

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Sveriges bästa Brf-styrelse

Brf HSB Solhem
i Mölndal

Monopolen styr
- du betalar

Ingrid Uggla:
Skärp lagstiftningen!



STYLING BYGGLOV KLIMATSÄKERHET
KOLL PÅ JURIDIKEN SKYDDSMÄSSAN INTRIGER I BRF:EN

”Det rör sig i leden”

Välkommen till Borätt nr 6 – årets sista tidning med temat juridik. ”Det börjar röra sig i leden” som man säger när något är på gång och kanske får vi uppleva att bostadsrättsköparens ställning stärks. I det här numret uttrycker bostadsrättsjuristen Ingrid Ugglå skarp kritik till många banker och den byggande styrelsen. För att bevilja byggnadskreditiv kräver bankerna att nästan samtliga lägenheter är tecknade innan byggnationen påbörjas. Bostadsköpare binder sig genom förhandsavtal som idag är mycket svåra att säga upp. Ingrid Ugglå är kritisk till bankernas fokus på antalet tecknade avtal och menar att de borde granska interimsstyrelsens ledamöter mer noggrant innan de godkänner byggnadskreditiven.

Hon anser att ”det är dags att skärpa lagstiftningen kring Brf-byggen”. För hur man än vänder sig har man rumpan bak och det är köparen som står all risk när han eller hon köper en bostadsrätt – är det nyproduktion och avgiften förändrats under tiden, då handlar det inte om att avgiften gått ner utan snarare upp och oavsett hur många procent, så ska intressenten inte kunna hoppa av, men det kanske det blir ändring på. Domen hela Sverige väntar på handlar just om ”rätten att kunna frånträda sina förhandsavtal” där avgifterna stigit med 37 procent. Bostadstvisten kan påverka tusentals bostadsrättsköpare i hela Sverige.

Om de får rätt kan det leda till stärkt konsumentskydd och bostadsutvecklarna tvingas förändra sin affärsmodell. Köpa och sälja sin bostad, ja det handlar om att tjäna pengar vare sig du är byggherre eller säljare. Homestyling har blivit allt populärare och att styla sin bostad kan inbringa många sköna tusenlappar. Stylisterna säger själva att synas och sticka ut på Hemnet kräver sin man. Utbudet är enormt på bostadssajten så styling kanske kan locka till sig fler intressenter för en lyckad budgivning. Eller för att göra det enkelt för sig gör som stylisten säger: ”plocka bort alla onödiga småsaker, personliga foton, disk- och toaborstar. God Jul och Gott Nytt År önskar nyhetsredaktionen alla läsare.



ANNIKA GERENDAS
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

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

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



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH
RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 6 • 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
Jon Svärdhagen

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 man renovera gamla tvättmaskiner så de blir som nya?

Det kan man. Med Electrolux Professional Certified uppgraderar vi maskiner som snurrat en bit in i sin livscykel med nya originaldelar. Maskinerna får en förlängd maskingaranti och längre livstid till en förvånansvärt låg kostnad. Låter det intressant? Läs mer om hur er förening kan göra en bra affär.



Electrolux Professional –
din partner i vått och torrt



Det moderna måleriföretaget med tradition



Olofssons Måleri är ett familjeföretag med säte i Vällingby som sedan 1985 utfört diverse måleritjänster, alltid med stor kunskap och trygghet i ryggen. Med mottot att alltid göra ett högkvalitativt arbete som ger nöjda och lojala kunder. Vi utför alla typer av måleritjänster och målningsarbeten och tar oss an projekt inom ett brett spektrum. Allt ifrån nyproduktion och lägenhetsrenoveringar, till ommålning av puts- och träfasader, samt trapphus.

- Trapphusmålning
- Trapphusrenovering
- Fasadmålning
- Fönsterrenovering
- Lägenhetsmålning
- Totalentreprenad

info@olofssonsmaleri.se
www.olofssonsmaleri.se

Tel: 08-87 40 70 alt. 070-717 18 73



olofssons
MÅLERI



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



INNEHÅLL 6/2024



12/ Fem snabba med journalisten och författaren
Andreas Cervenka

EKONOMI

14/ Arturo Arques: Håll koll på juridiken

20/ Stefan Fölster: Fler rättsäkra bostäder med färre
jurister?

22/ Hur lång tid ska ett bygglov ta?

26/ Domen som hela brf-Sverige väntar på

STYRELSE

28/ Borätt har korat Årets brf-styrelse 2024

32/ Skärp lagstiftning kring brf-byggen!

36/ Bara att betala – de debiterar så mycket de vill

40/ En lyckad juridikafton



INNEHÅLL 6/2024



TEKNIK

42/ Skydda mot spöregn och hetta

46/ Heta nyheter på Skyddmässan

LIVET

50/ Rätt stil säljer

52/ Den livsfarliga brf:en

56/ En tjuvig entré

67/ Bostadsrätten – bäst när det kniper

**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



Bankkrav: byggherrar måste skärpa sig

Från och med november 2024 börjar bankerna ställa skarpare krav på byggherrar vid lånefinansierade byggprojekt. Det är Danske Bank, SBAB, Nordea, Handelsbanken, SEB, Swedbank och Sparbankerna som inom det så kallade Bankinitiativet kräver ordning och reda på byggarbetsplatserna.

Reglerna infördes redan för ett år sedan, 1 november 2023, men det är först nu som de kommer att tillämpas skarpt av de sju storbankerna.

De nya kraven på byggherren gäller för alla lån över 10 miljoner kronor. Bostadsrättsföreningar som söker finansiering för byggprojekt kan omfattas av Bankinitiativets krav. De nya villkoren innebär att byggherren ska se till att alla

entreprenörer och underentreprenörer i projektet föranmäls och kontrolleras för F-skatt, skatteskulder och arbetsgivaravgifter. Byggherren ska också se till att det sker oannonserade fysiska kontroller av byggarbetsplatsen.

Om en entreprenör missköter sig blir det byggherren som kan få krediten indragen. För att motverka att en sådan situation uppkommer lanserar Bygg-

herrarna ett förslag till sanktioner för den entreprenör som bryter mot avtalet med byggherren. Bland sanktionerna finns bland annat viten, skadestånd och hävning av avtal. Bostadsrättsföreningar som står inför ett större lånefinansierat renoveringsprojekt eller nybyggnation uppmanas att ta kontakt med banken för att få klarhet i vilka specifika villkor som gäller för enskilda projekt. ■

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




Electrolux
PROFESSIONAL
 AUTHORIZED PARTNER

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar

Spara energi!

Dags att byta ut, renovera och spara el i din tvättstuga och minska kostnaderna!

Byt ut Era gamla torktumlare och torkskåp i tvättstugan till våra super lågenergiutrustningar.

Våra torktumlare/torkskåp ligger långt fram i utvecklingen när det kommer till energibesparingar och prestanda. De gör skillnad!




Kontakta Söderkyl för kostnadsförslag!

Söderkyl är en Electrolux Authorized Partner som också tar hand om alla garanti- och eftermarknadsärenden.

**Är ni intresserade av att veta mer?
 Välkommen att ringa oss nu! - 08-556 962 00**

Noxyde® - plåtfärgen som skyddar och inte flagnar!

induf

Plåttak utsätts för extrem väderpåverkan. Ihållande regn, snö och is, UV-strålning och temperaturer uppåt 70–80 °C varma sommardagar. Detta bryter förr eller senare ned de flesta färgbeläggningar varpå plåten snart börjar rosta.

Noxyde är en helt unik produkt som sedan fyrtio år har använts för att skydda utsatta plåtytor och stålkonstruktioner. Produkten bildar en elastisk och följsam beläggning som inte spricker eller flagnar. Den ger permanent skydd mot korrosion, även i de tuffaste miljöer. Den är dessutom halkfri att gå på och luktar inget under applicering.

Genom att anlita en av våra auktoriserade entreprenörer för utförande säkerställs ett bekymmersfritt tak med obligatorisk 10 års garanti.





Svensk generalagent
 för Rust-Oleum® Industrial Europe

Tappa inte bort 10-års besiktningen

Gör en ordentlig besiktning innan 10-årsgränsen är nådd. Det kan rädda föreningen från att stå för dyrbara reparationer.

Många nybyggda bostadsrättsföreningar tappar bort möjligheten att göra en omfattande besiktning innan 10 år har gått. Då kan det gå som för bostadsrättsföreningen i Hammarby Sjöstad, som Borätt forum skrev om nyligen. Där upptäckte man efter 10 år att avloppsrören rostade sönder – och föreningen fick stå för hela notan själv då ansvarstiden precis gått ut.

En föreningsordförande i Västerås skriver i en kommentar att hennes förening var förutseende nog att göra en omfattande 10-årsbesiktning innan byggtreprenörens ansvar gick ut. Då upptäckte de samma problem med avloppsledningarna som föreningen i Sjöstaden hade, samt en massa andra fel. ”Det tog otroligt mycket arbete från styrelsen för att få JM att åtgärda detta”, skriver hon, men föreningen slapp själva stå för kostnaderna. ■



Gothenburg: Råttinvasion oroar

Råttor har blivit ett växande bekymmer i centrala Gothenburg, enligt en ny undersökning från Fastighetsägarna. Över 75 procent av fastighetsägarna uppger att de haft problem med råttor under de senaste fem åren, vilket är en ökning från 2016. Råttorna orsakar omfattande skador genom att gnaga sönder ledningar och rör. Det leder till vattenläckor och elavbrott. Gothenburgs Stads underhåll av avloppsnätet är en kritisk del av problemet. Det nya kommunala ansvaret för insamling av förpackningar, som ska vara helt genomfört till 2027, oroar. Totalt tror 48 procent av fastighetsägarna att förändringen riskerar att förvärra råttproblematiken. Fastighetsägarna uppmanar nu Gothenburgs Stad att öka sina ansträngningar för att minska råttornas spridning utanför fastigheterna. ■



Bättre stöd för byggemenskaper

Regeringen har beslutat att öka möjligheterna för byggemenskaper att få stöd när de utvecklar bostäder för sina medlemmar. Stödet är riktat till byggemenskaper organiserade som ekonomiska föreningar där minst sex medlemmar har investerat 10 000 kronor vardera. Varje byggemenskap kan ansöka om stöd en gång, med ett maximalt stödbelopp på 400 000 kronor. Med den nya ändringen kommer fler aktörer att omfattas av stödet, inklusive vissa lokala utvecklingsbolag. Samtidigt förändras kravet på husstyp: tidigare var stödet begränsat till flerbostadshus, men nu inkluderas även en- och tvåbostadshus, vilket gör att även småhusbyggande blir berättigat till stöd.

– Genom denna ändring förbättrar vi villkoren för idéburna bostadsaktörer och främjar bostadsbyggande, säger Andreas Carlson, infrastruktur- och bostadsminister. ■

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 tätskissarbeten. Arbeten utförs ofta på totalentreprenad i egen regi, med högkvalitativa lösningar och full garanti.

08 447 31 30
info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se





FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Tuffare krav på kontroll av balkonger

Efter ett balkongras i Ulricehamn i maj, där tre kvinnor skadades, läggs förundersökningen ner. Balkongen rasade på grund av rost i bärande konstruktioner. Åklagaren Martin Westeröd anser inte att fastighetsägaren kan hållas ansvarig, då det inte fanns några klagomål eller tecken på brister, och defekten inte kunde upptäckas vid vanlig besiktning.

Westeröd är dock förvånad över att det inte krävs regelbundna kontroller av balkonger, särskilt med tanke på de risker som kan uppstå om de är i dåligt skick. Han menar att sådana regler skulle kunna minska risken för liknande olyckor.

Jonas Edahl på Boverket delar den uppfattningen och påpekar att dagens lagstiftning saknar krav på återkommande kontroller av balkonger, till skillnad

från hissar och ventilation. Han har föreslagit en översyn av lagen för att införa besiktningsskrav även för balkonger. Än så länge har frågan inte nått Regeringskansliet. Edahl uppmanar fastighetsägare att särskilt kontrollera äldre balkonger, eftersom betong som är över 50 år kan bli porös och släppa in vatten, vilket leder till rost och minskad bärighet. Regelbundet underhåll av tätskikt är

avgörande för att förhindra skador.

Det finns också tekniska metoder som röntgen för att undersöka konstruktioner, men dessa kräver specialkompetens.

Johan Strömberg, vd för fastighetsbolaget som äger huset där olyckan skedde, är lättad över beslutet att avsluta förundersökningen. Han beskriver beslutet som väntat men ändå en lättnad över att få ett avslut. ■

GR
AVLOPPSRENSNING



Underhållsspolning

Genom att underhållsspola fastighetens avloppssystem regelbundet så slipper man onödiga funktionsstopp. Det ger även en status på installationer i lägenheter och stammar som kan orsaka framtida problem. Underhållsspolning sker endast med rent uppvärmt vatten under högtryck.

Företaget har dygnet runt jour.

30 års verksamhet
1993 - 2023

AAA
© Dun & Bradstreet

Företaget är ISO certifierade
ISO 9001 - 14001-45001



STVF
SVERIGES ÅRBTORRENSARE
BESIKTNINGSFÖRENING

NORVA²⁴

08-795 75 10 gr-avloppsrensning.nu

HUMIDUS

FUKT- & VATTENSKADOR

BESIKTNING AVFUKTNING FUKTMÄTNING
LÄCKSÖKNING UTREDNING SAMORDNING
KONDITIONSBESIKTNING UTHYRNING



STOCKHOLM - SÖDERTÄLJE

UPPSALA - NORRTÄLJE

08 - 730 50 30

018 - 430 41 66

info@humidus.se



Du får ett professionellt plåttak med lång hållbarhet

Vikten av ett tätt tak

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

När är det dags att lägga om ett plåttak?

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

Plåtdetaljer

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



Hur lägger vi om ditt plåttak?

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

En arbetsmiljöplan upprättas som sedan noggrant tillämpas. Varje vecka inspekteras arbetsplatsen under pågående arbete så att både den tekniska och säkerhetsmässiga kvalitén säkerställs.

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

Kompetens Plåtslageri – en kvalitetsstämpel

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

Scanna QR-koden & kontakta oss idag för en kostnadsfri översyn av ditt plåttak och en detaljerad offert!

K | **KOMPETENS**
PLÅTSLAGERI



David Frykman, VD



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





Fem snabba...

Andreas Cervenka,
ekonomireporter och
författare

Varför har du valt att kalla din nya bok *Fuskbygget*?

Därför att under de senaste decennierna har vi valt att bygga en stor del av världens samlade förmögenhet på fastigheter, framförallt bostäder som idag är den största tillgången på jorden. Den viktigaste orsaken bakom utvecklingen är en enorm inflation på finansiella tillgångar. Det har förändrat ekonomin och gjort den mer sårbar men också stöpt om samhället i stort, både socialt och politiskt.

Vad vill du uppnå med boken?

Jag vill försöka ge ett historiskt och internationellt perspektiv på bostadsmarknaden och peka på några, som jag tycker, viktiga samband, men även lyfta fram vad som kan ske i framtiden.

Du menar att i andra länder ligger bostadsfrågan mycket högre på den politiska agendan. Varför gör den det?

Det är förstås svårt att veta, men en gissning är att Sverige har en del andra problem som upplevs som mer akuta. Trettio års bostadsrally har också skapat många vinnare och förlorarna, inte minst unga, är kanske inte lika inflytelserika och högljudda.

Ge ett exempel på en förändring i bostadspolitiken du skulle vilja se.

Bokens poäng är inte att lägga fram ett manifest kring hur Sveriges bostadsproblem ska lösas, det finns det många andra som redan gjort och jag pekar på en del av de förslagen. Men det som

sticker ut i Sverige är att ganska litet har åstadkommit och att staten dragit sig tillbaka från bostadsfrågan.

I valet 2022 var inte bostadspolitiken med bland de tio viktigaste frågorna enligt Novus, kommer den kvala in 2026?

Väldigt svårt att säga, men jag tror att frågan kommer att klättra högre på agendan. En fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för att välfärden och samhället ska fungera. ■

Laddning av elbilar – en värdeökning för hela föreningen

Har du problem med din nuvarande leverantör av elbilsaddning? Byt till oss - vi finns kvar! Vi har el, energi och elektrifiering i vårt DNA och förstår både de miljömässiga och tekniska fördelarna med en övergång till fossilfrihet. Vad är viktigt för dig?



Enkelhet - problemfritt för alla

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



Trygghet – vi finns kvar

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



Flexibilitet – utveckla efter dina behov

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



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

VATTENFALL 
InCharge

TOTALTREPRENAD AV TRAPPHUS



MÅLNING • SNICKERI • GOLVPOLERING • PORTRENOVERING

 **ANDRÉS
MÅLERI**

Tel. 0200 58 02 20
www.andresmaleri.se

Håll koll på juridiken

Att sitta i en styrelse i en bostadsrättsförening ställer stora krav på styrelseledamöterna. Det finns många lagar och regler som styrelsen behöver ha koll på. Bostadsrättslagen och Årsredovisningslagen är de två viktigaste.

I dag finns det många böcker att köpa eller låna på biblioteket för den som vill lära sig mera om vilka lagar och regler som bostadsrättsföreningarna omfattas av. Mitt råd till dig är att köpa en eller ett par böcker åt föreningen och låta styrelsemedlemmarna låna böckerna så att de kan förkovra sig.

Det finns också många bra webbsidor och organisationer som erbjuder utbildningar, bra information och tips. Som nyttillträdd styrelseledamot är det viktigt att sätta sig in i föreningens stadgar om du som medlem inte redan gjort det. Det är också viktigt att läsa igenom föreningens ekonomiska plan och de senaste årens årsredovisningar. Genom att göra det förstår du principen för hur årsavgifterna ska fördelas mellan lägenheterna och hur ekonomin sett ut de senaste åren.

Det gör att du får en känsla för hur föreningen mår och fungerar ekonomiskt såväl som tekniskt. Gå också igenom eventuella avtal föreningen har med till exempel föreningens ekonomiska förvaltare och tekniska förvaltare. Läs också igenom eventuella hyresavtal och andra för föreningen viktiga avtal. Det gör att du får koll och vet villkoren för till exempel uppsägning och perioder för omförhandling. Något som ofta missas.

De senaste åren har inflationen varit hög. Många företag har därför försökt kompensera sig för de ökade kostnaderna genom att höja sina priser. Ansvaret att hålla nere kostnaderna och se till att föreningen är kostnadseffektiv vilar på styrelsens axlar.

Värdet av att jaga kostnader och säkerställa att föreningen har bästa möjliga avtal är en uppgift som inte ska underskattas. Idag kan driftkostnaderna skilja sig väldigt mycket åt mellan föreningar. Många företag är inte sena med att utnyttja det. Se därför till att alltid konkurrensutsätta föreningens leverantörer och lägg tid på att ha goda relationer med föreningens leverantörer.

Det spar pengar åt föreningen och bidrar till en bättre service till föreningen och dess medlemmar. Som i alla affärsrelationer handlar det om att ge och ta. En bra affärsrelation bör inte falla på några tusenlappar hit eller dit. Priset är viktigt men inte allt. En bra leverantör som styrelsen kan lita på och som ger god

service och är prisvärd är guld värd. Men om driftkostnaderna är över 550 kronor per kvadratmeter och år finns det sannolikt mycket pengar att spara för föreningen och dess medlemmar.

En kompetent styrelse är bra men utan något större värde om styrelsen saknar både tid och lust att engagera sig i styrelsearbetet. Det är också en stor fördel för föreningen och styrelsearbetet om så många medlemmar som möjligt har kunskap och erfarenhet av styrelsearbete i en bostadsrättsförening. Det ökar möjligheten att hitta bra medlemmar som kan efterträda ledamöter som av olika skäl lämnar styrelsen.

Att hitta medlemmar till förtroendeuppdrag som att sitta i föreningens valberedning eller ha förtroendeuppdraget som internrevisorer eller särskilda granskare är inte alltid så lätt. Genom att informera föreningens medlemmar och löpande bjuda på kunskap ökar intresset bland medlemmarna och sannolikt viljan att engagera sig i förvaltningen av föreningens fastighet. Och det är bra. För de boende idag och för de framtida medlemmarna. Att lyfta en förning från "good" till "great" tar tid och kräver kontinuitet. Men det är det värt varenda krona. Varför inte börja med att läsa igenom avtalen och sätta dig in i juridiken? ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas
privatekonom



Vi stödjer **BRIS**

Vi installerar mindre magkatarr i BRF:en!

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



VVS



EL



VENTILATION



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 ledd av lokala entreprenörer.

COMFORT
Vi installerar Sverige



Brf:s tillträde till bostadslägenhet

En bostadsrättsförening har rätt enligt lag att få tillträde till medlemmarnas lägenheter. Rätten till tillträdet är däremot inte absolut utan det finns framför allt två skäl som aktualiserar föreningens rätt till tillträde, tillsyn och arbete som förening svarar för eller har rätt att utföra.

Om föreningen misstänker att en lägenhet är vanvårdad och bostadsrättshavaren inte håller lägenheten i gott skick kan det finnas skäl för föreningen att inspektera lägenheten genom en så kallad tillsyn. Många föreningar väljer även att i föreningens stadgar ha en liknande bestämmelse som den lagstadgade för att tydliggöra för medlemmen att denne vid behov måste tåla inskränkningar i nyttjanderätten. Föreningen är dock skyldig att se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Vidare är bostadsrättshavaren skyldig att bereda tillträde för att utrota ohyra eller förebygga uppkomst av skadedjur. Detta gäller oavsett om bostadsrättshavarens egen lägenhet inte besväras av ohyra. I vissa fall kan föreningen kräva tillträde till lägenheten för att utföra arbeten som bostadsrättshavaren svarar för. Det förutsätter att denne tillsänts en uppmaning om att avhjälpa bristen men trots det inte gjort det, samt att lägenheten är i så dåligt skick att någon annans säkerhet riskeras eller om det annars finns risk för omfattande skada på någon annans egendom. Föreningen kan då genom tillträde till lägenheten åtgärda bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Även följande ger föreningen rätt till tillträde:

- undersöka om nödvändig underhållsåtgärd behövs, om en väsentlig förändring gjorts utan styrelsens tillstånd eller om behov finns att reparera något som föreningen har ansvar för
- kontrollera att lägenheten används för rätt ändamål

- utföra arbete i de delar föreningen ansvarar för
 - avhjälpa akuta fel och brister
 - visa lägenheten vid tvångsförsäljning
- När föreningen har rätt till tillträde ska bostadsrättshavaren meddelas om tid och datum för det begärda tillträdet. Det är viktigt att se till att meddelandet sänts i rimlig tid innan tillträdet samt att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Ett bra riktmärke är några veckor och bör i normalfallet vara tillräckligt om det inte är frågan om större arbeten, då det ställs högre krav på god tid.

Enligt lag gäller att om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. Det innebär att bostadsrättshavaren inte kan neka föreningen rätt till tillträde under förutsättning att skäl till det finns. Föreningen får dock inte utan godkännande gå in i lägenheten utan måste som sagt begära om särskild handräckning via Kronofogden. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och saknar en giltig ursäkt för det så är nyttjanderätten till lägenheten förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Innan det kan bli aktuellt måste föreningen sända bostadsrättshavaren en rättelseanmaning där bostadsrättshavaren får en chans att rätta sig, dvs lämna tillträde, samt få information om konsekvenserna om tillträde fortsättningsvis nekas.

Om föreningen innehar hyresrätter i orm av hyreslägenheter eller lokaler har föreningen rätt till tillträde även där, dock gäller en annan lagstiftning men med liknande regler. Enligt hyreslagen har hyresvärden (föreningen) på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. Vidare är hyresgästen skyldig att visa lägenheten på lämplig tid när den är ledig för uthyrning.

Hyresvärden behöver beakta andra tidsfrister än vad som gäller för bostadsrätter. Hyresvärden måste lämna meddelande till hyresgästen minst en månad i förväg vid utförande av mindre brådsakande förbättringsarbeten och som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Om hyresförhållandet är avslutat och sådant tillträde begärs den sista månaden av hyresförhållandet krävs dock godkännande från hyresgästen, i annat fall måste hyresvärden avvakta med tillträdet till dess att hyresgästen flyttat ut.

Om ni sitter i en förening där ni behöver få komma in i en lägenhet eller lokal behöver ni säkerställa skälet till tillträdet men också se till att bostadsrättshavaren eller hyresgästen får informationen i tillräcklig god tid. Får ni problem med att inte få tillträde när ni har rätt till det kan det vara en bra idé att kontakta en jurist som hjälper er vidare. ■

Borätt forum Juridik har mångårig erfarenhet inom fastighetsbranschen och bistår styrelser i hela Sverige med rådgivning och hantering av juridiska frågor, ärenden och tvister.

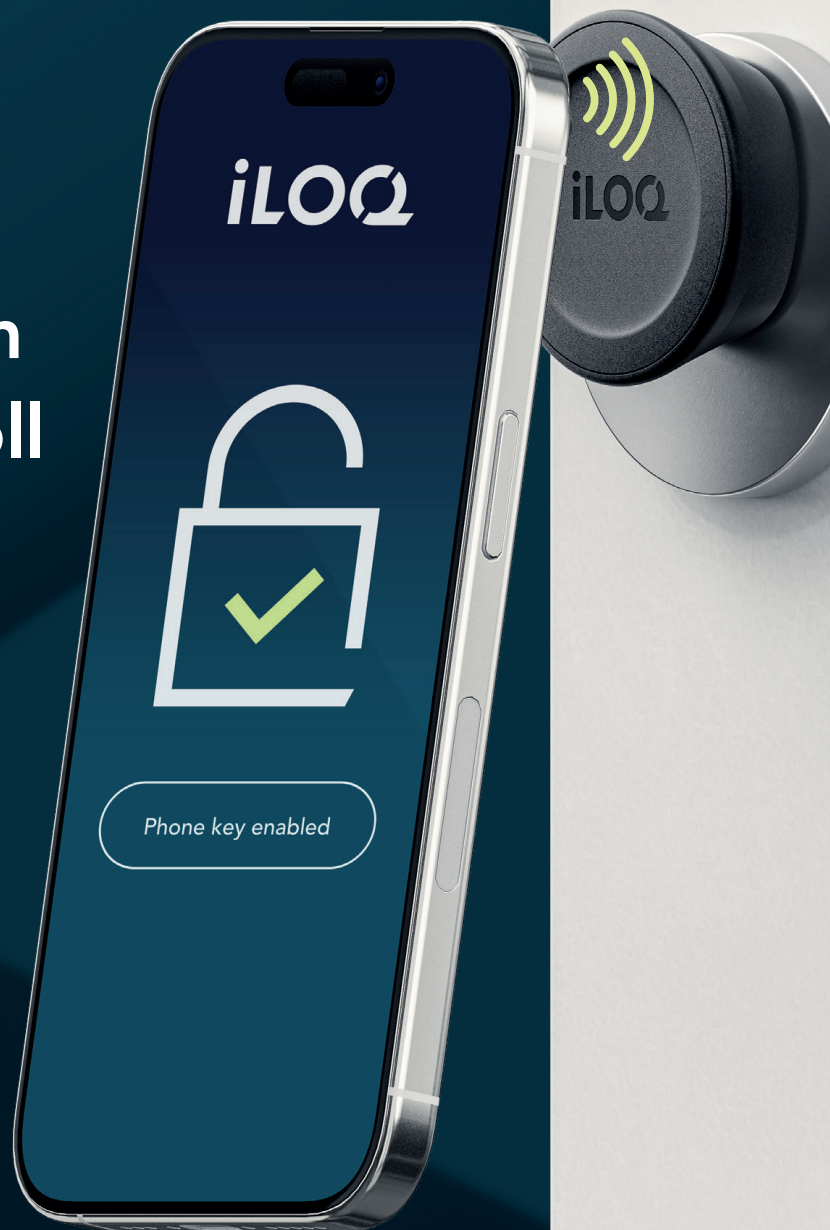
Juridik@borattforum.se



iLOQ

Om ni letar efter
ett hållbart system
för passagekontroll
med låg TCO,
**SÅ HAR NI
HITTAT DET!**

iLOQs smarta lås ger
er 100% kontroll på
alla lås i fastigheten.



iLOQ är marknads-
och teknikledande
inom digital
accesshantering.



**Kontakta oss så
berättar vi mer.**

sweden@iloq.com
08-650 72 00



iLOQ.com

Besiktning när entreprenaden är färdig

Något som är viktigt och själva finalen vid genomförande av entreprenaden är slutbesiktningen. Även i övrigt är detta med besiktning viktigt, t. ex garantibesiktningar om det framträder fel efter att entreprenaden har färdigställts. Med slutbesiktning följer också många rättsverkningar. Föreningar bör därför alltid anlita professionell besiktningsman, i vart fall om fråga är om större entreprenader. Nedan följer en kort beskrivning om vilka besiktningar som föreskrivs i AB 04 och ABT 06, som är de standardavtal som så gott som uteslutande används i entreprenadavtal.

Både AB 04 och ABT 06 föreskriver att slutbesiktning ska verkställas vid kontraktstidens utgång, dvs, när entreprenaden är färdigställd. Beställaren kallar till slutbesiktning och betalar slutbesiktningen.

Rättsverkan av en entreprenad godkänds vid slutbesiktning är att entreprenaden är avlämnad och garantitiden börjar löpa. När entreprenaden är ”avlämnad” står beställaren risken för entreprenaden. Slutbesiktningen har därmed en avskärande verkan i den meningen att bland annat fel i entreprenaden enbart får göras gällande undantagsvis.

Parterna kan vid slutbesiktningen komma överens om att en del av entreprenaden ska göras till föremål för kompletterande slutbesiktning. Det utgör dock inte hinder för entreprenadens godkännande om inte något annat har avtalats mellan parterna.

I AB 04 och ABT 06 anges även att part har rätt att påkalla slutbesiktning av en färdigställd del av entreprenaden, om beställaren tar eller begär att få ta delen i bruk. Garantitiden börjar då att löpa från godkännandet av den delen intill utgången av garantitiden för den sist godkända delen i entreprenaden.

Utöver slutbesiktning finns även något som kallas garantibesiktning som är till för att se huruvida fel har framträtt under garantitiden efter att entreprenaden är färdigställd. Garantibesiktning påkallas av beställaren och ska verkställas före utgången av den kortaste garantitiden, om inte parterna har kommit överens om något annat. Vanligtvis är den kortaste garantitiden två år för material och varor.

Det innebär således att garantibesiktningen ska hållas innan två år efter slutbesiktningen har gått under förutsättning att inte parterna avtalar om något annat. Om det vid t. ex slutbesiktning eller garantibesiktning framkommer ett antal fel i entreprenaden som entreprenören därmed enligt AB 04 och ABT 06 är

skyldiga att avhjälpa, har part rätt att därefter påkalla efterbesiktning för att konstatera huruvida felen har avhjälpats eller inte. Beställaren har även rätt att påkalla efterbesiktning om entreprenören underlåter att avhjälpa felet i rätt tid.

Ifall det är så att entreprenören har påkallat efterbesiktning men en efterbesiktning inte kommer till stånd på grund av beställarens underlåtenhet, ska de fel som efterbesiktningen avsågs omfatta anses vara avhjälpna.

Häruöver finns förbesiktning som verkställs på sådant som lämpligen bör besiktigas under entreprenadtiden, t. ex sådan som byggs in eller grävs ner och som inte kan besiktigas senare.

Sammanfattningsvis tillämpas således inom entreprenadrätten ett antal olika besiktningsförfaranden. Syftet med dessa besiktningsförfaranden är att se till att entreprenaden är kontraktsenligt utförd, samt att se till att eventuella fel som vid besiktningen föreligger avhjälpas. ■



BENJAMIN VON GOHREN
Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB

Ert boende, vår expertis.

Vägen till en framtidssäkrad fastighet kräver både kunskap och planering. Hos oss får ni tillgång till specialister som kan hjälpa er bostadsrättsförening med rådgivning och skräddarsydd finansiering. Allt för att ni ska kunna skapa ett attraktivt boende både på kort och lång sikt.

Vi hjälper er med:

- Energieffektivisering med hjälp av våra samarbetspartners
- Gröna fastighetslån för nya och befintliga fastigheter som uppfyller kriterier om energieffektivitet
- Energiförbättringslån för större åtgärder i byggnaden eller insatser inom utvalda områden



Läs mer på seb.se/brf och få framtidsråd.

SEB

Fler rättssäkra bostäder med färre jurister?

En udda gren av nationalekonomisk forskning visar i ganska övertygande studier att ett större antal advokater för med sig lägre ekonomisk tillväxt än i jämförbara länder med färre advokater. Forskarna hävdar självfallet inte att boven skulle vara advokaters illvilja.

Tesen är i stället att länder där invånare behöver många advokater är överbyråkratiserade eller har lagstiftning som gör det mer lönsamt att stämma andra än att skapa värde.

Sverige är i det avseende lyckligt lottat med relativt få advokater per invånare. Länder som Italien, Grekland, Spanien och Portugal har flest advokater och av en händelse också sämre tillväxt över tid, även om det just nu går något bättre.

På bostadsmarknaden är det dock en blandad kompot för svensk del. I många europeiska länder dominerar ägarlägenheter. Ett ägarbyte behöver där både bevittnas av en notarie och föras in i fastighetsregistret. I Sverige är ägarbytet i vissa avseenden enklare, men staten tar ut en hög stämpelskatt.

Samtidigt har registrering av ägandebevis av bostadsrätter förblivit ganska ineffektivt och delvis rättsosäker. Nu föreslås antligen i budgetpropositionen för 2025 att Lantmäteriet utvecklar ett bostadsrättsregister. Syftet är att göra information om bostadsrätter tillgänglig för att förbättra konsumentskyddet och stärka bostads- och kreditmarknadens funktion. Med tanke på att Lantmäteriets verksamhet ofta har varit dyr och långsam får man hoppas att införandet av det nya registret görs på ett sätt som sänker snarare än ökar kostnaderna för överlåtelse.

Den största potentialen för att minska kostnaderna för juridisk administration i Sverige finns emellertid i de långa processer innan ett bostadsbygge ens kan komma igång. Förutom utdragna detaljplaneprocesser finns i Sverige ovanligt många överklagandemöjligheter. Det är kostnadsfritt att överklaga bygglov även om den förväntade externa olägenheten för den klagande är mycket liten. Sådana juridiska turer ökar också oproportionerligt riskerna för mindre byggbolag och hindrar därmed en sund konkurrens. Enligt Eurostat ligger byggkostnaderna i Sverige cirka 40 procent över EU-snittet, och cirka 20 procent

över vad man kan vänta sig efter justering av löneläget, skatter och kapitalkostnader.

Komplicerade juridiska processer drabbar inte minst alternativa former som till exempel människor som vill bygga flerbostadshus tillsammans i form av en byggemenskap. Större byggföretag kan parera om vissa projektet hamnar på långbänk. För intressenter i en byggemenskap handlar det däremot om det egna boendet som ofta inte kan vänta för länge innan de ser sig om efter andra alternativ. Hela processen går väsentligt snabbare i många städer i Europa.

Även rättssäkerheten kan förbättras i Sverige vid nybyggen av bostadsrätter. När förhandsavtalet för en nybyggd bostadsrätt är påskrivet går det normalt inte att ångra sig, även om inflyttningen ligger långt fram i tiden. Mycket kan hända innan huset är inflyttningsklart. Bostadsrättsföreningen bildas av bostadsproducenten som tillsätter den första så kallade byggande styrelsen, ibland med eget folk. Stadgarna kan stipulera konstiga röstningsregler som gör det svårt för de andra medlemmarna att utöva sina demokratiska rättigheterna på stämman.

Allt sådant blir mylla för onödigt många rättsprocesser och spår på efterfrågan på jurister. Sverige är inte sämst i klassen, men kan bli ännu bättre. Det vinner i slutändan alla på. ■



STEFAN FÖLSTER

Nationalekonom, debattör och författare

Takläggare i tre generationer



En värdefull och långsiktig investering



Omläggning av taken på Brf Ånghästen, Södermalm

Vikten av en korrekt utförd takomläggning

Ett korrekt lagt tak är en långsiktig investering som skyddar er fastighet och egendom från snö och regn, vilket gör att ni slipper läckage och dyra reparationskostnader. Ett tak som inte är lagt på rätt sätt från början kan snabbt orsaka fukt- och mögelskador, därför är det viktigt att en takomläggning utförs professionellt och noggrant.

DMTAK har utvecklat en checklista på 148 punkter som arbetsledarna kontrollerar varje vecka under pågående arbete. På så vis uppnår vi alltid en 100-procentig och högklassig byggstandard. Denna investering förvaltar föreningens pengar på ett bra sätt och ökar värdet på samtliga bostadsrätter.

Hur kan du göra en god investering?

Kontakta oss nu så bokar vi ett kostnadsfritt platsbesök med en av våra inspektörer som gör en noggrann undersökning och tar alla mått. Du får sedan en detaljerad offert som är specificerad efter de behov som ditt tak har, för de långsiktigt mest ekonomiska åtgärderna. Ditt projekt får en dedikerad projektledare som från början till slut ger dig information varje vecka och ser till att projektet löper smidigt. Noggrann planering, många års

erfarenhet och tydliga organisatoriska rutiner gör att vi håller tidplanen och oftast färdigställer arbeten innan den uppsatta tidplanen. När arbetet är klart lämnar vi över dokumentation och underhållsanvisningar. Efter det njuter ni av ett tak utöver det vanliga som håller i många år framöver!

Om DM TAK

DM TAK är ett familjeföretag där kunskapen om takläggning har gått i arv i tre generationer. Vi är specialister på takläggning och vi är högt rekommenderade av många referenser runt om i hela Stockholm. DM TAK är ett företag som levererar hög kvalitet och professionellt utförda takarbeten.

Säkerhet är något vi tar på största allvar, inför varje projekt planeras arbetet för hög säkerhet och en objektpassad arbetsmiljöplan upprättas. Vi utför fackmannamässigt arbete och erbjuder 15 års garanti på våra takomläggningar.

Vår vision är en förbättrad standard i takbranschen. Vårt bidrag är goda relationer och perfekt gjorda tak med lång livslängd!

Kontakta oss för en kostnadsfri inspektion & offert!



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

08-604 74 45

DM TAK



Lång väntan på bygglov

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: ADOBESTOCK

Hantering av bygglov och bygganmälningar i Stockholms kommun framstår som minst sagt godtycklig. Omotiverat långa handläggningstider försenar projekt och ibland går även "expertisen" vilse. När behövs bygglov, när räcker det med bygganmälan – och hur lång tid får det egentligen ta?

Det var sommar och varmt men det var inte därför Krister Persson, projektledare på Storholmen förvaltning svettades. Han suckade tungt över långa handläggningstider på Stockholms stads stadsbyggnadsexpedition. En bygganmälan som lämnats in den 8 maj hade ännu inte behandlats trots att det gått över tre månader. Han hade ringt och påmint flera gånger i veckan under ett par månader. Det stora renoveringsprojektet på Söder riskerade att bli kraftigt försenat. På stadsbyggnadsexpeditionens hemsida står det att ett beslut om bygganmälan ska meddelas inom fyra veckor. Beslut om bygglov ska meddelas inom tio veckor från den dag en komplett ansökan lämnats in.



När behövs bygglov och hur lång tid får det egentligen ta?

Det ska med andra ord inte ta en evighet att få klartecken. När handläggningstiden drar ut kan inte bygg- och renoveringsprojekt sättas i gång i tid, och då riskerar projektet att bli dyrare förklarar han. Boräts rapporter ringer då upp stadsbyggnadsexpeditionen och möter en förvånad tjänsteman:

– Märkligt. Vi har ingen kö på anmälningsärenden, säger hen, ber att projektledaren skickar in uppgifterna igen så ska hen skyndsamt ”fördela” ärendet, alltså tillsätta en handläggare.

Redan måndagen efter har ärendet fått en handläggare som snart ger klartecken för projektet. Det som skaver i den här historien är att det krävs ett ingripande från en tidningsredaktion för att få fart på processen.

Byggherrar, som exempelvis bostadsrättsföreningar, måste vara noggranna vid ombyggnader och renoveringar. Det är inte helt lätt att orientera sig i regelverket. Vilka regler som gäller och hur de tillämpas kan variera från kommun till kommun och även bero på hur erfaren handläggaren är. En huvudregel är att varje projekt antingen kräver bygglov eller bygganmälan. I korthet kan man säga att bygglov krävs om huset ska byggas till eller förändras, exempelvis när man förändrar fasad eller tak genom att byta balkonger, bygga vindskupor, förändra fönster eller entré, eller att riva en tillbyggnad.

Förändring av fasadfärg kan också kräva bygglov, även om det handlar om att ta tillbaka husets ursprungsfärg. Bygglov krävs också om man gör förändringar på gården som att bygga miljöhus, sätta upp plank och pergola. En sökning på skillnaden mellan vad som kräver bygglov och vad som bara kräver anmälan ger de flesta myror i huvudet.

Men vid projekt som går ut på att renovera utan att förändra en fasad, reparera



Styrelsen behöver själva sätta sig in i reglerna inför större projekt.

och måla fönster och dörrar så att de ser ut som tidigare kan det räcka med bygganmälan.

Att göra fel kan stå en förening dyrt. Därför är det klokt att styrelsen själv i grova drag tar reda på vad som gäller – så man åtminstone har tillräcklig kunskap att värdera det som en projektledare påstår. Något som framgår av nedanstående sedelärande historia om en förening som tyvärr inte vill skylta med sitt namn:

En bostadsrättsförening i

Stockholm som tillhör en av de dominerande organisationerna på bostadsrättsmarknaden fick rådet av organisationens tekniska förvaltare att byta ut samtliga fönster och balkongdörrar. Stämman beslutade att det skulle göras och att det skulle se likadant ut som innan.

Den av förvaltaren utsedda konsulten, som skulle handla upp och projektleda, påstod att det inte behövdes bygglov eftersom de nya fönstren skulle bli på pricken lika de gamla.

Projektet rullar i gång. En provlägenhet byggs och godkänns – fönstren är perfekta kopior av de gamla.

Men en bit in i projektet börjar en del medlemmar att reagera. De nya fönster som sätts upp är inte lika de ursprungliga och på många ställen har entreprenören valt enklare och klumpigare lösningar. Ändå har

besiktningsmannen som utsetts av projektledningen godkänt bygget löpande.

Föreningen påpekar felen för konsulten och leverantören, men får till svar att tiden för överklagan gått ut.

– Till slut insåg vi att vi höll på med att svartbygga, säger en styrelseledamot.

Styrelsen tar kontakt med

stadsbyggnadsexpeditionen för att ta reda på vad som gäller. Svaret dröjer. Projektet slutförs eftersom föreningen inte vill riskera stillståndskostnader. När det gått ett år meddelar stadsbyggnadskontoret att förändringarna är bygglovspliktiga. Bygglovsansökan skickas in. Efter ytterligare många månader får föreningen bygglovet godkänt – delvis. En del av fönstren måste återställas. Men inte nog med det. Några månader senare dimper det ner krav på sanktionsavgifter på flera miljoner kronor.

– Vi visste inte vad bygglov egentligen innebar. Det var därför vi betalade en konsult som ska säga vilka tillstånd vi behöver, säger styrelseledamoten.

Man kan heller inte säga att stadsbyggnadskontoret varit särskilt hjälpsamma. En skyndsammare handläggning hade troligen gjort att projektet hade kunnat styras upp bättre. ■

Domen hela Sverige väntar på...

Nu har byggentreprenören JM lagt ut lägenheten igen. Jan Santaniemis lägenhet som han och frun aldrig flyttade in i. Den här gången reas bostaden ut till ett lägre utgångspris och JM vill att Santaniemi ska stå för mellanskillnaden som kan bli upp till en miljon kr eftersom lägenheten har sjunkit i värde. Den rättsliga processen har pågått i 28 månader, JM överklagar och allt börjar om på nytt men sakfrågan har ännu inte prövats.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: EMIL DANSK

Historien började för två år och fyra månader sedan i Västerås, Brf Sjöbris 1 och gäller en nybyggd fastighet på Poseidongatan. Inflation, högre räntor och byggkostnader gjorde att avgiften för paret Santaniemi steg från 4 367 kr till 6 201 kr – en avgiftsökning på dryga 37 procent – som meddelades per brev den 6 juli 2022. En väsentlig ökning med andra ord. Under tiden hade Santaniemi betalat handpenning för lägenheten, en 4:a på 84 kvm, på 100 000 kr som han ännu inte fått tillbaka.

–Vi var 33 personer som ville frånträda våra förhandsavtal på grund av den höga avgiften. Under tiden försökte JM skrämma oss om ekonomiska påföljder och höga rättegångskostnader, långdragna processer med dubbla boenden och fördyrande kostnader om JM inte lyckades sälja den på nytt. Skrämselpropagandan gick hem hos en del, nu är vi tolv kvar, berättar Jan Santaniemi.

–I förarbetet till bostadsrättslagen står det att tio procent är en väsentlig höjning av avgiften, vilket skulle berättiga till att få frånträda avtalet. Ska jag då straffas för att jag följer lagen? JM vill dessutom att jag ska betala mellanskillnaden på nästan

en miljon eftersom bostaden lades ut till försäljning med ett betydligt lägre pris. Under tiden har JM själva sagt upp förhandsavtalen för de 12 köparna eftersom de då blev var fria att sälja lägenheterna på nytt dessutom angavs skälet att de presumtiva köparna misskött sig.

Jan har flyttat till en annan bostad men vill självklart ha tillbaka sin handpenning med ränta. Man vill inte vara en långivare till JM. Även om vi flyttar härifrån skulle jag aldrig, aldrig köpa från JM.

Tingsrätten i Västmanland godkände att de tolv köparna fick driva målet tillsammans även hovrätten och högsta domstolen (prejudikat) gick på samma linje som tingsrätten men sakfrågan som nu ligger hos tingsrätten har ännu inte prövats – frågan om avgiftsökningen ger köparna rätt att bryta sina förhandsavtal. Varje gång ”grupptalan” prövades i domstol överklagade JM gång på gång för att vinna tid.

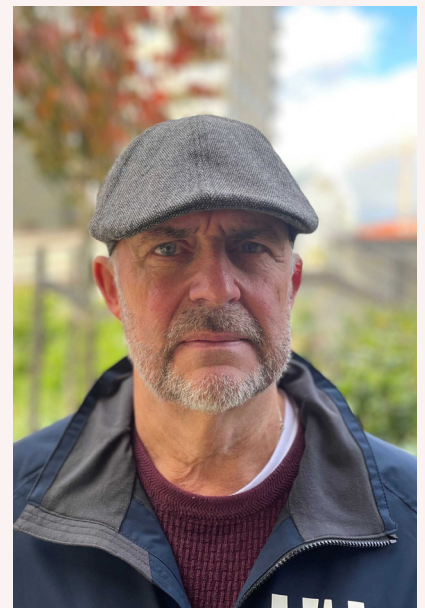
JM vill väl att ni går med på förlikning?

–De har ännu inte kommit med något förslag på förlikning. Vi som är kvar kommer inte att ge oss nu när vi har hållit ut så länge, vi kanske revolutionerar bygg-

branschen. Tvisten har pågått i mer än 28 månader och byggbranschen väntar med spänning på det här domslutet. Kommer de tolv bostadsrättsköparna att få rätt? Om de får det så kan andra köpare göra samma sak. Många väntar med spänning för det kan leda till stärkt konsumentskydd för köpare som får rätt att backa ur affärer men också att bostadsutvecklarna kan tvingas förändra sin affärsmodell.

Kan det här pågå hur länge som helst?

–Vår advokat tror att domslutet kommer i höst eller vinter. Sedan kanske JM överklagar igen vem vet... Brf-Sverige väntar på domen om avgiftsökningen (37 procent) ger köparna rätt att frånträda sina förhandsavtal. Om de får rätt kan det leda till stärkt konsumentskydd men också att bostadsutvecklarna tvingas förändra sin affärsmodell. ■



– Även om vi flyttar härifrån skulle jag aldrig, aldrig köpa från JM, säger Jan Santaniemi.



Över en miljon m2 målade tak

Kontakta oss, så hjälper vi er!

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

CC Plåt & Tak AB

Erbjuder takmålningstjänster som kombinerar hantverk med stor kunskap och erfarenhet.

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

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

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

...som kan påverka alla framtida bostadsrättsköpare

– Jag tror att vi har stora chanser att vinna det här målet, säger Per Odeling på Mälaradvokaterna i Västerås. Han är den advokat som driver den uppmärksammade bostadstvisten som kan påverka tusentals bostadsrättsköpare i hela Sverige. Om köparna vinner kan privatpersoners rättigheter stärkas gentemot byggtreprenörer och bostadsrättsföreningar.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: PER ODELING



– Jag tror målet kommer att avgöras någon gång under första halvåret år 2025. Jag hoppas tingsrätten prioriterar ärendet, säger advokat Per Odeling.

Det handlar om rätten att fråntråda sina avtal om föreningen genomför en väsentlig höjning av avgifterna innan köpet är genomfört. Nu prövas frågan om vad som är en väsentlig höjning av avgiften för första gången i en svensk domstol. Det finns inget rättsfall trots att lagen varit i kraft i närmare 20 år.

Vad behövs lagstiftningsmässigt för att stärka konsumentskyddet vid köp av en bostadsrätt särskilt vid förhandsavtal där man köper på ritning. Idag har köparen hela det ekonomiska ansvaret.

– Det finns ett skydd för förhandstecknaren som ska köpa - det beror på

prövningen av det här målet i mångt och mycket. Regelsystemet finns och fastställer att om förutsättningarna ändras för mycket har man rätt att häva köpet. Så konsumentskyddet finns ju men det är tolkningen eller vantolkningen som bostadsutvecklarna gör som är problemet eftersom de är rädda för att intressenter ska hoppa av, säger Per Odeling.

Han tror inte att det här systemet som ger så stort utrymme för bostadsutvecklarnas vantolkningar kommer att kunna hålla vid närmare granskning, det vill säga att man aldrig kan kliva av innan köpet är genomfört och att man som köpare är helt i händerna på bostadsutvecklarna oavsett vilka prishöjningar som sker.

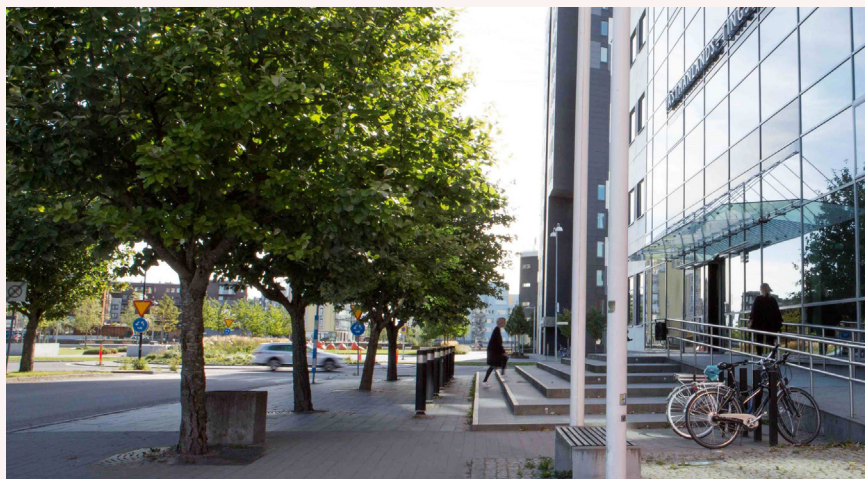
– Jag tror att vi kommer att vinna det här målet. Gör vi det blir det ett prejudikat. Tidsmässigt försöker JM kasta in så mycket grus de kan och fördröja målet. Han förklarar varför JM har så stort intresse av att förhåla målet i stället för att lösa det.

– Om det blir ett prejudikat visar det att lagen håller och förhandstecknare har rätt att hoppa av. Det kommer inte gynna JM det minsta.

Många menar att en bostadsutvecklare gällande en brf sitter på för många stolar, man skapar en brf, tillsätter en styrelse, projekterar, utvecklar och besiktar. Köpare som förbundit sig till köp har ingen insyn eller möjlighet att påverka bygget. Finns det någon möjlighet att lagstiftningsmässigt ändra på detta?

– Det som är märkligt är att styrelsens uppgift enligt bostadsrättslagen är att ta tillvara föreningens intressen men det gör de inte. De sitter på två stolar och bevakar bara bostadsutvecklarens intressen. Man bör kunna stärka upp lagstiftningen.

– För att hindra och försvåra hävning av avtal försöker man jämföra årsavgiften med köpeskillingen, vilket är helt orimligt. Det är två helt olika storheter, då skulle inte ens en höjning med 100 procent av årsavgiften ge rätt till hävning. Det blir aldrig fråga om en väsentlig ökning med detta resonemang.



Västerås tingsrätt i Västerås. Foto: Ewa Ahlin.



Vi erbjuder Borätts
medlemmar 20%
rabatt på samtliga
armaturer.

Gäller tom januari
månad 2025

Energieffektivare belysning

LED energy Nordic AB har de senaste 10 år utvecklat nya produkter och metoder som ger er full kontroll över er energiförbrukning av era belysningssystem, ökar hållbarhet och säkerhet. Vi följer er från idé till färdig installation och säkerhetsställer alltid att ert behov uppfylls. Byter vi de traditionella ljuskällorna mot LED kan vi minska miljöpåverkan och energikostnad med

minst 50%. Användning av rörelsesensorer, dagsljus-sensorer och timers minskar också energiförbrukningen. Vi tar hand även om era gamla armaturer och ser till att de återvinns.

Kontakta oss på info@ledenergy.se eller ring 070-799 60 63 så hjälper vi er på väg till en hållbar framtid.

LED energy Nordic

www.ledenergy.se Svensk innovation för en ljusare framtid

Det är en modell som ingen domstol kommer att köpa.

– Jag tror målet kommer att avgöras någon gång under första halvåret år 2025. Jag hoppas tingsrätten prioriterar ärendet. Det ska också vara med tre domare och då kan det ta lite längre tid.

Tingsrätten menar också att JM har åberopat muntlig bevisning men Per Odelling hävdar att det inte har någon betydelse eftersom alla handlingar, avtal, omständigheter är ostridiga för samtliga i gruppen.

– Utomstående personer har åberopats som inte har att göra med målet alls, det är föreningen som ligger bakom vilket i praktiken är JM.

I andra länder finns det möjlighet att kräva ersättning/få fel korrigerade av avtalspartners till den man sitt direkta avtal med och därmed kunna rikta krav direkt mot entreprenörer och bostadsutvecklare. Finns det inga möjligheter till detta i Sverige?

– I Sverige har vi hävningsrätten. Däremot kan jag säga att vi har bokningsavtal, förhandsavtal och sedan upplåtelseavtal. Vad gäller bokningsavtalet har JM utfäst att om årsavgifterna stiger mer än tio procent så berättigar det den köpare som har skrivit under bokningsavtalet att kliva av. Om vi mot all förmodan skulle förlora det här målet så har jag gjort en reklamation till JM AB och den kostnaden som föreningen yrkar av förhandstecknarna kommer i så fall att landa i JM:s knä såsom kontraktuellt skadestånd. ■

Vi hjälper dig

Expert inom försäkringsrelaterad skadehantering och byggkonsulttjänster



every
www.everyab.se

Årets BRF- styrelse

2024

HSB:s BRF

Så har vi en vinnare! Borätt forums tävling "Årets bostadsrättsstyrelse 2024" är avgjord. Glada vinnare är styrelsen i brf HSB Solhem i Mölndal. Sex föreningar gick till final och det var tufft ända in på målnöret. Vi åkte till Mölndal för att fira vinnarna med blommor och en prischeck på 25 000 kronor från Borätt forum.



Styrelsen är på plats i föreningsrummet när vi kommer fram på eftermiddagen. Den självklara första frågan var förstas – Hur känns det att bli utsedd till Sveriges bästa brf-styrelse?

Carina Bärkroth, som bland annat ansvarar för garage och parkering, är först till att svara:

– Verkligen jätteroligt, men jag är inte så förvånad!

Resterna av styrelsen brister ut i ett skratt.

Nisad Mustafic, som håller i det mesta kring fastighetsskötsel menar att det är härlig bekräftelse på att de gör ett bra jobb.

Ronny Thörnqvist, ordförande i

föreningen som även jobbar som ekonomiansvarig tillsammans med Carina, instämmer och menar styrelsen är ett team som verkligen fungerar.

– Det är ett lag som kör den här styrelsen och jag tror det är vår främsta styrka, säger Jesper Wedebrand, föreningens tekniske förvaltare.

När man tittar på vad denna styrelse åstadkommit blir man verkligen imponerad. Det handlar om såväl social, som ekonomisk som miljömässig hållbarhet. I rutan här intill kan ni läsa juryns motivering och jag kan bara instämma. Att bygga en så kompetent och engagerad styrelse med endast 49 bostadsrätter i föreningen är en prestation värd att prisas. En styrelse som exempelvis lyckas hålla avgifterna fortsatt låga samtidigt som man amorterat ner sina skulder utöver plan. Avgifterna höjs med bara med tre procent i år och endast två procent nästa år.

– Det handlar om att arbeta långsiktigt och inte bara från år till år. Fundamentet är underhållsplanen, säger Ronny.

Brf Solhem har en 50-årig underhållsplan som är helt digitaliserad.

– Vi har full kontroll och gör regelbundna uppdateringar. Dessutom kan vi göra simuleringar. Vad händer om vi flyttar något ett år eller om något blir 10 000 kronor dyrare eller rentav en miljon dyrare.

Elförbrukningen är ett annat område som Jesper arbetat mycket med. Det har resulterat i att föreningen kapat elförbrukningen med 65 procent. Föreningen har också installerat IMD, individuell

mätning och debitering på värme och vatten.

– Fjärrvärmens och varmvattnet sjönk med runt 25 procent. Det mest förvånande var att även kallvattnet gick ner, berättar Jesper.

Jonathan Molin Johansson som ansvarar för föreningslokalen och utvecklingsfrågor inflikar att man gick ut med information på särskilt kalla dagar under förra vintern. En enkel åtgärd där föreningen sparade runt 700 kronor i månaden.

Brf Solhems styrelse är ett väldigt harmoniskt team som lägger stor vikt vid kommunikationen med medlemmarna. Både styrelsen och medlemmarna är mycket aktiva i föreningens Facebook-grupp.

– Vi använder de digitala kanalerna och Facebook fungerar otroligt bra. Många medlemmar är väldigt aktiva och det finns ofta nya inlägg - ris och ros, berättar Jonathan.

Föreningen har fokus på att få in rätt kompetenser i styrelsen.

– Valberedningen är ju den viktigaste pusselbiten när det gäller att fram nya kandidater. Vi i styrelsen är väldigt noga med att säga att vi söker kompetenser. De som kan fylla de luckor som finns, berättar Ronny.

Idag har brf Solhem experter inom både IT och energiområdet. Alla har sina områden och styrelseledamöterna ger varandra fullt mandat att fatta beslut inom respektive område.



– Vi använder styrelsemötena till att fatta viktigaste besluten och resten får man göra i vardagen.

När det gäller uppslutningen på städdagarna verkar brf Solhem ha något av ett rekord.

Vi har ungefär ett femtiotal personer på städdagen, vilket ju är fantastiskt i en förening med 49 lägenheter, berättar Carina. Vi grillar jättegoda hamburgare, har ett lotteri och godispåsar till alla barn.

De övriga två styrelsemedlemmarna i Sveriges bästa brf-styrelse anländer till



Från vänster: Ronny Thörnqvist, Maria Sköld, Jesper Wedebrand, Jonathan Molin Johansson, Carina Bärkroth, Linda Iglamlyhr och Nisad Mustafic.



föreningslokalen. Maria Sköld som är ansvarig för att ta hand om och introducera nya medlemmar i föreningen samt Linda Iglamyhr som ansvarar för kommunikation, TV- och bredbandsfrågor och är föreningens sekreterare. Hon inleder alltid inläggen på deras FB-sida med orden "kära medägare" för att verkligen poängtera att det handlar om en förening.

Vi går ut för fotografering och överlämning av blomsterbukett och Borätt forums prischeck på 25 000 kronor.

Utanför lokalen träffar vi på två av de boende i föreningen. Hur känns det att ha Sveriges bästa brf-styrelse?

– Det är ju fantastiska nyheter och väldigt roligt, men jag är inte heller förvånad, säger Karin Lundberg. Anna Månsson instämmer och berättar att hon förut bodde i en förening med femhundra lägenheter och inledningsvis var lite orolig för att en så pass liten förening som brf Solhem skulle kunna få ihop en bra styrelse.

– Men det är ju precis tvärtom, säger hon med ett leende. Jag skulle säga att vår styrelse är mer multikompetent än vad vi min gamla styrelse var, fast vi hade ett underlag på 500 lägenheter att välja från.

– Det är min fjärde bostadsrättsförening, säger Karin Lundberg. Jag var väl bekant med området, men man är alltid nervös inför flytt, så att jag bad min vän som är mäklare att titta igenom föreningens ekonomi. Den respons jag fick gjorde att jag kände mig väldigt trygg.

Fotograferingen är klar och vi går in i lokalen och äter en bit god tårta och värmer oss med en kopp kaffe. Brf Solhems styrelse är glada och lite uppslupna. Men något längre firande blir det inte, i alla fall inte ikväll. För så fort vi har styrt kosan norrut så ska styrelsen gå igenom ett fullmatat förslag och offert på försäkring för föreningen.

Slutligen – ett stort tack till alla fantastiska styrelser som deltagit i vår tävling! ■

Juryns motivering

Liten verkar stort!

Solhem är den "lilla" föreningen som har lyckats med att såväl skapa engagemang i föreningen som att skapa all nödvändig struktur som behövs för att ansvara för en fastighet och bostadsrättsförening på ett effektivt sätt - och i medlemmarnas intresse.

Styrelsen har en tydlig, genomarbetad och långsiktig underhållsplan, en väl förankrad budgetprocess med simuleringar av ekonomin vilket gör att styrelsen också kan arbeta långsiktigt med ekonomin.

Solhem har lyckats med en strukturerad och omfattande introduktion av nya medlemmar och aktiviteter i föreningen. Det leder i sin tur till att medlemmarna känner ett positivt engagemang vilket är nyckeln till framgång i en förening.



Dags att skärpa lagstiftning kring BRF-byggen

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Varje gång Borätt undersöker ekonomiska problem, byggfusk, slarv och oegentligheter i nyproducerade bostadsrätter hittar vi en grundbult; byggande styrelse / interimsstyrelse har fattat beslut som missgynnar framtida medlemmar. Bostadsrättsjuristen Ingrid Ugglar anser att regelverket måste reformeras och att fler måste ta ansvar.

Ett systemfel, säger Thomas Lindman, styrelseordförande i Storholmen förvaltning, med personlig erfarenhet av hur mycket arbete som krävs av en styrelse att få ordning på en fastighet med flagranta byggfel.

Hans bostadsrättsförening Gåshaga pirar 5 på Lidingö fick kämpa i mer än tio år mot byggföretaget Skanska innan de landade i en förlikning. Föreningen fick ersättning för några av de miljoner de lagt ner på att få fastigheten i skick.

Han hänför problemen till en interimsstyrelse som gick Skanskas ärenden och brast i kontroll under byggtiden. Besiktningar som gjordes var summariska och uppenbara fel godkändes av de besiktningsmän som Skanska anlidade.

Ingrid Ugglar har nyligen skrivit till Justitiedepartementet och begärt en översyn av systemet som hon anser brister på många punkter. Hon förklarar hur nyproduktion av brf:er fungerar:

”

Problemen får den nytillsatta styrelsen av boende hantera”

– En bostadsrättsförening kan bildas av vem som helst och det behövs bara tre medlemmar som bildar styrelse. De bestämmer sig för att bygga ett antal lägenheter i bostadsrättsföreningens regi. Lägenheterna ska upplåtas med nyttjanderätten bostadsrätt. Styrelsen, alltså bostadsutvecklaren, förvärvar mark och söker bygglov. Personerna i styrelsen ska normalt inte bo på fastigheten när bygget är klart.

För att ge byggkreditiv kräver banken att nästan alla lägenheterna ska vara tecknade innan huset byggs. Bostadsköparna skriver på förhandsavtal som i dag är ytterst svåra för köparen att frånträda.

Ingrid Ugglar är kritisk till att bankerna bara ser till antalet tecknade förhandsavtal, men inte kontrollerar ledamöterna i interimsstyrelsen innan de beviljar byggnadskreditiv.

Hon framhåller också att många banker inte verkar göra några kontroller, utan den byggande styrelsen hanterar kreditivet helt fritt. I flera fall som hon har tittat på har pengarna använts till annat än till att färdigställa bostadsrättsföreningens byggnader.

När köparna flyttar in väljer de en ny styrelse som får ta över hela ansvaret för fastigheten. Många gånger har det visat sig att interimsstyrelsen mer sett till byggföretagets intresse än till de framtida medlemmarnas. I en del fall som kommer till redaktionens kännedom har byggstyrelsen lämnat över en fastighet



Om ansvarsfrihet beviljats vid det första medlemmötet har den nya styrelsen inte möjlighet att ställa den gamla styrelsen till svars när felen uppenbarar sig.

behäftad med grava byggfel, oklara och oförmånliga avtal eller skulder som inte fanns med i kostnadskalkylen eller den ekonomiska planen. Problemen får den nytillsatta styrelsen av boende hantera. Tekniskt sett är de ju samma förening. Men de nya medlemmarna i föreningen har inte fått tillgång till någon information om bygget förrän vid detta första överlämningsmöte. Om ansvarsfrihet beviljats vid det första medlemmötet har den nya styrelsen inte möjlighet att ställa den gamla styrelsen till svars när felen uppenbarar sig.

Nu uppstår en David mot Goliat-si-

tuation, där den lilla föreningen får försöka förmå det stora byggföretaget att rätta till de fel som upptäcks.

När Riksbyggen i Göteborg lämnade över föreningarna Ljusglinten och Ljuspunkten till de boende saknades mängder av relevant information. Föreningarna efterfrågade avtal, besiktningssprotokoll, beslut om förändringar av byggnaderna, lantmäteri-protokoll och annat, men fick undvikande svar.

Styrelseledamoten Sune Åkerblom skrev på sitt förhandsavtal ett par år innan Ljusglinten stod färdig 2017.



För att ge byggkreditiv kräver banken att nästan alla lägenheterna ska vara tecknade innan huset byggs. Bostadsköparna skriver på förhandsavtal som i dag är ytterst svåra för köparen att frånträda. Foto: AdobeStock.

Redan under byggtiden såg han att takbeläggningen på sexvåningshuset bytts från bandfälsad plåt till betongtakpannor.

– Helt olämpligt på ett högt hus i vindutsatt läge som här i Tuve, säger han.

Vid Boräts besök i mars låg betongkross på marken efter en storm i februari.

De bägge föreningarna hade en gemensam interimsstyrelse under byggtiden. Under resans gång, oklart när och varför, beslutades att de fem husen skulle bli två föreningar. Ljusglimten med 2 hus fick bli 55+ boende och Ljuspunkten fick bli vanlig bnf.

Byggkonsulten Lars Ottosson har hjälpt båda föreningarna att påtala byggfel och förhandla med Riksbyggen om rättelse. I våras upptäcktes att V/A-räkningar förväxlats mellan de båda föreningarna.

– Interimsstyrelsen slarvade när de ingick avtal med Göteborgs Kretslopp och Vatten. Nu måste omkring fem miljoner omfördelas mellan föreningarna, säger han.

En förening, Sundskanalen i Hudiksvall, har räkat riktigt illa ut. Byggföretaget Lillskär Projekt AB gick i konkurs i juli. Då var 18 av föreningens 68 lägenheter osålda. När interimsstyrelsen,

som i princip endast bestod av Lillskärs chefsjurist, skulle lämna över till den valda boendestyrelsen blev det ett stormigt möte.

Det visade sig att de osålda lägenheterna är pantsatta i två olika finansbolag för nära 50 miljoner som det konkursade byggföretaget inte kan bestrida. Lånen fanns inte med i den ekonomiska planen som presenterades för köparna. Men Lillskär är en koncern med många bolag, och lånet togs inte upp av det byggande företaget utan av ett annat bolag i koncernen, så lägenheterna och lånen ingår inte i konkursen. Och vad pengarna användes till är svårt att spåra. Troligen skjutsades de vidare till koncernens övriga halvfärdiga projekt.

De två personer som ingick i interimsstyrelsen jämte chefsjuristen säger sig inte veta något om vad som egentligen försiggick.

– Det är dags för banker, redovisningskonsulter och revisorer att ta sitt ansvar, säger Ingrid Uggla och ger en lista på åtgärder som lagstiftaren bör vidta:

- Överväg om inte förhandsavtalen ska förbjudas.
- Förklara i lagtexten vad begreppet upplåtelsen betyder – nämligen att ingå ett upplåtelseavtal och att få tillträde till bostadsrätten. Om parterna

Det är dags för banker, redovisningskonsulter och revisorer att ta sitt ansvar"

är överens kan tillträdet bestämmas redan i förhandsavtalet.

- Att i lag begränsa tiden mellan tecknande av förhandsavtal och till den ”boende styrelsen” tar över.
- Att låta förhandstecknaren bli medlem i samband med att denne tecknar förhandsavtal
- Att en eller flera medlemmar som tecknat förhandsavtal ska ingå i den byggande styrelsen
- Att överlåta till hyresnämnderna att besluta om det föreligger en rätt till frånträde av ett förhandsavtal enligt 5 kap BRL
- Att bankerna kontrollerar vilka personer som ska beviljas ett byggnadskreditiv och se till att betalningar endast sker som avser föreningens verksamhet.
- Att revisorerna kontrollerar styrelsens arbete. ■

DAGS FÖR STAMBYTE?



**GRATIS
KONSULTATION!***

08-22 33 90
info@frakka.se

**Gäller fastighetsägare
i Stockholms-
området*

Efter snart **106 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 hjälper
er med
**FINANSIERINGS-
lösningar!**

VÅRA KUNDER SÄGER:

*"Entreprenören levererade över förväntan både tids- och kvalitetsmässigt. Av föreningens medlemmar är 100 % nöjda med Frakka."
Johan Carlsen, Brf Nordan 28*

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

Monopolen bestämmer - du betalar

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

Kritiken mot naturliga monopolföretag inom exempelvis fjärrvärme och eldistribution har varit massiv från Sveriges bostadsrättsföreningar. Rekordhöga prisökningar under flera år pressar många föreningars ekonomi. Frågan är om det går att göra något åt detta? Borätt har varit kontakt med såväl leverantörer som tillsynsmyndigheter och det raka svaret i dagsläget - det bara är att gilla läget. Monopolen sätter sina egna priser.

Distribution av fjärrvärme och el är uppdelat i så kallade naturliga monopol. Det finns ingen möjlighet att ha parallella system för distribution. Låt oss först titta närmare på fjärrvärme. Prishöjningarna på fjärrvärme har varit relativt små sedan 1990-talet, men 2022 kom en

genomsnittlig höjning på 8 procent. Året efter var höjningen över 15 procent och i år höjdes priserna med i snitt 8 procent. Dessutom aviseras ytterligare prishöjningar inför årsskiftet. I snitt har priserna alltså ökat med drygt 30 procent. Och det mesta tyder på att det fortsätter upp.

En av få möjligheter att ens föra en dialog om detta är att göra en ansökan om medling hos Fjärrvärmenämnden. 2023/24 fick nämnden in över 800 ansökningar bara i Stockholm. Totalt togs fem ärenden upp till behandling varav alla fem avslogs eftersom de ansågs sakna grund.

– Priset är ett villkor i avtalet men nämnden är inte en domstol och uttalar sig inte om skäligheten i priset och kan inte heller sätta priset, sa Linn Pantzar, ordföranden i Fjärrvärmenämnden i en intervju i Borätt i början på 2024. Hon har avgått sedan dess och dessutom har Energimyndigheten föreslagit att nämnden läggs ner. Vad den eventuellt ska ersättas med är oklart.

Sedan finns även Prisdialogen. En metod för leverantörerna att lämna information om sin prissättning. Men inte heller den utgör någon plattform för förhandling om priser.

Men Konkurrensverket kanske har

” Det finns inget särskilt pris eller marknadsreglering av den här marknaden ”

några tips. David Nordström är biträdande enhetschef på konkurrensenhet 4 och berättar att de fått in väldigt många klagomål på fjärrvärmepriiser.

– Vi utför tillsyn av konkurrenslagen och den förbjuder företag som har, vad man kallar en dominerande ställning på en marknad, att ta ut oskäliga priser. Utifrån detta ramverk utredde vi två aktörer på fjärrvärmemarknaden, Eon och Solör Bioenergi, eftersom vi såg kraftiga prisökningar. Vi skrev dock av bägge ärendena i slutändan.

Han motiverar avskrivningarna med att det finns vissa kriterier för att det ska vara överprissättning.

– Vi såg att här fanns en problematik på marknaden med inslag av naturliga monopol. Då finns det en risk att priserna generellt är höga, säger han. Vi tycker inte att Konkurrenslagen alltid är det bästa verktyget att gå in och korrigera enstaka problem eftersom det kan finnas en struktur på hela marknaden som behöver lösas. Här kan en prisreglering i linje med vad elnätsmarknaden har att förhålla sig till vara en mer lämplig åtgärd.

När jag frågar om inte detta i praktiken innebär att det inte finns någon kontroll av prissättningen i fjärrvärmebranschen svarar han att konkurrenslagen alltid gäller och att fjärrvärmebolagen måste förhålla sig till detta. Men det finns inget särskilt pris eller marknadsreglering av den här marknaden.

Som ett resultat av de nedlagda ärendena har nu Konkurrensverket gjort en skrivelse till regeringen om att det finns ett behov av att reglera fjärrvärmemarknaden. För att få en kommentar på detta och en insyn i vad som styr prissättningen ringde jag upp Carl Lidholm som är försäljningsdirektör på Stockholm Exergi. När jag frågar honom om han mer konkret kan specificera varför de höjt priset så kraftigt vill han hellre prata om deras prissättningsmodell.

– Stockholm Exergi utgår från en al-



Enligt Carl Lidholm, försäljningsdirektör på Stockholm Exergi. är orsakerna till de kraftiga prisökningarna händelser i omvärlden. Foto: Stockholm Exergi

ternativ prissättning. Vi vill säkerställa att fjärrvärmerna är konkurrenskraftig eftersom vi har en dominerande ställning på uppvärmningsmarknaden i Stockholm.

Han menar också att företagets huvudmän som är Stockholm kommun och ett antal pensionsfonder tagit sitt ansvar och avstått från utdelning det senaste verksamhetsåret. När jag åter frågar om orsakerna till de kraftiga prisökningarna är det mest omvärlden som ställt till det. Sanktionerna mot Ryssland och Belarus som fick trävarupriserna att skena och en svag krona nämner han som särskilt tuffa faktorer. Här ska dock tilläggas att andra aktörer på marknaden som Fastighetsägarna och Villaägarna menar att råvarupriserna inte motiverar de kraftiga prisökningarna.

Men oberoende av förklaringar är priserna rekordhöga. Dessutom varierar de väldigt kraftigt geografiskt. Vissa skillnader är naturliga, sopförbränningen är ju betydligt billigare än träåvara. Men skillnaderna är för stora, mer än 100 procent. Och här är den springande punkten. Idag sätter Sveriges alla fjärrvärmebolag sina priser som de vill.



David Nordström är biträdande enhetschef på Konkurrensverket: - Det finns ingen särskild pris eller marknadsreglering på fjärrvärmemarknaden. Foto: privat



Konkurrensverket har gjort en skrivelse till regeringen om att det finns ett behov av att reglera fjärrvärmemarknaden. Foto: David Moro

Tyvärr är situationen inte bättre när det gäller elnätetsdistributionen. Här finns något som kallas intäktsram, vilken stipulerar hur mycket leverantörerna kan höja priset under åren 2024 – 2027. 170 leverantörer får ytterligare 100 miljarder (totalt 326 miljarder), att höja priserna under den kommande treårs-perioden, vilket motsvarar en ungefärlig prishöjning på 40 procent.

Det lite märkliga är att Energimarknadsinspektionen, EI, själva är missnöjda med modellen som ligger till grund för beräkningen av intäktsramarna. Idag utgår beräkningsmetoden från en så kallad kapacitetsbevarande princip.

Den innebär att konsumentens avgifts sätts utifrån vad det idag skulle kosta att bygga ett elnät, inte utifrån de faktiska kostnaderna för när elnätet byggdes. Konsumenterna betalar med andra ord 2023 års nybyggnadspris på hela elnätet, oavsett faktiskt byggår. I ett skriftligt svar menar Tommy Johansson vid Energimarknadsinspektionen ”Vår ambition är att göra förändringar i regleringen till nästa tillsynsperiod 2028–2031”.

Frågan varför det inte redan ändrades till innevarande period blir hängande kvar i luften.

Jag frågar Daniel Waluszewski, enhetschef hos EI, om man kan vända sig till dem och klaga på prisökningar man anser vara oskäliga.

– Ja, det är vi som är tillsyningsmyndigheten så det kan man.



Man kan ju inte exempelvis ta ut en väldigt hög avgift av en bostadsförening och i lägre av en annan som har samma förutsättningar, annars är det upp till nätföretagen att utforma avgiften säger Daniel Waluszewski på EI. Foto: Privat.

Kan man komma någonstans med ett klagomål?

– Så länge företagen håller sig inom sin intäktsram har de inte tagit in för höga intäkter, menar han. Däremot ska avgifterna vara objektiva och inte diskriminerade eller oskäliga på annat sätt. Man kan ju inte exempelvis ta ut en

väldigt hög avgift av en bostadsförening och i lägre av en annan som har samma förutsättningar, annars är det upp till nätföretagen att utforma avgiften.

Finns det något i intäktsramarna som uppmuntrar elnätleverantörerna till att bli effektivare?

– Vi har ju ett effektiviseringskrav i regleringen. Man jämför företagen med varandra. De får ett avdrag på intäktsramen beroende på hur effektiva de är, ett effektivare företag får ett lägre avdrag. Idag är avdraget mellan en och knappt två procent som högst. Vi håller på att se över den här metoden och hela intäktsramregleringen. Tanken är att effektiviseringsincitamentet ska bli starkare.

På frågan om vilka som tar ut mest från sina givna intäktsramar menar Daniel Waluszewski att kommunala företag och företag som ägs av ekonomiska föreningar historiskt har tagit ut en lägre del av sin intäktsram jämfört med de privata företagen.

Kampen mellan monopolföretagen och kunderna är synnerligen ojämn. Möjligtvis är ändringar på gång. Men som det ser ut nu kan en elräkning till en privatperson på totalt 1000 kronor till 83 procent, 830 kronor, bestå av kostnader för leveransen av el. ■

Hennes dörr är fortfarande stängd

En hyresgäst klagar över att det drar från fönstren och begär att föreningen ska åtgärda det. Ändå vägrar hon öppna dörren för hantverkare och miljöinspektion. Ärendet har pågått i ett decennium och tickar pengar för föreningen.



Dörren är fortfarande stängd för styrelsen. Något som kostar brf Mallen 9, tiotusentals kronor.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

I våras skrev Borätt om fallet med den trils-kande hyresgästen i brf Mallen 9. När vi återkommer till styrelseordföranden Caroline Silverudd-Lundbom låter hon lite uppgiven:

Hon berättar att styrelsen har fullt fokus på en omfattande ombyggnad och inte har tid att försöka komma till tals med kvinnan. I mer än tio år har kvinnan, som bor i en av föreningens kvarvarande hyreslägenheter, vägrat att släppa in hantverkare för att genomföra nödvändiga reparationer. Trots att hon inte tillåt reparationer anmälde hon bostadsrättsföreningen för några år sedan till Stockholms stads miljöförvaltning eftersom hon upplever att det drar från hennes fönster, något som hon anser att föreningen ska åtgärda.

Eftersom hon vägrar släppa in hantverkare för att reparera fönstren har här uppstått ett moment 22. Miljöförvaltningen handlägger ärendet och trots att det inte går att lösa fakturerar Miljöförvaltningen föreningen fortlöpande. Föreningen har försökt förmå Miljöförvaltningen att lägga ner ärendet eftersom personen som anmält inte medverkar till en lösning, men i stället hänvisar miljöförvaltningen till Kronofogdemyndigheten. Räkningarna från Miljöförvaltningen fortsätter att komma.

– Vi har redan betalat tiotusentals kronor. De pengarna hade räckt till en riktigt bra fest för föreningens medlemmar, säger Caroline Silverudd-Lundbom.

Nästa år ska stambyte genomföras. Badrummet i lägenheten har dåligt tätskikt och skulle ha renoverats redan för tio år sedan.

Kronofogdemyndigheten skriver till Borätt att de kan ge föreningen handräckning i den här typen av ärenden. Det krävs skriftliga bevis och att myndigheten godkänner ansökan. Ett krus i sammanhanget är att svaranden ska bekräfta delgivningen av Kronofogdens föreläggande. Och det lär dröja eftersom kvinnan systematiskt håller sig undan. ■

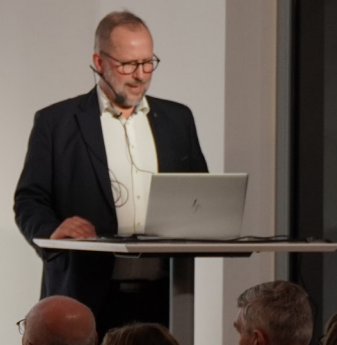
Läckage från en diskmaskins slang. Total skadekostnad 90 000 kr varav 60 000 kr utrivning och uttorkning av golvbjälklag och 30 000 kr avseende nya ytskikt i lägenheten.

Föreningens fastighetsförsäkring har en självrisk på 29 000 kr och medlemmens bostadsrättsförsäkring har en självrisk på 2 000 kr.

Vem blir kostnadsfördelningen?

Fastighetsförsäkringen

- Föreningen
- Bostadsrättsförsäkringen
- Medlemmen



Lyckad juridikkväll gav svar på många frågor

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Borätt forums juridikkväll i mitten av november drog ett åttiotal deltagare från ett stort antal brf-styrelser i Stockholmstrakten. Det blev en matnyttig kväll där frågor som föreningarna kämpar med belystes.

Förväntningarna hos publiken var höga, och många hade med sig specifika frågor. Mumsande på goda mackor och sippande på ädla drycker flockades gästerna kring juristerna från advokatfirman Pedersen och Borätt forum juridik för att få svar på konkreta frågor som ”Vad betyder ”likvärdigt” i ett fall där ett solcells företag installerar solceller med för låg effekt?”

”Vem står för underhållet – lokalyresgästen eller föreningen?” och ”Var går gränsen mellan underhåll och renovering?”

En insikt som förmedlades var att föreningarna behöver vara mycket noggranna när de skriver avtal, både med lokalyresgäster och entreprenörer. Annars är det mycket svårt för beställaren att hävda att någon gjort fel.

Entreprenadjuridik är en djungel. Dalia Folaih och Benjamin von Gohren från advokatfirman Pedersen guidade i entreprenadjuridikens elementa. När

bostadsrättsföreningar ska renovera eller bygga nytt gäller det att välja rätt typ av entreprenad. Ska föreningen själv projektera och bara låta entreprenören bygga?

Det är en krävande modell som lägger ansvaret för hur arbetet ska utföras på beställaren. Då väljer man en så kallad utförandentreprenad och går efter AB 04.

För de flesta bostadsrättsföreningar är det mer aktuellt att låta entreprenören både projektera och utföra arbetet. Det kallas generalentreprenad och då använder man ABT 06.

Juristerna förklarade också begreppet ÄTA, Ändring, Tillägg, Avgående som dyker upp i de allra flesta entreprenader. För allt blir ju inte som det var tänkt från början. En ritning kan vara fel, en idé ersätts under arbetets gång av någon som är bättre eller billigare. I stället för badkar blev det duschkabin. Duschkabinen blir Ändring och Tillägg, badkaret blir Avgående.

Störningar är ett stort ämne för många bostadsrättsföreningar. Linnea Karlsson och Therese Sandström från Borätt forum juridik förklarar gången i ett störningsärende.

– För det första behöver man definiera vad som utgör en störning, säger Linnea Karlsson.

En bebis som skriker mitt i natten, eller små barn som leker, stöjar och bråkar är inte att betrakta som störning i lagens mening. Vuxna som betar sig på liknande sätt – skriker, spelar hög musik och har

” Styrelsen är skyldig att utreda störningar. Men det gäller att vidta rätt åtgärder i rätt ordning”

högljudda gräl – de kan verkligen utgöra en störning. Misshandel, lukter, bristande hygien är också störningar som behöver hanteras.

Styrelsen är skyldig att utreda störningar. Varje fall är unikt och måste bedömas för sig. Och det gäller att vidta rätt åtgärder i rätt ordning.

– Börja med en rättelseanmaning. Om beteendet fortsätter kan föreningen säga upp medlemmen. Det kan behöva avgöras i domstol om beteendet verkligen är en förverkandegrund, säger Linnea Karlsson, som kryddade sin framställning med mustiga exempel.

Går det riktigt långt kan lägenheten tvångsförsäljas via Kronofogden.

– Kom ihåg att det är föreningen som har bevisbördan, så det gäller att ha väl på fötterna, varnar Borätts jurister.

Försäkringsjuristen Eric Rubenson får överlägset flest frågor om vattenskador.

– De flesta frågor handlar om ansvarsfördelningen mellan föreningen och medlemmen, säger han.

Många i publiken antecknade flitigt när han förklarade vad det står i bostadsrättslagen om vad bostadsrättsinnehavaren ansvarar för och vad som är föreningens ansvar.

– I grova drag står bostadsrättsinnehavaren för skador på ytskikten i lägenheten, medan föreningen ansvarar för skador på stommen i huset, inledde han, innan han gick in på mer intrikata frågor som skillnaden mellan vattenskada och vattenledningsskada och skadeståndsfrågor.

Vissa skador täcks av bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring, skador inne i lägenheten täcks av medlemmens hemförsäkring. Många föreningar tecknar också bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar. Styrelseledamöter behöver också ha styrelseansvarsförsäkring. Innan gästerna drog sig hemåt blev det ytterligare tid att mingla och ställa konkreta frågor till experterna. ■



Många i publiken antecknade flitigt när Erik Rubensson förklarade vad det står i bostadsrättslagen om vad bostadsrättsinnehavaren ansvarar för och vad som är föreningens ansvar.

Klimatsäkra fastigheten

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

De förödande och omfattande översvämningarna i södra Spanien är en brutal påminnelse om att klimatet förändras och att risken av att drabbas av plötsliga skyfall och översvämningar ökar. Men det finns sätt att begränsa de skadliga effekterna. Det handlar om att klimatsäkra men och också att göra en klimatkartläggning, menar Borätt Forums tekniska rådgivare Lars Svingdal.

Först handlar det förstås om att se till att taket är tätt och att fotrännor, hängrännor och stuprör är hela och rensas kontinuerligt, säger han.

Om det är stuprör som slänger ut vatten är det viktigt att se vart det tar vägen så att det inte orsakar skador vid skyfall. Trycks det ut på gatan kan det ju hamna på fel ställe och vara en risk. Markanslutna system som mynnar ut i dagvattenssystemet bör också spolas rent med jämna mellanrum. Precis som avloppsrör behöver spolas igenom. Sätts systemet igen på grund av skräp och smuts från taket trycks vattnet tillbaka upp igen.

– Det kanske inte märks under normala förhållanden med vid ett riktigt skyfall kan det snabbt bli problem. Brunnens botten fylls med sand, smuts och annat och når ganska snart upp till avrinningsröret och då riskerar det att bli stopp. Det skulle kunna vara en årlig vårsyssla på städdagen, säger han.

Ett tips för att undvika att brunnar sätts igen alltför lätt är att, där det är möjligt, ersätta platta brunnslock med lockformade som kupoler. Smuts, löv och annat stannar runt kanten på locket och vid häftiga regn kan vattnet rinna ner lättare. Se också över att dörrar och karmar i gatuplanet



om man behöver belasta ytorna kan gräsarmering vara ett möjligt alternativ. Ungefär som ett nät av betong som släpper igenom gräs med ändå håller för en bil eller en brandbil som måste komma nära fastigheten.

Men vattenmängderna kan ju bli så stora att även välhållna och rensade system inte kan svälja allt vatten. Då är det bra om man monterat backventiler på sina utgående avlopp, så att vatten inte trycks tillbaka in i källarutrymmen.

Men är olyckan framme ändå är det ju väldigt viktigt att man inte har känslig och värdefull utrustning i källarplanet.

En klimatkartläggning innebär att man

även tittar på närmiljön och ser vilka risker som finns.

På de dramatiska bilderna från Valencia i Spanien såg man hur husen låg nedan för en backe och hur vattenmassorna svepte med sig allt i sin väg. Hur utsatt är vår fastighet, vilka är de svaga punkterna?

– Vid en sådan kartläggning behöver man oftast professionell

hjälp, menar Lars Svingdal. Vad händer om fastigheten ligger i närheten av en sjö eller vattendrag. Särskilda riskområden finns utmärkta på kartor hos MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Är riskerna stora bör man upprätta en handlingsplan som snabbt går att sätta i verket när varningar utfärdas. För



Gräsarmering är ett sätt att kombinera bärighet med möjligheter till låta vattnet absorberas på de gröna ytorna. Foto: Lars Svingdal.

brifer som ligger i riskområden kan man överväga lättmonterade skivor för att täcka för dörrar, fönster och ventilation vid översvämningar och se till att säkerställa översvämningsskydd och pumpar. Tillfälliga vallar kan byggas av plast och sandsäckar och man kan även överväga permanenta barriärer och vallar mot vattendrag.

Ett generellt problem som man såg konsekvenserna av under översvämningarna i Spanien är att man byggt, förtätat och hårdgjort allt fler ytor. Vattnet har inget stans att ta vägen. Ibland är det även så att gamla dräneringar, kanaler och kulvertar tagits bort. Så det kan vara lönt att titta över närmiljön och se om det finns gammal dränering som är igensatt eller blockerad på något sätt.

En annan aspekt på klimatsäkerhet är den tilltagande värmen. Vi minns ju sommaren 2018 med tre extremt varma sommarmånader.

– Träd och växlighet är något som bör komma längre upp på prioriteringslistan, menar Lars Svingdal. De bidrar både till skugga och sänkning av temperaturen.

– Markiser är ett bra sätt att sänka värmen i och med att det finns en distans fram till fönstret. Persienner eller olika foliebeläggningar på fönster är inte särskilt effektiva när det gäller att få ner värmen.

Sammanfattningsvis handlar det om att man ska se till att få in klimatsäkerhetsarbetet i föreningens löpande arbete och kanske också upprätta en klimatåtgärdsplan. Är man i ett riskområde kanske man bör upprätta en handlingsplan ifall himlen plötsligt öppnar sig. ■



Heltäckande hårdgjorda ytor gör att vatten snabbt samlas eftersom det inte kan absorberas. Foto: Borätt forum.

verkligen sluter tätt.

Sedan handlar det om att se över hur det ser ut kring fastigheten. Är det mest hårdgjorda ytor gäller det att de har rätt lutning. Är det renoveringar på gång kanske man ska ersätta delar av de hårdgjorda ytorna med något som kan släppa igenom och absorbera vatten. Rena grönytor är förstås det bästa men

Dörren som skyddar allt och alla.

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

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)

ASSA
ASSA ABLOY

MADE IN
SWEDEN
17

FD30-15

10

SECOR



Bättre skydd mot framtida hot

Borätt forum har besökt säkerhetsmässan Skydd 2024 för att ta reda på hur bostadsrättsföreningar påverkas av samhällsförändringar och hur föreningen bäst skyddar sig framöver. Här några axplock:

2G och 3G näten släcks – hur påverkas föreningens fastighet?

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Nersläckningen av 2G och 3G-näten

har varit på gång en längre tid och skjutits upp flera gånger. Många äldre larm och passersystem har bara stöd i 2G och 3G. De kommer att behöva bytas ut mot moderna system som stöds av 4G och 5G.

På Skydd 2024 träffade vi Henning Karlsen från utställaren Add secure, som betonar att det är viktigt att säkra sin kritiska kommunikation i god tid innan näten släcks ner. Han framhåller också att de nya systemen kan ge bättre säkerhet till lägre kostnad.

För bostadsrättsföreningen är det viktigt att se över vilka system som kan bli aktuella att byta ut så att säkerhets- och larmsystemen fortsätter att fungera.

Det kan gälla brandlarm, hisslarm, passerkontrollsystem, men också styrning av värmepumpar och ventilation.

När det gäller hissar varnar han för att acceptera analoga larm, som bara går till hissföretagets eget kontor:

– Hisslarm ska gå till en riktig larmcentral och det kommer att kräva en 4G eller 5G lösning, säger han.

Cyberbrott och andra hot

På en av scenerna klagjorde Karl Resare från det statliga forskningsinstitutet RISE begreppen informationssäkerhet, IT-säkerhet och cybersäkerhet som ofta används lite godtyckligt. Informations-säkerhet definieras som säkerhet i själva innehållet, exempelvis att de fakta som redovisas är verifierade så att det inte smyger sig med lögnar och missuppfattningar. IT-säkerhet handlar om säkerhet i de informationsbärande systemen och cybersäkerhet handlar om hur man

arbetar för att bemöta och förebygga antagonistiska hot från aktörer som vill stjäla eller förstöra kritisk information.

– Den geopolitiska situationen ställer allt högre krav på cybersäkerhet. Hoten kommer främst från Ryssland, Iran och Kina, säger han.

Cyberbrott som begås av stater är en lönsam och smidig väg att dra in pengar. Allmänheten märker av att en bank eller ett betalsystem har ”tekniska problem” och allt för många ser sig tvungna att

betala lösen för att reda upp den akuta situationen.

På RISE arbetar man med att förbereda organisationer och företag genom utbildning i en säker miljö där man simulerar olika typer av attacker.

”Tänk efter före” borde vara mottot för alla som utvecklar system – men enligt Karl Resare, är systemutvecklare främst inriktade på funktionalitet medan säkerheten kommer på efterkälken.

Smarta kamerainstallationer

I Hanwha visions monter visades det senaste – kameror med möjlighet att selektera ut och beskriva de personer som syns i mässvillet. Kameror är dyra att installera. Därför gäller det att tänka smart. Bättre en kamera som visar 360 grader än flera begränsade.

I dag är tekniken för ansiktsgenkänning väl utvecklad. Men det är inget som visas på mässan.

– I Europa är ansiktsgenkänning ”Big no no” säger säljaren i montern.

Så springer vi förbi en värmekamera – många mässdeltagare tar tillfället i akt att apa sig ett ögonblick innan man går vidare.



Borätt forums reporter tog också tillfället i sakt och testade värmekameran.



– Tänk efter innan du slår till på det billigaste alternativet menar medarbetarna på Emmaboda Glas.

Välj glas efter läge

En förening som ska byta fönster och glasa in balkonger bör också tänka efter innan man slår till på det billigaste alternativet. I Emmaboda glas monter står Stefan Hobring och talar sig varm om hur viktigt det är att anpassa glas efter omgivningen. Han förklarar att man bör välja glas beroende på husets läge i geografien. Södersidan kan behöva glas med solskydd, så att inomhustemperaturen hålls nere på sommaren, medan norr och östersidorna kan behöva andra lösningar. Är huset högt och vindutsatt eller utsatt för andra påfrestningar?

– Varje läge kräver sin lösning. Det blir marginellt dyrare, men fönstren håller längre.

Manuellt underhåll minskar

Brandsäkerheten är central för bostadsrättsföreningar. En brandskyddsansvarig ska finnas. Var tredje månad ska brandsäkerhetsutrustning kollas. Brandvarnare ska testas, rökluckor ska kollas och man ska se till att utrymningsvägar är fria från exempelvis barnvagnar.

I Bavidas monter hittade vi moderna brandlarm med nya funktioner. Trenden är att behovet av manuellt underhåll minskar. Det finns larmdosor som går igenom och testar funktionen på sig själva flera gånger varje dygn, larm som ser flammor innan rökutvecklingen hunnit bli stark och möjligheter att koppla larm till en display i entrén så att Räddningstjänsten snabbare kan hitta fram till brandhärden.



Stylistens bästa tips

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

Ta bort hygienartiklar och personliga saker som fotografier, tand-, disk- och toaborstar, undvik grälla färger och att småsaker ligger framme. Det är stylisten Åsa Svedmans bästa tips till en säljare som vill styla sin bostad. Hon har haft sitt företag "homestyling.se" i 13 år och intresset för styling så länge hon kan minnas.

Ljuset flödar in i den trean i Sundbyberg. Balkongen bjuder både på sol och lilafärgad ljung. I lägenheten ligger saker huller om buller. Anna Hellbäck, stylist, stuvar om ute på balkongen, puffar upp kuddar i soffan, lägger pläden till rätta och flyttar på växten innan hon ser nöjd ut. I den överbelamrade hallen står konstväxter, lampor och flyttlådor. Imorgon kommer fotografen och allt ska vara klart.

Varför ska man styla sin bostad?

– Det är superviktigt att få fina foton till Hemnet eftersom det är intressenters första introduktion till bostaden och eftersom utbudet är stort så gäller det att sticka ut litegrann på marknaden. Det kan vara klokt att ta hjälp av proffs som kan hjälpa dig att göra bostaden attraktiv för en bred marknad, säger hon.

Hon förklarar att det kan vara svårt att göra det själv eftersom man lätt blir hemmablind.

– En styling är en form av investering. Du lockar fler som kan tänkas köpa bostaden, det i sin tur kan leda till en högre budgivning. Man brukar säga att man tjänar 10 -15 procent extra på styling.

Homestyling.se tar betalt efter hur många rum det är som ska stylas i bostaden om det finns balkong och/eller

” Det är viktigt att kunna bortse från sin personliga stil”

uteplats. Intresset för styling har ökat och fastighetsmäklarna har insett värdet av att styla.

Vad utmärker en bra stylist?

– Att personen går ifrån sin egen stil och sätter sig in i projektet som ska stylas. Det är viktigt att kunna bortse från sin personliga stil då alla bostäder ser olika ut och har olika förutsättningar. Det är även viktigt att ta hänsyn till vilken målgrupp som kan tänkas vara intresserad av bostaden.

Inför stylingen av den här bostaden ställde vi bland annat frågorna: Kommer det att bo barn här? Är det här ett område för barn? Förmodligen och därför gör vi om kontoret till ett barnrum, säger hon.

Hon framhåller att det inte får kännas för överbelamrat eller för tomt – det ska vara en balans i rummen, det är viktigt att man håller sig till samma stil och att allt hänger ihop i bostaden.

– Det är sällan vi tar bort allt, mycket av kundens egna saker går oftast att använda, säger hon.

Anna Hellbäck rättar till blommorna och ser över balkongen som badar i solsken, här finns ljung och pumpor. Hon hämtar en flyttlåda och är glad över att det finns en hiss i fastigheten.



Man lockar fler som kan tänkas köpa bostaden, det i sin tur kan leda till en högre budgivning. Man brukar säga att man tjänar 10-15 procent extra på styling, menar Åsa Svedman.



Så här såg vardagsrummet ut innan Åsa Svedman satte igång med att styla det. Slutresultatet ser du på motstående sida. Foto: Åsa Svedman.

–Det är tungt och man rör sig hela tiden, det gäller att ha bra skor, men det är jätteroligt göra det här. Jag tittar på offerten och förebilder jag får från Åsa. Sedan plockar jag ihop stylingen på vårt lager i Bredäng. Jag flyttar runt sakerna i lägenheten och försöker få dem att passa ihop – det är viktigt med den röda tråden.

Anna får samma offert från Åsa som kunden får – då ser hon allt hon ska ta med sig från lagret, i bilder och i skrift. Det är ett rejält förarbete.

Följer ni trender? Är det fortfarande vitt som är mest gångbart?

–Det är inte roligt med vita väggar jämt, varför inte ta en beige färg? Vi stylade nyligen en stor villa och alla väggar och tak - allt målat var i samma grå färg och det var jättesnyggt! Det gav bostaden karaktär, säger Åsa.

– Om du ska göra en lättare styling ta bort personliga saker som tandborstar i badrummet, fotografier i vardagsrummet och ledsna diskborstar i köket. Ta även bort skrikiga färger, det är bättre att hålla sig neutral i färgskalan då bostaden ska tilltala en bred publik. Plocka även undan prydnadsaker och små krukor, och gruppera hellre ihop än att sprida ut ägodelarna.

Är det inte lätt att säljaren själv gör som du säger och rekommenderar?

–Nej faktiskt inte. I offerten redogör jag för vad säljaren ska göra innan vi kommer, jag går igenom rum för rum. Det kan handla om att plocka undan kuddar, mattor, lampor, att flytta sängar osv. I offerten beskriver jag ungefär vad vi kommer att ta med oss från vårt lager. Den stora utmaningen är sedan att knyta ihop säcken och skapa en vacker helhet. För att klara det krävs ett tränat öga, säger hon. ■



Jag flyttar runt sakerna i lägenheten och försöker få dem att passa ihop – det är viktigt med den röda tråden, säger Anna Hellbäck.



Det krävs lite arbete och material för att omvandla ett rörigt arbetsrum till ett fint liten barnrum. Foto vänster: Åsa Svedman.

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

Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

Byggt på förtroende sedan 1964



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



Byggföretagen
KMA-certifierad

info@ekerobygg.se • www.ekerobygg.se



Mord

i bostadsrättsföreningen Konvaljen

TEXT: DAGMAR FORNE
FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

I den lilla brf Konvaljen någonstans på Söder går det hett till. De flesta konflikter som kan uppstå i en bostadsrättsförening ryms här, och hela elva gånger har olika förvecklingar och utifrån kommande hot lett till mord.

Lena Risberg började skriva sin pusseldeckarserie om grannarna och bästisarna Bim och Ninni när covid 19 svepte över världen och allt kul fick ställas in. Det planerade 60-årskalaset, sommarresan, jobbmöten, allt sattes på vänt.

– Jag jobbade hemma, tog långa promenader och satt på min balkong och spånade fram några karaktärer i en bostadsrättsförening som jag kom att gilla mer och mer. Jag hade ofta tänkt att om jag ska skriva en bok ska den handla om en bostadsrättsförening eftersom det händer så mycket där, säger hon när vi möts på hennes stamfik i hemmakvarteret.

Hon har en lång karriär som marknadsförare och copywriter bakom sig, så skrivandet faller sig naturligt även om det är en helt annan sak att skriva skönlitterärt.

– Jag skrev mest för att roa mig själv, men vänner som fick läsa tyckte att jag borde lägga till en mordintrig för att fler skulle vilja läsa, säger hon.

Ett förlag nappade, kontrakt skrevs och vid 61 år var hon författardebutant.

Efter fem böcker på fyra år ser hon förstlingsverket som ofullgånget. I dag har hon utvecklat karaktärerna – den försiktiga Bim och den vilda Ninni – har fått tydligare konturer. Bim, som är berättarrösten i boken har fått en



”

I bostadsrättsföreningen Konvaljen surrar de konflikter, dråpliga situationer och personer som många känner igen från sina föreningar”

Böckerna som kallas Södermalms-serien är inte minst en hyllning till stadsdelen. Lena Risberg är uppvuxen på Söder och efter det att barnen blivit stora återkom hon dit. I dag bor hon i en bostadsrättsförening nära uppväxtmiljön.

–Söder är hemma. Jag älskar att läsa om Söders historia, gå på stadsvandringar och fundera över hur livet gestaltade sig här förr.

Ofta låter hon Bim och Ninni diskutera förändringarna i stadsdelen eller ta upp historiska trådar när de passerar olika byggnader.

Hon är nog med att betona att den förening hon bor i nu inte har likheter med Konvaljen.

– Jag tar inte livet av mina grannar. Inspirationen till personerna kommer

från helt andra håll. Jag kan sitta här på caféet eller promenera och iakttä människor och spinna intrigtrådar kring dem. När jag kommer på en idé skickar jag ett mejl till mig själv. Skriver gör jag hemma i lugn och ro.

Konvaljens fastighet är nog beskriven i böckerna. Den är byggd på 1920-talet och bär drag från flera adresser på Söder. Det hus där hon bor själv är av nyare datum.

I likhet med Bim har hon varit engagerad i styrelsen i bostadsrättsföreningen. Nu har hon hoppat av på grund av tidsbrist men säger att hon saknar det.

– Jag har svårt att förstå dem som inte vill jobba i styrelsen. Jag vill vara med och bestämma över vad som händer med fastigheten, det är ju ett sätt att bevaka mina egna ekonomiska

starkare självkänsla.

Lena Risberg förklarar att hon blivit lite bättre på att ta livet av folk, men att det hon verkligen tycker om är att berätta om bostadsrättsföreningens inre liv och om vänskapen mellan de två kvinnorna som befinner sig i den senare delen av sina yrkesaktiva år.

– Det flesta av mina läsare är medelålders kvinnor och många har sagt att Bim och Ninni är som kompisar man gärna vill hänga med. Min erfarenhet är att kvinnor blir bättre på vänskap ju äldre de blir.

Bostadsrättsföreningen Konvaljen surrar annars av alla de konflikter, dråpliga situationer och personer som många känner igen från sina föreningar: Virriga äldre, folk som ställer möbler i soprummet (är det dags att sätta upp kamera?!), den mystiska andrahandslyresgästen, den otrevliga pappan med ohängd son, tvättstugekonflikt, vattenskada, fasadrenovering, lyckliga och olyckliga par och medlemmar som inte förstår att de faktiskt är med i samma förening och därför ytterst har samma intresse av att det gemensamma fungerar.

Skildringen är också kryddad med fest, god mat och härlig gemenskap med den supersociala och ständigt matlagande Ninni som nav.



– Jag tar inte livet av mina grannar. Inspirationen till personerna kommer från helt andra håll. Jag kan sitta här på caféet eller promenera och iakttä människor och spinna intrigtrådar kring dem, berättar Lena Risberg.



Böckerna som kallas Södermalmsserien är inte minst en hyllning till stadsdelen.

”

Jag har svårt att förstå dem som inte vill jobba i styrelsen. Jag vill vara med och bestämma över vad som händer med fastigheten”

intressen, säger hon och tillägger att det är obegripligt att människor köper bostadsrättslägenhet med så lite kunskap både om fastigheten och om sina nya grannar.

Samma resonemang som hon låter Bim föra på flera ställen i böckerna.

De första böckerna tillkom på helger och kvällar. Sedan ett och ett halvt år skriver hon på heltid efter att ha sagt upp sig från jobbet som marknadschef.

Nu planerar hon för historiska romaner och att skriva en mörkare kriminalroman tillsammans med sin son.

Men kompisarna Bim och Ninni vill hon inte överge. ■

Bolander & Co



RÄTT

FÖRSÄKRAD?

Har det skett en skada?

Ska ni renovera fastigheten och vill vara säkra på att ni har rätt försäkringsskydd?

Har en vattenläcka från en lägenhet spridit sig till en annan?

Med över 50 års erfarenhet som försäkringsrådgivare och skadekonsulter hjälper vi våra kunder att hitta trygga och kostnadseffektiva försäkringslösningar.

Hos oss ingår alltid kostnadsfri rådgivning.

www.bolander.se

brf@bolander.se

018-56 71 00

DAGS ATT TÄTA VENTILATIONEN

Vintern knackar på dörren och med den kommer också ökade uppvärmningskostnader för din BRF. Om det dessutom läcker luft från ventilationskanalerna - som det gör i många av landets ventilationskanaler - blir det extra dyrt för föreningen. Dags att tänka på **ENERGIEFFEKTIVISERING**.

Att täta ventilationskanalerna är inte bara en energi- och kostnadsbesparing, på köpet får fastigheten också en bättre ventilation och andra problem som missljud och otrevliga lukter försvinner.

Vi arbetar med två tekniker för att täta kanalerna - **AEROSEAL** och **RELINING** - tekniker som båda innebär ingen rivning och minimal störning för boende.

FOTO

AEROSEAL - ett vattenbaserat tätningsmedel som omvandlas till luftburen dimma av aerosoliserat tätningsmedel när det exponeras för varm tryckluft. På några timmar och för en bråkdel av kostnaden - jämfört med ombyggnation - förseglas och förnyas det läckande ventilationssystemet - från insidan.

RELINING - ett flexibelt foder som klarar övergångar mellan olika diameter och som tätar ventilationskanalerna monteras från insidan. Metoden är snabb och kräver minimalt med tillträde till de boendes lägenheter.

Ta kontakt med oss så pratar vi luft och besparingar!



RÖRANALYS
I SVERIGE

**MED OSS ÄR
DIN BRF TRYGG**

08-599 098 00
info@roranalysisverige.se

A photograph of a grand, ornate interior hallway. The room features dark wood paneling, including a large wooden door on the right and a doorway on the left. Several decorative columns with fluted shafts and ornate capitals are visible. The ceiling is high with decorative moldings and several hanging lantern-style light fixtures. A blue carpet runs along the floor. The overall atmosphere is one of classic elegance and historical grandeur.

Ett smycke utan dess like

Huset är byggt 1880 då nyrenässansen präglade byggnadsstilen. Fastigheten mitt på Östermalm passar väl in bland de vackert dekorerade byggnaderna omkring. Jag befinner mig på Karlavägen i Stockholm och kliver in genom porten i den rikt utsmyckade entrén – här har inte sparats på något. Vid min sida har jag Staffan Morell, egen företagare inom projektledning och målerikonsultation med inriktning på trapphus - och fönsterrenovering.



Staffan Morell är utbildad möbelsnickare och byggnadsmålare och arbetade professionellt med byggnadsmåleri, främst i äldre fastighetsbestånd under 13 år.

TEXT & FOTO: ANNIKA GERENDAS

Det här trapphusprojektet blev indelat i fem olika etapper. Vi startade med in- och utvändigt renovering av huvudtrapphusets blyinfattade fönsterpartier. Därefter byttes all fastighetsel och fiber ut och installerades dolt. Lägenhetsdörrar generellt från 1980-talet, ersattes med nya dekorerade säkerhetsdörrar. Stentrappor och golven av s.k. engelska tiles- oglaserade keramiska plattor rengjordes grundligt. Till slut, efter noggrann intäckning av golven, kunde målningsarbeten inklusive dekorationsmålning genomföras.

Är det många föreningar som satsar så här på en entré?

– Det beror mycket på vilka som sitter i styrelsen och på föreningens ekonomi, en del vill inte göra någonting förutom att fräscha upp befintlig målning med samma kulörer när det blir dags för trapphusrenovering. De tycker kanske att det inte det är värt det, eftersom de kanske inte ska bo kvar så länge till, men förr eller senare brukar det bli ett rejält omtag, särskilt på innerstadsadresser och i äldre fastighetsbestånd.

– Om det däremot finns några i styrelsen som drivs av ett starkt intresse för byggnadsvård och estetik kan de lägga ner pengar på en fin och välkomnande entré. Ibland hittar man fantastiska målningar och dekorationer när man börjar skrapa i färglagren. Det kan väcka en tanke hos "nejsägarna" som inte vill att föreningen



Det fina tyska Butzenglaslet var en tidig typ av fönsterglas. Glaslet blåstes in i en "krona".

drar på sig kostnader för exempelvis en entré.

Varför inte kosta på väggar i Carrara eller Siennamarmor och snickerier i pyramidmahogny som marmoreras och ådringsmålas av skickliga dekorationsmålare?

Det höjer boendekvaliteten väsentligt och även värdet på lägenheterna i föreningen.

– Jag ger råd och försöker få in dessa tankar från början, sedan hänger det på föreningens ekonomi och styrelsens vilja.

Under årens lopp har den vackra entrén ändrat skepnad. Staffan berättar att väggarna i trapphusen hade limmad och vitmålad glasfiberväv. Snickerier såsom socklar foder och dörrar var målade i

något som liknade en grön marmorering. Renoveringen utfördes någon gång på 80-talet då huset fortfarande var i privat ägo. Gissningsvis byttes samtidigt alla magnifika höga pardörrar med helfransk dekor och överljus i huvudtrapphuset till släta standarddörrar.

Det fanns dock flera ursprungliga dörrar kvar i gårdsflygeln, men av enklare halvfransk typ. Man enades om att åter skapa utseendet efter hur träpanelerna och träprofilerna såg ut på de ursprungliga dörrarna till butikslokalerna i entrén som förlaga. Båda trapphusen fick dörrar med helfranska profiler, några boende valde till pardörrar. ■

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.



Miele

Miele Professional erbjuder marknadens mest hållbara tvättutrustning. Maximal driftsäkerhet och en uppskattad användarvänlighet.



CLEANFRESH

Vi erbjuder specialpris för Borätt Forums kunder.



LUMON

Vi erbjuder samarbetsavtal där vi hjälper er genom varje steg; från att välja rätt typ av inglasning, till att ansöka om bygglov och montera inglasningarna enligt Boverkets och Balkongföreningens riktlinjer.



STORHOLMEN
förvaltning

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



olofssons
MÅLERI

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



DM TAK

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



ANEO

Få 50 % rabatt! Teckna ett avtal med oss under 2024 för att ta del av erbjudandet. Ange koden "Borätt" och få 50 % rabatt de första sex månaderna.



ANDRÉS
MÅLERI ♦ GÖLV ♦ BYGG

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



ecoclime

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



iLOQ
Life made limitless.

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



SopHia
Miljösystem

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



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).

SEB

På SEB får du tillgång till rådgivare som specialiserat sig på bostadsrättsföreningar. Vi erbjuder skräddarsydda 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



EVERY AB erbjuder 15% rabatt på beställning av en fastighetsbesiktning.



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.



GW Asphalt levererar helhetslösningar inom asfalt och alla mark- och tät-skitksarbeten med specialinriktning på att renovera innergårdar i Stockholm.



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: Vi ska byta styrelseposter i vår Brf, vi är endast 8 lägenheter, alla medlemmar har någon post. Måste det finnas en valberedning eller kan vi i styrelsen välja nya namn? De som slutar är ordförande och sekreterare.

Svar: Enligt bostadsrättslagen så måste det inte finnas en valberedning i en bostadsrättsförening. Men många gånger så är det lämpligt att en valberedning finns. Oavsett om föreningen har en valberedning eller inte så kan enskilda medlemmar föreslå sig själva som ledamot på stämman eller föreslå annan medlem till någon post. I och med att ni är så pass få i er förening så är det viktigare att få folk att engagera sig i styrelsearbetet än att få in någon i en valberedning. Du skriver i mejlet "kan vi i styrelsen välja nya namn?" Nej, ni i styrelsen kan inte välja styrelse. Det är stämman som väljer och beslutar om vilka som ska ingå i styrelsen. Men styrelsen kan självklart ge förslag till stämman på vilka personer som de anser ska ingå i styrelsen".

/Veronica Karlén Borätt forum Styrelse-support

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 laga taket 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, till exempel 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

FRÅGA: Vi upptäckte en vattenläcka i vår brf under sommaren där 4 lägenheter är berörda. Vi tog kontakt med vårt försäkringsbolag och skickade ut en firma för att inspektera skadorna och skapa en rapport. Arbetet med att åtgärda skadorna är nu påbörjat. Nu ber en av medlemmarna (från vars lägenhet vattenskadan uppstod) att vi ska delge dem rapporten, vilket vi helst inte vill göra av olika anledningar. Är vi skyldiga att ge dem rapporten?

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

/Therese Sandström Borätt forum Styrelsesupport

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 förutsättning 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?

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.

ILQO

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

Andrés Måleri

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

Röranalys

Vi strävar efter 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 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.

Every AB

VERY AB erbjuder 15% rabatt på beställning av en fastighetsbesiktning.

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.

Vad vet du om juridiken i en brf?



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

Fråga 1

Vilket organ i bostadsrättsföreningen har ansvar för att föreningens stadgar följs?

- A. Årsstämman
- B. Styrelsen
- C. Revisorerna

Fråga 2

Hur många ledamöter måste en styrelseminst bestå av enligt bostadsrättslagen?

- A. Minst en
- B. Minst två
- C. Minst tre

Fråga 3

Vem har enligt lagen rätt att närvara och yttra sig på ett styrelsesammanträde?

- A. Endast styrelseledamöterna
- B. Föreningens medlemmar
- C. Föreningens revisorer

Fråga 4

Vem ansvarar för att föreningens årsredovisning upprättas?

- A. Revisorn
- B. Styrelsen
- C. Ekonomiska förvaltaren

Fråga 5

Styrelsen beslutar att ta ut en avgift för att hyra ut en bostadsrätt i andra hand. Vilket av följande är korrekt?

- A. Styrelsen kan bestämma avgiftens storlek själv
- B. Avgiften får inte överstiga 10% av prisbasbeloppet per år
- C. Endast årsstämman kan besluta om en sådan avgift

Fråga 6

Vilket av följande beslut kräver alltid två tredjedelars majoritet på årsstämman?

- A. Beslut om budgeten
- B. Beslut om ändring av stadgar
- C. Beslut om val av revisor

Fråga 7

Vad gäller om en styrelseledamot vill avgå innan mandatperioden är slut?

- A. Styrelseledamoten måste vänta till nästa årsstämma
- B. Styrelseledamoten kan avgå omedelbart utan skäl
- C. Styrelseledamoten måste meddela styrelsen och kan avgå efter en viss tid

BORÄTT
forum

**ERIC RUBENSON**

Försäkringsjurist, försäkringsförmedlare och skadeförmedlare 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

Om man misstänker en vattenskada

Vi hade en brandskada i vår förening efter det att en avfyrad fyrverkeripjäs under nyårsnatten letade sig in på en balkong. Det blev brandskador ute på balkongen, men även sot- och rökskador inne i lägenheten. I vår fastighetsförsäkring har vi också en gemensam bostadsrättsförsäkring och vi tycker att skadorna inne i lägenheten ska regleras genom denna. Men skaderegleraren säger att den inte gäller i detta fall utan allt ska regleras genom fastighetsförsäkringen. Det kan väl inte stämma?

Dessvärre stämmer detta – låt mig försöka förklara varför:

Det s.k. bostadsrättstillägget syftar till att försäkra den underhållsskyldighet som medlemmen har för skador i sin lägenhet enligt reglerna i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Detta gäller oavsett vilket bolag försäkringen finns i och oavsett om föreningen tecknat det som tillägg till fastighetsförsäkringen eller om medlemmen har skyddet via sin hemförsäkring.

Bostadsrättslagens huvudregel om medlemmens underhållsansvar finns i 7 kapitlet 12 §. Enligt denna ska medlemmen på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Fritt översatt – om något måste fixas i lägenheten är det jag som medlem som måste göra det eller bekosta det. Men paragrafen innehåller också några begränsningar och undantag för denna huvudregel. Det kanske viktigaste undantaget säger att medlemmen inte ansvarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada som han själv inte har förorsakat. I de fallen landar istället hela reparationsansvaret på föreningen.

I det aktuella fallet har lägenheten drabbats av en brandskada. Det finns inget som tyder på att medlemmen själv har avfyrat raketerna, utan i nyårsnattens villervalla kan den ha kommit från vilket håll som helst. Därför har medlemmen inget underhållsansvar för skadorna enligt bostadsrättslagen och därför är heller inte bostadsrättsförsäkringen tillämplig. Istället måste föreningen bekosta all reparation och sanering av skadorna på byggnaden – såväl i lägenheten som i byggnaden i övrigt – och till sin hjälp har man fastighetsförsäkringen.


Föreningen kommer att drabbas av vissa kostnader på grund av skadan. Dels gäller ju fastighetsförsäkringen med en självrisk. Men fastighetsförsäkringen gör också ålderavdrag på vissa delar av reparationskostnaderna. Framförallt är det kostnader för målning, tapetsering och skador på lägenhetens ytskikt som det görs avdrag för, beroende av hur gamla de olika delarna var vid tiden för skadan. Det finns många som anser att föreningen åtminstone borde kunna återkräva den sortens kostnader från medlemmen med tanke på att lägenheten efter reparationerna är i ett bättre skick, att bostadsrätten har ett högre värde än före skadan och att ålderavdragets storlek utgör ett mått på skillnaden före och efter skadan. Denna fråga har dock avgjorts i en dom från Högsta Domstolen för några år sedan där man konstaterade att föreningen inte har rätt att kräva medlemmen på dessa kostnader. Det innebär att medlemmen inte får några kostnader alls för skadorna på lägenheten, utan de kostnader som inte ersätts genom fastighetsförsäkringen stannar på föreningen.

Det avgörande för utgången i det här fallet är således att medlemmen själv inte har orsakat den aktuella brandskadan. Om det hade varit annorlunda, t.ex. att skadan hade berott på att medlemmen glömt adventsljuserna tända, hade utgången blivit en helt annan. I det fallet hade han fått tillbaka underhållsansvaret för skadorna på sin lägenhet – vilket hade kunnat hanteras av bostadsrättstillägget – samtidigt som han hade blivit skadeståndsskyldig mot föreningen för deras kostnader (framförallt självrisken i fastighetsförsäkringen) – vilket hade kunnat hanteras av hemförsäkringens ansvarsmoment. ■

Checkit Health Care
Hjärt-lungräddning.se

HAR DU
90
SEKUNDER
TILL
NÄRMASTE
HJÄRTSTARTARE



 När ett hjärtstopp inträffar ska hjärt-lungräddning påbörjas inom en minut och en hjärtstartare anslutas till personen snabbt. En stöt inom 3 minuter kan vara skillnaden mellan liv och död.

HJÄRTSTARTARE & UTBILDNING

Vi vet hur boende i bostadsrättsföreningar på ett effektivt sätt kan agera och hjälpa varandra vid hjärtstopp och akut sjukdom

- Marknadsledande hjärtstartare - Vi vet vilka modeller som fungerar
- Köp eller hyr - stödförsäkring ingår
- Erfarna instruktörer med lång erfarenhet från akutsjukvård
- Utbildningar - Både online och fysiskt på plats hos er
- Etablerade 2009

www.hjart-lungraddning.se

info@hjart-lungraddning.se - 08-41049049





Borätt forum - där de som vill veta möter de som vet

Borätt forum är ett fristående mediahus som arbetar för alla Sveriges närmare 30 000 bostadsrättsföreningar. Det betyder att vi inte har någon koppling till de stora bostadsrättsorganisationerna utan har full journalistisk frihet. Vårt fokus ligger helt och hållet på era behov och utmaningar. Vi vill stödja och inspirera Sveriges brf-styrelser och bidra till att underlätta ert viktiga arbete.

Bli medlem hos oss så får du inte bara tidningen Borätt utan även tillgång till en mängd information

Alla våra nummer av tidningen, ett arkiv på flera tusen artiklar, svar på över femhundra frågor som ställts till oss på Borätt forum de senaste 10 åren - och mer därtill. Med vårt nya medlemserbjudande Premium plus får du även obegränsat med rådgivning från våra expertkollegor inom juridik, ekonomi och energi & teknik.

Följ oss också www.borattforum.se och vår YouTubekanal Borätt forum play

Dagliga nyheter, reportage, debatter inifrån brf-världen. På YouTube finns över 500 videos med matnyttigheter och inspiration.

Prenumerera på vårt nyhetsbrev

Har du ont om tid kan du enkelt få koll på vad som händer i brf-världen genom att prenumerera på vårt nyhetsbrev som kommer ut två gånger i veckan.

Gå med i vår Styrelsepanel

Gå med i vår Styrelsepanel och besvara Borätts årliga Styrelsenkät som sedan 2021 tar tempen på brf-Sverige. Den innehåller relevanta och angelägna frågor och är ett överträffat sätt för oss att driva frågor och skapa debatt.

Till vår hjälp har vi en rad experter inom juridik, byggprojektering, ekonomi, proptech, styrelsearbete och säkerhet

Men de som verkligen är med och skapar det unika innehållet i Borätt, www.borattforum.se och Borätt forum play är ni - Sveriges 30 000 brf-styrelser. Tips från er har bidragit till att lyfta frågor om byggfusk, saltade räkningar, konstiga avtal och så mycket annat.

Tipsa oss på redaktionen

Ni kan vara anonyma om ni vill. Viktigast är att vi får upp era frågor och utmaningar i den offentliga debatten. Ut i brf-Sverige, till makthavare, övriga medier och samhället i stort.

BORÄTT
forum



Förenkla Styrelsearbetet med SimpleSign – Din Digitala Partner för Smidig Avtalshantering

Att driva en bostadsrättsförening innebär ofta en tung administrativ börda med pappersarbete, kontrakt och mötesprotokoll. Med SimpleSign får er bostadsrättsförening ett digitalt verktyg som gör det enkelt att hantera allt detta på ett smidigt och säkert sätt.

Med SimpleSign kan ni skapa, skicka och signera dokument digitalt. På så sätt sparar ni tid och minskar krånglet med fysiska papper. Alla signaturer är juridiskt bindande och följer högsta säkerhetsstandard, vilket garanterar trygghet för både styrelsen och de boende.

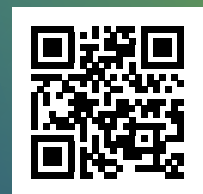
Dessutom erbjuder SimpleSign smart avtalsbevakning, som gör det enkelt att hålla koll på alla viktiga avtalsdatum. Oavsett om det gäller utgående avtal som hyreskontrakt för föreningslokaler, eller inkommande leverantörsavtal för tjänster som fastighetsskötsel, snöröjning och bredbandsleverans så ser ni till att inget glöms bort. Med automatiska påminnelser kan ni vara säkra på att inga avtal förnyas eller löper ut utan att ni har full kontroll, vilket minimerar risken för obehagliga överraskningar och onödiga kostnader.

Plattformen är användarvänlig och anpassad för föreningar av alla storlekar, oavsett teknisk kompetens. Den ger er en tydlig överblick över alla dokument, pågående ärenden och signaturer som väntar – allt samlat på ett ställe, även för efterträdande styrelsemedlemmar. SimpleSign underlättar samarbetet i styrelsen, där alla kan granska och signera dokument som årsstämmoprotokoll, fullmakter eller boenderegler, oavsett var de befinner sig.

Är du nyfiken på hur SimpleSign kan underlätta för just er förening? Skanna QR-koden eller kontakta oss på 076-202 00 01 alt. e.weber@simplesign.se för att boka ett kort möte där vi berättar mer och visar hur enkelt ni kan komma igång.

Minska er energianvändning med en investering som betalar sig själv.

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

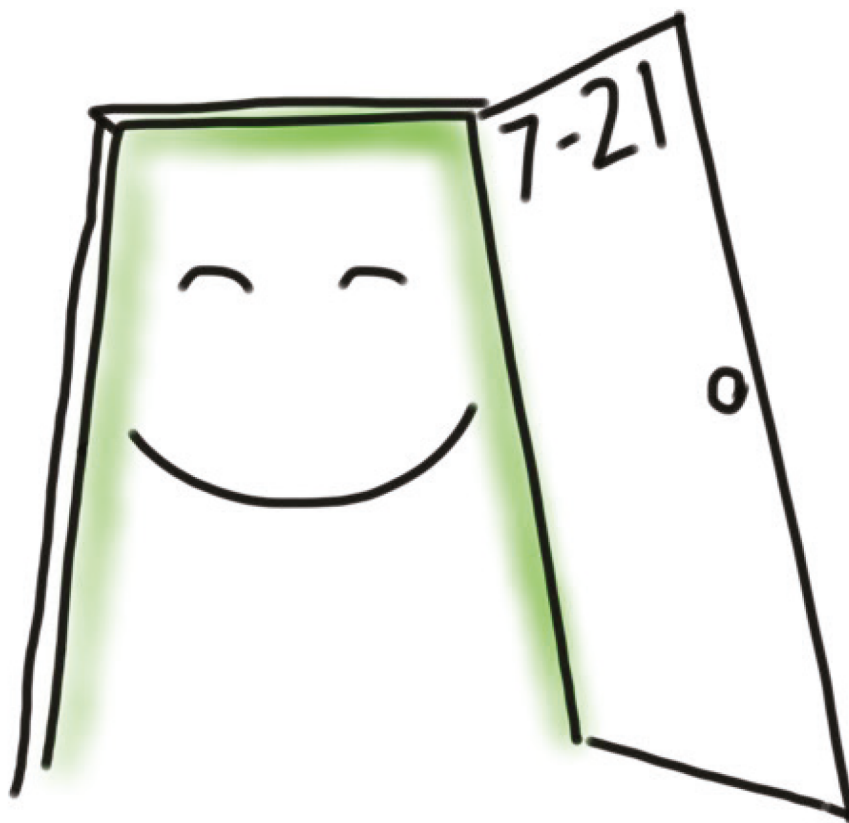


Läs mer!

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

ecoclime
ecoclime.se

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



JAN SVÄRDHAGEN

Religionsvetare och pedagogisk konsult

KRÖNIKA

Brf:er - viktig resurs för samhällsberedskap

När krisen slår till, vare sig det handlar om allvarliga väderfenomen, IT-störningar eller i värsta fall krig, står vi inför en gemensam utmaning: Hur skyddar vi oss själva och varandra?

Mitt i denna fråga finns en outnyttjad resurs som ofta förbises – våra bostadsrättsföreningar. I svåra tider söker människor trygghet och gemenskap. Bostadsrättsföreningar, med sina fysiska platser och organiserade styrelser, har potentialen att bli nav i vår gemensamma beredskap. De har flera likheter med de trygghetspunkter som kommunerna nu sätter upp, men med fördelen att de redan är rotade i våra kvarter och vardagsliv.

Tänk dig en krissituation där elen slås ut, kommunikationen bryts och osäkerheten sprider sig. I detta kaos kan bostadsrättsföreningen bli en samlingspunkt där grannar samlas för att dela information, resurser och stödja varandra. Styrelsen, som redan har ett etablerat ledarskap, kan snabbt mobilisera insatser, samordna hjälp och fungera som länk till kommunala myndigheter. Men det kräver förberedelse. Genom att aktivt involvera medlemmarna i säkerhetsplanering kan föreningen bygga upp en robust struktur för krishantering. Det handlar inte bara om att installera brandsläckare eller ha reservgeneratorer, utan om att skapa en kultur där varje individ känner ansvar och delaktighet i gemenskapens välmående.

Det man ska ha med sig i planeringen framför allt som privatperson är ansvarsprincipen, dvs att var och en ansvarar för sin egen beredskap och att Brf:ens beredskap är ett extra lager utöver detta. Där man drar nytta av den kollektiva beredskapen. Att arrangera workshops om krisberedskap, utbilda medlemmar i första hjälpen och etablera kontaktlistor kan göra stor skillnad. Erfarenheterna från Ukraina visar att högst upp på önskelistan för de som drabbats av attacker mot bostadshus är att kunna ladda mobilen och hålla kontakt med omvärlden.

Dessutom kan föreningen samarbeta med lokala organisationer och myndigheter för att säkerställa att de är integrerade i den större beredskapsplanen. Det handlar också om att se människan bakom lägenhetsdörren. Kanske bor där en äldre person som behöver extra stöd, eller någon med medicinska behov.

Genom att känna varandra kan vi snabbt identifiera dem som är mest utsatta och säkerställa att ingen lämnas ensam i svåra tider. Våra bostadsrättsföreningar har en unik position. De är inte bara byggnader av sten och betong, utan levande samhällen där människor delar sin vardag. Genom att ta tillvara på denna gemenskap kan vi stärka samhällets motståndskraft och skapa en tryggare tillvaro för oss alla.

Även om vi nu lever i en alltmer osäker värld, ligger en del av lösningen närmare än vi tror. Genom att aktivera våra bostadsrättsföreningar som centrala punkter i krisberedskapen kan vi skapa ett nätverk av stöd och säkerhet. Det är dags att vi ser potentialen i det som finns mitt framför oss och tillsammans arbetar för ett starkare samhälle. Just nu är tiden på vår sida. Men väntar vi kan det vara för sent.

Låt oss börja redan idag så att vi är redo innan provningens stund kommer, så att vi inte står ensamma utan tillsammans och förberedda. ■

Jon Svårdhagen är en av grundarna av REKYL och medförfattare till boken Alltid Före - Designa ditt liv för handlingsfrihet och motståndskraft.

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.

