

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Samarbete. lönar sig

Så sänktes energikostnaden
med 70 procent

Renovera i tid

Håll koll på
10-års gränsen

PANTER TOMTRÄTTSGÄLD ISOLERA VINDEN
BOPOL LIVE RENOVERINGSBOMBEN FEM SNABBA

Bostadspolitik är minerad mark

Idetta nummer finns en intervju med bostadsforskaren Erik Stenberg på KTH. Han har analyserat det senaste seklets upp och nedgångar i bostadsbyggandet i Sverige. Ambitionerna har skiftat, kvaliteten har varierat. De ekonomiska och politiska förutsättningarna har ändrats många gånger sedan 1925. Men ett par sanningar kvarstår: Det är svårt att bygga hus. Det är svårt att skapa förutsättningar för ett vettigt bostadsbyggande. Just nu lever vi med sviterna efter två stora bostadspolitiska experiment: Miljonprogrammet 1965 – 1975 och den totala marknadsstyrningen sedan 1995.

Under rekordåren byggdes det vi i dag kallar utanförskapsområden. Snabbt ordnades tak över huvudet till alla som flyttade in till städerna. Staten subventionerade bostadsbyggandet kraftigt. Någonstans på vägen blev det för dyrt och det hade byggts lägenheter som ingen ville bo i. Stat och kommuner drog sig tillbaka och lämnade över till marknaden att sköta både bostadsförsörjning och kontrollfunktioner. Och här står vi nu. Ägt boende har blivit norm. Byggfusket är utbrett och regelverket lägger all risk hos bostadsköparen. Nu skulle det krävas en ny bostadspolitik för att läka sårerna efter de tidigare bostadspolitiska misstagen. Men vem ska axla den bördan?

Juristen Ingrid Ugglå, expert på bostadsrättslagstiftning skrev till Justitiedepartementet i höstas och gav en rad förslag på regeländringar för att stärka bostadskonsumentens ställning. Hon anser att bankerna är för lättvindiga med byggnadskreditiv till bostadsutvecklare. Det är lätt att bilda bostadsrättsförening och börja bygga. Blir det fel betalar någon annan i slutändan. Ännu har hon inget svar.

Ska bostadsministern sätta skutan på rätt kurs?

Nja, Sverige har ingen bostadsminister som helt kan ägna sig åt bostadsfrågor. Man brukar säga att bostadspolitik inte vinner val. Därför har den på länge inte haft ett eget departement.

Men nu börjar gamla misstag göra riktigt ont. När ska minröjningen börja?



DAGMAR FORNE
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

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

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



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 1• 41:e årgången

KUNDTJÄNST/PRENUMERATION

Tel: 08-52 02 52 02
info@borattforum.se

KOSTNAD

6 nr/år:
Basprenumeration: 650 kr/år
Styrelseprenumeration: 1 450 kr/år
Premium+ Plus medlemskap
50 - 150 lgh: 5 995 kr/år
Alla priser exklusive moms

SKRIBENTER

Torbjörn Johansson
Dagmar Forne
Annika Gerendas
Stefan Fölster
Arturo Arques
Erik Rubenson
Christina Heikel

ANNONSBOOKNING

Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION

Borätt Forum

TRYCK

STIBO 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

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.

S|E|B

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

Nya lagar om sopsortering!

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

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

 **SopHia**
Miljösystem

STOCKHOLM · GÖTEBORG · MALMÖ



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

info@sophiamiljosystem.se
www.sophiamiljosystem.se

INNEHÅLL 1/2025



12/ Fem snabba med Magnus Hermansson, utredare och chefsrådman vid Nacka tingsrätt

EKONOMI

14/ Arturo Arques: årets utmaningar

16/ Borätt forum Juridik: Styrelse- eller stämmobeslut?

20/ Stefan Fölster: Energiinvesteringar är knepiga

23/ Håll koll på panten

STYRELSE

24/ Renovera rätt och i rätt tid

30/ Det är svårt att bygga hus

34/ Känner du till den 10-åriga ansvarstiden?

36/ Samarbete över brf-gränserna lönar sig



INNEHÅLL 1/2025



TEKNIK

40/ Isolera vinden och få bättre brandskydd på köpet

42/ AI-inspirerad lösning kapar värmekostnaden

LIVET

46/ Ett hus fullt av historia

59/ Krönika: Städernas byggstenar

 **TUBUS SYSTEM**
Pipes Reborn.



100.000
RENOVERADE
LÄGENHETER

relining sedan
1998

**RENOVERA
AVLOPPET I TID**

vår erfarenhet skapar trygghet



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



Sprängdåden skakar Stockholm

Den mycket kraftiga sprängningen inne i ett flerbostadshus i Farsta (24 januari) skapade en stor förödelse.

Ljusteknikern Pär Lundholm, 61, flög flera meter bakåt när bomben exploderade i hans lägenhetshus.

– Jag har en jävla tur att jag lever, säger han och kämpar mot smärtan för att kunna gå.

Det var inte första sprängningen i Farsta. Patrik Edlund, boende på andra våningen i den drabbade fastigheten hörde en mindre smäll och sedan en rejält kraftig smäll.

– Min första tanke var ”nej, inte nu igen”. Tyvärr har vi haft flera sprängningar i området. Det ser för jävligt ut här! Det är stora sprickor i väggarna, hisschaktet har gått åt skogen, berättar Patrik Edlund. Under den senaste

veckan och dagarna har våldet eskalerat ytterligare. Skjutningar och sprängningar sker mot fastigheter där människor med anknytningar till kriminella nätverk är skrivna. Därför är det viktigt att hålla koll på vem som är skriven i föreningen. Om någon helt okänd person är skriven på adressen är det viktigt att uppgiften tas bort. Kriminella nätverk sätter många gånger i system att skriva människor på adresser där de inte bor. För att ta reda

på vem som är skriven på en adress är det enklast att kontakta skattemyndigheten. Privatpersoner kan logga in i tjänsten genom Mina sidor på Skatteverkets webbplats. Det går då att se vilka som är folkbokförda på samma adress som den som loggar in är folkbokförd på. Om något inte stämmer, går det att direkt rapportera in felet och delge Skatteverket den informationen. ■

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

SÖDER KYL
 Mycket mer än kyl!

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**

Vi hjälper dig

Expert inom försäkringsrelaterad skadehantering och byggkonsulttjänster



every
 www.everyab.se

Störningar är tufft att hantera

Att hantera störningar i en bostadsrättsförening kan vara en känslig och utmanande uppgift för styrelsen. Det gäller att hitta en balans mellan den enskildes rätt till privatliv och gemenskapens behov av trivsel och ordning.

För att avgöra om en situation kräver åtgärd är det viktigt att skilja på normala ljud i ett flerfamiljshus och faktiska störningar. Vardagliga ljud som samtal eller hushållsapparater är en naturlig del av boendet, medan exempelvis återkommande höga ljud nattetid kan vara störande. Föreningens ordningsregler kan fungera som vägledning vid bedömningen.

Om en boende upplever en störning bör denne föra en störningslogg där datum, tidpunkt och typ av störning noteras. Denna logg hjälper styrelsen att bedöma omfattningen och om störningen kräver åtgärd.

I många fall är grannar omedvetna om att deras beteende stör andra. Ett första steg är att påtala problemet



på ett vänligt och respektfullt sätt. Om störningen fortsätter kan en skriftlig anmodan vara nödvändig, i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Vid mer allvariga störningar rekommenderas att föreningen tar hjälp av en förvaltare eller juridiskt ombud för att säkerställa att processen hanteras korrekt. Detta kan även minska den känslomässiga belastningen på styrelsen, som ofta är grannar med de inblandade.

För att skapa trygghet och rättvisa är det viktigt att föreningen har en tydlig och konsekvent process för hantering av störningar. Att visa att föreningen tar frågan på allvar, utan att överreagera, bidrar till ett bättre boendeklimat och en starkare gemenskap. ■



BRF FÅR 10 MILJONER I SKADESTÅND

En brf i Sollentuna, norr om Stockholm, blev utsatt för ett omfattande bedrägeri i samband med ombildningen till bostadsrätter. Nu har Högsta domstolen fastställt att den tidigare ordföranden måste betala ett skadestånd på nära 10 miljoner kronor, rapporterar Lokaltidningen Mitt i.

Ombildningen av Sollentunahems fastigheter på Malmvägen 14 genomfördes 2019. Den tidigare ordföranden anklagades för att ha missbrukat sin position genom att sälja minst elva lägenheter till kraftigt underpris till personer som inte var hyresgäster, där flera var släktingar eller bekanta till man-

nen. I juni 2022 beslutade Attunda tingsrätt att mannen skulle betala nästan 7 miljoner kronor i skadestånd. Efter att han överklagat höjde hovrätten i maj 2023 summan till 9 962 028 kronor plus ränta, då fler lägenhetsförsäljningar togs med i bedömningen. Mannen överklagade även hovrättens dom,

men den 22 januari i år beslutade Högsta domstolen att inte bevilja prövningstillstånd, vilket gör hovrättens dom slutgiltig. Mannen står även åtalad för grovt bedrägeri och grov trolöshet mot huvudman. ■



FOTO: DAVID MORO

De gröna påsarna sorteras bort

Från och med årsskiftet gäller en ny lag som kräver obligatorisk insamling av matavfall för alla hushåll i Sverige. Tack vare en ny smart anläggning i Högdalen söder om Stockholm kan alla stockholmare sortera sitt matavfall – även de som saknar utrymme för sopkärl i sin förening.

Den 1 oktober förra året, invigdes Resursutvinning Stockholm, en ny efter-sorteringsanläggning som gör det möjligt för ytterligare 200 000 stockholmare att sortera sitt matavfall.

– I det nya systemet slängs gröna plastpåsar med matavfall tillsammans med restavfall. Påsarna sorteras sedan optiskt i anläggningen i Högdalen. Samtidigt fortsätter övriga hushåll att använda

de bruna papperspåsar som tidigare, berättar Christian Rockberger, vd för Stockholm Vatten och Avfall.

Matavfallet läggs i en speciell påse som sedan slängs där den vanliga soppåsen med restavfall slängs. Avfallet fraktas sedan till sorteringsanläggningen, där matavfallet mekaniskt sorteras ut med modern teknik, nära infraröd reflektants, NIR. Tekniken läser av påsens färg och

struktur, därefter blåses de av från transportbandet med hjälp av tryckluft.

Anläggningen sorterar även ut plast och metall som av misstag hamnat fel.

Hans Lundkvist, sektionschef och teknisk chef över anläggningen i Högdalen, Stockholm betonar dock att alla som kan kommer använda de bruna påsarna eftersom de är mer resurseffektiva fraktioner för biogasproduktion. ■

TOTALTREPRENAD AV TRAPPHUS



MÅLNING • SNICKERI • GOLVPOLERING • PORTRENOVERING

ANDRÉS MÅLERI

Tel. 0200 58 02 20
www.andresmaleri.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...

Magnus Hermansson, utredare och chefsrådman vid Nacka tingsrätt



Magnus Hermansson är chefsrådman vid Mark- och miljödomstolen och särskild utredare för utredningen om ägarlägenheter och hyrköp, som lämnat betänkandet ”Fler vägar att äga sitt boende”. Syftet är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Betänkandet innehåller flera olika förslag, bl.a. en möjlighet att ombilda hyreslägenheter till ägarlägenheter. Genom en hyrköpsmodell föreslås det att bli möjligt att hyra en bostad med löfte om att senare köpa den.

Varför är det viktigt att äga sitt boende och varför tycker ni att mångfalden av boendeformer bör öka i Sverige?

Det en politisk fråga som jag egentligen inte har någon åsikt om. Jag har haft i uppdrag att utreda frågorna kring ägarlägenheter och en hyrköpsmodell.

Ägarlägenheter kom redan 2009 men har aldrig slagit igenom ordentligt. Vad tror du att det beror på?

Ägarlägenhetsbeståndet har inte utvecklats i den takt man ursprungligen tänkte sig, även om det har skett en viss ökning under de senaste åren. Jag tror

att det beror dels på priset och dels på att det fortfarande är en ganska okänd boendeform i Sverige jämfört med den välkända bostadsrätten som folk känner sig trygga med. Med vårt förslag skulle ägarlägenheten som boendeform kunna få en skjuts och därmed ett större genomslag. Fördelarna med ägarlägenheter är bl.a. fri uthyrning, fri överlåtelse och man i stort får göra vad man vill i ägarlägenheten, naturligtvis med vissa begränsningar.

Kommer priset på en ägarlägenhet, vilket det är idag, att vara högre än för en bostadsrätt även fortsättningsvis?

Det kan jag bara spekulera i men de brukar i allmänhet vara lite dyrare än en bostadsrätt och kommer sannolikt att vara det i framtiden också. Förslagen blir verklighet vid halvårsskiftet 2026 under förutsättning att remissutfall och lagstiftningsprocessen flyter på.

Hur ska hyrköpsmodellen utformas för att vara säker både för säljare och köpare?

Jag föreslår en ny lag om hyrköp som ska gälla mellan näringsidkare och konsument – inte konsumenter emellan. Parterna i hyrköpsavtalet ska kallas

hyrsäljare och hyrköpare. Det ska finnas standardiserade bestämmelser för hyrköp med vissa tvingande regler till skydd för hyrköparen. Samtidigt ska det finnas ett stort mått av avtalsfrihet mellan parterna som ska möjliggöra olika slags affärsupplägg. I kombination med detta ska hyrsäljaren lämna ingående information om vad hyrköpet faktiskt innebär.

Hur länge kan man hyra bostaden innan man tvingas köpa den?

Hyresgästen hyr först för att vid en senare tidpunkt köpa bostaden och därefter äga den. Hur lång tid hyresperioden kan vara regleras inte i vårt förslag utan kan bestämmas i varje enskilt fall. Gissningsvis blir det normalt fråga om hyrköp i max tio år för längre än så vill man knappast ha frågan svävande. Mycket kommer att bero på hyrsäljarens, som är ett företag, affärsmodell. Hyrköpsmodellen kommer att kunna användas i nyproduktion och vara värdefull t.ex. när säljaren vid en konjunkturens svacka riskerar bli stående med osålda bostäder. Modellen kan också användas på successionsmarknaden där hyrsäljaren förvärvar en bostad för att sedan upplåta den med hyrköp till hyresköparen, allt i samråd med denne. ■

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador
Sanering • Rivning
Fuktkonsult

BELFOR 

020-100 140 • www.belfor.se



SBAB!

Vill ni få hjälp med
schyssta sparkonton
för er brf?

Spara er kassa tryggt med ränta
både på kort och lång sikt.



sbab.se/brf

Insättningsgaranti gäller*

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

Nytt år med nya spännande utmaningar

Livet i en bostadsrättsförening rullar vidare. Det finns alltid saker att göra. Allt från att gå igenom avtal med leverantörer, jaga kostnader, se till att driften fungerar, ta tag i nya upphandlingar och sist men inte minst börja med föreningens bokslut.

Ju tidigare arbetet kommer i gång desto större chans att saker och ting blir gjorda i tid och på ett bra sätt. Rådet till alla styrelser är att jobba med bokslutet parallellt med den tekniska underhållsplanen och budgetuppföljningen. Föreningar som gjort sin hemläxa gjorde klart årets budget redan för några månader sedan och beslutade redan då om årets månadsavgift. Föreningar som ännu inte gjort det ligger efter (om man har kalenderår som räkenskapsår) och behöver därför prioritera det arbetet.

Inflationen gör att de flesta föreningar behöver höja årsavgiften varje år. Eftersom de flesta bostadsrättsföreningar har kalenderår som räkenskapsår kan det vara klokt att höja årsavgiften redan från och med den första januari. Höjer man årsavgiften i stället från och med den första juli behöver föreningen göra en större höjning för att täcka årets kostnader jämfört med om man höjde årsavgiften från och med den första januari.

En bra arbetsordning är att redan på hösten året innan börja med budgetarbetet och se över föreningens kostnader och intäkter samt tekniska underhållsplan. God framförhållning är alltid bra. Det underlättar arbetet och ger styrelsen goda möjligheter att informera medlemmarna om eventuella avgiftsförändringar på ett bra sätt och med god framförhållning. Det är särskilt viktigt om föreningen behöver höja avgifterna mycket. Boendekostnaden är generellt sett den enskilt största utgiften för hushållen. Många hushåll lägger 25 till 35 procent av disponibel inkomst på boendeutgifter. Som medlem tycker jag att det är rimligt att få besked om avgiftsförändringar minst två till tre månader innan den nya avgiften ska betalas.

En bostadsrättsförening har olika typer av kostnader och avtal med flera olika leverantörer. Många leverantörer är väl medvetna om att de flesta styrelseledamöter är lekmän med begränsad tid och kunskap. Det kan utnyttjas av leverantörer. Som styrelse är det därför viktigt att sätta sig in i vad som är en lämplig tjänst eller vara och skaffa sig en god bild över vad som

är ett bra pris. Det enda sättet att göra det är att alltid göra prisjämförelser och vara noga med vad som är bäst för föreningen. Min erfarenhet är att kvalité lönar sig. Dyrast är dock sällan eller aldrig bäst. Billigt är bra men inte alltid bäst, så gör prisjämförelser, ställ priset i relation till kvalitén på varan eller tjänsten och utgå alltid från föreningens verkliga behov. Är det frågan om ”need to have eller nice to have”? Det vill säga är det ett problem som föreningen behöver åtgärda är det ett behov. Är det frågan om något som vore ”trevligt att ha” kanske föreningen bör avstå från den kostnaden.

Många föreningar går idag med stora underskott. Färsk statistik visar dessutom att sparandet till framtida reparationer och underhåll minskat de senaste åren trots att bygg- och materialkostnaderna ökat. Tipset och rådet till alla styrelser är att använda 2025 till att uppdatera den tekniska underhållsplanen och beräkna föreningens sparbehov. Förr eller senare är det nämligen dags för en ny hiss eller ett stambyte. Hur det ska finansieras är inte en fråga för framtida styrelse utan en fråga för dagens styrelse eftersom varje generation ska stå för sina kostnader. Går en förening med stora systematiska underskott betyder det att man skjuter på kostnader till framtida medlemmar. Vill man slippa kraftigt höjda årsavgifter i framtiden, på grund ökade räntekostnader orsakad av en mycket högre skuldsättning, gäller det att ta ut rätt avgift idag inte i morgon för då är det för sent. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas
privatekonom



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 rikstäckande partner ledd av lokala entreprenörer och anlitas inom allt från totalentreprenad för ny- eller ombyggnationer till fordonsladdning, energioptimering, teknisk förvaltning och service.

Styrelsebeslut eller stämmobeslut?

Frågor kring energi, miljö och proptech är idag högaktuella, och bostadsrättsföreningars styrelser står ofta inför beslut om hur fastigheten kan utvecklas inom dessa områden. En viktig aspekt är att förstå vilka beslut styrelsen kan fatta själva och vilka som kräver stämmobeslut.

Enligt 9 kap. 15 § bostadsrättslagen gäller att ”Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.” Detta innebär att föreningens stadgar kan innehålla regler om beslutsfattande som går utöver bostadsrättslagens bestämmelser, så länge dessa inte strider mot gällande lagstiftning. Vad som avses med ”väsentliga förändringar” beror oftast på åtgärdens karaktär snarare än dess kostnad.

En tumregel är att nybyggnation, ombyggnation som innebär förändringar eller åtgärder som kräver bygglov oftast är väsentliga förändringar och därmed kräver stämmobeslut. Sedvanligt underhåll, som exempelvis takrenovering där takets utseende bibehålls, kan styrelsen vanligtvis besluta om. Om takrenoveringen däremot skulle innebära en ändring av takets utseende, exempelvis byte från takpannor till plåttak, krävs stämmobeslut.

Här ger vi exempel på hur ni som styrelse kan navigera mellan styrelse- och stämmobeslut inom några exempelfrågor som rör just ämnet energi, miljö och proptech.

Solceller

Solceller är en förnybar energikälla som kan minska både miljöpåverkan och driftkostnader. Om föreningen har rätt förutsättningar för att installera solceller och är intresserade av att installera det så

bör stämman fatta beslut. Detta då det kan tolkas som en väsentlig förändring.

IMD – Individuell Mätning och Debitering

Införande av individuell mätning och debitering av el, vatten eller värme innebär installation av mätare i varje bostad, vilket kan ses som en väsentlig förändring som kräver stämmobeslut. Själva debiteringen av individuella förbrukningskostnader förutsätter att stadgarna ger styrelsen rätt att besluta om detta. Om föreningens stadgar inte medger att sådana kostnader får tas ut behöver föreningens stadgar revideras och röstas igenom av stämman. Stadgeändring kräver beslut antingen på en stämma där samtliga röstberättigade medlemmar närvarar och samtliga röstar för att anta de nya stadgarna, om det inte är möjligt krävs beslut på två på varandra följande stämmor där första stämman kräver enkel majoritet och andra stämman kräver två tredjedelars majoritet. Först när de nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket kan de börja tillämpas.

Låssystem

Byte från ett traditionellt låssystem till ett digitalt kan vara både miljösmart och kostnadseffektivt. Med digitala nycklar kan förluster hanteras utan dyra byten av låscylindrar. Att byta fastighetens låssystem till ett digitaliserat låssystem kan ses som en väsentlig förändring och beslut bör tas av stämman.

Optimera värmesystem

Justeringar och byte av komponenter för att optimera ett befintligt värmesystem räknas som sedvanligt underhåll och kan beslutas av styrelsen. Om optimeringen dock innebär installation av exempelvis bergvärme, innebär det att en väsentlig förändring troligtvis kommer ske som kräver stämmobeslut.

Vid osäkerhet om en åtgärd kräver stämmobeslut eller inte, är det klokt att rådfråga en jurist eller annan sakkunnig. Detta säkerställer att beslutsprocessen följer lag och stadgar, vilket i längden gagnar hela föreningen. ■

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



**FJÄRRVÄRMEPRISET UPP
MER ÄN 30 %**

Vad gör ni?

Vårt råd: nyttja den energi ni redan har tillfört och betalat för.

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.

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

ÄTA eller ÄTAS

Utgångspunkten i alla entreprenader är att det är det som anges i kontraktet som sätter ramen för vad som ska utföras och utgör grunden för entreprenörens åtagande. I praktiken blir det dock aldrig så enkelt. Ofta uppstår förändringar i entreprenaden, antingen på grund av att beställaren ändrar sig och önskar ett annorlunda utförande än vad som ursprungligen avtalats eller att t. ex entreprenören först i ett senare skede upptäcker att förhållandena skiljer sig åt från vad entreprenören hade skäl att beräkna med. Detta är mer en regel än ett undantag och utgör exempel på omständigheter som föranleder så kallade ÄTA-arbeten. Frågan som denna artikel kommer att behandla är när ÄTA-arbeten uppstår och hur de påverkar entreprenaden.

ÄTA-arbete står för **Ä**ndringsarbete, **T**illäggsarbete som står i omedelbart samband med kontraktsarbetena och som inte är av väsentligt annan natur än dessa, och **A**vgående arbete.

Tilläggsarbeten utgör ett arbete som tillkommer utöver det som ursprungligen har avtalats enligt kontraktet. Avgående arbeten utgör arbeten som avgår i förhållande till det som avtalats och ändringsarbeten utgör arbeten som innebär att ändras i förhållande till det som ursprungligen avtalats.

Frågan om ett arbete utgör ett kontraktsarbete eller ÄTA-arbete är något som ofta är föremål för tvist mellan beställare och entreprenör. Anledningen till detta är att tilläggsarbeten och ändringsarbeten medför rätt till extra ersättning för entreprenören utöver den avtalade kontraktssumman. Samtidigt medför avgående arbeten att kontraktssumman som entreprenören har rätt till minskas med beaktande av hur många arbeten som avgår. Det ligger således i både entreprenörens och beställarens intresse att klargöra huruvida ett arbete ska ses som ett ÄTA-arbete eller ett kontraktsarbete.

Det finns huvudsakligen två typer av ÄTA-arbeten. ÄTA-arbeten föreskrivna av beställaren och likställda ÄTA-arbeten.

I AB 04 och ABT 06, de standardavtal som i princip alltid tillämpas inom entreprenadrätten och avtalas som kontraktshandling, anges att entreprenören är berättigad och skyldig att under entreprenadtiden utföra sådana ÄTA-arbeten som föreskrivs av beställaren. Entreprenören är även skyldig att acceptera att arbeten avgår, dvs. entreprenörens åtagande minskas.

Att entreprenören är berättigad att utföra ÄTA-arbeten innebär att entreprenören har en företrädesrätt att utföra arbetena i förhållande till andra entreprenörer. Ifall beställaren skulle anlita en annan entreprenör kan det medföra att entreprenören har rätt till ersättning för eventuella kostnader på grund av detta och ersättning för utebliven vinst.

Det finns även något som kallas likställda ÄTA-arbeten som kan uppstå i tre olika fall. Den första situationen är att det tillkommer arbete på grund av felaktigheter i beställarens handlingar. Den andra är att det tillkommer arbete på grund av att förhållandena i entreprenaden avviker från vad entreprenören med skäl har kunnat förutsätta vid ett besök på entreprenaden. Den tredje situationen är att extra arbete uppstår på grund av att förhållande, när det saknas uppgifter om förhållandet, inte är så som det kan förutsättas vara.

Likställda ÄTA-arbeten ersätts på samma sätt som andra ÄTA-arbeten.

Sammanfattningsvis kan konstateras att ÄTA-arbeten utgör arbeten som tillkommer, ändras eller avgår och som påverkar omfattningen av entreprenörens åtagande. ÄTA-arbeten medför även rätt till extra eller mindre ersättning beroende om det rör sig om tillkommande eller avgående arbeten. Detta kan medföra stora konsekvenser för både entreprenören och beställaren varpå frågan om ÄTA eller kontraktsarbete utgör något som ofta är föremål för tvist mellan parterna. Ett annat problem om ÄTA-arbetena ökar i alltför stor omfattning är att beställarens budget spricker. ■



BENJAMIN VON GOHREN
 Biträdande jurist
 Advokatfirman Pedersen AB

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



Energiinvesteringar -en huvudvärk för alla

Hur man klarar ett långvarigt elavbrott kan man numera läsa om i flera myndigheters beredskapsbroschyrer. Råden om hur en bostadsrättsförening kan parera stora svängningar i energikostnader är mer sällsynta och vaga. För det krävs nämligen avancerade gissningar om framtidens energiteknik, samt energi- och miljöpolitiken. Ändå utgör värme, som det mest handlar om, en av de största kostnadsposterna för bostadsrättsföreningar.

Aven 1970- och 1980-talens oljekriser vållade osäkerhet om priser och energiteknik. Sverige investerade dock relativt tidigt i energiteknik som värmepumpar och fjärr- eller kraftvärme. Dessa visade sig mycket lönsamma. Inte minst hjälpte förbränning av avfall i kraftvärmeverken Sverige att bli av med sopberg som många andra länder fortfarande har. Även kärnkraft var ett rimligt svar på 1970-talets oljekriser och något av en teknisk prestation. Asea byggde 14 kärnkraftsreaktorer i Norden under 19 år, från första spadtaget till att den sista reaktorn var i drift och inkopplad till elnätet.

På senare tid har energipolitiken mer präglats av svikna förhoppningar och mållkonflikter. Vi har mål om att klara oss med mindre energi, men samtidigt behöver vi mycket mer energi för klimatteknik, AI-anläggningar, en redundans för beredskapens skull och för att inte kunna utpressas av länder som levererar energi till oss eller erbjuder sin industri billigare energi.

Därutöver skall el produceras med sol och vind utan att göra oss sårbara för mörka och vindstilla vinterdagar. Och utan att rycka undan mattan för lönsamheten i elproduktion som finns även sådana dagar. Miljön skall värnas, men klimativänliga energiinvesteringar fastnar i långa tillståndprocesser. Det har inte hjälpt att statliga bolag har missköts, som Vattenfall, som först fick fria händer att dumpa pengar i Nuon och andra utländska äventyr, och sedan missbrukades för att lägga ner elproduktion som inte ansågs politiskt opportunt.

Också de ekonomiska inslagen i energipolitiken skaver. De flesta ekonomer ser ingen poäng med elskatter som nu återigen höjs. Vi skall ju tvärtom förmås att elektrifiera. Ekonomer förordar också att politiken motverkar konjunktursvängningar. Energi- och klimatpolitiken är i stället starkt destabiliserande. Hälften av den energiprischock som drabbade konsumenter och näringsliv 2022 utgjordes av att skatter och avgifter auto-

matiskt höjdes i proportion till de underliggande energiprisshöjningar.

Denna osäkra energivärld skapar sin egen onda cirkel. Ryckigheten i politiken gör investeringar i energiteknik till ett vågspel. Risken är också stor att långsiktiga energipolitiska beslut som fattas nu kommer att rivas igen efter nästa val. Under tiden förvärras problemen om många avvaktar med investeringar.

Det är ändå vad som framstår som klokast för många bostadsrättsföreningar. Visst bör lågt hängande frukter plockas. Många föreningar förlorar en tredjedel av värmen genom en ventilering. Om den är överdriven blir dessutom inneluften för torr på vintern och vållar hälsoproblem. Värmen från utluften kan tas till vara, och framöver även från spillvatten. För en del föreningar kan bergvärme vara intressant, även som komplement till fjärrvärme. Men inför stora beslut bör ett investeringsalternativ alltid finnas i bakhuvudet: att avvakta ett tag och vara redo när nya lågt hängande frukter uppenbarar sig, må de växa fram i form av ny teknik, nya prisförhållanden eller nya regleringar. ■



STEFAN FÖLSTER
Nationalekonom, debattör och författare

Takläggare i tre generationer



Ett tätt tak som håller längre



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.

DM TAK 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 förningens 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 objektanpassad 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!

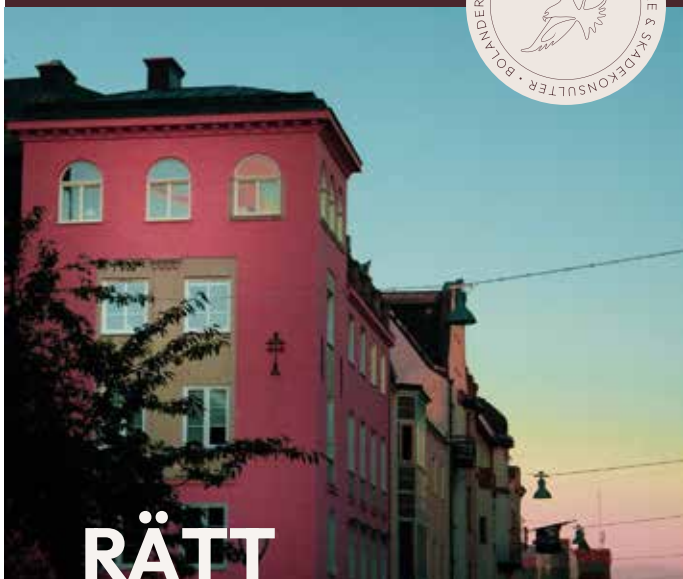


Kontakta oss nu och få en kompetent inspektion av ditt tak och en detaljerad offert kostnadsfritt!

08-604 74 45

DM TAK

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

Tips till brf-styrelser: Så slipper du bli uppringd av mäklare på fredagskvällarna

Hur många fredagskvällar har du inte satt dig med familjen eller goda vänner kring middagsbordet och blir uppringd av en påstridig mäklare? Mäklaren vill inför söndagens visning ha information om föreningens ekonomi, underhållsbehov etcetera. Du hänvisar till föreningens hemsida och försöker avsluta samtalet men mäklare är av naturen påstridiga och lite lata, vill helst informationen serverad.

Undvik att få fredagsmiddagen förstörd genom att få in all relevant information som mäklarna och köparna av bostadsrätter vill ha i föreningens årsredovisning.

Övergången till K3-regelverket med krav underhållsplaner har skjutits på framtiden till 2026 men ta in all relevant information i årsredovisningen för 2024 och vänta inte till 2026.

Genomfört och planerat underhåll (det som i K3 kallas underhållsplan) är viktigt eftersom det kan påverka framtida avgiftshöjningar. Informationen måste ändå fram förr eller senare, så ta fram den redan nu.

Uppgifter om tvättstuga och eventuella andra gemensamhetsutrymmen efterfrågas ofta liksom om det finns källar- och vindsförråd, så ta med det också. Finns hyresrätter eller vindar som kan säljas av föreningen? Hur många garage- eller P-platser finns? Finns det laddstolpar eller är det något som planeras?

Ta fram allt som är positivt i årsredovisningen. Förutom att du får njuta fredagsdrinken i fred så kan du höja kvadratmeterpriset på din och dina grannars lägenhet. Så kör på!

Johan Isbrand
Auktoriserad revisor
GO Revision & Consulting
en del av LR
www.lr-revision.se



Håll koll på panter - misstag kan bli dyra

Ett nationellt pantregister för bostadsrätter är en avlägsen dröm trots att frågan har utretts och diskuterats under flera år. Än så länge är det bostadsrättsföreningarnas ansvar att hålla koll på panterna – och misstag kan bli dyra.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: ADOBE STOCK

Cirka 70 procent av Sveriges 1,2 miljoner bostadsrätter är pantsatta. Det ligger på bostadsrättsföreningen att sköta registret korrekt och uppdatera det med varje pantnotering och avnotering.

Christopher Larsson, på Storholmen förvaltnings kundsupport inskräper hur viktigt det är att registret sköts.

– Slarvar föreningen finns det riktig risk att föreningen blir skadeståndsskyldig gentemot medlemmen eller banken, säger han och berättar om ett fall där en bostadsrättsförening blev skyldiga att ersätta en bank med drygt en miljon kronor:

Föreningen tog emot ett meddelande om pantsättning, signerade handlingen och skickade tillbaka den till banken, men man försummade att notera pantsättning i lägenhetsförteckningen.

Banken betalade givetvis ut lånet då

bostadsrättsföreningen bekräftade pantnoteringen. Senare tog medlemmen ut ytterligare lån hos andra kreditgivare – som självklart beviljades eftersom lägenheten inte hade någon registrerad pantsättning.



Slarvar föreningen finns det risk att föreningen blir skadeståndsskyldig.

Men medlemmen skötte inte betalningarna och det resulterade i att banken påkallade tvångsförsäljning av lägenheten.

I tvångsförsäljningen, som sker genom exekutiv auktion hos Kronofogden,

fördelas köpeskillingen för lägenheten mellan kreditgivarna. Blir något över tillfaller detta lägenhetsinnehavaren.

I det här läget gick den första banken miste om sin andel av de fördelade pengarna eftersom den panten aldrig hade noterats i lägenhetsregistret.

Banken hade dock den utav styrelsen signerade bekräftelsen om noterad pantsättning och ställde ut ett skadeståndskrav mot föreningen. Föreningen blev tvungen att ersätta banken.

Christopher Larsson betonar att det också är viktigt att sköta inkomna avnoteringar av lösta lån. De ska utan dröjsmål meddelas banken.

– Det ska verkligen göras ”utan dröjsmål”. Det handlar om dagar, inte

veckor. Annars finns det risk att medlemmen exempelvis går miste om möjligheten att lägga om lån till bättre ränta. Då han medlemmen få rätt till skadestånd från bostadsrättsföreningen motsvarande de bättre villkoren som medlemmen annars hade fått. Det är som synes ett stort ansvar att sköta pantregistret i

lägenhetsförteckningen. Därför anlitar de flesta bostadsrättsföreningar en ekonomisk förvaltare som ser till att registret sköts korrekt. ■



Dyrt att skjuta på planerat underhåll

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖR JOHANSSON

Bostadsrättsföreningar har inte råd att skjuta på planerat underhåll och det gäller att avsätta tillräckligt för framtida underhåll. Det var budskapet på den välbesökta temakväll om planerat underhåll och ekonomi som Borätt forum bjöd på i slutet av januari.

I nledningsvis talade projektledarna Krister Persson och Kristina Vilson, Storholmen förvaltning. De har en gedigen erfarenhet av att guida bostadsrättsföreningar mot långsiktigt goda resultat – men de har också mött motstånd bland styrelser som argumenterar för kortsiktiga lösningar.

När en förening har beslutat sig för att genomföra en stor renovering är man ofta ivrig att komma i gång. Men Kristina Vilson manar till lugn:

– Stanna upp och ta ett steg tillbaka. Ett renoveringsprojekt behöver planeras nog. Inventera det totala underhållsbe-



Höj avgifterna så att de täcker framtida underhåll!

hovet. Kolla upp vilka åtgärder som kräver byggnämnan eller bygglov och stämmobeslut.

Krister Persson framhåller att föreningar bör ha en 50-årig underhållsplan, men man behöver göra regelbundna besiktningar och revidera planen så att den anpassas efter husets verkliga skick.

– Gå inte blint efter underhållsplanen, råder han. Så uppstår frågan hur omfattande en renovering ska vara. Ska man lappa och laga eller totalrenovera? Ska man göra flera genomgripande åtgärder på en gång? Och vem ska göra jobbet?

Kristina Vilson och Krister Persson förordar totalrenoveringar framför light-varianter.

– Det är få skador som självläker. Att bara måla över en skada kan bli dyrt i längden, framhåller de.

Att bostadsrättsföreningen ska ta hjälp inför besluten se de som självklart. Det behövs en projektledare som väljer ut några totalentreprenörer för styrelsen att välja på.

– Det är viktigt att styrelsen träffar entreprenörerna och själva väljer vem som ska göra jobbet.

Bertil Andersson på byggföretaget Sched Tresson propagerade för att föreningar ska göra flera åtgärder på en gång i stället för att dela upp exempelvis tak, balkonger, fasad och fönster på olika år, oavsett vad underhållsplanen säger. Han visade talande exempel på hur dyrt och knöligt det blir att vänta med fönster och balkonger när man väl gör tak och fasad – även om underhållsplanen säger att balkongerna håller i sju år till.

– Byggnadsställning är en jättekostnad, och det är onödigt att göra om en etablering med ställning och byggfutar bara några år senare. Dessutom kommer varken arbete eller material vara billigare om några år, säger han.



En sak som ofta glöms bort är besiktning. Det ska inte bara göras när arbetet är klart, utan man bör väva in besiktning under arbetets gång, menar Lars Kjeldahl ordförande i brf Metern.

Arturo Arques, privatekonom på Swedbank och Sparbankerna ser vänlig ut men budskapet är strängt: höj avgifterna så att de täcker framtida underhåll!

– Ett riktigt dumt argument jag hört är detta ”Varför ska man täcka avskrivningar med årsavgifter – vi har ju redan betalt för grejerna när vi flyttade in”.

Det blir nödvändigt att förklara för en del styrelser att sköter man inte huset tappar det i värde. Visst stiger fastighetens värde över tid, men det är markvärdet som stiger. Huset måste underhållas löpande och det som slits måste återanskaffas. Man måste också ha i åtanke att inflationen på byggkomponenter är extremt hög.

Under de senaste två åren har svenska bostadsrättsföreningar höjt avgiften med 12 procent i snitt, medan kostnadsökningarna varit betydligt större.

– Många föreningar skulle behöva höja med 20 -50 procent. I annat fall skjuter föreningarna kostnaderna till kommande generationer, säger han.

Fråga till publiken: Vilka är kostnader har bostadsrättsföreningarna?

Det kommer spridda svar från publiken.

Arturo Arques sorterar ut de korrekta svaren: drift, kapital, avskrivningar.

– Föreningar ska inte gå med över-skott, utan det ska gå jämnt upp över tid. Men i dag går många föreningar med systematiska underskott. Det är inte bra. Föreningen måste ha ett positivt kassaflöde som är minst lika med avskrivningar och avsättningar till framtida yttre underhåll. Ni ska komma ihåg att trots full kostnadstäckning kommer föreningen att behöva låna pengar i framtiden eftersom hissar, värmepumpar och annat kommer att vara dyrare då.

Han förklarar att föreningarna årligen bör sätta av 350 kronor per kvadratmeter för underhåll, och råder också alla föreningar att redovisa enligt K3 i stället för K2.

– Använder man K2 skriver man av byggnadens alla komponenter på 100 år – men säj den värmepump som håller i 100 år. Redovisning enligt K3



Det var en månghövdad och intresserad publik som lyssnade på kvällens föredrag på temat planerat underhåll.



Nummer ett handlar om att inte skada fastigheten"

innebär att man skriver av komponenterna i takt med att de slits, förklarar han.

Det var en uppmärksam och intresserad publik som lyssnade på kvällens föredrag. I kaffeminglet fängade vi Lars Kjelldahl från BRF Metern på Södermalm. Han har suttit i styrelsen sedan 1976 och menar att han har under åren lärt sig en del om hur en bostadsrättsförening ska drivas. Underhållsplanen är viktig och det gäller att höja avgiften efter behov.

– Vi bor i ett kulturhus som vi underhåller väl. En sak som ofta glöms bort är besiktning. Det ska inte bara göras när arbetet är klart, utan man bör väva in besiktning under arbetets gång. Då förstår entreprenören att arbetet måste göras ordentligt. Det slarvas alldeles för

mycket annars.

Lars Ode är ordförande i brf Södra Råby. Han berättar att föreningen nyligen renoverat både fasad och balkonger.

– I år är underhållsplanen ren, inget behöver göras under året, men vi behöver ändå höja avgiften eftersom vi har ganska höga räntekostnader, säger han.

Lars Ode ger ett tips på hur man håller avgifterna nere:

– Vi gör regelbundet offertförfrågningar på allt från förvaltning till internetavtal och kollar om det finns någon som kan göra jobbet billigare.

Christine Jörnung, brf Håbygården i Västerhaninge har fått med sig nyttig kunskap från kvällen. Hon berättar att föreningens hus är byggt 1959. Det



Ett renoveringsprojekt behöver planeras noga. Kolla upp vilka åtgärder som kräver bygganmälan eller bygglov, menar Krister Persson och Kristina Vilson, Storholmen förvaltning

innebär att stora renoveringsbehov ligger framför föreningen.

– Vi kommer att behöva höja avgifterna kontinuerligt under en följd av år, och vi har sett att vi har ett för lågt sparande. För att få medlemmarna med oss på höjningarna visar vi fram underhållsplanen, säger hon. ■



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



ETT FÖRETAG MED RESURSER

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

Kontakta oss för kostnadsfri offert och rådgivning!

08-36 00 10



KVALITET OCH MILJÖ

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



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

www.ccplat.se



Bopol Live -brännande bostadsfrågor

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Bopol Live som anordnades av bostadspolitik.se i mitten av januari samlade fastighetsbranschen till en heldag där politiker och representanter från bostadsutvecklare diskuterade dagens mest brännande frågor.



Professor John Hassler menar att syftet med kreditrestriktioner är oklart och att det är ganska naivt att försöka begränsa hushållens skulder.

Först att inta scenen var vice riksbankschef Aino Bunge som kunde berätta att inflationen är nere kring 2-procentmålet och att svensk ekonomi just nu är svag och behöver stimuleras med ytterligare någon räntesänkning under första halvåret i år.

Hon framhöll också att svenska företag och hushåll har gjort betydande anpassningar under de senaste åren. Svenska hushåll är hårt skuldsatta, men de har klarat räntehöjningarna genom att dra ner konsumtionen kraftigt.

Aino Bunge låter ändå lite optimistisk. Riksbankens prognos är att ekonomin är nära en vändpunkt, hushållens tilltro stiger och bostadsbyggandet har slutat falla. Många företag har också behållit personal. Att människor får behålla jobbet är viktigt för att stabilisera bostadsmarknaden.

Men hon förespråkar fortsatt vaksamhet eftersom omvärlden är osäker. Geopolitik, oklar handelspolitik och regeringskriser i Europa är faktorer som snabbt kan ändra bilden.

Ett stort diskussionsämne under dagen var ifall det är bra att lätta på kreditrestriktioner för att underlätta för nykomlingar på bostadsmarknaden.

Professor John Hassler som lett utredningen om reglering av hushållens skulder som lämnades över till Regeringen i november deltog i ett panelsamtal under rubriken ”Lättnader i kreditrestriktioner – risk och möjligheter.”

Han menar att syftet med kreditrestriktioner är oklart och att det är ganska naivt att försöka begränsa hushållens skulder.

– Nivån på bostadsskulder är inte ett bra mått



Har ni ropat på vargen alltför många gånger?"

på finansiell stabilitet. Hur bra det går beror helt på bankernas agerande och hur hushållen anpassar sig.

Utredningen mynnade ut i bedömningen att en gradvis justering av de nuvarande reglerna för bolånetak och amorteringskrav är möjlig utan att riskerna för den finansiella stabiliteten ökar på ett oacceptabelt sätt.

– Om bolånetaket är för lågt är annars risken stor att hushållen tar blancolån – och detta förbättrar inte den finansiella stabiliteten, anser han.

Lennart Weiss, chefredaktör på bostadspolitik.se framhåller att det under årtal har funnits en oro för att hushållen är för kraftigt skuldsatta, och ställde frågan till vice Riksbankchef Aino Bunge:

– Har ni ropat på vargen alltför många gånger?

Svaret han fick var att hushållen och bankerna har klarat krisen denna gång, men att lättade kreditrestriktioner är en tveksam lösning – mer lånefinansiering gör det inte lättare för ungdomar. Det blir snarare de som redan är goda kunder som drar nytta av låtnader.

Boverkets generaldirektör Anders Sjelvgren varnade för att stirra sig blind på en lösning – att enbart lätta på kreditrestriktioner så att kapitaltillgången ökar kommer snabbt leda till ökade priser i stället för att hjälpa bostadsmarknadens outsiders till ett första eget boende, anser han.

Andra frågor som dryftades under dagen var hur bostadsbyggande ska komma igång igen för att täcka behoven – och hur stora de verkliga behoven är.

Lina Brantemark, OBOS, Joanna Berg på fastighetsinvesteringen NREP och Svante Jonsson, vd för Tango Capi-



Vice riksbankschef Aino Bunge menar att lättade kreditrestriktioner är en tveksam lösning – mer lånefinansiering gör det inte lättare för ungdomar.

tal Markets deltog i en paneldebatt på temat. Paneldebatten inleddes med att Svante Jonsson konstaterade att det är nya tider. Produktionsstarter resulterar inte omedelbart i att kassan fylls på när lägenheterna står osålda, och nu finns det många lediga nyproducerade hyresrätter, också i Stockholm där trycket på bostadsmarknaden är hårt. Bostadsutvecklarnas pengar tar slut. Nu är långräntorna på väg upp vilket gör att bostadsutvecklarnas upplåningskostnader stiger. Så de byggprojekt som startas måste vara genomtänkta och omsorgsfullt anpassade efter en lokal marknad.

Joanna Berg förklarar att bostadsutvecklarna väntar på rätt förutsättningar för att starta projekt. Nu är man mer fokuserad på att färdigställa de byggen som är i gång.

Lina Brantemark framhåller att marknaden nådde sitt bottenläge hösten 2023.

– I dag har vi bättre koll på riskerna, säger hon, och tecknar en bild av vilka projekt som fungerar i dagens marknadsläge:

– Solitära projekt som inte konkurrerar med annan nyproduktion fungerar.

Projekten ska vara begränsade och anpassade till en lokal marknad.

Svante Jonsson talar om ”starka mikolägen” och menar att efterfrågan är hög på nyproduktion som uppfattas som premium, man han är orolig över de stora projekten.

I dagens läge är det få utvecklare som vill dra igång byggandet av en helt ny stadsdel.

Hur många nya bostäder kommer att behövas i en framtid?

Ted Lindqvist, vd på Evidens som arbetar med analyser av bostadsmarknaden förklarar vilka faktorer som ligger bakom bostadsefterfrågan och vad som driver nyproduktion av bostäder.

Han förklarar att demografin spelar stor roll för byggandet så länge det finns byggsubventioner. Men utan subventioner är det bara pris och kostnader som driver byggandet. Hushållens betalningsvilja måste vara högre än byggkostnaderna – annars blir inget byggt.

– Saknas betalningsförmåga byggs det lite, men om konjunkturutvecklingen är stark ökar byggandet även om befolkningsutvecklingen är svag, konstaterar Ted Lindqvist. ■



Renoveringsbomben tickar

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Nyproducerade bostadsrättshus är ofta så illa byggda att de måste renoveras redan efter tio eller tjugio år. Avlopp, tak och fasader som förväntas hålla i 50 år har då redan tjänat ut. Kostnaderna faller ofta på de unga bostadsrättsföreningarna eftersom byggarnas ansvarstid precis löpt ut.

Men hur kan det komma sig att bostadsbyggarna verkar ha släppt all samlad kunskap om hur man bygger hus som passar för vårt nordiska klimat?

Vi frågar Erik Stenberg, arkitekt och bostadsforskare som i medier har talat om en tickande renoveringsbomb.

En dimmig januaridag ses vi på hans arbetsplats på KTH. Som forskare talar han gärna om det långa perspektivet. På

skärmen tar han upp en tidserie över bostadsbyggandets upp och nedgångar sedan 1920-talet.

– I dag finns bara spillror kvar efter den tid då Sverige hade ambition att bygga sunda och väl fungerande bostäder åt alla, säger Erik Stenberg.

Han förklarar att åren fram till mitten på 1960-talet präglades av ett hantverksmäsigt och industriellt avancerat byggande.

Man samlade kunskaper som delades i branschen. Perioden efter kriget kännetecknas av ganska hög byggtakt och det fanns strikta normer för hur bostäder skulle utformas för att få statliga bostadslån. Kungliga bostadsstyrelsen gav 1954 ut skriften God Bostad som byggde på funktionsstudier och bostadsundersökningar som gjorts sedan 1930-talet.

– På 40–60-talen byggde man robusta hus som är ganska enkla att underhålla. Lösningarna var standardiserade och det fanns en gedigen kunskap som understödde regelverket, säger han.

Men på 1970-talet inträffar oljekrisen. För att spara energi börjar man att bygga mer isolerade och sedan tätare hus. Då kom en reaktion mot efterkrigstidens stela normer. Man behåller ett mer industriellt byggande för att möta andra bostadsbehov.

– Kvalitetsutvecklingen hängde inte med. Konsekvenserna visade sig snabbt. I 80- och 90-talshusen fanns det också massor av byggfel. Många minns avslöjandena om flytspackel och sjuka hus.

” På senare år har det tillkommit bostadsutvecklare som inte kan något om att bygga hus men som är duktiga på att sälja”

Erik Stenberg beskriver också 80-och 90-talen som en lekfull period, där man experimenterade med klassicistiska former. Men 90-talskrisen stoppade den utvecklingen. Perioden 1995 – 2015 retirerar stat och kommuner. Bostadsbyggandet överläts helt till marknaden.

– Byggföretagen inser snabbt att det som lönar sig bäst är att bygga sjönära lägenheter med stora balkonger för en köpstark kundkrets. Det blir också en självklar strävan för unga att äga sitt boende, säger han.

Han framhåller också att kommunerna vill ha bra betalt för marken, samtidigt som de har ett kvantitetsmål att bygga så många lägenheter som möjligt. Samtidigt vill byggentreprenören få till så mycket säljbar yta som möjligt.

Följden blir att man bygger tätt, och att lägenheterna ofta blir små.

Till detta kommer systemet med egenkontroller – där entreprenören själv besiktigar och godkänner sitt eget arbete. Erik Stenberg är mycket kritisk och menar att egenkontroller inte fungerar.

– Den period vi befinner oss i nu, från 2015, kallar jag den neoliberala, där byggandet styrs av ekonomiska villkor snarare än av kunskap om hur man bygger. Byggnormer luckras upp ytterligare. Det som blir kvar är energi- och miljöklassning.

Han är orolig över hur de bostäder som byggs i dag kommer att stå sig i framtiden. De är inte robusta som äldre hus, utan är fulla av modern teknik för ventilation och värme som är komplicerad och behöver underhållas. Men finns kunskapen?

– Vi har stor brist på arkitekter, ingenjörer och byggare med rätt kompetens. Eftersom det slarvas så mycket vid byggena kan man inte lita på att rör är dragna på rätt ställen och att tekniken går att underhålla, säger han. Det för med sig

att många av de nya husen kommer att vara dyra att hålla i skick och svåra att bygga om för framtida behov. Ansvaret för husens framtid ligger på fastighetsägarna det vill säga bostadsrättsföreningarna, eftersom bostadsutvecklarna lämnar över ansvaret till föreningen så fort huset är inflyttat. Han framhåller att det under senaste decennierna funnits tre sorters entreprenörer som bygger bostadsrätter. Dels de traditionella byggmästarna, som sätter en ära i att bygga bra hus, dels byggjättarna som inte har så många hantverkare anställda utan anlitar underentreprenörer, ofta i många led. På senare år har det också tillkommit bostadsutvecklare som inte kan något om att bygga hus men som är duktiga på att sälja. Ett extremt exempel är Oscar Property's. Erik Stenberg funderar en hel del över hur skutan ska vändas:

– **Vi behöver hitta tillbaka** till en balans mellan kunskapsuppbyggnad och tillämpning. Kunskapen borde samlas i regelverk, inte i handböcker hos de enskilda byggarna, säger han, och tillägger att det ligger stora utmaningar i att förena låga klimatavtryck med hög kvalitet i byggandet. Problemen ser ungefär likadana ut i nästan hela världen ända sedan Lehman Brothers-kraschen.

– Man har försökt bygga bort bostadsbristen i storstäderna. När man bygger fort och dessutom ska möta nya klimatkrav kan det lätt bli kvalitetsbrister.

Han framhåller Schweiz som ett föredöme. Där har man förvaltats byggmästarkunskapen väl och behållit samhällets krav och kontroller. En bidragande faktor är också att det finns fler kooperativa modeller. Det ger en bättre byggkultur.

– Det är svårt att bygga hus. För att höja kvaliteten krävs bra beställare, bra byggare, bra arkitekter och bra finansieringsmodeller, säger han. ■



Vi behöver hitta tillbaka till en balans mellan kunskapsuppbyggnad och tillämpning. Kunskapen borde samlas i regelverk, inte i handböcker hos de enskilda byggarna, säger Erik Stenberg.



Se hela debatten
på Borätt forum play
på YouTube.

Debatt: Tomträttsavgäld – kassako eller ruin?

Dennis Wedin (tv) vill ge möjlighet för bostadsrättsföreningar att friköpa mark medan Anders Göransson (th) hellre vill ha indexuppräkning.

Det är dyrt att bo på ofri mark – och dyrare blir det. Bostadsrättsföreningar i Stockholm och Göteborg hukar nu i väntan på nästa finansiella smocka – en kraftig höjning av tomträttsavgälderna.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Två stockholmspolitiker, oppositionsborgarrådet Dennis Wedin (M) som är vice ordförande för exploateringsnämnden och Anders Göransson (S) ledamot i exploateringsnämnden möttes nyligen i Borätt-studion för debatt. Moderator var Annika Gerendas.

Bakgrunden är förestående höjningar av tomträttsavgälderna. Höjningar görs vart tionde år. Eftersom markpriserna rusat under det senaste decenniet kan det bli det tufft för föreningar att klara kostnaderna.

Dennis Wedin har föreslagit att bostadsrättsföreningar ska få större möjligheter att friköpa tomter genom avbetalning. Socialdemokraterna i exploateringsnämnden är emot.

– Jag har stor förståelse för föreningarnas oro. De behöver en långsiktig lösning så de slipper oron inför nästa höjning. Därför bör vi hitta en modell som ökar möjligheterna att friköpa marken, säger Dennis Wedin.

Anders Göransson påminner om att

marken tillhör alla stockholmare. Intäkterna för tomträttsavgälderna är i Stockholm 3,5 miljarder i dagsläget. Säljer staden marken blir det en engångsintäkt.

– Syftet med tomträttsavgälder är att markägaren ska få del av värdeökningen, säger han.

Anders Göransson framhåller att marken är en tillgång för alla stockholmare, men har förståelse för att plötsliga höjningar svider.

– Det bästa vore en indexreglering av tomträttsavgälderna. Det skulle ge förutsägbarhet för föreningarna, säger han. Dennis Wedin replikerar att staden ser tomträttsavgälderna för mycket som en kassako.

– Tänk mer på plånböckerna hos de som bor. De är inte representerade när staden gör sin budget, säger han.

Anders Göransson kallar det en klassisk konflikt mellan särintresse och allmänintresse.

– Ja, det är en utmaning för de som bor är, men de har också sett en enorm

värdeökning på sina tillgångar.

Han påminner om utförsäljningarna av allmännyttans fastigheter under tidigt 2000-tal:

– Vi socialdemokrater var mycket kritiska. Lägenheterna såldes till otroligt låga priser.

Moderatorn Annika Gerendas framhåller att kraftiga höjningar kan leda till att bostadsrättsföreningar går i konkurs.

– Vill ni tvinga folk från sina hem?

Debatten landar i en samsyn kring att systemet måste bli mer förutsägbart. Socialdemokraten Anders Göransson förordar en indexreglering så att inte höjningarna kommer som en plötslig chock, medan Dennis Wedin menar att en bättre väg vore att möjliggöra friköp. Inte till ett reapris, men med avbetalning.

Anders Göransson avslutar med att säga att det krävs en bred överenskommelse som håller över maktskiftet om man ska lösa frågan långsiktigt.

– Välkommen, säger Dennis Wedin. ■

STAMBYTEN, FASADER, TAK FÖNSTER OCH BALKONGER



GASELL
2024

Våra kunder säger:

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

Daniel Nilsson, Brf Schaletten-Modisten



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

**GRATIS
INLEDANDE
KONSULTATION!***

*Gäller fastighetsägare
i Stockholms-
området



 **Frakka ab**

08-22 33 90 www.frakka.se

NORDISKT TILLVÄXTCERTIFIKAT
FRAKKA AB
556611-6140 | 2022 JUNI



Håll koll på den 10-åriga ansvars-tiden

Sista chansen. Den 10-åriga ansvarstiden är den sista möjligheten att utkräva ansvar från entreprenören och få fel och brister åtgärdade i er fastighet. Därefter har föreningen det fulla ansvaret. Annica Berg, ordförande Brf Östertull 2 missade inte tidsgränsen. Hon tog in en konsultfirma och lät besiktiga hela fastigheten, vilket sparade åtskilliga miljoner till föreningen.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

Brf Östertull 2 stod klart för inflytt i slutet på 2010, 27 lägenheter på sex plan. Annica flyttade in, glad för sin splittrerna bostadsrätt. Då var hon lyckligt omedveten om vad som väntade. Hon hade långa och mycket tuffa erfarenheter från sin förra brf där hon suttit ordförande i många år.

– Vi fick i princip bygga om de husen från grunden eftersom tidigare styrelser inte skött underhållet, som var mycket eftersatt, berättar hon.

Hon blev snart invald i styrelsen i den nya föreningen. Men redan inför tvåårsbesiktningen anade hon ugglor i mossen. JM skickade en kortfattad A4 där de skulle notera om det fanns några problem. Något hon och styrelsen inte nöjde sig med.

– Jag satte ihop en ordentlig enkät som jag skickade ut till alla medlemmar. Sedan sammanställde jag ett dokument med alla fel och brister och

skickade det till JM som nog hickade till över omfattningen. Efter mycket slit och tjat fick vi felen åtgärdade.

Processen upprepades vid femårsbesiktningen. Då hävdade JM av vissa av felen vi påpekade hade utgått och inte längre var deras ansvar.

– Då gick jag igenom alla underlag inklusive entreprenadkontraktet. Ingenstans stod det att dessa fel utgått vid tvåårsbesiktningen. Till slut fick vi rätt och felen åtgärdades. Men det krävdes att vi stod på oss och inte gav upp.

När hon gick igenom alla handlingar såg hon referensen till den 10-åriga ansvarstiden. När den närmade sig bestämde styrelsen sig för att ta in professionell hjälp.

– Vi anlidade ett konsultbolag som genomförde en omfattande besiktning, bygg, el och VVS. Resultatet presenterades för JM i god tid innan den 10-åriga ansvarstiden gått ut. Fördelarna var många med detta, bland



Ersättningen till konsultbolaget var verkligen väl investerade pengar, säger Annica Berg, ordförande i brf Östertull 2. Foto: Privat.



När avloppet filmades visade sig att hela avlopssystemet höll på att mer eller mindre rosta sönder. Foton från Fastfixarnas rapport.

annat kunde inte JM komma och påstå att vi var amatörer som inget förstod. Skulle det visa sig att JM vägrade att åtgärda bristerna så hade vi i alla fall ett bra underlag för vår underhållsplan.

– **Vår smala lycka var** att vi fick en handläggare från JM som menade att om de hade gjort fel så ska de göra rätt för sig. Han såg även till att vi fick ersättning för våra kostnader för besiktningen.

Det allra flesta felen blev åtgärdade, vilket tillsammans med åtgärderna vid de tidigare besiktningarna sparade många miljoner till föreningen.

– Ersättningen till konsultbolaget var verkligen väl investerade pengar, säger hon. Konsulten var dessutom med under hela arbetet med att åtgärda felen, allt följdes upp och dokumenterades.

Ett av de värsta felen upptäcktes dock när föreningen anlät Fastfixarna AB för de hade problem med ett avlopp i ett badrum. Det visade sig att det vara stora problem med rost i avloppet, flagnade lining och bakfall. Punkten inkluderas i föreningens 10-årsreklamation till JM. När avloppet filmades visade sig att hela avlopssystemet höll på att mer eller mindre rosta sönder. Ni kan titta på fotot här i artikeln. Leverantören, Gustavsberg, skylde på att det var svavelväte i syste-

met, men Mälarenergi gjorde mätningar både på spill- och dagvattnet och hittade inga tecken på svavelväte.

Till slut gick JM med på att åtgärda avlopssystemet, som relinades i sin helhet med epoxy av Fastfixarna.

Besiktningen visade dessutom att vissa rördragningar var helt uppåt väggarna.

– Alla VVS-experters vi har haft på plats har sagt att det är helt galet hur de har gjort dragningar och installationer. De ursäkter och bortförklaringar vi fått från entreprenören har varit extremt fantasifulla, säger Annica.

Hur kan avloppsrör rosta på 10 år?

Gustavsberg har inga svar.

Annica återkommer till hur, trots allt, de varit glada över att få en handläggare som var beredd att ta ansvar. Hon känner till andra JM föreningar i samma situation som har det väldigt tufft att få igenom åtgärder. Hon är dock ganska nöjd även om det fortfarande återstår fel

FAKTA OM DEN 10-ÅRIGA ANSVARSTIDEN

Om inget annat avtalats föreskrivs i AB 04/ABT 06 kap. 4 § 7 att entreprenörens ansvarstid är tio år från entreprenadens godkännande och inleds med garantitid. Att ansvarstiden är tio år motsvarar allmän preskription och innebär att entreprenören är ansvarig under tio år för fel som uppkommer till följd av entreprenörens arbete. De 10 åren börjar ticka ner från och med godkänd slutbesiktning.

att åtgärda.

– Jag tror och hoppas att vi lyckats pricka de stora felen, säger hon.

Hennes råd är att se till att göra ett gediget arbete vid både när det gäller 2-års, 5-års och 10-årsbesiktningarna.

– Börja i god tid och ta in professionell hjälp, du tjänar på det även om entreprenören vägrar åtgärda.

Och - ge inte upp. ■



Samarbete över brf-gränserna

Boris Klintsjö (i mitten) var precis det stöd som den nya styrelsen i brf Björken behövde.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** PRIVAT

Att ta på sig rollen som ordförande i en bostadsrättsförening är onekligen en stor utmaning. När Caxton Njuki tillträdde i brf Björken i Oxelösund beslöt han sig för att se om det fanns någon i hans kontaktnät som kunde agera mentor till honom. Han frågade Boris Klintsjö, mångårig ordförande och styrelsemedlem i brf Furan som ligger precis intill. Något som faktiskt skulle visa sig vara ett genidrag.

Vi är en ung och ganska oerfaren styrelse så vi behövde hjälp med framför allt ekonomin. Så jag ställde frågan till Boris Klintsjö som jag hade träffat i andra sammanhang och visste var väldigt erfaren och kunnig. Han tackade ja.

Caxton Njuki berättar att det kändes tryggt att ha Boris med sig i styrelsearbetet, han blev alltmer engagerad och snart skötte han det mesta kring föreningens ekonomi. Den gamla styrelsen hade haft begränsade kunskaper inom ekonomi och det mesta hade rullat på. Avgifterna hade legat stilla länge och det hade inte varit aktuellt med några offensiva investeringar.

Men när Boris föreslog just en sådan infann sig en viss motvilja och en hel del ganska vilda diskussioner i föreningen. Med Boris gav sig inte.

– IMD, individuell mätning och debitering av vatten och el är den mest lönsam-



”Engagemanget bland föreningens medlemmar stärktes”

– Visst var en och annan medlem missnöjd men den stora majoriteten tog beslutet om en investering på nästa stämma, säger Caxton.

Investeringen blev en stor framgång. Vattenkonsumtionen sjönk med två miljoner liter vatten, elräkningarna blev mindre, mycket tack vara att de fasta och rörliga elnätsavgifter sjönk drastiskt. Föreningens budget 2023 låg på en minusresultat, - 167 000 kronor med resultatet landade på 500 000 kronor. 2024 steg resultatet ytterligare till 700 000 kronor. Det vart idel nöjda minner.

En väldigt intressant sidoeffekt var att engagemanget bland föreningens medlemmar stärktes.

– Innan allt det här drog i gång

kändes det som att styrelsen levde sitt eget lilla liv, medlemmarna hade liten koll på vilka som satt i styrelsen och den enda gången de tog kontakt var när de skulle klaga på något, säger Caxton. Nu är det ett helt annat engagemang och man är mycket mer positiv. Styrelsen har fått ansikten och det pratas elpriser, tvättstuga och annat. De ser i medier att brf:er höjer avgiften med både, 10, 20 och 30 procent. Brf Björken höjer med tre procent årligen.

– Det är ingen höjning vi behöver göra, rent siffermässigt, flickar Caxtons fru, Sandra Njuki, vice ordförande i föreningen, in. Vi gör ju det för att vi ska följa marknaden och inte ska behöva göra större enstaka höjningar längre fram.

ma investeringen en bostadsrättsförening kan göra, menar han.

Motståndet hängde mycket ihop med att valfriheten försvinner, medlemmarna får mindre makt menar Caxton. Nu skulle styrelsen göra valet och sätta priset åt medlemmarna. De var hänvisade till att lita på att de fattar de rätta besluten åt dem och föreningen.

– I nästa steg fick vi kalla till ett informationsmöte om IDM, säger han. Här var Boris medverkan helt avgörande. Han hade erfarenheten, kunnandet och kunde svara på alla frågor. Bland annat lyfte han fram rättvisetänket – i hans brf skilde det som mest 700 kronor per månad mellan hushållen beroende på mängden vatten man konsumerade. Dessutom kunde han visa på vilka besparingar brf Furan hade gjort tack vare IMD.



Sandra Njuki är vice ordförande och Caxton Njuki är ordförande.



Vi har betalat 51 öre KWh genom hela elkrisen"

Och nu förväntar sig medlemmarna en liten höjning varje år.

Något som Caxton och Sandra också tagit till sig från Boris mentorskap är vikten av omvärldsanalys. Ett par av hans spaningar har sparat många hundra tusen kronor till brf Furan i räntor och elkostnader. Han konstaterade att pratet om ränteökningar redan kom i gång 2019.

– Vi band räntan lite för tidigt, men har å andra sidan hållit räntan kring 2,2 procent genom alla höjningar. Dessutom band vi elen trots att leverantörerna rekommenderade rörligt pris. Vi har betalat 51 öre KWh genom hela elkrisen. Det sänkte Furans kostnader med 250 000 kronor och de boendes kostnader med en miljon under loppet av tre år.

Boris medger samtidigt att ingen fattar de perfekta besluten alltid, men tänker man framåt, blir det oftast rätt.

– I brf Furan gjorde vi inte våra energieffektiviserande investeringar i rätt ordning. Vi började med solceller, men borde ha börjat med IMD. Leverantörerna av solceller lovade en återbetalningstid på åtta år, men utan IMD såg jag i efterkalkylen att vi snarare landade på dryga 20 år. Med IMD krympte det till åtta år.

Han menar också att solcellerna ska dimensioneras efter det egna behovet, gärna parat med laddstolpar. Försäljning av överskottsel ger en väldigt dålig utdelning på investeringen.

Det vilar en känsla av att aldrig vara hundra procent nöjd och alltid vara lika vetgirig över Boris Klintsjö, något som smittat av sig på Caxton och Sandra. Bägge funderar kring hur det blir när nya effektbaserade eltaxor tas i bruk och hur de ska möta detta. Oxelö Energi börjar redan under 2026. Nationellt



Investeringen i IMD blev en stor framgång. Vattenkonsumtionen sjönk med två miljoner liter vatten och elräkningarna blev mindre, berättar Caxton Njuki, ordförande i brf Björken.

börjar det 2027. Det gäller att vara förberedd.

Boris har ett nytt elavtal, ett rörligt timbaserat förvaltaravtal. Tanken är att styra förbrukningen så att toppar på morgon och kväll planas ut. Först manuellt och sedan digitalt. Men framtida batterier finns också med i kalkylen. Han har också satt ett eventuellt projekt kring frånluft till i år och bergvärme till 2029. Han menar att det idag inte är lönsamt men om fjärrvärmepriserna fortsätter uppåt kan det bli aktuellt.

Ständigt olika scenarier, kalkyler och beräkningar. En inspirerande jakt på fler sparade kronor. Hemma hos Boris går kalkylatorn varm. Och omvärldsradarn är ständigt på.

Men han känner att han arbetar i motvind.

– Jag arbetar som revisor åt flera brf:er. Visserligen är det inte mitt uppdrag, men jag har ändå svårt att inte tipsa om möjligheterna med exempelvis IMD. Men det finns ett motstånd och en ovilja att investera. Men även om man så måste låna till fem procents ränta så är det ju lönsamt om investeringen ger över 30 procent tillbaka. Satsa först på lönsamma investeringar, tjäna in pengar, sedan kan man fixa gården, fasaden eller andra kosmetiska investeringar.

2021 blev Caxton utsedd till världens bästa mentor av internationella organisationen Youth Business International, där juryn bestod av representanter från Microsoft, Ikea Foundation, JP Morgan och Citibank. De senaste 15 åren har han drivit sitt företag Caxton Sports Management där han jobbar som professionell idrott- och hälsocoach. Han ingår i flera team, där han är mental coach för några av Sveriges bästa idrottare.

– Det är självklart att du inte kan allting själv och att man behöver ta hjälp, säger han. Man brukar ju säga att det handlar om att omge sig med människor som är bättre än man själv är. Då går det oftast bra.

En egen reflexion till slut – är det inte dags att söka sig över brf-gränserna och söka samarbeten, stöd och inspiration? Brf Björken går en antagligen betydligt ljusare framtid till mötes efter att de fått stöd från och ett bollplank i Boris. Vi behöver ta vara på alla goda krafter, idéer och initiativ. Kanske har er grannförening kunskaper och erfarenheter som kan spara både tid och pengar? Tillsammans blir vi starkare och mer robusta. ■



Svartbygget -domen

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Den charmiga 4-rummaren i en gammal villa i Danderyd som såldes till ett ungt par 2021 visade sig vara ett svartbygge och en potentiell dödsfälla om det skulle börja brinna. Nu har Attunda tingsrätt dömt säljaren att betala tillbaka köpeskillingen på nära sju miljoner.

Domen i tingsrätten ger köparna rätt enligt avtalslagen att häva köpet eftersom säljaren presenterade en felaktig eller ofullständig objektsbeskrivning – han hade inte berättat att han aldrig sökt bygglov när han installerade kök och badrum. Han hade heller inte berättat att den gamla träkåken utgör en enda brandcell trots att där finns fyra separata lägenheter.

”Avtalet är till följd av /säljarens/ svikliga förfarande ogiltigt” står det i tingsrättens dom.

Köpare har en omfattande undersökningsplikt, men den sträcker sig inte så långt som att kontrollera att det finns

bygglov för den bostad man tänkt köpa. Inte heller fastighetsmäklaren är skyldig att kontrollera bygglov. Det förutsätts att bygglov finns och att säljare begriper att det är olagligt att sälja en bostadsrätt eller lokal som saknar bygglov.

Det unga paret flyttade ut redan 2023, när de insåg att lägenheten var full av brister och dessutom en potentiell dödsfälla vid brand. Sommaren 2024 gjorde Storstockholms brandförsvaret en inspektion. Den resulterade i att lägenheterna på plan 3 och 4 i villan, parets lägenhet och en grannlägenhet belades med nyttjandeförbud.

Under hösten 2024 inleddes tings-

rättsförhandlingen om att häva köpet. Domen meddelades strax före jul.

Attunda tingsrätt skriver i sin dom att ” /Säljaren/ har vid överlåtelsen av lägenheten svikligen förtigit omständigheter som varit av betydelse för köparnas beslut att ingå köpeavtalet.”/.../”Köparna kom till följd härav att förvärva en lägenhet vars rätta värde, med beaktande av relevant information, inte uppgick till förvärvspriset. Avtalet är till följd av /Säljarens/ svikliga förfarande ogiltigt.”

Säljaren har efter tingsrättsdomen valt att gå vidare och överklaga till Svea hovrätt. Det unga paret bor i en lånad lägenhet och livet har satts på paus.

– Vi vill bara få tillbaka våra pengar och gå vidare, men nu får vi vänta ännu längre. Det tar 3–4 månader för hovrätten att fatta beslut om prövningstillstånd. Tar hovrätten upp fallet dröjer det månader till förhandling, säger köparen.

Under tiden står lägenheten tom och tickar pengar. Både räntor och avgift har höjts kraftigt sedan paret flyttade in. ■

Sänk energiåtgången och öka brandsäkerheten:

Tilläggsisolera vinden

Brf Brahelund i Solna satte mössa på huset och fick bättre värmeekonomi. Lösullsisoleringen kostade drygt en halv miljon och föreningen räknar med en avbetalningstid på 10 års sikt. Självlärt har man valt material som inte möglar.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: PRIVAT

Fastigheterna i Brahelund är byggda i slutet av 40-talet och 60 av de 100 lägenheterna berörs av isoleringen.

Metoden är ganska enkel: Isoleringsmaterialet blandas i en speciell maskin som arbetar upp det till rätt densitet och sprutar sedan ut det på ytan som ska isoleras. Lösullen kan bestå av sten, glas eller av återvunnen pappersfiber som är ett miljövänligt alternativ med väldigt låg klimatpåverkan. Lösull av pappersfiber behandlas med mineraler för att öka brandsäkerheten, medan stenull och glasfiberull har mycket högt brandskydd.

Med lösullsisolering kan man isolera exempelvis väggar, golv och tak. Det är en isolering utan skarvar eller köldbryggor och den möglar inte.

Vindarna i Brahelund som isolerades

består av ett hus med tre separata utrymmen och sju olika trappuppgångar på en yta av totalt 1 190 kvm. Prislappen hamnade kring 550 000 kr (inklusive projektledare) och med en beräknad pay-off tid på dryga tio år.

–Vi blev lite skrämnda när vi hörde att cellulosaalternativen inte har samma brandskyddande egenskaper som exempelvis glasullsisolering har. Det var mer en känsla och det kanske är klokt att vara på den säkra sidan, säger Thomas Nyberg, ledamot i föreningen. Vi hade inte bestämt vad för isolering vi skulle ha från början. De isoleringsfirmor som vi kontaktade fick själva föreslå metod och utifrån tre offerter fick vi tillbaka en som verkade seriös.

–Det fanns en stor förbättringspotential att hålla värmen bättre i huset. Mögel,

luftfuktighet och isolering hänger ihop men tack och lov hade vi inget mögel på vinden.

Vad ska man tänka på om man funderar på en sådan här lösning?

–Se till att få med landgångar i erbjudandet så att man kan gå på vinden och komma åt alla takluckor och inspektera olika delar av installationerna på vinden. Vi har exempelvis ett stort antal rensluckor för ventilationssystemet. Dessutom beställde vi sargar runt rensluckorna så att man skulle kunna öppna dem och att de inte ligger osynliga under ett lager isolering.

Vilka metoder ska man inte använda?

–Det var inget vi avråddes från att använda, vi var snarare öppna för förslag och vi fick inte in så många offerter. Dessutom var det stor prisskillnad mellan de två vi fick, så valet var inte så svårt.

Tycker ni att den här isoleringen är energieffektiv?

–Ja, den är naturligtvis mer energieffektiv att inte ha den. Det kommer att löna sig långsiktigt. Vi hade diskuterat möjligheten till isolering länge men vi hade samtidigt planer på att bygga ut lägenheterna på tredje våningen till vindsvåningar och då göra isoleringen men vi fick aldrig bygglov, avslutar Thomas. ■



Lösullen består av sten, glas eller återvunnen pappersfiber som är ett miljövänligt alternativ med väldigt låg klimatpåverkan.



-Se till att få med landgångar i erbjudandet så att man kan gå på vinden och komma åt alla takluckor och inspektera olika delar av installationerna på vinden, tipsar säger Thomas Nyberg, ledamot i föreningen.



Energiresan - från energiklass F till C

En av finalisterna i vår tävling "Årets brf-styrelse 2024" var brf Vägaren i Borlänge. En stor anledning till nomineringen var att föreningen lyckats kapa sina energikostnader med mer än 70 procent. Detta utan att investera i vare sig solceller eller bergvärme. I stället handlar det om en mängd smarta och effektiva investeringar och åtgärder under ett antal år. Allt signerat Ronny Hjorth, mångårig styrelsemedlem och föreningens vicevärd.

TEXT OCH FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

När jag stiger av tåget på Borlänge Central möts jag av snöglapp och snålblåst. Ronny Hjorth bromsar in utanför stationen och vi far till brf Vägaren, 7 byggnader med sammanlagt 114 lägenheter, byggd 1970. Han visar vägen ner till sitt kontor och över en kopp kaffe berättar han om hur föreningen gått från energiklass F till C med "häng" på ett B. Från 210 KWh per kvadratmeter och år till 63 KWh.

– Jag gick med i styrelsen i slutet på 80-talet och år 2000 tog jag över arbetet som föreningens vicevärd. Det var mycket att reda upp, på kontoret möttes jag av 90 Post it-lappar, allt var i en enda röra.

– Då var energiförbrukningen enorm i föreningen, berättar han. Samtidigt hade en ny styrelse tillträtt som inte alls var insatt i frågor kring energi. Jag menade att för att vinna något

måste man satsa. Styrelsen gav mig fria händer.

Det första han gjorde var att börja söka information. Han åkte på mässor, letade runt på nätet, lärde sig att göra LCC-kalkyler, dvs. räkna ut livscykelkostnaden för en investering för att se vilka insatser som betalar sig bäst. 2002 – 2008 gick han igenom all el och bytte all utrustning i tvättstugorna. Han nämner särskilt de energislukande 350 watt lamporna på parkeringen, som byttes liksom att motorvärmare gick från tidsvred till temperaturstyrning. All belysning byttes till närvarostyrd LED. 2009 trappade han ytterligare upp jakten på energitjuvarna.

– Jag bytte ut alla frånluftsfläktarna till likstyrda tryck och temperaturstyrda fläktar. Vilket gav en 38 procentig besparing på elen och en återbetalningstid på några få år.

Nästa steg var en uppdatering och injustering av hela värmesystemet. En firma räknade ut alla rums värmebehov, då konstaterade de att 11 radiatorer i hörnlägenheter var för små så de byttes ut för att få en jämnare värmekurva. 114 spisfläktar sattes in och badrummen fick fuktstyrda badrumsdon.

– Det donet hittade jag på en mäsja, berättar Ronny Hjorth.



transmissionsförluster. Det tar hänsyn till husens tröghet och styrs sedan på tryck och flöde. Systemet räknar ut något som kallas balanstemperaturen för huset och styr efter den. Sedan finns det också inomhusgivare i hälften av lägenheterna som är med och styr. Det är ingen riktig "AI-styrning" men fungerar ungefär på samma sätt. Han ger ett exempel.

– Säg att det är vår och varmt ute i solen och sedan kallt på natten. En vanlig temperaturkurva skulle köra ut 40 – 45 gradigt vatten. Men eftersom vi har tegelhus är det fortfarande varmt i teglet och i huset, vilket gör att vårt system i princip inte skickar ut någon värme alls.

Likaså kan han enkelt kapa effekttoppar i fjärrvärmens genom att ändra flöde och tryck i systemet och uppnå lägre returtemperatur. Enkelt beskrivet ska det tillföras precis lika mycket värme som avges till omgivningen med hänsyn till huset tröghet, dvs förmåga att bevara värme.

Men ekonomin då, vad har allt detta och en hel del andra insatser som exempelvis fönsterbyten inneburit för föreningens ekonomi?

– När jag började som vicevärd hade vi ett lån på 10 miljoner men idag är vi skuldfria. Avgiften har egentligen inte höjts sedan 2003, 2024 höjde vi med fem procent. Besparingarna har gett en god ekonomi med bra avkastning. Exempelvis bytte vi alla fönster, en kostnad på knappt sju miljoner, utan att ta lån.

Han berättar att han under sina år som vicevärd sparat in cirka sju miljoner åt föreningen.

Men han är inte nöjd. Han har spännande planer på energilagring, både batterier och en väldigt stor vattentank som ska hantera returvattnet från båda växlarna och som värms upp av solceller. Planen är att bli mindre beroende av fjärrvärmens som ökat med 58 procent på två år. Ronny Hjorth är full av idéer och tankar om ständiga förbättringar.



Besparingarna har gett god ekonomi i föreningen - men Ronny Hjorth har fler spännande planer.

En remsa som känner av ökad fukt och då tillfälligt ökar flödet. Han satte också in ett expansionskärl med en avgasare i undercentralen. Avgasaren tar bort allt syre i vattnet vilket gör att mer värme kan lagras per enhet vatten. Något som han varmt rekommenderar alla att göra. Och resultaten av det uppgraderade värmesystemet lät inte vänta på sig.

– Efter två veckor började alla öppna sina fönster och jag fick dra ner framledningsskurvan med 8 grader. Det hela ledde till en besparing på 20 procent för fjärrvärmens. Avgasning och expansionskärl kostade 130 000 och betalade av sig på två år.

2012 skulle undercentralen bytas. Han beslöt att se sig omkring och åkte på en mäsä. Alla lösningar styrdes av uttemperaturen, utom en. Vilket genast gjorde honom intresserad.

– Denna enda leverantör resonerade som så att en byggnad inte styrs av ett temperaturbehov utan ett värmebehov

– de är inte lika. Till exempel kör man vanligtvis ut 30 grader när det är fem plusgrader ute – men är det nödvändigt? I vanliga fall vet man inte, men med det här systemet vet man.

Systemet han valde räknar ut hur stora förluster som försvinner ut i ventilationen och genom väggar och tak, så kallade

Vi avslutar intervjun och går för att ta några foton. Sedan åker vi till en trevlig restaurang och äter lunch. Då berättar han något som jag tycker visar på en inställning som är något alldeles extra.

– Vi hade fått fukt i väggarna på nedre botten i flera trapphus, berättar han. Två olika bolag var där och tittade och bägge gav rådet att gräva upp och dränera. Något som skulle gå på drygt 5,5 miljoner. Men fick jag en idé. Jag lyckades leta fram ursprungsritningarna och såg då att dagvattenledningarna gick under husplattan. Vi en närmare undersökning visade sig att rören glidit isär. Detta orsakade fukten. Vi plomberade dessa och grävde ner nya ledningar. Kostnad? 250 000 kronor.

Ronny Hjorth ser nöjd ut och tar en tugga till av pastan. ■

Dörren som skyddar det viktiga här i livet.

Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara tjuvar från att komma åt dina värdefullaste ägodelar. Den hejdar även oväsen, matos och eldsvådor. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.

Läs mer om Daloc Säkerhetsdörr på daloc.se

DALOC
Doors with purpose.





**Installerat
& Klart**



Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

Kontakta oss på Secor så hjälper vi dig hela vägen fram till att säkerhetsdörrarna sitter på plats. Läs mer på [secor.se](https://www.secor.se)

SECOR



Hus fullt av historia

Många har nog blickat upp mot Söders höjder och undrat över det stora solitära 1800-talshuset som ser ut som det flugit dit från Strandvägen. Laurinska huset kallas det, adressen är Bellmansgatan 6, men vem var Laurin? Varför byggdes huset på Söder? Och hur lever man där i dag?



Badrummet hemma hos Nils Juto och Peter Bork
Foto: Annelie Westin

TEXT: DAGMAR FORNE

En del svar finns i en nyutkommen bok, Laurinska huset, skriven av Bengt Bernström och hans syster Mimi Bernström. Deras farföräldrar hyrde en paradsvåning högst upp från 1940-talet till mitten av 1960-talet och ansågs ha Stockholms mest magnifika utsikt. Farföräldrarnas bostad var stor men relativt sliten. Hyran var låg, I dag tillhör huset bostadsrättsföreningen Bössan 11, och våningen lär senast ha sålts för 38 miljoner.

På ett bokmingel i den lilla bokhandeln på S:t Paulsgatan en januarilördag berättar Mimi Bernström om hur idén till boken föddes:

– Visst hade vi många barndomsminnen från Bellmansgatan 6, men ingången till skrivandet var en helt annan. När vi gjorde research för en bok om beredskapsåren hittade vi en uppgift om en nazicell som funnits i huset. Ett par rådiga och vid den tiden mycket kända damer, fru Elsa Thulin och hennes väninna grevinnan Amelie Posse, avslöjade vad som försiggick i källarlokalen, och nazisterna åkte ut. I avslöjandet spelade även den trogne portvakten en viktig roll.

Den historien ledde till att syskonen började forska efter fler spännande historier. De var medvetna om att huset hade hyst många berömda personer genom åren. Men var också intresserade av dem som verkade i skymundan och som bidrog till grannsämja och trivsel.



Vy mot Laurinska huset 1928. Innan huset moderniserades fick man gå och bada i badinrättningen nere på Sjöbergsplan. Foto: TT.

En dörröppnare blev Olle Wästberg, liberal politiker och skribent. Han var en av de drivande när bostadsrättsföreningen tog över fastigheten 1979 och hade släktband både till Elsa Thulin och till Hanna Pauli – berömd konstnär. Den senare bodde i huset redan när huset bara hade några år på nacken.

Huset var tänkt att vara en startpunkt på en ny paradgata, ett Strandvägen på Söder. Arkitekten Valfrid Karlson var begåvad, vann arkitektävlingar men fick inte många uppdrag. De stolta planerna på att göra om övriga Mariaberget och Söder Mälarstrand stoppades av en lågkonjunktur.

Det magnifika huset verkade dock inte alldeles bekvämt att bo i. Evert Taube bodde där med sin familj ett par år i slutet av 1920-talet. I brev och visor vittnar han hur kallt där var om vintrarna. Huset renoverades och byggdes på. Hiss installerades. Men när ombyggnaden var klar 1930 flyttade inte Taube tillbaka till lägenheten. Senare när de ville det på 1960-talet fick de inte. Evert Taube ansågs för bohemisk.

Den stora ombyggnaden och moderniseringen pågick för fullt sommaren 1929. Taket hade lyfts av på vinden ovanför familjen Laurins etagevåning. Carl G Laurin var en av dåtidens mest kända stockholmare. Ägare till Norstedts förlag, kritiker, konstsamlare. Tursamt nog fanns



Vardagsrummet hemma hos familjen Bernström 1950-tal. I våningen flyttade musikproducenten Anders Burman in 1965 och den blev som ett andra hem för många av den tidens stora artister. Alla – från Lill Lindfors till Pugh Rogefeldt – hängde här. Foto: privat.

det mesta av konsten på nedre etaget när ett stort oväder slog till. Skyfallet dränkte Laurins våning och det tog tid innan det torkade och arbetet med att bygga upp det nya våningsplanet ovanför kunde fortsätta. Våningen snett ovanför var den som familjen Bernström flyttade in i ett decennium senare.

I boken skildras Laurinska huset som väldigt öppet förr med en blandning av människor. Mona Wahlgren dyker upp på minglet. Hon arbetade i hemtjänsten i Maria i början av 1980-talet medan hon pluggade till journalist. Hon blev nära vän med några av husets äldre invånare. Libyenfödda operasångerskan Isobel Ghasal-Öhman var en färgstark dam med ett omfattande nätverk av kulturpersonligheter. Vänner och grannar bjöds varje år in till hennes födelsedag den 19 december. Hon hade levtt ett spännande liv och ville få hjälp med att skriva om sina minnen.

– Isobel hade mycket att berätta, men det var svårt att verifiera alla uppgifter, säger Mona.

Genom Isobel lärde Mona Wahlgren känna operasångerskan Märta Delin Linnqvist och hennes man målaren Hilding Linnqvist som bodde ett par trappor ner i huset. Mona fick ärva Märta Delin Linnqvists efterlämnade papper

” Huset var tänkt att vara en startpunkt på en ny paradgata, ett Strandvägen på Söder”

och håller i dag på att skriva en bok om konstnärsparet.

Nils Juto och Peter Bork bor sedan ett decennium i en paradvåning på två trappor som de har topprenoverat i stil med husets byggår. De har rivit väggar och lagt in gamla golv som de köpt från Österrike. Våningens kakelugnar var borttagna men de har ersatts med öppna spisar som köpts in från bland annat London och med antika kakelugnar.

– Alla går att elda i, säger Peter Bork stolt.

Brasorna sprakar till och med i det fantastiskt utsmyckade badrummet.

I bostadsrättsföreningen Bössan 11 finns 32 lägenheter, omkring 20 större och ett antal mindre. Eftersom bostadsrättsföreningen bildades redan 1979 har bostadsrättsinnehavare genom åren förändrat sina lägenheter. En del har bevarat mer av det ursprungliga, medan andra har rensat bort stuckaturer och

bröstpaneler. Några av de stora lägenheterna har delats av, och några gamla butikslokaler har blivit lägenheter.

I dag finns det som i så många föreningar medlemmar som gärna vill återställa trapphuset till ursprunglig glans, medan andra gillar en med avskalad stil.

Också gården skulle behöva lyftas och få tillbaka sin grönska, anser de. Den idylliska tid då portvakten David Sjöberg hjälpte till att piska mattor och huset rymde tjänstefolk, många barn och gäster är avlägsen. I dag är det mer stilla. Porttelefoner och kameror håller obehöriga borta.

– Förr var det vanligt att kända människor släppte in journalister att göra hemma-hos-reportage. Dagens innevånare är betydligt mer privata. Det är några få som släppt in oss och velat medverka i boken. Det är en annan tidsanda, säger Mimi Bernström. ■



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

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.



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



Vi erbjuder specialpris för Borätt Forums kunder.



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



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



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



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



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



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



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

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 skraddarsydda finansieringslösningar med flexibla amorteringsplaner.

induf

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



Vi ger Brf:er 20% rabatt på offert gällande el-besiktning av allmänna ytor inom föreningen, det så kallade kontrollprogrammet. (Föreningen är numera skyldiga att ha koll på detta).



BRANDKONTORET

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



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



Boräts forums medlemmar får 1 rörispektion (max 2 tim) i samband med en stampolning/underhålls-polning. 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 skadekon-sulter sedan 1973. Vi hjälper föreningar att hitta rätt försäkringslösning till rätt pris och att få rätt ersättning efter skada.

Frågor och svar

Att slippa fastna i svårbesvarade frågeställningar är ett utmärkt sätt att effektivisera styrelsearbetet. Ställ frågorna till Borätt forum så får ni svar.

FRÅGA: Vi har nyligen stängt ner sopnedkastet och byggt moloker (cylinderformade, större sopnedkast för utomhusbruk). Vi har nu problem för att de boende inte klarar av att sortera soporna hemma och lägga i molokerna där det är klart skyltat över vad som ska ligga var. Vad ska vi göra?

Svar: Det är ett vanligt förekommande problem i de flesta föreningar, vilket har blivit extra tydligt nu med den nya lagstiftningen gällande sortering av matavfall. Det vi tidigare har rekommenderat till föreningar är att gå ut med information och någon form av instruktionsblad på hur man sorterar rätt. I de flesta fall har det bätrat på sorteringen till en viss grad, att få hundra procent rätt sopsortering bland alla boenden tror jag är näst intill omöjligt. Hoppas detta gav någon form av klarhet, som sagt så är det väldigt svårt att få alla medlemmar att göra rätt för sig.

/Linus Skantz Storholmen Förvaltning

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

Svar: Det gäller lite olika beroende på vilka dokument som avses. Man kan sammanfatta det med att handlingar/dokument som är kopplade till föreningens verksamhet och bara rör just den föreningen, såsom lägenhets- och medlemsförteckning, upplåtelseavtal och överlåtelseavtal ska sparas i evig tid. Handlingar av mer generell karaktär som t.ex. avtal

om andrahandsuthyrning, underrättelser om pantsättningar med mera har ingen tidsgräns som behöver följas och kan därför slängas när till exempel andrahandsuthyrningen har upphört.

/Linus Skantz Storholmen Förvaltning

FRÅGA: En nyinflyttad i vår förening har renoverat sitt badrum. I samband med renoveringen skadades taket hos de som bodde under. Ventilen i deras tak lossnade och det droppar vatten från hålet av och till. Hantverkaren som orsakade skadan menade att föreningen skulle kontakta sitt försäkringsbolag, men har skadan vållats av ägaren borde väl den bekosta åtgärder?

Svar: Som vi tolkar ditt mejl så har hantverkaren orsakat skada med stor sannolikhet både på föreningen och för boende i lägenheten under. Ibland erbjuder sig hantverkare att återställa skadan men då vi tolkar det som att denna hantverkare inte gör det så är föreningen ansvariga för att återställa det som skadats på föreningens stomme och boende som bor i lägenheten under är ansvariga för att återställa sin del av skadan. Därefter är gången att ett skadeståndskrav ställs ut mot hantverkaren för de kostnader man haft i skadan. Gången borde vara att ni gör en skadeutredning för att säkerställa vad som skadats och dokumentera detta och därefter tillse att eventuell reparation, rivning, torkning och återställning av skadan sker.

/Veronica Karlén Borätt forum Juridik

VÅRA EXPERTER

Storholmen Förvaltning

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

Pedersen Advokatbyrå

Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsultträtt och fastighetsrätt.

Bolander & Co

Svarar på allt om försäkring och skador i bostadsrätt. Hur gäller försäkringarna? Vems ansvar?

Presto

Ger företag rätt förutsättningar att förebygga, upptäcka och övervaka brand- och säkerhetsrisker i fastigheter.

CC Plåt

Svarar på frågor om ert tak. Hur underhåller man det på bästa sätt, hur vet man att vattenavrinning fungerar?

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.

Andrés Måleri

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

Röranalyt

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.

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!

Every AB

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

Storholmen projekt

Projektledning för socialt intensiva miljöer.

Sehedresson

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 teknisk förvaltning?
Testa dig om vad du vet i vårt quiz!

FRÅGA 1

Vilket av följande är en del av teknisk förvaltning?

- a) Att ta fram en underhållsplan
- b) Att skicka ut månadsaviser för hyror och avgifter
- c) Att organisera städdagar i föreningen

FRÅGA 2

Vilken är en vanlig uppgift för en teknisk förvaltare i en BRF?

- a) Planera fritidsaktiviteter för medlemmarna
- b) Sköta underhåll av fastighetens tekniska system
- c) Driva föreningens ekonomi och bokföring

FRÅGA 3

Vad innebär begreppet "livscykelkostnad" i fastighetsförvaltning?

- a) Kostnaden för att bygga om en fastighet
- b) Kostnaden för att hyra en fastighet över dess livslängd
- c) Sammanlagda kostnader för att äga och underhålla en fastighet över dess livslängd

FRÅGA 4

Vad är en vanlig teknisk utmaning för BRF:er?

- a) Energioptimering av fastigheten
- b) Planering av gemensamma trivselaktiviteter
- c) Hantering av medlemmarnas personliga ekonomi

FRÅGA 5

Vad innebär "energideklaration" för en fastighet?

- a) En bedömning av fastighetens energiprestanda och energianvändning
- b) En utvärdering av fastighetens marknadsvärde
- c) En bedömning av fastighetens renoveringsbehov

FRÅGA 6

Vilket dokument används ofta för att planera långsiktigt underhåll i en BRF?

- a) Årsredovisning
- b) Underhållsplan
- c) Energideklaration

FRÅGA 7

Vilket av följande är exempel på förebyggande underhåll?

- a) Byte av trasiga takpannor efter en storm
- b) Inspektion och rengöring av ventilationssystemet regelbundet
- c) Installation av nya energisnåla fönster

BORÄTT
forum

Håll koll på elen i er förening



Logga in på
Mina sidor på ellevio.se

ELLEVIO

SKYDDSRUM: LIVSVIKTIG SÄKERHET I EN OSÄKER TID

Sveriges skyddsrum är avsedda för att skydda befolkningen vid kris eller krig. I en tid av ökad osäkerhet har de 64 000 skyddsrummen hamnat i fokus. Men, vad krävs för att de ska kunna användas? Fungerande skyddsrum är en nyckel till vår överlevnad, men kunskap om hur de används är minst lika viktig, anser Peter Törmalm, skyddsrumsansvarig på Presto.

- Vid höjd beredskap så är tiden knapp för att mobilisera Sveriges försvar, vilket påverkar oss alla. En del av denna mobilisering innebär nämligen att alla skyddsrum måste vara iordningställda inom 48 timmar, för att skydda sju miljoner människor.

Fastighetsägaren ansvarar för att säkerställa att skyddsrummen är redo och att nödvändig utrustning finns på plats. Ventilationssystem, som antingen drivs av el eller manuellt, ska finnas på plats, och skyddsrummen måste vara försedda med vatten och toaletter. Skyddsrummen är konstruerade för att motstå tryckvågor och splittr från bomber samt för att skydda mot kemiska och biologiska strådsmedel, radioaktivitet och andra hot.



Blå triangel mot orange bakgrund

Skyddsrummen är spridda över hela landet och är märkta med en skylt som har en blå triangel mot orange bakgrund. De är tillgängliga för alla, så man tillhör inte ett specifikt skyddsrum. Om flyglarmet ljuder, bestående av korta, upprepade signaler, måste alla omedelbart söka sig till närmaste skyddsrum. Om det är fullt, så behöver man hitta ett annat. För om kapaciteten överskrids i ett skyddsrum innebär det att syre och vatten snabbt kan ta slut.

Skyddsrummen är byggda för att klara upp till tre dygns vistelse. Detta beror inte på att en eventuell attack skulle pågå under så lång tid, utan att risken är stor för att byggnaderna runt omkring kan rasa och blockera utgångarna. Räddningsstyrkor beräknas kunna gräva fram skyddsrummen inom tre dygn, vilket gör skyddsrummen till en avgörande trygghet under de första kritiska dygnet.

Ventilationssystem är en av de mest vitala funktionerna. I händelse av strömavbrott måste dessa system drivas manuellt. Därför behöver alla i skyddsrummet turas om att veva aggregaten för att få in ren luft. Även om det kan låta enkelt, krävs både kunskap och planering för att allt ska fungera smidigt.



Stort behov av renovering

Det har dock framkommit att många skyddsrum är i behov av renovering och underhåll. En stor del har inte kontrollerats på över tio år, och en del har allvarliga brister. På senare tid har regeringen aviserat att man vill se en snabbare upprustning av befintliga skyddsrum som en del av att stärka det civila försvaret.

Prestos skyddsrumssakkunniga ger råd och information kring upprustning av skyddsrum.

Om Sveriges skyddsrum:

- Sverige har cirka 64 000 skyddsrum med plats för sju miljoner människor
- Fastighetsägaren ansvarar för skyddsrummens funktion.
- Det är avgörande att skyddsrummen förbereds inom två dygn vid höjd beredskap.
- Ventilationssystemen är vitala och kan behöva drivas manuellt vid strömavbrott.

Läs mer på presto.se eller maila skyddsrum@presto.se

**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

Läckande element - vem betalar vattenskadan?

Jag fick ett läckage från ett element i min lägenhet som gjorde att hela parkettgolvet i vardagsrummet fick rivas upp och ersättas med ett nytt golv. Nu säger föreningen att kostnaden för det nya golvet är mitt ansvar och att jag ska anmäla det på min försäkring. Men i våra stadgar står ju att jag bara har ett målningsansvar för elementet, resten ska föreningen stå för. Det måste väl betyda att föreningen ska stå för mitt nya golv?

Nej, tyvärr är det inte så. Som medlem har du ett underhållsansvar för skador på din lägenhet och det innebär att det nya golvet blir en kostnad för dig och din försäkring. Det stämmer att föreningen har underhållsansvaret för elementet (förutom målning, vilket faller på ditt ansvar), men det betyder inte att föreningen också blir ansvarig för den skada som uppkommer på ditt golv om elementet skulle läcka. Underhållsansvaret för elementet betyder bara att föreningen måste stå för reparation/utbyte av elementet när behovet uppstår.

Situationen kan liknas med när vattenskada uppkommer på grund av att ett badrum läcker. Som medlem har man ju underhållsansvaret för badrummets yt- och tätskikt och inte sällan menar föreningen då att medlemmen också automatiskt borde bli ansvarig för föreningens kostnader för att torka vattenskadan som uppstår i golvbjälklaget. Men så är det inte. Medlemmens underhållsansvar gäller endast för lägenheten, inte för skador utanför lägenheten. Gränsen går således vid lägenhetens yt- och tätskikt och därmed omfattas inte golvbjälklaget av medlemmens underhållsansvar. För att medlemmen också skulle bli ansvarig för skadan i golvbjälklaget måste man konstatera en skadeståndsskyldighet för medlemmen enligt Skadeståndslagens regler, dvs att skadan beror på en vårdslöshet/försumlighet från medlemmen. Men om badrummets yt- och tätskikt ser ut att vara i dugligt skick kan medlemmen inte anses

ha varit vårdslös. För att en skadeståndsskyldighet ska kunna konstateras krävs mer, t.ex. att badrummets yt- och tätskikt har tydliga skador och att medlemmen, trots detta, fortsatt att utsätta ytskikten för vatten i stora mängder.

Om vi går tillbaka till elementet skulle man kunna tänka sig att föreningen, på liknande sätt, skulle kunna bli ansvarig för skadan på ditt golv om man kan visa att föreningen varit försumlig i sitt underhåll av elementet. I praktiken är detta dock svårt. I princip skulle det betyda att läckaget har upptäckts på ett tidigt stadium, innan golvet blivit skadat, anmälts till föreningen men föreningen har trots detta inte åtgärdat felet inom skälig tid.

I Bostadsrättslagen finns ett par viktiga undantag för medlemmens underhållsansvar. I 7 kapitlet 12 § sägs nämligen att föreningen i normalfallet står för alla reparationer till följd av brand- eller vattenledningsskada. Då inställer sig frågan – är det inte fråga om en vattenledningsskada när elementet läcker då? Nej, det är det inte. Det var precis en sådan skada som var bakgrunden till Högsta Domstolens beslut (Mål nr Ö 4023-05), där man slog fast att begreppet vattenledningsskada i Bostadsrättslagens mening endast avser skada på trycksatta tappvattenledningar, inte läckage från ledningar och anordningar för värme, spillvattenledning, diskmaskin eller andra apparater. ■



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

Bli medlem hos oss - tidning, inlogg på hemsidan och obegränsad rådgivning inom ekonomi, juridik och teknik

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 för du även obegränsat med rådgivning från våra expertkollegor inom juridik, ekonomi och energi & teknik.

Följ oss 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 oöverträffat 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 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



PERMOLUFT®

Ventilationslösningar för bostadsrättsföreningar

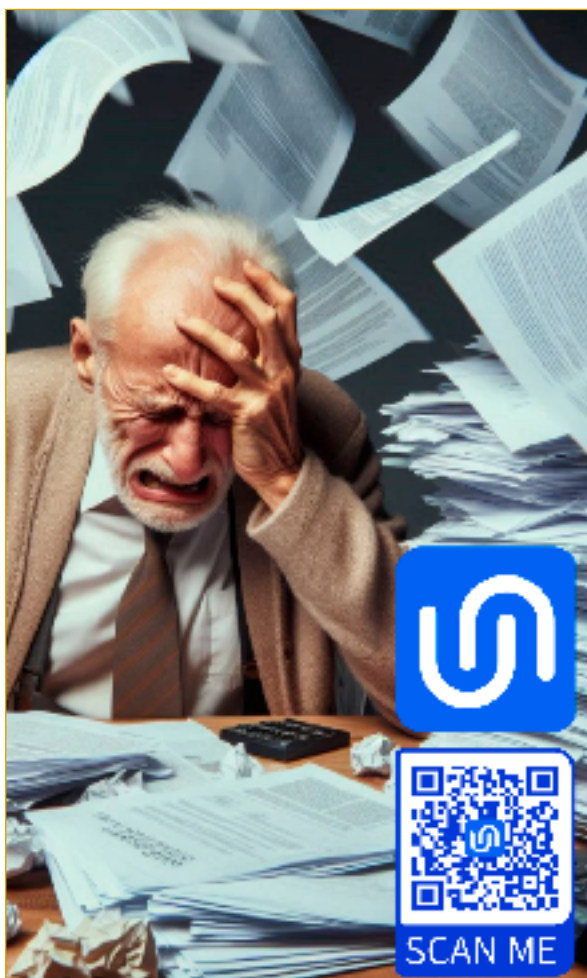
Till oss vänder ni er när ni vill:

- Säkerställa inomhusmiljön
- Optimera energiförbrukningen
- Underhålla er ventilation

Vi hjälper er med:

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

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



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 fastighetskonser, 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.

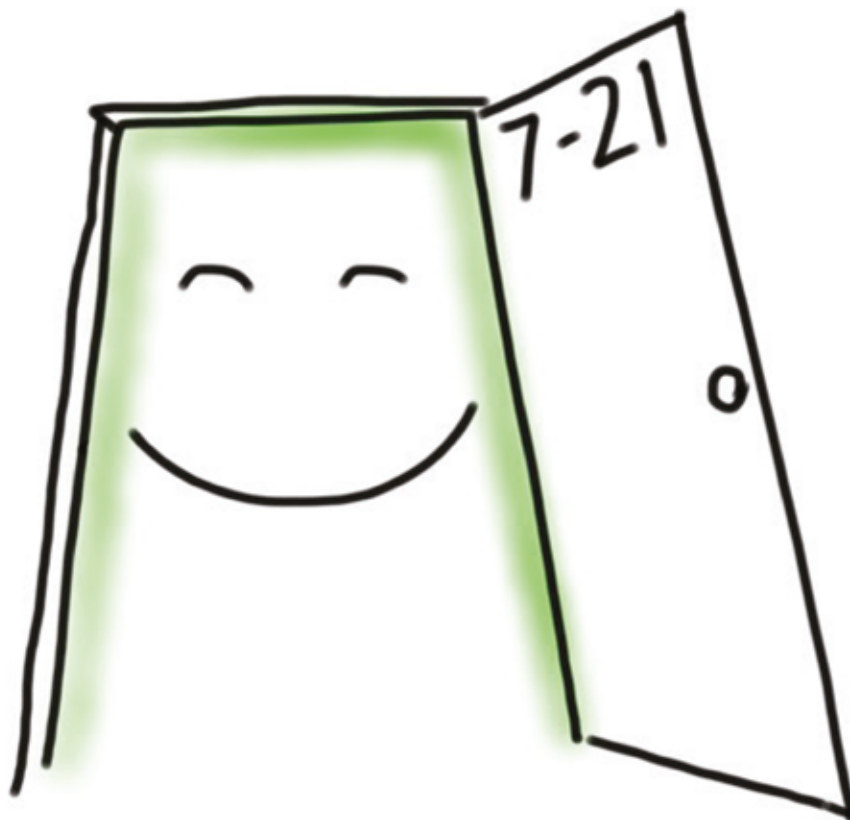
Plattformen är användarvänlig och anpassad för föreningar av alla storlekar, oavsett teknisk kompetens. Den ger er en tydlig överblick över alla dokument, pågående ärenden och signaturer som väntar – allt samlat på ett ställe, även för efterträdande styrelsemedlemmar. SimpleSign underlättar samarbetet 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. erweber@simplesign.se för att boka ett kort möte där vi berättar mer och visar hur enkelt ni kan komma igång.



SCAN ME

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



KRÖNIKA

Städernas byggstenar och nycklar till stadsliv

Städernas stenar av Lars Marcus har på bara två år kommit att bli ikonisk. Du har nu valet att ta ett snabbspår genom 216 sidor av aha-upplevelser eller inspireras att läsa den du också. Den ger en tankeväckande och djupgående insikt i hur stadens byggnader, gator och offentliga platser fungerar som mer än bara kulisser – de är aktiva deltagare i hur vi lever, rör oss och samverkar. Den byggda miljön är en struktur som formar våra beteenden och relationer på subtila och osynliga sätt. Marcus uppmanar oss att se stadens element som delar av ett dynamiskt ekosystem. Bottenvåningar och lokaler spelar en central roll som gränssnitt mellan det privata och det offentliga, och deras utformning kan antingen främja eller hämma social interaktion. Boken är en inspirationskälla inte bara för stadsplanerare utan även bostadsrättsföreningar som vill bidra till att göra sina kvarter mer levande, inkluderande och hållbara. Varje fastighet är en del av en större helhet och små beslut kan få stora positiva effekter på stadslivet.

För en bostadsrättsförening med lokalhyresgäster i bottenplan finns det flera konkreta lärdomar som kan tillämpas:

- **Levande bottenvåningar.** Lokaler i bottenplan kan skapa ett mer dynamiskt och tryggt kvarter. Cafèer, kvartersbutiker eller coworking-utor kan inte bara tjäna de boende utan även dra till sig besökare och bidra till ett levande gatuliv.
- **Balans mellan boende och verksamheter.** Välj lokalhyresgäster som kompletterar de boendes behov, exempelvis barnvänliga verksamheter eller butiker med dagligvaror. Tydliga regler och omtanke om ljudmiljön är avgörande för att skapa harmoni.
- **Tillgänglighet och flöden.** Utforma entréer och gångvägar så att de är lättillgängliga och främjar rörelse och interaktion. Synlighet från gatan och grönska kan göra stor skillnad.

- **Hållbarhet och flexibilitet.** Investera i energieffektiva och flexibla lokaler som kan anpassas efter olika behov. Multifunktionella ytor bidrar till att göra fastigheten mer levande och framtidssäkrad.
- **Samverkan och helhetsperspektiv.** Tänk utanför fastighetens gränser och samarbeta med andra aktörer i området. Genom att delta i stadsutvecklingen kan föreningen bidra till ett mer inkluderande och hållbart kvarter.

Nyckeln till levande bottenvåningar är även i min mening flexibilitet men även anpassning till lokala förutsättningar. I vissa kommuner förekommer tvingande regler kring lokaler i bottenplan, något som forskningen konstaterar inte alltid leder till önskat resultat. För att skapa lösningar som både fungerar och är ekonomiskt hållbara, måste man förstå områdets unika förutsättningar – socioekonomiska faktorer, närhet till kollektivtrafik och existerande kommersiella verksamheter. Är användningen i bottenplan flexibel kan den växlas utefter det som skapar värde i just sin tid. I rätt lägen kan man genom att tänka både långsiktigt och lokalt, skapa bottenvåningar som verkligen bidrar till ett levande stadsliv.

Samverkan tillsammans med andra fastighetsägare och offentliga aktörer drivs på många håll i landet. Det uttalade motivet är ofta trygghetsskapande. Vinningen för bostadsrättsföreningar syns även konkret över tid i dess värdeutveckling.

Städernas stenar finns ständigt åtminstone i mitt bakhuvud. Det kan finnas ett värde för varje bostadsrättsförening att ge sig själv en djupare förståelse för stadens dynamik, för att kunna ta konkreta steg mot att skapa en fastighet och ett kvarter som är både funktionellt och inspirerande. Kanske har du också närt en nyfikenhet om hur varje byggsten i staden kan bidra till samhällen där människor trivs? ■

Miele

Stolt leverantör sedan 1899

Vi vet precis hur tvättstugan ska utrustas optimalt, med **användarvänliga**,
snabba och **driftsäkra** produkter med **bra driftsekonomi**.

Mer om Miele Professional: www.miele.se/p



since 1899