NUMMER 3/2024 - ÅRGÅNG 40 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



Stopp för kriminella företag

Sjöstadsföreningen:
Förhandlar avtal för 62 brf:er

Sök alltid bygglov

SKYDDSRUM SPECIAL TRIVSAMMA INNERGÅRDAR **TIDLÖS OMSORG**
ÄKTA ELLER OÄKTA **INGA SPRINGNOTOR** TIPS FRÅN POLISEN

Ta det säkra före det osäkra

Visste du att Sverige är ett av de mest skyddsrumstäta länderna i världen? Följ med och få koll på ert skyddsrum i vårt nya nummer med fokus på säkerhet.
Vi kanske blir många som kryper ner i skyddsrummen i framtiden för det händer mycket i omvärlden och det handlar återigen om byggfusk och kriminalitet. Möt byggnadsingenjören ”Karin” som kände sig rent ut sagt förnedrad. Drömlägenheten i Göteborg blev en mardröm full av byggfel innan hon ens flyttat in liksom Magnus Billstrands bostad i Nacka. Peab byggde, besiktade och lovade att åtgärda felen i fastigheten vid femårsbesiktningen. Magnus är pensionär men ägnar sig mer eller mindre heltid åt att ”rädda” sin och övriga medlemmarnas investering – bostadsrätterna i brf Silouette.

Varje år flödar runt 120 miljarder kronor genom föreningarna. Vi har sett flera exempel på hur kriminella tar sig in i styrelser och öppnar konton för egna inkomster och utgifter. Banken får inte sina pengar och konkursen lurar runt hörnet. De boende är omedvetna om vad som försiggår.

Oron är stor hos många över att deras nya bostäder inte ska gå att sälja vidare utan kraftiga värdefall om bristerna eller brotten blir offentligt kända. Vissa boende menar att det skulle bli ännu värre för deras förening om byggaren försätts i konkurs. Det menar Sara Persson på Ekobrottsmyndigheten som vet vad hon talar om. Sara har en bred erfarenhet av att stödja offentliga och civilsamhällesaktörer i deras arbete med att identifiera och motverka kriminell infiltration och ekonomisk brottslighet. Men allt är inte problem och utmaningar. Läs om hur man bör tänka och göra när man bestämt sig för att ge sin innergård ett ansiktslyft och i serien om människans bästa vän hunden har vi kommit till Oopzie, en schäfer med näsa för fjärrvärmeläckor.



ANNIKA GERENDAS
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

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



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 3 • 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
Stefan Fölster
Arturo Arques
Erik Rubenson
Torbjörn Lindstedt

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



Husets centrala nervsystem

Vårt digitala bokningssystem hjälper till att digitalisera och kontrollera många funktioner i fastigheten. Förutom bokning av tvättstugan så är vår bokningstavla "Easy" det perfekta verktyget för att skapa en smidig och säker hantering av alla gemensamma utrymmen. Men även som informationstavla och för att hålla boenderegistret uppdaterat och mycket annat Kontakta oss så berättar vi mer.

Electrolux Professional – din partner i vått och torrt

PERMOLUFT

Ventilationslösningar för bostadsrättsföreningar

Till oss vänder ni er när ni vill:

- Säkerställa inomhusmiljön
- Optimera energiförbrukningen
- Underhålla er ventilation

Vi hjälper er med:

- OVK Besiktning
- Reparationer och ombyggnationer
- Rengöring ventilation och kanaler

www.permoluft.se info@permoluft.se Telefon: 060-785 38 00

Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

Byggt på förtroende sedan 1964






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

Byggföretagen KMA-certifierad

info@ekerobygg.se • www.ekerobygg.se

INNEHÅLL 3/2024









14/ Fem snabba till Ekobrottsmyndigheten

EKONOMI

16/ Arturo Arques: Lämna inte notan till nästa gäst

20/ Stefan Fölster: Visst blir det också tryggare

22/ Äkta eller oäkta - vad gäller för er brf?

STYRELSE

24/ Sjöstaden - här samarbetar 62 brf:er

26/ Mängder av fel i godkänt badrum

28/ Undvik kriminella företag

36/ Samverkan och ansvar krävs för att möta otryggheten



INNEHÅLL 3/2024





TEKNIK

38/ Skyddsrum ABC

40/ Undvik att få er brf hackad

42/ Ansök alltid om bygglov

LIVET

48/ Så får ni en trivsam och hållbar innergård

52/ Oopzie - hon hittar läckan

62/ Tidlös omsorg om detaljerna



TIPSA VÅRA REPORTRAR

Ring oss på: **08 520 252 08**

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: XXX DAGMAR FORNE

Göteborg riskerar översvämning

I Göteborg planerar staden att hugga ner en skog i Kärra-Skogome norr om centrum för att bygga ett stort bostadsområde. En mycket dålig idé enligt forskare vid Högskolan i Gävle och Chalmers tekniska högskola i Göteborg.

Forskarna har gjort en stor studie som visar att regnvatten vid skyfall riskerar att översvämma Göteborgs centrum om skogen huggs ner. Skogar och grönområden absorberar mycket vatten. Det är en viktig ekosystemtjänst eftersom skogen kan skydda mot kraftiga regn.

Åsa Gren, lektor i miljövetenskap vid Högskolan i Gävle som medverkat i studien, säger att Göteborgs topografi gör staden extra sårbar för skyfall, eftersom de centrala delarna är lågt belägna. Om man hugger ner skogen i ett område som är högt beläget och med stor vattengenomströmning kan effekterna därför bli väldigt stora i centrala Göteborg.

– Vi forskare pratar om ”mitigation” och ”adaptation”, vilket betyder att vi både vill minska koldioxidutsläppen och samtidigt anpassa oss hur vi bygger för att kunna handskas med effekterna av klimatförändringarna. Det kommer att krävas en kombination av naturbaserade och tekniska lösningar för att klimatsäkra våra städer, säger Åsa Gren. ■

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

Förväxlings-komedi – eller?

Riksbyggens bostadsrättsföreningar Ljuspunkten och Ljusglimten i Göteborg stod klara 2017. Ljusglimten är ett 55+ boende som består av två 6-våningshus, medan Ljuspunkten består av tre 6-våningshus, där det bor en del yngre familjer. Bägge föreningarna hade samma byggstyrelse, så uppdelningen mellan föreningarna tycks ha gjorts sent i processen.

I början av 2024 meddelar Riksbyggen att föreningarna har betalat varandras vatten och sopavgifter.

Nu har det uppdagats att vattenmätare men också flera andra system blandats ihop. Det innebär att den mindre föreningen fått bära den större föreningens kostnader i mer än fem år.



– Detta fick vi veta efter det att garantitiden gått ut, säger Sune Åkerblom på Brf Ljusglimten. ■



FOTO: ADOBE STOCK

Bostadsrätter blir till hyresrätter i Järfälla

70 procent av de nya bostäderna i den nya stadsdelen Barkarbystaden och det närliggande området Veddesta var tänkta att bli bostadsrätter eller ägarlägenheter. Men på grund av ekonomiska svårigheter och ökade byggkostnader har flera byggföretag valt att omvandla planerade bostadsrätter till hyresrätter. Detta utan att kommunen godkänt de nya planerna. Kommunledningen är orolig över utvecklingen:

– Det riskerar att vi får områden med en för stor andel hyresrätter. Det kan leda till segregation och minskad skattekraft för kommunen, befarar Aphram Melki (C), kommunalråd i Järfälla. ■





FOTO: DAGMAR FORNE

Varning för Ekobrottsfabriken

En elegant adress kan dölja mycket skumrask. När bostadsrättsföreningen söker entreprenörer finns det olika signaler på att företaget är oseriöst. Exempelvis adressen.

En varningssignal är om ett företag uppges ha sitt säte hos kontorshotellet 1Office i centrala Stockholm. En titt på 1Office hemsida visar att de erbjuder något de kallar virtuella kontor för företag som behöver ha en adress i Sverige. De erbjuder hjälp med att öppna bankkonton och med en svensk ”särskild delgivningsmottagare”. Perfekt för utlandsdrivna företag som tjänar pengar i Sverige men som ägnar sig åt skattesmitning och pengatvätt.

Under våren har 1Office flyttat in i en liten kontorslokal på Kungsbro strand 29. En respektabel adress. När porten öppnas tar sig reportern från Borätt forum in. På en dörr till vänster är alla 155 företag som hyr tjänster av 1Office listade.

Här finns bland annat byggföretag, städföretag och företag som tillhandahåller andra tjänster som trädgårdsskötsel.

En snabb bakgrundskoll på flera av företagen visar att många har samma delgivningsmottagare och en verklig huvudman som verkar befinna sig långt borta. 1Office ser ut att vara en ekobrottsfabrik.

Så en stark rekommendation är att kolla upp adressen på företag som föreningen överväger att anlita för att undvika bolag med rent kriminella upplägg. ■

HUMIDUS
FUKT- & VATTENSKADOR
BESIKTNING AVFUKTNING FUKTMÄTNING
LÄCKSÖKNING UTREDNING SAMORDNING
KONDITIONSBESIKTNING UTHYRNING

STOCKHOLM - SÖDERTÄLJE
UPPSALA - NORRTÄLJE
08 – 730 50 30
018 – 430 41 66
info@humidus.se

GR
AVLOPPSRENSNING

Underhållsspolning
Genom att underhållsspola fastighetens avloppssystem regelbundet så slipper man onödiga funktionsstopp. Det ger även en status på installationer i lägenheter och stammar som kan orsaka framtida problem. Undehållsspolning sker endast med rent uppvärmt vatten under högtryck .
Företaget har dygnet runt jour.
30 års verksamhet
1993 - 2023
Företaget är ISO certifierade ISO 9001 -14001-45001
NORVA24
08-795 75 10 gr-avloppsrensning.nu





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



Vilseledande marknadsföring ger påföljd

En av de främsta anledningarna till att mäklare i Stockholms län får disciplinära påföljder är vilseledande marknadsföring, särskilt kring antal rum, rapporterar Mitt i. Under 2023 mottog Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) nästan 150 anmälningar om mäklare som lämnat felaktig information i sina marknadsförings- eller objektsbeskrivningar, exempelvis om boyta eller antal rum.

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

Enligt FMI:s jurist, Elin Häggeborn, beror detta ofta på att mäklaren försökt uppfylla säljarens önskemål.

– Mäklarna försöker ibland marknadsföra lägenheten utifrån säljarens uppfattning, till exempel om säljaren köpt den som en trea men den egentligen borde klassas som en tvåa. Men även om säljaren känt sig lurad, måste reglerna följas, säger Häggeborn till Mitt i.

Felaktig information kan också bero på försök att göra lägenheten mer attraktiv för köpare eller missuppfattningar om vad som räknas som direkt dagsljus. Enligt Lantmäteriets föreskrifter (LMVFS 2007:3) om lägenhetsregister ska ett rum ha en golvyta på minst sju kvadratmeter och tillgång till direkt solljus. Kök, kokvrå och hygienutrymmen räknas inte som rum.

Agnes Jensen-Carlén, arkitekt på Boverket, förklarar att ett sovrum måste ha fönster och ventilation, då fönster är viktiga för både ljusinsläpp och hälsomässiga fördelar.

FMI arbetar aktivt för att informera om regelverket kring vilseledande marknadsföring, men anmälningar fortsätter att komma in. – Vi vet inte om det främst handlar om okunskap om reglerna eller medvetna överträdelser, säger Elin Häggeborn. ■

Laddning av elbilar – en värdeökning för hela föreningen

Vi har erbjudit elbilsladdning sedan 2014, för så väl elbilister som vill ladda längs vägarna, som företag och BRF:er. Vi har el, energi och elektrifiering i vårt DNA och förstår både de miljömässiga och tekniska fördelarna med en övergång till fossilfrihet. Vad är viktigt för dig?

Enkelhet - problemfritt för alla

- Vi tar kreditrisken! Vi som operatör äger avtalsrelationen med era kunder så att ni alltid får återbetalning
- Felanmälan 24/7 – ni slipper ta problem som kan uppstå
- Samma app och kort för era egna laddare som i vårt publika laddnätverk och hos våra roamingpartners

Trygghet – vi finns kvar

- IT säkerhet – är en viktig parameter för att inte läcka boendes data
- Vattenfalls arbete med fossilfrihet borgar för att vi finns kvar.
- Med vår långa erfarenhet av att projektera, bygga, äga och driva laddlösningar skapar vi trygghet för er och era boende

Flexibilititet – utveckla efter dina behov

- Möjlighet att sätta egna priser och ändra efter behov
- Öppet protokoll innebär att du kan byta leverantör om du inte är nöjd
- Ta kontroll över dina stationer



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

VATTENFALL InCharge





Fem snabba...

Sara Persson, Ekobrottsmyndigheten

Sara Persson har mångårig erfarenhet av att motverka ekonomisk brottslighet, framför allt inom välfärdssektorn.

Bostadsrättsinnehavare väljer ofta att tysta ner brottslighet när de själva har blivit lurade. Hur ska man råda bot på detta?

– Det är ju viktigt att man som köpare av en bostadsrätt gör en gedigen analys av föreningens ekonomi och om det är en nybyggd fastighet, en granskning av företaget som uppfört fastigheten. Har det förekommit brister eller andra anmärkningar vad gäller tidigare fastighetsprojekt? Eller har företagets företrädare varit inblandade i andra företag som till exempel försatts i konkurs eller där det framkommit allvarliga anmärkningar?

Hur ska kriminaliteten inom byggbranschen stävjas?

– Det behövs många olika åtgärder, men några exempel är att de som upphandlar eller köper in tjänster behöver få bättre förutsättningar (kunskaps-, resursmässigt och juridiskt) att göra kontroller innan man anlitar ett företag, och under tiden arbetet pågår. Det handlar till exempel om att kontrollera att företaget är registrerat för, och också betalar, skatter och avgifter, sköter sin bokföring och inte anlitar svart avlönad personal samt följer andra lagar och regler. Det behöver också finnas bättre möjligheter att dela information mellan myndigheter. Här pågår det nu mycket lagstiftningsarbete, men det är jätteviktigt liksom att en köpare av en bostadsrätt försäkrar sig om att företaget som uppfört fastigheten är seriös. Ekonomiska oegentligheter/brott inklusive utnyttjande av arbetskraft återspeglas dessutom ofta i kvaliteten på det som byggts.

Hur menar du att man som konsument själv ska kunna ska bedöma och efterforska kring en nyproducerad lägenhet där en interimsstyrelse inte vill tillåta insyn? Hur ska man gå tillväga?

– Kontrollera om styrelsen lämnat in årsredovisningen till Bolagsverket senast sex månader efter räkenskapsårets slut.

– Och att föreningen har en godkänd eller auktoriserad revisor om den behöver ha det (utifrån dess storlek eller att detta framgår av stadgarna). En minoritet (minst tio procent) av en bostadsrättsförening kan också tillsammans, utan beslut från styrelsen eller att frågan behandlats på en föreningsstämma, ansöka om en oberoende granskare hos Bolagsverket.

Hur ska man undvika att kriminella köper bostad och nästlar in sig styrelsen?

– Det finns i dagsläget ingen möjlighet att neka någon att köpa en bostadsrätt med anledning av att denne har begått brott. Om försäljningen sker via en mäklare har denne en lagstadgad skyldighet att rapportera om misstänkt penningtvätt i samband med en fastighetsöverlåtelse och är skyldig att ha rutiner som efterföljs för till exempel kundkännedom och för att upptäcka misstänkta transaktioner. Det är såklart också jätteviktigt att aktivt ta del av styrelsens arbete genom att vara aktiv på föreningens möten och stämmor, granska årsredovisningen och att skaffa sig tillräcklig kunskap för att kunna avgöra om styrelsen sköter sitt uppdrag på ett bra sätt.

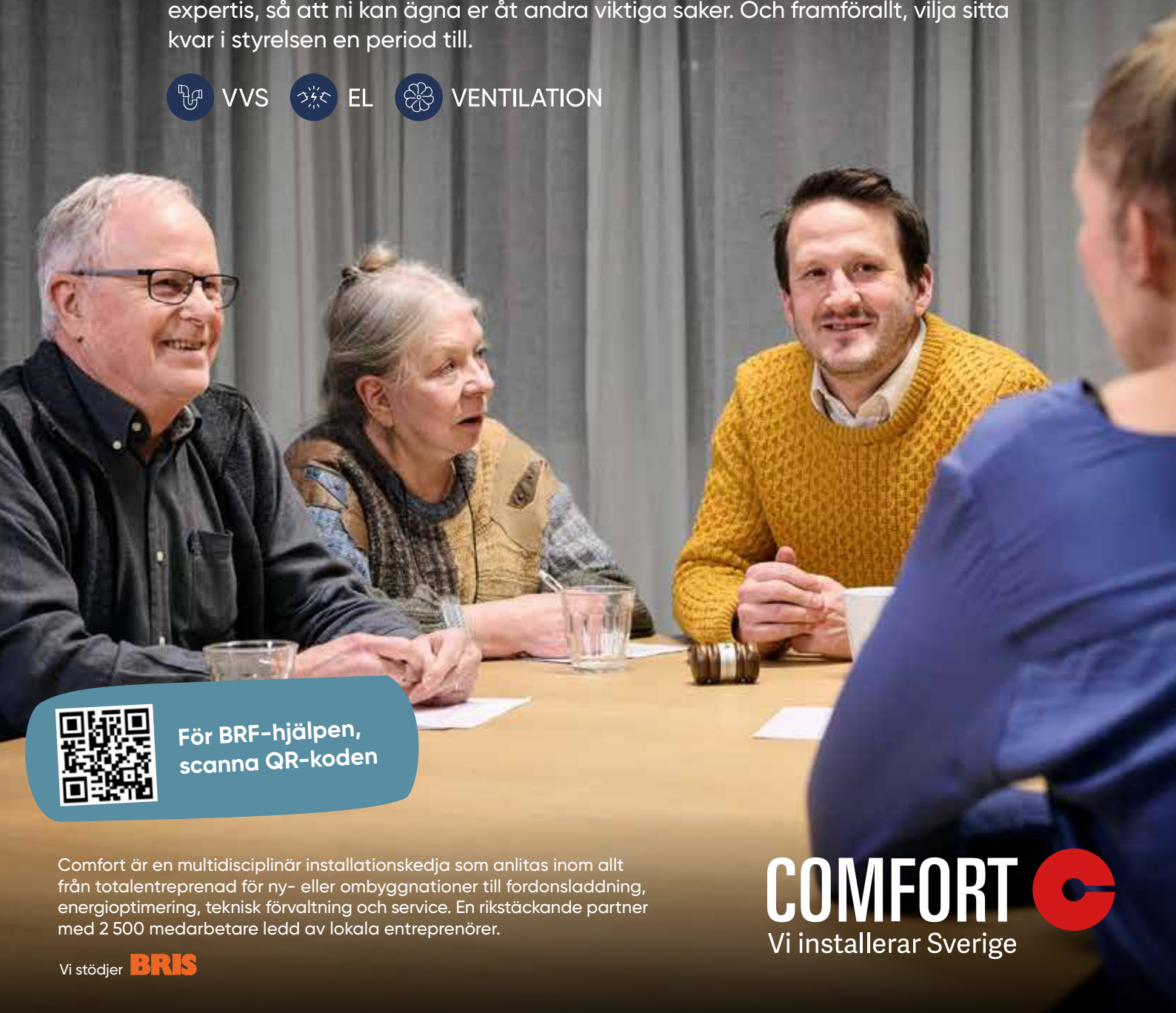
Vad tror du om brf:ens överlevnad?

– Jag tvivlar inte på den, men vi ser att det i dagsläget är ganska enkelt att utnyttja bostadsrättsföreningar för att begå brott, och att det är svårt för föreningens medlemmar att skydda sig/ agera mot denna brottslighet. Därför är det viktigt att man ser över om det behövs justerad lagstiftning på området. Vi ser också att många kommuner behöver utveckla sin mark- och exploateringspolicy och göra mer djupgående granskningar av företag och dess företrädare i samband med marktilldelning och avyttring av hyresfastigheter. Det behöver också bli enklare att som köpare kontrollera företag innan man till exempel tecknar sig för en nyproduktion. ■

Vi installerar mindre magkatarr i BRF:en!

Är du ordförande i din BRF och har fått nervösa ryckningar i ögonvrån? Då kan du ta ett djupt andetag och börja andas ut nu. Vi kan nämligen hjälpa dig och din förening med det mesta som rör era fastigheter: VVS, el, värme och ventilation, service, underhåll... you name it. Vi har som mål att vara BRF:ens bästa vän och hoppas kunna underlätta din styrelses vardag med certifierad expertis, så att ni kan ägna er åt andra viktiga saker. Och framförallt, vilja sitta kvar i styrelsen en period till.

VVS EL VENTILATION



För BRF-hjälpen, scanna QR-koden

Comfort är en multidisciplinär installationskedja som anlitas inom allt från totalentreprenad för ny- eller ombyggnationer till fordonsladdning, energioptimering, teknisk förvaltning och service. En rikstäckande partner med 2 500 medarbetare ledd av lokala entreprenörer.

Vi stödjer BRIS

COMFORT
Vi installerar Sverige

Inga fler springnotor, tack!

Tänk vad bra det vore om alla kunde lära sig det här. Då skulle vi slippa problemet med springnotor, förlåt jag menar systematiska underskott i bostadsrättsföreningar.

Hög inflation och stigande bolåneräntor har tvingat många bostadsrättsföreningar att höja sina årsavgifter. Trots högre årsavgifter är det många föreningar som går med underskott. Underskotten är ofta systematiska, det vill säga många föreningar går med underskott år efter år. De här underskotten leder till slut till stora ackumulerade underskott. Det är ett stort problem som borde få mer uppmärksamhet än vad som sker idag. Frågan om systematiska underskott och stora ackumulerade underskott är ett bevis på att föreningen tar ut för låga årsavgifter. Konsekvensen blir att föreningen bygger upp stora framtida upplåningsbehov i framtiden. En högre framtida skuldsättning innebär högre räntekostnader och därmed högre årsavgifter.

Högre årsavgifter innebär också ett svagare intresse för föreningens bostadsrätter och därmed lägre marknadspriser. Så varför går många föreningar med systematiska underskott och vem tjänar på det? Svaret är enkelt: De medlemmar och styrelseledamöter som inte har för avsikt att bo kvar i föreningen tjänar på det. Även bostadsutvecklare tjänar på det eftersom lägre månadsavgifter ökar möjligheten att ta bra betalt för en bostadsrätt.

Problemet är bara att det finns inga gratisluncher. Lunchen kostar oberoende av vem som får betala. Beroende på vilken moral, etik och uppfostran man fått med sig under uppväxten landar uppenbarligen olika individer i olika beslut. Och det gäller uppenbarligen även i bostadsrättsföreningarnas värld. I min värld är det inte okej med några springnotor eller att lämna en del av notan till nästa restauranggäst. Det tycker säkert inte du heller men att lämna en del av kostnaderna till nästa bostadsrättshavare är tydligen okej för många. Bostadsrättsföreningar ska leva efter självkostnadsprincipen. Det betyder att en bostadsrättsförening ska täcka samtliga kostnader. Om en förening går med underskott ett enskilt år på grund av till exempel kraftigt stigande räntor eller en vattenskada är ingenting konstigt.

Underskottet ska dock tas igen under kommande år. Det är det som är innebörden av självkostnadsprincipen. Att årets resultat för en förening varierar är ingenting konstigt. Vad som däremot är konstigt och anmärkningsvärt är när föreningar går med systematiska underskott.

Tanken med en bostadsrättsförening är att varje generation som bor i en bostadsrättsförening ska stå för sin del av kostnaderna. Medlemmarna i en förening ska med andra ord betala för alla kostnader. Det vill säga kostnader för drift, kapital och slitage. I bokföringen heter det inte slitage utan avskrivningar.

Av rättviseskäl fördelar man utgiften för till exempel en ny hiss på 40 år eftersom hissen kommer att nyttjas under 40 år. Om man inte gjorde det utan i stället belastade hela utgiften på de medlemmar som bor i föreningen det året hissen införskaffas skulle det innebära att de medlemmar som flyttar året efter får stå för framtida medlemmars kostnader trots att man inte längre sliter på hissen. Det skulle också innebära att föreningen hela tiden skulle behöva ändra på årsavgifterna varje gång man införskaffar en ny byggnadskomponent eller gör någon större reparation eller renovering vilket skulle vara väldigt opraktiskt. Det här problemet har man löst bokföringsmässigt genom möjligheten att periodisera utgifter, det vill säga fördela utgifter över en byggnadskomponents nyttjandeperiod. En slitagekostnad är med andra ord en periodiserad utgift som i bokföreningen benämns som en avskrivning.

Tänk vad bra det vore om alla kunde lära sig det här. Då skulle vi slippa problemet med springnotor, förlåt jag menar systematiska underskott i bostadsrättsföreningar. Men då vill det till att Boverket, intygsgivare, revisorer och ekonomiska förvaltare tar sitt ansvar och gör sitt jobb och visar att det inte är okej att lämna notan till nästa gäst. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas privatekonom

iLOQ

Maximal säkerhet.

Minimala livscykel-kostnader.





iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital accesshantering.

Kontakta oss så berättar vi mer.

sweden@iloq.com
08-650 72 00

iLOQ.com

Att tänka på vid lämnande av uppgifter till entreprenören

I en entreprenad lämnar både beställaren och entreprenören uppgifter till varandra som ska användas som utgångspunkt för entreprenaden. En viktig fråga som här uppstår är vem som ska stå ansvaret för felaktiga uppgifter som lämnats?

I 1 kap 6 § i AB 04/ABT 06 anges att det är den som tillhandahåller uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar som ansvarar för riktigheten av dessa. Enligt andra stycket gäller att motpartens godkännande inte inskränker detta ansvar.

Regeln i 1 kap 6 § AB 04 och ABT 06 är en central regel i entreprenadrätten som skiljer sig från vad många skulle uppfatta följer av det allmänna rättsmedvetandet. Inom vanlig avtalsrätt följer att om en part ger sitt godkännande så har parten accepterat att ett visst förhållande föreligger. Ett godkännande från en part kan således enligt vanlig avtalsrätt medföra att den parten blir ansvarig eller åtminstone övertar en del av ansvaret genom sitt godkännande. Den här ordningen tycks naturlig eftersom avtalsrätten är grundad på parternas fria vilja och de viljeförklaringar som lämnas av parterna. En part bör stå för sina ställningstaganden. Här skiljer sig dock entreprenadrätten åt i detta avseende. En part anses vara rättsligt ansvarig oavsett motpartens inställning.

Hur långtgående är då detta ansvar? Skillnaden är stor även i ytterligare ett avseende. Parterna har strikt ansvar för lämnade uppgifter. Omfattningen av ansvaret enligt 1 kap 6 § AB 04/ABT 06 har även tydliggjorts i praxis. I en dom från Högsta domstolen, NJA 2009 s. 388, konstaterade domstolen att ansvaret är strikt. Det finns således inga undantag eller begränsningar i ansvaret om inte parterna särskilt avtalat att något annat ska gälla. Det innebär att när en beställare eller entreprenör har lämnat uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar ska parten vara ansvarig för att de är riktiga oavsett vilka omständigheter som föreligger från motpartens sida. Det gäller också oavsett om det rör sig om en utförandeentreprenad enligt AB 04 där beställaren ansvarar för projektering och entreprenören för utförande eller om det rör sig om en totalentreprenad enligt ABT 06 där entreprenören ansvarar för både projektering och för utförande.

Ett exempel på när ansvar enligt 1 kap 6 § AB 04/ABT 06 kan bli aktuellt är t. ex om en beställare har lämnat ritningar på FTX-aggregat och missat en viktig funktion som gör att FTX-aggregaten kan fungera. Ifall entreprenören då installerar dessa efter ritningen och det sedan visar sig att de inte fungerar och måste göras om är beställaren ansvarig för den tillhandahållna ritningen och de kostnader som uppstår på grund av tilläggsarbeten kopplade till felet. Det kan tyckas brutalt att ansvaret är strikt, särskilt om en entreprenör som ofta har mer kunskap har godkänt felaktiga ritningar, vilket är varför det är av stor vikt att vara försiktig och också vara medveten om vem som tillhandahåller vilka uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar.

I praktiken innebär detta ansvar att en beställare måste vara uppmärksam på och försiktig med vilka uppgifter som lämnas. Det gäller även muntliga uppgifter, då ansvaret enligt 1 kap 6 § AB 04/ABT 06 inte är begränsat till enbart skriftligen lämnade uppgifter. Även uppgifter som lämnas i förfrågningsunderlaget måste lämnas med eftertanke. En beställare kan inte utgå från att en entreprenör som har lämnat ett anbud har accepterat förfrågningsunderlaget. Faktum är att entreprenören inte har någon skyldighet att kontrollera att uppgifterna stämmer i sina kalkyler utan behöver enbart utgå från att det material som föreligger är korrekt. ■



BENJAMIN VON GOHREN
Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB


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

Här ökar tryggheten faktiskt

De flesta svenskar anser att tryggheten försämras. Men i ett avseende har de helt fel. Miljöbelastningen kring våra bostäder och i våra närområden blir faktiskt allt lägre. Hälsoriskerna och dödligheten har minskat väsentligt.

Ungefär var tionde kopplar hälsobesvär till inomhusmiljön varav fler i hyresrätter än i bostadsrätter. Även utomhusmiljön kring våra bostäder bekymrar en del, ofta i stadskärnorna. Miljötrygghet handlar emellertid också om vad vi får i oss på resor, på jobbet, i skolor eller på dagis. Hur står det till med hälsovådliga föroreningar i Sverige?

Sedan 2017 publicerar regeringen ”välståndsindikatorer” i sina budgetpropositioner. I den senaste redovisas utvecklingen för två av de vanligaste luftföroreningarna i svenska städer: kvävedioxid (NO2) och små partiklar (PM2,5). Båda har negativ påverkan på såväl hälsa som miljö.

Kväveoxider bildas vid all typ av förbränning. En stor del av utsläppen kommer från trafiken. Stora källor till de små partiklarna är avgaser från trafik, industriutsläpp, småskalig vedeldning och annan förbränning. Halterna av både kväveoxid och små partiklar har faktiskt halverats under de senaste tio åren. Det är mycket glädjande.

En annan genomgång av 25 olika luftföreningar visar att 24 har minskat i Sverige, oftast ganska väsentligt sedan 1990. Det gäller sådant som svaveldioxid, kvicksilver, kadmium och bly. Undantaget är selen som inte har minskat, men för vilken hälsoeffekterna är mer otydliga. Både för mycket och för lite selen har sina risker. Luftföroreningar beräknas orsaka 6 700 förtida dödsfall i Sverige varje år, ner från 7 600 för tio år sedan. Det ger lite perspektiv åt trygghetsfrågan som diskuteras mest – att 121 människor mördades i Sverige förra året.

Även när det gäller kemikaliebelastning som mäts i modersmjölk och blod är utvecklingen i huvudsak positiv. Det mesta som har uppmärksammats en längre tid har minskat rejält. Det gäller till exempel PBDE (bromerade flamskyddsmedel), PCB (industrikemikalier) och dioxiner.

Att ställa om samhället och produktion är inte gjort i en handvändning. Ämnen vars hälsorisker uppmärksammats senare har därför ännu inte minskat lika mycket. Det gäller till exempel vissa PFAS som är högfluorerade ämnen som bland annat används i brandskum och för impregnering av textilier. Höga halter av dessa ämnen kan ge upphov till sjukdomar som cancer, påverka fortplantningsförmågan, skada arvsmassan och störa hormonsystemet. Sedan 1996 har ökningen i alla fall hejdats, men det syns ännu ingen nedgång. Effekter av gamla försyndelser ligger kvar länge.

Också risker med växthusgaser uppmärksammades på allvar först på 1990-talet. Ändå har Sverige lyckats minska utsläppen med 37 procent sedan dess. Många åtgärder har bidragit till detta så som utbyggnaden av fjärrvärmenäten som ofta bränner avfall i stället för fossila bränslen, samt övergången från oljeeldade värmepannor till bergvärme.

Samtidigt har Sverige engagerat sig i världens hittills mest effektiva miljöpolitik, nämligen EU:s handelssystem för utsläpp. Detta har skärpts och utvidgas snart till alla utsläppskällor. Antal utsläppsrätter som tillåts varje år dras stegvis ner till noll under de kommande decennierna.

För lite och för sent kan många tycka. Varför glädjas i onödan? Men det finns inget skäl i världen att digna under en felaktig föreställning att tryggheten i alla avseenden försämras. ■



STEFAN FÖLSTER
Nationalekonom, debattör och författare

SBAB!

Ingen fara på ~~taket~~ ~~tvättstugan~~ ~~portsystemet~~ fasaden

Finansiera er brf:s nästa projekt med ett tryggt fastighetslån med schysst ränta.

→ Läs mer och ansök på sbab.se/brf

Äkta eller oäkta – ligger din förening i farozonen?

I höst är det dags för bostadsrättsföreningarna att göra sin fastighetsdeklaration. Då gäller det att hålla tungan rätt i mun. När Skatteverket granskar deklarationerna kan misstag stå föreningarna dyrt.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** PRIVAT



– Många föreningar har ingen aning om hur nära de ligger gränsen för att bli klassade som oäkta, säger Annika Arnström.

Enligt skattejuristen Annika Arnström ligger många storstadsföreningar nära gränsen för att klassas som oäkta. Hon har koll på fallgroparna och tipsar om hur man undviker att glida över gränsen.

– Det gäller att deklarera rätt, säger hon.

Minst 60 procent av intäkterna i en bostadsrättsförening ska vara kvalificerade, det vill säga komma från medlemmarnas avgifter och eventuella garagehyror för att brf:en ska ses som äkta. Principen låter enkel, men de verkliga avgifterna räknas inte, utan Skatteverket bedömer en bruksvärdeshyra utifrån byggnadens värdeår. Värdeåret är ofta för lågt satt. Därför ligger många föreningar på gränsen.

– Skatteverket använder numera den så kallade hyresmetoden som innebär att man jämför den taxerade bruksvärdeshyran i det senaste fastighetstaxeringsbeslutet med den taxerade hyran för lokaler. Detta trots att en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen från december 2021 säger att en förening ska bedömas som äkta om 60 procent av taxeringsvärdet belöper på bostäder som är upplåtna till föreningens medlemmar.

– Taxeringsmetoden gynnar oftast föreningar, medan hyresmetoden missgynnar föreningar. Därför är det viktigare än någonsin att upprätta fastighetsdeklarationen mycket noggrant, framhåller hon.

Skatteverket beslutar bruksvärdeshyran utifrån värdeåret. Om förbättringar som gjorts i huset inte finns med när värdeåret beräknas blir bruksvärdeshyrorna för låga. Skatteverket har även en uppfattning om att det har betydelse vem som har betalat för förbättringarna.

– Skatteverket har i många fall bedömt att förbättringar som bostadsrättsinnehavarna gör i lägenheterna inte ska påverka fastighetens värdeår. Men det går att argumentera för att alla förbättringar ska höja värdeåret. Det ska inte ha någon betydelse om det är föreningen, enskilda medlemmar eller ett byggföretag som exempelvis köper en råvind som gör den värdehöjande investeringen.

Hon har sett att många föreningar också undviker att ta upp förbättringar som bostadsrättsinnehavare gjort i sina lägenheter för att de tror att det är gynnsamt med ett lågt värdeår på fastigheten och ett lågt taxeringsvärde. I stället är det viktigt att värdeåret på fastigheten motsvarar verkligheten.

Hon råder föreningarna att gå igenom den förra fastighetsdeklarationen och Skatteverkets beslut, dammsuga den efter fel och begära omprövning av den förra fastighetstaxeringen om där finns fel som påverkar värdet.

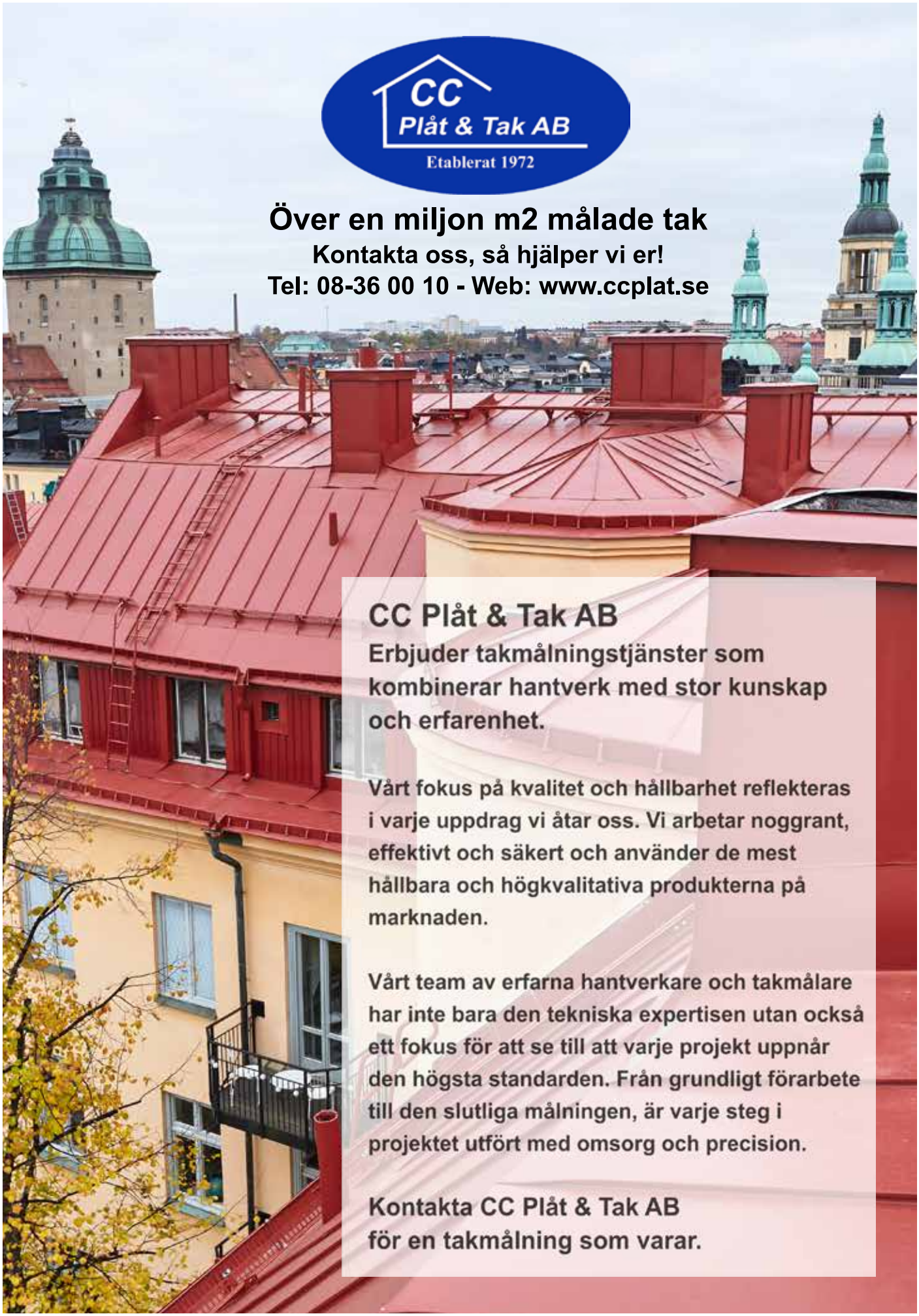
– Ett vanligt fel är att intäkterna från kommersiella lokaler räknas för högt, säger hon.

Detta kan bero på att anpassningar som föreningen gjort, exempelvis en fettavskiljare till en restauranglokal, felaktigt tagits upp som något som ska driva upp taxeringsvärdet på lokaldelen. Hyresgästen och fastighetsägaren kan ha kommit överens om att fastighetsägaren ska sätta in fettavskiljaren mot att kostnaden läggs på hyran. Andra felkällor är att upplåtelse av mark, exempelvis för bilparkering, tagits upp som intäkt i fastighetsdeklarationen.

Lokalhyrorna beräknas också stiga utifrån KPI och eftersom inflationen har varit hög så räknas lokalhyrorna upp kraftigare än bruksvärdeshyrorna på bostadsrätterna.

– Ta upp 2023 års verkliga lokalhyror och se till att de deklarerade lokalhyrorna inte innehåller sådant som inte skall deklareras, råder hon.

Om Skatteverket bedömer föreningen som oäkta är detta mycket negativt för bostadsrättsinnehavarna, eftersom de förmånsbeskattas för skillnaden mellan avgiften och en tänkt bruksvärdeshyra. Värdet på lägenheterna påverkas negativt och den som säljer får inte uppskov med kapitalvinsten. ■



Över en miljon m2 målade tak

Kontakta oss, så hjälper vi er!

Tel: 08-36 00 10 - Web: www.ccplat.se

CC Plåt & Tak AB

Erbjuder takmålningstjänster som kombinerar hantverk med stor kunskap och erfarenhet.

Vårt fokus på kvalitet och hållbarhet reflekteras i varje uppdrag vi åtar oss. Vi arbetar noggrant, effektivt och säkert och använder de mest hållbara och högkvalitativa produkterna på marknaden.

Vårt team av erfarna hantverkare och takmålare har inte bara den tekniska expertisen utan också ett fokus för att se till att varje projekt uppnår den högsta standarden. Från grundligt förarbete till den slutliga målningen, är varje steg i projektet utfört med omsorg och precision.

Kontakta CC Plåt & Tak AB
för en takmålning som varar.



Sjöstaden – en unik stad i staden

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

För 25 år sedan var platsen strax söder om Stockholm city en enda stor byggarbetsplats, nästan bara lera, grus och byggkranar. Idag finns här 66 brf:er med 13 000 lägenheter och cirka 20 000 boende. Sjöstadsföreningen bildades 2003 och har tillsammans medlemsföreningarna, stadsförvaltningen, företagare och många andra aktörer skapat en unik stad i staden – Sjöstaden.

Jag träffar Poul Heie, ordförande i Sjöstadsföreningen över en kopp kaffe i Lumafabrikens gamla lokaler som numera bland annat huserar restauranger och konferensutrymmen.

– När byggnationen av Sjöstaden kommit en bit på väg 2003 kände Södermalms stadsförvaltning att de behövde en part att prata med de boende. Det var upprinnelsen till Sjöstadföreningen, berättar han. Idag är 62 brf:er i Hammarby Sjöstad medlemmar i föreningen. Enligt stadgarna ska man främst arbeta med de boendes gemensamma frågor och erfarenhetsutbyte inom föreningen samt vara ett kontaktorgan till Stockholms stad och andra myndigheter. Föreningen ska också stärka Sjöstadens varumärke, identitet och skapa mervärde.

Sjöstaden är kanske allra mest känt för sitt långsiktiga arbete med att bygga en hållbar stadsdel, såväl miljömässigt som socialt. Över 200 000 besökare har varit på plats från ett stort antal länder för att lära mer om stadens hållbara system. ElectriCity, som grundades av Sjöstadsföreningen, är drivande i att utveckla och driva miljö-, energi- och hållbarhetsfrågor.

– Vi är ”laddstolpstätast” i Sverige med över 1000 stolpar i våra garage. Solceller, solparker, digitalisering och mobilitetslösningar är på gång. Det drivs också ett projekt där åtta föreningar gått ihop för att bygga sitt eget micronät, för distribution och försäljning av egenproducerad el. På längre sikt hoppas vi kunna inkludera alla brf:erna i detta.

Föreningen har också en dotterförening, ”Snyggt & tryggt i Sjöstaden” som bland mycket annat arbetar ungdoms-, städ- och trygghetsinsatser.

– Tryggheten och underhållet av det offentliga rummet är viktigt för oss, säger han.



Tryggheten och underhållet av det offentliga rummet är viktigt för oss, säger Poul Heie, ordförande i Sjöstadsföreningen.

Sjöstadsföreningen fungerar precis som en vanlig förening där årsstämman är det högsta beslutande organet. De har informationsträffar varje månad inom områden som ekonomi-, klimat-, säkerhet-, samhälls-, kris- och brandfrågor.

– Vi bjuder in olika experter som håller föredrag i samband med träffarna som alltid är välbesökta, berättar Poul Heie. När han berättar om alla de fördelar föreningen och samarbetet genererar tror jag att många läsare höjer på ögonbrynen. De arbetar med bland annat med övergripande ramavtal, kostnadsfria energigenomgångar med tillhörande expertråd, proffshjälp vid upphandlingar, frågor om bygglov och mängder av olika aktiviteter för de boende.

– Största fördelarna rent ekonomiskt ger ramavtalen. Volymen och experthjälp gör att vi kan både pressa priser och ställa tuffa krav. ElectriCity samarbetar med RISE och KTH och vi har meriterade ekonomiska experter som David Sundén i vår styrelse. Här kan brf:erna få tips om avgifter, lån och finansiering. Den sociala hållbarheten är lika viktig som den miljömässiga för Sjöstadsföreningen. Under året är evenemangskalendern fulltecknad; bland annat kulturnatt, halloweenfirande, sommaraktiviteter för barn och ungdomar och en julmarknad. Det allra största eventet är Sjöstadsdagen som nu är inne på sitt tjugoförsta år. En stor festival med mängder av aktiviteter för såväl barn som vuxna.

– Det brukar komma runt 15 000 personer, även boende i närheten av Sjöstaden, berättar han. Men som för alla andra föreningar så finns det utmaningar. En är det snabbt ökande antalet tonåringar.

– Vi är en ung stadsdel, initialt var det många barnfamiljer som flyttade in som nu vuxit upp och blivit tonåringar. På fyra år har vi gått från att vara 450 tonåringar till över 2000 tonåringar. För att möta detta har Sjöstadsföreningen startat ett Sjöstadsråd, ordförande är före detta vice statsminister Bengt Westerberg.

Brf:erna ska ju även engagera sig i de sociala aspekterna, för att skapa trygghet och säkerhet. Vi har sammankallat alla rektorer, stadsdelsnämnden, politikerna, kyrkan, föreningar, polisen – alla som kan bidra till den sociala hållbarheten och relationsbyggandet i Sjöstaden. Mycket handlar om att skapa möjligheter för aktiviteter; skapa platser där ungdomarna kan hålla till, bygga offentliga toaletter, dra fram vatten och el, förbättra belysning, engagera sponsorer och skolan. Men det handlar också om de som blir äldre. Staden måste kunna möta alla behov längs en livscykel.

– Mycket av det vi gör är unikt för Sverige. Vi har dokumenterat våra aktiviteter och delar gärna med oss av våra erfarenheter och allt vi lärt oss under resans gång. Är det så att några av era läsare tycker att det här är en bra modell så får de gärna kontakta oss så kan vi ställa upp och hjälpa till, avslutar Poul Heie. ■

Allvarliga fel i ett godkänt badrum

Lägenheten i Riksbyggens nybyggda Brf Dunungen vid Selma torg i Göteborg visade sig full av byggfel när byggnadsingenjören skulle flytta in. Hon anlitade en besiktningsman som hittade 31 fel. Senare har fler fel upptäckts.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** PRIVAT

Jag jobbar själv inom byggbranschen, men jag har aldrig sett ett så dåligt utfört arbete som i min egen nybyggda lägenhet, säger Karin som vi kallar henne. Hon vill inte framträda med sitt namn eftersom hon arbetar inom byggbranschen i Göteborg.

Brf Dunungen stod färdig för ett år sedan. Riksbyggen har marknadsfört projektet med vackra bilder och värdeord som ”hållbara materialval”. I mitten av april i år gjordes överlämningen från byggstyrelsen till boendestyrelsen och dagen före stämman besiktigades Karins lägenhet. De grava felen som fanns vid slutbesiktningen i april 2023 kvarstod, trots att flera reparationsförsök gjorts. Ytterligare fel har upptäckts efterhand.

Benjamin Durmisevic var Karins ombud vid den senaste besiktningen. Dagen efter är han fortfarande skakad. Han fann att ett eluttag i badrummet inte var fastskruvat. Detta togs inte upp i besiktningsprotokollet.

– Jag kände mig rent ut sagt förnedrad. Så fort jag öppnade munnen försökte de tysta mig med märkliga



Systemet med egenkontroller fungerar inte. När besiktningsmannen gör slutbesiktningen finns det redan ett kvalitetsdokument där entreprenören har kryssat i att arbetet utförts korrekt.



Fortfarande finns det lägenheter som inte är sålda.



Badrummet hade många fel, från bakfall till att fogar saknas och plattor ligger ojämnt



Ett nytt eluttag var inte fastskruvat. Det togs inte upp i besiktningsprotokollet.

bortförklaringar, säger han.

Vid mötet deltog ordföranden för brf Dunungens interimsstyrelse, en representant från Riksbyggen, den besiktningsman som Riksbyggen anlitat samt en representant från huvudentreprenören AF Bygg Väst.

– Karin har anmält alla fel i lägenheten på kundportalen Mitt Riksbyggen. Många fel har hon anmält flera gånger, utan att få respons. Eftersom hon är en noggrann person har hon sparat alla anmälningar för att kunna följa upp att allting blir åtgärdat. Men besiktningsmannen påstod att det inte fanns några anmälningar på flera av felen. Uppenbarligen har de raderats trots att detta strider mot den information som finns på Riksbyggens egen portal. Där står att ärenden ska visas i tre år efter att de avslutats, framhåller han.

Flest anmärkningar finns på badrummet. Där ligger golvbrunnen högre än det omgivande kaklet. Det uppstår ett så kallat bakfall, vattnet kan inte rinna ner i brunnen. Fogar saknas och plattor ligger ojämnt. Trots dessa uppenbara fel hade Riksbyggens besiktningsman godkänt badrummet vid slutbesiktningen i april 2023.

Borätt har tagit del av besiktningsprotokollet från slutbesiktningen. Där finns ingen anmärkning på bakfall. Protokollet från den sista besiktningen som gjordes i april är i det närmaste rent – endast ett par små anmärkningar på hål i en fog och ett par plattor som lutar. Det lösa elurtaget finns inte med.

> **”Systemet med egenkontroller fungerar inte.”**

– Hur kan en seriös besiktningsmannen ”inte se” felen, undrar Karin.

Enligt ett kvalitetsdokument som utfärdats av Stockholms Nordiska Golv och Bygg AB anges att arbetet på varje punkt är utfört enligt Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV. Företaget har gjort en så kallad egenkontroll, alltså godkänt sitt eget arbete. Dokumentet är signerat av företagets vd Christian Erdal.

En snabb sökning på Nordiska Golv visat att företaget varit i blåsväder många gånger. Tidningen Arbetet beskriver hur de utnyttjar utländsk arbetskraft, och ETC har skrivit om hur Christian Erdal har hotat en facklig representant vid en förhandling i Arbetsdomstolen.

Den besiktningsman som Karin anlitade för att göra en statusbesiktning den 15 maj 2023 , Philip Dellgren på Västsvenska Våtrums och Entreprenadbesiktningar, är synnerligen kritisk:

– Systemet med egenkontroller fungerar inte. När besiktningsmannen gör slutbesiktningen finns det redan ett kvalitetsdokument där entreprenören har kryssat i att arbetet utförts korrekt. Besiktningsmannen kan bara se hur det ser ut uppepå, säger Philip Dellgren.

Han förklarar att det kan vara svårt att mäta bakfall när kakel och klinkers ligger på. Det kan vara bakfall under golvet, men detta är omöjligt att se vid en slutbesiktning. I Karins badrum är det dock tydligt att golvbrunnen ligger högre än plattorna.

– Jag krigar för att våtrumsbesiktning ska göras av en oberoende besiktningsman specialiserad på våtrum, innan kakel och klinkers läggs på. Då går det att kolla att rördragningar och fuktspärrar är korrekt utförda och att det är rätt fall, säger Philip Dellgren.

Borätt har sökt kontakt med totalentreprenören AF Bygg Väst. Vi vill göra en intervju för att ta reda på hur företaget arbetar med underentreprenörer, vilka kontroller som görs och hur man agerar för att hjälpa kunder som råkat ut för byggfel i lägenheterna. Svaret från kommunikationsansvariga Julia Mjörnstedt Karlsten på AF Gruppen är ett icke-svar. En länk till AF Gruppens leverantörsdeklaration som underentreprenörer tydligen ska ansluta sig till. Dokumentet visar på hög moralisk svansföring. Där står om svartarbete, mänskliga rättigheter, korruption, penningtvätt och miljöarbete. Ser bra ut på papperet. ■



Få koll på kriminella företag

Anders Ahlqvist och Jessica Falk gör oannonserade arbetsplatskontroller på byggherrens uppdrag. Ofta hittar de personer som inte ens har rätt att vistas i Sverige.

Fasaden kan vara nog så förtroendeingivande. Men bakom fina hemsidor med alla de rätta värdeorden, kollektivavtal och medlemskap i arbetsgivarorganisation kan det finnas brottsliga upplägg. Uppfinningsrikedomen är stor.

TEXT: DAGMAR FORNE
FOTO: ROBERT DAHLQVIST

Jessica Löfström är grundare och vd för Ansvar Säkerhet. Företaget hjälper byggherrar med upphandling och med att göra bakgrundskontroller på företag inom bygg och andra branscher. Hon har verkat inom byggbranschen sedan millennieskiftet och sett hur fusket ändrat karaktär:

– Skatteundandragande och svartjobb har alltid förekommit inom bygg- städ- och andra personalintensiva branscher. Men numera är upplägen mer sofistikerade. Bakom en prydlig fasad kan det finnas betydande våldskapital.

Det faktum att en huvudentreprenör i dag inte har så många egna anställda utan anlitar underentreprenörer som i sin tur anlitar underentreprenörer i flera led gör att det ofta är dålig kontroll på vilka som befinner sig på byggplatsen.

I branschen är det kutym att en huvudentreprenör som anlitar en underentreprenör tar 12 procent av underentreprenörens arvode.

– Hur mycket som sedan försvinner i leden bakom är svårt att veta, men hos underentreprenörers underentreprenörer finns det människor som arbetar för 40 kronor i timmen och lever i misär.

Byggherren som beställt arbetet är oftast inte medveten om detta utan betalar för en vit tjänst. Mellanskillnaden hamnar i fickorna på oseriösa företag.

Enligt Ansvar Säkerhets senaste årsrapport är 33 procent av byggbolagen på den svenska marknaden gröna, det vill säga att de inte ägnar sig åt fusk, 25 procent är gula, alltså kan ha tveksamma upplägg, medan resten finns inom det orange och röda fältet – företag som Ansvar Säkerhet bestämt avråder från att anlita. Hon framhåller att 100 procent av de utländska företag som verkar på svensk

> **Det handlar om absurda belopp som undanhålls från beskattning och enorma säkerhetsbrister på byggena”**

marknad är röda eller orange.

– Att dessa företag får så mycket uppdrag beror på att de kan ställa upp momentant, säger Jessica Löfström.

De är ju totalt flexibla, tar inget ansvar för sin arbetsstyrka. Om någon skadas eller blir sjuk finns det alltid nya.

Hon framhåller att konkurrensen från oseriösa företag driver de seriösa in i en gråzon. Konsekvenserna för samhället är allvarliga.

– Det handlar om absurda belopp i skatteundandragande, enorma säkerhetsbrister på byggena, arbete som är väldigt illa utfört och som kostar stora belopp att rätta till, säger hon.

Dessutom bidrar den som anlitar kriminella underleverantörer till kriminella organisationer som också håller på med narkotika, illegal vapenhandel, trafficking, bedrägerier och annat.

– En byggnad kanske kostar 10-15 procent mer att uppföra om alla involverade företag arbetar noggrant och seriöst utan kriminella upplägg. Borde inte byggherrarna vilja betala detta för att undvika olika typer av problem, frågar hon retoriskt.

Jessica Löfström ser den senaste tidens uppmärksammade arbetsmiljöolyckor, som branden i Göteborg och hissolyckan i Sundbyberg som toppen på isberget. Många olyckor och dödsfall uppmärksammas aldrig. Illegala arbetare som skadas syns inte i den officiella statistiken hos Arbetsmiljöverket.

Bättre bakgrundskontroller, avtal med tilläggsklausuler om viten för underentreprenörer som inte sköter sig och flygande kontroller av företag i bygg-, städ- och transportbranschen behövs för att komma till rätta med problemen.

– En bakgrundskontroll är inte svår att göra. Kolla upp företaget hos Kronofogden. Titta på verklig huvudman och på vilka som sitter i styrelsen. Ett varningstecken är om styrelseledamöter sitter i många styrelser – det kan röra sig om målvakter. Det finns också adresser som nyttjas av många. Kolla upp hur huset där företaget sägs ha sitt kontor ser ut på bild på nätet.

På beställares uppdrag genomför Ansvar Säkerhet oanmälda arbetsplatskontroller. En kulen vårdag träffar vi Rebecca Falk och hennes kollega Anders Ahlqvist vid en bostadsrättsförening på Söder i Stockholm. Iklädda hjälmar, skyddsskor och varselväst kliver de upp för byggställningen till det pågående takarbetet. De konstaterar att där finns godkänt och säkert fallskydd.

– Vi presenterar oss, berättar på vems uppdrag vi är där, kontrollerar identiteten på alla som är på plats och att de finns i personalliggaren. Vi kollar vilket företag de arbetar för, och om de överhuvudtaget har rätt att vistas i Sverige. Vi kollar också att de använder rätt skyddsutrustning och att det råder god ordning på arbetsplatsen, säger hon.

Just här verkar det mesta vara i ordning. På plats finns endast ett företag och samtliga som arbetar är anställda i företaget. Men platschefen får en liten reprimand – alla ska ha med sig både ID06-kort och andra identitetshandlingar ute på jobbet och de ska vara bättre på att hålla undan skräp så att det inte ligger några hinder om platsen måste utrymmas. Byggherren som beställt inspektionen får ett protokoll.

Rebecca Falk framhåller att man oftast hittar fel, särskilt bland utländska företag. De ska vara anmälda till utstationeringsregistret, men närmare 90 procent har struntat i det. Ansvar Säkerhet hittar ofta företag som inte betalar skatt vare sig i Sverige eller i hemlandet.

Jessica Löfström efterlyser betydligt större engagemang hos beställare, byggfacket och bransch- och arbetsgivarorganisationer. Företag inom fastighetsförvaltning, alltså de som säljer städ- snö- skottning och liknande ser hon som viktiga att kontrollera.

Bostadsrättsföreningar bör kolla alla företag de samarbetar med, anser hon.

Talet om att bakgrundskontroller och arbetsplatskontroller, vettiga löner, fungerande arbetarskydd och noggrannare besiktningar skulle vara kostnadsdrivande ovanpå de redan skyhöga byggkostnaderna avfärdar hon:

– Tänk i stället hur mycket som skulle sparas på bättre skatteintäkter, färre byggfel och minskat mänskligt lidande. ■



– Hur mycket som sedan försvinner i leden bakom är svårt att veta, men hos underentreprenörers underentreprenörer finns det människor som arbetar för 40 kronor i timmen och lever i misär, säger Jessica Löfström, grundare och vd för Ansvar Säkerhet.

BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet

NYHET!

Skaffa Borätt forum **Premium PLUS+**

Ett heltäckande trygghetspaket för er förening för endast **5 995 kr/år.*** Obegränsad tillgång till den hjälp ni behöver inom juridik, ekonomi och teknik.



Sveriges bästa brf-erbjudande bara ett klick bort.

Skanna QR koden med telefonen och läs mer.
Eller ring 08-520 252 13.

Med vårt **Premium PLUS+** 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 första återkoppling inom 2 timmar.

Läs mer om vad som ingår i medlemsskapet på **borattforum.se/medlemskap-premium-plus**

Therese, rådgivare Juridik

* Pris gäller brf:er med 50 till 150 lägenheter.

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

Karl-Erik, ordförande

"Det här är vår trygghet när någonting oväntat händer"

Marianne, ordförande

Ny serie på Borätt forum play!

PROPTECHBYRÅN

Det pågår en snabb utveckling med digitalisering inom fastighetsvärlden. Det kommer att innebära ökad effektivitet inom många områden men också ett helt nytt sätt att arbeta. I Proptechbyrån belyser vi detta genom reportage, intervjuer och studiodiskussioner med företrädare för både stora och små fastighetsägare, brf:er, branschorganisationer, förvaltare och leverantörer. Vi släpper ett nytt avsnitt varannan vecka, följ oss på vår Youtube-kanal youtube.com/@proptechbyrån.

Alla avsnitt i Proptechbyrån:

17 maj Det händer mycket inom Proptech! Borätt forum lanserar Proptechbyrån

28 maj ”Det här handlar om ett helt nytt sätt att arbeta”

11 jun Digitaliseringen och AI driver på ett paradigmskifte inom fastighetsbranschen

25 jun ”Börja spara data som ett första steg”

9 juli Gavlegårdarna har sparat miljoner och fått nöjdare hyresgäster med stöd av digitalisering

23 juli ”Det finns mycket potential med den senaste teknologin”

6 aug Smarta sensorer har räddat föreningen från både bränder och vattenskador

20 aug Digitalisering, sensorer och uppkoppling - Experter ger tips om hur man bör tänka



Programserien leds av Borätt forums experter Urban Bladin och Lars Svingdal

BORÄTT forum


Tänk vilken betydelse en dörr kan ha.
Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara tjuvar från att komma åt dina värdefullaste ägodelar. Den hejdar även oväsen, matos och eldsvådor. 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



Peabmannen flydde från besiktningen

Magnus Billstrand, ordförande och Hans Land, ledamot i brf Silouette. De båda samarbetar men oftast drar Magnus det tyngsta lasset.

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

Så här kan det gå – och vi på Borätt forums nyhetsredaktion fick följa med på den slutliga 5-årsbesiktningen i Brf Silouetten i Nacka. Vi stannar i trapphusets entré och inväntar Peabs representanter. Magnus Billstrand, ordförande och Hans Land, ledamot i styrelsen finns redan på plats, en aning förväntansfulla men samtidigt skeptiska över vad som har åtgärdats av Peab och inte. Peab anländer och undviker oss.

Jag har inte aviserats om detta och kommer inte att ställa upp på några intervjuer eller kommentera något, säger Peter Tellgren från Peab som efter att ha ansatts av frågor försvinner ut genom dörren.

Peabs representanter, besiktningsmännen, är tystlåtna och undviker att hälsa på oss. De ifrågasätter varför vi filmar och är med. Nu börjar vandringen i huset.

– Jag vet att allt inte är åtgärdat säger Magnus så nu får vi höra på Peabs bortförklaringar ännu en gång.

Vid slutbesiktningen, 2-årsbesiktningen och 5-årsbesiktningen uppdagades ett antal fel, från avsaknad av varmvattenmätare till otillräckligt varmt återcirkulationsvatten med risk för legionella. Nycklarna till fastigheten gav Peab bort till grannföreningen. Nu har det gått sex år och ”alla fel” ska vara åtgärdade eller åtminstone på gång att åtgärdas.

– Jag har dragit i många av de här punkterna eftersom jag jobbar som projektledare inom bygg med installationer. Jag har försökt driva folk framåt och få Peab att åtgärda de påtalade bristerna, säger Hans. Det har inte gått av sig själv utan vi har ringt och tjatat på dem var och varannan dag.



Omkoppling av belysningen, det vill säga gårdsbelysningen har kopplats ihop med fasadbelysningen. Säkerhetsbelysningen drar ström hela natten, om fasadbelysningen står på. Dessutom går inte entrébelysningen att styra enligt föreningens styrsystem.

När jag frågar Pierre från Peab vad han anser om att bristerna som ännu inte åtgärdats så pekar han på sin kollega som drar ner huvudet mellan axlarna och försvinner ut genom dörren.

Vi går vidare och ner i källaren för att titta in i undercentralen. Magnus visar på varmvattencirkulationen som var felaktig. Återcirkulationsvattnet var 34,5 grader varmt enligt protokollet. Det ska vara minst 50 grader varmt.

Det finns risk för legionella annars?

– Ja, det gör det, intygar Magnus. Efter fyra års tjatande så kom det hit en rörmokare och rensade filtret, det tog fem minuter. Nu är det ok.

Jag vänder mig till Daniel från Peab, som kommit tillbaka, och frågar varför det har tagit så lång tid men en så enkel åtgärd men han vänder mig ryggen.

Trots att mycket ännu inte är åtgärdat, kan en hel del punkter släckas.

–Det som jag tycker är allvarligast nu och som kostat oss mest pengar är varmvattenmätarna, vi tyckte det var så viktigt att få sådana så vi bekostade det själva för 202 000 kr. Peab säger ingenting om att vi ska få tillbaka de pengarna.

De skyller på att det inte fanns någon anmärkning på varmvattenmätarna i slutbesiktningsprotokollet. Jag fick sedan protokollet av besiktningsmannen och där står det att de saknas. Jag skickade det vidare till Peab och påpekade att de saknas. Så de drar till med en lögn och ingenting händer.

– Det andra problemet är att Peab slarvade bort våra servicenycklar. Vi skulle behöva byta låscylindrar till samtliga lägenheter men det skulle kosta oss drygt 400 000 kr. Peab påstår att de överlämnade alla nycklar till vår grannförening Panorama men det skulle vi aldrig ha gått med på. Dessutom var nycklarna de överlämnade inte kompletta, så det hela är mycket märkligt. Att lämna våra nycklar till grannen till en fastighet som vi har köpt för 800 miljoner kr. Låter det rimligt, frågar Magnus. ■



Peab lämnade nycklarna till brf Silouettes fastighet till grannföreningen utan att fråga om lov. Ett antal nycklar saknas sedan dess.



Mikael Alfredsson, kommunpolis:

Vi måste samverka mer och våga ta ansvar

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

Att polisyrket och samhällsklimatet har blivit hårdare har inte undgått någon. Hur ska vi få möjlighet att känna trygghet i vår boendemiljö? Förebyggande åtgärder och samspel mellan polis och myndigheter ska rädda oss från de kriminella. Vi träffade Mikael ”Affe” Alfredsson, kommunpolis i Södertälje och med 20 års erfarenhet som polis.

Det handlar om ett sampel utifrån sociala perspektiv och den reella situationen, säger Mikael Alfredsson.

Hur ska man undvika att känna sig rädd i ett utsatt område? Hur ska miljön se ut?

– Det ska finnas byggnader och växtlighet som inte orsakar otrygghet som mörka hörn och skrymmande buskar. Allmänna platser ska vara bemannade med goda ting, det vill säga verksamhet, liv och rörelse. Belysning som ger ett rent och fräscht intryck. Allt har en betydelse, speciellt vuxen- och polisnärvaro som präglas av samverkan och samspel.

Hur har polisyrket förändrats genom åren?

– Det har blivit hårdare. Vi jobbar i ett hårdare samhällsklimat, helt enkelt. Om jag är rädd någon gång? Nej men jag har respekt för olika situationer, det är ett ständigt samspel mellan kollegor och den situationen vi befinner oss i. Vi har också fått förstärkning från nationell förstärkningsorganisation.

Mikael talar gärna om vikten att jobba förebyggan-



”Det är ett problem att unga individer slänger sig med att man ska inte ”gola”. Vi måste styra normen mot att det är något fel.

Hur ser du på det aktuella läget just nu vad gäller trygghet?

– Känslan av trygghet är något som alla måste jobba på och ansvara för där man bor, i närområdet, i Sverige och i världen. Det är många delar i begreppet trygghet och vi gör allt vi kan för att skapa det.

Vad ska man göra om man blir utsatt för något?

–Vi är måna om att man agerar och bekämpar brottsligheten. Vi förstår att folk inte vågar göra något så som det har utvecklat sig. Samtidigt måste vi kunna reagera på felbeteenden, kunna säga ifrån och meddela polisen. Vi måste vända tillbaka samhället till något gott.

Ett allt större problem enligt Mikael är tystnadskulturen som breder ut sig.

– Det är ett problem att unga individer slänger sig med att man ska inte ”gola”. Vi måste styra normen mot att det är något fel.

Bra med hårdare straff och visitation zoner?

–Vi vill stoppa allt innan det händer. Visst behövs repressiva åtgärder som kameror och lagstiftning men det är minst lika viktigt att vi jobbar utifrån det sociala perspektivet, så att ungarna växer upp i en bra miljö och blir bra samhällsmedborgare, avslutar Mikael. ■

de och i ett så tidigt stadium som möjligt, innan läckan uppstår som han säger.

–Vi har mycket samverkan med skolan och sociala myndigheter där ser vi att vi får gå allt lägre ner i åldrarna och börja redan med barnen i förskoleåldern.

Om man känner sig hotad i sin boendemiljö hur ska man agera?

– Ring oss. Att vara den vuxna i samhället är att stärka det legala samhället kunna säga ifrån själv. Där behöver vuxenvärlden träda fram och känna att de orkar och törs säga ifrån till unga och att man känner trygghet att göra det.

Det handlar också om att unga måste ta ansvar för sitt beteende och vara schyssta mot varandra, ha respekt, förebilder och föredömen.



– Känslan av trygghet är något som alla måste jobba på och ansvara för där man bor, i närområdet, i Sverige och i världen, menar kommunpolis Mikael Alfredsson.

Få koll på ert skyddsrum



Beståndet av skyddsrum är väldigt stort i Sverige, cirka 65 000. Faktum är att Sverige är ett av de mest skyddsrumstäta länderna i världen. Men samtidigt har kunskapen kring underhåll, iordningsställande och skötsel av våra skyddsrum mer eller mindre fallit i glömska. Följ med Peter Törnmalm från Presto på en genomgång.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:**: ROBERT DAHLQVIST

Vi befinner oss i Stockholmsförorten Vällingby, byggt på 50-talet. Här finns många skyddsrum. Ett av de mer välskötta är brf Ritstiftets anläggning.

Fastighetsägaren, i det här fallet alltså brf Ritstiftet, har det juridiska övergripande ansvaret för att underhålla sitt skyddsrum och se till att det är i brukbart skick. Dessutom bör man ju han grundläggande kunskaper i hur man iordningställer och hanterar rummet. Ett första sak att bocka av är att se till att det är väl skyltat både utanför och inne i huset. Skyddsrum är ju inte bara för de boende i huset utan också för alla andra människor som råkar befinna sig i närheten vid en nödsituation.

Det kanske allra mest grundläggande för ett fungerande skyddsrum är att man ska kunna göra det helt tätt. Den första dörren in är en riktigt kraftig stötvågsdörr, intill finns sandfyllda ventiler som ska kunna släppa ut luft. Innanför finns en luftsluss, antingen ett helt rum eller ett tält, till för att hindra att giftiga gaser ska kunna tränga in. Nästa dörr in är en så kallade gasdörr, tunnare men med en gassäker list längst dörrkanten. Den ska man ha koll på och underhålla regelbundet.

– En stor källa till problem i skyddsrum som inte blivit underhållna är golvbrunnarna, säger Peter Törnmalm. Den har en specialfunktion som gör att

man ska kunna stänga av den. Den måste vara brukbar så att man kan stänga av och hindra vatten från att tränga in i skyddsrummet.

Andra hål att täppa till är ventilationsluckorna. I utrustning på plats ska finnas kraftiga skyddsplåtar som skruvas på luckorna för att hindra splitter och gas att tränga in. Vidare ska de finnas byglar för att säkra upp belysningen i taket. Man ska också vara väldigt försiktig med alla former av ingrepp i betongen.

– Man borrar inte hål i väggen hur som helst, säger han med eftertryck. Det finns tydliga instruktioner hos MSB om hur man ska gå till väga.

Egentligen ska man inte göra någonting med väggar, golv och tak utan att kontakta en skyddsrumssakkunnig. Särskilt känsligt är rörgenomdragningar, det går att göra med då måste man ta in expertis. Information finns på MSB:s hemsida.

– Ofta blir det billigare att dra rören runt betongkonstruktionen, menar han.

Ytterligare en kritisk funktion är att det går att ta sig ut ifrån skyddsrummet på mer än ett sätt. Inne i skyddsrummet finns en lucka som kallas för reservutgång och när man öppnar den kommer man upp i ett stigschakt. Via en stege kan man nå en lucka i marken utanför huset. Luckan måste underhållas så att den inte börjar kärva. Men den kan sitta i ett låst lägenhetsförråd, som det då gäller att få tillträde till för underhåll.

Skyddsrummets hjärta är ventilationssystemet, här får man in frisk luft som renas via olika typer av filter. Ritstiftets system är av äldre typ. Man kopplar man på en anslutning till friskluftsintaget som har två filter – gas och dimfilter. Systemet drivs helt manuellt med en vev. Ett tungt arbete så det krävs att man turas om och håller i gång systemet hela tiden. När man iordningställt skyddsrummet, sett till att det är tätt samtidigt som frisk luft kan komma in, tappar man upp vatten och ställer fram toalettkärl. Då är tanken att man ska kunna klara sig därinne i tre dygn.

All utrustning som krävs ska finnas i ett låst utrymme i eller i direkt anslutning till skyddsrummet. Vev till ventilationen, plåtar till ventiler, torrklosetter, plastpåsar med mera.

Han berättar att all information om vad som ska finnas i förrådet finns hos MSB. Men behöver man komplettera får man vända sig till den privata marknaden.

Ansvaret för att våra skyddsrum är i gott skick och redo att användas ligger på fastighetsägaren. MSB genomför en del besiktningar men de kan självklart bara besöka en bråkdel av alla de 65 000 skyddsrummen. Men man kan ju också användas sig av privata aktörer och göra nödvändigt upprustningsarbete i sin egen takt.

> **Det kanske allra mest grundläggande för ett fungerande skyddsrum är att man ska kunna göra det helt tätt"**

De flesta vet numera att skyddsrum ska kunna iordningsställas på 48 timmar. I praktiken måste en grupp ”vanliga” människor kunna utrymma lokalerna och få skyddsrummet i brukbart skick på ett par dagar. Men tanken med skyddsrummen har ju alltid varit att de ska ha en vettig funktion även i fredstid; lägenhetsförråd, cykelrum, hobbyrum etc. Men man kan inte bygga om hur mycket som helst.

Det är ju en hel del att hålla reda på, det årliga underhållet, att se till att all utrustning finns på plats och att ingen oönskad åverkan görs. Peter Törnmalm menar att mycket av den nödvändiga informationen finns hos MSB.

Så om ni har ett skyddsrum i ert hus är det kanske dags att gå ner för en första inspektion. Om ni inte redan är i gång med arbetet. ■



Skyddsrummets hjärta är ventilationssystemet, här får man in frisk luft som renas via olika typer av filter. Ritstiftets system är av äldre typ.



Undvik att få föreningen hackad

TEXT: URBAN BLADIN **FOTO:**: ADOBESTOCK

Med en alltmer uppkopplad och digitaliserad värld ökar riskerna för att bli ”hackad”, alltså att någon försöker göra intrång i olika datorsystem. Detta har skett i flera uppmärksammade fall under det senaste året. I flera fall med omfattande störningar för både företag och myndigheter. Vad är risken att en bostadsrättsförening drabbas av något liknande?

Även om bostadsrättsföreningar oftast inte har några komplexa datorsystem så kan en genomsnittlig förening ändå ha fler uppkopplade system än man tror. Och det är förmodligen få styrelser som ägnat säkerheten någon större tanke när dessa system installerades. Oftast kommer ju uppkopplingen med installation av något nytt tekniskt system.

Vilka system kan det handla om? Det kan till exempel vara tvättstugebokningen, som ju ska nås online av de boende. Den är inte sällan integrerad med låssystemet, vilket ju är ett säkerhetssystem vars syfte är att kontrollera vilka som har tillträde till huset och hålla oönskade individer borta. Vad händer om någon obehörig tar sig in i det systemet? Kan man då låsa upp hela huset? Och vilka problem skulle det bli om någon i stället låser hela huset så att ingen kommer in eller ut?

> Ställs ens frågan om IT-säkerhet när föreningen handlar upp förvaltning?"

alla ekonomiska transaktioner för föreningens räkning hanterar också föreningens personuppgifter. Har förvaltaren valt en IT-leverantör med bra säkerhet? Flera av de senaste uppmärksammade hackerattackerna har ju riktats mot just leverantörer av IT-tjänster, vilket i sin tur gett stora problem för deras kunder. Ställs ens frågan om IT-säkerhet när föreningen handlar upp förvaltning?

Den ökande digitaliseringen ska inte ses som bara risker. Den innebär många förbättringar och möjligheter till bättre och effektivare kontroll och styrning av huset och dess tekniska system liksom effektivare kontakter mellan styrelsen, boende och förvaltaren. Men man ska vara medveten om riskerna. Det brister sannolikt en hel del i riskmedvetandet och därmed säkerheten i många system. Ställ krav på leverantörer av system och tjänster att de ska redovisa hur skyddade systemen är. Om leverantören svävar på målet bör man kanske fundera på hur bra koll leverantören har.

Och se till att systemens inbyggda skyddsfunktioner aktiveras på rätt sätt. Det gäller inte minst lösenord, som inte sällan är alltför dåliga eller aldrig byts ut. Det är sannolikt större risk att någon obehörig kommer åt systemen för att lösenord inte uppdateras regelbundet eller är spridda till för många personer.

I en bostadsrättförening byts ofta personer ut regelbundet och då bör man tänka på vilka inloggningar och lösenord som dessa personer har haft tillgång till. Det kan handla om före detta styrelsemedlemmar, fastighetsskötare, förvaltare med flera som inte längre ska ha tillgång till systemen.

Så tänk säkerhet! Ha koll på inloggningsuppgifter och lösenord och vilka som har tillgång till dem. Det är också bra att ha en plan för hur ni ska agera om något av systemen slutar fungera. ■

Finns det någon plan för detta? Var finns huvudnycklarna?

Ett annat system som ofta är uppkopplat är den så kallade DUC:en, alltså den dataundercentral som styr värme och ibland också ventilation och andra tekniska system. Om någon tar sig in i det systemet så är det enkelt att ställa om – eller helt stänga av – värmen i huset. Eller höja temperaturen på varmvattnet till skadliga nivåer.

Med införande av olika tjänster för mätning och debitering av kostnader för el, så kallade IMD-system som mäter elförbrukningen i lägenheter eller i laddstolpar så skulle det kunna vara frestande för någon ”kunnig” brukare att manipulera förbrukningsdata för att hålla nere sina kostnader, eller kanske ladda bilen ”gratis”.

Det är några exempel, men det kan finnas fler. Gör en inventering av vilka system ni har i er förening. Det kanske inte finns några stora ekonomiska incitament att genomföra intrång i den här typen av system, men det kan ju räcka med att någon av något skäl vill orsaka skada eller problem för föreningen.

Föreningens förvaltare, som sköter



Ha koll på inloggningsuppgifter och lösenord och vilka som har tillgång till dem. Det är också bra att ha en plan för hur ni ska agera om något av systemen slutar fungera.



Vem kan man li

Över 80 procent av alla lägenheter i Sverige är byggda före 1975. Väldigt många av dem är bostadsrätter. Renoveringsbehovet är enormt. Stora projekt som kräver professionell projektledning, stort kunnande och erfarenhet. Något som väldigt få brf:er har tillgång till. Därför blir man ju tvungen att förlita sig på att den expertis man köper in levererar det som överkommits och att lagar och regler följs. Tyvärr är detta ofta långt ifrån fallet.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

Sedan vi startade vår artikelserie om byggfusk har vi stött på många föreningar som råkat illa ut, trots att de anser att de gjort det rätta. De inser sina begränsningar och betalar sin förvaltare för att hyra in konsulter och projektledare som ska lotsa dem igenom dessa komplexa projekt, genom upphandling, produktion och fram till en godkänd slutbesiktning.

En av dessa brf:er stod inför ett omfattande byte av fönster. Föreningen, som vill vara anonym, insåg att det var dags för ett byte och lät den tekniska förvaltaren göra en utredning. Den landade i en rekommendation till att byta ut samtliga fönster och balkongdörrar. Stämman beslutade att det skulle göras och att det skulle se likadant ut som innan. Nya fönster som såg ut som de gamla. Den av förvaltaren utsedda konsulten var med vid stämman och sa att detta inte skulle bli något problem.

– Konsulter från vår förvaltare hjälpte oss att ta fram förfrågningsunderlag, berättar en av styrelsemedlemmarna i föreningen. Förvaltaren anlitades för utredning och kontrakterades för att sköta upphandlingen. När man arbetade med förfrågningsunderlaget sa konsulten att eftersom fönsterna skulle bli helt lika de gamla så behövdes inget bygglov.

Men här måste vi stanna upp. Varför rekommenderar inte konsulten att bygglov sökes på ett projekt i mångmiljonklassen? När jag frågar så menar de på att de litade på sin mångåriga förvaltare och de konsulter de hyrt in. De var ju proffs. Man litade på dem.

Projektet rullade vidare med upphandling och en av de entreprenörer som lämnat anbud valdes - på rekommendation av konsulten. Avtal skrevs. Innan arbetet påbörjades byggde man en provlägenhet som besiktigades och godkändes av konsulten.

– Vi hade svårt att se någon skillnad och vi litade på konsulten/projektledaren.

Arbetet rullade i gång. Styrelsen hade



ita på?

– Man kommer aldrig ifrån att man är byggherre, säger en styrelsemedlem. Vi skulle behövt mycket mer kompentens inom föreningen, särskilt på beställarsidan, sett avgränsningarna i avtalen.

representanter som deltog vid byggmöten och underlag kom in där olika moment blivit besiktigade och godkända. Även besiktningsmannen var utsedd av konsulten.

Men en bit in i projektet reagerar flera i föreningen. Fönsterna var inte lika de ursprungliga och enklare och klumpigare lösningar har gjorts på flera byggnader. Oron spred sig i föreningen och man började granska och gräva sig tillbaka i projektet som nu pågått i åtskilliga månader för att se vad som hänt och vad som gjorts. Föreningen påpekar detta för konsulten och leverantören.

– Men tiden för överklagan hade gått ut vilket innebar att föreningen ansågs ha accepterat dessa ändringar. Besiktningsmannen hade inte kommit med några anmärkningar. Men i mailkorrespondensen såg vi att entreprenören inte valt de fönster vi satt som skall-krav i beställningsunderlaget.

– Till slut insåg vi att vi höll på med ett svartbygge.

Styrelsen kontaktade kommunens byggnadskontor för att ta reda på om alla dessa förändringar är bygglovspliktiga?

> "Sök alltid bygglov!"

Vad gäller?

– Vi visste ju inte vad bygglov egentligen innebär, det är ju därför vi betalade en konsult som ska säga vilka tillstånd vi behöver, säger en styrelsemedlem.

Men svaret dröjer. De överväger att stoppa bygget men då riskerar de dyra stilleståndskostnader. Månaderna går, entreprenaden görs klar och en ny besiktningsman godkänner hela projektet. Föreningen menar att det riskerar skada föreningen men kan inte påvisa detta så processen med att reklamera konsultens arbete står still. Efter mer än ett år hör byggnadskontoret av sig. Beskedet de får är att förändringarna är bygglovspliktiga och att antingen ska de återställa allt eller söka bygglov. Bygglovsansökan skickas in. Efter ytterligare ett rejält antal månader får de bygglovet godkänt, men inte för allt. Ett antal fönster måste återställas. Ytterligare några månader senare kommer nästa kalldusch. Föreningen får sanktionsavgifter på flera miljoner, utöver extrakostnaden för återställning.

Föreningen har överklagat sanktionsavgifterna och driver en juridisk process mot sina motparter. Men den stora förvaltaren har överlägsna resurser, tid och kraft, jämfört med föreningen.

–Vi började med att reklamera detta men förvaltarens advokater avfärdade det som preskriberat. Det handlade om villkor i upphandlingen.

Då fokuserar föreningen på bygglovsfrågan men då menar förvaltarens advokater att föreningen ställt till skadan.

– Det är vi som har hört av oss till myndigheten. Men det är vi ju skyldiga att göra. Det är ett lagbrott att inte göra det. Konsulten påstår att han har kollat upp bygglov men att det inte ingår i hans uppgift att sköta bygglovsfrågor. De förminskar gränserna för uppdraget och försöker skjuta över ansvaret till föreningen.

Detta är en sida av historien – föreningens – och långt ifrån alla turer och vändningar är berättade. Eftersom de valt att vara anonyma, kan vi inte ta del av vad förvaltare, projektledare, konsulter, advokater eller byggnadskontor anser. Men föreningen vill dela med sig av sina erfarenheter till alla som står inför stora och snåriga projekt.

– Man kommer aldrig ifrån att man är byggherre, säger en styrelsemedlem. Vi skulle behövt mycket mer kompentens inom föreningen, särskilt på beställarsidan, sett avgränsningarna i avtalen.

Det här är en av många historier om hur föreningar tyvärr råkat illa ut. Både vid renoveringar och vid nybyggnation. Förvaltare, entreprenörer och projektledare vet att de har ett väldigt övertag, de har resurser och uthållighet. En genomsnittlig brf-styrelse byts ut inom loppet av 4 – 5 år. Dokumentationen kanske är bristfällig. Orken tryter. Samtidigt finns det föreningar som krigat på i mer än ett decennium.

Men allt mynnar ut i grundfrågan – om en brf-styrelse inte kan känna tillit till en långvarig förvaltare och dess val av projektledare, konsulter, entreprenörer och besiktningsmän – vem kan vi då lita på? Vårt råd från Borätt har ju alltid varit att just använda fristående konsulter och projektledare – men finns de? ■



Är ni Premium PLUS+ medlem får ni 20% rabatt på ordinarie pris.

Borätt forum Juridik hjälper er med deklarationen för Fastighetstaxeringen 2025!

Vi ser till att säkerställa följande:

- indelning i byggnadstyp är korrekt,
- markvärdet (BTA) inte är för högt åsatt,
- deklarerad bruksvärdeshyra för bostäder är korrekt,
- deklarerad hyra för lokaler är marknadsmässig,
- inte ersättningar som avser t ex upplåtelse av mark, ersättning för hyresgäst-anpassningskostnader eller liknande ingår i det som deklareras för lokaldelen,
- eventuella justeringar för säregna förhållanden yrkas, exempelvis vakanser, konstruktionsfel, föroreningar av mark, PCB, radon etc.

För mer information och prisuppgift kontakta oss:
juridik@borattforum.se

BORÄTT forum Juridik



Är ert skyddsrum redo?

Har du kunskapen som behövs för att kunna iordningställa ett skyddsrum på två dygn? Har ni utrustningen som behövs för att kunna använda skyddsrummet?



Skyddsrumslådan från Presto är allt du behöver. Den innehåller nödvändig utrustning och en handbok om hur du snabbt och effektivt iordningställer skyddsrummet.

Beställ idag!

Kontakta oss på 010-45 77 925 eller skyddsrum@presto.se för att beställa din Skyddsrumslåda. Våra skyddsrumsexperter kan även hjälpa till att inventera ditt skyddsrum.

Skanna QR-koden och läs mer om vårt erbjudande!

Presto®
Fire Safety | First Aid | Training

Minska er energianvändning med en investering som betalar sig själv.

BYTAS

Återvinning av värme i spillvatten med hjälp av Evertherm är en lösning som betalar sig själv. Den höga verkningsgraden i kombination med lång livslängd, utan behov av dyrbart underhåll, gör lösningen till en av de mest effektiva och smarta investeringarna ni kan göra för er fastighet.

Läs mer!

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.

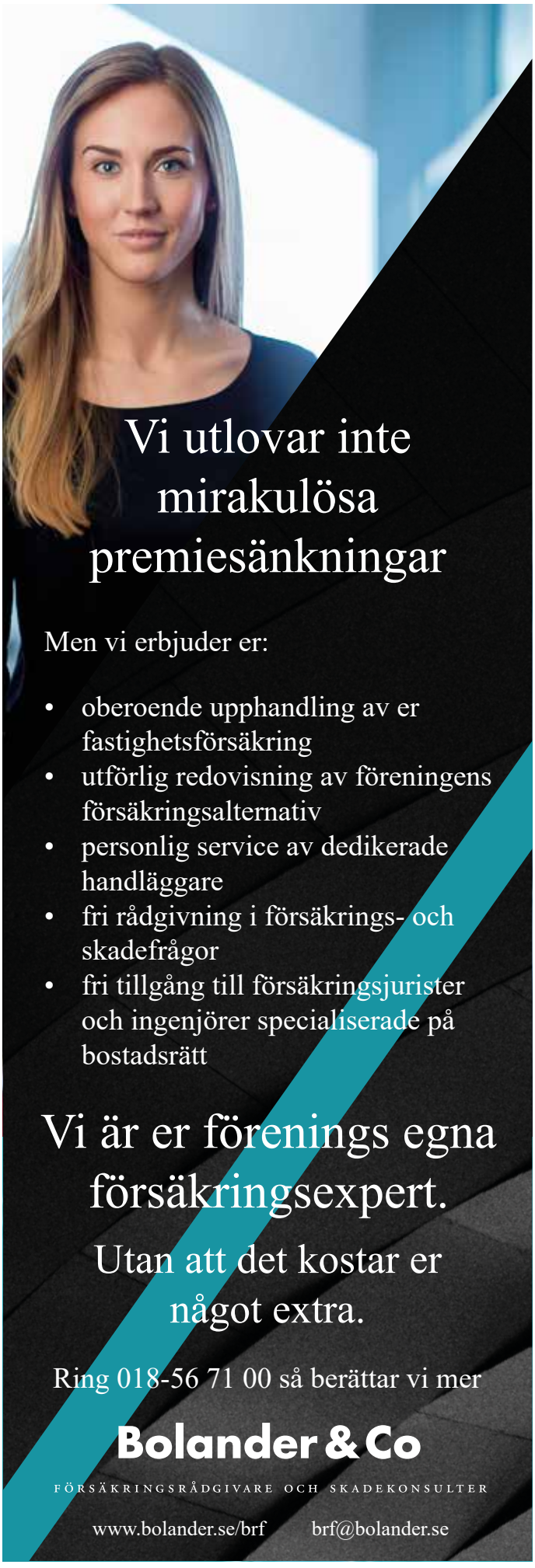
ecoclime
ecoclime.se

Ha en härlig sommar!

Vi på Borätt forums redaktion vill passa på och önska alla våra läsare en riktigt härlig och avkopplande sommar. Mot slutet på september kommer nästa nummer av Borätt då med sikte på framtiden. Men självklart är det full fart på vår hemsida och YouTube-kanal hela sommaren, dagliga webbnyheter, nyhetssändningar, intressanta reportage och videoinslag.

Njut nu av sommaren!
Nyhetsredaktionen

BORÄTT forum



RELINING
AV AVLOPP



RELINING
GARANTI
20
ÅR
STEP BY STEP



STAMSPOLNING

RÖRINSPEKTION

SERVICEAVTAL







SERVICE OCH
UNDERHÅLL AV
VENTILATION



MED OSS ÄR DIN BRF TRYGG

08-599 098 00 • info@roranalysisverige.se



RÖRANALYS
I SVERIGE

www.roranalysisverige.se



Trivsamt, tryggt och funktionellt

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** NJUTA TRÄDGÅRDDESIGN

Många drömmer om en fantastisk innergård med orangeri, växthus, odlingslådor och prunkande rosenrabatter. Men hur bör man tänka och agera för att få till en trivsam gård som verkligen fungerar och är hållbar över tid? Jeanette Skålander är en erfaren trädgårdsarkitekt och trädgårdsdesigner. Hennes tre ledord är trivsamt, funktionellt och tryggt.

Hon har arbetat i 20 år både med privata trädgårdar och brf-gårdar. Under åren har allt fler börjat bli intresserade av sin närmiljö. Trädgården ska inte bara vara något prydligt man passerar utan en plats som fyller flera olika behov, där man vill vara och umgås. Men hur ska man tänka när man väl fattat beslutet om att ge sin trädgård eller innergård ett ansiktslyft?

– Medlemmarna i en brf är ofta ganska taggade när de väl bestämt sig för att dra i gång ett projekt, berättar hon. Idéerna och önskemålen är många och bygger ofta på personliga önskemål. Växthus, orangeri, alla ska få sin odlingslåda, lekplats, rosenrabatter och så vidare. Då får jag börja ifrågasätta. Ofta håller varken energin eller ambitionen i sig särskilt länge. Risken är då att man snart har en gård som står och faller isär, med vissnande blommor som ingen vattnar.

Dessutom måste man börja från grunden, berättar hon, hur är markförhållandena, finns det problem med dränering och avrinning. En hel del innergårdar har ju också utrymmen under gården, eventuella gårdsbjälklag kanske måste bytas ut. Sedan kommer

den roligare biten när man ska återställa gården och göra den trevlig.

– Då arbetar jag ganska tätt med styrelsen och ofta också med en gårdsgrupp som tagit hand om alla de önskemål som dykt upp i föreningen. Jag lyfter in allt i planen och stolpar upp vad som är viktigast i de olika delarna av trädgården.

De är många faktorer att ta hänsyn till. Bland annat beroende på hur medlemmarna lever. Är det små trånga lägenheter finns vissa behov, är det en stor gård behöver man skapa lite mindre rum. Kanske ska det finnas ombonade sittplatser, så att man inte känner sig uttittad. Det ska finnas lite skugga och blommor som doftar.

– Det måste ju också finnas plats för de lite tråkigare sakerna som sopsortering och cykelrum. Likaså bör man tänka på äldre och rörelsehindrade, undvika hinder som trappor.

Jeanette Skålander menar att det är funktionellt och trivsamt att skapa olika rum på sin innergård. Barnen ska kunna få rasa runt, men det kan inte stå fotbollsmål lite överallt.

– Belysningen är också viktig, säger hon. Det ska kännas tryggt även på kvällen när man går ut med soporna. Men också trivsamt att titta ut på gården. De som sällan kommer ut ska också kunna njuta av utsikten över gården. Avsätt gärna en slant på mysbelysning för kvällsaktiviteter.

En sak som ofta kommer upp i diskussionen kring gården är lekplatser. Enklare saker som sandlåda är ju inget problem, men rutschkanor, gungar och klätterställningar ställer höga krav på säkerhet, underlag och säkerhetsområden. En gunga kräver 8 meter och mjuka fallmattor.

– Där får jag vara den tråkiga, säger hon. Gamla lekanordningar klarar inte besiktningen idag.

Ofta glömmer man bort att man måste tänka funktionellt och uthålligt även på växtnivå.

– Där är det viktigt att jag tar till mig önskemålen från medlemmarna men också att jag styr dem mot tåligare och härdigare växter som klarar läget. Att vi tittar på bevattningssystem eller åtminstone ett bevattningsschema. Då kommer ofta lite mer förnuftiga tankar, man funderar lite mer över om växthuset kommer att utnyttjas, kanske tittar vi på en pergola med klätterväxter i stället.

Men det där ska få ta sin tid, menar hon. Man träffas flera gånger, stämmer av och då brukar det mynna ut i betydligt mer hållbara och praktiska lösningar som ändå många känner ett engagemang för. Ofta glömmer man bort det arbete som krävs. Det krävs beständiga lösningar så att investeringen kan betala sig. Då skapar man mervärden som också påverkar lägenheternas värde. Det blir trevliga visningar för mäklare.

Lägg också tid på att välja rätt material, fall inte för sådant som lätt kan sjangsera över åren. Visst är det trevligt med grus, men det kräver underhåll.



BRF fanans innergård är en av Jeanette Skålander många projekt.



Det är viktigt att jag tar till mig önskemålen från medlemmarna men också att jag styr dem mot tåligare och härdigare växter som klarar läget, menar Jeanette Skålander.

”De som sällan kommer ut ska också kunna njuta av utsikten över gården”



Jeanette Skålander är en erfaren trädgårdsarkitekt och trädgårdsdesigner. Hennes tre ledord är trivsamt, funktionellt och tryggt.

BRF fanan är ett av hennes många projekt.

Hon berättar att det var en väldigt stor och anonym gård, mer som ett torg, innan omvandlingen tog vid. Det var många barn på gården och bollspel överallt, varken trivsamt, funktionellt eller särskilt tryggt. Tillsammans med föreningen delade hon upp gården, olika miljöer för olika behov. Många barn ställde krav på stora ytor med möjlighet att sitta nära, men samtidigt ramades leken in med mycket grönska för att dämpa ljudet. Man skapade en sektion för grill och fest, fasta bänkar och lösa möbler och en lugn del, en solig hörna för äldre med en pergola och rosenbuskar. Genom rosorna går en lite promenadstig där man kommer nära blommorna.

– Sedan anlade vi en boulebana inramad med mjuka linjer av murar av betongblock. Vi återvann en del de gamla markplattorna som lades i mönster som visade väg mot olika delar av gården. Alla träkonstruktioner gjordes med lärkträd som grånar vackert och inte behöver underhåll.

– Den här innergården kommer att vara väldigt trivsam, lättskött och hållbar under lång tid. Grönska i olika höjder med olika växter som fyller hela odlingssäsongen från tidigt på våren, fram till höstfärger och vintergröna växter. Trivsamt, funktionellt och tryggt. ■



Genom rosorna går en liten promenadstig där man kommer nära blommorna.



Före, Alpstigen, Stocksund.



Färdigställt, Alpstigen, Stocksund.

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



Oopzie hittar läckan

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

Oopzie är mer som en överaktiv valp än en fullvuxen schäfer, hon hoppar, skuttar och vill i väg. Hundföraren och ägaren Susanne Kihl kämpar med att hålla henne i ett stramt koppel när vi passerar Rålambsvägen, i Stockholm, på väg ned mot vattnet en gråmulen dag. Den här hunden kan sin sak - att hitta fjärrvärmeläckor på ledningsnätet.

Att upptäcka läckage på fjärrvärmeledningar, där vatten läcker ut i marken, är både kostsamt och utmanande. Trots att vissa ledningar är utrustade med fuktlarm är det inte alltid enkelt att lokalisera exakt var läckan uppstår. Dessutom har inte alla ledningar larmtråd vilket ytterligare försvårar processen.

Däremot har hundar visat en enastående förmåga när det gäller att upptäcka läckor på fjärrvärmenätet. De är tränade att leta efter doftspår från fjärrvärmen och har inga problem att arbeta i miljöer med störande ljud. De kan effektivt söka på olika underlag som skog och mark, och de är beredda att arbeta i alla typer av väderförhållanden. Med deras hjälp blir det möjligt att snabbt lokalisera läckorna.

Vi testar Oopzie på plats och gör en fiktiv läcka med fjärrvärmevatten för att se om hon hittar den på gräsmattan. Det gjorde hon och markerade en ”frozen position” samtidigt som hon stampade med tassen.

Vilka egenskaper ska en bra hund som lyckas hitta fjärrvärmeläckor ha?

– Att de är störningståliga, att de inte reagerar på allt och alla runtomkring, att de har en hög arbetsmoral och verkligen vill jobba, säger Susanne, ägare till Hundägarservice Specialsök.

Hur tränar man upp en sådan hund?

–Till en början får leta efter sin leksak så de får upp en motivation, det är viktigt att hunden kan koncentrera sig i olika miljöer och sedan lär jag den doftbilden. I det här fallet är det fjärrvärme och dricksvatten. Vad gäller dricksvattnet är det en form av processat vatten, en kemisk rening, fjärrvärmen är ett slutet system till skillnad mot dricksvattnet. Det är två olika doftbilder för hunden.

Är det speciella raser som är bättre än andra för att blir en bra sökhund?

–Vissa raser är mer arbetande än andra men det kan finnas blandraser som är helt fantastiska. Jag håller mig till cockerspaniel, labrador och schäfer. En cockerspanielvalp som jag har måste vara 8-10 månader innan jag påbörjar dressyren och då kommer han att gå i tjänst när han är ett och ett halvt år, han måste få vara valp också.

Vad har du för kunder?

–Det är kommuner, samfällighetsföreningar, energi- och bostadsbolag och fastighetsägare.

I bilen sitter en chokladbrun och en svart cockerspaniel. Susanne tar upp Bruno i famnen. Bruno verkar lugn och trygg. Han ser till och med lite stolt ut – inte så konstigt, han har fått ett hedersomnämnande.

–Han har fått ett pris från föreningen ”Vatten” som firar 80 år idag för innovation och läcksökning. Det blev ett diplom och jag fick möjlighet prata om det här.



Schäferhunden Oopzie, 3 år, och ägaren Susanne Kihl som har jobbat med hundar de senaste 40 åren. ”Det är en livsstil”, säger hon.



Bruno har fått ett hedersomnämnande av föreningen ”Vatten” för innovation och läcksökning.

Vi har pratat om en sökhunds egenskaper men vad är utmärkande för en bra hundförare?

– Att kunna läsa av hunden och veta vad vi lär den, vara en bra drivkraft men framför allt vara problemlösningsorienterad när det gäller hund och även förstå läckaget. Jag har gått en yrkesutbildning för läcksökare och rörnätsutredare och är numera examinerad.

Hur kom du in på den här yrkesbanan?

– Jag började redan som 12-åring på Brukshundsklubb och sedan har jag jobbat med hundar yrkesmässigt sedan 1984. Det bästa med jobbet är friheten och att få jobba med sina familjemedlemmar som dessutom är mina kollegor. Det är en livsstil, avslutar Susanne. ■



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

Hur fungerar försäkringen för äldre lekplatser?

På föreningens fastighet har vi också en lekplats med bland annat gungor, klätterställning, rutschkana. Utrustningen börjar få några år på nacken och jag har börjat fundera på vad som skulle hända om någon skadar sig. Vilket ansvar har föreningen och har vi något skydd i vår fastighetsförsäkring?

Ja, föreningen har ett ansvar för att sköta och underhålla sin fastighet så att man så långt som möjligt förhindrar att skador kan uppstå. Detta ansvar omfattar även lekplatsen. Föreningen behöver alltså underhålla denna och ha rutiner för att se över om det finns allvarliga brister och i så fall åtgärda dem.

Alla hoppas naturligtvis att det inte ska ske några olyckor, men om det ändå skulle ske och föreningen skulle få ett krav ställt emot sig så är det viktigt att göra en skadeanmälan till fastighetsförsäkringen för att så snabbt som möjligt få hjälp av försäkringsbolaget att hantera frågan.

I fastighetsförsäkringen ingår alltid en ansvarsförsäkring för föreningen i egenskap av fastighetsägare. Det innebär att föreningen kan få hjälp från sitt försäkringsbolag att reda ut saker och ting. Genom ansvarsförsäkringen åtar sig försäkringsbolaget att:

- Utreda om skadeståndsansvar föreligger
- Förhandla med den som kräver skadestånd
- Företräda föreningen i domstol samt att
- Betala skäligt skadestånd om skadeståndsansvar anses föreligga

Det är också viktigt att komma ihåg att inte själv ta på sig ett ansvar, vilket kan vara lätt eftersom man tycker synd om den drabbade. Risken med att göra det är att man i ett senare skede kan tvingas stå för skadan, trots att utredningen visar att inget juridiskt ansvar finns, eftersom man kan anses ha gjort en egen utfästelse om att ersätta skadan. Ett korrekt sätt att hantera situationen är istället att tala om för kravställaren att föreningen anmäler detta till sin ansvarsförsäkring för hantering och utredning och att man måste invänta försäkringsbolagets beslut.

Värt att påminna om är också att de flesta föreningar även har en olycksfallsförsäkring som täcker boende och besökare till föreningen. Omfattningen skiljer sig dock åt mellan försäkringsbolagen. I vissa fall gäller försäkringen endast inne i byggnadens allmänna utrymmen, men i andra bolag gäller den även för skador som uppkommer utomhus på föreningens fastighet. Många gånger kan en olycksfalls försäkring lämna full ersättning utan att man först måste utreda om olyckan beror på någons vårdslöshet eller försummelse och kan på det sättet göra att en ansvarsutredning aldrig behöver göras. ■



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

Nya lagar om sopsortering!

SopHia Miljösystem
STOCKHOLM - GÖTEBORG - MALMÖ

SopHia Miljösystem hjälper er att anpassa soprummen och spara pengar med optimerad sortering!

- Anpassade sopsorteringssystem
- Behåll era sopnedkast med SopHia
- Renovering av soprum
- Lukt och Luftrening
- Anpassade transporthissar för kärl
- Trapphissar
- Ramper
- Kärl
- Sanering



Sophia Miljösystem
Stockholm, Göteborg, Malmö
+46 708 281 007

info@sophiamiljosystem.se
www.sophiamiljosystem.se

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

Vi erbjuder en kostnadsfri taköversyn! DM TAK är ett familjeföretag där kunskap om takläggning gått i arv från takläggare till takläggare i tre generationer.

AEGIR

Vår lösning rengör rörsystem, skyddar mot korrosion samt utrotar legionella. Vi erbjuder en rabatt på 8% vid beställningar av våra produkter och tjänster. Ange kod: 888777 vid beställning.

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.

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

På SEB får du tillgång till rådgivare som specialiserat sig på bostadsrätts-föreningar. Vi erbjuder skräddarsydda finansieringslösningar med flexibla amorteringsplaner.

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

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).

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

Vi är Sveriges ledande VVS-grossist och vår verksamhet omfattar även Mark & VA, Industri, Fastighet och Kyla. Ange ert medlemsnummer i Borätt Forum. e-post: fastighetspoolen@dahl.se Telefon: 020 -30 40 50

Borätts forums medlemmar får 1 rörinspektion (max 2 tim) i samband med en stamspolning/underhållsspolning. Tel: 08-795 7510
E-post: rolf@gr-avloppsrensning.nu

Alla premium-medlemmar får 10% på våra BRF-tjänster. Kontakta oss:
Tel: 08–4496633 E-post: my@svss.se
Hemsida: www.svenskaservicestyrkan.se/

10% rabatt Fixit! Vi gör det du själv skulle kunna göra men som du inte vill, har tid eller orkar göra själv. Ange er medlemsnummer i Borätt Forum. Kontakt www.s-fixit.se 0771-786 746 fixit@storholmen.se

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.

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

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

Vi erbjuder 10% rabatt vid skadebesiktningar.

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 har fått in en motion till stämman, där medlemmen vill att vi tidigarelägger byte av fönster till 2025. I underhållsplanen ligger fönsterbyte under 2032. Min fråga är om detta skall betraktas som en motion och tas upp på stämman eller om det ska ses som ett förslag till styrelsen? Det är väl ändå så att styrelsen är utsedd att förvalta föreningens fastigheter och det är styrelsen som bestämmer när renovering/underhåll skall ske. Ser det inte som en fråga för stämman att ta beslut om.

SVAR: Allt som inkommer som kan tolkas som en motion ska tas upp på stämman. Något som kan vara bra att göra är att styrelsen besvarar alla motioner som inkommer och att det är en del av kallelsehandlingarna. Då kan styrelsen förslå stämman att anta eller avslå en motion, med motivering. På så sätt får medlemmarna information om hur styrelsen ser på en fråga, vilket kan vara bra då styrelsen är de som är mest insatta i allt som rör föreningen.

/Therese Sandström Borätt forum Juridik

FRÅGA: En boende önskar ersätta ett av fönstren i sitt vardagsrum med en altandörr. Rummet är på 28 kvm. Vad bör vi tänka på innan vi ev. beviljar denna ombyggnad?

SVAR: För det första krävs det bygglov för detta eftersom det är en förändring som påverkar utseendet. Det finns också byggkrav som måste uppfyllas, bl a om tillgänglighet. Dessutom bör ni säkerställa att ingreppet i väggen görs på rätt sätt rent byggtekniskt (finns det bärande delar i väggen etc?). Det kan vara lämpligt att anlita en konstruktör som tittar på detta och tar fram de handlingar som krävs för bygglovet.

/Therese Sandström Borätt forum Juridik

FRÅGA: Kan man debitera bostadsägare för bortforsling av stora kartonger om de lämnar dem utanför sopsug eftersom det saknas plats kasta dem i närheten?

SVAR: Man kan inte ta ut en extra avgift för misskötsamhet enligt ovan, däremot kan föreningen i vissa fall ställa ut skadeståndskrav till medlemmar eller andra personer som orsakat föreningen kostnader. Om ni har en faktisk kostnad för bortforsling av en specifik medlems kartonger, där ni dessutom vet säkert vilken medlem det gäller, kan ni testa att vidarefakturera denna kostnad till medlemmen som ett skadeståndskrav.

/Peter Niemeyer Borätt forum Kundsupport

FRÅGA: En medlem begär att få se föreningens nuvarande ekonomiska ställning, balans- och resultaträkning samt budget, gör styrelsen rätt när detta förvägras medlemmen med hänvisning till normal sekretess?

SVAR: Styrelsen i föreningen ansvarar för föreningens löpande ekonomi. Arbetsdokument så som t.ex. budget och underhållsplan är inget som styrelsen bör delge medlemmarna i föreningen. I t.ex. årsredovisningen får medlemmarna information om föreningens ekonomi och kan ställa frågor till styrelsen på stämman. Skulle något särskilt hända i föreningens ekonomi under året, så kan det givetvis vara bra om styrelsen informerar medlemmarna genom t.ex. informationsblad eller dylikt.

/Veronica Karlén Borätt forum Juridik

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



TEGELTAK • BETONGPANNOR • PLÅTTAK TÄTSKIKT • PAPPTAK • TAKMÅLNING • TAKSÄKERHET • TAKSKOTTNING



ETT FÖRETAG MED RESURSER

CC Plåt är ett familjeföretag med över 40 år i branschen som idag drivs av andra generationen, bröderna Tommy och Olof Andersson. De senaste åren har företaget moderniserats och växt kontinuerligt. I dag är CC Plåt en komplett takentreprenör med resurser att också göra plåtjobb. Vi har en organisation som gör det möjligt att åta oss större projekt och vi arbetar med alla typer av kunder i Storstockholm.

Kontakta oss för kostnadsfri offert och rådgivning!

08-36 00 10

TRYGG PLÅT · TÄTSKIKTS GARANTIER · PLÅT & VENTFÖRETAGEN

KVALITET OCH MILJÖ

Vi arbetar ständigt med frågor som rör kvalitet och miljö. Vi följer de riktlinjer och krav som ställs i branschen och vi utför alltid uppdragen på rätt sätt utan att ta några genvägar. Alla våra medarbetare har rätt utbildning, och vi följer det arbetssätt som förespråkas av våra leverantörer. Vad gäller miljö ställer vi alltid krav på våra leverantörer och ser till att de produkter vi köper följer svensk miljölagstiftning.



Telefon: 08-36 00 10
E-post: info@ccplat.se

www.ccplat.se

TEGELTAK • BETONGPANNOR • PLÅTTAK TÄTSKIKT • PAPPTAK • TAKMÅLNING • TAKSÄKERHET • TAKSKOTTNING

CC Plåt & Tak AB

Etablerat 1972



Tegeltak- och betongpannor

Takarbete: namnet till trots är CC Plåt & Tak AB speciellt starka inom takarbete som T.ex. inom ny- och omläggningar av tak med tegel- och betongpannor. Inga taktyper är främmande för oss, vi lägger tak på allt från villor till hela bostadskvarter.



Plåttak och plåtdetaljer

CC Plåt & Tak AB har stor kompetens inom alla former av plåtarbeten, viket är stor fördel när det gäller alla takentreprenader. Det faktum att vi snabbt kan serva våra takläggare med specialtillverkade plåtdetaljer garanterar ett professionellt resultat.



Tak med tätskikt- papptak

Vi har arbetslag med takläggare som är specialiserade på enbart ny- och omläggning av papptak och ytskickt, Det gör att ni kan vara säkra på att få ett problemfritt och tätt tak som kommer att bestå år efter år.



Takmålning

CC Plåt & Tak har sedan starten valt att, förutom de traditionella uppgifterna som ingår inom takläggare satsa på målning av plåttak i Stockholm med omnejd. Vi är idag en av de större aktörerna inom takmålning i Sverige.



Service och taksäkerhet

Ibland händer det saker med taket som man inte räknade med. En läcka uppstår, ett stuprör går sönder eller släpper inte igenom vattnet, färgen flagar på någon detalj, en antenn används inte längre och behöver plockas ned.



Snöröjning av tak

Som fastighetsägare är ni ansvariga för att snö och is inte faller ner och riskerar att skada människor och egendom.
Vi som takläggare har lång erfarenhet av snöskottning och monterar även snörasskydd.

Kontakta oss för kostnadsfri offert och rådgivning!

Telefon: 08-36 00 10

E-post: info@ccplat.se

www.ccplat.se



Omsorgen syns överallt

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

Arkitekten Susanna Bremberg älskar funkis. För några år sedan fann hon sitt drömboende – en bostadsrättstrea i ett välbyggt och välvårdat hus i Smedslätten, Bromma. Huset är fullt av bevarade detaljer från byggåret 1940. På balkongbordet står kaffet uppdukat och Sture Fröléns arkitektritningar från 1939 ligger utbredda. Enkla och precisa.

De tidiga funktionalisterna tänkte alltid på ljuset. 1940 – 1950-talet anses av många vara efterkrigstidens guldålder i svenskt bostadsbyggande. Man ansåg sig ha råd med förskjutningar så som burspråk, nischer och alkover. Man arbetade fortfarande med gedigna material men var måttfull med dekorationer. Allt höll hög kvalitet och funktionen gav formen, säger Susanna Bremberg.

I sin trea på 75 kvadrat har hon ljus från tre väderstreck. Eftermiddagssolen kommer in genom fönstret i badrummet. Balkongen vi sitter på känns skyddad eftersom den är lite indragen mot fasadlivet. Utsikten är bedårande mot en park som sluttar ner mot Mälaren. Försommargrönskan lyser. Husen i området står inte i vägen för varandras sjöglimt. Det är vackert placerade i naturen och fasaderna är både enkla och livfulla. Mellan husen finns gröna gräsmattor och välskötta träd. Barnen i området brukar leka ute på kvällarna.

Hur är det då under den mest kulna och dimmiga vinterdagen?

– Då är det som att befinna sig i styrhytten på en



allt praktiskt tillgängligt inom få stegs avstånd.

Susanna Bremberg undervisar arkitektstudenter på KTH. Hon är intresserad av bebyggelsevård men har arbetat i många år med att utforma nya bostäder. Något som hon tycker är mycket intressant.

– Visst, ekonomin styr. Det anses inte lönsamt längre att satsa på material som håller över tid. Dessutom har vi kommit långt från funktionalismens tankar om ljusinsläpp och det enkelt vackra. Numera är det formfaktorn som styr, ju fler hörn desto dyrare anses det bli, säger hon.

Vi hamnar i ett resonemang om modernt bostadsbyggande. Att det på många ställen byggs både för högt och för tätt, med hårdgjorda ytor så att vattnet inte har någonstans att ta vägen. Marken är dyr och byggaktörerna vill få in så många säljbara kvadratmetrar som möjligt. Talet om hållbarhet är ofta ihåligt eftersom kvaliteten på det som byggs inte värdesätts långsiktigt. Vi släpper ämnet. Det är roligare att fundera över hur byggnader som finns ska tas omhand.

– Framtiden är redan byggd. Vi borde sluta riva och i stället bygga om och bygga till. Att meja ner miljonprogramområden löser inga sociala problem. Vi som sitter vid ritborden borde tänka mycket mer på den ekologiska och sociala hållbarheten. Andra upplåtelseformer? Småskalighet, platser att mötas på. Jag tror även att kollektivhusidén skulle kunna få en renässans, säger hon.

Själv fick hon fick med sig kärleken till funktionalismen och folkhemmet hemifrån. Hon växte upp i Nockeby familjehotell på Gubbkärrsvägen 29. Ett kollektivhus som stod klart 1952. Och som ritats av Backström & Reinius. I dag ses huset som ett mycket fint exempel på tidens folkhemsarkitektur, ett byggande som präglades av sociala tankegångar och hög kvalitet.

– Min mamma älskade funkis. Hemma hade vi boken Acceptera från 1931 som var skriven av några av den svenska funktionalismens pionjärer.

I både det stora och det lilla pågår en ständig dragkamp mellan ekonomi, estetik och funktion. I bostadsrättsföreningen diskuteras hur renoveringar ska genomföras för att anpassa huset till moderna energikrav utan att göra våld på det vackra.

– Att sätta in en extra energiruta i våra perspektivfönster visade sig alltför dyrt och våra smäckra entréer är vi rädda om, så här vann varsamheten om båt, säger hon, när vi står vid perspektivfönstret i vardagsrummet.

Tidigare bodde Susanna Bremberg i ett av de berömda Per Albin-husen i Ålsten. Även det ett drömboende som hon lämnade vid en skilsmässa. Området i Smedslätten hade hon haft span på länge.

– Jag brukade springa förbi på väg till jobbet och tyckte att platsen var så behaglig. När jag flyttade in i min lägenhet kände jag att jag hade allt jag behöver. Allt andas omsorg. Jag kände omedelbart att de som ägt och vårdat huset har gjort det med kärlek. I tvättstugan fanns inte ett ludd när jag kom ner dit första gången. Rabatter och trädgården var så fint skötta.

I dag är de två som bor i lägenheten. Köket, långsmalt, är på 1930-talsmanér tänkt att manövreras av en person, med



Trappräcket är lika vackert och funktionellt som när huset stod klart 1940.



de befintliga fönstren, säger hon.

Att enbart tänka på funktion på bekostnad av ekonomi och det vackra tror hon inte på. Överdrivet energisparande i kombination med hårdisolering kan skapa fuktproblem och för täta hus.

– Vårt bidrag till den gröna omställningen i just vårt hus från 40-talet är kanske att skruva ner temperaturen lite i stället för att isolera mer? Nu är vi tillbaka i det oundvikliga ämnet – kortsiktigheten och bristen på helhetssyn i byggbranschen. Hur lätt det är att skada ett gammalt hus genom att isolera för mycket så att det uppstår röta.

–Det är typiskt att det dykt upp en helt ny yrkeskategori i byggbranschen – fuktkonsulterna, säger hon.

Nästa stora fråga i föreningen är hur sophanteringen ska lösas. Sopsortering kräver ytor, ska man använda källarutrymmen eller bygga miljöhus på gården. Ett för flera föreningar att dela på eller flera så att det blir kortare väg att gå?

– Det är inte så klokt att använda uppvärmd yta till sophantering, men miljöhus ute kan förfula miljön, det får inte bli för plottrigt, funderar hon.

Vi beundrar det vackra trappräcket på vägen ut på den sommarvarma gården som doftar efter årets första gräsklippning. Det är dags för fotografering. Och utifrån gården ser vi tydligare kvaliteterna i de vardagliga fasaderna. ■



Fasaden är livfull eftersom den har förskjutningar. Balkongerna är lite indragna så balkongdörrarna får plats på sidan.

Vad vet du om fastighetsskötsel?



Har du som styrelsemedlem koll på fastighetsskötsel och energi ?
Testa dig om vad du vet i vårt quiz!

Fråga 1: Var i en byggnad kan du finna en kramla?

A. En del i ett dörrlås
B. Förankring av en tegelfasad i byggnaden
C. En del i en torktumlare

Fråga 2: Enligt strålskyddsinspektionen skall radonmätning utföras vart 10:e år i flerbostadshus, vad är det?

A. Ett förslag
B. Ett lagkrav
C. En rekommendation

Fråga 3: Med vilket intervall skall energideklaration genomföras i ett flerbostadshus?

A. Vart 10:e år
B. Vid behov
C. Vart 5:e år

Fråga 4: Vad står beteckningen X för i ventilationssystemen FTX och FX?

A. Modellbeteckning för fläkt
B. Återvinning
C. Siffran 10

Fråga 5: Vilken tillsyn behövs för en lekplats hos en Brf?

A. En årlig lagstadgad lekplatsbesiktning genom förd av en certifierad besiktningsman.
B. Genomgång vid föreningens städdag
C. Tillsyn utförd av fastighetsskötare vid rondering

Fråga 6: Vad är ett ställdon för något?

A. Ett verktyg sotaren använder
B. Ett köksredskap
C. En del i en fjärrvärmeväxlare

Fråga 7: Hur ofta skall OVK genomföras i ett flerbostadshus?

A. Föreningen bestämmer själva intervallet
B. Var 3:e eller 6:e år beroende på typ av ventilation i fastigheten
C. Varje år

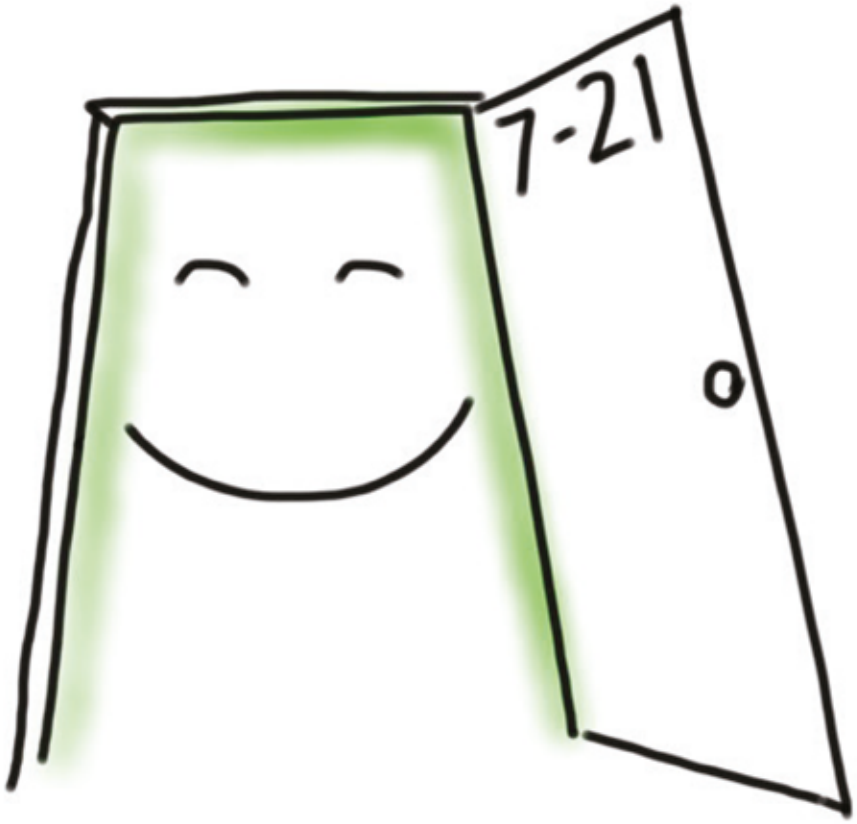
Fråga 8: Vad gäller för ett Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i en förening?

A. Brandtjänsten i respektive kommun ansvarar för detta
B. Gäller inte för bostadsrättsföreningar
C. För att uppfylla kraven som lagen ställer, ska Bostadsrättsföreningen upprätta ett Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) i föreningen

BORÄTT forum
Teknik & energi

FACIT:1B,2C,3A,4C,5A,6C,7B,8C

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

TORBJÖRN LINDSTEDT
Bebyggelseantikvarie och platsutvecklare



KRÖNIKA

Framtiden är i våra händer

I sommar kommer Sveavägen i Stockholm att vara bilfri under vissa helger, och Grönsakstorget i Göteborg kommer att vara ett bilfritt sommartorg under hela sommaren. Ett liknande bilfritt initiativ genomfördes på Fifth Avenue i New York under julhandeln 2023 och New York stad har nu påbörjat 37 nya projekt för att underlätta för invånarna att ta sig runt i staden utan att använda bil. Trenden är tydlig: våra västerländska städer upplever en pånyttfödelse för bilfria gator och platser.

Renässansen för västvärldens bilfria städer började med det danska arkitektkontoret Gehl Architects och ett bilfriare Broadway i New York runt 2008. Bilfria gator minskar inte bara trafik och utsläpp, utan förbättrar också livskvaliteten för både boende och besökare. De skapar mer utrymme för fotgängare, cyklister och uteserveringar, vilket leder till en mer levande stadsmiljö. Det ger också ökad ekonomisk aktivitet för lokala företag.

Att utveckla bilfria stråk och kvarter handlar också om att minska avstånden mellan bostad, arbete, handel och rekreation. I framtidens hållbara idealstad finns arbetsplatser, skolor, grönområden och shopping inom en radie av 15 minuters cykelavstånd från hemmet. Arkitekten och stadsplaneraren Carlos Moreno vid Sorbonneuniversitetet i Frankrike har varit en ledande förespråkare för 15-minutersstaden, med Paris borgmästare Anne Hidalgo som dess starkaste förespråkare.

Business Improvement Districts – en beprövad modell

Ett Business Improvement District (BID) är en samarbetsorganisation med företag, fastighetsägare, föreningar och offentliga aktörer inom ett specifikt geografiskt område. Syftet är att öka tryggheten samt förbättra och lyfta det lokala affärslivet och den allmänna miljön i området. För att uppnå detta samlas extra ekonomiska resurser in från medlemmarna i ett BID, som sedan används för att finansiera olika projekt och tjänster. Dessa syftar till att göra området mer attraktivt och konkurrenskraftigt. Det offentliga svarar för en basnivå, och extra finansieringen från ett BID används för att täcka utgifter för förbättringar som går utöver vad det offentliga kan bekosta. Vår nuvarande regering har tillsatt en utredning som skall presentera förslag på ett nationellt ramverk för platssamverkan under 2025. Här kan en bredare implementering av BIDs i Sverige vara ett resultat.

Hantverkslokaler – en framtida lösning

Digitaliseringen har skapat förändringar i köpbeteenden och lett till butiksdöd och tomma stadskärnor. Regenerativ utveckling och cirkulär ekonomi kan vara svaret på dessa utmaningar. Genom ökad efterfrågan på tjänster kan traditionella yrkesgrupper som skräddare, skomakare och andra hantverkare bli hårdvaluta och fylla tomma butikslokaler med nytt liv och nya flöden av kunder.

Kavla upp skjortärmarna - ta fram nybyggarandan

Platsutveckling handlar till stor del om att skapa levande, pulserande gator och kvarter. Sverige har potential att vara ledande i Norden, men det kräver att vi alla – beslutsfattare, näringsliv och enskilda individer – engagerar oss och arbetar tillsammans. Låt oss ta fram nybyggarandan och kavla upp skjortärmarna genom bilfria 15-minutersstäder, Business Improvement Districts och cirkulär ekonomi. Då kan vi skapa en framtid där vi aktivt förbättrar och utvecklar våra livsmiljöer. Framtidens städer byggs genom beslut som fattas idag och vi har alla ett ansvar att bidra konstruktivt till den utvecklingen. ■

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.

