

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Masthuggsliden

Rangströmsliden

Skepparegången

Klamparegatan

Mattssonsliden

Fyrmästareg

Masthuggets

Vaktmästareg

lostergå

Brf Masthugget – Sveriges största förening

Styrelseenkäten 2024
– ekonomin oroar

Oslomodellen – kan Norge, kan vi

NOMINERA ÅRETS STYRELSE KOSTSAM HYRESGÄST **RIKSBYGGEN VÄGRAR FIXA FEL**
GARAGERENOVERING **GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR** VÄGGLUSHUNDAR

Brf:ens viktigaste tillgång

En väl fungerande och effektiv styrelse är en av bostadsrättsföreningens allra viktigaste tillgångar. Kanske den allra viktigaste. Vi möter mer eller mindre på daglig basis styrelser som står inför utmaningar, både i stort och i smått. Alltifrån hantering av byggfusk, stora renoveringar, svårhanterliga hyresgäster till hantering av avtal, lån och avgifter. I många fall får styrelserna arbeta väldigt hårt, vilket Anki Wallman i brf Ritstiftet 1 berättar mer om i det här numret. Deras garagerenovering har varit väldigt krävande. Läs också om den trilskannde hyresgästen som kostat massor av på både tid och pengar, eller den felaktiga elmätningen.

Flera artiklar speglar de ständiga problemen med både nyproduktion och renoveringar. Brf Ljusglimten fortsätter kampen för att få rätt mot Riksbyggen. Taken som i den tjugiga prospekten glänste av bandvalsad plåt blev till betongpannor under byggnationen.

I förra numret mötte ni en riktigt liten brf, Villa Kilen, nu har vi besökt Sveriges största förening, brf Mashugget som har dubbelt så många anställda som brf Villa Kilen har medlemmar. I vår serie om nyttiga hundar möter vi ett gäng vägg-lusjägare.

Borätt forums stora styrelseenkät presenteras i detta nummer. Den tydligaste trenden är ju att många föreningar har en fortsatt ansträngd ekonomi, men samtidigt visar den att handlingskraften och engagemanget i föreningarna bara växer.

Vi på redaktionen tycker att det är hög tid att lyfta styrelserna i Sveriges bostadsrättsföreningar, därför utlyser vi en tävling – var med och nominera årets bästa brf-styrelse. Läs mer i det här numret och gå in på vår hemsida och nominera en välförtjänt styrelse.



TORBJÖRN JOHANSSON
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

Borätt finns till för er som sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening och därför vill vi veta vad ni vill veta och läsa om, vilka ämnen som är viktiga för er. Tipsa oss på redaktionen@borattforum.se.

Ni vet väl också att som premiummedlemmar kan ni ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet. Ni finner de senaste frågorna på sidan 61.



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH
RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 2 - 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
Sofia Ewerlöf

ANNONSBOOKNING

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](https://instagram.com/boratt_forum)
LinkedIn: Borätt forum
Postadress: Borätt Forum AB,
Pastellvägen 6, 121 36 Johanneshov



**Kan tvättstugan förbättra
ekonomin för en BRF?**

Ja det kan den.

Värmepumpsteknik, minskad energi- och vattenförbrukning och automatisk dosering är bara några av våra innovativa lösningar. Låter det intressant?

Kontakta oss redan idag på
electroluxprofessional.com/se





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

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador
Sanering • Rivning
Fuktkonsult

BELFOR 

020-100 140 • www.belfor.se



INNEHÅLL 2/2024



14/ Bostadsjuristen: Visst har brf:en en framtid

EKONOMI

16/ Arturo Arques: Fullständig belöning till den som aldrig ger upp

20/ Stefan Fölster: I Norge byggs bostäder trots krisen

22/ Sega betalare kan sägas upp

STYRELSE

24/ Styrelseenkäten 2024 - ekonomin är orosmolnet

26/ Förening fick en halv miljon tillbaka

32/ Triskande hyresgäst - dyrt för brf:en

36/ Nominera Sveriges bästa brf-styrelse



INNEHÅLL 2/2024



TEKNIK

- 42/ Oslomodellen stävjar kriminalitet och fusk
- 44/ Är din brf skyldig att reparera gatan?
- 50/ Riksbyggen vägrar rätta byggfel

LIVET

- 52/ Monas vovvar hittar lössen
- 62/ Prima liv i Masthugget
- 67/ Krönika: Öka den biologiska mångfalden

**TIPSA VÅRA
REPORTRAR**

Ring oss på: **0852025208**

BORÄTT
forum

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring. Det har vi gjort sedan 1746.

I snart 300 år har vi hjälpt Stockholms fastighetsägare att sova gott om nätterna med vetskapen att om något händer så har de stans bästa fastighetsförsäkring i ryggen. Vår *Fastighetsförsäkring för BRF* är speciellt framtagen för bostadsrättsföreningar och ger ett komplett skydd mot allt från brand och stöld till skadegörelse och vattenläckor. Finslipad under årens lopp för att alltid ge er rätt skydd i rätt tid.



Erbjudande till Bostadsrättsföreningar i Stockholm

Nu kan alla Stockholms BRF:er beställa hem "Fastighetsvård - för säkerhets skull", helt utan kostnad - en guide med konkreta tips och checklistor som hjälper er att ta hand om er BRF och minimera risken att något händer.

Beställ på brandkontoret.se/brf eller ring **08-545 286 00**



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm
ETABLERAT 1746



FOTO: SKATTEVERKET

Skatteverket hade fel

Alla samfälligheter avregistreras från moms. De tusentals föreningar som har registrerat sig för moms och redan deklarerat står inför förändringar efter Högsta Förvaltningsdomstolens (HFD) beslut. Pia Kjell på Skatteverket ger råd om de kommande stegen.

Pia Kjell betonar att samfälligheter måste avregistreras från momsregistret. Denna process kommer att administreras antingen av Skatteverket själva eller av föreningen om de själva begär avregistrering.

För de föreningar som redan har lämnat in sin deklaration försäkras Pia Kjell att de inte behöver oroa sig.

Skatteverket kommer främst att hantera avregistreringarna och därefter kommunicera hur eventuella revideringar av deklarerat kommer att hanteras.

Angående domarnas påverkan kommenterar Pia Kjell att Skatteverket alltid följer Högsta Förvaltningsdomstolens beslut och i detta fall innebär det att samfällighetsföreningar inte längre

ska vara momsregistrerade. Skatteverket kommer att upphäva sitt tidigare ställningstagande som visade sig vara felaktigt.

Pia Kjell berättar att Skatteverket kommer att ge information om processen på deras webbplats och i deras rättsliga vägledning. ■

08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE



Mycket mer än kyla!



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







Tillfälligt höjt tak för rotavdraget

Regeringen föreslår att taket för rotavdraget tillfälligt ska höjas och att det tillfälligt ska införas separata tak för rot- respektive rutavdraget.

Förslaget innebär att taket för rotavdraget ska vara 75 000 kronor per person och taket för rutavdraget 75 000 kronor per person under 2024. Det ska jämföras med dagens reglering där taket för rotavdraget är 50 000 kronor och det gemensamma taket uppgår till 75 000 kronor. Fram till den 30 juni 2024 får dock högst 50 000 kronor användas för rotavdrag och högst 75 000 kronor sammanlagt för rot- och rutavdrag.

– Sverige befinner sig i ett svårt ekonomiskt läge och byggbranschen har drabbats extra hårt. För att stötta byggbranschen går vi därför fram med ett tillfälligt höjt rotavdrag. ROT-avdraget är en tidigare beprövad konjunkturåtgärd, säger finansminister Elisabeth Svantesson i ett pressmeddelande.

Bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024 och upphöra att gälla vid utgången av december 2024. Förslaget innebär att skatteintäkterna minskar med 960 miljoner kronor 2024. ■



FOTO: ADOBE STOCK

Andrahandsuthyrningen upp nästan 50 procent

Snabbt stigande räntor och inflationen gjorde att andrahandsuthyrningen ökade kraftigt under 2023, enligt Blocket bostad. Stockholm ligger i topp med en ökning på 41 procent, följt av Västerås och Göteborg på 40 respektive 35 procent.

– Vi ser att den massiva ökningen som vi började se under våren 2022 bara fortsätter. Allt fler ser ett behov av att hyra ut för att få ett tillskott till sin privatekonomi, och vi ser också att många hyr ut för att slippa sälja på en fortsatt svajig marknad, säger Fredrik Strömsten, vd på Qasa som också driver Blocket bostad i ett pressmeddelande.

Den ekonomiska krisen har också inneburit att byggandet minskat kraftigt, något som väntas leda till att bristen på bostäder förvärras under kommande år. ■



FÖNSTER OCH FASADMÅLNING



ANDRÉS
MÅLERI

Tel. 0200 58 02 20
www.andresmaleri.se



FOTO: DAGMAR FORNE

Brf tvingas klotter- sanera carport

Klottret syns från E18. Mark- och miljööverdomstolen slår fast att en bostadsrättsförening i Järfälla är skyldig att klottersanera sin carport.

Miljö- och bygglagsnämnden i Järfälla kommun beslutade i maj 2023 att förelägga en bostadsrättsförening i kommunen att sanera klotter och återställa fasaden på föreningens carport inom viss tid. Föreläggandet förenades med ett vite om 40 000 kronor.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, ska byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas. Nämnden hänvisade även till en bestämmelse i detaljplanen. Där framgår att reklam eller annonsering inte får förekomma på carportar mot E18. Länsstyrelsen i Stockholms län upphävde beslutet. Som motivering angavs att 8 kap. 14 § PBL inte kan tolkas som att den innebär en skyldighet för fastighetsägare att hålla byggnader fria från klotter.

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt gick dock på kommunens linje och anser att 8 kap. 14 § PBL är tillämplig när en byggnad har förvanskats genom klotter.

Enligt domstolen har klottret fått en förhållandevis stor omgivningspåverkan eftersom carportfasaden är väl synlig från E18. Vidare utgör klottret en avvikelse från den planbestämmelse som nämnden har hänvisat till i sitt beslut. Domstolen upphävde dock kommunens beslut om vite. ■



Hej då papperskvitton!

Regeringen föreslår att kravet på att ursprungligt räkenskapsmaterial ska bevaras under viss tid tas bort enligt uppgifter på Regeringskansliets hemsida. Det innebär att räkenskapsmaterial som kommer in till eller upprättas av ett företag i pappersform inte ska behöva bevaras om det digitaliseras. Förhoppningen är att förslaget ska innebära förenklingar och stora kostnadsbesparingar, enligt beräkningar 3,9 miljarder kronor årligen, för företagen. De nya reglerna förväntas träda i kraft 1 juli 2024.

– Vi har arbetat hårt för en modernisering av bokföringslagen och förenklingar för landets företagare, men inte alltid fått gehör för våra idéer. Därför är det väldigt glädjande att regeringen nu går på vår linje genom att lägga detta förslag, säger Therese Andersson, auktoriserad revisor och affärsområdeschef Medlem på FAR till tidningen Balans. ■

GR
AVLOPPSRENSNING



Underhållsspolning

Genom att underhållsspolast 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 högttryck.

Företaget har dygnet runt jour.

30 års verksamhet
1993 - 2023

AAA
© Dun & Bradstreet

Företaget är ISO certifierade
ISO 9001 - 14001 - 45001

STVF
Svevia

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 kvaliteten 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

K | **KOMPETENS**
PLÅTSLAGERI

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



David Frykman, VD



Läs mer här

Möt våren med Borätt forum i Uppsala och Göteborg



Under april bjuder vi in brf-styrelser till två inspirerande styrelsekvällar i Uppsala och i Göteborg. Två kvällar fyllda av givande samtal, kunskapsutbyte och möjligheten att knyta nya värdefulla kontakter. Under kvällarna kommer vi servera tilltugg och förfriskningar i en avslappnad atmosfär. Du får en unik chans att träffa oss på Borätt forum och våra partners och ta del av de senaste insikterna inom bostadsrättsvärlden.

UPPSALA

Datum och tid: 2024-04-11, kl. 17:00 till 19:00

Plats: Hotell Uplandia, Dragarbrunnsgatan 32

Borätt forums experter inom områdena juridik, ekonomi, energi & teknik kommer att vara på plats. Kvällen är en unik chans för styrelsen att träffa alla experterna samtidigt och få svar på era frågor.

Dessutom finns ett antal av Borätt forums partners också på plats. De representerar en mängd olika branscher: Fastighetsförsäkringar, bygg, måleri, fastighetskonsulter, digitala låssystem, laddstolpar, avfallshantering, relining, inglasning av balkonger med flera. Kom och ställ era frågor.

Styrelsekvällarna är kostnadsfri för brf-styrelser men du behöver göra en föransökan på ansokan@borattforum.se eller på vår hemsida borattforum.se.

GÖTEBORG

Datum och tid: 2024-04-18, kl. 17:00 till 20.45

Plats: SEB:s lokaler på Östra Hamngatan 24

Tillsammans med vår partner SEB bjuder vi in dig och din styrelse till en kväll med kunskap i fokus tillsammans med Borätt forums partners. Vi firar också att Borätt forum fyller 40 år.

Den här kvällen bjuder vi in alla styrelser kostnadsfritt för att fira tillsammans med oss! Därför blir det överraskningar utöver det vanliga och en kväll att minnas med mat och dryck.

BORÄTT
forum



HD fastställer deras grupptalan – en delseger

Det blev en seger för grupptalan för de som tecknat förhandsavtal i bostadsrättsföreningen Sjöbris 1 i Västerås – efter 20 månaders kamp mot byggjätten JM.

Enligt HD finner de inte skäl att ändra beslutet att tillåta grupptalan. Än är förhandstecknarna inte i mål nu ska sakfrågan ”om deras rätt att frånträda förhandsavtalen” ta sin början i tingsrätten.

– Jag kommer att kontakta tingsrätten och begära att målet sätts ut till muntlig förberedelse så fort som möjligt, säger advokat Per Odelling, Mälaradvokaterna AB i Västerås.

Per kommer också att framställa ett förslag till förlikning till motparten att man återbetalar förskottet om 100.000 kr jämte ränta på beloppet till de tolv personerna som ingår i gruppen.

Grupptalan är en speciell form av rättstalan där en person utan fullmakt representerar en grupp av människor som har gått samman.



BILD: VÄSTMANLANDS LÄNS TINGSRÄTT

Målet med grupptalan är att minska kostnaderna både för parterna och för staten genom att flera anspråk kan behandlas i en och samma rättegång. En av de främsta fördelarna med grupptalan är att den ger fler människor möjlighet att få sina tvister prövade av domstolen.

Vad betyder det här för er och hur många är ni kvar nu?

– Jag hoppas att det går fort. Tingsrätten är väl medvetna om vårt fall och det kommer att tas upp när det finns utrymme, säger Jan Santaniemi, en av förhandstecknarna.

Om JM överklagar tingsrättens beslut?

– Om JM kan överklaga det beslut som tas i tingsrätten om frånträdet då börjar det likna löjets skimmer från JM:s sida. Nu har de fått på tassan från tre instanser tingsrätten, hovrätten och Högsta domstolen vad gäller grupptalan. Jag ser frånträdet från våra förhandsavtal som en ”icke-fråga” JM har själva sagt upp förhandsavtalen eftersom de vill sälja om lägenheterna men vi får se, säger Jan.

Får ni tillbaka handpenningen nu?

– Det är ett av kraven inklusive ränta på handpenningen om vi får frånträda förhandsavtalen. ■

Fotnot: Bostadsrättslagen ger en tecknare av förhandsavtal rätt att frånträda avtalet vid en väsentlig kostnadsökning (avgiften). I det här fallet handlar det om 37–42 procents kostnadsökning

Problem med fukt?

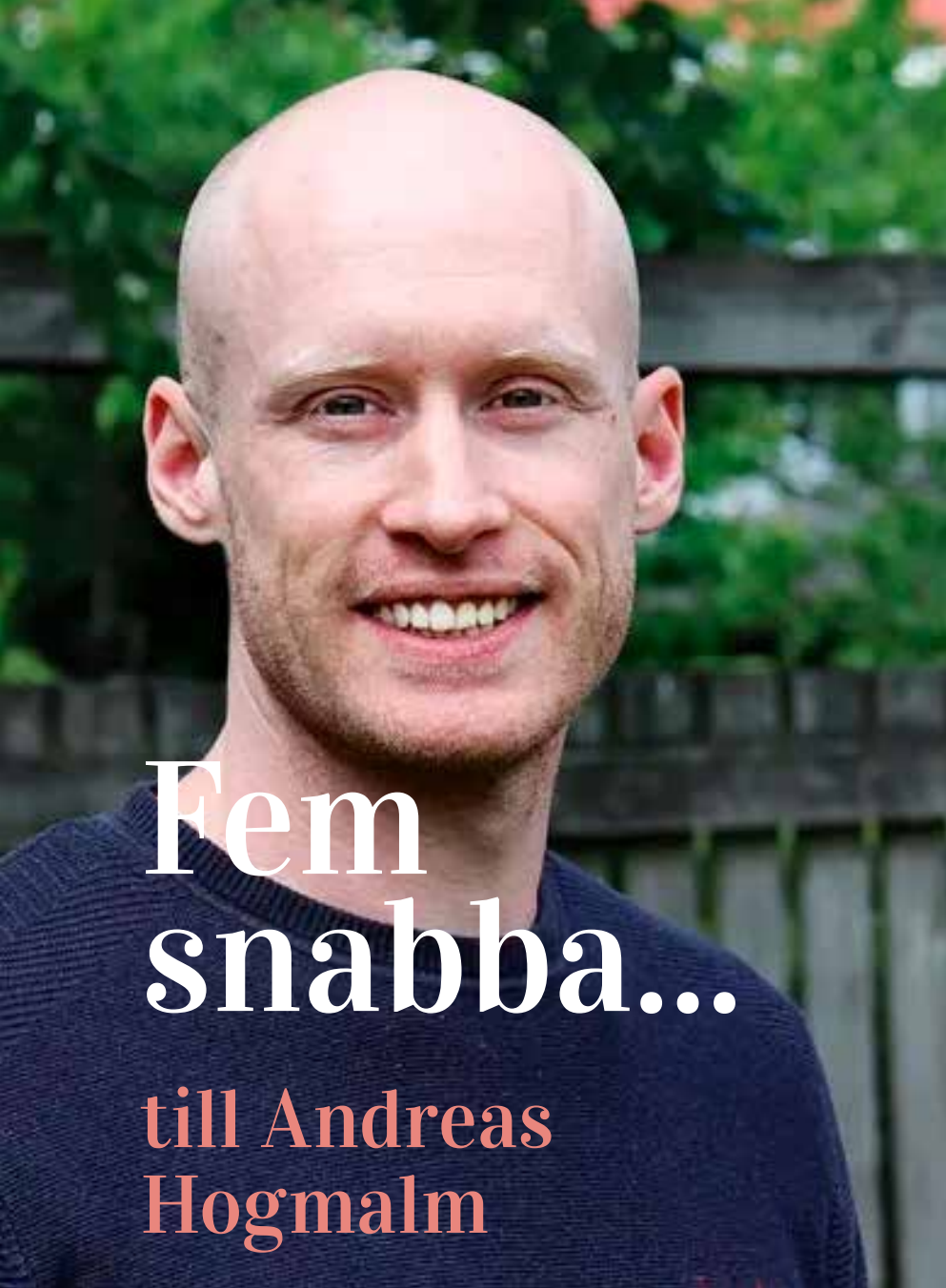
Tag hjälp av en SBR godkänd Teknisk Specialist

När du inte vill chansa.



BYGGINGENJÖRERNA

sbr.se



Fem snabba... till Andreas Hogmalm

Andreas Hogmalm är bostadsjurist och utvecklingsansvarig på bostad- och ekonomisajten "Ekonomifokus". Han är en av delägarna i Hojjo Sverige AB som driver sajten med cirka 200 000 besökare i månaden.

Hur ska man öka bostadsbyggandet tror du?

–Byggandet av nya villor och bostadsrätter sköter marknaden bra själv enligt mig. Just nu är efterfrågan låg på grund av höga räntor och svag konjunktur men när det vänder kommer efterfrågan tillbaka. Det vi behöver är framför allt att öka byggandet av hyresbostäder med "överkomliga hyror". Här är två exempel på reformer som skulle göra det mer fördelaktigt att investera i hyresrätter: införa en lägre moms på bostadshyra och slopa fastighetsskatten på hyreshus.

Har bostadsrätten överlevt sig själv som boendeform?

–Nej det tycker jag absolut inte. Bostadsrätten är en väldigt bra boendeform men det borde finnas ett striktare regelverk kring bostadsrättsföreningarnas ekonomi och underhåll. Det finns många misskötta bostadsrättsföreningar som skulle behöva professionell hjälp med ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Jag skulle dessutom vilja se ett striktare regelverk kring belåning i nya bostadsrättsföreningar. I nuläget kan stora lån läggas i bostadsrättsföreningar vid nyproduktion för att hålla nere priserna på bostadsrätterna vid upplåtelse. Okunniga bostadsköpare som inte förstår hur belåning i en bostadsrättsförening fungerar luras att tro att bostadsrätten är billigare eftersom priset är lägre. De förstår inte att man som bostadsrättsinnehavare även tvingas betala räntekostnaderna för bo-

”

Jag skulle dessutom vilja se ett striktare regelverk kring belåning i nya bostadsrättsföreningar"

stadsrättsföreningens lån. Det har många bostadsrättsköpare fått lära sig den hårda vägen nu när räntorna stigit snabbt och kraftigt varpå många bostadsrättsföreningar tvingats höja avgifterna.

Vad tror du om bostadsmarknaden inom den närmaste framtiden?

– Jag tror att Riksbanken kommer att sänka styrräntan under våren/sommaren 2024 vilket leder till fallande bolåneräntor. Det stabiliserar bostadsmarknaden och gör att efterfrågan kommer tillbaka och möter utbudet och då kommer bostadspriserna att stabiliseras. Detta under förutsättning att lågkonjunkturen inte blir betydligt djupare än väntat och att arbetslösheten skenar. Jag tror att bostadspriserna kommer att stiga med 1-5 procentenheter i Sverige under 2024.

Förhandsavtalen är döda på marknaden som brf-världen byggde på tidigare. Vad tror du kommer i stället?

–Vi tror inte att förhandsavtalen är döda. Just nu vill väldigt få skriva under ett förhandsavtal och vänta 1-2 år på tillträde eftersom det är osäkert om vart räntor och bostadspriser ska ta vägen. När efterfrågan återhämtat sig på bostadsmarknaden tror vi att nyproduktionsköparna återigen kommer att teckna förhandsavtal i samma utsträckning som tidigare.

Vad tycker du är den viktigaste frågan för politikerna att ta tag i nu?

– När det gäller bostadspolitik tycker jag att det viktigaste är att genomföra reformer som gör att byggandet av nya hyresbostäder ökar och att hyrorna sätts till överkomliga nivåer. För att öka byggandet av dessa finns en rad åtgärder att införa. Man behöver göra det mer attraktivt att bygga och investera i hyresbostäder. Med nuvarande bostadspolitik är det mer lönsamt att bygga bostadsrätter än hyresrätter. ■



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 ägna er åt andra viktiga saker. Och framförallt, vilja sitta kvar i styrelsen en period till.



VVS



EL



VENTILATION



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



Fullständig belöning till den som aldrig ger upp

Att sitta i en styrelse innebär en hel del jobb och ansvar men också många fördelar. Du lär dig mycket om en bostadsrättsförenings ekonomi, teknisk förvaltning och hur efterfrågan på bostadsrätter utvecklas över tid.

Ett ämne som ofta underskattas med att sitta i en styrelse är den erfarenhet man får av att förhandla med olika företag, leda och fördela arbetet i en styrelse och kommunicera med föreningens medlemmar. Det är kunskaper av stort värde i yrkeslivet. Har du tid, lust och kunskap är rådet till alla som bor i en bostadsrättsförening att anmäla sitt intresse till valberedningen eller styrelsen och säga att man är intresserad av att sitta i föreningens styrelse. Idag finns en hel del litteratur för självstudier för den som vill lära sig mer om hur man sköter en bostadsrättsförening. Det finns också en hel del kurser och utbildningar som är prisvärda. Men att sitta i en styrelse och få göra hantverket går inte att ersätta med självstudier.

Inte sällan erbjuder ekonomiska förvaltare både utbildning och kurser i hur man förvaltar en bostadsrättsförening. Det är bra och är något som borde utnyttjas mer av föreningarna och styrelserna. Ett ämne som sällan eller aldrig tas upp i utbildningarna är vilket ansvar som följer av att sitta i en styrelse och att ett styrelseuppdrag är ett förtroendeuppdrag. Det tycker jag är synd, för om fler var införstådda med vilket ansvar som följer av att sitta i styrelsen och att det är ett förtroendeuppdrag hade det inte sett ut som det gör idag i många föreningar. Stora systematiska underskott, för lågt sparande, för långa avskrivningstider och ett kortsiktigt tänk för att gynna den egna plånboken är tyvärr inte ovanligt idag. Det var det förr. Förr var det en självklarhet att inte driva en förening med underskott och en hederssak att inte lämna ifrån sig föreningen i ett sämre ekonomiskt skick än när man tillträdde. På sikt hotar detta marknaden för bostadsrätter. Jag skulle inte bli förvånad om det i framtiden kommer att byggas fler ägarlägenheter på bekostnad av antalet bostadsrätter om detta inte förändras. Fler bostadsutvecklare men också konsumenter börjar också se fördelarna med ägarlägenheter.

Ska bostadsrättsföreningar förbli lika populära och självklara på den svenska bostadsmarknaden i framtiden krävs att fler föreningar och styrelser tar sitt ansvar och sitt förtroendeuppdrag

på allvar. Då går det inte att driva föreningen med underskott, strunta i att spara för framtida reparationer, underhåll och renoveringar. I framtiden kommer också kraven på styrelsen att öka. Det kommer krävas mer kunskap om hur man driver en bostadsrättsförening kostnadseffektivt och hur man marknadsför föreningen mot befintliga och framtida medlemmar, mäklare och banker. Med ökade krav på redovisning av föreningens ekonomi och med erfarenheterna av hög inflation och stigande bolåneräntor färskt i minnet har fler insett värdet av att ha koll på en bostadsrättsförenings ekonomi. Det positiva är att vägen till en god ekonomi är både kortare och enklare än vad många tror men för att förstå det krävs ökade kunskaper. Kunskaper som kan göra stor skillnaden både för din och föreningens plånbok.

En bostadsrättsförening som täcker sina kostnader över tid och som har ett tillräckligt sparande för framtida underhåll kommer att ha de lägsta årsavgifterna i framtiden. Och som vi alla vet innebär låga avgifter högre marknadspriser. Men för att nå dit krävs lite uthållighet, en tydlig strategi och förmågan att förmedla värdet av en sund och hållbar ekonomi till föreningens medlemmar. Det sistnämnda är något som inte sällan brister. Och om så är fallet gäller det som styrelse att skaffa sig mer kunskap, kämpa vidare och aldrig ge upp, eftersom fullständig belöning och respekt får man bara om man aldrig ger upp. ■



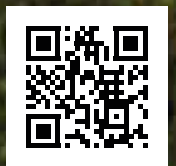
ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas
privatekonom



iLOQ

Förändrar
ditt sätt att leva
för alltid

iLOQ är marknads-
och teknikledande
inom digital
accesshantering.



[iLOQ.com](https://iloq.com)

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

Hävning av entreprenadkontrakt

Är entreprenören väsentligt försenad i utförandet av arbetet eller skiljer sig utförd del av entreprenaden i väsentligt hänseende från vad kontraktet föreskriver? Då kan det föreligga grund för hävning av entreprenadkontraktet.

Området entreprenadrätt är i Sverige inte reglerat av någon specifik lagstiftning. I stället avtalar parterna i en entreprenad vanligen om att något av byggbranschens standardavtal AB 04 eller ABT 06 ska tillämpas. Det vanligast förekommande avtalet när en bostadsrättsförening är part i en entreprenad är ABT 06. Det är därför detta avtal som utgås ifrån i denna krönika.

Parts rätt att häva entreprenadkontraktet

I ABT 06 kap. 8 §§ 1 och 2 föreskrivs situationer som utgör giltiga hävningsgrunder. Både beställaren och entreprenören har under vissa förutsättningar rätt att häva kontraktet. En hävning av entreprenadkontraktet innebär att kontraktet bryts. Eftersom bostadsrättsföreningar är beställaren i ett entreprenadkontraktförhållande kommer grunder för beställarens rätt att häva entreprenaden att behandlas.

Om bostadsrättsföreningen står i begrepp att häva entreprenadkontraktet är det av största vikt i förväg överväga om man har rätt att göra just detta. En hävning som sker utan giltig grund kan nämligen leda till kostsamma följder för bostadsrättsföreningen i form av skadeståndskrav från motparten.

Endast återstående arbete kan hävas

En grundprincip vid hävning av entreprenadkontraktet är att det endast är återstående arbeten som kan hävas. Det är således inte möjligt att häva kontraktet avseende arbete som redan blivit utfört av entreprenören.

Situationer som kan föranleda grund för hävning

En situation som torde utgöra ett av de vanligare skälen till att en bostadsrättsförening häver entreprenadkontraktet är att arbetet blivit försenat. För att en giltig hävningsgrund ska föreligga på grund av försening krävs dels att förseningen är så pass allvarlig att det är uppenbart att entreprenaden inte kommer kunna färdigställas inom rätt tid. Vidare gäller detta endast under förutsättning att förseningen inte beror på någon omständighet som berättigar till tidsförlängning. Utöver detta

krävs även att förseningen av färdigställandet skulle innebära väsentlig olägenhet för bostadsrättsföreningen. Detta föreskrivs i ABT 06 kap. 8 § 1 p. 1. Vikten av att olägenhet är just väsentlig går inte att nog betona i sammanhanget.

Ytterligare en situation där hävning av entreprenadkontraktet kan komma att bli aktuell är i det fall utförd del av entreprenaden skiljer sig väsentligen från ett kontraktensligt utförande och avhjälpande av detta inte sker utan dröjsmål efter erinran från bostadsrättsföreningen, det vill säga meddelande gällande att avhjälpande ska ske. Hävningsgrunden återfinns i ABT 06 8 kap. 1 § 3 p.

Tips när hävning diskuteras

Innan hävning av ett entreprenadkontrakt är det viktigt att ni först utrett att det föreligger giltig grund för hävning. Sker hävning utan giltig grund föreligger risk för att ni får betala skadestånd. Utöver detta är det viktigt att ni tänker på formkravet avseende att hävningen ska ske skriftligt och utför hävningen i enlighet med detta.

Skriftlighetskravet gäller såvida ni, parterna emellan, inte kommit överens om att göra avsteg från ABT 06 i detta avseende, vilket är fullt tillåtet till följd av den avtalsfrihet som råder. Överväg noga de för- och nackdelar som följer av hävningen och ta gärna juridisk hjälp när ni vill häva ett entreprenadkontrakt. ■



ANNA ÖSTER
Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB

**Inte intresserad av att
betala för att andra ska få
elbilsladdare i din BRF?**



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



Läs mer på www.elaway.io/se

Elaway

I Norge byggs bostäder trots krisen

I Norge råkar bostadsbyggandet ut för en snuva, medan det blir tvärnit i Sverige. Enligt prognosen från Euroconstruct ökar antalet byggda bostäder i Norge med 8 procent mellan 2022 och 2026, medan det halveras här. Sveriges bostadsbyggande brukar åka berg- och dalbana medan Norges puttrar på i jämnare och snabbare takt.

Normalt byggs endast hälften så många bostäder i Sverige som i Norge i relation till befolkningen, med undantag för en kortvarig lägenhetsboom 2016–2022 då vi tillfälligt kom ikapp Norge.

Konjunkturen förklarar inte skillnaden. Inflationen var skenbart något lägre i Norge eftersom ett elpristak infördes. Vi svenskar fick i stället ersättning i efterhand som inte syntes i inflationssiffran. De norska räntorna har höjts ungefär som de svenska. Många norrmän har liksom svenskar korta bindningstider på lån. En viktig skillnad är måhända att de som är mer osäkra om sin ekonomi där kan få upp till 20 års bunden ränta utan att avkrävas orimlig ränteskillnadsersättning ifall de byter bostad.

Däremot finns stora skillnader i bostadspolitiken. Norge subventionerar inte mycket mer, men väl annorlunda. Ungas bosparande är gynnat och det finns förmånliga lån till hushåll med låg inkomst som har svårt att få vanliga banklån. Hyresboende ses endast som ett "livsfasfenomen" för vilket hushåll med låga inkomster kan få stöd. De allra flesta köper ägarlägenheter.

I Norge köps mark på marknaden i stället för genom kommunala markanvisningar. Det finns inget kommunalt planmonopol eller planprocess. I stället bygger det norska systemet på fri initieringsrätt för detaljplan, och rätten att utarbeta detaljplan (för personer med licensierad kompetens). Den som har föreslagit planen förhandlar direkt med kommunens planmyndighet. Byggherren lägger fram förutsättningar för genomförandet av projektet redan vid det första mötet med kommunen. Om den som initierar detaljplanen har sett till att den är i samklang med övergripande planer och riktlinjer ska kommunens behandling följa specificerade tidsfrister. Dessa infördes för trettio år sedan för att lindra fördyrande risker som det dåvarande plansystemet innebar. Beslut om förslag till detaljplan skall till exempel ta max 12 veckor. I Sverige tar det

i snitt 2,5 år och ibland mer än 10 år. Eftersom miljöbalken och plan- och bygglagen gäller parallellt bollas frågor sedan mellan kommuner och länsstyrelser.

Det svenska planmonopolet är fullt av ideologiska och politiska tolkningar om vad som är en lämplig bebyggelseutveckling, där kommuner postulerar en mängd egna krav som dessutom kan ändras under processens gång, naturligtvis utan tidsfrister. Att efterfrågan och utbud ska mötas på bostadsmarknaden anses inte särskilt relevant. Allt detta gynnar stora byggherrar som kan vänta ut politiken och överklaganden. För den riskhanteringen måste de naturligtvis ta betalt, och försöka att minska riskerna genom att sälja lägenheter innan byggstart. Inför en konjunktursvacka avvaktar då bostadsköpare hellre än att teckna ett bindande kontrakt med ett byggföretag eller en nybildad bostadsrättsförening som kan få problem. Därför blir det berg- och dalbana i Sverige.

Ingen kan hävda att stadsplaneringen, miljöhänsynen eller bostadsetetiken är sämre i Norge. Ändå driver inget svenskt parti någon större ändring i den svenska modellen, utom i ett avseende. Det ligger nu ett förslag att kräva mer rimlig ränteskillnadsersättning av svenska banker som kan göra det lättare för svenskar att ta bundna lån med längre löptider. ■



STEFAN FÖLSTER
Nationalekonom, debattör och författare

The SBAB logo is located in the top right corner. It consists of the word "SBAB" in a bold, black, sans-serif font, followed by an exclamation mark. The exclamation mark has a small orange dot at its base. The background of the entire page features several large, overlapping orange circles and a horizontal bar at the bottom, creating a modern, abstract design.

Klart att brf:en ska ha ett tryggt sparkonto!

Dessutom schysst ränta, fria uttag och utan avgifter för föreningen. Öppna sparkonto på sbab.se.

Insättningsgaranti gäller*

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

Så kan brf hantera sega betalare

Att inte betala sin avgift till föreningen i tid innebär i praktiken att medlemmen lånar pengar av sina grannar utan att fråga. En bostadsrättsförening är inte en bank och kan därför inte agera kreditgivare mot sina medlemmar.

TEXT: ULRIKA NORLIN FOTO: ADOBESTOCK



Imånga bostadsrättsföreningar finns återkommande problem med sena inbetalningar av avgiften. I normala fall skickar bostadsrättsföreningen en påminnelse och därefter ett uppdrag till inkassobolag ifall inte heller påminnelser betalas inom rätt tid.

Men vad händer när inte heller inkassokravet betalas?

Det finns då möjlighet att gå vidare med rättslig åtgärd mot medlemmen. En vanligt förekommande åtgärd är uppsägning av bostadsrätten på grund av obetalad avgift. Obetalad avgift är en förverkandegrund enligt Bostadsrättslagen.

I en sådan uppsägning ges medlemmen möjlighet att återvinna sin bostadsrätt genom att betala skulden före ett visst datum. Men om betalning ändå inte sker inom rätt tid har bostadsrättsföre-

ningen möjlighet att verkställa en tvångsförsäljning av bostadsrätten.

Om styrelsen har för avsikt att verkställa tvångsförsäljning bör bostadsrättsföreningen parallellt med uppsägningen även ansöka om ett betalningsföreläggande hos Kronofogden så att skulden kan fastställas och anmälas till tvångsförsäljningen.

En medlem som blir uppsagd på grund av obetalad avgift brukar normalt skaffa medel för att betala skulden inom återvinningsfristen för uppsägningen för att inte förlora sin bostadsrätt i tvångsförsäljning.

Men hur ska styrelsen hantera en medlem som sätter i system att försumma sina inbetalningar och betalar avgiften först när uppsägningen kommer?

Om en medlem segar med betalning

upprepade gånger kan det vara grund för förverkande även om den senaste skulden är betald.

Då kan det vara möjligt för föreningen att driva ett ärende till Tingsrätten och åberopa omfattande betalningsförsummelse trots att tidigare skulder nu har betalats.

Det är då viktigt att föreningen kan påvisa att medlemmen trots formella varningar inte har rättat sig.

Men om bostadsrättsföreningen har skickat fler än en sådan varning på ett formellt riktigt vis och dokumenterat ärendet korrekt så finns det goda grunder att bygga ett fall för föreningen att ta till Tingsrätten med målsättningen att skilja medlemmen från sin bostadsrätt. ■



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

DMTAK 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 DMTAK 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 DMTAK har hög teknisk kompetens, varje vecka under pågående arbete inspekteras de kvaliteten enligt vår 147 punkters checklista och egenproducerade instruktionsvideos där vår exakta standard visas i detalj. På så vis uppnår vi alltid 100 % DMTAK-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

” Positiv trend när det gäller rekrytering till styrelser”

”

Nästan varannan brf är drabbad av byggfel”

Styrelseenkät – ekonomisk o

För fjärde året i rad har vi på Borätt Forum genomfört vår stora styrelseenkät. I år svarade 130 föreningar på frågor om avgifter, underhållsplan, investeringar, rekrytering till styrelsen, it-skydd och mycket annat. Sett över åren var skillnaderna större mellan 2022 och 2023, men vissa saker sticker ut. Mer än 60 procent av brf:erna anser att det är mycket eller väldigt mycket påverkade av det rådande ekonomiska läget. En ökning med 20 procentenheter.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

Ekonomin är inte oväntat den stora stötestenen även i årets enkät. Det är den totalt dominerande framtidsfrågan och många föreningar upplever föreningens ekonomi som ansträngd. 2021 var det färre än var tionde förening som oroade sig. I dag är det 6 av tio. Dock har antalet föreningar som planerar höja avgifterna planat ut, även om varannan förening har det på agendan för 2024.

Den ansträngda ekonomin har också tårt på lusten till klimatsmarta investeringar som går ner från 46 till 38 procent. Solceller har dock blivit populärare

samtidigt som laddstolpar faller tillbaka. Samtidigt menar nästan hälften av föreningarna att de gjort någon form av energieffektiviserande åtgärd det senaste året. Alternativen är ju många. Övriga renoverings/underhållsprojekt påverkas inte i samma utsträckning, 80 procent av föreningarna påverkas inte alls eller i en mindre utsträckning. Men bland kommentarerna döljer sig en viss oro.

”Nödvändiga, planerade renoveringar görs annars ligger vi lågt”, ”Det tär på likviditeten”, ”Vi hoppas att inte oplanerade stora grejor dyker upp”.

Den sista kommentaren leder oss in på frågan om teknisk underhållsplan. Antalet brf:er som har en plan som sträcker sig minst 50 år fram i tiden har nästan fördubblats sedan vår första enkät 2021, från 18 till 34 procent. Räkna vi in de som har en plan som sträcker sig minst 15 år framåt så landar vi på 70 procent av alla föreningarna.

Om vi vänder blicken mot styrelsen, stämman och föreningarnas aktiviteter, kan vi se att en positiv trend när det gäller rekrytering till styrelser. 2021 tyckte 70 procent att det var svårt, mycket svårt eller nästan helt

” Solceller har blivit populärare samtidigt som laddstolpar faller tillbaka”

” Sex av tio föreningar anser att ekonomin är ansträngd eller mycket ansträngd”

” Nödvändiga, planerade renoweringar görs annars ligger vi lågt”

en 2024 ro

omöjligt att få in nya styrelsemedlemmar, i år det 55 procent. Kanske en ljusning är i sikte? Antalet närvarande på stämman ligger ganska still. När det gäller aktiviteter utöver städdagar så är kreativiteten hög. Film- och bokkvällar, fester av alla de slag, quiz, glöggmingel, pubaftnar, golftävlingar, bowlingmästerskap och nyinflyttarmöten är några exempel. Den nödvändiga uppdateringen av stadgarna i och med den uppdaterade bostadsrättslagen, vars sista delar trädde i kraft i år går också framåt. 2023 var det knappt var tredje som genomfört denna, i år har närmare 60 procent gjort detta.

Lusten till vidareutbildning är kvar på ungefär samma nivå, 40 procent planerar vidareutbildning. Vilket ju rimligtvis är en bra föresats med tanke på att det inte blir mindre komplext att hantera en brf framöver. Fler föreningar använder appar, närmare 30 procent. Men när det gäller IT-skyddet för fastigheten är det fortfarande en majoritet som helt enkelt inte vet något om detta.

Några frågor var nya i årets enkät, inte minst då det gäller digitalisering

och AI. På frågan om man diskuterar digitalisering och AI på styrelsemötena var det nästa 20 procent som kryssade i svarsalternativet – ”Ja, det är en stående punkt i vår långsiktiga planering”. 12 procent menar också att de aktivt arbetar med att föra in ny teknik i huset och att man vill ligga i framkant.

Andra nya frågor handlade om skyddsrum, systematiskt brandskyddsarbete och byggfusk. Tyvärr har var sjätte förening drabbats av stora byggfel och ytterligare närmare 40 procent av mindre fel. Varannan förening är alltså drabbad. Ytterligare en anledning för oss på Borätt forum att jobba vidare med att belysa frågan och få en förändring till stånd. Glädjande nog bedrev 85 procent av föreningarna ett systematiskt brandskyddsarbete, merparten på egen hand, 12 procent hade valt att ta in externa resurser. 30 procent av föreningarna hade skyddsrum, men den siffran är ju väldigt avhängig åldern på husen.

På den öppna frågan ”vad är det bästa styrelsen har gjort?” finns många gemensamma svar som handlar om ekonomiska

frågor, investeringar och underhåll och renoweringar. Ett axplock från kommentarsfältet: ”Vi har tagit kontroll över vår nya förening”, ”rörelsestyrd belysning överallt”, ”lyckats minimera kostnaderna”, ”fått igenom massor av garantiärenden och sparat många miljoner åt föreningen” och ”jobbat med att få rätt nivå på hyrorna i affärslokalerna och se till att de justeras vid omförhandlingar”.

Rent övergripande visar vår styrelseenkät och inte minst alla kommentarer att det finns väldigt mycket engagemang, kunskap, ambitioner och, de tuffa tiderna till trots, tillförsikt i Sveriges bostadsrättsstyrelser. Ett varmt tack till alla er som deltagit i vår enkät. Vi hoppas också att fler ska delta i vår styrelsepanel, vi behöver ständigt nya medlemmar för att hålla den i gång. Allt för att vi ska bättre veta vad som är viktigt, relevant och angeläget för Sveriges alla bostadsrättsföreningar. Så anmäl er gärna till vår styrelsepanel via vår hemsida – borattforum.se. ■

Nästan en halv miljon tillbaka på elräkningen

I slutet på 2022 löpte brf Åsöterrassens fasta elavtal ut. Styrelsemedlemmen Fredrik Lekström tittade då närmare på föreningens elförbrukning över dygnet, timme för timme. Till sin förvåning såg han att föreningen hade en extremt hög elförbrukning tidigt på morgonen. Det var upprinnelsen till att föreningen skulle få tillbaka närmare en halv miljon på elräkningen.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Det var ju tur att vi började undersöka det här, annars hade det ju inte varit någon som kommit på detta, säger han.

Han berättar hur man tog upp den onormala förbrukningen i styrelsen. Där sa någon att den skyhöga förbrukningen sammanföll med när bageriet i huset bakade inför dagen. De tittade på statistiken för perioden då bageriet hade sommarstängt och såg att elförbrukningen då föll ner till normal omfattning. – Vi kontaktade bageriet, fick se deras avtal och fakturor. De betalade för den el de förbrukade. Allt var i sin ordning.

Så var förbrukades all denna extra el? Föreningen bad sin förvaltare att göra en utredning.

– Vi tog dit en elektriker som undersökte det hela, berättar Jacob Bellstam, förvaltare på Storholmen. Det konstaterades ganska snabbt att elen var felkopplad. Den mätare som satts upp för bageriet var seriekopplad med föreningens mätare. Elen debiterades först hos bageriet, sedan igen hos föreningen.

– Detta hade pågått i minst tio år kanske längre, säger Fredrik Lekström. Det motsvarade ungefär 30 procent av vår totala elförbrukning i föreningen.

Förvaltaren såg till att elen kopplades om och sedan var det dags att försöka få tillbaka allt som betalats extra under tio år. Dels den rörliga delen i elnäsavtalet, dels den faktiska elförbrukningen från Fortum. Något som skulle visa sig inte var helt enkelt.

– Ellevio gjorde det här bra, säger Jacob Bellstam. De kunde räkna ut föreningens extrakostnad genom att stämma av mot bageriets elförbrukning och levererade ett gediget underlag. Och en tid senare fick föreningen tillbaka 235 000 kronor från Ellevio.



Fredrik Lekström är nöjd över att få tillbaka allt de felaktigt betalt in till Ellevio och Fortum.



I över tio års tid hade brf Åsöterrassen betalt extra för sin el. Extrabeloppet motsvarade cirka 30 procent av den totala elförbrukningen i föreningen.

Fortum menade på att så fort underlaget var klart och Ellevio gjort sitt så skulle föreningen få ersättning för elen. Men här blev det mer komplicerat. Nu började vad det skulle visa sig en lång kamp med Fortum.

– När jag kontaktade Fortum fick jag bara prata med kundtjänst. De berättade i sin tur att ärendet låg hos en avdelning som hette Mätvärden. Under de följande veckorna kontaktade Jacob Bellstam kundtjänst en eller ibland flera gånger i veckan utan att få något besked om när ersättningen skulle betalas ut.

– Det var totalt omöjligt att få prata med någon från avdelningen Mätvärden, berättar han. Han möttes av samma besked från kundtjänst om och om igen. Ursäkterna staplades på varandra och utlovade löften om besked bröts gång på gång. Han var tvungen att skärpa tonen.

– Jag sa till dem att vi kommer att behöva rikta ett skadeståndsanspråk till er från föreningens sida, för mitt arbete kostar ju pengar för föreningen, säger han. Det är ju orimligt att jag ska behöva lägga ned all denna tid på detta.

Men trägen vinner. I slutet på november, drygt åtta månader efter den första kontakten, presenterade Fortum ett underlag på vad de skulle betala ut. Strax innan jul 2023 kom pengarna, 180 000 kronor, in på brf Åsöterrassens konto.

Fredrik Lekström är nöjd över att få tillbaka allt de felaktigt betalt in till Ellevio och Fortum.

–Det var ju varken Ellevios eller Fortums fel, så det är schysst att de betalade tillbaka. Problemet orsakades ju av elektrikern som satte in mätaren till bageriet, säger han.

Och den knappa halva miljonen är förstås ett välkommet till skott i föreningskassan. För att inte tala om den 30-procentiga sänkningen av den årliga elräkningen.

–Vilken vi nu har sänkt ytterligare med tio procent genom att byta ut all belysning till LED-belysning, avslutar han. ■



Styrelsen kontaktade bageriet, fick se deras avtal och fakturor. De betalade för den el de förbrukade. Allt var i sin ordning.

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 medlemskapet 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



Läs mer om **Premium PLUS+**
på nästa sida

Stöd och rådgivning alltid till hands

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

JURIST

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

ENERGI- & TEKNIKKONSULT

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

EKONOM

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

Premium PLUS+ ett fast pris per år

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



Intresseanmälan - Premium PLUS+

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

Namn:

Förening:

Adress:

Mail:

Antal lägenheter:

Postnummer:

Telefon:

Intresseanmälan är ej bindande.



Läs mer om **Premium PLUS+**
på föregående uppslag

Premium PLUS+ detta ingår:

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

Dessutom ingår detta:

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

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

Tidningen Borätt 6 utgåvor per år till hela styrelsen

Premium PLUS+ ett fast pris per år

Läs mer och fyll i er intresseanmälan på föregående sida.

Frankeras ej

Mottagaren betalar
portot

Borätt Forum AB

SVARSPOST
20342265
110 05 STOCKHOLM

Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

Byggt på förtroende sedan 1964

Hög kvalité på ett personligt, ödmjukt och engagerande sätt



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

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

fasad SKOLAN

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

Boka

En kostnadsfri genomgång
av er fastighets yttre skick.

fasadskolan.se/boka



**SEHED
TRESSON**

I samarbete med Fasadskolan



Dyrt när hyresgästen vägrar öppna dörren

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

En hel del brf:er som ursprungligen varit hyreshus har kvar några hyresgäster. Ofta fungerar det bra, men i vissa fall är relationen mellan föreningen och hyresgästen frostig, för att inte säga direkt fientlig. Brf Mallen 9 i centrala Stockholm har kämpat med en minst sagt trilskande hyresgäst i tio år. Ännu värre blev det när Stockholm stads miljöförvaltning drogs in i dramat och fakturorna började trilla in.

Historien börjar 2014. En av föreningens hyresgäster avlider. Men en dam, den avlidnes särbo, påstår att hon bott i lägenheten och har rätt att ta över kontraktet. Detta trots att hon aldrig varit skriven på adressen. Tvisten går upp i tingsrätten där hon lyckas övertyga rätten att hon ska få ta över kontraktet, bland annat med hjälp av 88 bilagor som stöd för hennes överklagan. Ett par år senare är det dags att renovera lägenheterna i föreningen, bland annat byta ut tätskikt i badrummen. Något som den trilskande hyresgästen motsätter sig. Hon vägrar släppa in några hantverkare. Via ett beslut i hyresnämnden samt en dom i tingsrätten får föreningen till slut rätt att renovera lägenheten. Men dörren förblir låst.

Hittills skulle man kanske kunna se detta som ett sätt att hålla hyreshöjningar ifrån sig. Till saken hör också att damen röker väldigt mycket. Så mycket att en granne får problem med astma. Risken finns att hon får betala för en sanering vid renoveringen. Men nu tar historien en märklig vändning. Caroline Silverudd-Lundbom, ordförande berättar;

” Till dags dato har miljöförvaltningen debiterat föreningen cirka 38 000 kronor för sin handläggning”

valtare att få ärendet nedlagt möts av nya krav på åtgärder från miljöförvaltningen.

– Detta är myndighetsutövning, de säger till oss vad vi ska göra och skickar sedan en faktura, säger Caroline Silverudd-Lundbom uppgivet. Det kvittar vad vi gör, vi har inget att sätta emot.

När jag kontaktar Stockholm stads miljöförvaltning om möjligheterna att få ärendet nedlagt skriver Miriam Adolfs-son, enhetschef följande:

”Det miljöförvaltningen nu begärt från föreningen är att de ska redovisa två konkreta datum när entreprenör försökt boka tid för åtgärd i klagandens bostad innan nämnden eventuellt kan avsluta ärendet. Den information som förvaltningen får har varit att fackmän försökt boka tid men inte vilken tid eller när eller vad försökt boka tid innebär i praktiken.”

Nu har brf Mallens förvaltare skickat in en lista och avvaktar besked. Men det verkar vara problem med hur miljöförvaltningen tolkar föreningens åtgärder. Dessutom garanteras ju ingen nedläggning. Miljöförvaltningen har också tidigare föreslagit att föreningen ska ansöka om handräckning från Kronofogdemyndigheten.

–Vi vet att handläggningstiden för ett

sådant här ärende är väldigt lång. Men vi kanske blir tvungna att göra detta, säger Caroline Silverudd-Lundbom.

När jag kontaktar Kronofogdemyndigheten berättar de att de kan ge handräckning i dessa typer av ärenden, men det krävs att det läggs fram skriftliga bevis och att myndigheten godkänner ansökan. Och det tar tid. Cecilia Sandberg, Kronofogde skriver;

”En ansökan om särskild handräckning ska handläggas skyndsamt. I praktiken innebär det att Kronofogden meddelar slutligt beslut (utslag eller avslag) inom två till tre månader. Det kan ta längre tid om svaranden dröjer med att bekräfta delgivningen av Kronofogdens föreläggande.”

Med tanke på årtal av uteblivna svar från hyresgästen så lär det ta tid.

Självklart har vi på redaktionen försökt nå hyresgästen och ringt henne vid ett flertal gånger för att hon ska få bemöta föreningens berättelse. Men vi kan bara instämma i ordförandens utsaga om att den här hyresgästen inte svarar, än mindre öppnar dörren. Och miljöförvaltningens fakturor lär fortsätta komma. ■

– Hyresgästen har förhalat renoveringen under lång tid och vägrat släppa in någon i lägenheten. Men mitt upp i alltihopa väljer hon att anmäla föreningen till Stockholm stads miljöförvaltning.

Hon menar att hennes fönster drar och att detta är något som föreningen måste åtgärda.

Samtidigt fortsätter hon hårdnackat att släppa in någon i lägenheten. Vid det här laget är alltså styrelsen, föreningens förvaltare, hantverkare och miljöförvaltningen inkopplade på ärendet. Oräkeliga timmar läggs ned på detta. Dessutom börjar miljöförvaltningens fakturor gällande deras handläggning av hyresgästens anmälan trilla in.

Ett och ett halvt år senare står allt bara och stampar. Till dags datum har Miljöförvaltningen debiterat föreningen cirka 38 000 kronor för sin handläggning. Försök från föreningens ekonomiska för-



– Detta är myndighetsutövning, de säger till oss vad vi ska göra och skickar sedan en faktura, säger Caroline Silverudd-Lundbom uppgivet. Foto: Borätt forum

2024



Var med
och
nominera

års bästa bostadsrättsstyrelse

En av bostadsrättsföreningens absolut viktigaste tillgångar, om inte den allra viktigaste, är en bra och väl fungerande styrelse. Därför tycker vi att det är hög tid att lyfta fram Sveriges brf-styrelser och, även om det lär bli en tuff uppgift, utse 2024 års bästa bostadsrättsstyrelse. Gå in på vår hemsida borattforum.se och nominera.

Alla kan nominera en styrelse

Vem som helst kan nominera en styrelse – även styrelsen själv. Nomineringar bedöms av en mycket erfaren jury med ett brett kunnande inom allt som handlar om styrelsearbete. Fokus i bedömningen kommer att ligga på fyra huvudområden; tillsättning, arbetssätt, utveckling och utfall.

Sex föreningar går till finalen

Maximalt sex styrelser går till en finalomgång. Borätt kommer att besöka dessa och komplettera utvärderingen med en fördjupning inom områdena ekonomi och fastighetsgenomgång. De analyser som görs inom ekonomi respektive resultaten av fastighetsanalysen kommer att presenteras för de respektive sex finalstyrelserna.

Vinnaren presenteras i nummer fem av Borätt

Den vinnande styrelsen kommer presenteras med ett stort reportage i vår tidning Borätt nummer fem som kommer ut i början på november.

Prisutdelning på Stora styrelsedagen den 28 november

Styrelsen bjuds också in till Borätt forums Stora Styrelsedag den 28 november för att motta priset som årets bostadsrättsstyrelse. Priset är en vinnarpokal samt 25 000 kronor.

Så här nominerar du en styrelse

Gå in på vår hemsida borattforum.se. Under fliken Fakta hittar du länken till formuläret, Nominera årets brf-styrelse. Juryn vill gärna göra en grundlig analys och kommer därför vilja ha en hel del information. Det är dock inget krav på att alla punkter ska fyllas i för att styrelsen ska bli aktuell för nominering till final. Dock är det ju givetvis en fördel med ett grundligt underlag för juryarbetet. Frågor kring nomineringen och nomineringsförfarandet skickas till info@borattforum.se

Välkommen med din nominering!

Presentation av vår jury



Lars Svingdal är Borätt forums expert och rådgivare på frågor inom energi, miljö och digitalisering.

”Det är viktigt att en förening arbetar med sin underhållsplan, följer den och har koll. Sedan är det viktigt att de aktivt och kontinuerligt arbetar med energi-, miljö- och digitaliseringsfrågor.”



Christer Zaar har en bakgrund som VD i ett antal medelstora och större företag, och har även suttit i ett antal styrelser, bland andra Avonova samt även arbetat med föreningsägda bolag.

”Det är viktigt att alla som sitter i en styrelse sitter där på samma värde och samma möjlighet att yttra sig och bli lyssnade på. Dessutom är det bra om man ha en årscykel där man under året fokuserar lite extra på olika områden, som exempelvis investerings/utvecklingsfrågor, underhåll och ekonomi.”

Michael Lang har 35 år i ledande och företagsledande befattningar, varav 30 som VD. Han har 15 års erfarenhet av styrelsearbete i ideella föreningar, varav 6 år som ordförande.

”Viktigaste uppgiften för styrelsen att vara flexibel och lyhörd och att ha förmågan att lyfta blicken och vara långsiktig i sina beslut, även i oroliga tider.”



Veronika Karlén har arbetat med styrelse-support hos Borätt forum i tio år.

”Det viktigt att styrelsen har en arbetsfördelning bland styrelsemedlemmarna. Arbetsfördelningen skapar en stabil grund för beslutsprocessen och främjar ett effektivt styrelsearbete. Genom att fördela uppgifter kan styrelsen fatta välavvägda beslut som gagnar föreningens medlemmar.”



Nellie Laser är Borätt forums brf-ekonom.

”Styrelsen behöver bland annat se till att medlemmarnas avgifter sätts på en nivå som täcker föreningens kostnader men samtidigt genererar ett sparande till framtida underhåll och investeringar. För att kunna genomföra detta är det av stor vikt att föreningen har en välgrundad budget samt en likviditetsprognos som styrelsen arbetar med parallellt med den 50-åriga underhållsplanen.”



Viktiga datum – Årets bostadsrättsstyrelse 2024

5 juni

– sista dagen för nominering

15 september

– finalisterna presenteras

1 november

– vinnande styrelse presenteras i nr 5 av tidningen Borätt

28 november

– prisutdelning på Borätt forums Stora Styrelsedag

Dörren som skyddar allt och alla.

Daloc Säkerhetsdörr hejdar inte bara ljudet av glada hundskall. Den stoppar även tjuvar och eldsvådor, matos och brandrök. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.

Läs mer om Daloc Säkerhetsdörr på daloc.se

DALOC

Doors with purpose.





**Installerat
& Klart**



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](https://www.secor.se)

SECOR



Garage- renovering

- ingenting för veklingar

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

Husen i brf Ritstiftet 1 i Vällingby är byggda 1953 med garage och pelare i betong som lyfter tio våningars tyngd – på varje pelare vilar 240 ton. En tickande bomb som för varje dag innebar mer och fler risker.

–Skulle vi skjuta på renoveringen ett år med tanke på rasrisken eller börja med en gång? Det var valet vi stod inför, berättar Anki Wallman, ledamot i styrelsen.

På 50-talet användes inte salt på vägarna. Det är salt och armeringsjärn som rostar och samverkar med fukt som gör att betongen vittrar sönder. Under de 70 åren har man lagt på 25 cm asfalt på golven och som var svår att hacka bort under renoveringen. På varje pelare vilade mellan 100-240 ton beroende på var de var placerade i källaren/garaget.

Hur upptäckte ni att något var fel?

– Det var i januari 2022 som hyresgästen, som hyrde lokal av oss under garaget ringde och berättade att det droppade vatten från hans tak. Vi gick ned och tittade och då hade han satt ut hinkar lite överallt och det droppade mycket riktigt från taket. Jag ringde fastighetsskötaren och han sa direkt att ”det är garaget” det fanns brunnar vid sidan om varje pelare. Dessutom hade det blivit sprickor i golvet. När man körde in med en snöig bil i garaget så rann vattnet från den vid sidan om brunnen och ned på taket våningen under. Då tog vi kontakt med Storholmen och fick experthjälp



För att tillfälligt bära upp det enorma trycket från tio våningar fick man sätta in en mängd stöttor medan pelarna renoverades.

och sommar förra året. Vi var överens med en av hyresgästerna att de skulle flytta till en annan lokal. Vi har 350 kvadratmeter gemensamhetslokaler. I mitten av 2023 satte de sig emot, de ville inte flytta längre utan drog in en jurist, tyvärr. Vi missade att säga upp dem i avtalet så det löpte på ytterligare tre år. Det blev dyrt för oss.

– En annan utmaning var ljudet. Det var obeskrivligt när de väl började jobba och borra. En av våra lokalhyresgäs-

ter är en rehab klinik och de har krävt ersättning av oss men det har vi ingen skyldighet att ge dem, enligt vår jurist. Vi tvingades planera jobbet så borrandet i den 25 cm tjocka asfalten skedde under en viss del av sommaren - när rehab kliniken hade semester.

Hur pass involverade var ni i upphandlingen?

– Storholmen gick ut till tre entreprenörer, valde en som presenterades för

Projektledaren från Storholmen slog på våra pelare och märkte att betongen började släppa och att armeringen hade börjat rosta. Ett enormt jobb väntade och kostnaden för att renovera garaget hamnade på 13 miljoner kronor. Jobbet och därmed det ”nya garaget” ska vara klart den sista maj i år.

Innebär renoveringen avgiftshöjningar och hur mottog de boende beskedet om garaget?

–Vi höjde avgiften förra året med 20 procent och i år med fem procent så det är inte aktuellt med en ny höjning. Vi har inte höjt avgiften på tio år utan har i stället amorterat under tiden. De boende har förstått att vi tvingats renovera även om inte alla har varit överens.

Vilka var de största utmaningarna under resans gång?

– Det var en jobbig period under vår



Man fick borra bort ett 25 centimeter tjockt lager av asfalt. Lager hade lagts på lager under årens gång.



Anki Wallman, styrelsemedlem i brf i Ritstiftet 1 i samtal med bygglédare Lars Hjalmarsson, BBA Group. Det har blivit många möten under projektets gång.

oss. Upphandlingen var bra och proffsigt gjord. Den som valdes kändes seriös och vi har varit nöjda.

Finns det några lärdomar att dra?

– Om vi hade tänkt till från början så borde vi ha reserverat medel för styrelsen! Vi skulle ha tagit ut en extra kostnad på minst 100 000 kr för det jobb vi har gjort. Jag och min kollega Reza har lagt ner mellan 5–10 timmar i veckan vardera. Ingen av oss hade kunnat drömma om att det skulle ta så mycket tid. Byggmöten på dagen, rörfirmor till kontakta, hämta nycklar till andra, springa med elektriker, fläktsystem, ventilation så det inte blir drag och planera med Reza vem av oss som gör vad. Vi försökte skjuta fram projektet ett år för att hinna planera mer i detalj men flera av pelarna var i så risigt skick att vi var tvungna att börja med en gång. Alla möten var på dagen så det hade varit omöjligt för en heltidsarbetande att göra vårt jobb.



Det var när hyresgästen under garaget började klaga på vattendropp som man förstod att det var hög tid för en renovering.

Vad står härnäst på underhållsplanen?

–Nu börjar vi med en fönstermålning, 154 lägenheters fönster väntar på att målas om på utsidan. Vi har redan gjort alla

”stora grejor” i föreningen som renoverat balkonger, trapphus och bytt hissar. Jag har dragit mitt strå till stacken nu och ska ta det lugnare, avslutar Anki och ser ner på sin hund som viftar på svansen. ■



Upptäck möjligheterna med Proptech

Under april månad ska vi på Borätt forum Teknik göra en djupdykning inom det spännande området Proptech. Här finns stora möjligheter till besparingar och effektiviseringar genom bättre styrning av byggnadsfunktioner, trygghetssystem och informationshantering. Hur kommer exempelvis Internet of things (IoT) och AI, Artificiell Intelligens att påverka den tekniska utvecklingen? Samlingsnamnet för detta är Proptech, kort för Property technology. Möjligheterna är oändliga.



Har du frågor eller funderingar för er brf:s räkning?

Hör av er till oss på teknik@borattforum.se. Håll utkik på vår hemsida www.borattforum.se där vi lanserar en helt egen sida för vår proptech-månad och vår YouTube-kanal Borätt forum play.

BORÄTT
forum

Oslo- modellen

Kan norrmännen, kan vi

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

Larmrapporterna om svensk byggbransch avlöser varandra. Flera hundra miljarder i skatter och avgifter undanhålls från stat och kommuner varje år. Arbetslivskriminalitet och fusk, speciellt bland företag som anlitar utländsk arbetskraft, gör att seriösa företag konkurreras ut. Tillsammans med Lennart Weiss, kommersiell direktör på Veidekke, tittade Borätt västerut mot Norge. Oslomodellen har varit framgångsrik i kampen mot kriminalitet och fusk.

Även Norge är hårt drabbat av arbetslivskriminalitet och fusk. Oslo kommun beslöt att försöka göra någonting åt detta 2017. Kommunen handlar årligen för cirka 36 miljarder. En stor del av detta är inköp relaterade till uppförande av byggnader och konstruktioner. Därför lanserade man Oslomodellen med en rad krav på entreprenörer som vill göra uppdrag åt kommunen, modellen beskrivs i korthet i faktarutan på nästa sida. En av orsakerna till satsningen kom efter att bland annat den tidigare Aftenposten-journalisten Einar Haakaas i en bok kartlade de kriminella nätverk som gjort att stora delar av målarbranschen tagits över av kriminella nätverk från Albanien.

– Oslomodellen ett seriöst försök att parera denna väldigt negativa utveckling, menar Lennart Weiss. Bara det att huvudentreprenören ska svara för 50 procent av personalen och att de ska ha dokumenterad yrkeskompetens är ett mycket bra krav. Då kan de stora entreprenörerna inte bara ta ett uppdrag och i praktiken sedan överlåta det praktiska arbetet till någon annan. Något som tyvärr är vanligt i Sverige.



” I Norge är det lag på maximalt två led av underentreprenörer sedan 2017”

Man tror att man beställer av den stora välrenommerade företaget, men det är andra aktörer som gör jobbet, för mindre pengar. I värsta fall trycks det vidare ner i underleverantörsleden.

– I Norge är det lag på maximalt två led av underentreprenörer sedan 2017, medan Osломodellen sätter stopp redan vid ett lager, berättar han. Det är kanske väl bökigt eftersom man måste anmäla många undantag. Men underleverantörer i två led det har ju vi på Veidekke kört helt självständigt sedan 2013 i Norge och sedan 2016 i Sverige. Det är ingen garanti mot att fusk, men när du gör en kontroll så blir det väldigt mycket lättare att hitta problemet eftersom det är färre led.

Därför blir han förvånad när hans svenska branschkollegor säger att det inte är tillämpligt i Sverige. Även Byggföretagen, arbetsgivareorganisationen säger nej i Sverige. Orsaken är tydligen att dagens specialiserade byggverksamhet (den svenska) förutsätter en mångfald av leverantörer.

– Men jag förstår inte varför man ska bygga vertikala kedjor av underleverantörer och underentreprenörer, säger Lennart Weiss. Det innebär ju att det kommer in företag i kedjan som inte utför något arbete, de är ju bara mäklare. De tar ett jobb och sedan säljer de det till någon annan. Och ju fler led desto svårare är det att rent logiskt få ihop en sådan affär - om du inte fuskar. Hur kan det finnas sådana marginaler i tredje och kanske rent av fjärde eller femte led?

På Veidekke och alla andra norska byggföretag lyckas man tydligen få in allt i två led. Komplexiteten eller antalet underleverantörer verkar inte spela någon roll.

– Klarar vi det då klarar ju de andra företagen det också, menar han.

Han berättar att det som bland annat skiljer norsk och svensk byggbransch är konfliktnivån mellan arbetsgivare och facken, dessutom är samarbetet mellan branschen och myndigheterna mycket

närmare och mer utvecklat i Norge.

Men vilka krav man än ställer och skriver in i kontrakt så krävs det kontroll och uppföljning.

I Norge har man ett mycket tätare samarbete mellan branschorganisationen, fack och myndigheter. Bland annat ett gemensamt digitalt system som heter Startbank. Ett digitalt kontrollsystem som fångar parametrar som kan fångas digitalt och man får en bra överblick.

– Vaksamheten och intresset att motarbeta brottslighet är högre i Norge, berättar Lennart Weiss. Här är de företag som inte har kollektivavtal ändå bundna av avtalet. De är allmängiltiga, staten är mer involverad, bland annat har man infört en lönestödsdag. Blir någon lurad på sin lön kan man driva det både fackligt och i domstol. Men i Sverige är det en renodlad modell där allt regleras mellan parterna, där blir det en partsfråga. Branschen övervakar sig själv vilket bara fungerar delvis.

– När parterna i Sverige tar det ensidiga ansvaret då sitter staten på läktaren, de samlade kontrollerna blir svagare, menar han. I Sverige hindras man av sekretessregler och tuffare upphandlingsregler. Osломodellen går inte att tillämpa för offentliga upphandlingar i Sverige, skälen är att den svenska tolkningen av EU:s inre marknad innebär att modellen



- Det finns inget hinder att exempelvis brf:er börjar upprätta kontrakt i linje med Osломodellen, menar Lennart Weiss, kommersiell direktör på Veidekke. Foto: Dagmar Forne

är för ingripande. Staten har viktat kriminalitet i förhållande till den fria marknaden annorlunda än i Norge. I grunden tar de lättare på brottsligheten än i Norge.

Men det finns inget hinder för privata aktörer som exempelvis bostadsrättsföreningar att börja upprätta kontrakt i linje med Osломodellen.

– Jag skulle ju önska att HSB och Riksbyggen tog ett större ansvar och stöttar sina brf:er, säger Lennart Weiss. De försöker ta ansvar när de själva är beställare i nyproduktion, men i förvaltningsfasen är deras grundinställning att då ska brf:er agera som självständiga bolag. Men de är ju medlemmar och som medlemsorganisation borde de spela en tydligare roll som stöd åt brf:erna. En väg att gå är att ställa tydligare och hårdare krav på entreprenörer. Kan norrmännen, kan vi. ■

Osломodellen i korthet

- De som utför uppdrag för Oslo kommun ska huvudsakligen vara fast anställda.
- Minst 50 procent av de som utför arbetet ska vara certifierade.
- Det ska vara minst tio procent lärlingar på områden där det behövs.
- Alla som arbetar ska vara registrerade från första dag.
- Rätt till insyn i alla förhållanden som är viktiga för kontraktet.
- Bara ett led av underleverantörer (lag på högst två i Norge).
- Förbud mot kontant betalning. Alla transaktioner ska ske elektroniskt.

Vem ansvarar för gatan där du bor?

De flesta skulle nog svara kommunen – men på många platser är gatan en del av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av bostadsrättsföreningar i grannskapet. Lekplatsen och strandpromenaden kan också vara föreningarnas ansvar.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: ADOBESTOCK

En klassisk gemensamhetsanläggning kan vara en enskild väg på landet. Den sköts av en liten samfällighetsförening som består av fastighetsägare i området. Det är stugägarna och deras gäster som trafikerar vägen, och om de vill undvika obehörig trafik kan de sätta upp en bom med lås. I stadsmiljö kan gemensamhetsanläggningar bli betydligt mer komplexa och

ingå i den samhälleliga infrastrukturen.

I Gåshaga på Lidingö finns det flera bostadsrättsföreningar i ett område som exploaterades i början av 2000-talet. Gatunätet mellan husen är en gemensamhetsanläggning, liksom kajområdet och en liten ö med badplats. Anläggningarna i området sköts av två samfällighetsföreningar som ser till att gatorna är snöröjda

och att gatubelysningen fungerar.

Örjan Kollander är ordförande i brf Gåshaga Pirar 1.

Han berättar att Gåshaga är en gammal industrihamn som ägdes av Walleniusrederierna. De sålde marken till Skanska som byggde bostäder på platsen under åren kring millennieskiftet. Walleniusrederierna, Skanska och Lidingö stad kom överens om att bilda gemensamhets-

Kan det bli mer naturligt?

Byt till vatten idag!



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

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

Släck hållbart! Läs mer på presto.se



Det här sparar en av våra kunder:

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

270 MWh/år

Återvunnen energi

26%

Energibesparing

350 TSEK

Besparing år 1

7,7 MSEK

Finansiell hävstång tack vare minskade driftkostnader



Hur kan vi nå så bra resultat?

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

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

ecoclime
ecoclime.se



Gården, men också lekparken, gatan med sin gatubelysning och sina trädplanteringar kan vara gemensamhetsanläggningar som bostadsrättsföreningar i området är delägare i. Det kan medföra stora kostnader både nu och i framtiden. Foto: Dagmar Forne

anläggningar som de blivande bostadsrättsföreningarna skulle äga och förvalta genom två samfällighetsföreningar, GA1 och GA2. Delägare i samfällighetsföreningarna är bostadsrättsföreningarna i området, ett företag som hyr ut båtplatser och Lidingö stad.

– Ur Skanskas och Lidingö Stads synvinkel var det ett smart arrangemang, säger Örjan Kollander. Men han tillägger att bostadsrättsföreningarna hellre hade sett att kommunen hade ansvarat för vägarna och den övriga marken i området.

Samfällighetsföreningarna i Gåshaga står i dagsläget för plogning och belysning, men framöver kommer vägarna att behöva asfalteras om, och så småningom kommer vatten- och avloppsledningar att behöva repareras och bytas ut. De har också hand om bryggor och badplatsen på den lilla badholmen utanför.

– Underhållet belastar föreningarna, det ingår i underhållsplanerna och medlemsavgifterna måste ta höjd för kostnaderna, säger han.

På Lidingö kommun betecknar man arrangemanget vid Gåshaga Pirar som ”komplex” och ”välfungerande”. Lik-

nande arrangemang finns på många platser och fenomenet har blivit vanligare.

Lina Brantemark som är affärsutvecklare på fastighetsutvecklingsbolaget Obos, skrev för en tid sedan en ledare på sajten bostadspolitik.se där hon konstaterar att antalet gemensamhetsanläggningar ökat och att de blivit allt mer komplexa. Hon ifrågasätter det kloka i att privatpersoner som är medlemmar i en bostadsrättsförening också har ansvar för delar av

den samhälleliga infrastrukturen.

– Bostadsrättsköpare ska inte behöva ha en fastighetsrättslig grundutbildning för att förstå vad de har köpt, skriver hon och framhåller att det är svårt att från början överblicka vad ett sådant arrangemang kan föra med sig i framtiden.

Ute vid Gåshaga på Lidingö gäller det att ta höjd för den dag då nya vatten- och avloppsror behöver grävas ner. ■

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. Det kan vara vägar, parkeringsplatser eller garage, vatten- och avloppsanläggningar, grönytor, lekplatser, bryggor, badplatser, bredband för data och TV, trapphus och hissar.

Gemensamhetsanläggningar inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning. En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning, till exempel Oskarshamn Berga ga:1.

Källa: Lantmäteriet



Vi utmanar branschen!

Relining i fastighet har flera år på nacken. Tekniken har haft många barnsjukdomar men den har kommit för att stanna.

Genom "learning by doing" och ett stort mått tålamod har vi nått vårt mål.

Vi tror benhårt på vår strumpmetod "Relining Step by Step" och ger 20 års garanti på utfört arbete.

Vi tror vi är ensamma om det i branschen!



Byggfusket kostar 274 miljoner -om dagen

Notan för byggfelen är gigantisk. Boverket uppskattar kostnaderna till över 100 miljarder – en siffra jämförbar med kostnaderna för försvaret eller skolan. Boverkets expert Mats Sjökvist är tydlig: – Det är otroligt mycket pengar som försvinner varje år och det är slutkonsumenten, inte byggbranschen själv som står för notan.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: BOVERKET

Boverket gjorde en utredning 2018. Genom djupintervjuer med ett 40-tal entreprenörer och en slöseriutredning som forskare på Chalmers i Göteborg genomförde kom man fram till siffran 111 miljarder i direkta kostnader för byggfel inom svenskt bostadsbyggande.

Tillräckligt för att bransch, byggherrar och allmänhet skulle förstå att det är alldeles för mycket pengar som går upp i rök. Men det handlar inte enbart om pengar, utan också om belastningen på klimatet och på människors hälsa.

Vattenskador som ger problem med mögel är bara ett exempel.

Mats Sjökvist är noga med att framhålla att det i de flesta fall inte handlar om medvetet fusk.

– Jag använder inte ordet byggfusk. Felen orsakas ofta av brist på tid, engagemang, motivation samt brist på fungerande kontrollsystem i alla

led – både planering, projektering och utförande.

När man upptäcker fel, är det oftast byggtreprenören som får bära hundhuvudet.

Mats Sjökvist betonar att det i uppåt 70 procent av fallen är konstruktörer och arkitekter som har ritat och räknat fel.

– Boverket har undersökt varför brf-byggen har mer byggfel än hyresrätter. Det visade sig främst bero på materialval och utformning, säger han.

En bostadsrättsfastighet ska gärna vara elegant med både trä, puts och tegel i fasaden, avancerad vattenansluten köksutrustning, takterrasser, glaspartier och ömtåliga trögolv. Bygget får många känsliga punkter där det kan uppstå fel. Hyresrätterna är oftast enklare utformade, med släta putsfasader och laminatgolv

Den bristande byggkontrollen har lyfts fram som en orsak till att Sverige har så mycket byggfel. Mats Sjökvist framhåller

att kontrollsystemet i PBL ofta tillämpas felaktigt. Kritiska moment, alltså sådana som kan få svåra konsekvenser om de utförs fel ska kontrolleras extra noga. Tak ska inte läcka, rasa eller blåsa av. Kopplingar till vatten och avloppsledningar ska vara täta.

Inför varje projekt ska byggherren tillsammans med entreprenörer och projektörer göra en noggrann riskbedömning och se vad som skulle kunna gå fel. Plan- och bygglagen stipulerar att det finns en kontrollplan för varje bygge. Där ska de kritiska momenten tas upp. Kontrollerna ska utföras av kontrollant med kompetens att utföra kontrollen.

– Kontrollplanen PBL ska fokusera på moment med högt riskvärde. Vi vet att 8 av 10 platta tak läcker – då är det väl rimligt att man kontrollerar att ytskiktet Kopplingarna till V/A-ledningar kan släppa med förödande konsekvenser – här bör en provtryckning göras om man följer lagen som det är tänkt.

” För att höja kvaliteten räcker det inte med att informera. Det måste till beteendeförändringar. Och vi människor förändrar inte beteende förrän det börjar göra ont att göra fel”

Mats Sjökvist ser också brister hos byggherrarna, alltså de fastighetsägare som beställer en byggnad. De ska se till att kontrollerna genomförs, Byggnadsinspektörerna är en nyckelspelare som måste kräva av byggherren att man tillämpar kontrollsystemet rätt. Om man inte gör det ska man inte ge startbesked.

Nyligen startade de största svenska bankerna samarbetet Hållbar byggbransch som syftar till att sätta press på byggen-treprenörerna att följa lagar och regler på svensk arbetsmarknad. Det gäller främst att svara för god arbetsmiljö och betala skatter och avtalsenliga löner för att få finansiering.

Detta skulle indirekt även kunna höja kvaliteten i själva byggandet.


Han tror att tvärniten i byggandet minskar den totala mängden byggfel, men det behöver inte innebära att felen går ner procentuellt sett.

– För att höja kvaliteten räcker det inte med att informera. Det måste till beteendeförändringar. Och vi människor förändrar inte beteende förrän det börjar göra ont att göra fel, säger han.

Hittills har kostnaderna för slarv, okunskap och emellanåt rent fusk hamnat i knät på slutkonsumenten. ■



Boverket har undersökt varför brf-byggen har mer byggfel än hyresrätter. Det visade sig främst bero på materialval och utformning, säger Boverkets expert Mats Sjökvist.



Vi utlovar inte mirakulösa premiesänkningar

Men vi erbjuder er:

- oberoende upphandling av er fastighetsförsäkring
- utförlig redovisning av föreningens försäkringsalternativ
- personlig service av dedikerade handläggare
- fri rådgivning i försäkrings- och skadefrågor
- fri tillgång till försäkringsjurister och ingenjörer specialiserade på bostadsrätt

Vi är er föreningens egna försäkringsexpert.

Utan att det kostar er något extra.

Ring 018-56 71 00 så berättar vi mer

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

www.bolander.se/brf brf@bolander.se



Riksbyggen vägrar rätta sina byggfel

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Taken på brf Ljuslimten lutar brant. Invid fasaden ligger nerblåsta betongtakpannor bakom ett lysande orange avspärningsband. Att putsa fönstren i huset är förenat med livsfara. Brf Ljuslimten hävdar att bygget har en rad allvarliga fel och nu ligger en stämning i luften.

Borätt har tidigare skrivit om bostadsrättsföreningarna Ljuspunkten och Ljuslimten och deras kamp för att få Riksbyggen att åtgärda en rad byggfel som riskerar att belasta föreningarna för lång tid framöver. (Borätt nr 4 2023) Byggkonsulten Lars Ottosson och Sune Åkerblom från brf Ljuslimten visar runt. Betongskrävorna har legat där sedan pannorna blåste ner för flera veckor sedan. Redan tidigare, under garantitiden, föll pannor ner. Men nu vill inte Riksbyggen göra något utan att få betalt från föreningen.

– Det är ett flagrant exempel på vårdslöst byggande som utan tvekan borde åtgärdas av Riksbyggen, anser Lars Ottosson.

Han förklarar att de Allmänna Material och Arbetsanvisningarna (AMA-Hus) innehåller tydliga regler för hur tak ska byggas för att anses säkert. Men när läget är så vindutsatt som här, räcker inte AMA-reglerna. Föreningen har nu anlitat en takspecialist som har besiktigt taket och funnit väsentliga avsteg från AMA-reglerna. Nu överväger föreningen att stämma Riksbyggen.

Frågan är var det ens lämpligt att använda takpannor?

Sune Åkerblom visar en vacker bild på utställningsmodellen över de fem husen i området som visades upp när lägenheterna projekterades och bjöds ut på marknaden. Taken glänser av bandvalsad plåt, ett material lämpligt för branta tak i vindpinade lägen. Men någon gång under vägen bestämde någon att plåt skulle bytas mot betongtakpannor.

Varför? När? Beslut fattade av den ursprungliga byggstyrelsen är Riksbyggens väl bevarade hemlighet. De två bostadsrättsföreningarna Ljusglimten och Ljuspunkten har nämligen aldrig fått tillgång till dokumentationen från byggtiden. Riksbyggen hävdar att dokumentationen är Riksbyggens egendom, men en förening har samma organisationsnummer under byggtiden som när den nya styrelsen av boende tillsätts. Därför ska samtliga handlingar överlämnas vid den första stämman.

Hemma hos Sune Åkerblom och hans hustru Gunilla är det ljusst, fräscht och hemtrevligt. Utsikten är vid, men det stora perspektivfönstret i vardagsrummet är opusat. Fönstret går inte att öppna och vända för det är någon millimeter för högt för fönsteröppningen. I vänt läge fastnar det i överkanten och kan inte låsas. Hälften av alla fönster i huset har samma fel.

– När Riksbyggen tvingades åtgärda fasaden som läckte satte de upp byggnadsställningar, men de vägrade att åtgärda fönsterfelet. I stället fick vi denna lilla plastgrunka som ska fungera som spärr, säger Sune Åkerblom.

De båda herrarna försöker med sin samlade och mångåriga praktiska erfarenhet att sätta dit den patetiska lilla plastbiten, men går bet. Tanken på vad som kan hända om någon försöker putsa fönstret ospärrat är extremt obehaglig.

Borätt har länge och på olika vägar försökt kontakta ansvariga på Riksbyggen. Inför publicering av denna artikel kom till sist ett svar från projektchef Annika Carlsson. Beträffande takproblemen skriver hon ”Taket är utfört enligt AMA och även förstärkt med extra spikning under garantiperioden för att visa föreningen en vänlig gest

från Riksbyggen. Garantitiden är nu utgången och det ligger därmed på föreningen att hantera.”

Beträffande fönstren

hävdar Riksbyggen att ”lösningen med att låsa uppställt fönster med angiven låsbricka är godkänd både i besiktning och från fönsterleverantör. Lösningen har använts och godkänts i flertalet andra projekt vilket påvisades av entreprenören och därmed ansåg även Riksbyggen det vara en godkänd lösning.”

Dessutom skriver Annika Carlsson att alla handlingar som ska lämnas över är överlämnade, men egenkontrollprotokollen ”kontrolleras genom den kontrollplan som upprättas och säkerställas av anlitad Kontrollansvarig som också garanterar dess riktighet vid slutbesked. Egenkontrollerna är inga dokument som arkiveras/behålls av oss som Beställare.” ■



Lars Ottosson försöker säkra fönstret med hjälp av den lilla plastspärren.



Sune Åkerblom och Lars Ottosson är besvikna på Riksbyggens hantering av de många byggfelen i fastigheten.



Lössen får se upp!

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: PRIVATA

Du kan se dem, som fullvuxna är de bruna, de suger blod och ser ut som en platt äppelkärna. De kommer fram när du ligger i sängen, de är duktiga på att gömma sig och är mest nattaktiva. Samtidigt är de anpassningsbara. Sover du på dagen och jobbar på nätterna gör de likadant. Det handlar om vägglöss som kan finnas lite varstans i soffan eller bakom en list. Om du blir biten kliar det – ordentligt!

De är specialister på att hitta vägglöss och råttor, två av de mest svårsanerade skadedjuren. Företaget arbetar med sökhundar inom skadedjursbranschen över hela Sverige.

Hur kommer sig detta intresse för skadedjur?

– Det bara blev så, jag kontaktade Anticimex som berättade att de hade börjat jobba med vägglushundar, då sökte jag tjänsten hos den leverantör som Anticimex hade ett avtal med, där blev jag anställd. År 2019 sa jag upp mig och startade eget, berättar Mona Ghalayini, grundare till QDD (Quality Detection Dogs Sweden AB).

Använder ni ofta vägglushundar i brf:er?

– Oh ja, det är väldigt vanligt, vi samarbetar med olika skadedjursföretag. Föreningarna kan höra av sig till oss direkt också. Vi har mycket jobb framförallt i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö och ibland flyger vi till Boden eller Luleå.

Vad är roligast i det här jobbet?

– Att med hundens hjälp kunna lösa problem. Ser man till vägglöss är det starka känslor kopplade till dessa skadedjur. Du kan få dem var som helst i kontakten mellan människor, när du bor på hotell, det finns tillräckligt med vägglöss både in- och utrikes. De trivs helt enkelt nära människor där vi sitter eller

”

Lusen luktar ungefär som en bärfis när den blir störd”

ligger längre stunder. Får du in vägglöss på arbetsplatsen kommer de att sitta kring stolar, skrivbord och dator. De äter på dig lite då och då.

Vad är utmärkande för en vägglushund? Vilka egenskaper ska den ha? Vilken ras är mest lämpad?

– Rasen har mindre betydelse vilken hund som helst kan lära sig vägglushunden men alla hundar klarar inte av att jobba som vägglushund. Den luktar ungefär som en bärfis – när den blir störd skickar den ut den doften men den normala situationen är att de gömmer sig och då luktar den väldigt lite. Det behöver vara en bra storlek på hunden, en hund som människor inte är rädda för eftersom vi jobbar i miljöer med mycket människor som exempelvis vårdhem, skolor, hotell, föreningar osv.

– Den ska gärna ha kortare päls så att den inte smutsar ner i trånga utrymmen som under sängar och det kan vara ganska varmt i bostäder/hotell. Hunden ska vara ihärdig och inte ge upp. Ibland kan det ta lång tid att hitta lössen.



Amy får en kram och en godisbit som belöning av Mona. Det gäller att hitta de små djuren i tid innan de hinner föröka sig.

Hundarna ska vara sociala och trygga. Vi föredrar jakthundar, från jaktlabrador till beagle. Rätt hund för rätt jobb - vi är ganska petiga. En välutbildad vägglushund och hundförare har en träffsäkerhet att hitta vägglöss upp till 90 procent under optimala förhållanden. Det tar ungefär 6-9 månader att utbilda en oerfaren hund till att bli en operativ vägglushund.

Hur går träningen till?

– Vi presenterar doften för hunden, visar en vägglus och så får de godis eller en leksak som belöning. De förstår att de ska leta efter den speciella doften – då får de mer godis. En hona lägger upp 1-5 ägg om dagen som kläcks efter tio dagar.

Kan man undkomma vägglöss på något sätt?

– Det kan vara svårt och är ett problem i samhället, en del reagerar inte och de kan bli sittande med vägglöss en längre tid och det är inte bra.

– Man ska inte vara överförsiktig en del kan bli väldigt oroliga över vägglöss och undviker folk. De kan bli isolerade och kanske slutar träffa vänner. Det finns olika preparat med värme och kyla som tar kål på dem. Ett giftfritt alternativ är kisel. Man kan alltid få bort vägglöss men det kan ta längre eller kortare tid, avslutar Mona. ■



Rex sniffar under sängen – ett vanligt gömställe för vägglusen som är ett svårsanerat skadedjur som trivs där vi ligger och sover.



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 1700 bostadsrättsföreningar. Haft olika roller inom Länsförsäkringar mellan 1990 och 2003.

Kontakt: info@borattforum.se

Vattenskada - vem betalar vad?

En medlem hörde av sig och sa att hans diskmaskin hade läckt och att han inte visste om vattnet också hade trängt ner i golvbjälklaget. Styrelsen sa åt honom att ta hand om detta genom sin försäkring, men han fick svar att hans försäkring inte gällde för detta! Borde inte hans försäkring gälla för detta då det var hans diskmaskin som läckte?

Avgörande för vem som ansvarar för vad samt vilken försäkring som därmed kan komma i fråga ligger i den fördelning av underhållsansvar som framgår av 7 kap 12 § Bostadsrättslagen. Enligt detta har medlemmen enkelt uttryckt underhållsansvaret för insidan av sin lägenhet. Lägenheten – och medlemmens underhållsansvar – slutar vid golvet ytskikt. Vem har då ansvaret för problem som uppstår under golvet ytskikt? Jo, det har föreningen enligt 7 kap 4 § Bostadsrättslagen, som säger att allt det som medlemmen inte har underhållsansvar för faller under föreningens underhållsansvar.

Ofta blandar man ihop medlemmens underhållsansvar med skadeståndsansvar och menar att eftersom det var medlemmens diskmaskin som läckte så ansvarar medlemmen för skadan i sin helhet, d v s inklusive skadan i golvbjälklaget. Så är det inte. Under vissa förutsättningar kan medlemmen också ansvara för skadan i golvbjälklaget, men aldrig på sitt underhållsansvar enligt Bostadsrättslagen. Om däremot skadan har uppkommit genom vårdslöshet från medlemmens sida kan föreningen kräva ersättning även för den skada som drabbat föreningens golvbjälklag, men då är det ett skadestånd som man kräver med stöd av Skadeståndslagen.

Det bostadsrättstillägg som medlemmen har i sin hemförsäkring gäller för den underhållsskyldighet för skador i lägenheten som medlemmen har enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar, men däremot gäller det aldrig för det vatten som trängt ner i golvbjälklaget. Därför har medlemmens försäkringsbolag svarat som de gjorde och det är helt korrekt. Att

utreda om och hur mycket fukt som trängt ner i golvbjälklaget åligger inte medlemmen eller hans försäkringsbolag, utan faller under föreningens underhållsansvar. Därför måste föreningen i detta fall kontakta en fuktfirma och konstatera om det finns anledning att påbörja uttorkning av fukten.

I bästa fall resulterar en sådan fuktutredning i att man kan konstatera att det inte finns något fuktproblem i golvbjälklaget. Föreningens kostnad stannar i så fall vid kostnaden för fuktutredningen, vilket knappast överstiger självrisk i fastighetsförsäkringen. Men eftersom undersökningen görs på förekommen anledning för att ta reda på om det finns ett fuktproblem som föreningen har underhållsansvar för måste föreningen ta den undersökningskostnaden och kostnaden kan i normalfallet inte återkrävas från medlemmen.

Om föreningen däremot kan visa att skadan beror på att medlemmen agerat vårdslöst så kan föreningen kräva ersättning från medlemmen. Medlemmen kan i sådant fall få hjälp via hemförsäkringens ansvarsmoment (alltså inte bostadsrättstillägget) att hantera föreningens krav. Ansvarsskaderegleraren i hemförsäkringsbolaget utreder då frågan om föreningen kan anses ha visat att skadan har uppkommit genom vårdslöshet från medlemmen. Om svaret är ja kan föreningens kostnader ersättas (med avdrag för hemförsäkringens självrisk), men om man inte kan anse det visat att medlemmen varit vårdslös så får föreningen inte någon ersättning från hemförsäkringen eller medlemmen. ■



Balkonginglasningar för BRFer och dess medlemmar

Till oss vänder ni er när:

- ▶ Endast en medlem vill glasa in
- ▶ Några medlemmar vill glasa in
- ▶ Hela föreningen vill glasa in
- ▶ Vid renoveringsprojekt

Vi hjälper er med hela processen!

- ▶ Bygglövsansökan & ritningar
- ▶ Upprätta avtal mellan förening och boende
- ▶ Kontakt och support till styrelse och boende
- ▶ Montage, eftermarknad & service

Boka visning



Mer utrymme för livet
www.lumon.se

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



Dags att investera i elbilsaddning för era boende?

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

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



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



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.



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



Vi erbjuder specialpris för Borätt Forums kunder.



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



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



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



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



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



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



Elevate Stockholm AB är ett privatägt hiss företag 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 AB

Etabl. 1964

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 bostadsrättsföreningar. Vi erbjuder skraddarsydda finansieringslösningar med flexibla amorteringsplaner.

induf

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).



BRANDKONTORET

Vi belönar skadefria år med självrisikko! 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



Boräts forums medlemmar får 1 rörispektion (max 2 tim) i samband med en stamspolning/underhållspolning. 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.svenskaservicestyran.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 kvalitet 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: Jag har nyligen blivit ordförande i vår styrelse och fick idag ett mail från en boende i vår fastighet att det knakar väldigt i taket från grannen ovanför. De har gemensamt gjort några tester och det knakar bara nere hos henne men inte hos honom. Han har tydligen lagt nytt golv för några månader sedan ovanpå det gamla golvet och det var då knakningarna började. Vad kan jag som ordförande göra? Enligt henne mår hon väldigt dåligt och störs mycket av ljuden. Hur tycker ni att jag ska gå vidare?

SVAR: Föreningen är ansvarig för att utreda störningsärenden som inkommer från medlemmar. Ni behöver till att börja utreda om detta är en störning. Detta då visst ljud ska tålas från grannarna då man bor i ett flerfamiljshus. Om ni kommer fram till att det rör sig om en störning så behöver ni tillse att den upphör, detta görs genom att föreningen anmodar medlemmen som stör att upphöra med störningen. Den troliga orsaken till knarrandet är det golv som medlemmen har lagt in. Och om ni i styrelsen kommer fram till att det rör sig om en störning, så behöver då medlemmen åtgärda golvet.

/Borätt forum Styrelsesupport

FRÅGA: Jag kommer renovera köket i min bostadsrätt men vill göra en fuktutredning innan bygget påbörjas. Vet ni vem som står för notan innehavaren eller föreningen?

SVAR: Om du för egen del vill veta att det är torrt innan du börjar bygga får du själv stå för en sådan fuktutredning. Om det däremot finns anledning att tro att det är fukt i golvbjälklaget så bör föreningen stå för en sådan undersökning.

/Eric Rubenson BOLANDER & CO

FRÅGA: 1. Vilka punkter är obligatoriska i dagordningen för konstituerande styrelsemöte (hela styrelsen är utbytt mot en ny)? 2. Vad ska/bör ett utdrag av mötesprotokollet ovan till externa intressenter innehålla?

SVAR: Om det inte tydligt anges i stadgar eller att stämman beslutat om det så behöver följande punkter förekomma på konstituerande möte och meddelas bolagsverket:

- Val av ordförande
 - Konstaterande av firmateckning.
- Utöver detta är det även vanligt, och lämpligt, att besluta om till exempel beloppsgränser för styrelseledamöter och rollfördelning inom styrelsen.

/Borätt forum Styrelsesupport

FRÅGA: Igår så blåste en del av taket på en balkong i vår förening sönder och jag undrar om det är ägaren till lägenheten eller föreningen som ska stå för kostnaden att det laga eller hur funkar det?

SVAR: Vi antar att taket hör till balkongen/huset och är monterat när huset byggdes. Underhåll och reparationer av balkonger som tillhör huset är normalt föreningens ansvar (om inte stadgarna säger något annat). Men om taket är monterat av bostadsrättsinnehavaren, t.ex. som en del av en inglasning så kan det vara annorlunda. Ansvaret bör i så fall vara reglerat i ett avtal mellan medlemmen och föreningen.

/Urban Bladin Borätt Forum Projekt

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 elbilsaddning 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 fönstermåleri, fönsterrenovering, fasadmåleri, lägenhetsmåleri och trapphusmåleri.

Röranalys

Vi strävar efter kvalitet 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.

Ecoclimate

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 än 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

Projektleddning 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.

DAGS FÖR STAMBYTE?



**GRATIS
KONSULTATION!***

08-22 33 90
info@frakka.se

**Gäller fastighetsägare
i Stockholms-
området*

Efter **90 STAMBYTEN** vågar vi kalla oss **STAMBYTESEXPENTER!**

Hur gör man under stambytet med badrum som redan har renoverats?

Hur vet man om byggföretaget klarar att genomföra projektet?

Hur tar man fram ett, för projektet, korrekt avtal?

Vi har svaren på era frågor!

Vi sysslar även
med **fasader,**
tak, balkonger
och **fönster!**

VÅRA KUNDER SÄGER:

"Vi har anlitat Frakka vid stambyte och vid fasadrenovering, med byte av balkonger. Båda uppdragen sköttes exemplariskt."

Tommy Ekman, BRF Söderby

KUNDPERSPEKTIV (GRATIS KONSULTATION)

Vi är alltid lyhörda inför våra kunders krav och önskemål och vi brinner för att göra livet enklare för er som är beställare av stambyten och andra renoveringar. Vi erbjuder därför, bland annat, gratis inledande konsultation.*

VI ÄR OBEROENDE OCH FÖRETRÄDER ER

Ibland kommer era önskemål att stå i strid med andra parter intressen i stambytesprojekt. Det är därför viktigt att ni, som beställare, har en kunnig och oberoende fastighetskonsult

som företräder era intressen. Vi på Frakka är helt oberoende och kommer att vägleda er vid avtalsskrivningar och eventuella tvister.

VI ÄR FLEXIBLA OCH SER ALLTID TILL ERA BEHOV

Vår flexibilitet innebär att vi kan arbeta effektivt på det sätt som passar just er. Vi erbjuder till exempel både fasta arvoden och/eller löpande fakturering då vi vet att våra kunder har olika preferenser.

*Gäller fastighetsägare i Stockholm eller Uppsala län



Ge ditt tak den oms



Ett plåttak eller plåtdetaljer rostar utan skyddande färg!

låt oss komma upp och ta en titt på ert tak helt utan någon kostnad för er nu när våren kommer.

Vi återkommer sedan med en statusrapport och ett komplett åtgärdsförslag.

CC Plåt & Tak AB har över 50 år på Stockholms tak, och över en miljon rostskyddsbehandlade och målade kvadratmeter plåt i Stockholm.

Detta gör att du som BRF kan vända dig till oss i trygg förvissning att ditt tak kommer tas om hand på rätt sätt och få en varaktig garanti.

sorg det förtjänar!



CC Plåt & Tak AB är en komplett takentreprenör med kompetens att ta hand om alla typer av tak och uppdrag.

Vi löser allt från den minsta läcka eller ommålning av era tak till nya plåt detaljer och kompletta omläggningar.



**Web: www.ccplat.se
E-post: info@ccplat.se
Tel: 08-36 00 10**



Sveriges största brf fortsätter växa

Brf Masthugget i Göteborg är som en egen stadsdel med snart närmare 1400 lägenheter. Ett miljonprogramsbygge uppfört åren 1967–72, likformiga huskroppar, enhetlig färgsättning mot omgivningen, ljusgrå. Men inåt är fasaderna färgsatta så att varje gård får ett eget uttryck.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: DANIEL GAHNETZ

Borätt träffar ordförande Thomas Ahlstrand en Göteborgsgrå marseftermiddag. Han beskriver sin roll närmast som styrelseordförande för ett ganska stort företag. Alltså en som har helikoptersyn, inte lägger sig i detaljer men ser till att styra skutan rätt.

Vi promenerar runt i jakt på fotovinklar på de olika gårdarna. Trots det kyliga gråvädret är en del människor ute, platsen känns trygg och befolkad.

Thomas Ahlstrand har bott här länge. Hans barn har vuxit upp här och han beskriver en hemkänsla – det är lätt att leva med barn här, de hittar sina kompisar på gården och vidgar aktionsradien succesivt till nästa gård och nästa. Det har att göra med hur husen är placerade. Det är ungefär ett dussin stora vinklade huskroppar med ganska stora gröna ytor och många gamla träd. Husen är byggda i vinkel mot sydväst så att alla lägenheter och gårdar ska få sol en stor del av dagen. När området planerades tänkte man också på hur livet skulle gestaltas mellan husen. Trots att området är så stort finns en intimitet och överblickbarhet i närmiljön.

– Gårdarna stärker sammanhållningen. Barnen leker, vuxna grillar på sommarkvällarna, man kan träffa sina grannar spontant eller organiserat. Ibland har det ordnats loppis eller andra evenemang. Det gör att grannarna har ganska bra koll på varandra. Många bor kvar länge och unga som vuxit upp i brf Masthugget söker sig gärna tillbaka när de själva bildar familj, berättar han.

Området byggdes av Riksbyggen. Innan dess bestod bebyggelsen i Masthugget av det Thomas Ahlstrand kallar ”idylliska ruckel”, alltså de så kallade Landshövdingehusen. Där var trångbott och standarden var låg, 90 procent av lägenheterna hade torrdass på gården. Centralvärme var ovanligt.

Lösningen i 1960-talets anda blev totalsanering. De nya husen var från början tänkta som bostadsrätter. Men försäljningen gick trögt. På den tiden var nyproduktionen inte så attraktiv och den tidigare bostadsbristen hade väntats till ett överskott. Det fick bli hyresrätter men det var inte heller lätt att hyra ut. Till området byggdes ett köpcentrum, men handlarna slog igen en efter en.



Här pågår takrenovering. Taken förstärks för att hålla för solceller. Karlatornet i närheten är en del av det nya Göteborg.



Ordförande Thomas Ahlstrand håller ett vakande öga på allt som händer i Brf Masthugget, men hans uppgift är inte att detaljstyra. Föreningen är Sveriges största med nära 1400 lägenheter.

Först 1980 bildade Riksbyggen den brf Masthugget som lever än idag. Föreningen tog över en infrastruktur med anställda och kommersiella lokaler, bland annat köpcentrumet som efter en brand byggdes om till kontor, idrottshallar, butiker och ett vandrarhem. Här finns också förskolor och föreningslokaler. För omkring 20 år sedan gjorde sig föreningen fri från Riksbyggen och började drifta allt i egen regi.

I dag har föreningen 14 anställda. Det är en förvaltningschef, en teknisk chef, trädgårdsmästare, fastighetskötare med flera. En tredjedel av föreningens intäkter kommer från de kommersiella lokalerna. De över 50 år gamla husen kräver omvårdnad och uppdatering. En ny 50-årig underhållsplan har upprättats. Byggnadsställningar vittnar om pågående arbete.

– Här förstärker vi taket för att det ska hålla för solceller, säger han och pekar.

På nästa gård pågår en del av föreningens stora reliningprojekt. Halva trappuppgången har sina badrum avstängda. En tillfällig toalett-trailer står

uppställd, men ordföranden tror och hoppas att grannsämjan är så god att många låter grannen låna badrummet.

Vi kommer också in på de i dag brännande frågorna om hur en bostadsrättsförening ska hitta rätt byggföretag och slippa fuskande underentreprenörer.

– Vi är som väl är ingen offentlig verksamhet. Vi behöver inte anlita de som lämnar lägsta anbud, utan kan ta de vi litat på och har ett upparbetat kundförhållande till, säger han.

Det byggs också nytt på brf Masthugget. Lägenheterna blir fler. Ett tiotal radhus, byggda på taket till det tidigare köpcentrumet som numera är ett kontorshus har kommit till på senare år.

Tills nyligen drevs ett vandrarhem på Masthuggskajen. Det hade fungerat väl fram till för några år sedan då människor som arbetar för utlandsregistrerade byggföretag började hyra in sig där. Det blev stökigt, ett tillhåll med bland annat narkotikaförsäljning och prostitution. Vandrarhemmet fick sägas upp och nu pågår projektering för



Den sociala kontrollen fungerar"

Marken som brf Masthuggen ligger på är tomträtt som ägs av Göteborgs kommun. Nu är det dags att omförhandla avtalet. Det nuvarande tomträttsavtalet är fastställt till år 2025.

ombyggnad till lägenheter.

Det har också funnits en del sociala boenden och jourboenden som socialförvaltningen ägt eller hyrt, men dessa har också fasats ut, eftersom de genererade en del bråk och oro.

Läget intill ett av Sveriges mest restaurangtäta distrikt har både för och nackdelar. Lägenheterna är eftertraktade eftersom de ligger centralt men samtidigt behöver man vara vaksam. Genom åren har föreningen förstärkt sitt skalskydd genom bland annat låsta entréer och garage, förstärkta dörrar till cykelrum.

Och den sociala kontrollen fungerar:

– Vi har också haft problem med prostituerade i lägenheter. Det brukar vara grannar som upptäcker det och då vidtar föreningen snabbt rätt åtgärder.

Thomas Ahlstrand har arbetat som åklagare i 40 år, så han vet vad som behöver göras.

Föreningens storlek kräver att den drivs professionellt. Att dela upp den flera i mindre är inget alternativ. Frågan har varit uppe men det faller på att det skulle vara mycket svårt att göra en sådan uppdelning:

– Var skulle tomtränserna gå, vem skulle ansvara för vad? Hur skulle de anläggningar som vi i dag har gemensamt ansvar för delas upp? Det skulle bli alldeles för klyddigt! ■



Brf Masthuggen ligger i en sluttning. Många lägenheter har fin utsikt över Göta Älv.

Vad vet du om stämman?



Har du som styrelsemedlem koll på vad som gäller för föreningens årliga stämma? Testa dig om vad du vet om stämman i vårt quiz!

Fråga 1: När kan kallelsen, enligt lag, tidigast gå ut till den ordinarie stämman?

- A. 2 veckor
- B. 4 veckor
- C. 6 veckor

Fråga 2: När ska årsstämman hållas i bostadsrättsföreningen?

- A. Det datum som styrelsen bestämmer
- B. Inom det första kvartalet på det nya året
- C. Inom sex månader från räkenskapsårets utgång

Fråga 3: Vad är en röstlängd?

- A. En förteckning över vilka av de närvarande som har rösträtt
- B. Hur lång tid en omröstning får ta
- C. Ett annat namn för det stämman ska rösta om

Fråga 4: Måste man rösta på en årsstämma?

- A. Ja
- B. Nej
- C. Det beror på vad det står i stadgarna

Fråga 5: Får en fråga hanteras på stämman även om den inte finns med i dagordningen?

- A. Ja
- B. Nej
- C. Det beror på frågans omfattning

Fråga 6: Vad betyder acklamation?

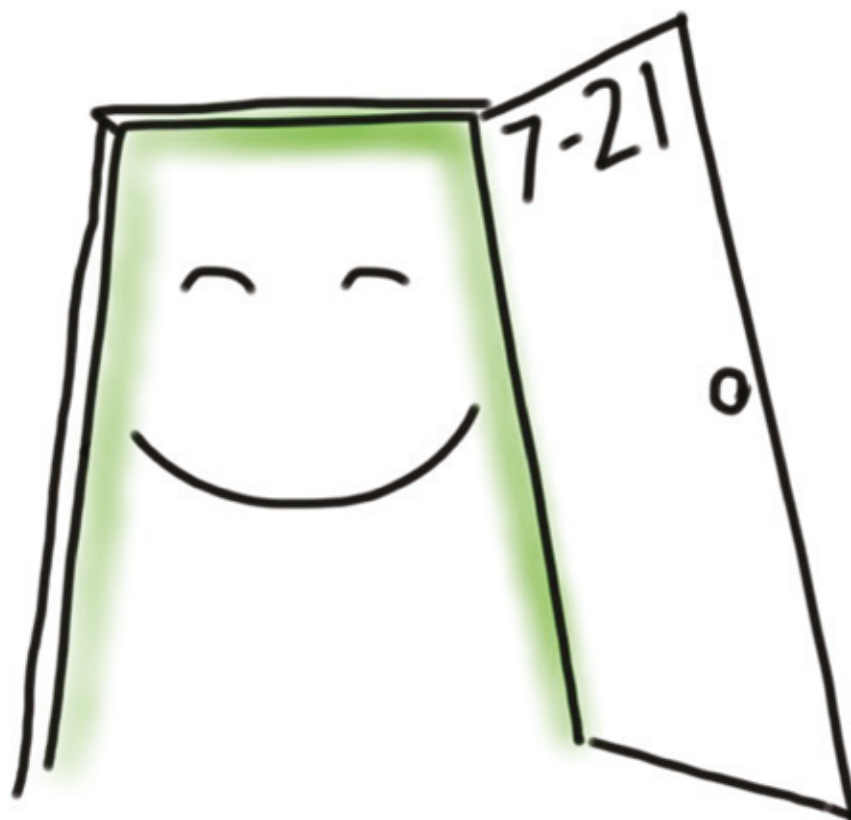
- A. Svara bifallande genom att gemensamt ropa ja
- B. Avsätta styrelsemedlem
- C. Att anpassa sig till vad styrelsen tycker

Fråga 7: Vad innebär det att justera protokollet?

- A. Det innebär att man ser till att det är samma typsnitt i hela dokumentet
- B. Det innebär att man ser till att allt som sagts på stämman är noterat
- C. Det innebär att man kontrollerar att det överensstämmer med vad stämman beslutat

BORÄTT
forum
Styrelsesupport

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



SOFIA EWERLÖF
Miljökonsult

KRÖNIKA

Innegårdar är en rikedom i staden

Min första lägenhet låg i ett tjugotalshus vid en hårt trafikerad gata i centrala Stockholm. Sista biten till porten hörde jag knappt mina egna tankar genom allt buller. Men, när porten väl slog igen och jag gick in på innergården var det som att kliva in i en annan värld. Här var det tyst så när som på fågelkvitter. Vinden susade i stora trädkronor och på försommaren doftade det av äppelblom och syren. Barn lekte och vuxna solade, grillade eller satt i bersån och läste. Det var lite lagom ordnat med en och annan maskros som stack upp mellan utemöblerna och samtidigt, rasande trivsamt. En lunga, en grön oas, en plats för återhämtning bland stress och betong.

Innegårdar är skatter och utan dem skulle staden bli så mycket fattigare. Fattigare i den bemärkelsen att sociala ytor och samvaro försvinner. Fattigare för våra sinnen som skulle berövas möjligheten till dofter och sensoriska upplevelser. Fattigare på återhämtning och de hälsobringande effekter som närheten till natur medför. Men även fattigare vad gäller ekologiska värden. För samtidigt som grönskande innergårdar har otaliga positiva effekter för de boende så utgör de även viktiga bidrag till biologisk mångfald.

I begreppet biologisk mångfald räknas allt liv in. Ju rikare biologisk mångfald, ju fler olika arter och ju större variation mellan arter. Biologisk mångfald minskar drastiskt, i Sverige och globalt. Detta beror på människans överutnyttjande av mark och naturresurser vilket gör att naturen och dess invånare trängs undan och försvinner. Medan vi låter detta fortgå biter vi oss hårt i svansen, skjuter oss själva i foten och pepprar glas-huset med stenar.

För oavsett om man gillar naturen kvarstår det faktum att biologisk mångfald är fundamentet för att människan ska kunna leva här på jorden.

Biologisk mångfald är traditionellt sett inget som kopplas samman med städer. Det ligger närmare till hands att koppla samman biologisk mångfald med exempelvis landsbygden eller skogen. Men, notera följande, artrika slåtterängar som förut var en naturlig del av landskapsbilden har i det närmaste rationaliserats bort till förmån för högeffektivt jordbruk där ett fåtal arter täcker enorma områden. I skogsbruket tas träden ner innan de blivit gamla och hunnit utveckla större ekologiska värden. Faktum är att idag återfinns gamla lövträd nästan enbart i urbana miljöer, och det är här innergårdarna kommer in.

Eller iallafall innergårdar där delar av gräsmattan tillåts gå i blom, där gamla träd vårdas istället för att tas ner, där en solgul maskros får stå kvar eftersom den är så rik på pollen (vem har för övrigt bestämt att maskrosor är fula), där nektarfyllda perenner erbjuder vildbin mat och där en skalbagge får strosa vidare i stället för att krossas under skosulan.

Att återskapa en rik biologisk mångfald är ett gigantiskt tillsammansprojekt där ingen kan svära sig fri, varken stad eller land, slott, koja eller bostadsrättsförening. Det fina med att gynna biologisk mångfald, förutom det faktum gällande människans beroende av densamma, är alla mervärden som kommer på köpet. Fågelsång, susande trädkronor, äppelblom och allmänt välbefinnande bland stress och betong. ■

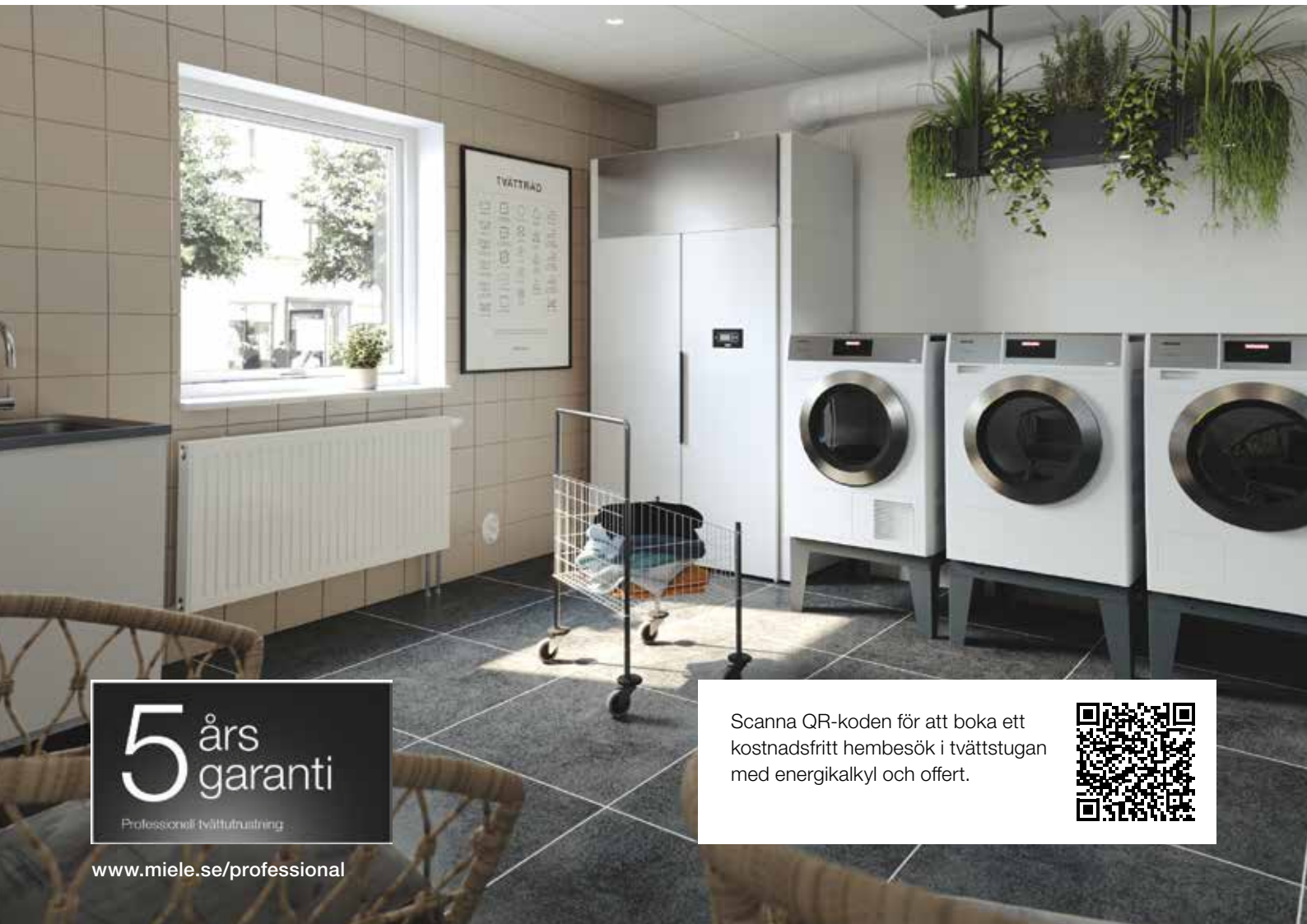
Miele

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.



5 års
garanti

Professionell tvättutrustning

www.miele.se/professional

Scanna QR-koden för att boka ett kostnadsfritt hembesök i tvättstugan med energikalkyl och offert.

