

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.

När behövs styrelsens tillstånd

Vid renovering och ombyggnad krävs i regel styrelsens tillstånd innan arbetet kan påbörjas. Detsamma gäller ändringar i lägenhetens tekniska installationer, såsom vatten, värme, avlopp och ventilation.

Vid vanligt underhåll som målning, tapetsering eller löst liggande golv på balkongen behöver ingen ansökan inkomma till styrelsen. Inte heller vid installationer av extra el-uttag, installation av jordfelsbrytare eller byte till ny el-central behövs någon ansökan.

Vad är första steget inför ett ombyggnads- eller renoveringsprojekt

För att styrelsen skall kunna förstå projektet och säkerställa den legala grunden vill vi innan vi ger er ett bifall att gå vidare i processen ta del av följande dokumentation:

- Beskrivning av projektet och dess ingående delar. Detta kan vara i form av en enkel beskrivning, ritningar, skisser osv som hjälper styrelsen att förstå vad som ska göras och vilka risker ni anser det skulle kunna innebära och hur ni hanterar dessa.
- Tidplan för genomförandet, i grova drag

Vad behöver göras innan ni startar projektet?

När ni som lägenhetsinnehavare fått ett bifall från styrelsen att fortgå med era projektplaner följer nedanstående process. Tillstånd från styrelsen att påbörja arbete förutsätter att nedan punkter fullföljs:

- 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 att förstå, vem som ansvarar för vad. Kommer ni att ha flera entreprenörer inne samtidigt och är en av dessa s.k. "Totalentreprenör" eller kommer ni att ha parallella avtal med alla separat? Mot föreningen är det ni som lägenhetsinnehavare som är ansvariga och det är därför viktigt att ansvarsfrågan är tydlig i de avtal ni skriver med entreprenörerna.
- Kopia på giltiga certifikat, intyg och ansvarsförsäkringar som krävs för de arbetsmoment som ingår ska redovisas av det företag som medverkar i ombyggnationen. 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.
- Kontrollplan framtagen med hjälp av föreningens byggsakkunnige (certifierad KA). Kontrollplanen ska tydligt peka ut de kritiska lösningarna och arbetsmomenten och hur detta avses att kontrolleras och dokumenteras för att säkerställa att utförandet (speciellt sådant som blir dolt) stämmer överens med gällande krav och regler, inte minst föreningens egna. Vi har som krav att alla byggnationer måste kontrolleras av föreningens byggsakkunnige. 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 rörledningar

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 den byggsakkunniges arbete får ni själva stå för. Se info under kontaktuppgifter nedan.

- Påskrivet protokoll som reglerar ansvarsfrågan för projektet och föreningens rätt till tillträde under projektet samt föreningens rätt att åtgärda brister eller skada.

Vad behöver ni 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 lägenhetsinnehavaren.
- 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. Att ställa avfall på trottoaren är inte heller tillåtet såvida det inte gäller en omedelbar upphämtning.
- Låta föreningens byggsakkunnige dokumentera processen enligt upprättad kontrollplan och dela protokoll med styrelsen. Dennes roll blir också att samla in nödvändiga bevis och dokumentation som visar att protokollets punkter iakttagits

Vad behöver ni göra när projektet är klart?

- När projektet är färdigt behöver ni skicka in den dokumentation som ni och föreningens byggsakkunnige kommit överens om till styrelsen, som visar att protokollets punkter iakttagits.

Att tänka på

- Stammarna i S78 och S80 är relinade. Det innebär att anslutning på dessa stammar inte kan göras på traditionellt sätt utan att ödelägga funktionen.
- Avloppsrör ska vara enkelt att komma åt vid stamspolning. Alla dolda rör måste gå att spola och filma.
- Vid renovering av badrum och kök vill föreningen att man lägger nya rör hela vägen fram till stam.
- Ändrad planlösning kan ge upphov till ljudproblem för grannar, exempelvis vid flytt av kök eller badrum. Detsamma gäller nya ytskikt på golven eller nya installationer. Ljudkrav enligt Boverkets Byggregler ska uppfyllas. En akustiker kan hjälpa er att minska risken för ljudproblem. I vissa fall kan det vara klokt att ni gör ljudmätningar före ombyggnaden för att dokumentera nuläget.
- Byggnaden har självdragsventilation. Ombyggnaden får inte försämma den funktionen.
- Ombyggnader får inte utföras under tider som stör andra medlemmars vila och trivsel, vanligtvis inte tidigare än kl. 08:00 och inte senare än kl. 18:00 på vardagar.
- Om olägenhet uppstår i framtiden så har medlemmen, genom sitt undertecknade protokoll, åtagit sig att åtgärda/återställa.
- Under byggnationens gång får medlemmen gärna diskutera lösningar / problem med Jan / föreningen. Om så sker med Jan så står medlemmen kostnaden.
- Föreningen har rätt att ändra eller uppdatera dessa rutiner och riktlinjer för ombyggnader efter behov.

Styrelsens representanter för ombyggnationer

Simon Edwinsson

Hans Näsbrandt

Jörgen Olander

info@flygaren19.se

Föreningens byggsakkunnig (certifierad KA)

Jan Hjertström

jan@hjertstromkonsult.se

070-306 85 65