

Nu försvinner hämtavgiften för

KÄLLSORTERAT

Regeringen fattade i somras beslut om nya regler för återvinning. Syftet är att det ska bli enklare för alla att källsortera. Till år 2025 är målet att det ska finnas insamling vid alla fastigheter, bostads- eller kvarterarna. Något tvång att fastighetsägare och bostadsrättsföreningar ska erbjuda utrymmen för källsortering finns dock inte – men utrymme ska finnas där det är möjligt.

HUSHÅLLEN I SVERIGE har enligt miljöbalken skyldighet att sortera ut och lämna avfall till de olika insamlingssystem som finns. Kommunerna har i sin tur skyldighet att ta hand om hushållsavfallet, sådant vi slänger i soppåsen under diskbänken samt matavfall. Utöver det har producenterna av olika varor och produkter, ansvaret att ta hand om de emballage som varorna är förpackade i, det vill säga plast, kartonger, metallburkar med mera, och även returpapper. Uppdraget att samla in detta har de gett till Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI.

Det beslut regeringen nu har fattat innebär att förordningarna om producentansvar ändras så att kraven på producenterna skärps när det gäller att samla in förpackningar och returpapper utan extra avgifter. Producenterna får ett tydligare fysiskt och ekonomiskt ansvar för insamlingen. Förordningarna ändras också så att insamling vid bostadsfastigheter blir norm. Tanken är att det ska leda till enklare och mer tillgänglig insamling för hushållen. Utbyggnaden ska ske stegvis så att 60 procent av hushållens förpackningsavfall från år 2021 ska transporteras bort från bostadsfastigheter och till 100 procent från år 2025.

De fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som i dag vill erbjuda insamling nära fastigheten har fått betala extra för den hämtningen. På förpackade varor finns en så kallad förpackningsavgift. Den finansierar den insamling som genomförs av FTI. Troligt är att denna avgift nu kommer att höjas.

FASTIGHETSÄGARE OCH bostadsrättsföreningar däremot slipper de avgifter som tas ut



Illustration: ROBERT HILMERSSON

för hämtningen vid de fastighetsnära insamlingarna, men helt utan kostnad blir ändå inte källsorteringen. Någon ersättning för de utrymmen som fastighetsägare erbjuder, och kommer att ställa i ordning framöver, finns inte i regeringens förslag till ändrade regler. Till det ska läggas kostnaden för kärll, kärllrengöring, städning och även i vissa fall eftersortering av avfallet innan hämtning. Samtidigt kan bostadsrättsföreningen spara lite pengar på att det avfall som medlemmarna slänger i soppåsarna blir mindre. Detta genom att mindre eller färre kärll med avfall går till förbränning.

Regeringen konstaterar att det inte är möjligt att tvinga fastighetsägare och bostadsrättsföreningar att iordningställa utrymmen för utökad källsortering, exempelvis för plast, papper och glas. Samtidigt sägs att det ska vara möjligt att samla in och transportera bort källsorterat avfall nära

fastigheten om det inte är olämpligt med hänsyn till fastighetens utformning eller belägenhet, trafiksäkerhet eller andra omständigheter. Det är inte specificerat under vilka omständigheter det kan anses oskäligt.

SAMTIDIGT MED BESLUTET om nya regler för återvinning ger också regeringen i uppdrag åt Naturvårdsverket att i efterhand – år 2021 – analysera om det nya systemet leder till miljönytta eller inte. I det ingår också att redovisa hur kostnaderna för utbyggnaden av fastighetsnära insamling påverkat samhället i stort.

Regeringen ställer även krav på kommunerna att senast den 1 januari 2021 kunna erbjuda separat insamling av matavfall för hushållen. De ska även fortsättningsvis kunna ta emot avfall vid återvinningscentraler. De nya reglerna träder i kraft den 1 januari 2019.

FAKTA

Totalt 649 000 ton förpackningar och tidningar lämnades till återvinning förra året, vilket motsvarar 64 kilo per person.

Förpackningar av (kg)	GLAS	PAPPER	PLAST	METALL	TIDNINGAR
2017	21,1	13,2	6,5	1,6	21,7



Ta hjälp att handla upp och avtala



Bostadsrättsföreningen har planerat och förberett för start av sitt byggprojekt. Alla beslut är på plats och de tillstånd som behövs har getts. Projektet har fått grönt ljus. Hur går föreningen vidare? Här fortsätter Bostadsrätterna Direkts projektskola som startade i nr 9, 2018.

GENOM ATT LÄGGA mycket tid på de förhållandevis billiga delarna av projektet som planering, projektering och upphandling minskar risken för kostsamma ändringar och överraskningar under genomförandefasen – själva utförandet.

1

Ta fortsatt hjälp eller inte?

Nu ställs föreningen återigen inför frågan om vem som ska göra vad och i vilken utsträckning. Finns kompetensen inom föreningen och personen dessutom har den tid som krävs är det förstås bra. Men det är ganska ovanligt. Om föreningen i tidigare skede tagit hjälp av en konsult bör styrelsen överväga om denne kan vara behjälplig även fortsättningsvis.

Det kan också vara den person, om annan än konsulten, som gör förbesiktningen, som vi rekommenderar för att avgöra omfattningen av arbetet, som även kan hjälpa föreningen i upphandlingsfasen. Kanske bör denna person vara med hela vägen genom projektet?

2

Entreprenadformen styr vilket avtal som ska följas

Fundera kring var ansvaret för projekteringen ska ligga. Utgår ni ifrån att ni som byggherre och beställare projekterar själva, med eller utan en specialiserad konsult, och att en upphandlad entreprenör enbart ska utföra exempelvis fasadrenoveringen? Eller är tanken att entreprenören ska ha projekteringsansvaret?

Om ni som beställare projekterar och entreprenören ska bygga utifrån era ritningar och beskrivningar blir det vad man kallar en utförandeentreprenad. Då bör ni välja det avtal som kallas AB 04 som standardavtal. Låter ni istället entreprenören både projektera och utföra arbetet blir det en totalentreprenad och då ska ABT 06 användas som standardavtal.

I det senare fallet ger ni som beställare en översiktlig kravspecifikation med funktionskrav, egenskaper och tänkt användning av slutprodukten som entreprenören sedan projekterar utifrån, säger David Sjöqvist, Bostadsrätternas styrelserådgivare i teknikfrågor.

Totalentreprenadformen är också den som David Sjöqvist rekommenderar, även om föreningen har anlitat en konsult. Föreningen får visserligen mindre kontroll över detaljutformningen men lägger ett större ansvar på entreprenören och tar därmed en mindre risk.

Läs mer om de olika entreprenadformerna, avtalen och förkortningarna för olika avtalsdelar här intill.

3

Totalentreprenad – specificera inte för mycket

Om föreningen väljer att göra sin renovering som en totalentreprenad är det viktigt att handlingarna är anpassade för det. Vissa föreningar tror att det är bra att vara så specifik som möjligt, men så är det inte alltid.

– Det finns ett problem med att specificera för mycket. Om föreningen ger för detaljerad information när det gäller en teknisk lösning kan det uppfattas som något som bestämts i kontraktet. Om lösningen sedan inte ger tänkt resultat har föreningen övertagit ansvaret för den och fråntar entreprenören projekteringsansvaret, säger David Sjöqvist.

Han framhåller att graden av detaljnivå naturligtvis kan variera med komplexiteten i entreprenaden.

– Uttryck exempelvis att den nya lekplatsen ska ha en gungställning med två gungor varav den ena anpassad för små barn. Alltså tala om vilket slutresultat ni förväntar er inte med vilken metod arbetet ska göras eller exakt med vilka material, förtydligar David Sjöqvist.

Och inte minst viktigt påverkar det även garantitiderna. Ett annat sätt att beskriva slutresultatet kan enligt David Sjöqvist vara att använda sig av ett referensobjekt.

4

Ta fram förfrågningsunderlaget

Ibland görs förfrågningar muntligt men det är inte att rekommendera och bäddar för missförstånd. Utan ett förfrågningsunderlag blir det dessutom svårt att utvärdera de anbud som kommer in. Om föreningen har anlitat en konsult kan denne ta fram underlaget. Det handlar om en rambeskrivning, det vill säga dokument uppdelade på till exempel bygg, VVS och el beroende på vilket slags projekt det är. Rambeskrivningen ska formulera vad ni vill åstadkomma och detaljnivån kan skilja sig i de olika delarna. Entreprenadformen ska också framgå.

Till rambeskrivningen ska även administrativa föreskrifter läggas, en så kallad AF-del. I den beskrivs allt administrativt – vem som är ombud för de olika parterna, hur och när byggmöten ska hållas, vilka garantier som ska gälla och eventuella serviceavtal för fortsatt underhåll.

I samband med att underlaget tas fram är det viktigt att noga tänka igenom allt som föreningen kan tänkas vilja ha i samband med projektet för att undvika onödiga ändrings- och tilläggsarbeten. De kommer ligga utanför lämnat anbud och kosta extra, säger David Sjöqvist.

Även om man inte ska vara för specifik i sin beskrivning är det alltid bra att vara tydlig menar han. Därför ska ritningar bifogas exempelvis på mark där en lekplats ska anläggas med markering var.

– Övertydlighet, till exempel bilagor som förtydligar, är bra så länge man inte oavsiktligt tar på sig projekteringsansvar.

FAKTA

Totalentreprenad

Vid en totalentreprenad tar entreprenören på sig ett helhetsansvar för projektet. Byggherren, det vill säga föreningen, projekterar inte utan specificerar funktionskrav, vilka garantier som ska lämnas och slutresultat. Garantitiden är normalt fem år på både arbete och varor.

Utförandeentreprenad

Vid en utförandeentreprenad har byggherren, projekteringsansvaret och har även funktionsansvar för slutresultatet. Entreprenören ansvarar för utförande i enlighet med projekteringen. Garantitiden är fem år på arbete och två för varor.

FAKTA

A-förkortningar

AB 04

Allmänna bestämmelser som används vid upphandling av utförandeentreprenader

ABT 06

Allmänna bestämmelser för totalentreprenader.

ABK 09

Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag används vid upphandling av konsulttjänster inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet såsom projektledning vid underhållsarbeten och om- och tillbyggnad i en bostadsrättsförening. Skyddar exempelvis föreningen i försäkringsfrågor.

Samtliga allmänna bestämmelser liksom standardavtal kopplade till dem kan beställas via Svensk Byggtjänsts webbplats www.byggtjanst.se.

5

6

7

8

Hur ska vi hitta entreprenörer att fråga?

Om en projektledare i form av en specialiserad konsult har anlitats kan han eller hon ofta föreslå seriösa entreprenörer. Annars kan föreningen också lyssna med andra, till exempel grannföreningen, som gjort likadana jobb. Eller med besiktningsmannen som gjorde förbesiktningen. Branschorganisationer i fråga om exempelvis plåtarbeten eller måleri kan också tillfrågas.

- Välj gärna fem olika, både stora och mindre företag, för någon kommer att tacka nej och någon annan har inte tid men lämnar ett för högt anbud istället för att tacka nej. Men skicka inte ut för många. Det är dyrt att ta in anbud. Någon ska kanske visa på plats och är det konsulten så tappar pengar iväg, säger David Sjöqvist.

När ni kommit fram till en eller ett par entreprenörer, ta referenser och kontrollera företagets ekonomi.



Var finns riskmomenten?

Projektet kan drabbas av olika situationer som kan leda till förseningar, mer kostnader och även skadestånd. Exempelvis kan det i en förening handla om att entreprenören inte kommer in i en lägenhet trots avtalad tid och otaliga försök. Det går att avtala om hur avisering till boende eller lokalhyresgäster ska gå till och debiteras, till exempel en fast kostnad för två aviseringar och ytterligare en kostnad för extra besök. Detta skrivs lämpligast in i de administrativa föreskrifterna, det vill säga AF-delen. Men det bästa är att i god tid identifiera var problemen kan uppstå.

- Exempelvis om föreningen känner till att någon medlem i föreningen arbetar mycket på annan ort, försök säkra tillträdet till den lägenheten genom att komma överens om tid och datum för tillträdet i god tid, uppmanar David Sjöqvist.

Teckna entreprenadavtal

Om förarbetet med förfrågningsunderlaget gjorts på ett bra sätt är avtalstecknandet med entreprenören ganska okomplicerat. Avtalet kan utgå ifrån förfrågningsunderlaget och referera till ABO4 eller ABT06 tillsammans med anbudet med eventuella önskemål och ändringar.

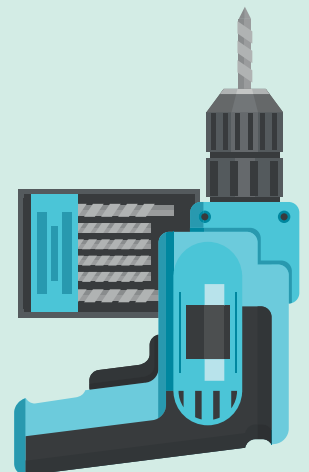
I AF-delen bör föreningen ha varit noggrann och skrivit in sluttid som också knutits till vitesbestämmelser. Utan det kan föreningen inte få full kompensation för de faktiska skador förening lidit till följd av förseningen.

Om föreningen inte tagit hjälp av extern konsult i projektet tidigare så ta åtminstone hjälp av jurist när det gäller avtalstecknandet.

Arbetsmiljöansvar och elektronisk personalliggare

Byggherren, alltså föreningen, har enligt lag ett arbetsmiljöansvar vid byggnadsarbeten. Sedan några år tillbaka är det också krav på att alla som befinner sig på en byggarbetsplats ska registreras i en så kallad elektronisk personalliggare. Det gäller om entreprenaden överstiger fyra prisbasbelopp, motsvarande 182 000 kronor exklusive moms för 2018, i kostnad.

Ansvar för båda dessa saker kan delegeras till entreprenören och ska då skrivas in i entreprenadavtalet och framgå redan av förfrågningsunderlaget.





AF
Administrativa föreskrifter utgör en del av förfrågningsunderlaget och så småningom även kontraktshandlingarna. De klargör frågor såsom hur byggmöten ska hanteras, garantitider, ombud och eventuella serviceavtal.

AMA
Allmän material- och arbetsbeskrivning är en samling vedertagna standardiserade beskrivningar för tekniska lösningar på vanligt förekommande material och arbetsmoment inom byggbranschen.

9

10

Fast pris eller löpande räkning?

I förfrågningsunderlaget bör också stå hur föreningen vill att arbetet ska debiteras - på löpande räkning eller enligt fast pris. Det senare innebär att föreningen får ett fast pris utifrån sitt förfrågningsunderlag men det är inte ovanligt att det tillkommer en del ändrings- och tillägsarbeten, så kallade ÄTA. Fördelen med fast pris är att föreningen vet i förväg vad slutfakturan kommer att hamna på i kronor, även om det ibland blir extrakostnader. Ju bättre förfrågningsunderlaget och kravspecifikationen är desto större chans att det fasta priset stämmer med det som slutligt faktureras.

Det förekommer också att entreprenader utförs på löpande räkning, men det är svårt att göra rätt kalkyler, ha kontroll över debiteringen och att veta var totalsumman kommer att landa i slutänden.

- Huvudspåret bör vara fast pris, säger David Sjöqvist.

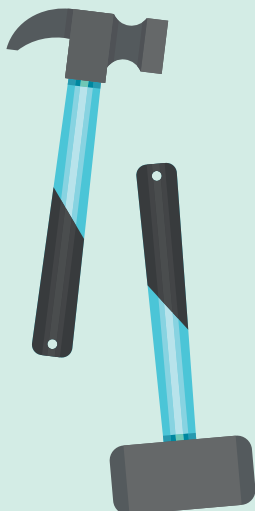
Han poängterar också att det är bra om föreningen försöker minimera ändrings- och tillägsarbeten, även om de inte är ovanliga.

- Det kan handla om sådant som inte var möjligt att känna till eller upptäcka vid exempelvis en förbesiktning. Men även saker som beställaren kommer på underhand behöver beställas till.

Hur ska kommunikationen med entreprenören gå till?

Vardera parten ska utse ett (eller i vissa fall flera) ombud som har behörighet att för föreningens räkning respektive för entreprenören göra allt som har med entreprenaden att göra, till exempel lägga tillägsbeställningar eller göra ekonomiska uppgörelser. Tänk på att ombuden, och bara de, kan göra detta.

Standardavtalen AB 04 och ABT 06 är övergripande och kräver kompletterande information, oftast i AF-delen, om just ombud.



Ny digital kurs

Så funkar GDPR!

Nu erbjuds styrelserna i våra medlemsföreningar möjligheten att var som helst och när som helst få mer kunskap om vad GDPR - dataskyddsförordningen - innebär för bostadsrättsföreningar. Som vanligt är den kostnadsfri för medlemmar.

DEN DIGITAL KURSEN "Så funkar GDPR!" är en bred och översiktlig utbildning som behandlar grunderna i GDPR och på vilket sätt föreningen måste förhålla sig till den nya lagstiftningen. För den som inte kunnat delta i något av våra seminarier på plats ges här möjlighet att ändå få en grundläggande utbildning.

Webbutbildningen är indelad i sex avsnitt och ytterligare ett beskriver hur kursen är upplagd och hur du navigerar dig fram i den. Det första avsnittet beskriver kort vad GDPR är, och de följande är uppdelade på Personuppgifter, Behandling, Efterlevnad, Incidenter och GDPR i vardagen. I en särskild länklista finns länkar till ytterligare information att hämta.

KURSEN FINNS på bostadsrattna.se/bostadsrattsskolan. Du måste vara inloggad för att gå kursen.



Snart dags att lämna kontrolluppgifter

Årsskiftet närmar sig och det blir återigen aktuellt att fylla i kontrolluppgifter för 2018 på ersättningar och förmåner, sålda bostadsrätter och eventuella utdelningar.

Senast 31 januari 2019 ska Skatteverket ha fått in kontrolluppgifterna.

KONTROLLUPPGIFTER SKA lämnas om ersättningar till en person är 100 kronor eller mer för hela året, antingen elektroniskt eller på blankett KU10. Här ska lön och arvoden ingå, men också förmåner som till exempel gratis parkeringsplats som ersättning för utfört arbete. Detta gäller också kostnadsersättningar för till exempel telefon.

Kontrolluppgifterna ska stämma överens med inlämnade skattedeklara-

tioner, men kan alltid rättas. Differens kan uppstå om föreningen betalat ut ersättning på 1 000 kronor eller mindre. Den utbetalningen ska inte vara med i skattedeklarationen men däremot i kontrolluppgifterna.

På ersättningar som överstiger 1 000 kronor per år tillkommer en arbetsgi-varavgift. Beroende på mottagarens ålder kan avgiften variera allt från noll procent upp till 31,42 procent.

På alla ersättningar för utfört arbete gör föreningen i regel ett skatteavdrag med 30 procent, men det förutsätter att ersättningen totalt är på mer än 1 000 kronor per år.

FÖR UTDELNINGAR och bostadsförmåner behöver föreningen lämna kontrolluppgift på blanketten KU 31. I kontrolluppgiften tar föreningen med utdelning

i form av kontanter och delägarnas bostadsförmåner.

Mer om detta finns i Skatteverkets broschyrer SKV 378 "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" och SKV 373 "Kontrolluppgifter - ränta, utdelning m.m."

SLUTLIGEN SKA FÖRENINGEN lämna kontrolluppgift på blanketten KU 55 för de lägenheter eller del av lägenhet som under 2018 bytt ägare. Här kan det röra sig om försäljning, arv, gåva eller bodelning och föreningen lämnar kontrolluppgift för varje person som ägt någon andel.

Hela arbetet går mycket enklare genom att skicka in uppgifterna elektroniskt via Skatteverkets e-tjänst. För att kunna använda e-tjänsten behövs en e-legitimation.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsraterna.se

Kan styrelsen ändra stämmobeslut?

? I vår förening togs ett stämmobeslut om att dra in fiber enligt en specifik offert från ett företag som styrelsen hade kontaktat. Nu har installationen dröjt och det har dykt upp andra, mer ekonomiskt förmånliga, möjligheter att få fiber. Frågan är om vi kan frångå stämmobeslutet, och vad vi i så fall behöver göra för att det ska gå rätt till?

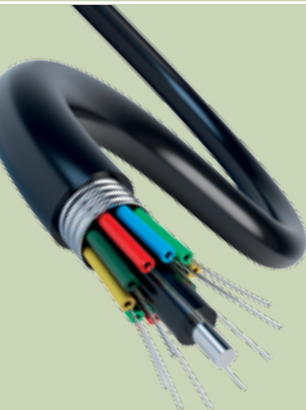
Svar: En styrelse kan inte ändra eller upphäva ett stämmobeslut. Ni behöver ha en ny stämma som ska besluta att upphäva tidigare stämmobeslut i saken. Vårt råd är att stämman sedan fattar ett allmänt beslut om att styrelsen får i uppdrag att se till att fiber dras in i huset. Notera att stämmans beslut inte ska vara för detaljerat, till exempel ange firma, datum eller belopp. Då kan ni hamna i samma läge igen.

Får vi fälla träd utan medlemmarnas lov?

? Vi undrar om vi kan ta ned träd på vår mark utan att fråga medlemmarna?

Svar: Nej, detta ska en stämma besluta om. Kontrollera även med stadsbyggnadskontoret, ibland krävs ett så kallat marklov.

För gamla för att köpa bostadsrätt?



Föreningens installation av fiber drar ut på tiden. Kan styrelsen frångå stämmobeslut och vända sig till andra leverantörer?

Är det tillåtet att äga bostad utan att bo?

? Är det tillåtet att äga nyttjanderätten till en lägenhet men inte bo där i praktiken? Medlemmen har tidigare hyrt ut den i andra hand men senare blivit nekad av både styrelsen och hyresnämnden. Lägenheten har stått tom en lång tid. Avgifterna inkommer men det är sårbart för föreningar när medlemmarna inte bor där. Vad är reglerna kring detta?

Svar: En medlem måste inte bo i sin lägenhet utan kan bo någon annanstans. Detta kan föreningen inte göra något åt så länge avgifterna betalas.

För gammal för bostadsrätt?

? Vi är en bostadsrättsförening för medlemmar som är 55 år eller äldre. Finns det någon möjlighet för oss att, efter två stämmobeslut, skriva in i våra stadgar att den som framöver förvärvar en lägenhet i vår förening ska vara +55 år, men inte över exempelvis 75 år?

Svar: Nej, det går inte att införa en övre åldersgräns, det är inte tillåtet.

Vem tar ansvar för att häcken klipps?

? Vår förening består av kedje- och radhus. Mot gatan finns det häckar. Marken är upplåten med bostadsrätterna. Enligt vad vi har läst oss till gäller en maximal häckhöjd om 80 centimeter vid korsningar och vid utfarter. Vems ansvar är det att dessa regler följs, föreningens eller medlemmens? Om det är medlemmens, vad har föreningen/styrelsen för möjlighet att se till att reglerna följs? Kan vi låta häckarna klippas av ett företag och skicka fakturan till medlemmarna om de inte följer uppmaningarna?

Svar: Nej, föreningen kan inte klippa häckar på medlemmarnas bekostnad. Men oavsett om marken är upplåten med bostadsrätt eller inte bör föreningen kunna anta ordningsregler om att aktuell häckhöjd ska respekteras. Om kommunen kräver exempelvis max 80 centimeters höjd vid korsning och medlemmen struntar i det ska föreningen ålägga medlemmen att klippa. Gör medlemmen inte det får ni anlita en jurist som får överväga om detta är skäl för uppsägning. Det kan det exempelvis vara om det är fråga om trafikfarliga situationer som är ett hot mot bland annat andra medlemmars liv och hälsa.

När blir suppleant ledamot?

? Om en ledamot har flyttat från föreningen är då vår suppleant fortfarande en suppleant och ska inte benämnas ledamot? Jag hörde en ledamot som sa att styrelsen nu väljer in vår suppleant som ledamot, men det stämmer väl inte? Bör vi nu ange en ledamot som till exempel "vakant" på anslag i trapphus för att indikera att suppleanten har börjat "tjänstgöra"?

Svar: Suppleanten kallas suppleant men jämställs med ledamot när denne tjänstgör på ett styrelsemöte. En styrelse kan inte utse en suppleant till ledamot, det kan bara en stämma göra. Om ni ska skriva något i information eller anslag skriv inte "vakant", suppleanten fyller ju platsen, utan till exempel "avgått" eller "flyttat".



Stipendieutlysning

Studenter som skriver examensarbeten inom ämnet bostadsrätt kan beviljas stipendium om 10 000 kronor. Det är Bostadsrätterna som står bakom utlysningen.

Den eller de som tilldelas ett stipendium ska i ett examensarbete ha belyst bostadsrätten från ett eller flera perspektiv som bidrar till att tillföra nya kunskaper om bostadsrättsformen.

Examensarbetet ska på ett vetenskapligt sätt belysa bostadsrätten utifrån exempelvis bostadsrätten som juridisk person/organisation, dess samhällsekonomiska betydelse, bostadsrättens inverkan på integration, på miljön eller dess bidrag till hållbar utveckling.

Examensarbetet kan också belysa ett specifikt juridiskt, ekonomiskt eller tekniskt problem med tillämpning på bostadsrätt.

Examensarbetet ska vara på kandidat-, magister- eller masternivå och motsvara lägst 15 och högst 60 högskolepoäng och det ska vara skrivet på svenska eller engelska. Arbetet ska vara genomfört under 2018 och fram till och med januari 2019 (ht2018).

Besked om vem som beviljas stipendium och information om tid och plats för presentation av examensarbetet meddelas i april 2019.

Ansök senast den **8 februari 2019**.

MER INFORMATION om stipendiet, hur ansökan går till och fler förslag på ämnen att belysa finns på bostadsraterna.se, sök på "stipendium".

