

Ombyggnad för bostadsrättsföreningar – så här fungerar det

Med Riksbyggens ombyggnadsavtal tar vi ert projekt hela vägen från start till mål, till **fast pris** och med **fem års garanti**. Enkelt och tryggt.





Ett hus ska hålla länge

Att bygga om i rätt tid och göra rätt från början blir billigare i längden, minskar risken för oväntade kostnader och bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Tryggt och enkelt

Här ska vi berätta om ett tryggt och förutsägbart sätt för bostadsrättsföreningar att sköta renoveringar och ombyggnader. Vi kallar det Riksbyggens ombyggnadsavtal och det innebär att Riksbyggen tar hela ansvaret, sköter alla kontakter, hanterar tidplaner, tar arbetsmiljöansvaret och gör det till fast pris med fem års garanti.

Nyckeln ligger i vår kvalitetssäkrade process. Vi har lång erfarenhet och vi gör på samma förutbestämda sätt varje gång för att både ni och vi ska slippa överraskningar. Vi har gjort det här förut, och vi vet vad som fungerar. Här ska vi berätta hur det fungerar.

Avlastar föreningen

Fördelarna för bostadsrättsföreningen är många. Att bygga om eller renovera är ett stort projekt som ofta blir en stor arbetsbörda och ett stort ansvar för styrelsen. Med Riksbyggens ombyggnadsavtal är det vi som tar ansvar för hela jobbet. Vi håller ordning på att allt fungerar enligt plan och att de boende blir så lite påverkade som möjligt.

En kontaktperson

Styrelsen har ett kontrakt och en kontaktperson att vända sig till för hela ombyggnaden. Fast pris och garanti gör att personerna i styrelsen kan fortsätta ha ett vanligt liv med jobb, familj och en aktiv fritid även under ombyggnaden.

Fem anledningar att tycka om Riksbyggens ombyggnadsavtal

Ett kontrakt – en kontakt

Du har en avtalspart för hela projektet. Och all kontakt för hela projektet sker med projektledaren som är lätt att få tag på och öppen för kontakt.

Fast pris

Föreningen vet vad projektet kommer att kosta. Det blir lätt för föreningen att planera sin ekonomi.

Fem års garanti

Vi ger 5 års garanti på utfört arbete, en trygghet för bostadsrättsföreningen.

Juridiskt trygg

Vi hanterar alla avtalsmässiga förhållanden med entreprenören.

Arbetsmiljöansvar

Det är ett stort ansvar att driva ett ombyggnadsprojekt där föreningen har arbetsmiljöansvar med allt vad det innebär. Med Riksbyggens ombyggnadsavtal tar Riksbyggen hela arbetsmiljöansvaret.

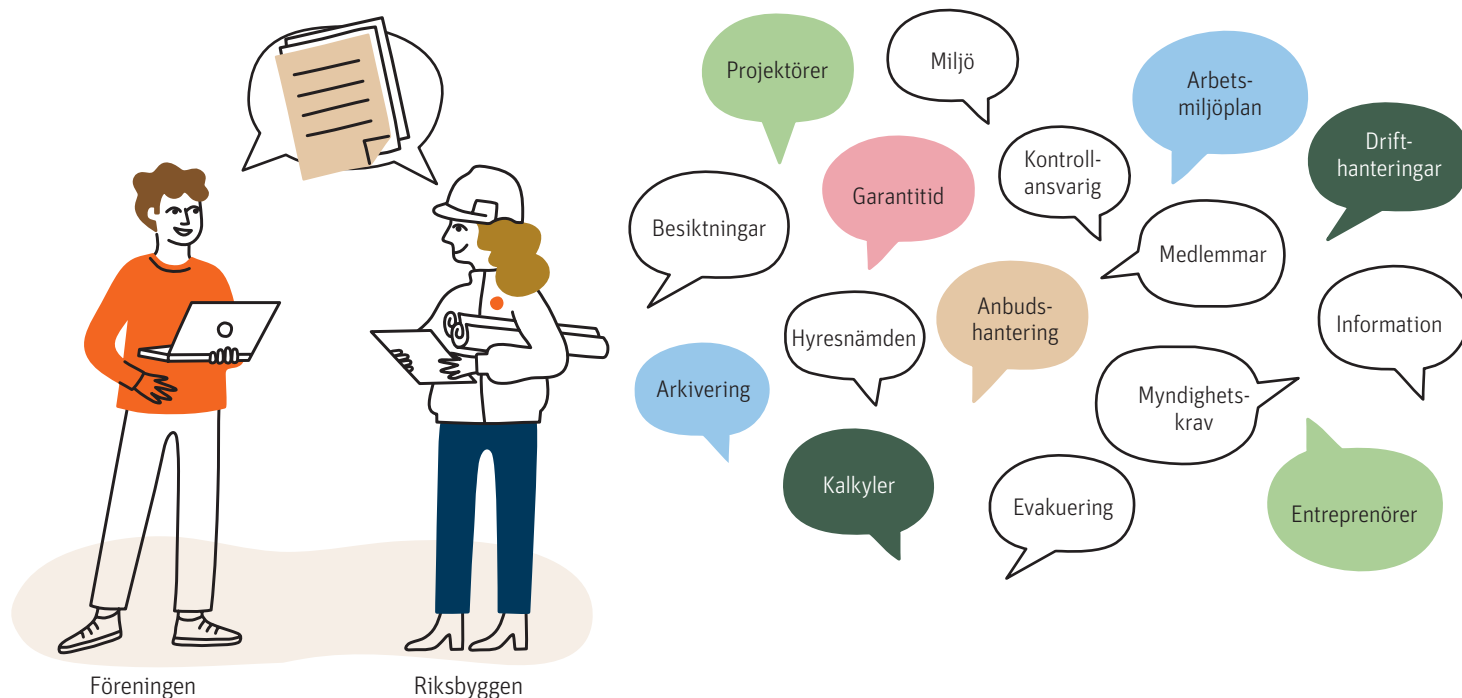
Ytterligare fördelar:

Minskad risk – Riksbyggen tar risken för oförutsedda tillkommande kostnader eller om en entreprenör går i konkurs.

Kontinuitet – Om föreningens styrelse ändras under projektet så finns fortfarande Riksbyggen kvar och står för kontinuitet i projektet.

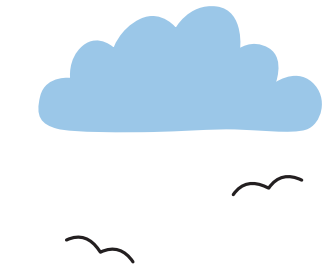
Bättre pris från entreprenörerna – Riksbyggen kan som professionell och återkommande beställare ofta få bättre pris från entreprenörerna.

Ett kontrakt – en kontakt



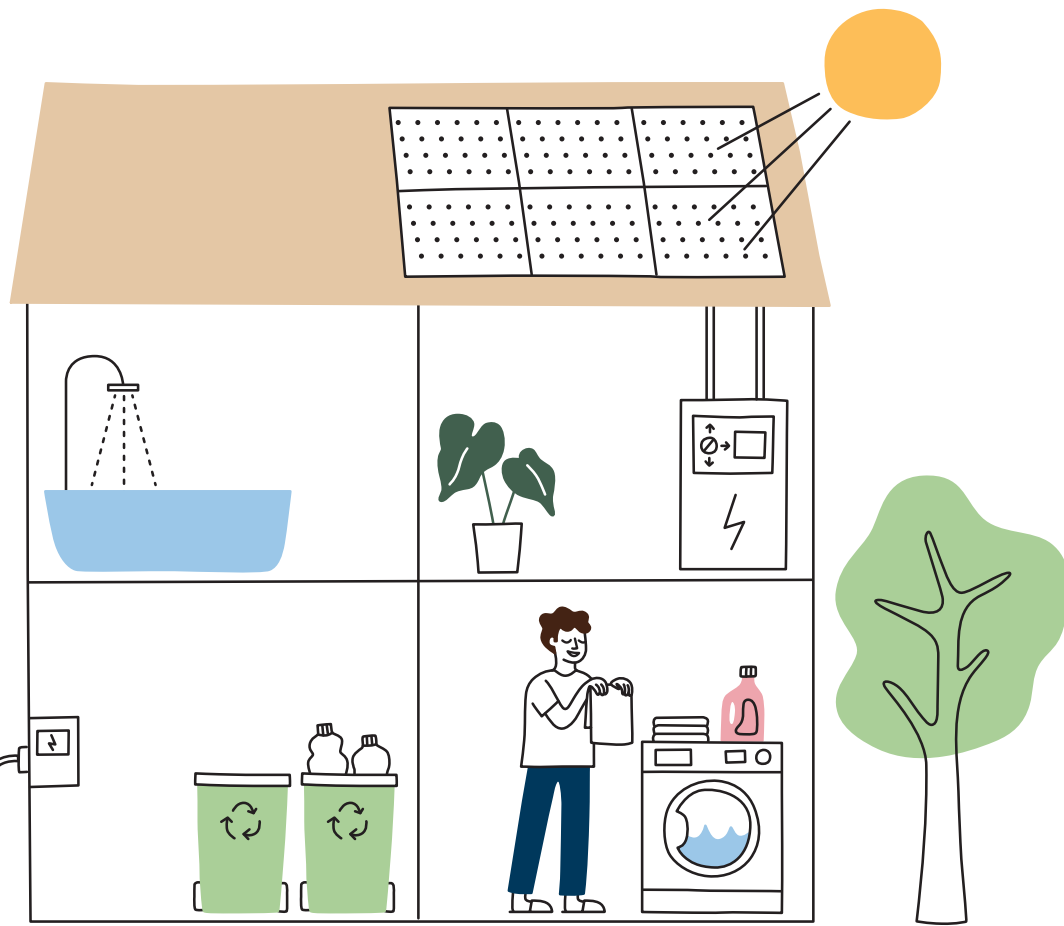
Från tak till källare

Riksbyggen tar ansvar för ert underhåll eller ombyggnadsprojekt, från utredning och projektering till genomförande, och under hela garantitiden. Vi hjälper till med alla typer av underhåll och ombyggnader.



Typer av underhåll och ombyggnader:

- Badrum
- Balkonger
- Elinstallation
- Energi
- Fasader
- Fönster
- Garage
- Källare
- Miljöförbättrande åtgärder
- Påbyggnad
- Solceller
- Stambyten
- Tak
- Trapphus
- Tvättstugor
- Ventilation
- Värme
- Återvinning



Helhetsåtagande till fast pris

Riksbyggens ombyggnadsavtal är mycket mer än det en vanlig entreprenör erbjuder. Det är ett helhetsåtagande till fast pris med fem års garanti.



Riksbyggen tar ansvaret

Den förening som genomför en ombyggnad räknas som byggherre och har ett stort ansvar. Det innebär att du som sitter i styrelsen kan bli personligt ansvarig för sådant som inträffar under ombyggnaden.

Därför behövs kunskap inom en mängd områden. Listan innehåller allt från entreprenadjuridik, arbetsmiljöansvar och krav för Heta Arbeten till elektronisk personalliggare, riskhantering, dokumentation och arkivering.

Med Riksbyggens ombyggnadsavtal tar vi ansvar för alla dessa delar och många fler. Vi har lång erfarenhet och stor kompetens inom de områden som krävs för att driva ett ombyggnadsprojekt.

Att vara byggherre

När föreningen startar ett ombyggnadsprojekt blir den byggherre. En byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, bygnads-, rivnings eller markarbeten. Byggherren, det vill säga föreningen, har då det fulla ansvaret för att gällande lagar och föreskrifter följs.

Här är exempel på några av de lagar, förordningar, föreskrifter, regler och råd som föreningen ansvarar för:

- Plan- och bygglagen
- Lagen om skydd mot olyckor
- Miljöbalken
- Jordabalken
- Ellagen
- Lag om skyddsrum
- Arbetsmiljölagen
- Arbetsmiljöverkets föreskrifter
- Boverkets byggregler
- Skatteförfarandelagen
- Bostadsrättslagen
- Arbetarskyddsstyrelsens föreskrifter om bygnads- och anläggningsarbeten

Föreningens roll

Även om Riksbyggen sköter hela ombyggnaden har styrelsen en viktig roll. Styrelsen eller utvald projektgrupp är de som tillsammans med Riksbyggen styr projektet. Vissa styrelser vill vara mer delaktiga och andra mindre. Vår erfarenhet är att projekten vinner mycket på ett aktivt engagemang från styrelsen. Då kan vi lösa frågor som kommer upp på ett effektivare sätt.

Delegera ansvaret till Riksbyggen
Med Riksbyggens ombyggnadsavtal delegerar föreningen ansvaret till Riksbyggen som då ser till att alla lagar, förordningar och regler följs i projektet.



Process i fyra steg

Nyckeln till effektivitet och hög kvalitet är att vi följer samma kvalitetssäkrade process vid varje renovering eller ombyggnad. Det underlättar för oss att tillsammans fatta rätt beslut vid rätt tillfällen och säkerställer att ni verkligen får det ni vill ha.

Avtal och arbetsprocess

För att ni ska veta vad ni får sker uppdraget i fyra steg. Det är även en förutsättning för att vi ska kunna sätta fast pris.

Föreningen skriver på en uppdragsbekräftelse i tur och ordning inför steg ett och två för att sedan teckna ombyggnadsavtalet till steg tre och fyra. Det innebär att ni i föreningen vet vad ni får. Ni åtar er ett steg i taget och kan ta ställning till kostnaden för nästa steg innan ni fattar beslut om att utföra ombyggnaden.



1 Utredning

Riksbyggen utreder vad som ska göras
→ Underlag till styrelsen som fattar beslut om att genomföra projekteringen i steg två



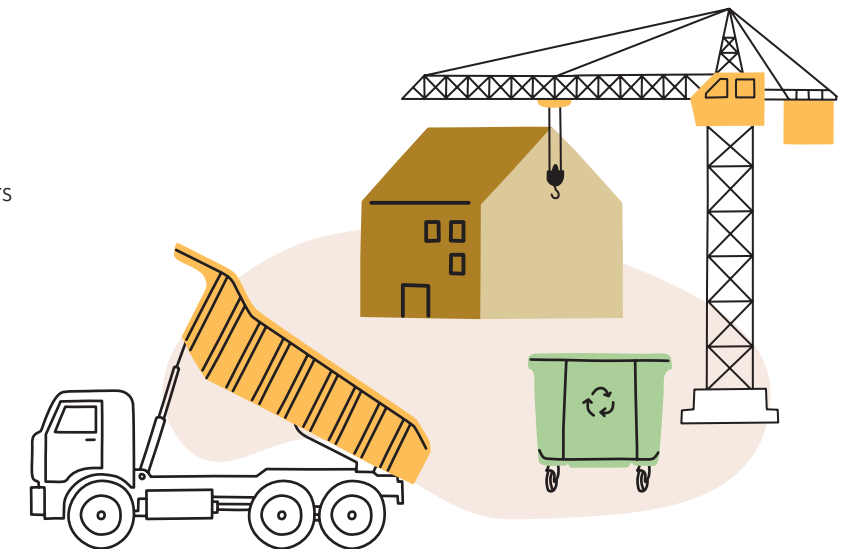
2 Projektering

Riksbyggen utreder hur arbetet ska göras och säkerställer att alla beslut, tillstånd och lov som krävs finns → Projektkalkyl ingår i ett underlag till styrelsen eller stämman som fattar beslut om att genomföra projektet



3 Utförande

Riksbyggen projektleder hela projektet → Ombyggnaden genomförs



4 Uppföljning

Riksbyggen genomför garantibesiktning → Överlämnar dokumentation och ger fem års garanti



Uppdrag och avtal bygger på följande standardavtal:

Uppdragsbekräftelser – Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag ABK 09

Riksbyggens ombyggnadsavtal – Allmänna bestämmelser för totalentreprenader ABT 06

1. Utredning

Ställ rätt frågor

Tänk om takläckaget inte upphör bara för att vi lagar där läckan är, kanske måste hela taket bytas. Och om balkongerna är dåliga, går de att renovera, eller måste de bytas, och är det då läge att göra dem större och glasa in dem? Då kanske vi behöver bygglov. Vem ska vara med och betala om inte alla har balkong? Och när byggnadsställningarna ändå är uppe, kanske det är mest ekonomiskt att göra fasaden samtidigt.

Tillsammans med styrelsen går vi igenom bostadsrättsföreningens önskemål. Vi gör en översyn av fastigheten och utreder vi vad som bör ingå i projektet. Det sammanställs i ett förslag där vi även svarar på frågor om vem som har rätt ta beslut. Är det styrelsen, eller behövs det beslut på en stämma där hela föreningen är inbjuden.

Vad beslutas på en stämma?

Stämman är den högsta beslutande instansen i en bostadsrättsförening. Ett beslut som tas på en stämma är giltigt tills det upphävs på en ny stämma. Det finns reglerat i lag och stadgar

Styrelsen fattar beslut om nästa steg: Projektering

Utifrån Riksbyggens förslag om vad som bör ingå i projektet fattar styrelsen beslut om att genomföra nästa steg: Projektering. När beslutet är taget anpassar vi genomförande utifrån bostadsrättsföreningens önskemål och de tekniska och ekonomiska förutsättningarna.

Det finns mängder av frågor som både vi och föreningen måste ta ställning till innan projektet kan starta. Det är under utredningen vi tar reda på vad vi ska göra och vilka förutsättningar som måste vara uppfyllda.

vilka beslut som inte styrelsen får ta utan måste hänskjutas till en stämma. Det finns också olika majoritetskrav som styr hur beslutet blir giltigt. Detta tar vi också hänsyn till i planeringen.

Delar som kan ingå i en utredning:

- Avgöra vad som ska göras
- Framtida behov
- Samordning och synergieffekter
- Risker
- Prioritering
- Bygglov
- Anmälan och intyg till myndigheter
- Stämmobeslut
- Hyresnämnd
- Finansiering
- Tider
- Miljöfarliga ämnen (asbest, PCB, förorenad mark etc.)
- Lagkrav
- Juridik

2. Projektering

Ställ rätt frågor

I projektering tar vi fram de handlingar som behövs för att skapa ett förfrågningsunderlag. Detta underlag används i en konkurrensutsatt upphandling av de entreprenörer som ska utföra arbetet. Där ställer vi skriftliga krav på vad som ska ingå i ombyggnaden eller renoveringen och hur detta ska genomföras. På det viset kan alla anbud jämföras och utvärderas likvärdigt.

Det är nu arbetet utformas mer i detalj och vi tar fram de underlag som krävs av myndigheterna, till exempel tillstånd, lov och anmälningar. Efter styrelsens beslut

Stämman tar beslut om nästa steg: Utförande

Vi presenterar ett fast pris för bostadsrättsföreningens styrelse. Det fasta priset kommer inte att förändras, vilket ger medlemmarna en stor trygghet.

I projekteringen gör vi en plan för hur projektet ska göras och vem som ska göra den. Riksbyggen tar helhetsansvaret för ombyggnaden som utförs av ett antal upphandlade entreprenörer.

genomför vi en oberoende upphandling där vi jämför anbud. Bostadsrättsföreningen får en sammanställning och ett förslag på fast pris för hela projektet i Riksbyggens ombyggnadsavtal.

Konkurrensutsatt upphandling

Att upphandlingen är konkurrensutsatt betyder att alla entreprenörer får samma förutsättningar. Entreprenörerna vet inte hur många som fått förfrågan och vilka som är med i upphandlingen.



3. Utförande

Under utförandet sköter vi styrning och kontroll av de entreprenörer vi kontrakterat och informerar löpande styrelsen och de boende om vad som händer.

Bygglédaren håller koll

Under produktionen har vi en bygglédare som ser till att entreprenören gör det som ingår. Bygglédaren är med på byggmöten, följer upp tidplanen, gör platsbesök, begär intyg, begär egenkontroller och mycket mer för att projektet ska löpa som planerat. Om en entreprenör inte fullföljer sina skyldigheter enligt avtalet, till exempel inte håller tidplanen, så hanterar Riksbyggen det.

All hantering av val och tillval tar Riksbyggen ansvar för. När arbetet är klart utför vi en slutbesiktning.

Nu sker själva ombyggnaden enligt allt vi kommit överens om, planerat och förberett i de föregående stegen. Vi ansvarar för hela genomförandet.

Besiktning

En besiktning är en kontroll av utförda arbeten där en besiktningsman kontrollerar att entreprenören utfört arbetet enligt gällande kontraktshandlingar. Besiktningsmän utses i Riksbyggens ombyggnadsavtal gemensamt av Riksbyggen och föreningens styrelse.

Besiktningsman

Besiktningsmannen skall inte vara jävig. Han eller hon kontrollerar projektet utifrån gällande kontraktshandlingar vad gäller fel, vem som ansvarar för felet, avhjälpandetid och mycket annat.

4. Uppföljning

Garantin är en viktig del av Riksbyggens ombyggnadsavtal. Vi vill att föreningen ska känna sig trygg. Därför behåller ni kontakten med projektledaren även efter att entreprenaden avslutats och vi hjälps åt att titta på eventuella garantifrågor tillsammans.

När allt är färdigbyggt, städlat, och slutbesiktat gör vi ett avslut och överlämnar det färdiga arbetet till styrelsen. Men vårt åtagande är inte klart bara för att arbetet är det. När fem år har gått och entreprenadgarantin löper ut gör vi en garantibesiktning.

Garantibesiktning

Innan garantin går ut gör vi en garantibesiktning. Då kan vi upptäcka om något fel uppstått innan garantin går ut. Detta görs innan fem år. Riksbyggen gör också en 2-års besiktning om många fel har upptäckts under de första två åren.

Riksbyggen är certifierade enligt ISO9001



Ombyggnad steg för steg



Så här säger några föreningar

”Vårt fjärde ombyggnadsavtal”

”Vi har tecknat vårt fjärde ombyggnadsavtal med Riksbyggen, ett två år långt avloppsprojekt. Vid alla projekt har vi fått hjälp från idé till färdigt projekt. Kunniga projektledare ger oss svar på frågor och bra beslutsunderlag. Riksbyggen ger oss ett fast pris, så vi vet precis vad det kommer att kosta.”

*Claes Petersson, ordförande, Brf Kungahuset, 320 lägenheter.
Senaste projekt energibesparing, nytt projekt för avlopp är tecknat.*

”Visste hela tiden vad det skulle kosta, vilket kändes skönt”

”Vi har gjort ett stambyte utan några större komplikationer och är mycket nöjda med hur projektet har genomförts. Tack vare Riksbyggen-avtalet visste vi också hela tiden vad det skulle kosta, vilket kändes skönt.”

Stefan Wennerström, ordförande, Brf Arkitekten, 41 lägenheter

I uppdraget ingick stammar och el, badrum, wc, tvättstuga, återvinningsaggregat utgående ventilation.

”Utan Riksbyggen hade vi inte mäktat med detta”

”Utöver allt som händer i ett så här stort renoveringsprojekt, har styrelsen fullt upp att göra ändå. Utan Riksbyggens medverkan hade vi inte mäktat med detta. Är man inte själv proffs behöver man en kompetent mentor som kan stötta. Det skulle jag säga att vi har.”

Anki Olsson, ordförande, Brf Folkungarna, 180 lägenheter.

I uppdraget ingick stammar, el, badrum, trapphus, utomhusbelysning och el vid p-platser.

”Halverar vår energianvändning”

”Vi såg ett behov att minska energianvändningen i våra 70-tals hus med direktverkande el. För att ta ett helhetsgrepp valde vi att göra en större investering där flera delar ingår som både bidrar till bättre ekonomi, miljövinster och ökad komfort. Att genomföra projektet med ett Riksbyggen ombyggnadsavtal var en självklarhet eftersom det ger en trygghet såväl ekonomiskt som ansvarsmässigt för vår förening.”

Joakim Larsson, styrelsemedlem i Falkenbergshus 6, 301 lägenheter.

I uppdraget ingick installation av vattenburen värme och en bergvärmeanläggning. Men även tilläggsisolering, översyn av ventilation och ny elcentral.

”Stort engagemang och positivitet”

”Efter flera stora projekt håller vi nu på med takomläggning och solceller. Det skulle inte vara möjligt utan Riksbyggens hjälp då det kräver mycket tid och kunskap. Det har alltid varit lätt att nå projektledning och platschef när vi behöver föra en dialog. Projekten har genomförts med ett stort engagemang och positivitet.”

Mikael Johansson, ordförande, Rb Brf Göteborgshus 38.

I detta och tidigare uppdrag ingick relining, betong, takomläggning och solceller.



Riksbyggen
Kundservice
dygnet runt
0771-860 860

Enkelt och tryggt med Riksbyggens ombyggnadsavtal

- Ansvar för hela projektet
- Fast pris
- 5 års garanti

RB 846/4B

*Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen
du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid.*

www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet