



Kallelse till extrastämman 2026

Medlemmarna i BRF Takten kallas härmed till extrastämman 2026. Extrastämman är begärd enligt stadgarna av minst en tiondel av medlemmarna i föreningen för behandling av två ärenden, se nedan. Styrelsen har beslutat att hänskjuta åt stämman att besluta i två ärenden.

Tid: 11 mars 2026 kl.18.00 (registrering av röstlängd påbörjas kl. 17.30)

Plats: Föreningslokalen på Bygatan 24, belägen i källaren ingång vid gaveln

Anmälda ärenden från medlemmarna:

1. Johan erbjuder samma återställningspolicy, Inre och yttre skikt-principen, beslutad av styrelsen år 2020 annars får han stämman föreningen som han har hotat med tidigare.
2. Johan och Sabinas agerande i styrelsen är inte förenligt med föreningens ekonomiska intresse och de ska avgå med omedelbar verkan.

Av styrelsen beslutade ärenden för stämman att besluta:

1. Val av revisor. Föreningens valda revisor har slutat vid den upphandlade leverantören och en ny måste väljas.
2. Entledigande av Saeid Jafari som styrelseledamot.

Underlag: Underlag till anmälda ärenden kommer att delas ut på extrastämman samt publiceras på brf Taktens hemsida för nerladdning, <https://www.takten.se/>.

Styrelsens beskrivning av ärendena samt dess svar och rekommendationer till stämman framgår av kallelsen. Efter styrelsens yttrande redovisas även svar och rekommendationer till stämman från de medlemmar som berörs av respektive ärende.

Samtliga berörda medlemmar samt de styrelseledamöter som företrätt de inkomna begärandena har getts möjlighet att lämna egna svar och rekommendationer. Saeid Jafari har avstått från att göra detta.

Anmälan

Meddelande om närvaro eller utebliven närvaro behöver ej meddelas styrelsen. Om du vill närvara genom ombud, tillförsäkra att ombudet har med sig en skriftlig, daterad fullmakt som ej är äldre än ett år gammal räknat från tidpunkten för stämman.

Fullmakt finns med i sista sidan av kallelsen.



Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. fastställande av röstlängd
3. godkännande av dagordningen
4. val av stämмоordförande
5. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - val av revisor
 - ärende 1, Johan erbjuder samma återställningspolicy, Inre och yttre skiktprincipen, beslutade av styrelsen år 2020 annars får han stämma föreningen som han har hotat med tidigare
 - ärende 2, Johan och Sabinas agerande i styrelsen är inte förenligt med föreningen ekonomiska intresse och de ska avgå med omedelbar verkan
 - Avsättande av Saeid Jafari som styrelseledamot på grund av samarbetssvårigheter
10. föreningsstämmans avslutande



Ärendet med sättning Bygatan 36

Nedanstående redogörelse av saken är författad av styrelseledamöterna Johan Edlund, Sabina Hussain, Ayoub El-Mimoune, Erik Runebjörk och Siew- Eng Phang. Saeid Jafari och Ariana Husejnovic har inte deltagit.

2014 uppmärksammades problem med sättningsskador vid gaveln på Bygatan 36. Det handlade om dörrar som fastnade och sprickbildning i väggarna. En initial teknisk undersökning av ZIZ AB visade bland annat på att i kryppgrunden var gavelns sula borttagen ca 1 m mitt på väggen, eller mer troligt har den aldrig funnits där. Föreningen valde att börja mäta fastigheten för att se om den skulle fortsätta att röra sig eller om det var en engångsförskjutning. Av de mätningarna som utförts framgår att huset har fortsatt rört sig av och till senaste mätningen 2025-06-15. Utöver markens rörelse grävde kommunen 2016 upp ett hål bredvid fastigheten för att utföra rörarbete. Det är föreningens åsikt att detta arbete inte var korrekt utfört och har påverkat sättningen.

Under 2020 beslutade styrelsen att inte genomföra grundförstärkning vid bygatan 36 utifrån att marken inte rört sig under ett år. Det beslutet dokumenterades i styrelsemötesprotokoll nr. 7 2020 enligt följande:

”§ 8. Pågående och nya ärenden

a) Sättningar Bygatan 36

Mätningen av marksättningen på gaveln Bygatan 36 är färdigt. GeoMarkservice rapporterar att sättningen stannat av. Rapporten från Håkan Bredenberg har inkommit och synats av styrelsen, där det fastläs att rörelsen har avstannat.

Berörda boende skall informeras om detta, samt att föreningen kommer tillsvidare att avvakta med vitta några åtgärder för förstärkning av marken, i ljuset av den senaste rapporten. Om boende så önskar kan de påbörja göra i ordning väggar, golv och andra skador som orsakats av sättningen. Föreningen kan då bistå för kostnaden för det inre skiktet och boende för yttre skiktet.

Vi har fortfarande inte fått något beslut från utfallet av försäkringsfrågan.”

Som framgår av protokollet var det ett beslut för drabbade boende vid det aktuella tillfället utifrån aktuella omständigheter och inte en ny policy för föreningen. (Se även bilagt informationsbrev till drabbade medlemmar på sid. 12).

Under 2025 anmälde boende på Bygatan 36 nya skador på golv i vardagsrum i form av stora ”gupp” från vad som boende bedömer var underliggande spånskivor som skiftat läge och pressar uppåt mot innergolvet. När kryppgrunden då undersöktes upptäcktes sprickbildning i en betongbalk i kryppgrunden under Bygatan 36 och föreningen valde att förstärka balken via stämpling 2025-03-13.

Den drabbade medlemmen har hävdade att dessa skador på ytskikt är en konsekvens av föreningens bristande underhåll i form av val att inte grundförstärka.

Styrelsen har under 2026 beslutat via majoritetsbeslut att köpa in en juridisk utredning i frågan om ansvarsfördelning samt rådgivning till styrelsen i hur ärendet ska hanteras (Se bilagd uppdragsbeskrivning, kostnader och röstetal på sid. 14).

Tidslinje för undersökningar samt externt framtagna rapporter

Nedanstående uppgifter har sammanställts i en tidslinje utifrån den samlade dokumentationen i ärendet som ligger i styrelsens Dropbox.

- 2014-01-28 ZIZ AB; Att stoppa sättningarna ses inte som ett problem. Mer information och mer exakta mätningar föreslås.
- 2015-11-03 Geo markservice; Troligen är sättningen klar och rekommendationen är att åtgärda skador på byggnaden.
- 2017-10-08 Geo markservice; Det kan konstateras att sättningar har skett fram till idag. Fortsatta sättningar kan förekomma tills marken, speciellt under östra gaveln, har konsoliderats.
- 2017-10-11 ZIZ AB; E-post till ordföranden "En grundförstärkning är en kostsam historia, men man måste även värdera in att lägenheterna närmast gaveln inte går att sälja. Sannolikt gäller det hela husets lägenheter, kanske rent av hela föreningens! Upplyningsplikten vid en försäljning gör att lägenheterna, med all rätt, blir svårsålda."
- 2018-01-09 Bredablick; Rekommendation om att föreningen nu börjar titta på en grundomläggning för fastigheten på Bygatan 36
- 2019-04-26 Geo markservice; Huset har inte sjunkit något sedan förra mätningstillfället.
- 2019-06-26 Bredenberg Teknik AB; Rekommenderar två alternativ. Första är grundförstärkning som är kostsam. Det andra alternativet är "att successivt åtgärda uppkommande sprickor, springor och snedställningar vilket på kort sikt ger lägre kostnad, men inte ett fullgott åtgärdande av bostädernas marknadsmässiga värden."
- 2020-04-21 Geo markservice; Huset har inte sjunkit något sedan förra mätningstillfället.
- 2020-06-03 Bredenberg Teknik AB; ingen rörelse förekommit under ca 1 års tid bedöms mer omfattande åtgärd såsom grundförstärkning med pålning och liknande inte motiverad. Rekommenderar ny mätning om ca 1 år följt av definitivt beslut.
- 2022-10-28 Geo markservice; Konstaterar att fortsatt sättning förekommer. Som mest 33 mm på 5,5 å.
- 2023-09-11 Geo markservice; Begränsad rörelse om 6 mm som mest.
- 2024-09-13 Tyréns; Rekommendation om att grundförstärkning av byggnaden bör utföras.
- 2025-06-16 Geo markservice; Begränsad rörelse om 6 mm som mest med avslutande kommentar "Allt tyder på att underlaget är bristfälligt under hushörn NE"



Ärende: Johan erbjuds samma återställningspolicy, Inre och yttre skikt-principen, beslutade av styrelsen år 2020 annars får han stämma föreningen som han har hotat med tidigare.

Insändare: Minst en tiondel av medlemmarna

Beskrivning:

Minst en tiondel av föreningens medlemmar har begärt att extrastämman ska pröva frågan om Johan Edlund ska erbjudas återställning enligt en så kallad inre och yttre skikt-princip (Medlem ansvarar för ytterskikt och föreningen för underliggande skikt) i enlighet med vad som beslutades av styrelsen år 2020.

Bakgrunden är ett pågående ärende avseende misstänkta sättningsrelaterade skador i en lägenhet. Medlemmen hävdar att medlemmarnas underhållsansvar avseende ytterskikt inte ska gälla i enlighet med bostadsrättslagen då medlemmen anser att skadan kommer från bristande underhåll av underskikt från föreningens sida. I detta fall valet att inte utföra grundförstärkning av fastigheten efter inrådan av fackman.

I begäran anges att styrelsens beslut från 2020 bör tillämpas även i detta fall.

Frågan för stämman är om föreningen ska besluta att tillämpa 2020-års beslut i det aktuella ärendet.

Styrelsens svar:

Styrelseledamoten Johan Edlund har anmält jäv. Styrelseledamöterna Saeid Jafari och Ariana Husejinovic har inte deltagit i författandet av svaret.

Styrelseledamöterna Sabina Hussain, Ayoub El-Mimoune, Erik Runebjörk och Siew- Eng Phang konstaterar följande:

Ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsförening och bostadsrättshavare regleras i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Styrelsen har enligt lag, ansvar för den löpande förvaltningen och för att i varje enskilt fall bedöma ansvarsfördelning utifrån omständigheterna. Tidigare beslut kan utgöra vägledning, men varje ärende måste bedömas individuellt med hänsyn till skadans art, orsak och gällande rätt. Det är så styrelsen har arbetat och ämnar fortsätta arbeta. Styrelsen har därför valt att inhämta en oberoende juridisk bedömning av ansvarsfördelningen för att säkerställa en korrekt och rättssäker hantering innan slutligt ställningstagande görs. Det är normalt agerande för en styrelse precis som att styrelsen köper in expertutlåtanden och tjänster inom andra områden likt ekonomi eller byggnation. Att uppmana en medlem att stämma föreningen utan att först utreda det rättsliga läget ser vi som en stor ekonomisk risk för föreningen.

Styrelsen rekommenderar stämman att:

Styrelseledamöterna Sabina Hussain, Ayoub El-Mimoune, Erik Runebjörk och Siew- Eng Phang rekommendera stämman att:

- Att stämman inte beslutar i det enskilda ärendet, utan i stället överlåter åt styrelsen att med stöd av genomförd juridisk utredning, fatta beslut i ärendet i enlighet med gällande lagstiftning och stadgar.



Yttrande från Johan Edlund

Som medlem i föreningen bor jag i en lägenhet som har drabbats av fastigheten löpande rör sig i olika vinklar, en så kallad sättning. Att det inte är en vanlig sättning som uppstår över tid står klart givet att föreningen har valt att löpande mäta hur gavel rör sig sedan 2014. Till det har föreningen genomfört geotekniska utredningar av marken och inhämtat expertutlåtanden. Motsvarande insatser har inte utförts på andra fastigheter inom föreningen. En anledning till detta är att fastighetens gavel saknar en sula i grunden och att grundmaterialet har bedömts undermåligt vid undersökningar.

Styrelsen hade innan 2020 fått rekommendationer från experter om att genomföra grundförstärkning men valt att avvakta i förhoppning om att sättningen skulle avta av sig själv och spara föreningen kostnader. Under 2020 togs ett beslut om att gå ut med ett erbjudande till boende om viss återställning samtidigt som föreningen snart skulle ta ett definitivt beslut i frågan om sättningen. Jag har sedan tre år accepterat det erbjudandet utifrån att det ytskikt det då handlade om är samma som skadades initialt. Styrelsen har bekräftat de ska påbörja den återställningen i olika omgångar under tre års tid utan att någon åtgärd genomförts.

Sedan 2020 har det gjorts ytterligare tre mätningar. 2022 är det alla tecken på en fortsatt sättning. 2023 har det varit en begränsad rörelse och 2025 har det återigen varit en begränsad rörelse med påpekandet om att "Allt tyder på att underlaget är bristfälligt under hushörn NE". Till detta har styrelsen återigen fått in en rekommendation om att grundförstärka under 2024.

Jag kan som medlem inte besluta om hur föreningen gör avseende grundförstärkning eller inte. Jag har dock bedömt att sedan sättningsproblematiken blivit känd för styrelsen så är grunden en underhållsfråga för fastigheten. Skulle vidare skador uppkomma till följd av sättning är det därmed kopplat till styrelsens val att inte agera för att åtgärda underliggande problem. Skadorna på medlemmarnas ytterskikt är därmed en följd av föreningens vållande, i detta fall val att inte agera. Enligt bostadsrättslagen har en bostadsrättshavaren rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida. Jag har fått nya skador sedan 2020 och de faller i mina ögon på föreningen att återställa. Det handlar bland annat om skador på underskikt i golv som inte åtgärdats på över ett år.

Frågan om vilka åtgärder som ska vidtas anser jag inte vara en lämplig fråga för en stämma att besluta om. Jag har inte begärt mer än vad jag anser att lagen säger och stämman skulle i så fall antingen besluta om det som är lagstadgat och därmed inte behöver stämmobeslut eller sätta föreningen i en juridisk svår situation. En bättre lösning är att låta styrelsen hanterat i frågan i samråd med juridiks expertis och andra sakkunniga.



Ärende: Johan agerande i styrelsen är inte förenligt med föreningen ekonomiska intresse och han ska avgå med omedelbar verkan

Insändare: Minst en tiondel av medlemmarna

Beskrivning:

Frågan för stämman är att besluta om huruvida Johan Edlund ska entledigas som styrelseledamot.

Styrelsens svar:

Styrelseledamoten Johan Edlund har anmält jäv. Styrelseledamöterna Saeid Jafari och Ariana Husejnovic har inte deltagit i författandet av svaret.

Styrelseledamöterna Sabina Hussain, Ayoub El-Mimoune, Erik Runebjörk och Siew- Eng Phang konstaterar följande:

Johan Edlund valdes enhälligt av styrelsen till ordförande efter föregående års årsstämma. Under perioden fram till idag har förklarat sig jävig en i fråga om sättningsrelaterade skador i hans lägenhet och han har även förklarat sig jävig avseende eventuellt arbete med grundförstärkningen av gaveln på bygatan 36 på grund av delikatesskäl. I övriga ärenden har Johan Edlund hanterat ordförandeskapet med professionalitet även om de interna diskussionerna ibland har varit hårda och han löpande har utsatts från stark personlig kritik från en styrelsemedlem. I de ekonomiska frågor som föreningen har hanterat under Johan Edlunds ordförandeskap har besluten tagits i enighet eller med en bred majoritet.

Majoriteten i styrelsen kan inte se hur Johan Edlunds agerande på något sätt skulle vara oförenligt med föreningens ekonomiska intressen och har ett fortsatt förtroende för honom i hans roll som ordförande.

Styrelsen rekommenderar stämman att:

Styrelseledamöterna Sabina Hussain, Ayoub El-Mimoune, Erik Runebjörk och Siew- Eng Phang rekommenderar stämman att:

- Stämman ska avslå frågan om Johan Edlunds entledigande som styrelseledamot.



Yttrande från Johan Edlund

Jag ser fram emot att frågan om förtroende för styrelseledamöter prövas när så medlemmarna begär det.

I mitt arbete i föreningen som ordförande har jag fokuserat på att få en god samverkan och transparens mellan boende, styrelse och förvaltarorganisation. Med det som utgångspunkt har jag bland annat ordnat informationskvällar för möte mellan boende och styrelsen i olika frågor för att skapa samförstånd och närhet.

Jag har även arbetat för att vi ska vara ödmjuka inför att de uppgifter vi har och inte tro att vi är experter på alla frågor som landar på styrelsens bord. Det betyder att vi ska vara öppna för att avropa expertkunskap när så behövs för att vi ska vara trygga i att vi gör rätt ifrån oss gentemot boende oavsett om det handlar om hyresgäster eller medlemmar. Ibland betyder det att föreningen måste ta en kostnad för underhåll eller reparationer i stället för att tvista med boende. Det är, i mina ögon, inte ett hot mot föreningens ekonomiska intresse utan en förutsättning för en långsiktigt god ekonomi inom föreningen.

Som medlem har jag drivit frågor om ansvarsgränser mellan medlem och förening där jag anser att föreningen har gjort felaktiga bedömningar utifrån lag. Den bedömningen om ansvarsgräns har jag även som ordförande i det fall en motsvarande fråga skulle komma kopplad till en annan medlem.

Sammantaget delar jag inte bilden av att mitt agerande i styrelsen skulle gå emot föreningens intresse. Jag vill påstå att de beslut som tagits under mitt ordförandeskap med bäring på föreningens ekonomi har tagits i bred enighet inom styrelsen och med föreningens och dess medlemmars bästa för ögonen.



Ärende: Sabinas agerande i styrelsen är inte förenligt med föreningens ekonomiska intresse och hon ska avgå med omedelbar verkan

Insändare: Minst en tiondel av medlemmarna

Beskrivning:

Frågan för stämman är att besluta om huruvida Sabina Hussain ska entledigas som styrelseledamot.

Styrelsens svar:

Styrelseledamoten Sabina Hussain har anmält jäv. Styrelseledamöterna Saeid Jafari och Ariana Husejinovic har inte deltagit i författandet av svaret.

Styrelseledamöterna Johan Edlund, Ayoub El-Mimoune, Erik Runebjörk och Siew- Eng Phang konstaterar följande

Sabina Hussain valdes enhälligt av styrelsen till vice ordförande efter föregående års årsstämma. Under perioden fram till idag har hon agerat i egenskap som ordförande i ett ärende där ordinarie ordföranden har varit jävig. Sabina Hussain har hanterat ärendet med professionalitet även om de interna diskussionerna har varit hårda och hon har utsatts från stark personlig kritik från en styrelsemedlem. Hon har lett styrelsen genom flera möten och voteringar där majoriteten har valt att föreningen ska köpa in juridisk sakkunskap från föreningens förvaltare i en komplex fråga. Det uppdrag som är ställt till förvaltaren är formulerat utifrån saken och medlemmens anspråk men allmänt hållet för att kunna ge styrelsen en bredare vägledning i liknande fall framöver.

Majoriteten i styrelsen kan inte se hur Sabina Hussains agerande på något sätt skulle vara oförenligt med föreningens ekonomiska intressen och har ett fortsatt förtroende för henne i hennes roll som vice ordförande.

Styrelsen rekommenderar stämman att:

Styrelseledamöterna Johan Edlund, Ayoub El-Mimoune, Erik Runebjörk och Siew- Eng Phang rekommenderar stämman att:

- Stämman ska avslå frågan om Sabina Hussains entledigande som styrelseledamot.



Yttrande från Sabina Hussain

Jag välkomnar att stämman prövar förtroendefrågan, då det är en central del av vår medlemsdemokrati. Under hela min tid i styrelsen har jag agerat i god tro, med bostadsrättslagen och föreningens stadgar som min självklara grund.

Som styrelseledamot har man ett stort ansvar, men inte alltid specialistkompetens inom alla områden som behöver hanteras, exempelvis juridik. Det är därför självklart för mig att vi alltid måste utreda när vi är osäkra och, i detta fall, klargöra vad lagen faktiskt säger innan vi fattar beslut i ett komplext ärende som detta. Mitt mål har hela tiden varit att säkerställa att föreningen inte fattar felaktiga eller kostsamma beslut som kan skapa problem i framtiden.

Det är viktigt att poängtera att styrelsen har fattat ett gemensamt majoritetsbeslut om att inhämta juridisk expertis. Det är precis så ett ansvarsfullt styrelsearbete fungerar – man fattar demokratiska beslut och tar in stöd när det behövs för att skydda föreningen och dess medlemmar.

Mitt fokus har varit att garantera en rättssäker process där vi inte gissar oss fram. Jag har inget personligt eller ekonomiskt intresse i frågan och har ingen vinning i vad utredningen faktiskt visar, oavsett om slutsatsen blir att vi tillämpar tidigare beslutad återställningspolicy (inre och yttre skiktprincipen) eller inte. Mitt engagemang i styrelsen har utgått från föreningens bästa och att vi följer gällande regler. Jag överlämnar nu till stämman att bedöma mitt fortsatta förtroende.



Ärende: Entledigande av Saeid Jafari som styrelseledamot.

Insändare: Styrelsen har beslutat att hänskjuta åt stämman att besluta i ärenden

Beskrivning:

Frågan för stämman är att besluta om huruvida Saeid Jafari ska entledigas som styrelseledamot.

Styrelsens svar:

Styrelseledamöterna Saeid Jafari och Ariana Husejnovic har inte deltagit i författandet av svaret.

Styrelseledamöterna Johan Edlund, Sabina Hussain, Ayoub El-Mimoune, Erik Runebjörk och Siew-Eng Phang konstaterar följande:

Saeid Jafari har under lång tid använt ett anklagande och aggressivt språkbruk i konversationen med framför allt ordföranden och viceordföranden men även övriga inom styrelsen. Det senaste året har beteendet eskalerat vilket skapat arbetsmiljöproblem och tar fokus från andra uppgifter inom föreningen. Det har bland annat fått konsekvensen att flera styrelsemedlemmar uppger att de drar sig för att läsa styrelsemejl då tonen och språkbruket är obehagligt att läsa.

Saeid Jafari har svårt att acceptera majoritetsbeslut inom styrelsen när han tillhör minoriteten. Att vi i styrelsen kan tycka olika i sakfrågor är en styrka för föreningen då frågorna diskuteras från olika håll. Det blir dock ett problem när en enskild ledamot aktivt förhalar frågor där det finns en majoritet och konstant motarbetar genomförandet av det han är emot.

Saeid Jafari har uppvisat bristande omdöme i sin roll som styrelseledamot när han på Facebook har medvetet lämnat flera felaktiga faktauppgifter till medlemmarna i Facebookgruppen avseende enskilda ärenden i föreningen. Bland annat skriver han i inlägget från 4 februari att:

”Hon [Sabina Hussain] har också försökt att anlita Jurister från Nabo på er medlemmars bekostnad för att enbart förmedla mellan enbart Johan [Edlund] och föreningen som är verkligen diskriminerade mot andra drabbade boende i föreningen som [Medlem] som har samma problem som Johan samt och det tidigare ärendet som behandlats en beslutet 2020.”

När han skrev detta på Facebook hade han redan läst förslaget till uppdragsbeskrivning till Nabo via e-post. Uppdragsbeskrivningen handlade uppenbarligen inte om att ”enbart förmedla mellan enbart Johan [Edlund] och föreningen”. Det var då även känt för Saeid hur många timmar som uppdraget skulle ta att utföra samt timarvode. Trots detta uppgav han att kostnaden för medlemmarna kommer ”att bli 50 till 100 tusen kronor”. Uppdraget landade på motsvarande 23 200 kr exklusive moms. Det vill säga hälften av den lägsta kostnaden som han uppgav. Till detta ska det nämnas att när han skriver att en ledamot har försökt att anlita jurister så är verkligheten att en majoritet i styrelsen har beslutat om detta.

Styrelsen rekommenderar stämman att:

Styrelseledamöterna Johan Edlund, Sabina Hussain, Ayoub El-Mimoune, Erik Runebjörk och Siew-Eng Phang rekommenderar stämman att:

- Bifall förslaget om att entlediga Saeid Jafari som styrelseledamot.



Föreningens uppdrag till Nabo avseende juridiskt stöd

Styrelsen har fattat beslut om att inhämta en neutral och saklig juridisk bedömning i syfte att säkerställa korrekt och rättssäker hantering enligt bostadsrättslagen, föreningens stadgar och gällande praxis.

Bakgrund till uppdraget

En bostadsrättslavare (nedan kallad "medlemmen") har under 2025 felanmält skador i sin lägenhet, belägen på Bygatan 36. Medlemmen har bland annat anfört följande:

- Sprickbildningar i väggar och underskikt i sovrurn, hall samt vardagsrum.
- Ojämheter och skador i underliggande golvkonstruktion, inklusive i kök och vardagsrum.
- Behov av rivning och återställning av golv och socklar i delar av lägenheten.
- Justering av innerdörrar till följd av förändrad golvhöjd.

Medlemmen har gjort gällande att skadorna är hänförliga till sättningar i byggnaden och har hänvisat till tekniskt utlåtande där rekommendationer om grundförstärkning eller andra åtgärder framförts.

Enligt medlemmens bedömning bär föreningen ansvar för skadorna, då dessa enligt honom är hänförliga till byggnadens grund eller bärande konstruktion och att rekommenderade åtgärder inte vidtagits i tillräcklig tid.

Styrelsen har inte tagit ställning i ansvarsfördelningsfrågan och önskar genom detta uppdrag få juridisk vägledning inför fortsatt handläggning.

Styrelsen kan vid behov tillhandahålla tekniska utlåtanden, besiktningsprotokoll samt medlemmens skriftliga anspråk och relevant korrespondens.

Uppdragets omfattning

Styrelsen önskar att Nabo bistår med en skriftlig juridisk bedömning av följande frågor:

1. Hur ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsförening och bostadsrättslavare ska bedömas vid misstänkta sättningsrelaterade skador, särskilt avseende:
 - grund, stomme och bärande konstruktioner,
 - underliggande golvkonstruktioner,
 - ytskikt, dörrar och inredning.
2. Hur bostadsrättslagen, föreningens stadgar samt relevant rättspraxis normalt tillämpas i liknande situationer.
3. I vilken utsträckning rekommendationer från sakkunniga (t.ex. tekniska utlåtanden) kan påverka bedömningen av föreningens ansvar eller handlingsplikt.
4. Bedömning av bevisbörda samt eventuell utrednings- eller åtgärdsplikt för föreningen i nuläget.
5. En övergripande genomgång av vilka handlingsalternativ som normalt står till buds för en bostadsrättsförening i liknande situationer, utifrån gällande regelverk och praxis, i syfte att ge styrelsen ett tydligt beslutsunderlag för fortsatt hantering.



Avgränsning

Uppdraget avser inte partsföreträdande, tvist eller processförberedelse.

Nabo ombeds inta en självständig, objektiv och rådgivande roll gentemot styrelsen.

Leverans

- Skriftlig sammanställning med juridisk analys och slutsatser.
 - Gärna med tydlig struktur och sammanfattande rekommendation.
-

Offerten från Nabo innebar en kostnadsram om 8 timmars arbete (2900 kr/h), motsvarande 23 200 kr exklusive moms. Utredningen beräknades kunna levereras inom cirka 8–10 dagar från beställning.

2026-02-15 Beslutade styrelsen att godta offerten med följande röstetal:

4 röster för uppdraget (Sabina Hussain, Ayoub El-Mimoune, Erik Runebjörk och Siew- Eng Phang)

2 avstod från att rösta (Ariana Husejnovic och Saeid Jafari)

Johan Edlund har förklarat sig jävig och varken deltagit i beslutet eller handläggningen.



Information om sättningar Bygatan 36

Att: [REDACTED], Bygatan 36, lgh 1001
[REDACTED], Bygatan 36, lgh 1101
[REDACTED], Bygatan 36, lgh 1201

Styrelsen för brf Takten beklagar ödmjuk ännu en gång till att ni drabbats av sättningar på gavelnsida av Bygatan 36. Sättningsfrågan är en väldigt komplex och svår knäckt fråga som styrelsen arbetat med i olika former under flera år. Ni alla drabbade är välbekanta med problematiken då ni i olika omgångar och tider suttit i styrelsen och jobbat med problemet.

Sättningsfrågan har stått högst på agendan på varje styrelsemöte. Styrelsen och förvaltningen har jobbat med och attackerat frågan från olika vinklar för att hitta en fruktbar och långsiktig lösning som blir bra för både er boende och fastigheten som vi alla i föreningen äger tillsammans. Vad styrelsen gjort redovisas här nedan:

1. Styrelsen har med hjälp av en fastighetsadvokat tittat på möjligheten att driva en tvist mot SEOM som utgjorde grävningarna utanför fastigheten. Bedömningen är att sannolikheten är minimal eller obefintlig att lyckas med en fällande dom.
2. Styrelsen har inhämtat offerter för olika lösningar bl.a. grundförstärkning så som injektering av geopolymer djupt i marken för att motverka sättningen. Uttalande från experter och även offert inlämnare meddelat att ingen utav lösningarna ger garanterad effekt. Grundförstärkningen kan till och med förvärra sättningen initialt och till och med orsaka sättningar i andra sidan huset vilket innebär att välja mellan pest och kolera.
3. Styrelsen har gjort löpande sättningsmätningar och grundvattenmätningar för att förstå markens beteende och hitta en lösning som lämpar sig bäst. Kontrollerna har visat att sättningen är störst på hörnan bakom huset, dvs. kökssidan.

En kompletterande sättningsmätning utfördes 2020-04-21 av geo Service AB. Mätningen redovisar följande resultat:

Huset har inte sjunkit något sedan förra mättillfället 2019-04-24. Endast någon mindre rörelse inom mätosäkerheten har förekommit. Sprickan i grunden vid punkt D (framför vardagsrummet) var 2017-10-04 3 mm, 2018-10-01 5 mm, 2019-04-26 3mm och nu 2020-04-21 4 mm. Grundvattenröret utanför östra gaveln mättes och var torrt.



Detta innebär att sättningen stannat upp sedan drygt ett år tillbaka. Detta är en stor lättnad och glad nyhet som styrelsen vill dela med er berörda.

4. Styrelsen har anlitat en geotekniker som är specialist inom bygg och geokonstruktion som studerat fastigheten okulärt och utifrån sättningsmätningar, grundvattenmätningar och händelser som varit. Utifrån resultatet från senaste sättningsmätningen är rekommendationen följande:

Eftersom ingen rörelse förekommit under ca 1 års tid bedöms mer omfattande åtgärder såsom grundförstärkning med pålning och liknande inte motiverad. Lagning av sprickor och andra skador kan istället utföras utan att grundläggningen ändras. För att man ska vara helt säker på att fortsatta rörelser inte förekommer rekommenderas dock att ytterligare en mätning utförs om ca 1 års tid, varefter definitivt beslut om åtgärder tas.

5. Styrelsen med hjälp av advokaten fortsätter att jobba vidare med att pröva möjligheten att få ersättning för uppkomna skador i fastigheten och inne hos boende. Advokatens arbete har ännu inte gett resultat men arbetet fortgår.

Vi alla är mycket väl medvetna om att husen på brf Takten är byggda på 60-talet och sättningsproblematik är ganska vanlig. Det har kommit till styrelsen kännedom att även andra hus är drabbade av sättningar men inte i samma utsträckning som Bygatan 36. Boende har nästan liknande problem så som lutande golv, svårt att stänga vissa dörrar och skrynkliga tapeter mm.

Styrelsens beslut

Utifrån redovisade resultat ovan och rekommendationen från geoteknikern har styrelsen beslutat att tills vidare avvakta med att vidta några åtgärder för fastighetsgrunden. Styrelsens avsikt är däremot att beställa en ny sättningskontroll i april 2021. Styrelsen beslutar vidare att låta ni boende få välja om skadorna inne i respektive lägenhet ska repareras nu eller avvaktas med tills en sättningskontroll görs. Våra rekommendationer är att avvakta med reparation tills en ny mätning är gjord.

Vill ni däremot gå vidare med reparation och inte vänta tills sättningsmätningen är gjord ber styrelsen er att lägga en felanmälan till förvaltaren Renew senast den 31 oktober. Föreningen utgår ifrån ytskikt principen. Med det menas att föreningen ansvarar för det inre skiktet, d.v.s. underliggande arbete, putsa väggar och sprickor, spackla golv och etc. och bostadsrättsshavaren ansvarar för det ytskiktet t.ex. kakelsättning, målning, tapetsering, matläggning o.s.v.

Styrelsen tackar för ert tålamod och önskar er en härlig höst.



FULLMAKT

På föreningsstämma har varje medlem en röst.
Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.
Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.
Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Ett ombud får företräda högst två medlemmar

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort: _____ Datum: _____

Fullmakt för: _____

Att företräda bostadsrättshavaren: _____

Lägenhetsnummer: _____ i Bostadsrättsföreningen Takten

Bostadsrättshavarens underskrift:

Namnförtydligande: _____