

allt om

Pris: 50 kr

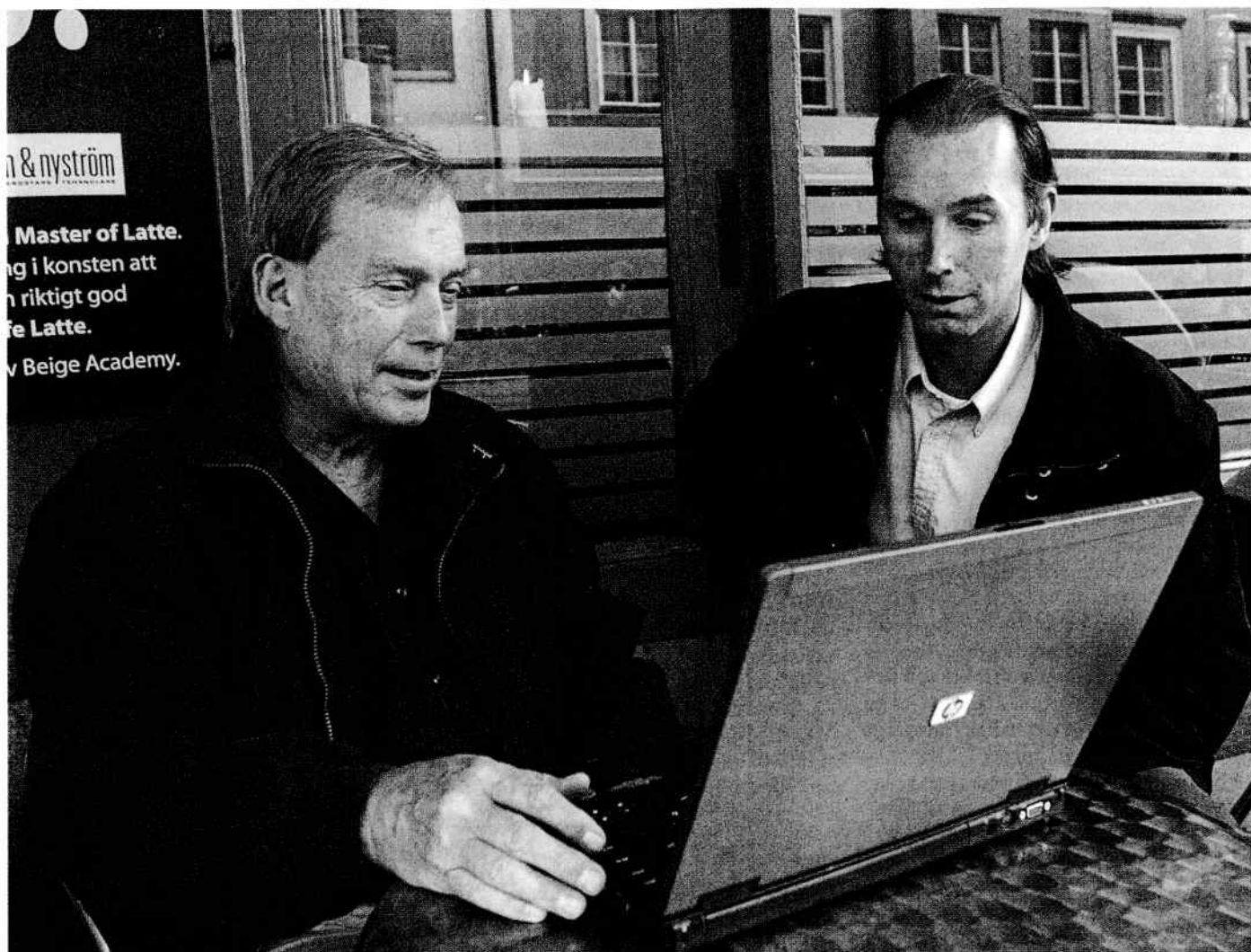
BOSTADSRÄTT

STYRELSEHANDBOKEN V 2008/09

**UNIK LISTA
"SUPERJURISTERNA"**

**STÄRK
FÖRENINGEN
MED
KAPITALTILLSKOTT**

**Styrelsearbetets grunder
Att renovera & bygga om
Rättsfall
NYHETER**



Fastighetsexperterna Lars Eikner (t.v.), från teknikföretaget Ramböll (tidigare Scandiakonsult) och Peter Palm, Fastitia, anser att det går att sänka kostnaderna för de flesta bostadsrättsföreningar, ibland till och med i samband med en ombyggnation. Ett tips är också att upprätta en fastighetsbok där alla fakta om utförda och kommande renoveringar förs in. Boken ska hållas öppen för alla, och blir ett utmärkt hjälpmedel för nya styrelser i framtiden.

Konsulternas råd inför renoveringen - del I

Text: OSMO VATANEN Foto: MAARIT MÄKELÄ

Skaffa en riktigt bra och kompetent arbetsledning, tillsätt fastighetsansvariga och utbilda styrelsen i frågor om upphandling och ombyggnad. Det finns stora pengar att vinna!

Bostadsrättsföreningar råkar ofta ut för entreprenörer, som passar på att sköta sig så gott det går när de stöter på okunniga, sömniga och naiva föreningar som tror gott om allt och alla.

Dessutom uppkommer alltid överraskningar i både stora och små byggprojekt. Ritningarna motsvarar kanske inte alltid verkligheten, särskilt gamla byggnader har en märklig förmåga att ordna konstruktionstekniska bakåll, fel görs i planeringen, det behövs mer och annorlunda material än man tänkt sig osv.

Möjligheterna är otaliga. Det går inte helt att gardera sig, men man kan göra mer än

man tror! Brf Korpen, som vi berättade om i vår inledande artikel, gick in för att lära sig hur marknaden fungerar och vann massor på det – både erfarenhet och pengar.

En konflikt med entreprenören Sundvalls Bygg gick att lösa tack vare en inhyrd expert som synade företagets göranden och låtanden:

- Vi hyrde in besiktningsmannen **Hans Severinson**. Någon månad senare fick vi

RENOVERA & BYGGA OM

en bra förlikning med byggföretaget, konstaterar **Marianne Lönnqvist**, ordförande i Brf Korpen.

Deras sätt att agera rimmar helt med vad andra experter säger:

- Anlita helst specialister i samband med besiktning, ombyggnationer och underhållsåtgärder. Det är ganska komplicerat att genomföra detta på egen hand och det finns många fallgropar, så det lönar sig alltid. Bara på tydlig och korrekt dokumentation/handlingar kan man spara upp till 30 procent av kontraktssumman.

Ansvarsfördelning

Besparingen uppnås dels genom att entreprenören vet exakt vad som ska göras och kan planera uppdraget i detalj utan större störningar, dels minskar de så kallade oförutsedda tilläggskostnaderna betydligt,

- När man anlitar konsulter är det mycket viktigt att man som beställare vet vilket ansvar som vilar på en själv respektive konsulten vid fel i uppdraget. Har t.ex. konsulten rätt försäkring, är den betald och finns F-skattsedel? säger **Peter Palm** från Fastitia Affärs- och tjänsteutveckling och **Lars Eikner** från Ramböll AB.

Båda vet vad de talar om. Peter Palm har gått på djupet med hur föreningar hanterar sin ekonomi och administrativa förvaltning

och Lars Eikner anlitas titt som tätt av föreningar och andra fastighetsägare som konsult, expert och byggleddare.

Det lönar sig inte att snåla med småpengarna.

Eikner snabbräknar på ett nyligen avslutat större projekt – hans insats kostade cirka 5 procent av totalsumman, men sparade troligen in betydligt mer åt uppdragsgivaren.

- Föreningen bör också utse åtminstone ett par egna fastighetsansvariga, som följer projektet hela tiden. De lär sig också under resan och de garanterar en kontinuitet, påpekar Lars Eikner.

Husbesiktning

Det kan finnas en inventering av huset, t.ex. när fastigheten såldes till föreningen, men Lars Eikner rekommenderar regelbundna genomgångar minst vart tredje eller femte år beroende på husets ålder.

- Vi arbetar alltid i team när vi besiktigar fastigheter med olika experter på bygg, el och VVS m.m. Det är inte vanligt att all denna kunskap finns hos en och samma person, säger Eikner.

-Det handlar inte bara om att något kan ha förbisetts eller förbigåtts medvetet, utan också om att bedömningsgrunderna ändras med tiden och att det kommer nya myndighetspåbud och miljökrav. När man hittar

något, kan man lägga in det i planeringen och budgetera för det. Dessutom måste ofta vissa åtgärder genomföras innan man kan ta itu med nästa.

- Som konsult kan jag skapa klara regler och bortse från enskilda medlemmars personliga intressen. En av föreningen anlita expert har förmågan att se till helheten, till föreningens och fastighetens bästa. Och dessutom kunna ta stötarna om medlemmar och styrelseledamöter har olika synsätt. Oftast brukar det gå att komma överens, då det mest handlar om oro. Oron bygger främst på osäkerhet och brist på sakkunskap i den aktuella frågan, säger Eikner.

Pengarna

Det faktum att allt hänger samman gäller även för finansieringen.

- Finansiering handlar om hur föreningen hanterar sin hela ekonomi. Från den minsta posten till den största och gäller både kostnader och intäkter. Har man gått igenom hela verksamheten i jakt efter kostnadseffektiviseringar och intäktsökningar, kan det leda till att man i samband med en ombyggnation rent av kan sänka årsavgifterna.

- Det gör att investeringar helt eller delvis kan finansieras av den löpande verksamheten i stället för med höjda årsavgifter.



▷ Innan man påbörjar ett projekt kan det därför vara klokt att börja med att gå igenom föreningens verksamhet. Vi har utvecklat ett särskilt verktyg för detta ändamål där vi tillsammans med styrelsen går igenom verksamheten från A till Ö, säger Peter Palm.

- Vi håller oss hela tiden uppdaterade på de olika statliga stöd och subventioner man som fastighetsägare kan söka, säger Lars Eikner.

Dessutom ska alla åtgärder kopplas till en långsiktig underhållsplan, vilket många föreningar inte har eller håller uppdaterad. Sen ska man inte glömma att presentera allt översiktligt, enkelt och klart för föreningsgarna för att förankra alla åtgärder bland

Ett nyligen genomfört exempel är Brf Marskalken i Solna, där föreningen kunde skära bort 400.000 kr i onödiga kostnader trots att man själva var närmast tvärsäkra på att det inte skulle gå.

- Finansieringen ska också hänga samman med åtgärdens tekniska livslängd. Om taket har en livslängd på ett visst antal år, bör ett eventuellt lån taget för detta ändamål vara avbetalat när livslängden löper ut och det är dags för nytt tak. Så bör man tänka i samtliga fall. Man ska inte heller glömma räntekostnaderna, som fluktuerar hela tiden, gå igenom situationen årligen och justera därefter.

Fastighetsbok

som för rostfritt stål! Med tanke på de otaliga möjligheter som finns för missförstånd och misstag ska alla avtal och kontrakt gås igenom personligen med den entreprenör man valt.

-Har man gjort det är det mycket svårare att gå tillbaka på något som man sagt personligen inför vittnen, säger Lars Eikner.

Föreningen kan sen gardera sig för ovälkomna och överraskande utgifter genom att t ex fondera en summa på t ex fem procent över entreprenadsumman och komma överens med entreprenören om hur mycket extraarbeten kostar.

Ett annat tips:

Försök även att planera ombyggnationer



medlemmarna.

- Man kan också kolla om man har andra finansieringskällor än de vanliga, t ex byggrätter som inte utnyttjats eller lägenheter eller lokaler som kan säljas eller byggas om, understryker Peter Palm.

Kunde sänka

Det gäller även att flytta fokuseringen från själva investeringens kostnad till kostnaden för fastighetens underhåll, då underhållskostnaden vid fel material eller konstruktionsval, ofta kraftigt överstiger investeringens merkostnad för bra kvalitetsval.

-Den hänger också samman med hur föreningen i stort hanterar sin ekonomi. Har man gått igenom hela förvaltningen, kan det leda till att man kan sänka avgifterna och få förmånligare lån eller kansli dela upp jobbet i etapper, som kan finansieras löpande. Innan man påbörjar ett projekt kan det därför vara klokt att gå igenom hela föreningens göranden och låtanden, förklarar Peter Palm.

Peter Palm rekommenderar också upprättandet av en så kallad fastighetsbok: -I den ska allt föras in; när något gjorts, vad som gjorts, vem som stod för det, material, konstruktion och kostnader etc. Det bör även finnas med ett avsnitt om vilka aktiviteter som planeras för de närmaste 5 åren. Den ska hållas offentlig och garantera en kontinuitet och en möjlighet för kommande styrelser, medlemmar/köpare och mäklare att veta vad som skett i fastigheten över tiden. Är föreningens dokumentation tillgänglig för alla intressenter och komplett, så minskar även styrelsens arbete med att ständigt besvara återkommande frågeställningar inom området från olika intressenter.

Plåt blev plast

Lars Eikner minns ett fall då en förening specificerat rostfria hänggrännor. När det blev inspektionsdags visade sig rännorna vara av plast.

- Men plast rostas ju inte, sa den fräcke entreprenören, som hade fakturerat åtgärden

till tider då inte byggkonjunktoren är som hetast. Det kan leda till högre priser och sämre kvalitet genom att byggföretagen då ofta har brist på personal och kan komma att ta in underentreprenörer som de aldrig annars skulle samarbeta med.

Så var inte blyga utan kontakta andra föreningar och hör om de kan rekommendera något företag i samband med att ni ska renovera er fastighet.

Långvarigt

- Och till sist – snåla inte med att skaffa rätt sakkunskaper inför ett underhålls, ombyggnads eller investeringsprojekt, säger Peter Palm.

- Tänk också på att fastigheten ska hålla länge och under denna tid ha så låga underhållskostnader som möjligt.

- Detta är oftast inte möjligt om man hela tiden låter billigaste materialet/konstruktionslösningen segra vid upphandlingar. Det tjänar bara de som inom kort tänker flytta ifrån föreningen på! ■