits i bruk upptäcker fel eller skada på grund av fel. I det fall underrättelsen görs för sent, kan beställaren bli ersättningsskyldig för den merkostnad som följer av detta. Värt att notera är att sådan ersättningsskyldighet också föreligger om beställaren borde ha upptäckt fel eller skada tidigare än vad som faktiskt skett.

Handfasta tips

Vid avtalsupprättande är det viktigt att klart ange om och i vilken omfattning underrättelser ska vara skriftliga. Vid osäkerhet inom er bostadsrättsförening rekommenderas skriftliga underrättelser för att undvika missförstånd. ■



MONIKA CIEPLIK
Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB



Självklart inte! Med Elaway är det gratis
för dig som inte vill ha det, och din BRF.
De enda som betalar är de som laddar!

Läs mer på www.elaway.io/se

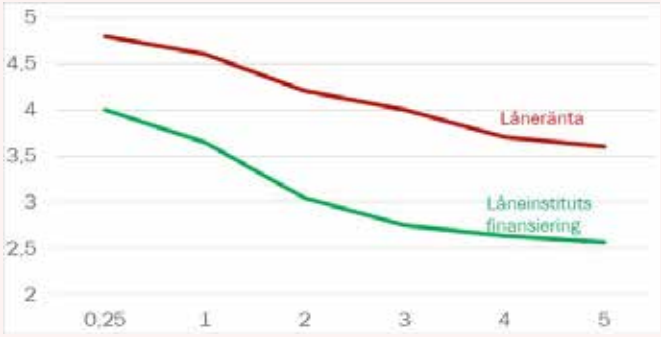
Elaway

Spekulation i framtida ränteutveckling är inte en kärnverksamhet

Med största säkerhet är styrräntetoppen nådd i såväl Sverige som i de flesta västländer. Både ekonomiska data och uttalanden från centralbanker vittnar om att vi går mot en period där styrräntor kommer att sänkas. Naturligtvis har penningpolitiska lättnader redan prissatts till ganska stor del i såväl börskurser som längre räntor. Goda nyheter finns därmed inbakade i t ex långa låneräntor för bostadsrättsföreningar.

En intressant fråga i nuläget är naturligtvis hur mycket som Riksbanken och andra centralbanker kommer att sänka styrräntor under året. Inflationen i de flesta länder är på väg ned mot uppsatta mål, där inflationsutvecklingen i Sverige (mätt som KPIF) fallit till 2,3 procent från ca 10 procent för ett år sedan. Den amerikanska centralbanken, FED, kommer med största sannolikhet att vara den första centralbanken som börjar räntesänkningscykeln med trolig start i antingen mars eller maj. Därefter kommer ECB och Riksbanken troligen senare under våren. Dessa förväntningar drivs, förutom av lägre inflation, av att vi befinner oss i en lågkonjunktur där mycket talar för att bl.a. svensk arbetsmarknad kommer att försämras, vilket dämpar inflationsrisker men hämmar ekonomisk tillväxt.

Nedanstående figur visar att lånekostnaden minskar med längre löptid dvs låneräntekurvan är nedåtlutad, vilket just gäller när det råder förväntningar om att Riksbanken kommer att sänka styrräntan.



Figur: Låneinstituts finansieringskostnad för olika löptider och indikativa låneräntor (19 jan 2024)

Storleken på de förväntningar som redan är prissatta i långa räntor är att Riksbanken kommer att sänka styrräntan till 2,6 procent från 4,0 procent och att den europeiska och amerikanska centralbanken sänker med närmare 1,6 procentenheter under 2024. Bostadsrättsföreningar kan agera redan nu på dessa sänkningsförväntningar dvs det är information som bostadsrättsföreningar bör ta till sig.

Sverige har goda statsfinanser som skapar möjligheter att använda finanspolitiken för att stimulera tillväxt, men det betyder även en påverkan på omfattningen av kommande sänkningar av Riksbanken dvs ju större finanspolitiskt stimulanspaket desto mindre räntesänkningar. Nu när inflationen väl kommit ner och vi befinner oss i en lågkonjunktur (samt svaga opinionssiffror för sittande regering) kommer det att komma finanspolitiska stimulanser, även om det är svårt att sia om storleken. En rimlig förväntansbild är att låneräntor de närmaste fem åren kommer att ligga mellan tre och fem procent dvs den tidigare nollränteperioden kommer inte att återkomma i närtid.

Jag har i flera artiklar nämnt behovet av god riskmanagement. Föreningar som har hög skuldkvot (låneskuld i förhållande till rörelseintäkter) per kvm med kort räntebindningstid utsätter sina medlemmar för stor osäkerhet om framtida avgifter. Tyvärr har många föreningar för hög sammantagen finansiell risk dvs skuldkvot som överstiger 10 samtidigt som räntebindningstiden är kort. Figuren visar med tydlighet att den finansiella risken kan minska genom att förlänga räntebindningstiden och därmed även räntekostnader.

Det är otvivelaktigt ett bra tillfälle att förlänga räntebindningstiden, särskilt med tanke på att räntesänkningar till stor del redan är prissatt samt att risken för avgiftsökningar minskar. Bind åtminstone en viss del på 5 år och förläng räntebindningstid, vilket är liktydigt med ansvarsfullt agerande. Spekulation i framtida ränteutveckling är inte en kärnverksamhet för föreningar. ■



LEIF HÄSSEL
Kontakt: info@borattforum.se

iLOQ



20 YEARS

BATTERIFRI SMART LÅSNING

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

Ta chansen och bestäm vem som har behörighet till din fastighet med ett lås- och passersystem som enkelt låter dig välja vilken "nyckel" du vill använda; iLOQ S5 digital nyckel eller iLOQ S50 mobiltelefonnyckel.

I iLOQs lösningar behövs det varken batterier eller kablar.

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

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital accesshantering.

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

www.iLOQ.com

Första hjälpen för blödande brf:er

Ett frivilligt kapitaltillskott kan vara ett alternativ till att låna pengar på banken till föreningens finansiering av till exempel underhåll eller amortering av skulder. I gengäld får de medlemmar som gör ett frivilligt kapitaltillskott en lägre månadsavgift.

TEXT: ANNIKA GERENDAS **&** **FOTO:** ADOBESTOCK

Kapitaltillskott innebär i praktiken att man flyttar delar av lånen från föreningen till medlemmarna, vilket är skattemässigt gynnsamt. När bostadsrätten säljs kan säljaren göra avdrag för kapitaltillskott i deklarationen från sin eventuella vinstskatt. Det avdragsgilla beloppet motsvarar bostadens andel i de amorteringar som föreningen har gjort under innehavet.

Vad händer om en brf-ägare inte kan eller vill göra ett kapitaltillskott trots att det har beslutats på stämman?

Om en bostadsrättsförening (brf)-ägare inte kan eller vill göra ett beslutat kapitaltillskott enligt stämmobeslut, kan det leda till olika konsekvenser beroende på föreningens regler och stadgarna. Medlemmen bör konsultera föreningens stadgar och söka råd från en jurist eller fastighetsförvaltare för att förstå de specifika konsekvenserna och alternativ som gäller för deras situation.

Om full enighet inte nås kan beslutet tas av föreningsstämman med kvalificerad majoritet samt att hyresnämnden ska godkänna beslutet. De medlemmar som inte har deltagit på stämman, valt att rösta nej till förslaget eller som lagt ner sin röst, får då möjlighet att få sin sak prövad i hyresnämnden.

Stadgeändring

För att kunna genomföra ett frivilligt kapitaltillskott måste föreningens stadgar ändras för att klargöra att föreningen har två andelstal där det ena avser bostadsrättshavarens andel av föreningens lån och det andra avser driftskostnaderna. För att ändra föreningens stadgar på detta sätt krävs antingen att samtliga röstberättigade bostadsrättshavare är ense om det eller beslut på två föreningsstämmor med tre fjärdedelars majoritet av de röstande på den senare stämman.



En röst för stadgeändring innebär inte nödvändigtvis att man själv måste göra ett kapitaltillskott, det är helt frivilligt.

När formalia kring stadgarna är ändrad kan de bostadsrättshavare som önskar genomföra det frivilliga kapitaltillskott motsvarande sin andel av föreningens skuld i syfte att sänka sin årsavgift och sina totala boendekostnader. De bostadsrättshavare som inte väljer att göra ett kapitaltillskott har kvar samma avgift som tidigare.

Fördelar

Den största anledningen för en enskild bostadsrättshavare till att genomföra kapitaltillskott är att de totala boendekostnaderna, eftersom man får en lägre månadsavgift, sjunker.

I föreningar med hög skuldbörda har man en risk att lägenheterna snabbt sjunker i värde vid räntehöjningar i rask takt och ökade avgifter. Efter kapitaltillskott kan föreningen även få bättre räntevillkor på kvarvarande lån.

Det innebär att frivilliga kapitaltillskott inte bara är positivt för de som väljer att betala av sin andel utan även för föreningen i stort och för de medlemmar som väljer att inte göra någonting. Det finns olika typer av kapitaltillskott.

Indirekt kapitaltillskott – är den del av medlemmens månadsavgift som använts till att amortera på föreningens lån under tiden medlemmen bott i bostaden.

Direkt kapitaltillskott – det kapital som medlemmen tillfört föreningen vid ett enskilt tillfälle. Det kan exempelvis innebära att samtliga medlemmar betalar in 10 000 kronor för en extraamortering av föreningens lån.

Frivilligt kapitaltillskott –frivilliga kapital tillskott är precis vad det låter som, helt frivilliga för en medlem i en bostadsrättsförening. Vid ett frivilligt kapitaltillskott inför bostadsrättsföreningen ett system med skilda årsavgifter och två andelstal. ■



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

Så höjer vi energin

Det handlar inte om elektrisk värme utan snarare om ”mänsklig energi”. Vad får en ordförande i en bostadsrättsförening att sitta i möten, ibland långa, ibland ”vi kommer inte fram till någonting” men också många gånger givande möten som höjer både humör och energi. Vi frågade vår styrelsepanel om varifrån de får sin energi.

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:**:PRIVATA



Richard Arvelius, ordförande Brf Luftskeppet, Skarpnäck

– Jag ser till att saker och ting blir gjorda och blir bra. Vi har haft flera tomma lokaler som vi under de senaste tre åren har förvandlat till lägenheter. Det ger och har gett mig jättemycket energi för det är en sådan sak som inte vem som helst tar sig an som sitter i en styrelse. När jag lämnar styrelsen känns det positivt att föreningen på detta sätt har säkrat ekonomin i framtiden.

Joacim Lundberg, ordförande Brf Glädjen, Malmö

– Min energi kommer från mina grannar och styrelsekolleger. Vi har en positiv stämning i huset och det beror på att vi har lärt känna varandra, har en transparent kommunikation och framför allt en bra gemenskap och delaktighet som vi vårdar och värdesätter. Häromdagen fick jag ett mejl från en granne som hade en fråga som jag snabbt och lätt kunde svara på. Efter att jag svarat kom det ett vändande mejl tillbaka: "Tack för snabbt svar. Du är bäst - hälsa de andra i styrelsen att ni gör ett bra jobb!" Sådana svar, som kommer då och då, ger energi och ett glatt humör!





Cristofer Amlert, ordförande Brf Lingonet, Hornstull

– Kort och gott handlar det om att vi kan förbättra för våra medlemmar och göra boendemiljön bättre och trivsammare för alla. Vi jobbar med att förbättra föreningens ekonomi som se över avtal och förhandla ner räntor så vi slipper höja avgifterna så mycket. Vi upp rustar upp våra trapphus och målar om. Personligen får jag min energi från att ta ett steg framåt.



Erik Stoltenberg, ordförande, Brf Kungen 7, Trångsund

– Från engagerade medlemmar, om man har ett problem som exempelvis att det är smutsigt i trappuppgången och någon sopar upp det utan att man ber om det.



Caroline Silverudd-Lundbom, ordförande Brf Mallen 9, Södermalm

– Ett bra exempel på energigivare var när vi hade vår traditionsenliga glögg på gården med alla boende. Vi har marschaller, vedkorgsbrasa och serverar glögg och pepparkakor, lyssnar till julmusik och snackar om allt – det är uppskattat och jättetrevligt. För mig som ordförande lär jag mig saker hela tiden och det ger mig energi. Vi har en fasad med spiktegel. En tunn tegelpanna där man sätter pannorna omlott på fasaden. Det är unikt för vår fastighet och spiktegel går inte att få tag här i Sverige så vi köper dem från Tyskland och nu kan jag allt om spiktegel.

Anki Beijer, ordförande i Brf Ritlaget 3, Vällingby

– Vad som håller min energi uppe är att jag får hjälpa andra människor. Det gynnar både föreningen, mig och medlemmarna. När jag blev ordförande tyckte jag det var viktigt att föreningens medlemmar lärde känna varandra, få känslan av att vi är med i samma förening och det handlar mycket om kommunikation. Det har vi lyckats med sedan vi skaffade appen ”Boappa”, 80 procent i föreningen använder den, det kan handla om någon som fastnat i hissen, fått oväntat besök och vill låna en flaska vin eller borrmaskin. Vi har varit duktiga i styrelsen att få i gång ”Boappa” och det är jag mest stolt över.





Kent M Andersson, ordförande Gåshaga Pirar 5, Lidingö

– Från våra medlemmar och styrelsemedlemmar - ger man mycket energi får man mycket tillbaka. Medlemmarna uppskattar vad vi gör i styrelsen, även om vi får kritik ibland, och de säger det också. När vi har sociala aktiviteter får vi i styrelsen höra många ”tack” och det visas uppskattning för vårt arbete, det ger mig en kick tillbaka och då får jag energi. Och jag älskar att se att det går framåt. Vi var tvungna att höja avgiften nu och även om det är negativt fick vi förståelse för det.



Många äldre villor i Danderyd har delats upp i bostadsrätter. Men det gäller att vara noggrann med bygglov och att följa gällande byggnormer. Genrebild. Villorna på bilden har inte koppling till texten. Foto: Dagmar Forne

Hela lägenheten ett svartbygge

TEXT & FOTO:: DAGMAR FORNE

Mäklarens prospekt visar en luftig lägenhet med modern känsla bakom vackert spröjsade fönster. Men det unga par som flyttar in hösten 2021 är inte medvetna om att lägenheten saknar bygglov. Brf:en och säljaren har gjort en rad fel.

Stocksundsvillan, byggd i nationalromantisk stil 1905, är sedan 1985 bostadsrättsförening. I dag finns där fyra lägenheter, sedan vindsvåningen, som tidigare var en 6-rumslägenhet, delades upp i två. Hösten 2021 såldes den ena lägenheten, en fyrarummare. Den tillkom hösten 2013, då en mellanvägg sattes upp, kök och badrum inreddes. Bygglov söktes inte.

Stadsplanen för området medger tre bostadslägenheter, maximalt tre kök när en villafastighet omvandlas till flerbostadshus.

Köparna flyttade in och lät en certifierad besiktningsman besiktiga lägenheten eftersom de ville söka bygglov för att höja taket. Besiktningen visade en rad fel. Redan före nyår gick de tillsammans med säljaren igenom protokollet.

Då uppdagades att bygglov saknades, men säljaren menade att det skulle gå bra att söka bygglov i efterhand. Det hade man gjort redan tidigare, på 1980-talet när man fått gamla ombyggnader som gjorts av en tidigare ägare godkända.

Men nu var Danderyds kommun inte så lättflörtade. Stadsbyggnadskontoret gör ett besök på plats i lägenheten i maj 2022 och finner att lägenheten inte kan godkännas för bostadsändamål. Bristerna är flera; brandskydd, ljudisolering och tillgänglighet motsvarar inte dagens krav. Dessutom är taket i vardagsrummet lägre än 240 cm.

Stadsarkitekten i Danderyds kommun Jamal Esfhani förklarar att byggnadsnämnden inte kunde bevilja bygglov, eftersom förutsättningarna för att göra en bostad som motsvarar dagens krav på säkerhet och komfort inte skulle kunna uppfyllas. Han framhåller att det inte skulle räcka med att riva väggen och återställa 6-rummaren – för att motsvara tillgänglighetskravet ska lägenheten slås ihop med lägenheten under, som ägs av en annan familj. Byggnadsnämnden beslutade om ett föreläggande riktat mot föreningen:

Lägenheten ska återställas vid vite om 500 000 kronor och varje månad som det drar ut på tiden tillkommer ytterligare 20 000 kronor. Datum sattes till september 2023.

Bostadsrättsföreningen har överklagat ärendet som nu ligger hos Länsstyrelsen för avgörande.

Enligt fastighetsmäklarlagen (3 kap. 13§) har mäklare inte skyldighet att kontrollera om bygglov finns. Köpares undersökningsplikt är omfattande, men sträcker sig inte så långt som att kontrollera att det finns bygglov.

Svensk Fastighetsförmedling varnar säljare på sin hemsida: ”Om du som säljare inte gjort köparen varse om att det saknas bygglov för en åtgärd du gjort, kan köparen driva igenom avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Dessutom riskerar du att få betala byggsanktionsavgift på max 50 prisbasbelopp i efterhand, när den nya ägaren tillträtt.”

Köparen har nu stämt säljaren, och kräver att köpet hävs. Målet ligger för avgörande i Attunda tingsrätt.

– Köprättsligt har säljaren ansvar, säger mannen som tillsammans med sin flickvän köpt lägenheten.

Parets högsta önskan är att säljaren häver köpet så att de kan flytta från föreningen så fort som möjligt.

– Just nu är livet på paus. Vi vill få tillbaka våra pengar så att vi kan köpa en fungerande bostad och bilda familj, säger han.

Många bostadsrättsföreningar jagar möjligheter att öka sina intäkter och ser över möjligheterna att bygga om vindar och butikslokaler till lägenheter.

Urban Bladin, projektledare på Storholmen Teknik framhåller att förändringar som innebär att man konverterar en lokal från exempelvis butik till bostad eller från vind till bostad eller vice versa, kräver bygglov. För att få bygglov ska ombyggnaden följa gällande byggnorm när det gäller brandskydd, tillgänglighet, badrum, kök, takhöjd och annat.

– Sök alltid bygglov! Kom också ihåg att ett bygglov inte räcker för evigt. Ombyggnaden måste påbörjas inom två år. Startbesked krävs.

Bostadsrättsföreningen är byggherre och utser en kontrollansvarig som är Stadsbyggnadskontorets ögon och öron i projektet. Byggherren ska också utse en certifierad besiktningsman. En godkänd besiktning utgör underlag för ett slutbesked.

– Det måste finnas ett slutbesked för att det ska vara tillåtet att flytta in i lägenheten. ■



BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet

Medlemskap 2024

Obegränsad tillgång till Borätt forum Faktas experter

Medlemskap 2024 ger er stöd av Borätt forum Faktas experter som uteslutande arbetar med brf:er.



Jurister
Ekonomer
Energi- & teknikkonsulter

Här börjar inte debiteringsklockan ticka så fort ni hör av er. Ni får lätt kontakt med Borätt forum Fakta via mail eller telefon och ni får en första återkoppling inom 2 timmar.

Läs mer om vad som ingår i medlemsskapet på borattforum.se/medlemskap-2024

Therese, rådgivare Juridik

"Nu kan vi få stöd av proffs när vi behöver det utan att betala skyhöga arvoden"

Karl-Erik, ordförande

"Jag kan knappt tro att det är sant."

Marianne, ordförande

Läs mer om medlemskapet
på nästa sida

Stöd och rådgivning alltid till hands

Medlemskap 2024 innebär att ni kan kontakta våra specialister med era frågor inom Juridik, Ekonomi, Energi & Teknik. Medlemskap 2024 har inga begränsningar vad gäller antalet frågor eller rådgivningstid. All rådgivning är samlad i ett fast årspris.

JURIST

- Andrahandsuthyrning
- Anmodan och förverkande
- Ansvarsfördelning förening/medlem
- Avhysning
- Inkasso
- Lagar och krav
- Leverantörsavtal
- Likabehandlingsprincipen
- Lokalavtal
- Parkering- och garage
- Sanitär olägenhet
- Skadedjur
- Skadeståndskrav
- Stadgar
- Störning
- Styrelsens ansvar
- Vem ska betala vad?

EKONOM

- Avgifts- och hyresjusteringar
- Bokslut
- Budget
- Kapitaltillskott
- Lån och finansiering
- Likviditetsplanering
- Sparande
- Stämmor

ENERGI- & TEKNIKKONSULT

- Avfallshantering
- Byggteknik
- Digitalisering
- Energi
- Garantier
- Kontrollkrav (OVK, radon etc)
- Miljö
- Renoveringar
- Underhållsplanering
- Upphandling
- Vattenskador

Ett medlemskap – ett fast pris per år

Skicka in er intresseanmälan för mer information och uppgifter om er förenings fasta årspris. Ni kan även ringa på 08-520 252 13.

INTRESSEANMÄLAN - MEDLEMSSKAP 2024

Klipp ut och posta svarskupongen eller maila till Lizze@borattforum.se

Namn:

Förening:

Antal lägenheter:

Adress:

Postnummer:

Mail:

Telefon:

Intresseanmälan är ej bindande.

Läs mer om medlemsskapet
på föregående uppslag

Medlemskap 2024

Medlemsskapets omfattning

- Borätt forum Fakta utför på uppdrag av styrelsen, rådgivning inom ämnesområdena juridik, ekonomi, energi och teknik.
- Borätt forum Fakta finns tillgänglig 09.00 – 17.00 helgfria vardagar under vilken tid styrelsen kan kontakta Borätt forum Fakta via mail eller telefon. Styrelsen eller Borätt forum Fakta kan boka tid för digitalt möte under dessa tider.
- Styrelsen kan inom ramen för överenskommet arvode kontakta Borätt forum Fakta obegränsat antal gånger under den tid som medlemskapet gäller.
- Borätt forum Faktas kontakt sker med styrelsen.

Dessutom ingår detta:

Inloggning till medlemssidan på www.borattforum.se där du finner:

- Borätt forums partnernätverk med 50 partners
- Premiumklubben med fina erbjudanden från Borätt forum och partners
- Utbildningar
- Mallar & dokument
- Frågor & svar på www.borattforum.se
- Inbjudan till event av olika slag
- Tidningen Borätt digitalt
- Borätt forums artikelarkiv

Tidningen Borätt 6 utgåvor per år till hela styrelsen

Läs mer i det finstilta på borattforum.se/medlemskap-2024

Ett medlemskap – ett fast pris per år

Läs mer och fyll i er intresseanmälan på föregående sida.

Frankeras ej
Mottagaren betalar portot

Borätt Forum AB

SVARSPOST
20342265
110 05 STOCKHOLM

Det här sparar en av våra kunder.

En förening i Stockholm med 127 st lägenheter åstadkommer energieffektivisering och ökat investeringsutrymme genom att återvinna värmen i sitt spillvatten. Här är resultatet:

270 MWh/år
Återvunnen energi

26 %
Energibesparing

350 TSEK
Besparing år 1

7,7 MSEK
Finansiell hävstång tack vare minskade driftkostnader

Hur kan vi nå så bra resultat?

15-30 % av all värme lämnar en byggnad via spillvattnet. Vi kan återvinna minst 90 % av den. Vår lösning är byggd på världsledande teknik, är underhållsfri och har lång livslängd. Scanna QR-koden till höger och lär dig mer om hur er förening kan spara energi och minska kostnader.

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



Dörren som skyddar allt och alla.

Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara störande ljud. Den skyddar även mot eldsvådor och brandrök, tjuvar och påträngande dofter. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.

Läs mer om Daloc Säkerhetsdörr på **daloc.se**

DALOC

Doors with purpose.



Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

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

SECOR



Grannarna är tryggheten - när det smäller

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** PRIVAT

Nyligen gick Sveriges ÖB och statministern ut med uppmaningar till befolkningen att förbereda sig på krig. Varje hushåll bör försäkra sig om mat, vatten och möjligheter att hålla värmen och ta emot information i en vecka om viktiga samhällsfunktioner skulle kollapsa. Många blev oroliga. Vattendunkar och vevradio sålde som glass i juli, och många debattörer ansåg att det var ett alldeles för hårt budskap.

Pär Plüschke, som 2018 startade Preppa tillsammans i Skarpnäck söder om Stockholm vänder sig mot bilden av den ensamme preppern som är beredd att försvara sitt förråd av konservburkar och vattenreningstabletter mot sina grannar.

– Vi är marinerade i berättelser om den ensamme hjälten och ”envar sin egen lyckas smed”. I själva verket fungerar vi människor i stället tvärtom – artens överlevnad har byggt på att vi hjälper varandra i utsatta lägen. Det naturliga för människor är att gå ihop och dela resurser om det kniper.

Han förordar kvartersberedskap framför beredskap i de enskilda hushållen och framhåller att en bostadsrättsförening är en bra struktur. Här finns grannar, som är medlemmar i föreningen, en styrelse som har koll på vad som händer i huset, gemensamma resurser i form av samlingslokaler, kanske ett skyddsrum.

Per Plüschkes förslag är att styrelsen bjuder in till beredskapsfika, där medlemmarna får vädra sin oro och börja diskutera hur de skulle kunna agera om något händer. Det finns en hel del att göra:

Han menar att det är bra att inventera vilka



> **Det naturliga för människor är att gå ihop och dela resurser om det kniper”**

gratis kurser i hur man ger medmänskligt stöd.

Det finns också konkreta förberedelser man kan göra. En gemensamhetslokal kan utrustas med sådant som kan vara bra för att säkra värme, ljus och vatten, som en gasolspis och en 1000-literstank, rumsvärmare och en powerbank där man kan ladda lampor och mobiler. Det också vara bra med ett förråd av torrvaror och konserver.

Han framhåller att kvartersberedskap kan vara kul. Det är ett konstruktivt sätt att vända oron till handlingsberedskap och det ger nya kontakter med grannarna.

Många brf-styrelser är trötta. En del har suttit länge och upplever att det är svårt att få medlemmarna att engagera sig i styrelsearbetet. Pär Plüschke tror att en gemensam beredskap skulle kunna tillföra energi och en positiv anda i föreningen.

– Människor gillar att komma samman och hjälpas åt. Det visar sig exempelvis vid snökaos när främlingar glatt hjälper varandra att knuffa igång bilar som har fastnat säger han och berättar en fantastisk historia om ett snökaos i Danmark för några år sedan. När ett IKEA-varuhus i ett industriområde skulle stänga för kvällen visade det sig att personalen inte kunde komma hem. De som jobbade på företagen runt omkring var i samma sits. IKEA öppnade dörrarna för grannarna, bjöd på mat och många fick övernatta i utställningssängarna. Många berättade senare att det var bland det bästa de varit med om i livet.

– Det ger en positiv självbild att vara en som hjälper andra. Det ligger djupast hos människan och vi gör det instinktivt. Det är därför flygsäkerhetsbroschyrerna på planen föreskriver att man först ska sätta på sin egen syrgasmask innan man hjälper andra. ■

resurser det finns i föreningen i form av kunskap och erfarenhet. Läkare, IT-konsulter, elektriker kan ha bra kunskap, men också den som är bra på att ta hand om barnen, den som kan laga mat till många eller har erfarenhet från andra kristillfällen. En del är bra på att få överblick och leda, andra är uppmärksamma på hur människor mår och fixar kaffe och varma filtar. Några kan sjunga och spela.

Man behöver också tänka på de människor i huset som kan behöva extra omsorg. Någon kanske är rörelsehindrad eller dement. Men också bland dem kan det finnas personer som blir en resurs. Mannen i rullstolen kan vara den som kommer med en lösning på ett problem. Alla behövs.

– Det är väldigt motiverande att ställa sig frågan ”Vem vill jag vara i ett krisläge”, säger Pär Plüschke.

Han tipsar om att Röda Korset har



Pär Plüschke förordar kvartersberedskap framför beredskap i de enskilda hushållen och framhåller att en bostadsrättsförening är en bra struktur.



Dags för en ny bostadspolitik

Årets upplaga av Bopol Live inleddes med en makroekonomisk genomlysning, följt av diskussioner om hur byggandet ska komma i gång och om Sverige behöver en ny bostadspolitik.

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

Fastighetsfolk, politiker på både riks- och kommunnivå samlades i mitten av januari till ett heldagsseminarium anordnat av Bostadspolitik.se. Inledningsvis talade Riksbankens första vice vd Anna Breman. Hon förklarade att Riksbanken vid nästa penningpolitiska möte troligen inte kommer att höja styrräntan ytterligare. Inflationen både i Sverige och omvärlden närmar sig inflationsmålet. Samtidigt varnade hon för att börja sänka för snabbt och för tidigt:

Om vi sänker räntan och inflationen sticker iväg, då måste vi ta till en kraftigare höjning. Inflationen har svängt kraftigt under senaste året, och Riksbanken kan inte reagera på korta svängningar. Om det visar sig att inflationen stabiliserar sig på en låg nivå är det dags att sänka.

När det blir är det många som spekulerar kring. SBAB:s chefsekonom Robert Boije anser att Riksbanken borde sänka redan i maj.

En stor del av dagen ägnades åt byggkrisen. Byggandet har tvärstannat. Samtidigt som behovet av nya bostäder är skriande har hushållen tappat köpkraft. Ytterst få är beredda att köpa lägenheter som inte är byggda ännu. Banker och andra kreditgivare kräver att en stor del av projektet är sålt innan byggstart.

Ute i kommunerna råder oro och man testar olika möjligheter att hålla byggtakten uppe. En panel av kommunpolitiker gav lägesbeskrivningar och diskuterade olika möjligheter.

Sara Kukka – Salam,(S) kommunstyrelsens ordförande i Solna gav en ganska ljus bild. Hon framhåller att Solna bygger lika mycket som tidigare. För att hålla byggtakten uppe testar man nu att upplåta mark med tomträtt för att inte bygget initialt ska belastas med så höga kostnader. Ett annat sätt är att uppmuntra andra markägare i kommunen att bygga.

En bov i dramat har angetts vara att kommunerna tar så höga priser för marken. Mats Gerdau, (M) kommunstyrelsens ordförande i Nacka framhåller att kommunen inte kan sänka priset för mycket – när marken bebyggs med bostäder medför det kringkostnader för kommunen. Vägar och avlopp ska dras och skolor ska byggas. Pengarna måste räcka till det. Ändå har Nacka sänkt priset på ett större projekt.

Clara Lindblom som är bostadsborgarråd i Stockholm (V) säger att hon är mycket oroad över situationen. Särskilt pekar hon på att så få bostadsrättsprojekt kommer i gång. Det medför att många byggföretag varslar och att det sedan kan bli svårt att rekrytera kunnigt yrkesfolk när byggkonjunkturen vänder. Återhämtningen kommer också att sinkas av att så få markanvisningsansökningar gjorts under lågkonjunkturen.Clara Lindblom menar dessutom att regerings passivitet



Publiken fick tillfälle att ställa frågor till politikerna. Här svarar Jakob Olofsgård(L) på en publikfråga om vad regeringspartierna egentligen menar med långsiktiga lösningar på bostadsmarknadens problem.

inte gör saken lättare.

– Regeringen borde kunna ge statliga kreditgarantier, säger hon.

Lennart Weiss, en av initiativtagarna till Bostadspolitik.se, har spått sju svåra år för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet och många i branschen ger honom rätt.

Sofia Ljungdahl, vd OBOS Nya Hem och Johanna Frelin vd Riksbyggen fick en paneldebatt med KD:s bostadspolitiske talesman Larry Söder. Han betonade vikten av långsiktiga åtgärder, som att förkorta plan- och bygglovsprocesser.

Jonanna Frelin och Sofia Ljungdahl tryckte på för akuta åtgärder här och nu:

– Startlån för unga som ska köpa sin första bostad, investeringsstöd och statliga lånegarantier, slopade amorteringskrav och marknadshyror var deras förslag.

Lennart Weiss påpekar att de svenska hushållens skuldkvot, alltså skulder i förhållande till bruttoinkomst, har legat på samma nivå sedan 1950, medan sparkvoten är historiskt hög.

– Därför är det galet att fokusera så hårt på amortering, säger han.

Så blev det en 30 minuters utfrågning av politiker från alla riksdagspartier. Många ville veta vilka konkreta åtgärder en långsiktig bostadspolitik skulle innebära. Jakob Olofsgård (L) förklarade att regeringen sedan tillträdet har fått fokusera på inflationsbekämpning. Kommande räntesänkningar kommer att lösa en del problem på bostadsmarknaden.En deltagare varnade för att regeringen kan dra ut för länge på åtgärder så att den stora bostadsskuld som finns i Sverige växer ytterligare.

– Förra gången Sverige skulle amortera på en bostadsskuld fick man ta till drastiska åtgärder. Det blev miljonprogrammet.

Dagen avslutades med en sammanfattning av Kent Persson, vd för Bopol AB. Det blev ett brandtal för en ny social bostadspolitik:

– Vi ser nu konsekvenserna av en långvarig brist. Unga har i dag mycket svårt att flytta till studier och jobb eller flytta ihop. Bostadspolitiken borde samlas under ett eget bostadsdepartement. Sverige skulle ha råd att bygga bort fattigdom och trångboddhet. Man säger att bostadspolitik inte vinner val, men nu ökar trycket. bostadspolitik kommer att bli en vinnande valfråga 2026. ■



När blir det dags att sänka styrräntan? Riksbankens förste vice vd Anna Breman ser att inflationen är på väg ner.

Solceller – en lysande affär?

Solcellsanläggningar har varit stekheta de senaste åren. Rekordpriser på el drev upp såväl efterfrågan som priser. Leverantörerna lovade korta återbetalningstider, ibland bara några få år. Nu har vi en delvis annan prisbild på el och frågan är om solcellerna är den lysande affär som branschen utmålar. Nelson Sommerfeldt som forskar kring solenergi och energisystem vid KTH i Stockholm menar att det är dags att nyansera bilden av solceller som en ”pengamaskin”.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

I grunden är det solceller på tak en bra idé, menar han, men det handlar om att ta de rätta besluten och tänka långsiktigt.

– Det har varit några vilda år men nu har vi återvänt mer av ett normalläge. Även om priserna fortfarande är högre än 2019/20. Kalkylen på en rätt utformad och rätt placerad anläggning ser fortfarande bra ut, men sällan så bra som den utmålas av leverantörerna. Idag får man räkna med en återbetalningstid på 10 – 12 år.

För några år sedan tog han fram en modell för hur man kan utvärdera lönsamheten för en solcellsinvestering. Den används fortfarande, finns på Karlstad Energis hemsida, men blev inte så flitigt använd eftersom den utgick från diskonterade värden, dvs det verkliga värdet av framtida intäkterna.

– De flesta potentiella köparna vill ha en jämförelse mellan investeringskostnader och det intjänade beloppet de närmaste 20 – 30 åren, då ser det oftast väldigt bra ut, säger han. En modell som säljarna gärna använder sig av också. Men med det verkliga diskonterade värdet blir intjäning kanske bara hälften så stor, rent av en tredjedel. Kanske en avkastning på satsat kapital på sex – sju procent.

Det är många saker att tänka på när man funderar på att investera i en solcellsanläggning till sin bostadsrättsförening. Och även om man ska göra det överhuvudtaget. Hur pass bra är era tak, hur pass komplicerat är det att få anläggningen installerad?

– Man måste komma ifrån påståendet om att solceller är så billiga att alla ska ha det – det tycker inte jag, menar han.



> **Nöj dig inte med leverantörens bild, skaffa dig ett eget beslutsunderlag "**

Det krävs planering och du måste ha ett tak som riktas mest mot söder. Ett tak i väst producerar minst 20 procent mindre el än ett i söderläge, vilket slår hårt mot den ekonomiska resultatet.

Har man flera byggnader bör man satsa på den som använder mest el. Nelson Sommerfeldt bor själv i en brf som installerade solceller 2020. De fokuserade byggnaden där de hade sin tvättstuga som dessutom hade ett lämpligt tak.

Han föreslår att man börjar med att ta fram ett underlag. Gör lite research på egen hand och använd dig gärna av en kommunal energirådgivare. Se det som en långsiktig investering, är detta något som passar oss de närmaste 20 – 30 åren?

– Var försiktig vid valet av leverantör och entreprenör, understryker han. Det finns många som inte är riktigt seriösa. Även större aktörer tenderar till att överskatta energiproduktionen. I hans förening överskattades den med 10 procent av leverantören. Många vill också sälja så mycket som möjligt och föreslår solceller på hela tak, t.o.m. de som är riktade norrut. Men solel från sådana tak är olönsamma och skapar mer koldioxidutsläpp än motsvarande köpt el.

– Så nöj dig inte med leverantörens bild, skaffa dig ett eget beslutsunderlag. Och som sagt, var noga i val av entreprenör. Bristfälliga installationer kan innebära brandrisker och sämre prestanda. Glöm heller inte att få i gång ett bra övervakningssystem för att få ut data för optimal drift.

På frågan om det är ekonomiskt motiverat att även investera i batterier är hans svar nja, förmodligen inte. Det är högst osäkert just nu och om det bara handlar om egenkonsumtion ser ekonomin inte bra ut.

Eftersom Nelson Sommerfeldt är forskare så frågar jag honom om det är något nytt revolutionerande på gång in solcellstekniken. Han anser att dagens teknik börjar nå sin topp, det som kommer nu är solceller med flera lager som kan fånga upp mer energi per ytenhet. Men det handlar inte om ny teknik utan mer om att redan befintliga lösningar börjar bli möjliga att massproducera till en lägre kostnad. Idag bidrar solcellerna med drygt en procent av elproduktionen i Sverige, han tror att med dagens utveckling kanske vi kan nå upptill 5 – 7 procent inom en 10-års period, eller rent av kortare.



Man måste komma ifrån påståendet om att solceller är så billiga att alla ska ha det – det tycker inte jag, menar Nelson Sommerfeldt, KTH.

Då kan det bli mer ntressant med batterier, dels är de helt säkert betydligt billigare än idag och i takt med många fler producerar solel kommer priserna på en vacker majdag antagligen att vara väldigt låga, som vi idag ser inom vindkraften.

Han säger att han blivit mer kritisk på senare år men att solceller i grunden är bra och ska upp på alla tak som passar för det. Men det är en långsiktig investering, Nelson Sommerfeldt som är från USA sammanfattar sin filosofi kring solceller med att ”this is not a get rich quick fix, you´re in this for the long haul”. ■

Projektledaren var avgörande

För drygt ett år sedan besökte Borätt brf Gävlehus 11 i Gävle. De hade ambitiösa planer på att med hjälp av solceller bli nästintill självförsörjande på el. När jag nu ringer upp vice ordförande Lennart Wallén berättar han att de fick en ganska tråkig process med den entreprenör de valde. Men nu, efter sex månaders försening, har de en fungerande anläggning.

Föreningen fick dock kraftigt skala ner sin satsning på solel. Från 18 tak till tre tak, vilket nog var ganska bra med tanke på hur projektet utvecklades. Styrelsen anlitade en projektledare för att sammanställa offertunderlag, göra utvärdering, vara med på byggmöten och även se över hur avtalet skulle utformas. Något som skulle visa sig var väl investerade medel.

> **Projektledaren och besiktningsmannen var avgörande"**

– Entreprenören som skulle utföra projektet var ett enmansbolag med inhyrd arbetskraft. Tyvärr hade han varken resurserna eller kunnandet. Så det var tufft, berättar han. Det krävdes tre besiktningar för att komma till färdig produkt.

Anläggningen skulle varit färdig i mitten på juli och i början av augusti 2023 genomfördes en första besiktning.

– Då var det 14 punkter som besiktningsmannen slog ner på, bl.a. åskledare, brytare till brandkåren, energiväxlingen i elcentralerna och feldragna ledningar, säger Lennart Wallén.

Efter att entreprenören fått chansen att rätta till felen gjordes en andra besiktning under hösten. Även då underkändes anläggningen.

Först vid en tredje besiktning i början på december godkände besiktningsmannen anläggningen. Han var inhyrd av deras projektledare och var väldigt tydlig med vad som gällde. Han åberopade elsäkerhetsmyndighetens folder om solceller, där det väldigt tydligt finns beskrivet vad som ska ingå i en solcellsentreprenad. Vid sista besiktningen hade besiktningsmannen med sig denna och när de jämförde med vad som var gjort vid det första besiktningstillfället så var det väldigt mycket som fattades.

– Om det är okunskap eller ett försök att göra det billigare det vet jag inte. Bedrövligt var det i alla fall, berättar Lennart Wallén.

Han berättar att projektledaren upprättade avtalet och skrev bland annat in att det skulle vara en komplett och fungerande anläggning. Det täckte in allt, samtidigt som föreningen inte betalt fullt ut.

– Vi fick ju extra kostnader och ett rejält produktionsbortfall. Vi skulle ju varit gång redan i somras. Och vi är inte riktigt i gång än. Vi var tvungna att blåsa av snön med högtryck för att se att den fungerar. Vi har begärt kompensation för produktionsbortfall och fått detta.



Först vid en tredje besiktning i början på december godkände besiktningsmannen anläggningen, säger Lennart Wallén.

De hade också, tack vare projektledaren, ett ganska tufft påtryckningsmedel eftersom det fanns en vitesklausul i avtalet med 5procent av entreprenadbeloppet för varje försenad vecka.

– Vi är väldigt nöjda med vår projektledare som också hyrde in en besiktningsman som verkligen kunde det här och vågade säga ifrån, avslutar Lennart Wallén.

Brf Gävlehus 11 tänker nu först utvärdera denna första satsning innan man eventuellt går vidare. ■

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

Vad gör banker och försäkringsbolag åt byggfusket?

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

Borätt har under lång tid undersökt byggfusket i Sverige. Vi har talat med byggare, jurister, bostadsrättsföreningar, besiktningsmän och kreditgivare om vad fusket beror på och vad man skulle kunna göra åt det. Nu har turen kommit till försäkringsbranschen som borde ha mycket starka incitament att stävja byggfusket.



Vi trycker på från vårt håll men det är svårt att veta vilka byggherren anlitar i sin tur, säger Staffan Moberg. Foto: Svensk Försäkring.

Staffan Moberg, jurist på försäkringsbranschens branschorganisation Svensk Försäkring anser att det stora problemet är att byggherren går på ”lägsta pris” och att man inte lägger ner mer tid på offerter. Han menar också att bristen på kontroll och stölder är vanliga på byggarbetsplatser.

Gör ni något för att motverka byggfusk?

– Vi vill försäkra oss om att entreprenörerna har ansvarsförsäkringar under uppförandet. Vi trycker på från vårt håll men det är svårt att veta vilka byggherren anlitar i sin tur. Bristen på byggnadsarbetare gör att många kommer från andra länder, de klarar inte av språket, de kanske inte har förståelse för våra regler och anvisningar. De gör som de en gång lärt sig på hemmaplan och jobbar inte enligt våra riktlinjer.

– När byggherren går på lägsta pris blir det tidspress, slarv och man följer inte säkerhetsföreskrifterna eftersom det inte finns tid över till det. Det händer lite då och då. Det behöver inte leda fram till en skada men risken finns och är uppenbar.

Staffan Moberg menar att när försäkringsbranschen upphandlar entreprenörer sker det från olika delar av landet, de gör bakgrundskontroller och tar vitsord på dem som ska arbeta på bygget.

– Sedan tar huvudentreprenören in en rad underentreprenörer och där skiljer det sig åt mellan försäkringsbolagen vilka krav man ställer på underentreprenörerna. Vi kan inte styra det från oss utan det är en konkurrensfråga. Vi bör ställa samma krav på entreprenören som på underentreprenören. Utan kontroller kommer det in allt möjligt folk på byggena. Det förekommer också mycket stölder på byggarbetsplatser och det har att göra med att man inte vet vilka som är där och arbetar.

–Försäkringsbranschen kommer oftast in när det ska repareras och återställas. Jag tror den största boven är att man lägger ner för lite tid på offerter. De som är seriösa och ger en genomarbetad offert utan slarv och med kunnig personal blir utkonkurrerade prismässigt.



Max Eldberg, chefsjurist, Ulrica Martinsdotter, marknads- och kommunikationschef och Sofia Lilja, skadechef hos GarBo.

Har du några förslag på hur man skulle få mer och bättre kontroller på underentreprenörerna?

–Den kontrollen ska byggherren ha. Jag tycker att både Skatteverket och arbetsmiljöverket borde vara ute på byggarbetsplatserna. Det skulle det skapa en ökad rädsla för att fuska. Det innebär inte att de ska sätta dit någon för skattefusk men känner man till risken kanske man inte vågar ge skamofferter utan håller sig till vad det egentligen kostar.

Han hoppas att lågkonjunkturen i byggbranschen öppnar upp möjligheterna för att sanera och bygga upp ett hållbart system.

– Man pratar mycket om hållbarhet men om jag bor i ett slarvigt byggt hus leder det till framtida skador och är inte hållbart, avslutar han.

GarBo är Sveriges största försäkringsbolag inom byggbranschen. De erbjuder försäkringar och tjänster med syftet att skapa säkrare byggprocesser och tryggare bostäder.

Hur ska vi komma tillrätta med byggfusket?

Ulrica Martinsdotter, marknads- och kommunikationschef blir lite skarp tonen:

– Vi använder inte gärna termen byggfusk. Alla fel beror inte på fusk.

Hon framhåller att Garbo arbetar med en rad olika initiativ för att minska antalet fel. Det handlar om skrifter och information i skadeförebyggande syfte och information till leverantörer om vilka skador som uppkommer.

Garbo är med i branschsamarbetet Trygg Brf, som är tänkt att vara en kvalitetsmärkning som ska hjälpa bostadsköpare. En grundtanke är att endast finns en aktör bakom en bostadsrättsförening där köparen ska kunna kan känna sig trygg i att det inte finns några dolda avtal med åtaganden för föreningen som inte kommunicerats till blivande medlemmar.

De sätter också in konsulter i de byggstyrelser som verkar under byggtiden när ett bostadsrättsprojekt uppförs.

Ett problem är byggstyrelsens sammansättning där byggentreprenören sätter dit ”sin styrelse”. Hur ser ni på problematiken?

– Jag har märkt och hört att styrelseledamöter sätter stopp och ställer krav på byggutvecklare när det finns externa konsulter i styrelsen. Från vår sida är det ett krav att majoriteten i interimsstyrelsen är externa konsulter om projektet ska få kallas Trygg Brf, säger Garbos chefjurist Max Eldberg.

Ett annat problem är systemet med egenkontroller som inte tycks fungera. Mängder av fel släpps igenom. Hur arbetar ni för att förbättra situationen?

> **”En fråga som förblivit obesvarad, är om försäkringsbolagen är villiga att ställa hårdare krav på besiktningar och dokumentation för att försäkra nybyggen"**

Skadechefen Sofia Lilja svarar att Garbo uppmuntrar till kontroll- och förbesiktningar, ger instruktioner om allt från hur man beställer besiktning till hur man utbildar styrelsen.

– Vi rekommenderar också utökade kontroller för exempelvis tak som är svårt att besiktiga i efterhand. Då förebygger man också eventuella brister i entreprenörernas egenkontroller. Vi förespråkar även trestegsbesiktning av badrum för att upptäcka felen i ett så tidigt skede som möjligt. Det kostar så mycket mer att åtgärda felen i efterhand, säger hon.

En fråga som förblivit obesvarad, trots att den ställdes flera gånger, är om försäkringsbolagen är villiga att ställa hårdare krav på besiktningar och dokumentation för att försäkra nybyggen. Detta skulle tillsammans med hårdare krav från kreditgivare kunna göra byggslarvet dyrare också för byggentreprenörerna. ■

Så fungerar brand-skydd i uthyrd lokal

Vem ansvarar för brandskyddet i lokaler som bostadsrätts-föreningen hyr ut – föreningen eller hyresgästen? Om det händer något kan det bli problem om där inte finns tydliga avtal. Allt ansvar ska regleras i avtalet – från tillåtet antal personer i lokalen till att det finns ett ”skäligt brandskydd”.

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

Här kan problemen börja om du inte har ett avtal i detalj. ”Skäligt brandskydd” utvecklas inte i lagstiftningen utan man får gå till bygglagstiftningen där det finns både prejudikat och vägledning, säger Olof Axelsson, certifierad brandingenjör sedan 20 år tillbaka.

Han påtalar också vikten av att den brandingenjör som utför jobbet i lokalen ska vara certifierad – brandingenjör är ingen skyddad titel så det gäller att kolla upp.

Vad ansvarar föreningen för?

–Föreningen ansvarar för det som är avtalat mellan dem och den som hyr verksamheten. I avtalet ska det stå vem som exempelvis har ansvar för köksutrustning, handbrandsläckare eller annan utrustning i lokalen. Normalt sett är det bostadsrättsföreningen som ansvarar för ytskikt och det som är fast i lokalen när hyrestagaren hyr den.

–Vidare ska avtalet fastslå och tydligt reglera vem som har ansvar för rengöring och underhåll, utrymningsvägar som inte får vara blockerade, att dörrarna fungerar, går de inåt eller utåt, är de smorda. Det brukar vara hyresgästen som ansvarar för allt detta. Vissa delar kan föreningen ansvara för som exempelvis fastighetsinstallationer där hyresgästen inte har dispositionsrätt.

Om det börjar brinna tänker många på utrymningsvägar och det är kopplat till om restaurangen finns i gatuplan, antal personer som får vistas i lokalen och hur långa gångavstånd det är till utrymningsvägarna. Grundkravet är att det finns två utrymningsvägar oberoende av varandra.

En restaurang är en publik lokal enligt bygglagstiftningen dit allmänheten har tillträde och det har betydelse för kravnivån.

Ska larm finnas också?

– Inte nödvändigtvis utan det beror på vilken verksamhet man bedriver. Har man en restaurang för fler än 150 personer då har man krav på brandlarm.

Normalt sett ska alla byggnader ha en brandskyddsbeskrivning som ska redogöra för brandskyddet i byggnaden. Bostadsrättsföreningen bör se till att man har en sådan beskrivning för byggnaden, anser Olof Axelsson.



Grundkravet är att det finns två utrymningsvägar oberoende av varandra.



– Anlita en brandingenjör som är certifierad sakkunnig av boverket. Det kan bli dyrt i efterhand att ändra och flytta saker som någon som saknar kompetens föreslår, säger Olof Axelsson.

Vad är det första du tittar på vid en brandskyddskontroll?

– Det beror på vad fastighetsägaren vill ha kontrollerat, vi gör ingen generell tillsyn. Man börjar med att kolla krav på utrymning, antal utrymningsvägar, bredd på dörrar, är de fria, kan man låsa upp dem? Går de till en annan utgång?

Om en förening vill hyra ut en lokal bör styrelsen säkerställa att verksamheten drivs utifrån lokalens förutsättningar, se till att ha koll på utrymningsvägar och ett avtal som beskriver förutsättningarna som gäller för restaurangen.

Har föreningen ett löpande ansvar?

– Ansvaret regleras i avtalet man har skrivit och utgår från lagen om skydd mot olyckor och den enskildes ansvar.

Restauranger, fastighetsmäklare, närbutiker möbel- och lampaffärer det finns en uppsjö av små lokaler i gatuplan. Oavsett verksamhet ska det finnas skäligt brandskydd, möjlighet att utrymma lokalen, den ska vara säker för dem som vistas där och räddningstjänstens insatser måste beaktas

.

Finns det missar som föreningar gör när det gäller avtalet?

– Ja, man glömmer och/eller har fel utrustning vad gäller imkanal och kök därför att sotning är dyrt. Om man har fel utrustning så sätter det igen hela kanalsystemet på grund fett och ånga som uppstår vid matlagningen. Det kan innebära att du tvingas bygga om systemet och det blir dyrt.

När Olof gör ”analytiska dimensioneringar” brukar han utgå från att kunden ska känna sig trygg och är tydlig med vad som utgör en risk och beskriver den.

– Vi är där för att hjälpa till och mitt syfte är att lokalen ska bli bra. Jag rekommenderar och beskriver för restaurangägaren eller föreningen hur och vad man ska göra om det finns brister, avslutar Olof. ■



Vem har då ansvaret om man hyr en restaurang och har fest där? Det kommer 200 till lokalen som är avsedd för 150 personer. Då vilar ansvaret på den som anordnar festen.



Energistatistik – enkelt, billigt och lönsamt

Genom att föra och analysera er energistatistik får ni inte bara koll på energiåtgången utan också möjligheter att hitta fel mycket snabbare. Dessutom kan ni se om de investeringar ni gjort i energieffektivisering verkligen når upp till leverantörernas löften. Och mer därtill.

TEXT & FOTO:: TORBJÖRN JOHANSSON

Energistatistik är statistik på en fastighets energiförbrukning. I huvudsak handlar det om att använda sig av information som i stort sett alla leverantörer tillhandahåller. Man kan göra det själv eller ta hjälp av sin förvaltare, säger Lars Svingdal Borätt forum teknik.

Vanligast är att man använder sig av ”mina sidor” hos leverantören, men man kan ju också läsa av sina egna mätare. Många brf:er läser av månadsvis men det finns möjligheter att komma ner på timmar eller rent av minuter. Det är självklart inget man kan göra på daglig basis men ibland kan en närmare titt avslöja både fel i systemen och felaktigheter i debiteringar.

Ett exempel på det senare är föreningen som hade väldigt höga elkostnader, men de var lika höga år för år, så ingen tänkte så mycket på det. Det var ju ett ”normalt” värde. Men när man bytte elleverantör och tittade närmare på dygnskurvorna insåg man att något var fel, elförbrukningen var som högst mellan klockan 4 – 6 på morgonen. Under ett antal år hade man betalt elen som förbrukades av en hyresgäst i huset. Efter många om och men fick brf:en tillbaka 100 000-tals kronor.

Ett exempel på dolt fel är kallduschen föreningen fick när vattenförbrukningen för deras gårdshus visade sig vara mångdubbelt högre än normalt. En läcka där vattnet trängt nedåt i marken, samtidigt som det fortfarande fanns tillräckligt tryck ut i huset, gjorde att ingen märkte något.

Bägge felen hade snabbt blivit avhjälpta om föreningarna hade fört energistatistik och gjort regelbundna analyser. Dessutom finns det möjligheter att koppla upp larm mot statistiken, så att du direkt får en indikation om något värde är onormalt. Vilket gör att ett kanske ursprungligen litet fel hindras från att bli ett stort och kostsamt fel.

– Ett enkelt sätt att ha koll på att vattensystemet är tätt är att se om det någon gång under natten går ner till ett nollvärde på vattenförbrukning, säger han. Gör det inte det kan man misstänka att det finns ett läckage.

En fjärde fördel är att styrelsen faktiskt kan följa upp utfallet av gjorda energibesparande investeringar. Håller löftena som leverantören gett i sin offert?

Med koll på energistatistiken kan man också identifiera områden där det går att effektivisera och minska onödigt slöseri. Arbeta proaktivt och kalibrera sina system.

De flesta större leverantörerna kan bistå med statistik för de tre senaste åren så det finns möjlighet att direkt kunna göra jämförelser över flera år.

– Jag tycker att alla bostadsrättsföreningar borde använda sig av energistatistik, säger Lars Svingdal, fördelarna är många, föreningen undviker problem och kan minska sina utgifter. ■

Kostnadseffektiv tätning av ventilationskanaler

Läckande ventilationskanaler är en huvudsaklig källa till stora energiförluster. En väl fungerande ventilation sparar inte bara belastningen på fläktmotorerna. Den minskar också elförbrukningen, sparar på uppvärmningskostnaderna, håller fukten borta och bidrar till ett friskt och hälsosamt inomhusklimat.

På bara några timmar och för en bråkdel av kostnaden - jämfört med ombyggnation - förseglar och förnyar vi hela det läckande ventilationssystemet. Från insidan och utan kostsamma ingrepp.

Aeroseal är en världsunik, patenterad metod som kommer att förändra synen på ventilationsrenovering för all framtid. Den ger oss möjlighet att hjälpa bostadsrättsföreningen att verkligen se om sitt hus och spara energi samt kostnader. Hör av er - så pratar vi luft!

Pierre Skelander, VD på Procella Ventilation
Tel 08-590 725 60
pierre.skelander@procellavent.se
www.procellavent.se

Röranalys i Sverige
består av Svensk Röranalys, Procella Ventilation, Flush Rörinspektion, Rörteknik i Uppland och Uppsala Relining.

Vi har en stor flora av tjänster:
Relining Rörinspektion Stamspolning Jour OVK Tjänster efter OVK Kanaltätning Kanalrengöring Injustering Tillskottsvattenutredningar

Vi har många bostadsrättföreningar som kunder och stor erfarenhet av att hjälpa dem med underhåll och renovering. Och vi servar gärna fler!

RÖRANALYS I SVERIGE

08-599 098 00 info@roranalysisverige.se www.roranalysisverige.se

Vad kostade rörböjen – egentligen?

När ett hus byggs, byggs om eller renoveras är materialet en av de två stora kostnadsposterna, den andra är arbetskostnaden. Men hur vet en beställare att hen får bästa pris på materialet? Enligt Nima Assadi har det i princip varit omöjligt att reda ut. I dag domineras branschen sedan länge av ett snårigt system av olika rabatter, dolda kick-backs och bonussystem. Med sin tjänst Cost Check tänker han försöka ändra på detta.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Nima Assadi har en lång erfarenhet från byggbranschen och vet att det finns bonussystem, ungefär som på Ica eller Coop, du får någon procent i bonus på dina årliga köp. Men när han för tre år sedan pratade med en kollega och de kom in på området rabatter, insåg han att det fanns rabatter som var på en helt annan nivå.

– Jag började intressera mig för detta och skaffa mig tillgång till fakturaunderlag från en mängd olika byggfirmor, offentliga prislistor, material från upphandlingar och andra källor och började bygga upp en databas. Han hittade stora skillnader mellan olika fakturor, identiska produkter kunde säljas för upp till tre gånger det lägsta priset.

När han hade byggt upp databasen arbetade han fram en lösning på hur han skulle kunna göra jämförelser och se om det fanns avvikelser från genomsnitten i databasen – Cost Check. Han kontaktade bland andra Specialfastigheter för att kunna göra en proof of concept, ett skarpt test. De nappade och det hela föll väl ut. I somras startade han upp verksamheten och under hösten har de haft sina första kunder.

Cost check är en tjänst för att verifiera att de priser som står på fakturan är rätt, exklusive hemliga kickbacks och bonusar. Primärt vänder den sig till de som handlar på löpande räkning eller har stora ÄTA-kostnader, dvs. kostnader som ligger utanför kontraktssumman. Såväl analyser av belopp i offerter som i uppföljning av fakturor. Uppdragsgivarens fakturor läses in helt automatiskt men det görs också en manuell analys innan resultaten presenteras.

Nima Assadi har stött på några rent hårresande exempel på enorma rabatter och prisskillnader.

–Vi har gjort uppdrag för en kommun där vi såg att deras ramavtalsentreprenör för eltjänster fakturerat priser som var mer än dubbelt så höga jämfört med att kommunen själv handlat upp, berättar han. Det handlade alltså om mer än 100 procents påslag. Till och med jag som privatperson hade bättre priser på kabeln än den entreprenören.

Ett färskt exempel är en rörböj med ett listpris på 1 895 kronor där någon hade fått över 90 procents rabatt, alltså betalt under 200 kronor för samma produkt.

De dolda rabatterna bygger ofta på att det är olika fakturor eller att det kommer en bonus i slutet av året. Entreprenören eller installatören får 50 procent, men bara 40 procent redovisas mot kund. De övriga 10 procenten får byggaren i bakbonus.

Han är inte ensam om sina iakttagelser. För några år sedan fick Konkurrensverket i uppdrag att se över rabattsystemet i bygghandeln. De kom framtill att nio av tio företag får rabatter som inte



– Vi har gjort uppdrag för en kommun där vi såg att deras ramavtalsentreprenör för eltjänster fakturerat priser som var mer än dubbelt så höga jämfört med att kommunen själv handlat upp, berättar Nima Assadi.

syns på fakturan. Prisbilden grumlas, det finns listpriser, samtidigt kan man få upp till 95 procents rabatt.

I praktiken sätter handlarna priserna som de vill. Konkurrensverket tyckte att det borde göras en uppföljning men det har inte gjorts än.

– En utmaning med Sverige är att man inte vet vad det riktiga priset är därför att man måste vara medlem hos byggvaruhusen, förutom Bauhaus och Hornbach, för att få handla. Sedan får alla medlemmar ett rabattbrev. Ingen betalar fullt pris och ingen har koll på vad konkurrenten handlar till för pris.

Han menar att det finns företag som inte vill arbeta på det här sättet men att de tvingas in i detta av konkurrensskäl.

Men vad händer när ni konstaterat att det finns avvikelser i fakturaunderlagen? Att fakturor är betydligt högre än snittet?

– Projektledaren frågar direkt om hur mycket det handlar om. Men vi ber dem titta på priserna igen, se om det är några rabatter som inte lösts ut. Antingen kommer de tillbaka med en sänkning eller så står det fast vid att det är deras riktiga priser. Men om så är fallet brukar vi säga att det inte är schyst mot dem att de ska betala mer än sina konkurrenter och vi brukar erbjuda oss att prata med deras grossist. Om de talat sanning så borde de bli glada för den hjälpen.

Kan då bostadsrättsföreningar använda sig av Cost Check?

– Ja, om det är en lite större förening och man står, säg inför ett stambyte där det är svårt att sätta fast pris på allt och där det kan tillkomma större kostnader i efterhand. Vid offertförfarandet listar vi ett antal produkter som vi vet kommer att förekomma i projektet. Sedan lägger vi till ett antal strategiska produkter. Därefter får alla anbudsgivare prissätta vad det kostar. Vi kan också hjälpa till att kontrollera anbud, ÄTA-arbeten och uppföljning av fakturor. Samma princip gäller vid upphandling och uppföljning av förvaltning.

> **I praktiken sätter handlarna priserna som de vill"**

Nima Assadi och hans kollegor ställer gärna upp och ger tips en för en upphandling. Ett första sådant är att alltid skriva in att man vill de bästa priserna.

Det är hög tid att fler är med och sätter ljuset på de märkliga och snåriga rabattsystemen inom bygghandeln. Att man får reda på vad den där rörböjen kostar – egentligen. ■



Använd energin smartare

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

Energi är alltid en bristvara, så ur ett hållbarhets och kostnadsperspektiv är det klokt att energieffektivisera. Investeringarna kan te sig dyra i stunden, men rätt besparingsåtgärder är långsiktigt lönsamma och kan vara ett sätt att höja värdet på en byggnad.

Det anser Göran Werner, energiexpert på WSP. Han menar att debatten varit alltför fokuserad på hur man ska få fram mer förnybar energi. Men nu finns det ett starkt tryck från EU på att energieffektivisera befintliga byggnader. I ett läge där efterfrågan ökar dyker det upp en del aktörer som lovar att just deras lösning ska ge stora besparingar. Göran Werner höjer ett varnande finger:

– Säljare han vara vältaliga, men det finns inget generellt recept. Börja i rätt ända med en energikartläggning. Var finns bristerna i just vårt hus?

Han menar att man bör koppla samman energilösningarna med underhållsplanen.

–Är det ändå dags att se över fönstren, fasaden och taket? Då kan det vara läge att komplettera fönstren med energiglas och förbättra isoleringen.

Men alla åtgärder behöver inte kosta pengar.

– Se till att den anläggning som finns fungerar som den ska. Att optimera driften på en värme- och ventilationsanläggning kan ge stora besparingar, säger han och tillägger att 30 HSB-föreningar som har drift-



optimerats sänkte sina driftskostnader med i snitt 12 procent.

Att husets värmeväxlare i undercentralen fungerar väl är viktigt. Fjärrvärmeverken vill ha så kallt vatten som möjligt tillbaka. Att byta värmeväxlaren kan vara en bra investering.

– Ställ krav när ni handlar upp teknisk förvaltning, råder han. Förvaltaren behöver inte bara kolla att systemen tickar och går, utan driftoptimering bör ingå i avtalet.

Föreningen bör också ha löpande kontakt med den tekniska förvaltaren för att gemensamt titta på driftsiffror och diskutera åtgärder om några siffror sticker i väg.

I många hus är värmen ojämnt fördelad. Hörnlägenheter och vindslägenheter kan vara kalla medan det är för varmt i andra lägenheter. Lägenhetsinnehavarna försöker få temperaturen behaglig genom att vrida upp elementen till max eller så öppnas vädringsfönster hos de som har för varmt. Det resulterar i att de kallaste lägenheterna styr. I lägenheterna närmast undercentralen blir det i stället för varmt.

– Gör en nattvandring, tipsar han.

Ett varv runt huset en sen kväll visar var vädringsfönstren står öppna.

För att få värmen jämnt fördelad kan man sätta sensorer i varje lägenhet. Då kan man inreglera alla lägenheter så att de håller ett bestämt gradtal.

– Människor har lite olika uppfattning om vad som är ”för varmt” eller ”för kallt” men om man har koll på systemen kan man veta att lägenheten håller 21 eller 22 grader.

Han framhåller också att nya fönster eller renovering med energiglas minskar kallras och drag från fönstret. Det ger en jämnare och mer behaglig inomhustemperatur som i sin tur gör att det går att sänka temperaturen i lägenheten utan att det känns kallare.

Göran Werner är noga med att betona att energisparåtgärder aldrig få gå ut över inomhusklimatet. Att täta sparar energi, att öka ventilationen drar mer. Det gäller att hitta en balans som säkerställer både energieffektivitet, komfort och hälsa. Många fastighetsägare har fått problem med fukt och mögel efter att ha isolerat vindar och fasader på ett sätt som stänger in fukt. Då kan inomhusluften bli direkt hälsovådlig.

Att handla upp energieffektiviserande lösningar kräver kunskap.

– Det är klokt att ta hjälp. Man behöver hjälp att förstå vilket utgångsläge föreningens byggnad har, och hjälp att utifrån utgångsläget bedöma de utfästelser som olika leverantörer gör.

För det gäller att inte fastna för dyra åtgärder som inte betalar sig. ■

> **”Koppla samman energilösningarna med underhållsplanen”**

Göran Werners tips

Kommunernas energi- och klimatrådgivare kan göra en första analys och hänvisa till pålitliga konsulter och entreprenörer.

ENFF – Energieffektiviseringsföretagen är en branschorganisation som auktoriserar entreprenörer i branschen. Det kan vara en trygghet att det företag föreningen anlitar är medlem.

Aff Avtalssystem är ett webbaserat system som innehåller mallar för att skapa avtal. Bra exempelvis då man vill handla upp driftoptimering av en teknisk förvaltare. Klimatklivet – ger stöd till fysiska klimatinvesteringar med stor klimatnytta, exempelvis laddstolpar.

Odla på taket



TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** ARTHUR LIBAULT

Städerna kan bli gröna oaser som gynnar biologisk mångfald, dämpar klimatsvängningar och producerar högkvalitativ mat i tillräckliga mängder för att föda sin befolkning. En del i omvandlingen är odling i växthus på tak.

Marie-Claude Dubois är forskare vid Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) i Alnarp utanför Lund. Tillsammans med en forskargrupp vid SLU i Uppsala undersöker hon olika projekt i världen där man odlar livsmedel i växthus på tak i städer.

Att flytta en större del av matproduktionen från landsbygd till städer är en del av den pågående gröna omställningen. Det skulle innebära minskade transporter, mindre svinn eftersom mycket av den mat som produceras i jordbruket förfars på vägen till konsument, högre näringsinnehåll och bättre smak.

– De tomater vi hittar i grönsaksdiskarna är inte främst framodlade för att smaka gott, utan för att tåla långa transporter. Om man odlar på tak i städer kan man koncentrera sig på smaken eftersom tomaterna ska säljas till hushåll och restauranger i närheten och ätas upp snart, säger hon.

En annan viktig aspekt är att de långa globala försörjningskedjorna på senare tid har störts kraftigt på flera sätt. Kriget i Ukraina, attacker mot Suez-kanalen och pandemin visar att systemet är sårbart. Sverige har en självförsörjningsgrad på livsmedel kring 50 procent, och Singapore är till 90 procent beroende av livsmedelsimport.

Forskarna på SLU har hittat nära 50 takodlingsprojekt i hela världen som de undersöker. Det finns tre kluster i världen Singapore, Nordamerika och i de delar av Europa som har ett kallt klimat, som Nederländerna, Belgien och Tyskland.

Hon förklarar att takodlingarna kan vara både kommersiella enheter vars huvudsyfte är att producera stora volymer högkvalitativ mat och mindre enheter där odlingen också har ett



Forskarna på SLU söker kontakt med svenska fastighetsägare som vill upplåta ett tak till en svensk demo-anläggning. SLU kommer att bistå med kunskap och finansiering. Anläggningen kan vara stor nog för att fungera kommersiellt, 10 000 – 15 000 kvadratmeter, men det kan också vara intressant att skapa en mindre anläggning på taket till en bostadsrättsförening eller ett hyreshus. Anläggningen får då mer av en social inriktning.

socialt syfte. Flera projekt finns i New York, där man upplåtit taken på hyresfastigheter för låginkomsttagare. I de projekten engageras de boende, odlingen blir en mötesplats i grannskapet.

Rent byggnadstekniskt och ur energisynpunkt ser hon många fördelar med att bygga växthus på taken.

– Eftersom växthuset står på en byggnad som är uppvärmd drar det inte så mycket energi att värma upp det. Det gör också att huset behåller värmen bättre. Belastningen brukar inte vara något problem. Byggnaden är konstruerad för att tåla snölaster, men om där står ett varmt växthus lägger sig inte snön utan smälter av, säger hon.

Jord är visserligen tungt, men alla grödor behöver inte odlas i jord. I Tours i Frankrike finns en takodling på ett nybyggt flerfamiljshus för låginkomsttagare. Här odlar man olika typer av grödor i näringsberikat vatten, även rotfrukter. Anläggningen är vattensnål, regnvatten samlas in i stora tankar och cirkulerar i systemet.

Tanken med projektet är kommersiellt – grönsakerna säljs i närområdet, men det är också ett sätt att visa kringboende hur odling kan gå till.

På andra håll i världen, exempelvis i Singapore odlar man fisk tillsammans med grönsaker. Grönsakerna gödslas med näringen från fiskarnas avföring. Det kallas aquaponik. Det finns också svenska anläggningar som använder den tekniken.

Vattensnåla tekniker kommer att få allt större betydelse i takt med att jorden värms upp. Perioder med torka har kommit tätare. Men också översvämningar som på sina håll har förstört jorden.

Det storskaliga jordbruket med sina enorma monokulturer har också utarmat naturen. Användningen av bekämpningsmedel tar inte bara död på skadedjur och ogräs. Lokala ekosystem störs också ut när växter och djur som är beroende av varandra försvinner.

FN-organet Food and Agriculture Organization, FAO, beräknar att 25 procent av jordens befolkning skulle kunna förses med mat från stadsodling.

Och naturen på landsbygden skulle få chans att återhämta sig.

I Sverige finns ännu inget takodlingsprojekt.

– Takodling kräver platta tak, att det finns hiss och trappor ända upp och att det finns plats för logistik, exempelvis att packa produkterna. Här i Sverige har vi gott om 60-70-talshus som skulle fungera utmärkt, säger hon.

Högt på SLU-forskarnas önskelista står en svensk demo-anläggning.

– En sådan brukar få stor uppmärksamhet och då blir fler intresserade, säger Marie-Claude Dubois avslutningsvis. ■



Lexington - råttornas värsta fiende

TEXT: DAGMAR FORNE
FOTO: PRIVAT OCH ADOBESTOCK

Husse Mikael Skagerström skaffade sin cockerpoo för att ha en kompis. Men lille Lexington blev både vän och arbetskamrat. Redan som valp visade han sin styrka som råttjägare.

Mikael Skagerström arbetade på ett större företag och hade alltid sin hund med sig. När fem-månadersvalpen var med husse på jobbet skedde en konfrontation med en råtta. Lille Lexington reagerade blixtsnabbt och tog råttan. Efter en tids träning på kvällspromenader i Stockholms parker var han så pass säker på råttjakt att husse startade Svensk Skadedjursanering.

I dag arbetar företaget med sanering av råttor, vägglöss, möss och duvor och även mård som är ett stort problem ute i skärgården.

– Fördelen med cockerpoo är att de är intelligenta. Lexington lärde sig mycket snabbt att döda råttor utan att bita så hårt att det kommer blod. Han lärde sig också att undvika råttor som är sjuka eller förgiftade, och berättar hur Lexington en gång mötte en stor råtta i en park, stannade på flera meters avstånd, tittade på husse och tydligt signalerade – den får gå och dö själv.

Men hundens främsta uppgift är inte att fånga råttorna utan att hitta var de kommer in. Hunden hör och känner doften och kan markera var råttor och möss rör sig och var det kan vara lönt att sätta fällorna. Lexington tar bara levande råttor om han får direktiv om det av sin husse.

Mikael Skagerström beskriver ett starkt och kärleksfullt förtroende mellan sig och Lexington.

– Han kommunicerar väldigt

exakt med mig, jag vet precis vad han vill att jag ska göra.

Så här kan det gå till:

Medlemmar i en bostadsrättsförening har sett råttor på gården och larmar styrelsen som ringer Svensk Skadedjurssanering. På plats markerar Lexington tydligt vid några buskar – han reser på bogen, tar ögonkontakt med sin husse, svansen går och han krafsar i marken. När han ser att husse har förstått exakt var råttan finns söker han vidare. En bit bort markerar han vid fasaden, också där finns det en ingång där råttorna tar sig in. Jakten går snabbt vidare.

Hunden arbetar högintensivt i 20 minuter. Efter 40 minuter är han trött, men då har han sökt över ett område som skulle ta en människa många dagar att söka igenom.

– När Lexington hittar var råttorna kommer in får jag använda olika metoder för att få bort dem, berättar Mikael Skagerström.

Det handlar inte främst om att avliva dem utan om att se till att de lämnar huset. Det kan ske genom att man tätar hålen. Metallnät och cement kan stoppa bra. Råttor som hittar vägen genom avloppet kan få sig en stöt så att de sticker iväg.

– Råttor signalerar genom doften att platsen är obehaglig och då går de andra råttorna inte dit.

Han är restriktiv med att använda råttgift.

– Om det finns katter, barn och hundar i området tycker jag att man bör vara försiktig. Det kan ibland behövas för att få bort råttor från ett utrymme om man inte kan jaga bort dem, men det bästa är att förebygga.

Alla åtgärder diskuteras med uppdragsgivaren, exempelvis en bostadsrättsförening.

– Det kan finnas sättningsskador eller hål som kräver en mer omfattande reparation. Då behöver föreningen anlita snickare eller murare för att få huset tätt.



Råttor brukar komma in i fastigheter när det pågår arbeten i avloppssystem eller när gatan grävs upp av andra skäl.

Råttor finns överallt. De brukar komma in i fastigheter när det pågår arbeten i avloppssystem eller när gatan grävs upp av andra skäl.

–Min uppgift är att se till min kund slipper råttor i sitt hus. ■



Balkonginglasningar för BRFer och dess medlemmar

Till oss vänder ni er när:
- Endast en medlem vill glasa in
- Några medlemmar vill glasa in
- Hela föreningen vill glasa in
- Vid renoveringsprojekt

Vi hjälper er med hela processen!
- Bygglovsansökan & ritningar
- Upprätta avtal mellan förening och boende
- Kontakt och support till styrelse och boende
- Montage, eftermarknad & service

Boka visning

Mer utrymme för livet
www.lumon.se

Tel: 010-150 21 00
kunderservice@lumon.com

LUMON®

PREMIUMKLUBBEN

– mängder av fina erbjudanden från våra partners!

Som Premiummedlem i Borätt forum får ni tillgång till erbjudanden och förmåner från våra partners. Alltifrån digitala energilösningar till måleri, renovering, juridik och brandsäkerhet. Du får även tillgång till vår tidning, kostnadsfria digitala utbildningar samt rådgivning och support till rabatterade priser.

SopHia Miljösystem

JUST NU erbjuder SopHia Miljösystem en GRATIS besiktning av ert nuvarande system för att kontrollera möjligheterna att installera SopHia källsorteringssystem i just er fastighet!

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.

DM TAK

DM TAK är ett familjeföretag där kunskap om takläggning gått i arv från takläggare till takläggare i tre generationer.

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.

ecoclime

Vi är en helhetsleverantör som hjälper kunder att minska energianvändningen i sina fastigheter. Genom en kombination av unika tekniska lösningar och ledande tjänster gör vi fastigheter smarta, återvinner spillvärme & nyttjar förnybara energikällor.

iLOQ
Life made limitless.

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

ELEVATE STOCKHOLM

Elevate Stockholm AB är ett privatägt hissföretag på Stockholmsmarknaden som utför moderniseringar samt förebyggande underhåll på hissar.

Electrolux PROFESSIONAL

Vi utför energibesiktningar och hjälper er med rätt utrustning för er förening ska få så låga driftskostnader som möjligt. Med professionella maskiner, serviceavtal, och projektering är vi din partner i vått och torrt.

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.

induf

Svensk representant för Rust-Oleum® Europe - högkvalitativa färgprodukter för industriellt skydd och underhåll. Leverantör av Noxyde® - ledande produkt för renovering av plåttak.

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.

Frakka ab

Vi utför bland annat stambyte, takrenovering, fasadrenovering, balkongrenovering och fönsterrenovering.

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.

LUMON

Vi erbjuder samarbetsavtal där vi hjälper er genom varje steg i processen; från att välja rätt typ av inglasning och upprätta avtal mellan er och lägenhetsinnehavarna, till att ansöka om bygglov och montering.

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.

RÖRANALYS I SVERIGE

Vi strävar efter kvalité i varje utförd tjänst - liten som stor - och kunden ska alltid känna trygghet med oss. Vi har ett brett tjänsteutbud för underhåll och renovering av fastigheter.

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: Vi upptäckte en vattenläcka i vår brf under sommaren där fyra lägenheter är berörda. Vi tog kontakt med vårt försäkringsbolag och skickade ut en firma för att inspektera skadorna och skapa en rapport. Arbetet med att åtgärda skadorna är nu påbörjat. Nu ber en av medlemmarna (från vars lägenhet vattenskadan uppstod) att vi ska delge dem rapporten, vilket vi helst inte vill göra av olika anledningar. Är vi skyldiga att ge dem rapporten?

SVAR: Vid en vattenskada är föreningen skyldig att utreda skadeorsak och omfattning av skadan eftersom fastighetens stomme är drabbad. Som vi förstår det så är detta en större vattenskada då det är flera lägenheter som är drabbade. Utredningen som ni har gjort för att inspektera skadan, är den rapport som både föreningens försäkringsbolag och de boendes försäkringsbolag behöver få del av. Rapporten ligger till grund för vad respektive part (föreningen/medlemmen) ska göra i skadefrågan därför behöver ni se till att medlemmen får ta del av rapporten.

/Therese Sandström, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

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

SVAR: Det finns inget i lagen som reglerar hur lång tid som är skäligt att hyra ut i andra hand för att provbo som sambo. Varje ärende ska prövas individuellt. Det vanliga är att föreningen godkänner en uthyrningsperiod om 1 år. Därefter kan föreningen godkänna ytterligare 6 månader om medlemmen vill sälja lägenheten för att fortsätta bo som sambo.

/Veronica Karlén, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Hur länge måste man spara alla underliggande handlingar i samband med att en lägenhet säljs? Köpebrev, pantsättningar, kreditupplysning mm.

SVAR: Man kan sammanfatta det med att handlingar/dokument som är kopplade till föreningens verksamhet och bara rör just den föreningen, som lägenhets- och medlemsförteckning, upplåtelseavtal och överlåtelseavtal ska sparas i evig tid. Handlingar av mer generell karaktär som t.ex. avtal om andrahandsuthyrning, underrättelser om pantsättningar, mäklarblanketter, kreditupplysningar med mera har ingen tidsgräns och kan därför slängas när till exempel andrahandsuthyrningen upphört.

/Veronica Karlén, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Vid nästa års stämma måste två nya medlemmar väljas in till vår styrelse. Valberedningen får uppdraget att finna lämpliga kandidater. Måste valberedningen fråga alla brf-medlemmar om de kan tänka sig styrelseuppdrag?

SVAR: Det finns inget krav att valberedningen ska fråga alla medlemmar. Det går att välja ut vissa som man anser lämpliga och därefter lämna ett förslag till stämman. Medlemmar som inte blivit tillfrågade har alltid en möjlighet att göra sin röst hörd på stämman och föreslå en annan styrelse än valberedningen.

/Jacob Bellstam, BORÄTT FORUM TYRELSESUPPORT

VÅRA EXPERTER

Storholmen Förvaltning
Svarar på frågor om underhållsplan kopplad till föreningens budget, lär känna ditt hus och frågor kring brf-lagen samt stadgefrågor.

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?

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.

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.

Röranalys
Vi strävar efter kvalité i varje utförd tjänst - liten som stor - och kunden ska alltid känna trygghet med oss. Vi har ett brett tjänsteutbud för underhåll och renovering av fastigheter.

Tullinge el
Vi ger Brf:er 20% rabatt på offert gällande el-besiktning av allmänna ytor inom föreningen, det så kallade kontrollprogrammet.

Ecoclime
Vi är en helhetsleverantör som hjälper kunder att minska energianvändningen i sina fastigheter.

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

Frakka
Vi utför bland annat stambyte, takrenovering, fasadrenovering, balkongrenovering och fönsterrenovering.

Electrolux
Vi utför energibesiktningar och hjälper er med rätt utrustning för er förening ska få så låga driftskostnader som möjligt. Med professionella maskiner, serviceavtal, och projektering är vi din partner i vått och torrt.

GO Revision
Go Revision är ett viktigt verktyg för att bygga starka företag, men som revisorer kan vi hjälpa dig med så mycket mer i form av rådgivning, analyser, prognoser m m. Hör av dig så berättar vi mer!

Lumon
Vi erbjuder samarbetsavtal där vi hjälper er genom varje steg i processen; från att välja rätt typ av inglasning och upprätta avtal mellan er och lägenhetsinnehavarna, till att ansöka om bygglov och montering.

Miele
Miele är ett konsumentföretag som arbetar med vitvaror men som också har en professionell del, där vi bland annat arbetar med att förse brf:er med utrustning till tvättstugan. Vi har ett brett spann av produkter och därmed även kunder.

SWE Group
Vi hjälper bostadsrättsföreningar, fastighetsbolag, hotell, kontor att minska sina uppvärmningskostnader även förbättra inomhusklimat.

Storholmen projekt
Projektledning för socialt intensiva miljöer.

Sehedtresson
SEHED Tresson är en totalleverantör av utvändiga arbeten på fastigheter; vi renoverar, reparerar och skapar nytt. Vi erbjuder allt inom fasader, fönster, balkonger, tak, solceller och utvändigt måleri. Vi arbetar med ROT-projekt såväl som nyproduktion.

Ekerö Bygg
Skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare.

STAMBYTEN, FASADER, TAK FÖNSTER OCH BALKONGER



Våra kunder säger:

”De var väldigt kunniga och stod verkligen på föreningens sida. Vi är väldigt nöjda med samarbetet”

Daniel Nilsson, Brf Schaletten-Modisten





Vi på Frakka är *fastighetskonsulter* och *experter* på *rådgivning, upphandling* och *projektledning* av *renoveringar* och *ombyggnationer.*



GRATIS INLEDANDE KONSULTATION!*

*Gäller fastighetsägare i Stockholms-området



08-22 33 90 info@frakka.se www.frakka.se

Frakka ab

Vad vet du om stadgar?



Har du som styrelsemedlem koll på vad som står i föreningens stadgar? När de senast uppdaterades? Och om de följer aktuell lagstiftning? Testa dig om vad du vet om stadgar i vår quiz!

Fråga 1: För vem eller vilka gäller föreningens stadgar:

A. För alla hyresgäster och medlemmar i föreningen.

B. Enbart för styrelsen.

C. För alla medlemmar och styrelsen.

Fråga 2: Vilket påstående är korrekt?

A. För att kunna ta ut avgift för andrahandsuthyrning eller överlåtelseavgift måste det framgå av stadgarna.

B. Föreningen får alltid ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

C. Årsavgiften för en bostadsrätt får inte överstiga 2 prisbasbelopp.

Fråga 3: Vem kan besluta om att ändra föreningens stadgar?

A. Styrelsen kan besluta om mindre ändringar i stadgarna helt på egen hand.

B. Styrelsen kan besluta om ändringar av stadgarna om revisorn godkänner ändringarna.

C. Enbart stämman kan besluta om stadgeändring och oftast krävs beslut på två stämmor och särskilda majoritetskrav.

Fråga 4: När blir de nya stadgarna giltiga efter en stadgeändring?

A. När styrelsen har skrivit under de nya stadgarna och publicerat dessa på föreningens hemsida eller på föreningens anslagstavla.

B. Efter det andra stämmobeslutet om ändring har tagits och protokollet från stämman har justerats.

C. När de nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket.

Fråga 5: När kom den första lagen om bostadsrättsföreningar?

A. 1930

B. 1971

C. 1991

Fråga 6: Delar av bostadsrättslagen är dispositiv, vad innebär det?

A. Att lagen bara gäller om styrelsen vill det.

B. Att lagen ibland har en utgångspunkt kring vad som gäller, men det finns utrymme i stadgarna att frångå det som lagen har som utgångspunkt.

C. Att lagen kan ändras varje år.

Fråga 7: Hur lång tid innan en extra föreningsstämma som ska ta beslut om ändring i stadgarna, måste kallelsen delges medlemmarna?

A. 1 vecka innan stämman, om stadgarna uttryckligen medger detta för just stadgeändrande extrastämmor.

B. 2 veckor innan stämman, om stadgarna uttryckligen medger detta för just stadgeändrande extrastämmor.

C. 4 veckor innan stämman, oavsett vad stadgarna säger i frågan.

BORÄTT forum
Styrelsesupport

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

Kan det bli mer naturligt?

Byt till vatten idag!



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

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

Släck hållbart! Läs mer på presto.se

Presto®

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

Brf Villa Kilen - livet i den lilla föreningen

Vid en liten avtagsväg från Råsundavägen i Solna strax norr om Stockholm ligger ett stort och fint gammalt hus. En gång arbetarbostäder till stenhuggare på det lokala stenbrottet, men sedan 25 år en liten bostadsrättsförening med sju lägenheter. Medelåldern i föreningen är cirka 35 år och sällan har jag träffat mer engagerade och entusiastiska styrelsemedlemmar än i brf Villa Kilen.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Sara Wågman, ordförande och Jennifer Ehrenström, styrelsemedlem möter upp utanför huset. Vi slår oss ner i Jennifers vardagsrum och det bjuds på nybryggt kaffe och bullar. Snart ansluter ytterligare en medlem i föreningen, Aida Sowan Sambou.

– När jag var en första visning här i huset för två sedan tyckte jag att det såg ut som Villa Villekulla, jag blev kär, även om jag försökte spela cool inför mäklaren, berättar Jennifer. Sara instämmer.

– Lägenheten hade dock legat ute i en månad, säger hon. En del spekulanter kanske kan känna en viss rädsla inför en så här liten förening och att det innebär en hel del ansvar. Men även jag föll direkt.

Brf Villa Kilen består av sju lägenheter, fördelade på två trappuppgångar och totalt 12 boende. Källaren hyrs ut till en bilverkstad, vilket funkar fint, dessutom ställer de gärna upp när det är dags för besiktningen.

Alla tre är överens om att styrelsearbetet funkar bra. De menar att fördelen med att vara en liten förening är att varje lägenhet har en i hushållet som är medlem i styrelsen, alla måste ta till sig information och vara



De menar att fördelen med att vara en liten förening är att varje lägenhet har en i hushållet som är medlem i styrelsen, alla måste ta till sig information och vara delaktiga i de beslut som ska tas.



Jennifer Ehrenström, styrelsemedlem, Sara Wågman, ordförande och Aida Sowan Sambou, styrelsemedlem i brf Villa Kilen är alla överens om att styrelsearbetet fungerar bra.



delaktiga i de beslut som ska tas.

– Jag har bott i större föreningar innan och då har det bara löpt på och man har inte varit särskilt engagerad, säger Jennifer. Vi har en chatgrupp där vi ställer frågor och har en gemensam datadrive där alla dokument finns. Vi kommunicerar lättare och kan ta snabbare beslut.

– Jag tror att alla, eftersom de är med i styrelsen, tycker att man kan göra sin röst hörd. Man känner sina grannar väldigt väl, säger Sara. Man berättar för varandra om man ska åka bort så att de kan ha lite koll.

Det verkar fungera väldigt bra med det mesta i brf Villa Kilen, men en och annan utmaning finns.

– Det kan bli ganska tungt när det är större projekt som måste genomföras, säger Sara, vi hade en vattenläcka för en tid sedan och det krävdes en hel detektivarbete för att reda ut det hela. Det blev ju tyngre för några eftersom alla inte kan vara involverade lika mycket. Någon måste ju vara koordinera och ha kontakt med olika företag.

De berättar att de i somras tog beslutet att anlita teknisk förvaltning.

– Nackdelen med den lilla brf:en är ju att det är mindre chans att det finns någon slags expertis inom olika områden. Man blir ju tvungen att lära sig saker som man inte kunde innan.

Den tekniska förvaltaren kommer också att ta över ekonomin vilket de tror blir jättebra.

– Vi blir avlastade och kommer att kunna fokusera mer på det vi vill göra själva och tycker är roligt, säger Sara. Jobba i trädgården, måla om och göra huset mysigare.

– Det är ändå kul att vara involverad i de större projekten, menar Aida. Och nu är vi inte ensamma. Vi behöver inte ta allt ansvar själva och få mer koll på vad som ska göras och när det ska göras av folk med mer expertis.

Föreningens gemensamma aktiviteter handlar mest om städdagarna.

– Det mesta sker ganska spontant, berättar Jennifer. Någon slänger något på grillen och då kanske några fler hänger på.

Men hur är det med de tunga bitarna; underhållet, sparandet, nödvändiga avgiftshöjningar och annat som så många styrelser tampas med?

– Förvaltaren håller på att ta fram vår 50-åriga tekniska underhållsplan. Den visar faktiskt att många saker som vi trodde behövde göras väldigt snart, ligger mycket längre fram i tiden, berättar Jennifer. Samtidigt får vi nu veta hur mycket som behöver sparas. Då får vi också koll på vilka avgiftshöjningar som måste göras. Den gamla



– När jag var en första visning här i huset för två sedan tyckte jag att det såg ut som Villa Villekulla, jag blev kär, även om jag försökte spela cool inför mäklaren, berättar Jennifer.

styrelsen hade inte höjt avgifterna på väldigt länge. Nu fick vi höja 15 procent och det blir ytterligare en höjning nästa år. Men nivån är ändå bra då avgiften varit låg innan avgiftshöjningen.

De tycker att det känns bra att få ett riktigt underlag på hur mycket som måste sparas. De har ett kollektivt ansvar för sitt fina hus.

– Här känner jag att det är min källare, mitt tak och mitt hus på ett helt annat sätt än i andra större föreningar jag bott i, säger Aida. Allt vi bidrar med ökar värdet på vårt hus och i förlängningen på lägenheterna. Det känns som en långsiktig investering.

Så resonerar en väl fungerande styrelse.

Hur är det med möjligheterna till extern finansiering. Är bankerna njugga på grund av er litenhet?

– Vissa banker har ett minimum på åtta eller sex lägenheter. Men vi har inte upplevt några problem.

De har en långvarig bankkontakt som är väl insatta i deras ekonomi. De behövde ett mindre lån för ett par år sedan och det gick bra.

En sak skulle kanske oroa mig lite i en så liten förening, vad händer om man skulle få in en ny medlem som inte vill vara med och driva föreningen?

– Vi har diskuterat detta, säger de. Tidigare mäklare har inte gett särskilt mycket information. Vi vill vara mer transparenta mot potentiella köpare om vad det faktiskt innebär att flytta hit till en liten förening. Både för deras och vår skull. Ha en dialog innan vi godkänner där vi kan berätta och de kan ställa frågor.

Det börjar bli dags att ta lite foton men först vill jag att de berättar kort om vad det allra bästa är med att bo i en liten förening.

Jennifer säger att det bästa med att bo i en lite förening är lyxen att sin egen lägenhet men också ha en trädgård och känslan av att bo i en villa. Aida håller med och håller också fram den härliga gemenskapen i huset. Sara känner att hon får en helt annan trygghet. När hon ville ta dit sina bin blev alla jätteglada.

– Jag vill slå ett slag för mindre föreningar, säger Jennifer. Det känns som det ofta skrivs förskräckliga historier, men jag får så mycket mer ut av detta boende att jag inte längre kan tänka mig att bo i en stor förening. ■

”Jag får så mycket mer ut av detta boende att jag inte längre kan tänka mig att bo i en stor förening"



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

Felaktiga installationer, vem betalar?

I vår förening har vi en stor vindsvåning som byggdes för ca 12 år sedan. I samband med att vi har relinat alla avlopp har vi dock upptäckt problem med vindsvåningens båda badrum. I det ena ligger avloppsledningen under golvet med bakfall samt att ledningen dragits på ett sätt som strider mot byggreglerna och det går inte att åtgärda på annat sätt än att öppna upp badrummet. I det andra finns liknande problem samt att en besiktning visar att tätskikten är felaktigt installerade, vilket gör att det finns hög risk för kommande vattenskador. Hur ska föreningen hantera detta? Kan nuvarande medlem åläggas att åtgärda alla fel och brister?

Det är tyvärr inte ovanligt att man får problem med vindsvåningar som iordningsställts på felaktiga sätt och som leder till problem för förening och medlemmar i ett senare skede. Ofta har föreningen heller inte fått relationsritningar som visar vad som har gjorts och hur ledningar har dragits, vilket försvårar föreningens underhåll av byggnaden ytterligare.

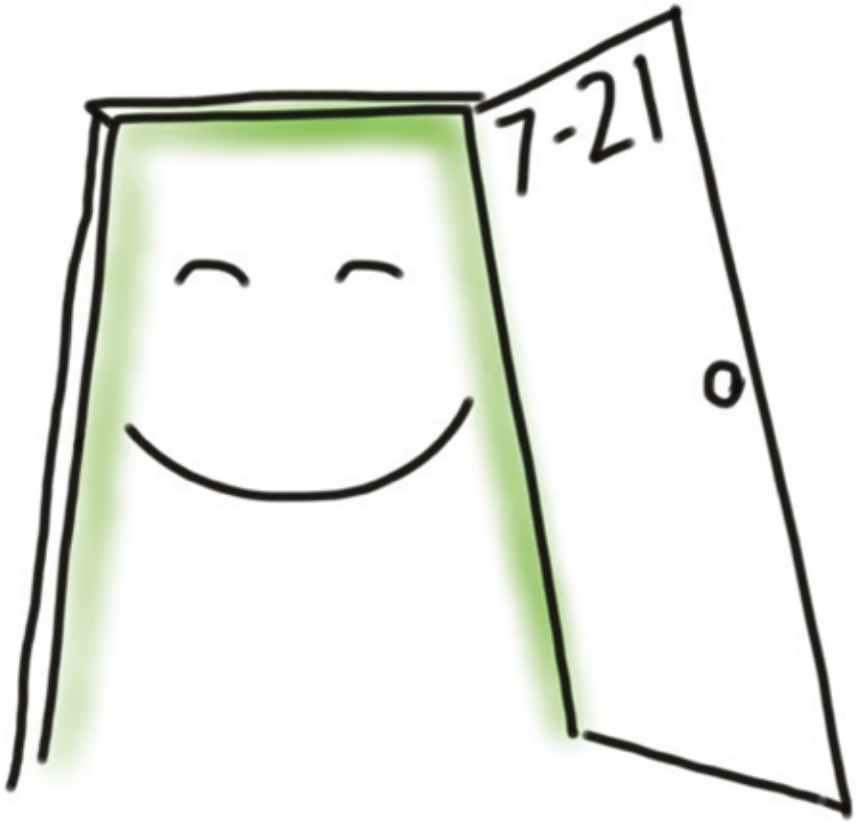
Om vi börjar med våtrummet som har en felaktigt dragen avloppsledning så är det bekymmersamt för föreningen. I och med att föreningen har upptäckt felen och att felen kan leda till stora skador om de inte åtgärdas så behöver föreningen göra just det. Man behöver riva upp badrummet, göra om ledningsdragningen och återställa badrummet. Detta är heller inget som föreningens fastighetsförsäkring kan hjälpa till med, utan blir en stor kostnad för föreningen.I normala fall så har medlemmen underhålls- och reparationsansvar för yt- och tätskikt i badrummet, vilket gör att kostnaden för att återställa ett badrummets inre efter en inträffad skada kan läggas på medlemmen. I det här fallet har dock ingen skada inträffat, utan föreningen har upptäckt ett fel i ledningsdragningen som måste åtgärdas för att skada inte ska inträffa. Föreningen har underhållsansvaret för ledningen eftersom den ligger utanför lägenheten, d v s under yt- och tätskikt som är gränsen för medlemmens underhållsansvar.

För att åtgärda felet måste föreningen öppna upp badrummets oskadade golv och därför måste föreningen även bekosta återställandet av badrummet efter det att ledningen har åtgärdats. Detta enligt ett uttalande i en dom från Högsta Domstolen (T175-19).

Nu kan man undra varför inte medlemmen, som byggde/lät bygga vindsvåningen borde stå för hela kostanden? Det korta svaret är att det är mer än 10 år sedan våningen byggdes och att felen därigenom är preskriberade.

I det andra badrummet finns fel i utförandet av yt- och tätskikt som innebär en överhängande risk för vattenskador. Detta fel ansvarar medlemmen för och föreningen bör uppmana medlemmen att åtgärda detta utan dröjsmål. Skulle ingenting göras från medlemmens sida finns möjlighet för föreningen att enligt Bostadsrättslagens 7 kapitel § 12 a genomföra det arbetet på medlemmens bekostnad. I samband med att man river badrummets golvytskikt kan föreningen även passa på att åtgärda felen med avloppsledningen. ■

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

JÖRGEN RAMNELÖV
Framtidsforskare, partner på Docere samt en del av podcasten ”När framtiden är viktig”



KRÖNIKA

Sårbar elektrifiering

I en värld som ständigt prövas av oväntade kriser, där krigets skuggor påminner oss om vår sårbarhet, ekon av en pandemi resonerar i vårt kollektiva medvetande, och det hotande hotet om energibrist suddar ut gränserna för vår komfort, står vi inför en rad utmaningar. Det är en tid då både konsumenter och företag håller på att vakna till insikten att morgondagens utmaningar kräver förberedelser idag. Med denna utveckling kommer en ökad efterfrågan på tjänster och produkter som stärker vår motståndskraft mot framtida motgångar, från elbrist till naturkatastrofer, som formar ett samhälle där proaktiva åtgärder behöver bli vardag.

Idag är vårt beroende av elektricitet tydligt. Det ger energi till våra industrier, håller våra matvaror fräscha, driver våra transaktioner, underhåller våra sjukhus, laddar våra elfordon och möjliggör nästan allt datorbaserat arbete, vilket håller oss informerade och uppkopplade. När vi nu navigerar i klimatomställningen är elektrifieringen central vilket kommer att öka efterfrågan på energi radikalt. Svenskt Näringsliv förutspår en 60-procentig ökning av elbehovet till 2045, en upptrappning från dagens 126 TWh till 200 TWh.

I takt med att samhället blir mer tekniskt sofistikerat, så ökar också vår sårbarhet. Elektrifieringen av kritiska samhällssektorer gör att ju mer vi förlitar oss på el, desto ömtåligare blir vi. Risken för elbrist exponerar samhälleliga sårbarheter, till exempel skulle frånvaron av internet leda till snabba och allvarliga komplikationer.

Två stora frågor kommer att bli avgörande framöver; var ska framtidens elproduktion komma ifrån och hur utnyttjar vi så effektivt som möjligt den el som vi faktiskt har tillgång till.

På många plan, inte minst det politiska, pågår en omfattande diskussion om framtidens elproduktion. Här är de flesta överens om nödvändigheten av planerad elproduktion för att upprätthålla ett fungerande system. Därför finns det en gräns för andelen vind- och solkraft som kan integreras utan att destabilisera systemet. Dock är osäkerheten stor kring exakt hur denna mix ska se ut.

Vi är även på randen av att se effektivitetsförbättringar inom energi och genomgripande tekniska framsteg. Framtida teknologier, såsom mikronät och små modulära reaktorer (SMR), är i horisonten. Utveckling och lagring av el är sektorer som står inför genombrott, och konsumenternas intresse för energilagring ökar också i takt med att ny teknik växer fram.

Många av de frågor och de potentiella lösningar som finns kommer dock inte att lösas i närtid. Politisk oenighet och oprövad teknik (i stor skala) gör osäkerheten stor. Vilket gör att i närtid blir frågan om energieffektivisering allt viktigare för alla aktörer.

Att det inte minst gäller bostäder är inte konstigt då fastigheter står för ca 40 procent av den totala energianvändningen. Här finns mycket att tjäna på att energieffektivisera både för ekonomin, miljön och inte minst minska samhällets sårbarhet.

Här har bland annat EU lagt ett långtgående förslag om energieffektivisering av bostäder. Något som förutspås att medföra stora kostnader för fastighetsägare om förslaget skulle genomförs. Så vi kan konstatera att förbereda sig för detta är inte fråga om man vill eller inte utan det är ett krav.

Därför blir det nu för alla, både företag och privatpersoner, allt viktigare att förutse och planera för en längre period av sårbarhet på grund av vårt allt större elberoende. ■

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.

