

## RUTIN VID OMBYGGNATION I BRF FLYGAREN 19

### Syfte

Ombyggnationer är något som vi i BRF Flygaren 19 vill välkomna. Medlemmarnas investeringar i sitt boende är nödvändigt för att förbättra funktioner av bostäderna, förebygga skador och förlänga den tekniska livslängden av vår gemensamma byggnad.

Ombyggnationer är dessvärre också förknippat med potentiellt allvarliga risker både under och efter byggtiden som vi som förening måste försöka hantera och för detta syfte har vi satt ihop detta dokument som beskriver vad ni som vill bygga om måste göra innan, under och efter er ombyggnation.

### Vad behöver göras innan ni startar projektet?

För att kunna förstå projektet och säkerställa den legala grunden för förhållandet och att er utvalda entreprenör har erforderliga försäkringar vill vi innan vi ger er godkännande att påbörja ombyggnationen ta del av följande dokumentation:

- En kortfattad beskrivning av projektet och dess ingående delar. Detta kan vara i form av en enkel beskrivning, ritningar, skisser osv som hjälper oss att förstå vad som ska göras och vilka risker det skulle kunna innebära som vi måste ta hänsyn till och eventuellt kontrollera.
- En enkel tidplan för genomförandet.
- En beskrivning av hur ni avser att kontraktera entreprenören/erna. Har ni fått en offert som hänvisar till ett standardavtal som ni avser att acceptera eller har ni tagit fram ett utkast på ett eget entreprenadavtal? Avtalsgrunden är viktig för oss att förstå för vem som ansvarar för vad. Kommer ni att ha flera entreprenörer inne samtidigt och är en av dessa s.k. "Huvudentreprenör" eller kommer ni att ha parallella avtal med alla separat?
- En kontrollplan som tydligt pekar ut de kritiska arbetsmomenten och hur utförandet avses att kontrolleras och dokumenteras för att säkerställa att utförandet (speciellt sådana som blir dolda) stämmer överens med gällande krav och regler.
- Kopia på giltiga certifikat och intyg som krävs för de arbetsmoment som ingår. Jobbar man med rördragnings måste man kunna uppvisa intyg för "Säker vatten", arbeten som påverkar tätskikt måste vara certifierad enligt ByggKeramikrådet eller liknande, elarbeten kräver utbildning beroende på vilken typ av el och spänning det är som avses.
- Kopia på ett giltigt försäkringsintyg för företaget/en som medverkar i ombyggnationen.
- Kontakta styrelsen för kontakt med föreningens besiktningsman och kolla med denne vad det behövs genomföras för kontroller. Vi har som krav att alla byggnationer måste kontrolleras och omfattningen av kontrollen beror på vad som ska göras. Detta är viktigt för att vi ska kunna få möjlighet att t.ex. inspektera skick på stammar och rörledning som vi kanske bara kommer åt under ombyggnationer, och för att kunna hitta eventuella fel under byggtiden som om de gjorts färdigt hade kunnat bli dolda. Kostnaden för besiktningsmannens arbete får ni själva bekosta om det inte enbart rör kontroller som gagnar föreningen.

Allt detta är sådant som en seriös entreprenör bör kunna uppvisa omgående utan något strul eller konstigheter. Det är väldigt vanligt att det fuskas med intyg, att man uppvisar offerter från försäkringsbolag och påstår att det är ett intyg, osv och allt detta är tecken som man bör ta på allvar. Glöm inte bort att om den legala grunden för ansvaret inte är tydlig så är det NI som bostadsrättsinnehavare som har det yttersta ansvaret och en allvarlig skada med brand eller vatten kan enkelt kosta lika mycket eller mer än lägenheten i sig. Detta är anledningen

till att allt måste bli korrekt INNAN ni startar något bygge.

**Vad behöver vi göra under projektet?**

- Sätta upp lappar med kontaktuppgifter till er och era byggare i samband med start så att grannar som störs kan nå er.
- Skydda hissar, trapphus och våra fina mattor så att dessa inte skadas av byggets hantering av avfall och damm. Alla skador som sker kommer att debiteras den boende.
- Hantera allt avfall inom lägenhetens gränser. Våra trapphus eller gården får inte användas som uppställningsplats om ni inte fått godkänt för detta av styrelsen. Vi kan vid behov ordna med kortvarig uppställning av större mängder avfall på gården för att underlätta hanteringen men detta måste prövas från fall till fall.

**Vad behöver ni göra när projektet är klart?**

- När projektet är färdigt behöver ni genomföra en slutbesiktning med föreningens besiktningsman. Dennes intyg ska delas med styrelsen och det avslutar vår kontroll av er entreprenad.