

# Rutin vid ombyggnation och underhåll i Brf Flygaren 19

## Syfte

Det här dokumentet tar upp viktiga saker att tänka på för den som vill eller behöver underhålla eller bygga om den lägenhet som föreningen upplåtit. Det som tas upp här omfattar både det underhåll som man som bostadsrättsinnehavare är skyldig att upprätthålla enligt föreningens stadgar samt en ombyggnad som innebär att lägenhetens funktion ändras, se stadgarna §11.10.

Förbättringar av lägenheter är något som vi i Brf Flygaren 19 vill uppmuntra. Bostadsrättshavarnas investeringar i föreningens lägenheter är nödvändiga för att förbättra funktioner av bostäderna, förebygga skador och förlänga den tekniska livslängden av lägenheterna.

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

Även underhåll kan påverka föreningens byggnader och övriga bostadsrättsinnehavare varför sådant underhåll ska anmälas till styrelsen även om tillstånd för underhållet från styrelsen inte behövs.

## När behövs styrelsens tillstånd

Vid ombyggnad krävs styrelsens tillstånd innan arbetet kan påbörjas. För definition av en ombyggnad se föreningens stadgar och bostadsrättslagen 7 kap. 7. Det avser bland annat ändringar i lägenhetens tekniska installationer, såsom vatten, värme, avlopp och ventilation.

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

## Vad är första steget inför ett ombyggnadsprojekt

För att styrelsen ska kunna förstå projektet och säkerställa säkerheten för föreningens byggnader måste följande dokumentation delges styrelsen innan beslut om godkännande eller avslag av ombyggnad kan tas:

- 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 ombyggnadsprojektet?

När ni som bostadsrättshavare fått godkänt från styrelsen att gå vidare med er ombyggnad följer nedanstående process. Tillstånd från styrelsen att påbörja arbete förutsätter att punkterna nedan fullföljs:

- Beskrivning av hur ni avser att kontraktera entreprenören/erna; kommer arbetet genomföras som en total- eller generalentreprenad? Kopior på offert och avtal insänds till styrelsen. 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrättsinnehavaren stå för. Se info under kontaktuppgifter nedan.
- Påskrivet protokoll som reglerar ansvarsfrågan i projektet.

## Vad behöver ni göra under ombyggnads- och underhållsprojektet?

- 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 mattor i trapphus så att dessa inte skadas av byggets hantering av avfall och damm. Kostnader för att återställa eventuella skador kan komma att debiteras bostadsrättsinnehavaren.
- Hantera allt avfall inom lägenhetens gränser. Våra trapphus får inte användas som uppställningsplats av brandskyddsskäl, gården får användas tillfälligt om ni 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 eller annan kommunal plats kräver tillstånd från kommunen.
- Vid ombyggnader 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 iaktagits.

## Vad behöver ni göra när ombyggnadsprojektet 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 vid både ombyggnad och underhåll

- 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 mekanisk frånluftsventilation, ombyggnaden får inte försämra den funktionen.
- Arbeten 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.
- Bostadsrättsinnehavare svarar för åtgärder som vidtagits av tidigare bostadsrättsinnehavare. Vid en överlåtelse övergår ansvaret till den nya innehavaren.
- Om olägenhet uppstår i framtiden så har föreningen rätt att åtgärda brister på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.
- Under byggnationens gång får medlemmen gärna diskutera lösningar eller problem med föreningens byggsakkunnige Jan Hjertström / föreningen. Om så sker med Jan Hjertström så står medlemmen kostnaden.
- Föreningen har rätt att ändra eller uppdatera dessa rutiner och riktlinjer för ombyggnader efter behov.

### **Styrelsens representanter för ombyggnationer**

Tomas Wiik  
Jörgen Olander  
Hans Näsbrandt  
[info@flygaren19.se](mailto:info@flygaren19.se)

### **Föreningens byggsakkunnig (certifierad KA)**

Jan Hjertström  
[jan@hjertstromkonsult.se](mailto:jan@hjertstromkonsult.se) 070-306 85 65