

# din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



## Miljötänk

Så kan du och föreningen  
bli mer energieffektiv

8

Tips  
för att  
förhindra  
blöta över-  
raskningar

Tema

Expertens råd  
när försäkringsbolagen  
blir oense om ansvaret

# VATTEN- SKADOR



Dela bil

Välj rätt brandvarnare



# EN BEKVÄMARE VARDAG

Borttappade nycklar, boende som inte hinner hem i tid för att ta emot paketleveranser eller som klagar på bristande information rörande sitt boende. Hur kan problem som dessa bli ett minne blott i er bostadsrättsförening? Dörrar, hissar och digitala skärmar blir nu ett integrerat system som gör det enklare att komma hem.

En trivsam och välskött bostadsrättsförening kännetecknas ofta av en närvarande och engagerad föreningsstyrelse. De förväntas sköta driften av fastigheten, informera de boende om saker som rör fastigheten och, kanske framförallt, skapa en så trivsam och bekväm boendemiljö som möjligt. Det finns emellertid gott om vardagliga dilemman som kan göra arbetet för styrelsen tuffare än det behöver vara. Men med hjälp av modern teknologi kan ert bostadshus snabbt förvandlas till en smart och attraktiv miljö som erbjuder nya nivåer av komfort och bekvämlighet för alla boende i föreningen.

## Intelligenta lösningar för ett attraktivare boende

Boende som klagar på att de inte nås av information om fastighetsunderhåll eller som upplever krångel med situationer kring hemmet (till exempel glömda nycklar, missade paketleveranser eller svårigheter med att komma in genom porten med barnvagn, rullstol eller tunga matkassar). Oavsett vilka utmaningar som finns i vardagen i er bostadsrättsförening, tänk om dessa kunde bli ett minne blott tack vare en enda app i mobilen? Med KONE Residential Flow kan de boende röra sig i sitt bostadshus på ett smidigt och bekvämt sätt.

Som en virtuell betjänt öppnas portdörren när den boende bär med sig sin smartphone, och hissen hämtar upp personen i entrén vid rätt tidpunkt - och vet precis vilken våning den ska till. Tjänsten tillhandahåller även kontroll över vem man släpper in i fastigheten samt fungerar som ett effektivt kommunikationsverktyg. Styrelsen kan dela viktig information – städdagar, renoveringar, reparationer, kallelser och dylikt – med de boende via både informationskärmar i bostadshuset och pushnotiser via en app. Med ett smidigare flöde i fastigheten ökar trivseln, lägenheterna blir attraktivare för potentiella köpare och allt detta frigör tid för styrelsen för andra uppgifter i styrelsearbetet.

Det finns totalt tre lösningar att välja mellan: KONE Access som styr dörrarna och hissarna i fastigheten, KONE Visit som gör det möjligt att släppa in besökare på distans och KONE Information som kommunicerar väderprognoser, nyheter och viktiga meddelanden som rör boendet i föreningen. Vi på KONE tar hand om allt – från att bedöma ert behov till att installera lösningen, till att följa upp att allt fungerar som det ska med regelbunden service.



# Ett bostadsår med svår kalkyl

**A**

ret går mot sitt slut och innan jag blickar framåt ger det en anledning att blicka bakåt. Vad skulle du säga om ditt bostadsår 2018?

Ditt svar är säkert beroende av var i landet du bor och vem du är. Du som har bott länge i ett ägt boende skulle nog säga att det inte hänt speciellt mycket, eftersom du sannolikt inte har några jättelån eller måste sälja. Du som har kommit in under senare år på den ägda bostadsmarknaden i en större stad är nog mer orolig över instabila priser och över stigande räntor på höga lån. Den som är mest orolig är sannolikt en ung person eller någon mitt i livet som är i behov av en bostad snart, kanske på grund av en separation, men som inte får kalkylen att gå ihop.

**Flera grupper har utestängts från bostadsmarknaden, vare sig de letar efter en hyresrätt där det behövs många år i kö, eller om de vill äga sin bostad.**

Vi hade hoppats på att riksdagens partier under förra mandatperioden skulle komma överens om en stor bostadspolitisk reform som löste många knutar. Det gjorde de inte. Nu talas det återigen om bostadspolitiska samtal. Men i väntan på sådana bör en ny regering som en av sina första åtgärder se till att snabbt dra tillbaka amorteringskraven. Dessa stelbenta krav har försvårat för så många grupper att ta sig in på bostadsmarknaden.

**Men nu ska vi blicka framåt och jag vill därför önska alla läsare en god helg och gott nytt år!**

**Ulrika Blomqvist**  
vd, Bostadsrätterna

Vi hade hoppats på att riksdagens partier skulle komma överens om en stor bostadspolitisk reform.



## Innehåll



5

### 5 > Intro

Allt fler väljer att dela bil. Familjen Gisslevik Henrysson i Göteborg är med i ett bilkooperativ.

### 7 > Fixartipset: Krokare i badrum

Borra inte själv i kaklet – använd speciallim i stället, råder experterna.

### 8 > Tema: Vattenskador

Varje år inträffar vattenskador för flera miljarder kronor i svenska bostäder. Brf Tryckaren i Uppsala drabbades av stora översvämningar efter två skyfall.



8

### 14 > Miljömedveten förening

Så kan en bostadsrättsförening bli energieffektiv och samtidigt minska sin klimatpåverkan. Följ med på husesyn i Aspudden, Stockholm.

### 18 > Juridik: Separation

Vad händer med bostaden när kärleken tar slut?



18

### 20 > Frågor & svar

Experterna ger svar på vanliga frågor till bostadsrättsföreningar.

### 22 > Hemmets mysterier

Vad finns det för olika typer av brandvarnare? Hur länge funkar de?

## din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna.

**Ansvarig utgivare:** Ulrika Blomqvist.

**Chefredaktör:** Kenny Fredman

**Produktion:** OTW

**Redaktör:** Nils Sundström

**Art director:** Tor-Arne Moe

**Omslagsfoto:** Magnus Glans

**Annonsförsäljning:** Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se

**Repro:** Done by Friends

**Tryck:** Roto Smeets

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se).

## Bostadsrätterna

### Bostadsrätterna i korthet

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar och bosparare. På [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 200 bostadsrättsföreningar samt 8 500 bosparare som medlemmar.

Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 300 000 exemplar.

**Address:** Bostadsrätterna  
Drottninggatan 2  
111 51 Stockholm  
**Kontakt:** 08-58 00 10 00

# intro



→ **Vad kan du om brandsäkerhet?** Och hinner du ut om det börjar brinna? Testa dina kunskaper och lär dig mer om brandrisker och fakta om bränder i Brandskydds-föreningens gratisutbildning "Brandsäkerhet i hemmet" som finns på nätet. Se [www.brandskyddsforeningen.se](http://www.brandskyddsforeningen.se) under *Utbildningar* och välj *Bostad och Fritid*.



## Tweets

### Bostadsmarknaden på twitter



**@mymlan**  
Förlåt om jag verkar bitter men har just konstaterat att om jag köper bostadsrätt som är hälften så stor som min nuvarande hyresrätt så blir månadskostnaden dubbelt så hög. (Har precis insett att jag är en sån som inte har råd att köpa bostadsrätt.)

*Sofia Mirjamsdotter, liberal ledarskribent på Sundsvalls Tidning om insikten om förändringar på bostadsmarknaden.*



**@slutat3**  
Det skulle vara tvingande för människor att gå en 14-dagarskurs, innan man får tillåtelse att köpa en bostadsrätt med fokus på vad det innebär att bo i en bostadsrätt. Med vänlig hälsning din ordförande.

*Twittersignaturen Sur-gubben som inte är helt nöjd med sin tillvaro i bostadsrättsföreningen.*

Text: Lars Öhman

## Här uppstår flest bränder i hemmet

Spisen orsakar flest bränder i svenska hem. Medan antalet villabränder minskar ökar bränder i flerbostadshus.

- Vi kan se att bränder i flerbostadshus ökat markant senaste åren, säger brandingenjör Lars Brodin på Brandskydds-föreningen.



**F**örra året ryckte räddningstjänsten ut på 6 750 bränder i svenska hem. Det

innebär fler än 18 stycken per dag. Flest bränder sker i december och januari.

Till skillnad från gängse uppfattning är inte levande ljus den vanligaste brandsorsaken. I stället toppas statistiken överlägset av bränder i kök som orsakas av en spisbrand; i 33 procent av fallen enligt Folksam statistik för 2014. Motsvarande siffra för levande ljus var bara 2,7 procent.

- Olja är en vanlig källa till spisbrand. Vid hög värme finns risken att oljan börjar brinna med öppen låga. Då är branden svårsläckt, säger Lars Brodin. **Vad beror ökningen av bränder i flerbostadshus på?**

- En anledning är glömska.

### Skydda dig mot brand i köket

- 1 Förvara ingenting på spisen som kan fatta eld.
- 2 Rengör spisfläkten från fett regelbundet.
- 3 Släck brand på spisen med lock eller brandfilt.
- 4 Installera spisvakt. Exempelvis finns detektionsanordningar som stänger av strömmen till spisen vid hög värme- eller rökutveckling.

Källor: MSB, Brandskydds-föreningen, Folksam

Allt fler äldre bor kvar i hemmiljö.

Brandskydds-föreningen bedömer att ett av tio hushåll saknar fungerande brandvarnare.

### Finns det något lagkrav om brandvarnare?

- Ja, i nybyggnation. Men det finns också ett allmänt råd från MSB att brandvarnare ska finnas i samtliga bostäder.

### Dina bästa tips för att brandsäkra hemmet?

- Viktigast är att ha en brandvarnare hemma. Då blir du uppmärksam på ett tidigt skede, och branden är fullt möjlig att släcka. För att göra det behöver du en handbrandsläckare, minst en sexkilos pulverbrandsläckare. Vi rekommenderar också att ha en brandfilt tillgänglig för att kunna släcka mindre bränder. ◦

## Nej till klyschiga bostadsannonser

Nästan varannan svensk tycker att bostadsannonser är för generiska, klyschiga och orealistiska. Spekulanterna efterfrågar istället en mer mångsidig bild av sitt framtida hem. Det visar en undersökning som gjorts av Fastighetsbyrån som nu gör en satsning på mer personliga bostadspresentationer med bland annat dokumentärfoto.



### Hiss

Ökat fokus på energi-effektivisering i bostadsrättsföreningar. Genom att ta bort övertemperaturer på två grader minskar värmekostnader na med 10 procent.



### Diss

Bostadsbrist och samtidigt dyr nyproduktion. Det skapar märkliga nischmarknader. I storstäderna köps nya bostadsrätter för att hyras ut som personalbostäder åt it-företag.

# 24%

Så många planerar att flytta eller byta bostad under det kommande året. Största hindren är dyra priser, dåligt utbud och kravet på kontantinsats. Det visar Svensk Fastighetsförmedlings undersökning Bobarometern.

# Dela bil – så funkar det

Olika former av bildelning blir allt vanligare. Masthuggets Bilkooperativ i Göteborg har funnits i 20 år och där sköter de 50 medlemmarna själva såväl bilar som administration. Resultatet har blivit ett prisvärt sätt att få tillgång till bil.

Text: Thomas Östberg  
Foto: Anna Rehnberg

**H**yrbilar, kommersiella bilpooler och olika typer av sam-åkningstjänster. Det finns många sätt att få tillgång till bil utan att äga den. Masthuggets Bilkooperativ i Göteborg ägs och drivs som namnet antyder av organisationens medlemmar. Många av dem bor i Sveriges största bostadsrättsförening, Brf Masthugget, i vars garage bilarna parkeras.

– Närheten var avgörande när vi valde att bli medlemmar. Vi åker bil när vi ska hälsa på min mamma som bor 30 mil bort, när vi ska till Ikea eller åka och bada. Men vi kör sällan bil i vardagslivet, säger Torbjörn Gisslevik Henrysson.

Han och hans fru har två små barn och har varit medlemmar i fyra år.

– Det är klart prisvärt. Man har koll på sina kostnader och det dyker inte upp några oförutsedda reparationer, säger Torbjörn Gisslevik Henrysson.

Medlemmarna gör en insättning på 4 500 kronor som betalas tillbaka om de lämnar föreningen. Till det kommer en månadsavgift på 175 kronor. Övriga kostnader är beroende av bilanvändning: 21-22 kronor per mil (beroende på modell) och 11-12 kronor per timme med ett tak på 144 kronor per dygn.

Beroende på efterfrågan har kooperativet sex bilar på sommaren och fem på vintern. Fordonen byts ut så att de inte ska vara äldre än ungefär fyra år.

Stefan Gadd är ordförande i kooperativet. Han berättar att den genomsnittlige medlemmen lägger några timmar i månaden på att hjälpa till med administration och bilfixande.

Ändå tycker han att det är ett bekvämt, billigt och miljövänligt alternativ. Miljövänligt därför att de flesta skulle köra mer med egen bil.

– Det är inget alternativ för den som måste bilpendla till jobbet eller åker till sommarstugan varje helg. Men det fungerar strålande för den som behöver en bil lite då och då, säger Stefan Gadd. ◦

//  
Det är klart prisvärt. Man har koll på sina kostnader och det dyker inte upp några oförutsedda reparationer.

Torbjörn Gisslevik Henrysson och Emmalee Gisslevik hyr bil när de ska åka någonstans med barnen Sigrid och Valter. Nyaste bilen i kooperativet är denna Hyundai i30 Ki 1.4.



## Ny standard för lampputtag 2019

Från och med 1 april 2019 införs en ny standard för lampputtag för bostäder i Sverige. Därmed blir det ett nytt utseende på lampstickproppar och uttag i nya elinstallationer.

**Sedan 2009 finns** en europeisk standard för lampanslutningsdon, DCL – Devices for connection of luminaries. Många europeiska länder har tidigare inte haft någon standard för lampputtag. Istället har rötutlopp med exempelvis dosor eller fasta armaturer varit praxis.

I Sverige har det länge funnits en standard för lampputtag. Den anpassas nu efter den europeiska standarden. – För konsumenten blir det ett uttag till att hålla reda på när du köper en lampa eller byter bostad, säger Ingvar Eriksson, ingenjör på Svensk Elstandard.

Den nya ändrade standarden innebär att de gamla lampanslutningsdonen för kronkoppling och jordade uttag tas bort. De tidigare D-formade uttagen med tillhörande stickproppar kommer dock att finnas kvar som reservdelar för renovering av ojordade lampputtag.

### Vad betyder det här för konsumenten?

– På kort sikt blir det ingen jättestor skillnad i befintliga fastigheter. När du köper en lampa köper du till den stickpropp som passar ditt hus eller din lägenhet. De gamla stickpropparna kommer att finnas kvar som reservdelar. Men om du ska byta ut jordade lampputtag, eller göra en ny elanläggning, då ska du använda de nya DCL-uttagen, säger Ingvar Eriksson.



### Lär dig mer om revisorsuppdraget

Är du vald som föreningens internrevisor och undrar vad som ingår i ditt uppdrag? Då kan du gå Bostadsrättskolans kurs "Koll som internrevisor". Som internrevisor är du medlemmarnas kontrollant hur styrelsen sköter sina åtaganden – och därmed är du en nyckelperson i föreningen. Kursen är kostnadsfri för dig som är internrevisor i din bostadsrättsförening. Kursdatum:  
Stockholm den 6 februari  
Göteborg den 11 februari  
Malmö den 12 februari

[bostadsrattarna.se/bostadsrattskolan](http://bostadsrattarna.se/bostadsrattskolan)

Kraftigt ökade elkostnader driver upp hushållens boendekostnader.

På ett år har elkostnaderna ökat med i genomsnitt 20 procent.

– De skenade priserna för elnät och elöverföring är bekymmersamt för alla i en bostadsrätt, säger Bostadsrätternas tekniske expert och styrelserådgivare David Sjöqvist.

Text: Mikael Bergling

# ”Skenade elpriser bekymmersamt för bostadsrättshavare”

**P**riserna för el, värme, avfall och vatten har under det senaste året ökat tre gånger mer än den allmänna kostnadsutvecklingen, enligt den så kallade Nils

Holgersson-rapporten. Bakom rapporten står bland annat Bostadsrätterna, Sabo och Hyresgästföreningen.

Det som framför allt drivit på kostnaderna är stigande elpriser. Från 2016 till 2017 ökade de så kallade elnätavgifterna, det vill säga den avgift du som konsument betalar för att vara ansluten till elnätet, med i genomsnitt 7,5 procent. Och så har det fortsatt. Den första juli hade elnätavgifterna ökat med ytterligare i genomsnitt 5,1 procent.

Det innebär att den totala elkostnaden (elnät, elhandel och skatt) under det senaste året har ökat med cirka 100 kronor i månaden eller 1200 kronor per år för en genomsnittlig elkund med en lägenhet på 70 kvadratmeter

För bostadsrättshavare är elnätavgifterna,

som varierar mellan olika bolag och olika delar av Sverige, i allmänhet större än kostnaden för själva elanvändningen.

Energimarknadsinspektionen är kritisk till den kraftiga höjningen av elnätavgifterna och menar att elnätföretagens investeringar bara motsvarar ungefär en procent i höjda avgifter per år.

I augusti beslutade regeringen om skärpta regler kring elnätavgifter, vilket väntas resultera i lägre avgifter för de flesta kunder. Reglerna ska börja gälla 2020.

– Elnätföretagen passar på att höja innan den nya regleringen träder i kraft, säger David Sjöqvist.

### Vad kan föreningen och jag som boende göra för att minska elpriserna?

– Det är en sak att välja en ny elleverantör. Men här sitter medlemmar och förening i en rävsax eftersom vi inte kan välja en annan elnätleverantör. Det föreningen skulle kunna göra, om det är möjligt, är att skaffa ett gemensamt elabonnemang. Det kan leda till sänkta kostnader för medlemmarna. ◦

### Det här är Nils Holgersson-rapporten

Sedan 1996 har Nils Holgerssongruppen, som består av Bostadsrätterna, HSB, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och SABO, granskat priserna för sophämtning, vatten och avlopp, el och uppvärmning av bostäder i Sveriges kommuner.

[nilsholgersson.nu](http://nilsholgersson.nu)

### Lägst och högst

Kommuner med högst och lägst **totalkostnad** (kr/kvm och år inklusive moms. Medel är 360)



#### Lägst avgift

|           |     |
|-----------|-----|
| Luleå     | 272 |
| Borlänge  | 273 |
| Skövde    | 283 |
| Piteå     | 284 |
| Oxelösund | 285 |



#### Högst avgift

|            |     |
|------------|-----|
| Munkedal   | 437 |
| Nordanstig | 433 |
| Härjedalen | 428 |
| Ockelbo    | 423 |
| Tanum      | 421 |

6,1%

Så mycket har de sammanslagna kostnaderna för uppvärmning, el, vatten och avlopp samt sophämtning ökat mellan 2017 och 2018. Det är tre gånger så mycket som den allmänna kostnadsutvecklingen – inflationen – det senaste året.

Med nya tekniska lösningar kan du hänga upp vad du vill i badrummet utan att förstöra tätskiktet.

Här ger experten Stefan Wodsten sina bästa tips.

Text: Petra Olander



# ”Borra inte – limma i stället”

Expertens tipsar om hur du sätter upp krokar i badrummet

**S**tefan Wodsten är tekniker på Kakelspecialisten i Årsta. Han föreläser och håller utbildningar för hantverkare om plattsättning, material, nya metoder och branschregler i våtrum.

## Går det att fästa krokar i badrummet utan att förstöra tätskiktet?

– Absolut. Men om du borrar upp dem på traditionellt sätt förstör du tätskiktet. Har du borrar ett hål kommer hantverkaren inte längre stå för garantin.

## Hur fäster jag då krokarna bäst?

– Branschen förordar limning. Det finns speciellim framtagna för vad du än ska sätta upp, från krokar till kommoder. Och tillverkarna garanterar att det sitter fast. Glabete och Bostik är sådana företag.

## Men om det känns tryggast att borra, kan jag inte bara täta med silikon?

– Enligt försäkringsbolagen hjälper inte

silikon. Borrar du ett hål och sedan trycker i en plugg så åker silikonet in bakom hålet. Därför har det tagits fram en ny borrar metod för våtrum där du aldrig borrar igenom väggen utan bara i kaklet och skruvar i skivmaterialet bakom eller kan borra utan att få ett hål på baksidan. Du kan också borra i en regel om du vet var den sitter.

## Hjälper en tejpbit på kaklet när jag borrar?

– Förr använde man tejp på glaserade kakelplattor för att borren inte skulle slinta. Men i dag är det mestadels plattor av granitkeramik och för att borra i det

behöver du en speciell borrar, till exempel

Predator, som du fäster på en vinkelkap. Då är det som att skära i smör. Och du behöver inte tejpa. ◦



Stefan Wodsten



## Så slipper du borra!

### Tejpa

Lättare inventarier som krokar och speglar har ofta självhäftande tejp på baksidan som håller riktigt bra.

### Använda häftmassa

Det finns häftmassor som lagar, fyller – och limmar stabilt och pålitligt, till exempel Loctite knådeposi.

### Limma

Lim sitter allra bäst och håller för i princip allt. Bostic Maxi Bond Xtrem och Glabete V6 Classic är två exempel.



Läs mer om att borra säkert i badrumsväggar: [www.sakervatten.se/branschregler/bygg-badrummet-ratt](http://www.sakervatten.se/branschregler/bygg-badrummet-ratt)

# tema



**Hjälp!** Först en extremt torr sommar. Sedan ett extremt regn. Uppsala översvämmades av ett skyfall i slutet av juli.

Under några timmar regnade det på vissa ställen närmare 100 millimeter.

**Vi har**

I bostadsrättsföreningen Tryckaren på Kapellgärdet forsade vattnet in i källarförråd och garage. "Vi fick full-

**översvämning**

ständig panik", säger föreningens ordförande Carl-Johan Algotsson.

Text: Nils Sundström Foto: Björn Leijon och Brf Tryckaren







Hisschakten i några portuppgångar förvandlades till bassänger i skyfallet när regnvatten från gatan rann in mot fastigheten.



Den rekordvarma och torra sommaren förbyttes i ett skyfall i Uppsala. I Brf Tryckaren stod avloppsvatten som blandats med regnvatten en decimeter högt i garaget.



Några veckor efter skyfallet i juli blev det åter igen översvämning i garaget. Det kraftiga regnet gjorde att vatten forsade in genom en inspektionsslucka till en dagvattenledning.



Efter skyfallet i juli fick sju fulla containrar med saker från förråden slängas, bland annat barnkläder, elektronik, lp-skivor och annat som stått i kartonger direkt på golvet.

# S

öndagen den 28 juli vräkte regnet ner över

Uppsala. Centralpas-

sagen vid Resecentrum översvämmades och fick stängas av liksom kulvertsystem och gångtunnlar vid Akademiska sjukhuset. Räddningstjänsten beskrev läget som "kaotiskt" och hade samtidigt fullt upp med åskrelaterade bränder runt om i länet.

I bostadsrättsföreningen Tryckaren med 170 lägenheter blev situationen dramatisk. Hemifrån sitt fönster såg ordföranden Carl-Johan Algotsson hur regnvattnet rann över trottoarkanten på gatan in mot fastigheten.

– Jag tänkte att det är bäst vi kollar upp det här, berättar han och gick ut med styrelsekollegan Tommy Sandström.

Något satte stopp i en avloppsbrunn på gatan och Carl-Johan Algotsson rensade undan så att vattnet kunde rinna ned bättre. Men det räckte inte mot vattenmassorna.

Samtidigt var Karin Ersson, vice ordförande i föreningen, på väg hem från semester med familjen och skulle köra ned i föreningens källargarage.

– Jag fick onda aningar när jag såg hur mycket vatten det var i garaget. När jag öppnade dörren vid vår parkeringsplats förstod jag att det var avloppsvatten, så vi körde upp igen, säger Karin Ersson.

**Skyfallet hade fått** avloppsvattnet att tränga upp i fastigheten och blandas med regnvattnet. När Carl-Johan och Tommy på sin rundtur i fastigheten öppnade ett städutrymme med en golvbrunn i forsade det ut vatten. Fuktmärken på dörren visar att vattnet stått en halv meter högt.

Styrelsemedlemmarna insåg att vattnet rann in på fler ställen – i källarförråd, i trapphusens elskåp, i fastighetens undercentral och i hisschakten.

– Vi fick fullständig panik när vi insåg vidden och att vattnet rann in i utrymmen med el, berättar Carl-Johan Algotsson.

Berörda hissar stängdes av direkt och föreningen gick snabbt ut med ett larmmeddelande till medlemmarna: "Viktigt! Översvämning och strömavbrott!"

För att lösa situationen blev det ett intensivt ringande. Styrelsemedlemmarna ringde SOS Alarm och Uppsala Vatten men hamnade bara i en lång telefonkö.

- Vi fick tag i Vattenfall som kopplade till serviceföretaget Bravida. Efter att jag skickat en bild från undercentralen gjorde en servicetekniker en bedömning per telefon och skickade personal för att pumpa bort vattnet, berättar Karin Ersson.

Ytterligare en pumpbil anlände på kvällen för att tömma vattnet i hisschakten som nu såg ut som bassänger.

**Redan dagen efter** skickade styrelsen ut ett meddelande till alla berörda medlemmar om att tömma sina förråd och rensa golvyrtorna - något som också lyckades trots semestertiderna. Sammanlagt blev 88 förråd vattenskadade, varav ett 20-tal av avloppsvatten.

Styrelsen hyrde in byggfläktar för att torka upp ytorna och containrar där medlemmarna skulle kunna slänga allt som var vattenskadat; barnkläder, leksaker, sportutrustning, lp-skivor, elektronik och mycket annat.

Sammanlagt blev det sju fulla containrar. Även material som föreningen sparat sedan byggnationen 2008-2011 slängdes, som extragolv, innerdörrar, duschväggar och målarfärg.

- Vi var uppe och jobbade nästan dygnet runt ett par dygn, konstaterar Carl-Johan Algotsson.

**Ulla Bergström-Johansson** är en av de boende som fick vatten i sitt förråd.

- Jag var på vårt lantställe med min make när meddelandet från föreningen kom, så det var bara att åka hem. Vi hade tur eftersom vi förvarade det mesta i lagerhyllor en bit upp från golvet. Men ett par fotopärmar från när barnen var små stod på golvet och blev förstörda, säger Ulla Bergström-Johansson.

Hon är mycket nöjd över hur styrelsen agerade.

- Informationen var tydlig och det var jättebra att de ställde upp containrar snabbt.

Men för föreningen tog det inte slut på eländet där.

När ytterligare ett kraftigt



Carl-Johan Algotsson

regnväder drog in över Uppsala den 17 augusti blev det åter igen översvämning i föreningen och även i en intilliggande förening. Det kraftiga regnet skapade ett högt vattentryck i dagvattenledningarna som går via garaget. Vatten sprutade in i garaget från en

inspektionslucka.

- Den här gången fick vi snabbt kontakt med både SOS Alarm och Uppsala vattentjänst. De skickade ut räddningstjänsten som kom och pumpade ut vatten i en timme, berättar Karin Ersson.

- Uppsala Vatten säger att det inte var stopp i deras system, men när vi öppnade ett brunnsluck på gatan vällde det upp vatten, säger Carl-Johan Algotsson.

Lyckligtvis klarade sig förråden från översvämning denna gång. Troligen mycket på grund av föreningens förebyggande arbete efter den första översvämningen. Bland annat hade så kallade saneringsormar - som absorberar och stoppar vätska - köpts in och lagts ut vid dörrar och svaga punkter.

**Kontakten med försäkringsbolaget** har inte varit något problem, säger Carl-Johan Algotsson. Fastighetsförsäkringen täcker föreningens kostnader medan de boende får använda sin hemförsäkring för eventuell ersättning för det som blivit förstört i förråden. Dock kan det vara svårt att få ersättning för den som förvarat saker direkt på betonggolvet.

- Vad vi förstärker kräver många försäkringsbolag att du förvarar sakerna minst 10 centimeter upp från golvet, säger Karin Ersson.

**Vad händer nu?**

- Vi kommer att rikta krav mot försäkringsbolaget i det ena fallet, och mot Uppsala Vatten i det andra fallet. Nu sammanställer vi de sista fakturorna som är relaterade till händelserna, säger Carl-Johan Algotsson.

**Till sist: har de här upplevelserna avskräckt er från styrelsearbete?**

- Nej, absolut inte, säger Karin Ersson och får medhåll av Carl-Johan Algotsson:

- Det här arbetet stärker tron på att en styrelse kan göra vad som helst om teamet är starkt tillsammans och jobbar åt samma håll. ○

Vi fick fullständig panik när vi insåg vidden och att vattnet rann in i utrymmen med el.



"Det var ett kraftigt skyfall. Samtidigt tänker jag att det här är inget mot en tsunami eller regnoväder som drabbar många andra länder", säger Ulla Bergström-Johansson.



Ulla Bergström-Johansson fick några fotopärmar förstörda med bilder från när barnen var små. Det som stod i lagerhyllorna i förrådet klarade översvämningen.

### Fakta om Brf Tryckaren

Brf Tryckaren i Uppsala består av 170 lägenheter i fyra hus uppförda i etapper mellan 2008-2011. I källarplanet finns 135 bilplatser och förråd. Föreningen består av tre tidigare föreningar och en samfällighet som fusionerades 2016.



Arbetet i föreningens undercentral påbörjades direkt efter att vattnet sugits bort. Byggfläktar fick stå på i över två månader för att torka ytorna. Andreas Eklund och Kurt Eklund, från Eklunds Allt i ett, renoverar undercentralen i Brf Tryckaren.

## Brf Tryckarens styrelsetips för att hantera akuta händelser

- \*Ha rutiner och kontaktuppgifter till myndigheter och företag som ska kontaktas för hjälp.
- \*Informera medlemmarna fortlöpande om händelserna.
- \*Upprätta ett stabsläge i styrelsen.
- \*Fördela uppgifterna och ansvaret.
- \*Dokumentera allt som utförs, när, hur och av vem.

# Extremväder kan öka antalet vattenskador

Med ett förändrat klimat spås extremväder med bland annat häftiga regn bli allt vanligare. Men vem tar ansvar och betalar för skadorna när vatten utifrån skadar ett hus? Svaret är som så ofta: det beror på.

Text: Thomas Östberg



m fukt- eller mögelskador uppstår på grund av att vatten läckt in utifrån vid

nederbörd är det i normalfallet inte något som ersätts av försäkringsbolag. Stora mängder snö på taket som smält snabbt när solen legat på eller rejäla regn är ett par exempel där lägenhetsinnehavare och förening får betala de skador som kan uppstå.

– Nej, när vatten kommer in på detta sätt i till exempel en vindsvåning är det inte en försäkringsskada. Föreningen har ansvar för att taket är tätt och om det uppstår skador på ytskikt i en lägenhet får bostadsrättshavaren stå för målning eller tapetsering, säger Åke Arén, försäkringsrådgivare på Söderberg & Partner.

**Normalt täcker varken** den boendes eller föreningens försäkring vid bristande underhåll, brister i takkonstruktionen, tilltäppta stuprör eller snö som får ligga kvar i stället för att skottas bort. Det vill säga om inte medlemmen kan bevisa att föreningen varit vållande, alltså i juridisk mening orsakat skadorna.

Men om vattenskador uppstår på grund av extrem nederbörd finns möjligheter att få ersättning. Villkoret är att det ska ha regnat minst 50 millimeter på ett dygn. Vid korta skyfall är en



tumregel att det ska ha regnat 1 millimeter på en minut.

– Ansvarsfördelningen är densamma. Skador på tak och konstruktion går då på föreningens fastighetsförsäkring, medan ytskikt i lägenhet täcks av medlemmens bostadsrättstillägg som är väldigt bra att ha, säger Åke Arén.

**Ibland uppstår fuktskador** i källare och bottenvåning för att regnvatten inte runnit undan som det ska i det kommunala avloppsnetet. Åke Aréns tips är att om möjligt kommunicera med kommunen om tilltäppta brunnar innan något händer.

– Självklart går det att stämma en kommun som inte uppfyllt sina skyldigheter.

Men det är ett tungt arbete. Kommunen har stora resurser och det är föreningen som måste kunna bevisa att kommunen brustit i sitt underhåll. ○



Åke Arén



# Vem betalar för vad – och varför?



När en vattenskada uppstår i en bostadsrättsförening är huvudregeln att var och en betalar skadorna. Varför är det så och vilka är undantagen?

Din Bostadsrätt reder ut det hela.

Text: Thomas Östberg

**V**attenskador är den i särklass vanligaste och dyraste typen av skada på fastigheter i Sverige. Dessa kostar varje år försäkringsbolagen i

Sverige mellan 5 och 10 miljarder kronor. Fortfarande uppstår de flesta skadorna i badrum, men köken har en uppåtgående trend till följd av att vi drar in allt fler apparater med vatten i. Diskmaskiner, stora kaffemaskiner, kyl eller fryser med inbyggd ismaskin är några exempel.

Skadorna i lägenheter orsakade av vatten kan delas in i tre kategorier:

- > ”Vanligt” läckage från kök, våtrum, golvbrunn, avlopp eller installation på trycksatt tappvattenledning.
- > Läckage på trycksatt tappvattenledning (begreppet förklaras senare i artikeln).
- > Läckage av vatten utifrån.

**Skademässigt är huvudregeln** att medlemmen i bostadsrättsföreningen står för skador inne i lägenheten som parkett, väggar, innertak, köksluckor och kakel (ytskikt). Föreningen ansvarar för resten: bjälklag, trossbotten, ytterväggar, yttertak, element med mera.

För att försäkringar ska gälla vid en vattenskada gäller att jobbet ska vara professionellt gjort, antingen av en själv eller av en hantverkare, och att man inte brustit i underhåll. Exempelvis beror hälften av alla vattenskadorna i badrum på bristfälliga tätskikt.

Tove Lindau, jurist på Bostadsrätterna, rekommenderar en hemförsäkring med ansvarsskydd och ett bostadsrättsstillägg om inte föreningen tecknat det kollektivt:

– Annars kan en vattenskada bli



Tove Lindau

väldigt dyr för en medlem, säger Tove Lindau.

Bostadsrätterna erbjuder via samarbetspartner en fastighetsförsäkring där just ett gemensamt bostadsrättsstillägg ingår.

Men det finns undantag från att var och en betalar sina skador. Föreningen kan bli ansvarig för samtliga följdskador, alltså i och utanför lägenheten. Då handlar det om skador från vad som i detta sammanhang kallas för trycksatt tappvattenledning.

Begreppet betyder ledningar som för vatten fram till blandare, exempelvis handfat, dusch och diskho. Motsatsen är slutna system som till exempel elementledningar. Ett undantag är när föreningen inte ansvarar för denna typ av skador, till exempel en inkopplad diskmaskin.

– Då räknas kopplingen som en del av maskinen och inte en del av ledningen. Därmed är den en del av bostadsrättsshavarens ansvar, säger Tove Lindau.

**Även försäkringsmässigt** gäller samma uppdelning. Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på ytskikt och fast egendom från dessa tappvattenledningar. Skador från ”vanligt” vattenläckage ersätts av respektive medlems bostadsrättsstillägg. Möbler och lös egendom går på respektive medlems hemförsäkring.

Även med gällande försäkringar kan vattenskadorna orsaka stora kostnader. En förening som haft ett par vattenskadorna kan få betala en straffsjälvrisk på upp till två basbelopp i självrisk, alltså drygt 90 000, vid till exempel bristande tätskikt. Vid flera vattenskadorna riskerar bostadsrättsföreningen högre självrisk och försämrade försäkringsvillkor. ◦

**För att försäkringar ska gälla vid en vattenskada gäller att jobbet ska vara professionellt gjort och att man inte brustit i underhåll.**

## Fakta om vattenskadorna

> Branschorganisationen Säker vatten anger att det inträffar cirka 300 vattenskadorna varje dag i svenska fastigheter. Det leder till kostnader på 5-10 miljarder kronor per år.

> Enligt Vattenskadereport 2016 från Vattenskadecentrum uppstod 32 procent av vattenskadorna i bad- och duschrum, medan 29 procent uppstod i kök.

Som en följd av hårdare branschregler och krav från försäkringsbolag på bättre fuktspärrar är skadetrenden för badrum nedåtgående, medan kurvan för kökskadorna pekat uppåt i cirka tio år.



## Undvik skador från snö och is

> En bra dränering är ett första skydd för att hindra vatten från smältande snö att tränga igenom sprickor, fönster och dörrar i botten- och källarvåningar.

> Se till att skotta bort snövallar som ligger intill eller nära fasaden.

> Håll koll på att det inte sitter is, snö eller löv i stuprör, hängrännor och avloppsbrunnar. Det hindrar smältvattnet från att rinna bort.

> Installera en backspärr i källarens golvbrunn. Den gör att vatten utifrån inte kan tränga upp.



## Åtta tips som minskar risken för vattenskador

Att komma hem efter en resa och upptäcka att bostaden fått en vattenskada är inte kul. Här tipsar Din Bostadsrätt om hur du kan minska risken att orsaka en vattenskada.

> En tredjedel av vattenskadorna i Sverige uppstår i kök och 70 procent av den andelen inträffar i eller kring skåpet under diskbänken. Se därför till att stänga ledningen som förser diskmaskinen med vatten när den inte används.

> Och när du ändå är i gång: stäng ledningen till tvättmaskinen också.

> Investera också gärna i ett set med underlägg för vitvaror. Det innehåller en diskbänksinsats för bänkskåpet och en tätningssats för springor och kostar bara några hundralappar.

> För ett par tusenlappar till får du en vattenfelsbrytare som vid läckage bryter vattentillförseln till en maskin.

> Om du tänkt renovera köket är det förstås också läge att tänka säkerhet. För ett par år sedan gav Säker vatten ut "Säkra köket mot vatten" som handlar om vattentäta skikt, säkra kopplingar, dimensioner, lutningar, genomföringar med mera. Motsvarande skrift för våtrum heter "Bygg badrum rätt".

> För vatten utifrån är det svårare att skydda sig, men det går. Ett sätt att minska skadorna i gatuplan och källare vid skyfall är att ha en fuktvarnare som kopplas till mobiltelefon eller larmcentral.

> I källarförråd är det också viktigt att inte förvara värdefulla saker på golvet eller längst ner på en hylla.

> Om olyckan ändå skulle vara framme: se till att ha ett bra försäkringsskydd. Både en bra hemförsäkring med ansvarsskydd som ersätter möbler och lösöre och ett bostadsrättstillägg som ersätter skador på lägenheten.

# Råd för att inte hamna i kläm

När vattenskador uppstår händer det att försäkringsbolag blir oense om vem som ska ta ansvar. Bolagen hänvisar till varandra, medan de drabbade kan få bo i en fukt-skadad bostad. Peter Stark på Konsumenternas försäkringsbyrå reder ut begreppen.

Text: Thomas Östberg

**V**attenskador upptäcks ofta inne i lägenheter. Den naturliga reaktionen från medlemmen som bor i lägenheten är då att ringa sitt försäkringsbolag för att få skadan undersökt och reglerad så fort som möjligt.

– Ganska ofta får kunden då svaret: Nej, det får du fråga föreningen om för det rör sig sannolikt om skador som tillhör fastigheten och då gäller deras fastighetsförsäkring. Men föreningens svar kan vara att det här får du ta med ditt försäkringsbolag. Den vanligaste frågan vi får från boende i bostadsrättsföreningar handlar om varför ingen vill ta ansvar, säger Peter Stark som är jurist på Konsumenternas försäkringsbyrå.

Ofta finns det inte reglerat vilket bolag som ska ta den första undersökningen av skadan.

– Egentligen ska de här situationerna inte kunna uppstå eftersom båda försäkringsbolagen är skyldiga att undersöka och eventuellt reglera skadan. De ska inte kunna hänvisa till varandra, säger Peter Stark.

Om inget händer är hans råd att medlemmen skickar en skriftlig begäran till försäkringsbolaget där hen har sitt bostadsrättstillägg och begär att åtminstone få skadan besiktigad.

– Det kan bli så att det ena bolaget reglerar skadan och det andra därefter betalar sin del. Men man måste komma överens om vem som ska göra vad, säger Peter Stark.

Vid en mindre skada är det ofta uppenbart att det är medlemmens bolag som ska ta ansvar. Och vid en stor skada kan det vara effektivast om föreningens bolag ordnar med entreprenörer med mera. Problemen uppstår oftast vid mellanstora skador, men storleken är inte alltid lätt för den boende att bedöma.



Anmäl omedelbart alla skador och begär besiktning och skadereglering både hos det egna försäkringsbolaget och föreningens styrelse, råder Peter Stark.

– Vårt råd är att omedelbart anmäla alla skador och begära besiktning och skadereglering både hos det egna försäkringsbolaget och föreningens styrelse, säger Peter Stark.

Den som nekas ersättning av sitt försäkringsbolag kan först begära omprövning internt och därefter vända sig till Allmänna reklamationsnämnden (ARN). Ett sista steg är att stämma bolaget i tingsrätten med hjälp av hemförsäkringens rättsskydd.

Även föreningen kan begära omprövning hos sitt försäkringsbolag, men saknar möjligheten att vända sig till ARN.

Orsaker till tvister kan också vara att en granne varit oaktksam och orsakat skador i flera lägenheter eller på fastigheten. Då vill drabbade medlemmar och förening inte använda sina försäkringar och behöva betala dyra självrisker, även om grannen så småningom troligen får slutnotan. ○

# Så kan miljötänket spara tusenlappar

Kan hållbarhet och god boendeekonomi gå hand i hand?

Javisst, menar Per Lilliehorn, arkitekt och styrelserådgivare på Bostadsrätterna som går husesyn i en helt vanlig bostadsrättsförening för att ge tips på lösningar som gynnar både miljön och plånboken.

Text: Nils Sundström Foto: Magnus Glans



**P**å en höjd i Aspudden i södra Stockholm ligger en klunga med flerfamiljshus från slutet av 1940-talet. För ett par år sedan ombildades de till ett par mindre bostadsrättsföreningar. Bostadsrätternas Per Lilliehorn går husesyn i Brf Skrattmåsen som består av 14 lägenheter.

- Det här är ett tidstypiskt hus med putsad fasad. Precis som för de flesta bostadsrättsföreningar är uppvärmningen den största driftskostnaden. Därför är det viktigt att se över olika åtgärder som kan minska uppvärmningskostnaderna - allt från att minska värmeförlusterna via fönster, entrédörrar och ventilation till att i sista hand byta uppvärmningssystem, säger Per Lilliehorn.

**Många föreningar** har dessutom för hög inomhustemperatur, eftersom systemet inte trimmats in ordentligt. Tycker någon granne att det är för kallt kanske den som är driftsansvarig ökar värmen i hela huset, i stället för att justera värmefördelningen mellan lägenheterna.

- Två graders övertemperatur är inte ovanligt och det innebär en ökad värmekostnad på 10 procent, säger Per Lilliehorn som råder föreningen att ha koll på statistiken som vi-

sar husets energianvändning. Styrelsen kan kolla med föreningens energileverantör.

Fredric Tegebro, ordförande i Brf Skrattmåsen, berättar att föreningen har haft höga uppvärmningskostnader. Föreningen betalade tidigare för fjärrvärme som kom via ett gammalt kulvertsystem från undercentralen i en grannförening. Men det var mycket läckage i systemet.

- Det är många avvägningar som ska göras för att skapa en bra boendeekonomi. Att se över våra värmekostnader var prioriterat. Därför investerade vi förra året i en bergvärmearläggning som ger oss en helt annan möjlighet att själva trimma in och styra uppvärmningen, säger Fredric Tegebro.

**Föreningen bekostade både** bergvärmearläggning och en helt ny tvättstuga med pengar som föreningen fick in genom att omvandla ett tidigare uthyrt utrymme till två bostadsrätter.

- Även om vi inte haft bergvärmesystemet i drift så länge räknar vi med att investeringen ska vara återbetald på sju till tio år. Den ger en besparing på mellan 85 000 och 120 000 kronor per år i samlade kostnader,

säger Fredric Tegebro. För att ytterligare optimera energiförbrukningen finns en rad möjliga åtgärder, tipsar Per Lilliehorn.

En titt på den oisolerade vinden visar att

Det kan handla om enkla saker som att tvätta med full tvättmaskin och att duscha i stället för att bada.



## Tre snabba steg för att energioptimera huset

- > Optimera befintliga system innan investering i nya system.
- > Minimera värmebehovet, sänk rumstemperaturen och kontrollera effektbehovet.
- > Täta fönster och dörrar, justera ventilation och fläktar.



## Tre tips för att få huset mer energieffektivt

- > Säkerställ driften med energistatistik. Anlita energikonstult vid behov.
- > Bedöm kostnad och lönsamhet på åtgärder viktad mot miljövinsten.
- > Lägg in åtgärderna i underhållsplanen, skapa en prioriteringsordning och samordna om möjligt åtgärderna.



”Se till att det inte drar kallt genom ytterdörren och att stuprören leder bort vattnet från taket och fasaden. Det är vardagskontrollen som är grunden för en miljömässigt bra förvaltning av huset”, tipsar Bostadsrätternas Per Lilliehorn. Här med Fredric Tegebro (till vänster), ordförande i Brf Skrattnåsen i Aspudden.

Kom ihåg att rensa filtren i torkskåpet och torktumla- ren - det minskar elförbrukningen, antalet driftsstopp och underhållsbehovet. Fredric Tegebro visar den nya tvättstugan.



Mycket av värmen försvinner via ventilationen. Frånluftsfläkten på taket skulle kunna byggas om och kompletteras med värmeåtervinning, tipsar Per Lilliehorn.



Hur sköts trädgården? ”I en upphandling kan föreningen ställa miljökrav, att skötseln ska ske med exempelvis elgräsklippare och med kemfri ogräsbekämpning”, säger Per Lilliehorn.



en gammal lågvarvig fläkt sköter frånlufts- ventilationen.

– Upp emot trettio procent av värme- förlusterna i ett sådant här hus sker via ventilationen. Den här fläkten går att reglera elektroniskt. Ett alternativ kan vara att bygga en värmeåtervinningsanläggning som tar hand om värmen i frånluften, säger Per Lilliehorn.

Värmeförlusterna kan också minskas med tilläggsisolering av golvbjälklaget, alternativt taket. Det sistnämnda kan vara ett alternativ för Brf Skrattnåsen som har haft tankar på att bygga om råvinden till boyta.

– I underhållsplanen ligger också en renovering av balkongpartierna och en översyn av trapphuset inklusive armaturer- na där, säger Fredric Tegebro.

**Ett besök i källarplanet** visar att Brf Skrattnåsen bytt ut mycket av belysningen mot LED – ett byte som generellt ger en energibesparing på 80 procent men underlättar också skötseln eftersom lamporna inte behöver bytas så ofta. Dessutom är belysningen närvarostyr, vilket ytterligare minskar elförbrukningen.

I den nyrenoverade tvättstugan finns moderna och energisnåla maskiner. Det ser bra ut, tycker Per Lilliehorn.

– Torkningen kräver mest energi i tvätt- stugan. Torktumlare med värmepumpstek- nik kommer mer och mer – de tar hand om värmen som annars åker ut med ventilati- onen, säger han.

Men allt handlar inte bara om teknik. Lika viktigt för miljönyttan är tillsyn och skötsel av värmesystemet och hur de boende agerar.

– Det kan handla om så enkla saker som att tvätta med full tvättmaskin och att duscha i stället för att bada. Eller att helt enkelt vara uppmärksam på när det är för varmt eller kallt i lägenheten, säger Per Lilliehorn. ◦



Boende och byggande står för 35 procent av Sveriges energi- användning. Möjligheterna att effek- tivisera är stora och skapar förutom minskade kostnader även bättre inom- husklimat och mindre miljöpåverkan.

Källa: Energimyndigheten

# Att ha med er på BRF-mötet

Frågor om service och reparationer kan dra ut på styrelsemöten. Någon som känner igen sig? Med oss kan ni göra mötena kortare. Vi är alla företag som gillar att jobba med bostadsrättsföreningar, och har gjort det länge. Här kommer några punkter som hjälper er att fatta beslut.

✓ **Med oss vet ni exakt vad ni betalar för.**  
Vi lovar er tydliga offerter, avtal och fakturor. Med vår moderna fastighetsservice kan ni följa samtliga ärenden via er egen kundportal.

✓ **Vi kompletterar varandra.**  
Ingen kan vara bäst på allt. Men var och en av oss är experter på vårt område. Därför gillar vi att samarbeta med varandra. Det gör att ni får bästa möjliga service.

✓ **Om något ändå skulle gå fel...**  
Ni kan vara trygga med att vi är väldigt bra på det vi gör. Men vi är självklart inte felfria. Händer det något så gör vi om och rätt. Det kan ni lita på.



## Alla kontakter

**Humidus AB** VID FUKT & VATTENSKADOR  
[www.humidus.se](http://www.humidus.se) Kontakt: Mikael Berglund  
[mikael@humidus.se](mailto:mikael@humidus.se) 070-823 20 03

**Driftia Förvaltning AB** MODERN FASTIGHETSSERVICE  
[www.driftia.se](http://www.driftia.se) Kontakt: Peter Almroth  
[peter.almroth@driftia.se](mailto:peter.almroth@driftia.se) 070-412 19 41

**GR-Avloppsrensning**  
[www.gr-avloppsrensning.nu](http://www.gr-avloppsrensning.nu) Kontakt: Gunnar Orbert  
[gunnar@gr-avloppsrensning.nu](mailto:gunnar@gr-avloppsrensning.nu) 08-795 75 10

**Ekerö Bygg & Entreprenad**  
[www.ekerobygg.se](http://www.ekerobygg.se) Kontakt: Tom Lindqvist  
[tom.lindqvist@ekerobygg.se](mailto:tom.lindqvist@ekerobygg.se) 08-560 310 36

**AW Jonæson Bleck & Plåtslageri AB**  
[www.jonaeson.se](http://www.jonaeson.se)  
[info@jonaeson.se](mailto:info@jonaeson.se) 08-640 52 38

**SKFM Ulf Öberg AB**  
[www.uffesotare.se](http://www.uffesotare.se) Kontakt: Ulf Öberg  
[uffe@uffesotare.se](mailto:uffe@uffesotare.se) 070-212 72 10

**Städpoolen Scandinavia** TRAPPSTÄD FÖR BRF  
[www.stadpoolen.se](http://www.stadpoolen.se) Kontakt: Lovisa Lindén  
[lovisa@stadpoolen.se](mailto:lovisa@stadpoolen.se) 0708-88 49 99

**Carpeting** ENTRÉ OCH INTERIÖRMATTOR  
[www.carpeting.se](http://www.carpeting.se) Kontakt: Danne Kalström  
[danne@carpeting.se](mailto:danne@carpeting.se) 0704-20 20 50

# Vi annonserar Vi litar på v

Visst är det skönt att hitta service-lösningarna för er bostadsrättsförening på ett enda uppslag?  
Här har ni det. Vi som annonserar här kommer leverera. Det gör vi över hela Storstockholm.

**Tillsammans ger vi er det mesta ni behöver.**

**JOURNUMMER!**  
**08-795 75 10**  
**GR**  
**AVLOPPSRENSNING**

**FRISK LUFT ÄR EN REN HÄLSOFRÅGA**  
**VI UTFÖR:**  
**Ventilationsrengöring**  
**Injustering av ventilationssystem**  
**Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**  
**Tel.070-21 272 10**  
**www.uffesotare.se**  
**Epost: uffe@uffesotare.se**



... inte bara ihop.  
... arandra.

# HUMIDUS

AVFUKTNING



- Skadebesiktningar
- Fuktutredningar
- Avfuktningssupdrag

[www.humidus.se](http://www.humidus.se)

Kontakta oss för mer information  
[info@humidus.se](mailto:info@humidus.se) eller telefon 08-730 50 30.



**Ventilation El**  
**OVK VVS**  
**Vitvaror**  
**Tvättstugesevice**

## Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.



[info@stadpoolen.se](mailto:info@stadpoolen.se) 08-556 701 50  
[www.stadpoolen.se](http://www.stadpoolen.se)

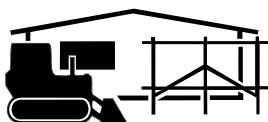
## Vi tar hand om hela ditt tak



**PLÅTSLAGERI AB**

Trygghet, service och kvalitet sedan 1918.

[jonaeson.se](http://jonaeson.se) 08-640 52 38



## Vi gör det på ROT!

**EKERÖ BYGG & ENTREPRENAD**

*etabl. 1964*

**08-560 310 35**

[www.ekerobygg.se](http://www.ekerobygg.se)



# Carpeting

**ENTRÉMATTOR**

VI HAR HJÄLPT BRF:ER SEDAN 1979

**Entrémattor • Logomattor**  
**Skrapmattor**

[info@carpeting.se](mailto:info@carpeting.se) 08-448 31 80



Linda Ljunggren Syding, Familjens jurist:

# ”Våga prata ekonomi – innan separationen kommer på tal”

Snart är det januari – den månad då flest par väljer att gå skilda vägar. För många innebär separationen även juridiska problem, men de går att förebygga. Det menar experten

Linda Ljunggren Syding från Familjens jurist:

- Våga prata ekonomi och skriv avtal långt innan en separation kommer på tal.

Text: Sofia Zetterman

**D**e senaste åren har antalet separationer och skilsmässor ökat. Förra året ansökte 30 889 gifta par om skilsmässa.

- En separation innebär alltid en känslomässig kris. Därför är det bra att förebygga eventuella juridiska problem, när allt är jobbigt nog ändå. Med små medel kan man undvika de stora konflikterna, menar juristen **Linda Ljunggren Syding**.

Bäst är att förebygga framtida bråk genom att förbereda hur man ska hantera en separation innan den blir aktuell.

- Vi måste våga prata om vad som händer vid en separation redan när vi pratar om att flytta ihop. Skriv avtal om det som går – innan det blir tal om skilsmässa. Vi försäkrar ju vår bostad, varför inte försäkra oss själva?

Linda Ljunggren Syding råder alla par, särskilt sambor, som flyttar ihop att se över vem som äger vad och hur de vill att bostad och ägodelar ska fördelas

vid en separation.

- Sambor måste även se över vad som händer om någon dör, eftersom sambos inte ärver varandra. Det krävs ett testamente för att trygga varandra och har den ena av samborna gått in med större insats vid bostadsköpet, behöver sambor också upprätta ett samboavtal och skuldebrev för att skydda den som lagt in mest pengar, råder Linda Ljunggren Syding.

**Det är oftast kring** fördelningen av det ekonomiska, det vill säga bodelningen, som konflikter uppstår. Och där skiljer sig sambolagen och äktenskapsbalken. För gifta krävs det en bodelning enligt lag, och som gift måste paret dela på allt som de äger tillsammans och var för sig – även det parterna hade med sig in i äktenskapet. Undantaget är sådant som genom testamente, gåva eller äktenskapsförord har gjorts till enskild egendom.

- Under ett äktenskap har man ett vilande anspråk på allt som makarna äger var för sig, oavsett vem som ägt det från början. Det gäller även sådant som din pensionsförsäkring





## Detta gäller vid en separation

### Om du är gift:

- > Lagen kräver en skriftlig bodelning som reglerar hur er egendom ska fördelas.
- > För gifta finns inga tidsramar för en bodelning, men rådet är att göra den snarast möjligt. Avtalet gäller från den dag det undertecknas.
- > Ni delar på värdet av all egendom, inklusive det ni hade med er in i förhållandet samt privata pensionsförsäkringar, företag, besparingar och arv.
- > Det enda som inte finns med i bodelningen är den enskilda egendom som du fått genom testamente, gåva eller äktenskapsförord.

### Om du är sambo:

- > Om ena personen vill separera ska en bodelning ske där bostaden med möbler och inredning delas upp.
- > Bodelningen måste påbörjas inom ett år efter separationsdagen.
- > Bara den gemensamma bostaden och sådant som ni skaffat tillsammans ingår i bodelningen. Allt som var och en av parterna äger utöver detta - exempelvis bilar, fritidshus eller kapital - faller utanför bodelning.
- > Bostadens värde delas med hälften var i bodelning om ni inte har skrivit samboavtal - oavsett vem som har betalt den.

## Så upprättar du ett avtal

Kontakta en jurist för att få hjälp att upprätta giltiga skriftliga avtal. Det finns även bodelningstjänster online där du får hjälp att räkna ut vem som har rätt till vad. Men undvik enkla mallar du hittar på nätet, då det är mycket svårt att riva upp en bodelning som är undertecknad men som har blivit fel.

och en bostad du själv köpt och äger till 100 procent om du inte upprättat ett äktenskapsförord som säger att den inte ska ingå i bodelningen, säger Linda Ljunggren Syding.

Sambor ska göra en bodelning om någon av samborna kräver det i samband med att de separerar. Då ingår enbart den gemensamma, permanenta bostaden, möbler och annan inredning som är köpt för att användas gemensamt. Övrigt, som exempelvis bilen, ingår inte, utan den som har betalt den får enligt lag behålla den.

I storstadsregioner är bostaden den stora frågan.

- Vid en separation där paret inte skrivit samboavtal ger sambolagen samborna rätt till hälften av värdet av bostaden oavsett vem som betalat för eller äger bostaden. Har samborna skrivit ett samboavtal får de bara rätt till respektive ägarandel av bostaden. Äger den ena bara 30 procent av bostaden får personen alltså bara rätt till 30 procent av värdet vid en separation om samborna skrivit ett samboavtal.

Enligt lag får den make eller sambo som har störst behov av bostaden bo kvar, vanligtvis den som har den huvudsakliga omvårdnaden om barnen. Den part som inte bor kvar ska kompenseras fullt ut ekonomiskt enligt bodelningsreglerna. Om ett par inte kommer överens kan en domstol besluta om en kvarsittanderätt, alltså om rätten att bo kvar, tills att bodelningen sker.

**När beslut om separationen väl är ett faktum är rådet att snarast reda ut praktiska saker som avtal om vårdnad, boende och underhållsavtal för barnen om det finns några.**

Linda Ljunggren Sydings råd är att försöka lösa upp så många knutar som möjligt direkt. Ofta går kvinnor, som har en relation med en man, ekonomiskt mycket svagare ur en separation och lagen är till för att skydda den som har lagt mer tid på hemmet och barnen.

- För barnens skull är det viktigt att ni kommer överens



**Tips!** Lyssna på podcasten "Vi kan kärlek, död och pengar", av Familjens jurist.

# frågor/svar



Får vi sätta upp övervakningskameror?

Genom att sätta upp övervakningskameror i soprum och garage skulle det bli bättre koll på vilka som vistas där. Hur tas ett sådant beslut, måste en föreningsstämma besluta? Vad händer om någon medlem sätter sig på tvären? Hur ser lagstiftningen ut kring detta?

Svar: Det finns en lag om kamerabevakning. Den innebär bland annat att om sådan övervakning ska ske i ett flerbostadshus måste det finnas ett klart behov,



till exempel att brott har begåtts i en viss omfattning. Kamera ska normalt inte vara första alternativet, utan en fastighetsägare - i ert fall bostadsrättsföreningen och dess styrelse - måste överväga att testa om någon annan

lösning kan fungera. Kanske behövs det bättre lås, dörrar och någon typ av bevakning. Datainspektionen kan i enskilda fall ingripa och då måste den som övervakar kunna dokumentera tidigare brottslighet och vad föreningen försökt med innan kamera sattes upp. Om föreningen övervakar med kamera krävs tydlig skyltning om detta. Bara en till två personer får se upptagningarna och materialet ska inte sparas någon längre tid. Vid kamerabevakning gäller reglerna från GDPR, det vill säga nya dataskyddsförordningen. På Datainspektionens webbplats finns mer information om kamerabevakning.



Behöver jag tillstånd för att tapetsera om?

Jag vill tapetsera om i min lägenhet. Är det något som jag behöver anmäla till styrelsen och få tillstånd för?

Svar: Nej, att tapetsera eller måla om i lägenheten är inget som du varken behöver informera om eller få tillstånd för.

## LADDNINGSTATION TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Vi på Elcab utför både projektering och installation av laddstolpar för elbilar.

Elcab Installation är ett Göteborgsbaserat elinstallationsföretag som arbetar med stort personligt engagemang och modern teknik.

Läs mer på vår hemsida [elcab.se](http://elcab.se)

 **ELCAB**  
ELCAB INSTALLATION AB



**ELCAB INSTALLATION AB** Ringögatan 12, 417 07 Göteborg 031-509050 [info@elcab.se](mailto:info@elcab.se)

Här kan du läsa om vanliga frågor från boende i bostadsrättsföreningar. Styrelserna i sin tur vänder sig till Bostadsrätterna för rådgivning. Bostadsrätterna har alltså ingen rådgivning direkt till enskilda bostadsrättshavare.



### Får vi ta del av besiktningsprotokollet?

**Frågan gäller en besiktning av fastigheten som styrelsen anlitat ett företag att utföra. Är det upp till styrelsen att avgöra om medlemmar ska få ta del av detta protokoll eller är styrelsen tvingad att lämna ifrån sig detta om någon medlem begär att få ta del av det?**

Svar: Som medlem finns det ingen rätt att ta del av styrelsens handlingar, det är internt styrelsematerial. En bostadsrättsförening bygger på att styrelsen är vald av medlemmarna på en föreningsstämma att sköta den löpande verksamheten under året. För att granska styrelsen väljer medlemmarna även revisorer, som i sin tur lämnar en rapport på årsstämman om sin granskning av styrelsens arbete.



### Får reservation stå i protokollet?

**Vi har haft en extrastämma och där togs ett beslut som jag som medlem verkligen inte kan ställa mig bakom. Förutom att rösta nej ville jag reservera mig mot beslutet och att detta skulle antecknas i protokollet. Mötesordföranden och protokollföraren vägrade att anteckna min reservation då detta enligt dem inte får finnas i protokollet. Vem har rätt här?**

Svar: Möjligheten att reservera sig mot ett beslut är något som formellt sett enbart finns vid ett styrelsemöte, då en styrelseledamot har möjlighet att göra detta. Någon lagreglerad rätt att reservera sig vid stämma finns

inte men det kan vara så att en stämmeordförande ändå tillåter det. En reservation i styrelsen har betydelse då den som reserverar sig och får detta antecknat i protokollet sannolikt inte kan ställas till svars för beslutet. En ledamot har alltså ett personligt ansvar för besluten. På en stämma har en reservation egentligen ingen praktisk betydelse.



### Stänga av de som slarvar från tvättstugan?

**Vad går att göra åt de medlemmar som inte sköter sig i tvättstugan? Om reglerna säger att ingen får tvätta mattor och arbetskläder i dem, går det att vidta åtgärder? Jag tänker att det borde gå att stänga av någon som är misskötsam från att använda tvättstugan.**

Svar: Med tanke på likabehandlingsprincipen är det sannolikt svårt att förbjuda en medlem att använda tvättstugan. Här gäller det att ha en dialog med dem som inte sköter sig. Men såg att någon missköter sig så pass grovt att det kan tänkas stå i strid med kraven på att medlemmar ska "iaktta sundhet, ordning och gott skick". Då kan styrelsen agera med att eventuellt säga upp medlemmen från bostadsrätten.



## EN SÄKER DÖRR ÄR EN RÄTT MONTERAD DÖRR.

Det finns två delar som måste samverka för att en säkerhetsdörr ska hålla vad den lovar. Det ena är dörren i sig, dess funktion och konstruktion, och det andra är monteringen. Köper du din dörr från Secor kan du vara helt lugn. På några timmar får du en ny Daloc-dörr, monterad på ett korrekt sätt med inbrottskydd och alla andra funktioner säkerställda. Dessutom tar vi hand om och forslar bort din gamla dörr till återvinning.

Läs mer på  
[daloc.se/tryggthem](http://daloc.se/tryggthem)

**DALOC**

**SECOR**

Secor säljer och monterar Daloc säkerhetsdörrar i hela landet. För mer information och beställning kontakta Secor på 020-440 450 eller läs mer på [secor.se](http://secor.se)

Testa brandvarnaren en gång i månaden, när du bytt batteri eller satt upp en ny.



## Så här gör du

- > Brandvarnarna placeras i taket och helst mitt i rummet, men minst 50 cm från vägg.
  - > Brandvarnare kan också monteras på vägg, cirka 15 cm från taket. Det kan dock fördröja tiden för aktivering. Se till att det finns ett fritt utrymme på minst 50 cm runt om.
  - > Placera inte brandvarnare i närheten av ventilationsöppningar.
  - > Följ leverantörens anvisningar hur brandvarnare ska monteras.
  - > Glöm inte att testa brandvarnarna när du monterat upp dem!
- Källa: Brandskydds-föreningen



## Hemmets farligaste inventarie

Den vanligaste orsaken till brand hemma är spisen. En spisvakt är en sensor som du sätter i fläkten och som slår av strömmen om det blir för varmt. Perfekt skydd när du lagar mat med olja! Läs mer på sidan 4.

# Hur funkar brandvarnare?

Att ha en brandvarnare är det absolut viktigaste för att skydda dig och ditt hem mot brand. Det slår brandingenjör Johan Hedin fast. Men hur funkar olika brandvarnare? Hur länge håller de? Johan Hedin reder ut.

Text: Petra Olander

**J**ohan Hedin jobbar på räddningstjänsten i Helsingborg med fokus på förebyggande brandskydd. **Vad finns det för olika typer av brandvarnare?**

– De vanligaste brandvarnarna är de optiska och joniska. Joniserande brandvarnare mäter det elektriska motståndet i luften och reagerar på synlig såväl som osynlig rök. Optiska brandvarnare har ett fotocellsystem som reagerar på pyrande rök. Det finns också brandvarnare som reagerar på värme och flammor.

### Vilken är bäst i hemmet?

– De vanligaste är de optiska brandvarnarna. Vill du vara riktigt duktig kan du komplettera

med en jonisk också. Men det viktigaste är att du har en brandvarnare.

### Var ska brandvarnarna sitta?

– En brandvarnare täcker cirka 60 kvadratmeter, så placera dem centralt på varje våningsplan. Men ha även en brandvarnare där du sover.

### När bör brandvarnarna seriekopplas?

– Det som är bra med seriekoppling är att alla piper om en reagerar, då hör du brandvarnarna överallt. Men i en normalstor lägenhet hör du vanligtvis pipet ändå.

### Hur ofta ska man testa brandvarnarna?

– Om du har varit bortrest testa dem alltid när du kommer hem igen och helst en gång i månaden men minst en gång om året.

### Hur länge håller en brandvarnare?

– Byt gärna brandvarnare efter tio år. Men om du testat den och den inte funkar, eller om den larmar trots att du bytt batteri så byt genast. Till exempel kan smuts inuti förkorta deras livslängd. ○



Johan Hedin



Kom ihåg att testa din brandvarnare!  
Få gratis sms-påminnelse här: <https://aktivmotbrand.msb.se/>

# Miele

## Ny standard i tvättstugan

Miele Professional. Immer Besser.

**NY STANDARD**  
I TVÄTTSTUGAN  
GODKÄND AV MIELE PROFESSIONAL



Miele Professional vill göra Sveriges fastighetstvättstugor mer energieffektiva och optimerade för användning. Därför har vi anpassat tvättutrustningen efter det moderna hushållets behov. Det innebär bl a att tvättmaskiner och torktumlare har en kapacitet på 6,5 kg och att all torkning sker med värmepumpsteknik.

Vårt koncept, med maskiner anpassade efter det moderna hushållets behov, har visat sig vara mycket framgångsrikt. Det är i dag så etablerat bland de större fastighetsförvaltarna och fastighetsbolagen att vi kan hävda att vi satt en "ny standard i den svenska tvättstugan". Mer info hittar du på; [www.nystandard.se](http://www.nystandard.se)



[nystandard.se](http://nystandard.se)

[www.miele.se/professional](http://www.miele.se/professional)



Vi förvaltar och utvecklar  
bostadsrättsföreningar  
– för ett hållbart imorgon.

Styrelsearbete kan innebära mycket. Som tur är behöver man inte vara proffs på allt. På SBC har vi erfarenhet av alltifrån teknisk och ekonomisk förvaltning till projektledning vid ombyggnation och fastighetsjuridik. Ta hjälp av oss för en hållbar förvaltning av er bostadsrättsförening och för att effektivisera styrelsearbetet.

En specialist på förvaltning helt enkelt. Välkommen till SBC!

Visste du att SBC är en av Sveriges ledande bostadsrättsförvaltare? Med expertkunskap inom såväl teknisk förvaltning och utveckling som ekonomi och juridik sedan 1921. Vill du veta mer, besök oss på [www.sbc.se](http://www.sbc.se)