

Brf Spetsberget

Välkommen till informationsmöte
om det kommande stambytet!

17/11 2016
Kl. 19.00-21.00

LOKAL: xxxxx

INLEDNING

Den **17 november kl. 19.00-21.00** inbjuder styrelsen för *Brf Spetsberget* samtliga medlemmar till informationsmöte om stambyte mm. Lokal: **xxxxxx**.

Här kommer lite förberedande information som vi hoppas du har nytta av.

Agenda

- Bakgrund till mötet
- Nuläge
- Beskrivning av stambyte
- Inhämtande av godkännande
- Tidsåtgång
- Standard och tillval
- Praktiska frågor
- Frågestund

Bakgrund

Fastighetens stammar är gamla och bitvis i dåligt skick och behöver åtgärdas för att förebygga skador och problem.

Styrelsen har beslutat att genomföra ett traditionellt stambyte med badrumsrenovering. Utöver stambytet skall även elstigare uppgraderas, trapphusventilationen ses över samt fjärrvärmeundercentralen samt värmestamventiler bytas ut.

Nuläge

Föreningen har anlitat en projektledare för att bistå med kravställning och upphandling av den entreprenör som skall utföra arbetena, samt för att följa arbetet under byggfasen.

Det här dokumentet samt informationsmötet syftar till att redogöra för hur stambytet mm kommer att påverka dig och ditt boende, praktiskt och ekonomiskt, samt informera om vilka möjligheter du kommer att ha att påverka utformningen av ditt nya badrum genom olika tillval.

Innan själva arbetet startar kommer du i god tid före få mer information av såväl styrelsen som av den utvalda entreprenören. Alla lägenhetsägare kommer att få träffa entreprenören i samband med byggstart för att diskutera lägenhetsspecifika frågor.

Styrelsen samt projektledaren finns också tillgängliga för frågor.

Stambytet i korthet, vad gör man?

Livslängden för fastighetens stamledning för vatten och avlopp börjar nå sitt slut. För att undvika stora kostnader för vattenskador och andra problem behöver dessa ledningar nu bytas ut.

För att få åtkomst till de gamla uttjanta vatten- och avloppsrören måste ytskikt och delar av väggar och golv i badrum och toaletter rivas. Sedan byts vatten- och avloppsrören ut och därefter återställs väggar och golv. När det är gjort monteras ett nytt vattentätt tätskikt och badrummen förses med nytt kakel på väggarna och klinker på golvet och slutligen monteras ny wc, tvättställ och dusch eller badkar, beroende på önskemål och vad som är möjligt i ditt badrum.

Utöver detta byts huvudledningar för varm- och kallvatten i källaren ut. Huset förses även med varmvattencirkulation för kortare väntetider på varmvattnet.

I köket demonteras de skåp som krävs för att ge åtkomst till stammarna och utöver det byts vattenlås och köksblandare. I toalett byts wc och tvättställ samt tvättställsblandare ut.

Medgivande

För att möjliggöra ett tids- och kostnadseffektivt arbete har styrelsen bestämt att stambytet även skall innefatta badrumsrenovering. Det betyder att föreningen under projektet tillfälligt övertar den boendes ansvar för inre underhåll. Föreningen behöver därför ditt skriftliga medgivande på blanketten *Medgivande*.

Det betyder samtidigt att du som boende får badrumsrenoveringen bekostad via föreningen, du slipper ta personliga lån och har samtidigt fortfarande möjlighet att till viss del påverka utformningen

av ditt badrum. (Man *får* inte ett nytt badrum, men man slipper bekosta det personligen).

Eventuella tillval bekostas dock av lägenhetsägaren (se nedan), med ROT-avdrag där så är möjligt.

Tidsåtgång/tidplan

Byggstart sker i samråd mellan styrelsen och vald entreprenör och aviseras föreningsmedlemmarna i god tid. Uppskattad byggtid då hantverkarna vistas i din lägenhet är c:a 6-8 veckor. En tidplan kommer att presenteras av entreprenören i samband med byggstart.

Kakel och inventarier, standard och tillval

Den vanligaste frågan kring stambytet brukar röra vilken valfrihet som finns kring tillval, samt i vilken mån man kan återanvända inredning som man bekostat själv.

Styrelsen tar tillsammans med projektledaren fram ett förslag på standard- och tillvalsprodukter att välja från.

I samband med byggstart så gör du sedan upp med den utvalda entreprenören vilka ändringar och tillägg du vill göra utöver den standardnivå som föreningen bekostar.

Tillval bekostar du själv. Har du rätt till ROT-avdrag så kan du utnyttja det till den delen av merkostnaden som utgörs av arbetskostnaden.

I den mån entreprenören godkänner att återmontera produkter så avgår en fastställd summa från entreprenadkostnaden som kan användas för tillval. Inga pengar betalas dock ut utan beloppen kan bara kvittas mot ev. tillvalskostnader.

Vad innebär stambytet för mig som boende?

Om du har tidigare erfarenhet av ett stambyte så vet du vad det kan innebära, men många har bara en vag uppfattning, kanske kryddad med skräckberättelser från vänner och bekanta. Här kommer lite information om hur din vardag påverkas.

Kvarboende

Utgångspunkten är att lägenhetsinnehavaren bor kvar under byggtiden. Har du möjlighet att bo på annan plats är det att rekommendera, i vart fall under de första veckorna då man bilar och river, det är då det väsnas och dammar som mest.

OBS! Entreprenören kan inte ta hänsyn till eventuella husdjur!

Boendemiljö under byggtiden

Under byggtiden kommer det att vara bullrigt, framförallt under den första tiden när allt skall rivas ut. Det kommer även att bli dammig, trots att entreprenören använder utrustning för att reducera dammet.

Berörda delar av din bostad kommer att skyddstäckas. Utöver det kanske du vill skydda särskilda saker. Det kommer att finnas täckplast och tejp att tillgå för detta.

Provisorier

Eftersom allt vatten och avlopp i lägenheten kommer att stängas av under byggtiden så kommer dusch och wc att göras tillgängligt provisoriskt. Vidare kommer provisoriskt kallvatten samt en utslagsback att finnas på varje våning. För boende med rörelsehinder erbjuder föreningen sk torrtoa i lägenheten.

Trygghet

Innan byggstart i din lägenhet kommer ditt ordinarie lås bytas ut mot en byggcylinder. Du får en uppsättning nycklar. När arbetena är klara i din lägenhet byts låset tillbaka och du behöver inte oroa dig för att dina nycklar skall komma på drift.

Information

Styrelse och entreprenör kommer fortlöpande att informera er boende. Innan byggstart informeras om vad du behöver ta bort för att ge åtkomst till arbetsstället.

Avstängningar av el, vatten och avlopp kommer att aviseras i god tid.

Sådant du vill spara för återmontering märker du upp, det behålls i lägenheten, allt annat kastas.

Tillval

Du kommer att få en tillvalslista där du kan beställa tillval av entreprenören. Du kan då ha rätt till ROT-avdrag på den arbetskostnad som är förknippad med tillvalen.

Besiktning

Efter färdigställt arbete sker besiktning av en oberoende besiktningsman. Eventuellt noteras fel som entreprenören åtgärdar, därefter är projektet färdigt i din bostad.

Det kan dock fortfarande pågå arbeten i andra delar av fastigheten och eventuella tillfälliga vattenavstängningar.