



Stambyte, ombyggnad och renovering

**Så här ska det fungera
mellan bostadsrättsförening
och byggföretag**

Spelet om pengarna ...

Att bygga om, renovera eller bygga nytt är en process med många inblandade. Här finns mycket pengar att tjäna för den som vet hur processen går till. Mycket måste göras innan själva byggandet kan komma igång. Det kräver kunskap, erfarenhet och noggrannhet. Här kan du följa vägen från starten med behovsanalys till målet med garantibesiktning.

BEHOV



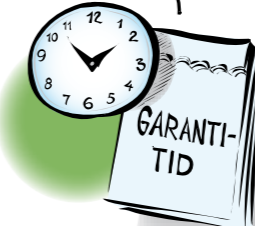
ABK 96

RÅDGIVARE

Kontakta först din branschorganisation för att få en rådgivare. Ett ombud som är kontaktperson mellan föreningen och entreprenören tjänar alla på.



Innan entreprenörens garantitid går ut ska en garantibesiktning utföras.



Alla arbeten ska kvalitetssäkras, dokumenteras och kontrolleras.

INVENTERING ANALYS

Då får du hjälp med att inventera behovet och analysera möjligheterna. Och att utarbeta förfrågningsunderlag.



Ordna ett medlemsmöte så behov och krav förankras i det tidiga skedet.

FÖRFRÅGAN



BYGGNADS-NÄMND

Glöm inte att söka bygglov!

Ni måste också välja entreprenadform. I en "generalare" gör ni det mesta av projekteringen. I en "totalare" överlåter ni det på entreprenören.



När arbetet är klart genomförs en slutbesiktning.

Under hela byggtiden sker löpande byggmöten med entreprenör, underentreprenörer, kontrollanter, leverantörer, med flera



STARTMÖTE

Boende, entreprenör, hantverkare med flera informerar varandra om processen.

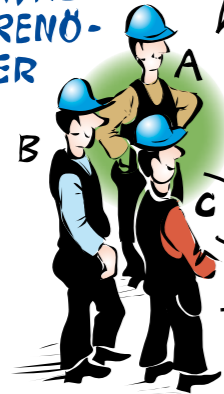


SAMORDNING
TIDPLAN
LEVERANSER

Det ska finnas en Arbetsmiljöplan för arbetet, där alla risker ska vara bedömda och åtgärdade.



ENTREPRENÖRER



KVALITETS-ANSVARIG ENL. PBL

Det behövs en person som ska vara kvalitetsansvarig



Anbud ska "nollas", jämföras och utvärderas.

Förfrågningsunderlagen ska skickas till olika entreprenörer som lämnar anbud på arbetet. Anlita en entreprenör från en arbetsgivareorganisation, t.ex. Byggmästareförening.



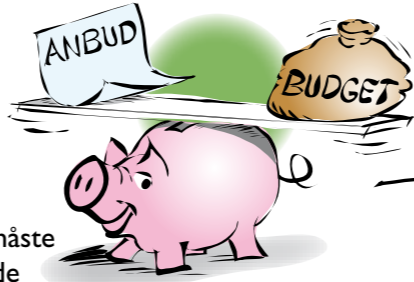
Kostnaden kanske kräver banklån. Och säkerheter!

ENTREPRENAD-KONTRAKT



Avtal ska tecknas med den utvalde entreprenören. Kontraktet ska beskriva bland annat betalningsform - fast pris, incitament, takpris ...

Entreprenören ska etablera sig på arbetsplatsen. Viktigt med skydd för "tredje man"!



Kostnaderna måste godkännas av de boende och en budget ska läggas.

FÖRSÄKRING

Försäkringar måste ses över.

Som du ser är det mycket att tänka på - före, under och efter ett byggprojekt. Men det finns professionell hjälp att få! Börja med att kontakta oss på SBC - Sveriges Bostadsrätts-Centrum AB, Fastighetsägarna eller Stockholms Byggmästareförening, så hjälper vi dig vidare till personer med rätt kompetens.

... det lönar sig att anlita experter!

Liten checklista för umgänge mellan byggare och beställare

Inför förfrågan:

- Utse och ge befogenheter till bostadsrättsföreningens ombud. Se till att alla är klara över rollfördelningen
- Inhämta samtliga medlemmars godkännande av tilltänkta åtgärder!
- Tänk efter hur bostadshyresgäster och lokalhyresgäster ska informeras och vad de måste godkänna
- Tänk på att lokalhyresgäster ska informeras helst ett år i förväg, bland annat på grund av uppsägningstider
- Hur påverkas boendet under entreprenadtiden? Behövs evakuering? Tillfälliga toaletter och våtrum?
- Bestäm hur föreningens basstandard ska vara
- Bestäm vad föreningensmedlemmen ska kunna köpa som tillval utöver basstandard
- Ordna ett stormöte där alla parter deltar
- När du anlitar konsult, se till att branschens standardavtal används (exempelvis ABK som anger uppdragets omfattning, organisation, genomförande och tider, ansvarsfrågan, ersättning och betalning, konsultförsäkring, tvist)

Inför avtalets tecknande/byggstart:

- Gör skattekontroll av parterna – finns F-skattebevis?
- Undersök om anbudsgivarna är medlemmar i en organisation eller ej
- Se till att byggföretaget har legitimationsplikt och närvaroredovisning på arbetsplatsen (t.ex. BM 06)
- AB/ABT är kontraktsförutsättning
- Ha gemensam genomgång av eventuella ändringar i AB/ABT
- Se till att byggföretaget har ett kvalitets-, arbetsmiljö- och miljösystem (t.ex. BF9K)
- Se till att en oberoende kvalitetsansvarig enligt PBL är utsedd
- Kom överens om vilka personer som ska ha rätt att beställa ändringar och tilläggsarbeten
- Bestäm hur kommunikation och informationsutbyte ska ske
- Kom överens om garantitider
- Se till att säkerheter är begärda
- Utse kontrollant och besiktningsman, fastställ tider
- Vite – fastställ storlek
- Gå igenom regler för betalning av moms
- Se över nödvändiga försäkringar
- Ta upp frågan om förenklat skiljeförfarande redan när kontrakt skrivs

Det här är bara några viktiga punkter i den komplexa listan över vad du måste tänka på vid stambyte, om-, till- eller nybyggnad samt renovering. Riskera inte att hamna i osäkerhet, och i värsta fall i tvist med rättsliga påföljder. Du sparar både tid och pengar genom att ta råd från din bransch- eller medlemsorganisation!

Ett kontrakt enligt branschens standardavtal bygger på en rimlig riskfördelning och är därmed ett bra skydd för såväl beställare som entreprenör.

