



UPPHANDLING TAKBYTE

Innehåll

1 Inledning och förutsättningar

2 informationsinsamling

3 Granskning

4 Noteringar från granskning

5 Slutsats

1 Inledning och förutsättningar

Jag har fått i uppdrag från styrelsen i BRF Björkhem att granska om bostadsrättsföreningen, genom styrelsen, på ett rimligt sätt upphandlat byte av tak på föreningens fastigheter.

Det finns inga lagkrav på upphandling (lag (2016:1145) om offentlig upphandling), men en bra tumregel är att ta in i vart fall tre anbud för att kunna jämföra, inte bara pris, utan förslag till lösningar, kvalitet, tidsaspekt, garantier mm.

2 Informationsinsamling

För att kunna utföra en vederhäftig granskning har information tagits in från styrelse, branschorganisationer och även juridisk information och vägledning.

Från styrelsen/föreningen och revisor har hämtas in årsredovisningar, stadgar och protokoll. Gällande extern insamling har information inhämtats från bl. a HSB, SBC och Bostadsrätterna. Som juridisk vägledning har använts Bostadsjuristerna och Enkla Juridik.

3 Granskning

Det finns en mängd frågeställningar att beakta vid en upphandling där valet av entreprenadform har en avgörande betydelse, om en totalentreprenad eller utförandeentreprenad väljs.

Som framgår av tecknat kontrakt valde styrelsen en totalentreprenad, innebärande att entreprenören ansvarar för utförande och projektering och med riktlinjer som kallas ABT 06.

Granskningen har inriktats på frågor om ekonomi, inför takbytet, under arbetets gång och frågeställningar när arbetet är färdigställt.

Ekonomi

En väsentlig fråga inför större underhållsarbeten är om föreningen har haft med det i underhållsplanen, beräknat hur detta ska finansieras samt om eller hur det påverkar lägenhetsavgifterna.

3 Granskning forts

Inför takbyte

För att komma i mål och nå de önskemål och krav man har är ett förfrågningsunderlag av största vikt. Här krävs god kunskap så att det utformas med alla de frågor som behövs så inget saknas, inga oklarheter uppstår eller att det inte går att tolka på olika sätt.

Förfrågningsunderlaget ligger sedan som grund för själva kontraktet. I avtalet ska framgå betalningsplan, försäkringar, garantier, hur tvister löses, viten, tidsplan, att regler om arbetsmiljö och personalliggare följs mm.

Vid osäkerhet är det naturligtvis en fördel att anlita jurist eller annan expert.

Som tidigare nämnts bör flera anbud tas in för jämförelse och bedömning om dessa har förmågan att utföra arbetet. Har de kunskap, behörighet och ekonomi att fullfölja projektet. Är deras garantier rimliga och kan de uppfylla dem framåt i tiden.

3 Granskning forts

Under arbetets gång

Viktigt är att föreningen eller någon man anlitar följer processen och arbetsgången med regelbundna uppföljningar och kontroller/besiktningar för att säkerställa att kvalitet, mål och krav uppnås.

Det är inte ovanligt att tilläggsarbeten uppstår. Beslut som rör dessa ska också dokumenteras och vägas in i den ekonomiska kalkylen.

Efter utfört arbete

När allt är klart ska besiktning ske, vilket ska ske av oberoende och certifierad besiktningsman. Vid bestämmande av betalningsplan bör det också avtalas om att föreningen som beställare har rätt innehålla en viss procent tills besiktningen är klar och alla eventuella oklarheter eller felaktigheter har åtgärdats.

4 Noteringar från granskning

Från utförd granskning har jag följande noteringar:

I samband med förfrågningsunderlag och tecknande av kontrakt har viss hjälp erhållits från besiktningsmannen. Någon jurist har inte anlåtats. Jag har inte konstaterat några brister i ovanstående, men det är viktigt att styrelsen vid större underhåll, ombyggnationer mm, noga överväger behov av experthjälp.

En viktig punkt i avtal är att lämnade garantier är rimliga och att de kan uppfyllas. Anlitat bolag är relativt nytt, vilket ökar osäkerheten kring deras förmåga. Säkerhet har dock ställts av närstående bolag, vilket minskar risken.

5 Slutsats

I min granskning har det inte framkommit något som påvisar några väsentliga brister i samband med styrelsens upphandling av byte tak.

Inget i stadgar eller i lag (2018:672) om ekonomiska föreningar påvisar felaktigt hanterande. Så vitt jag kan se har information om takbyte framgått av årsredovisningar och underhållsplan Jag bedömer att styrelsen överlag väl har dokumenterat sitt beslut.

Borås 2025-02-26

Karl-Johan Kjöllnerström