

Tema: Fastighet

Byggstart:

Kontroller säkrar kvaliteten

I SBC Direkt nummer 3 beskrev vi hur man upphandlar en entreprenad. Upphandlingen lägger grunden för att entreprenaden kan genomföras på bästa sätt.

Inför byggstart återstår att skaffa nödvändiga tillstånd samt informera de boende och andra berörda. Genom regelbundna kontroller, besiktningar och byggmöten kan föreningen försäkra sig om en hög kvalitet.

Beroende på vilken sorts byggnadsarbeten som ska utföras ställs olika krav på föreningen som byggherre. Vid arbeten som ändrar fastighetens yttre, exempelvis tak och fasad, krävs bygglov medan det räcker med en bygganmälan för övriga ombyggnads- och renoveringsarbeten. För underhållsarbeten inomhus, som målning, behövs inget tillstånd.

Tillsammans med bygganmälan görs också en rivningsanmälan med en rivningsplan. I denna redovisas hur miljöfarligt avfall ska omhändertas. En rivningsanmälan fordras också vid underhållsarbeten som inbegriper hantering av miljöfarliga material, exempelvis asbest. Den som är osäker på vilka regler som gäller kan kontakta kommunens handläggare för bygglovs- och bygganmälningsärenden.

Kommunikation A och O

Information är en förutsättning för att kunna genomföra entreprenaden utan störningar, i synnerhet när det handlar om att få tillträde till lägenheter och loka-



ÅKE E-SON LINDMAN/BILDHUSET

Bygglov eller bygganmälan? Kommunens handläggare vet svaret.

ler. De boende, lokalhyresgäster och grannfastigheterna bör informeras i god tid innan arbetena sätter igång. Tänk också på att kommunicera eventuella förseningar. På så sätt förhindras onödiga konflikter. I entreprenadavtalet ingår en tidplan som fastställer när hela entreprenaden och olika etapper inom denna ska påbörjas och vara avslutade.

Allt dokumenteras

Under arbetets gång träffas beställaren (föreningen) och entreprenören med jämna mellanrum för att se till att entreprenaden utförs enligt avtalet. På byggmötena följer man noggrant upp tidplanen eftersom förändringar kan påverka betalningsplanen, och i slutänden kostnaden för arbetet. Där diskuteras även eventuella problem, ekonomiska regleringar och olika praktiska lösningar. Besluten dokumenteras i ett så kallat byggmötesprotokoll. Byggmötesprotokollen utgör också underlag för hantering av fakturor, för såväl beställaren som för entreprenören. Beställaren ska förvissa sig om att entre-

prenören har en fungerande egenkontroll, det vill säga att hantverkaren själv prickar av och signerar vissa viktiga arbetsmoment på en lista. Utöver egenkontrollen måste beställaren själv kontrollera arbetena för att säkerställa att dessa utförs på rätt sätt. Det är särskilt viktigt för arbeten som byggs in (exempelvis vattenledningar) och därför inte kan bedömas vid slutbesiktningen.

Före byggstart ska entreprenören förse föreningen med en betalningsplan. Den ska följa de olika arbetsmomenten så att varje utbetalning motsvarar nedlagt arbete och material.

Föreningen måste ha kontroll på penningflödet för sin ekonomiska planering – det gäller ju att ha pengarna åtkomliga när fakturorna ska betalas.

*Torsten Gustafsson
torsten.gustafsson@sbcs.se*

Har du frågor om entreprenader?

Ställ dem direkt till SBC:s kunniga bygglidare. Webbfrågan hålls öppen mellan den 3 och den 17 maj och adressen är: bygg@sbcs.se



HELENA HALVARSSON

Elektronikavfall ska avskiljas

Allt el- och elektronikavfall ska tas om hand skilt från övrigt avfall – det är det lag på.

Mycket av elavfallet innehåller miljöskadliga ämnen och ska därför behandlas och återvinnas på ett miljöriktigt sätt. Miljöbalken förbjuder förbränning eller deponering av obehandlat elektronikavfall.

Det innebär att allt som varit el- eller batteridrivet inte får slängas bland de vanliga hushålls- eller grovsoporna utan ska sorteras ut. Producenter av dessa varor har förbundit sig att utan ersättning ta emot samma mängd och typ av utrustning som kunden köper.

Exempel på elektriska och elektroniska produkter som omfattas av producentansvaret och som inte får läggas bland hushålls- eller grovsoporna är:

- Hushållsmaskiner: tvätt- och diskmaskiner, spisar, mikrovågsugnar, kyl- och frysskåp.
- IT-, audio- och videoutrustning: tv, radio, video, hårddiskar, skrivare och bildskärmar.
- Småapparater: klockor, leksaker, hushållsapparater, verktyg och armaturer.
- Lyskällor: lysrör, lågenergilampor och glödlampor.

Kommunerna bestämmer själva hur el- och elektronikavfallet lokalt ska tas om hand. Reglerna kan skilja något från kommun till kommun. Vid behov ta kontakt med den egna hemkommunen och hör efter hur avfallet ifråga ska behandlas.

*Christer Högbeck,
christer.hogbeck@sbc.se*

Viktigt att ha papperen i ordning

Varje bostadsrättsförening är skyldig att ha en förteckning över föreningens medlemmar och lägenheter. Alla förändringar, som om en bostadsrättsshavare byts ut eller om en lägenhet pantsätts, måste enligt lag noteras i lägenhetsförteckningen.

Styrelsen ansvarar för att hålla lägenhetsförteckningen aktuell. En förening som missköter lägenhetsförteckningen kan straffas. Administration av lägenhetsförteckningen är en av de tjänster som SBC erbjuder sina ekonomiskt förvaldade kunder. Det innebär att SBC tar ansvaret för att förteckningen sköts korrekt. Styrelsen måste dock även i fortsättningen fatta beslut om att godkänna nya medlemmar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla information om själva lägenheten; som dess beteckning, var i huset den ligger, hur många rum den har, vem som är

bostadsrättshavare och vilken insats som betalats för lägenheten. Till uppgift om varje lägenhet fogas upplåtelse- eller överlåtelseavtalet. Om en medlem pantsätter sin lägenhet ska detta noteras i lägenhetsförteckningen.

När en lägenhet är pantsatt och bostadsrättshavaren har mer än en månadsavgift obetald i mer än två veckor från förfallodagen ska föreningens styrelse omedelbart meddela pantshavaren (banken eller kreditinstitutet) via ett rekommenderat brev. Annars mister föreningen sitt företräde gentemot banken för obetalda årsavgifter vid en tvångsförsäljning.

Bostadsrättshavare har rätt att begära utdrag ur lägenhetsförteckningen för den egna bostaden. Rätten kan via fullmakt överlåtas till en mäklare. Föreningens styrelse har även skyldighet att lämna kontrolluppgift från lägenhetsförteckningen på de överlåtelser som skett

under året. Dessa uppgifter ska lämnas både till den som sålt en lägenhet och till Skattemyndigheten senast den sista januari året efter att försäljning skett.

För mer information, kontakta föreningens avgifts- och hyresförvaltare hos SBC eller se Bostadsrättslagen kapitel 9 § 8–11.

*Anna Mölgård,
anna.molgard@sbc.se*

SBC uppvakter regeringen om skatter

SBC undersöker just nu effekterna av fastighets- och inkomstskatten för bostadsrättsföreningar. Resultaten ska överlämnas till regeringen i mitten maj. Mer information kommer i nästa nummer av SBC Direkt.

Laddad fråga om 3G-master

Många föreningar har fått förfrågningar om att upplåta plats för antenner som ska betjäna den så kallade tredje generationens mobiltelefonnät (3G). När förfrågan ska hanteras är det viktigt att ha föreningens framtidsplaner i åtanke.

Det är flera företag som fått licens att bygga nät och som därför konkurrerar om platser för deras antenner. I allmänhet är det fastigheternas tak som är av störst intresse, och operatörerna söker nu villiga fastighetsägare. Förutom utrymme för antenn behöver operatörerna disponera utrymme i huset om cirka tio kvadratmeter för utrustning.

Hur ska då föreningen hantera en förfrågan om att upplåta utrymme? Det är flera saker man bör tänka på, såsom vilka beslut som ska fattas, var utrymmet för utrustning med hänsyn till föreningens eventuella framtida planer ska placeras, hur långt avtal föreningen ska acceptera

och vilken ersättning som är rimlig.

Frågan om tecknande av avtal med en operatör bör inte avgöras av styrelsen ensam utan prövas av stämman. Dels ställer bostadsrättslagens krav på stämmobeslut när det gäller ombyggnad och i anspråktagande av utrymmen. Dels är frågan om man ska ha en anläggning i huset mycket känslig på grund av den osäkerhet som finns kring tekniken.

Teckna kontrakt

När väl föreningen har kommit så långt att man avser att teckna kontrakt med en operatör måste man med hänsyn till hyreslagens skadeståndsbestämmelser vara säker på att föreningen kan avstå från det aktuella utrymmet även efter den första avtalsperioden.

Ersättningarna varierar mycket. Därför bör inte föreningen utan förhandling acceptera operatörens första förslag till ersättning.

Operatörerna vill ofta med hänsyn till investeringarna och att nätet hänger ihop, ha en lång avtalstid. Tänk på att tiden inte bör vara längre än att man inom föreningarna kan överblicka tiden, och att den passar in i föreningens framtidsplanering.

Göran Olsson,
goran.olsson@sbc.se

Frågan om mobiltelefoner är i många föreningar laddad. Främst finns det frågor om de radiovågor som alstras. På SBCs hemsida finns information om 3G. Du kan även hämta information från Statens Strålskyddsinstitutets hemsida www.ssi.se och Världshälsoorganisationens hemsida www.who.int/peh-emf.

HELENA HALARSSON



Se upp med dåliga pelare

Under senare tid har byggnader där man använt aluminatcement i betongen uppmärksamats för dålig hållfasthet.

De byggnader som berörs är byggda mellan åren 1926 och 1941, därefter slutade man använda aluminatcement. Betong med aluminatcement tappar snabbt sin hållfasthet, speciellt i fuktiga miljöer.

Vad kan man då göra om fastighetsägare? Det är viktigt att ta reda på fakta

om byggnaden och när den är byggd. Ta fram konstruktionsritningar. Har ni dem inte tillgängliga kan ni kontakta stadsbyggnadskontoret eller motsvarande.

Titta efter synliga skador i form av sprickor och missfärgningar. Titta framförallt på pelare, väggar och bjälklag av betong.

Upptäcker du skador som verkar mistänkta – anlita expertis för provtagning och efterföljande analys av betongen.

Om byggnaden är skadad måste det anmälas till stadsbyggnadskontoret eller motsvarande förvaltning innan åtgärder vidtas.

Ett handlingsprogram bör man ta fram tillsammans med fastighetsförvaltaren.

Mer information om aluminatcement finns på Cement och Betonginstitutets hemsida www.cbi.se.

Mats Lindén,
mats.linden@sbc.se

Ekonomi

Är Du ny i styrelsen?

På vårens föreningsstämmor valdes många nya ledamöter, suppleanter och revisorer. Nu ordnas en grundkurs om styrelsearbetets ABC som gör dig väl rustad för att ta itu med föreningsarbetet i höst.

Kursen riktar sig i första hand till de som för första gången har fått ett förtroendeuppdrag inom sin förening, men även föreningsmedlemmar som inte sitter i styrelsen är välkomna att delta i mån av plats. Den genomförs som en båt kryssning till Åland med Birka Princess.

Som förtroendevalda har styrelsens medlemmar stort ansvar för att sköta sitt uppdrag på ett bra och effektivt sätt. Vi kommer därför att behandla de flesta vardagsnära – men inte desto mindre viktiga – frågor som styrelseledamöter ofta ställs inför i sitt arbete med föreningen.

Tid:

Avgång med Birka Princess torsdag 6 juni kl 17.00 från Birkaterminalen, vid Stadsgården.

Återkomst fredag 7 juni kl 16.15.

Avgift:

Medlemsförening betalar 2 700 kr per person. I avgiften ingår resan, med in- kvartering i enkelhytt av kategori A, alla måltider och dokumentation.

Anmälan:

Anmälan snarast dock senast måndagen den 13 maj 2002.

Mer information om kursinnehållet se vårens kurskatalog eller vår hemsida www.sbc.se.

*Peder Halling,
peder.halling@sbc.se*

Tjänster

Nytt avtal om bredbandsanslutning

SBC har träffat ett samarbetsavtal med Telia om möjligheter för medlemmarna i SBC -föreningar att förmånligt ansluta sig till Telia ADSL-tjänst. Förutom hastigheten får de som ansluter sig obegränsad tillgång till nätet, fast pris och möjlighet att prata i telefon och surfa samtidigt.

Anslutningsavgiften är 195 kronor. Vill man även ha ett ADSL-modem kostar anslutningen i stället 975 kronor. Månadsavgiften är 275 kronor. Det finns inga krav på att ett visst antal lägenheter i föreningen ansluter sig.

Den som är intresserad kan kontakta Telia på telefon 020-222 100 och uppge avtalsnummer GA63192.

*Göran Olsson,
goran.olsson@sbc.se*

Redaktion

Ansvarig utgivare Ulrika Francke

Redaktionsråd Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling och Göran Olsson

Produktion Catherine Johnsson/
Journalistgruppen AB,

Form Magdalena Taubert/
Journalistgruppen AB

Repro Turbin AB

Tryck Primatryck

Adress SBC, Luntmakargatan 18,
Box 1353, 111 83 Stockholm

Tel 08-775 72 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej.



Läs mer på :

www.sbc.se

Frågor&Svar

Frågor och svar kring SBCs försäkringsförmåner

SBCs samarbetsavtal med Skandia-banken och If gällande fastighetsförsäkring och hemförsäkring har presenterats i tidigare nummer av SBC Direkt.

Försäkringslösningarna har väckt ett mycket stort intresse. Här är svar på några av de återkommande frågorna.

? Kan de boende i bostadsrättsföreningen teckna SBCs hemförsäkring i If även om föreningen har kvar fastighetsförsäkringen i annat bolag?

! Ja, den förmånliga hemförsäkringen är helt fristående och kan tecknas av boende i SBCs medlemsföreningar och av SBCs bosparare.

? Hur ligger priset på SBCs fastighetsförsäkring i If i jämförelse med andra bolag?

! Det har varit mycket skador i branschen de senaste åren och alla bolag tvingas göra kraftiga premiehöjningar – nu eller senare. I allmänhet ligger annars priserna på ungefär samma nivå hos de olika försäkringsgivarna. Undantagen kan gälla mycket skadedrabbade fastigheter. Ålder på fastigheten, nivån på underhåll och byggnadsklass har också stor betydelse för prissättningen.

Fastighetsförsäkringen i If kan vara både billigare och dyrare vid en jämförelse med andra bolag. Värt att notera är förstås de mervärden som SBC-försäkringen omfattar.

? Varför ingår bostadsrättstillägget i SBCs fastighetsförsäkring?

! SBC har valt att lägga in detta tillägg, som annars hängs på hemförsäkringen, i fastighetsförsäkringen eftersom det underlättar skadehanteringen väsentligt. Dessutom är föreningen garanterad att tillägget finns för alla boende i händelse av skada. De boende slipper extrakostnaden för tillägget på sin hemförsäkring och föreningens premietillägg är fördelaktigt lågt.

*Chris Hammar,
chris.hammar@sbc.se*