ENERGI

Christian Laubenstein, ansvarig Skaala

Elda inte för kråkorna

TEXT THOMAS ANDERSSON
FOTO SKAALA

Vanliga tvåglasfönster ger onödigt stora värmeförluster i bostadshus och kontorsbyggnader vilket är kostsamt. Med energieffektiva fönster kan man spara stora pengar.

En en vanlig svensk villa, ett bostadshus eller kontorsfastighet med traditionella tvåglasfönster och måttligt isolerade dörrar släpper ut ungefär en tredjedel av sin uppvärmning inomhus. Energieffektiva fönster med lägsta möjliga U-värde, det vill säga värmeförlust, kan ge stora energibesparingar och pengar att hämta hem för bostadsrättsföreningar, villaägare och andra fastighetsägare.

Ju lägre U-värde, desto bättre

Energimyndigheten rekommenderar U-värden på högst 1,0 eller 1,2 i ny- respektive ombyggnation. Fönstertillverkaren Skaalas kondensfria energifönster Skaala Alfa 30 har marknadens lägsta U-värde; 0,58 och därmed marknadens minsta värmeförlust. Fönstren är dessutom underhållsfria.

» Energieffektiva fönster med lägsta möjliga U-värde, det vill säga värmeförlust, kan ge stora energibesparingar ...

- Vårt fönster har Nordens lägsta U-värde, bekräftar Christian Laubenstein ansvarig på fönstertillverkaren Skaala. Jämfört med Energimyndighetens normer är värmeförlusten vid Skaalas modell Alfa 30 bara en tredjedel, tillägger han.

Skaala är ett finsk familjeföretag grundat 1956 och tillverkar även olika typer av dörrar.

- Ett litet snickeriföretag som har blivit Finlands marknadsledande företag inom fönster och dörr.

Fönstret Alfa 30 lanserades på den svenska marknaden 2014 under parollen " Sveriges lägsta U-värde kommer från Finland". Skaala, med säte i Bromma, levererar och monterar energieffektiva fönster över hela Sverige.

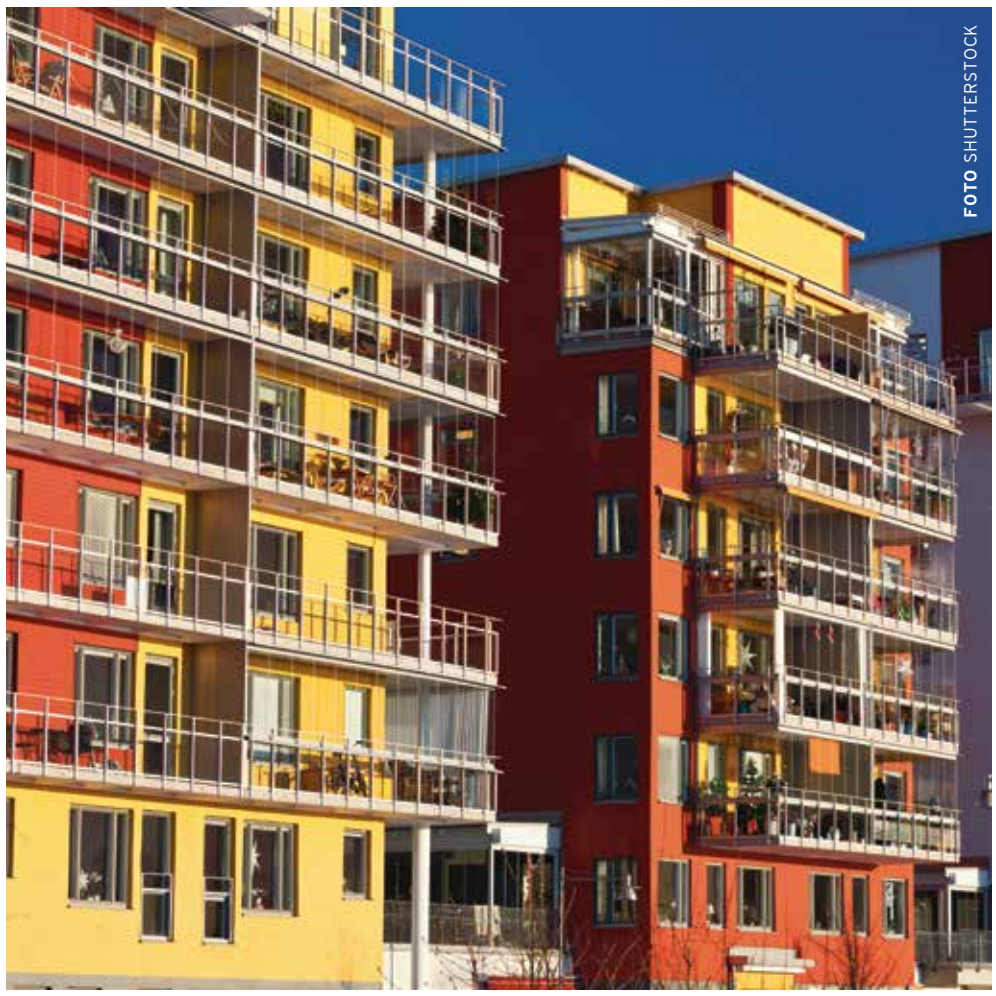

FOTO SHUTTERSTOCK

Rikard Johansson, grundare Ombildningskonsulten

FOTO CARIN ANDERSSON

» En lyckad ombildning är när alla i huset känner att det blivit bättre än tidigare och att de fått mer kontroll över sitt boende.

Från hyresrätt till bostadsrätt

Att ombilda hyresfastigheter till bostadsrättsfastigheter är vanligt, främst i storstäderna. Det finns många fördelar med att äga den egna bostaden som till exempel ökad kontroll och möjlighet till en lyckad investering. Men det finns också en del saker att tänka igenom inför en ombildning.

TEXT THOMAS ANDERSSON, CINDY AHRNEWALD

En fastighetsägare som vill sälja, en registrerad bostadsrättsförening och en erfaren ombildningskonsult. Det är de tre grundförutsättningarna som krävs för en lyckad ombildning till bostadsrätter.

Rikard Johansson är ombildningskonsult och grundare av företaget Ombildningskonsulten och enligt honom är intresset för ombildning stort – det är många hyresgäster som vill köpa sina lägenheter. Att ombilda sin hyreslägenhet till bostadsrätt är nästan alltid är en ekonomiskt god affär då ombildning i allmänhet ger en rabatt mellan tjugo och trettio procent under marknadspriset. I dagsläget inbjuder även de låga räntorna till ombildning.

– Ska man köpa en dyr tillgång ska det ske när räntorna är låga och du kan binda dina lån på lång sikt. Nu är ett bra tillfälle, men historiskt sett har det alltid varit bra att köpa sin lägenhet vid en ombildning. Det har aldrig blivit billigare för att man väntat. Men nu är läget extremt bra då ränteläget är så pass lågt.

– I många fall får du också avsevärt lägre boendekostnader. Men tyvärr vill inte alla fastighetsägare sälja sina hus. Det är därför det första man måste ta reda på, säger Rikard Johansson.

Agera för försäljning

Om fastighetsägaren inte vill sälja kan ombildningsintresserade hyresgäster ändå agera, berättar Rikard Johansson. Till exempelvis kan man bilda en bostadsrättsförening och registrera en förköpsanmälan av fastigheten hos lantmäteriet. Om huset i ett senare skede ska säljas, exempelvis vid ett arvsskifte, blir föreningen tillfrågad. Den ligger i vänteläge. Finns det en annan köpare får föreningen frågan om den vill kliva in i kontraktet. Ett så kallat hembud.

– Har man ett hembud är det svårt att kringgå föreningen.

Det är dock viktigt att komma ihåg att bostadsrättsföreningens registrering hos lantmäteriet måste uppdateras vartannat år.

– Många föreningar tror att de har någon slags automatiskt förköpsrätt, men så är det alltså inte, understryker Rikard Johansson.

Ombildning kan bli kostsamt

Det allra bästa läget för en lyckad och smidig ombildningsprocess är en försäljning utan hembud och direkt kontakt mellan en säljbenägen fastighetsägare och en köpvillig bostadsrättsförening. Fast inte ens då är ombildning något som de boende klarar helt på egen hand, anser Rikard Johansson.

– Ta kontakt med en ombildningskonsult. En sådan här process är ingenting föreningen kan driva på egen hand, hur duktig man än är. Till exempel behövs professionell hjälp med att diskutera privatekonomiska frågor. Det kan man ju inte göra med sina grannar. Man behöver även någon som sitter på bankkontakter och kan hjälpa till med finansieringen.

– Så är det viss juridik, men det tycker jag själv inte är den mest komplicerade biten, fortsätter Rikard Johansson.

Att driva en ombildningsprocess är även förenat med en del omkostnader, något en ombildningskonsult står för under processen. En besiktningsman ska anlitas och arvoderas vid försäljning. Juridisk rådgivning och möteslokaler är andra exempel på initiala kostnader.

– Alla jobbar på egen risk. Blir det ingen ombildning kostar det inget. Det är riskfritt att kontakta en ombildningskonsult.

Hyresgäster – en viktig resurs

För att en ombildning ska ske måste två tredjedelar av hyresgästerna godkänna ombildning till bostadsrätter. Men det betyder inte att lika många måste köpa sin lägenhet. Den som av privatekonomiska eller andra skäl avstår från köp vid ombildningen kan under det första halvåret efter att föreningen övertagit fastigheten ändra sig och köpa lägenheten. Enda tillägget är en avgift utöver ombildningspriset.

– Efter sex månader har man inte längre den möjligheten. Men även då brukar man komma överens någonstans mellan ombildningspris och marknad.

Det finns många fördelar med ombildning. Trots detta så finns det en del boende som väljer att inte ombilda sina hyresrätter.

– Mellan tio till femton procent brukar vilja fortsätta som hyresgäster, även efter ombildning. I områden som Stockholms innerstad och andra storstäder är det bara någon eller några procent, men i förorterna är det kanske lite fler som vill fortsätta att hyra sin lägenhet, säger Rikard Johansson och fortsätter:

– Hyresgäster är en viktig resurs som betalar hyra och bidrar till föreningens ekonomi och den måste ta väl hand om. Förhoppningsvis får också hyresgästerna en mer engagerad fastighetsägare som fixar tvättstugan och allt det där andra som den tidigare ägaren kanske inte skötte perfekt. Så i det flesta fall fungerar det alldeles utmärkt med hyresgäster i en ombildad fastighet.

En lyckad ombildning är när alla i huset känner att det blivit bättre än tidigare och att de fått mer kontroll över sitt boende. Att en ekonomiskt bra affär stärker grannsämjan och att fastighetsägaren fått bra betalt.

– I en lyckad ombildning finns bara vinnare, sammanfattar Rikard Johansson.

+ Smart fakta

I Sverige finns strax över 30 066 registrerade bostadsrättsföreningar. Av dessa äger och förvaltar 24 200 en eller flera fastigheter. Bostadsrättsföreningar är den största enskilda ägarkategorin av lägenheter i flerbostadshus och är en ekonomisk förening. Upplägget existerar så gott som bara i Sverige och föddes ur folkrörelsen.

Sedan år 2000 har 160 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Under det tredje kvartalet 2015 registrerades 344 nya bostadsrättsföreningar, varav 49 för ombildning av hyresrätter.

Källor: SCB, Hittabrf.se