



Informationsmöte om stambyte

Datum: 17 november, 2016

Plats: Bokcaféet, Hallens äldrecentrum

Fredrik presenterade styrelsen och introducerade Johan Norling, projektledare för stambytet. Han hade sedan en allmän genomgång av det kommande stambytet. Alla medlemmar har fått informationsblad inför detta möte med allmän information om det stundande stambytet.

Nu pågår inventering och kravställning för hur standardutbudet för badrum ska se ut och vad som ska vara tillval. Därefter kommer anbud gå ut för att hitta byggtreprenör. Föreningen ska sedan välja utifrån minst 6st inkomna anbud. Stambyten ska även innehålla utbyte av elinstallationerna. Även undercentralen för värme och ventilerna och termostaterna i lägenheterna ska gås igenom och repareras/bytas ut.

Byggtreprenören gör sedan en tidsplan, men man kan redan nu räkna med 6-8veckor per lägenhet. Alla badrum kommer inventeras med entreprenör och eller Johan för att få fram hur de ska se ut. Därefter görs beställning och sedan påbörjas rivning och därefter läggs nya rör in och slutligen återbyggnation av väggar och utformning av badrum (kakling, tätskikt och montering av inventarier etc.). Grovstädning genomförs av entreprenören. Lösöre ska plockas bort som är intilliggande stammarna och badrum. Det sätts upp plastdörrar med blixtlås till resterande rum i lägenheten för att minska dammspridningen.

Frågor:

- Kan man styra tidplanen mot sommaren? Ska försöka dra igång i maj 2017 så att så mycket som möjligt kan ske under sommarmånaderna. Dock har många entreprenörer byggsemester.
- Det kommer göras en totalmiljöinventering av ex.asbest av fastigheten innan anbudsförfrågan skickas.
- Innan det börjas byggas, görs det en inspektion av vad som finns i lägenheten. Alla ska även uppvisa försäkringsunderlag. Skador som uppkommer hanteras på samma sätt som försäkringssskador. Johan brukar arbeta utifrån att den boende har rätt, dvs.att byggaren har bevisbördan för eventuella skador.
- Behöver bostadsrättsföreningen ha en egen försäkring för detta? Nej, byggtreprenören står för alla försäkringar.
- Hur ska det finansieras? Det kommer vi att titta på när vi vet vad allt kommer att kosta. Det kan bli en höjning av avgiften.
- Kök- och badrumsstammar kommer tas samtidigt.
- Föreningen måste lägga fram en tydlig tidsplan, vilket kommer att ske när en byggtreprenör är anlitad. Tidsplanen ska bestämmas i januari-februari 2017 när byggtreprenör är anlitad. Dock är byggstarten i maj 2017.
- Hur mycket kommer att rivs i köket? Det beror på hur det ser ut. Svårt att säga, bedömning görs utifrån respektive lägenhet.
- Om man vill göra badrummet större? När ska man göra det? Styrelsen ska först godkänna detta. Tips från Johan är att anlita samma byggtreprenör som ska utföra stambytet för att göra ombyggnationen.
- Vilken ordning kommer det att bli på portarna?- Kan inte säga nu. Ordningen kommer att bestämmas i samband med upphandlingen.
- Valen av badrum kommer att ske av medlemmarna 2-4 veckor innan projektstart. Tillvalsavtalen upprättas mellan respektive boende och entreprenör så att rotavdrag kan utnyttjas.
- Tillgång till vatten kommer att finnas på varje våningsplan. Dusch och toalett kommer att finnas i källare eller i intilliggande byggnader. Tvättstugorna kommer att påverkas under vissa tider.
- Hur lång tid kommer lägenheterna vara strömlösa? En dag kommer lägenheterna vara strömlösa när detta sker. Föreningen bekostar elomdragningen in till lägenheterna. Inuti lägenheterna ansvarar de



boende själva för. Elektrikern kommer göra en inventering av lägenheterna för att se vad som behöver åtgärdas.

- Vad som ska vara grundutbudet för badrummen pågår redan nu och kommer att skickas ut till samtliga medlemmar så fort det är klart.
- Styrelsen ska i sina anbud ta höjd för förseningar, konkurser påtalar en medlem. Den entreprenör som anlitas ska säkerställa att samtliga som anlitas uppfyller samtliga krav och kommer att ha en fullgörandeförsäkring. I avtalen med entreprenören ingår även vite för eventuella förseningar.
- Det kommer göras en slutbesiktning av en extern besiktningsman som besiktigar allt. Slutbesiktning sker innan man lämnar över bostaden till den boende. Av stammarna görs det stickprov under arbetets gång. Alla vattenrör provtrycks.
- Finns det någon garanti så att icke kvalificerade arbetare inte tas in? Alla ska uppfylla de lagar som gäller i Sverige. Det ska alltid finnas en förman som kan svenska på plats.
- Stöder hanteras som vilken stöd som helst. Alla lås byts dock ut tillfälligt så att det blir tillfälliga lås under byggperioden.
- Ett renoverat badrum kan inte vara stambytt så att ingen påverkan behöver ske. Alla badrum kommer behöva rivras för att komma åt samtliga stammar.
- I samband med stambytet får man låsa sina innerdörrar till intilliggande rum i lägenheten.
- Ventilationstrummorna i kök och badrum- genom de hörs mycket från grannarna- kan inte dessa gås igenom i samband med stambytet. Denna fråga tas vidare.
- Det kommer alltid finnas provisoriska vattenrör och vattenavkastning under hela stambytet.
- Kan installera skogstoa i respektive lägenhet där det finns särskilda behov. Där hjälper styrelsen till.
- Kan man inte ta in flera byggare så att det går fortare? Det är svårt att få det att gå i takt så det blir ofta inte effektivt att ta in flera byggare.
- De nybyggda lägenheterna i markplan är färdigställda en bit. Dessa behöver gås igenom var för sig. Kök och badrum kommer inte påverkas i de nybyggda lägenheterna.
- Den totala tidsåtgången för stambytet kan inte meddelas per dagens datum eftersom byggentreprenören ej är anlita.
- Vattnet kommer tillbaka när arbetet för hela fastigheten är helt klart.
- Innertak i badrum som har godkänd el brukar kunna behållas under stambytet.
- 200-250tkr inkl.moms per lägenhet brukar ett stambyte kosta uppskattningsvis av Johan. Elinstallationen in till varje lägenhet kostar ca.30tkr per lägenhet.
- Protokoll kommer att lämnas till styrelsen där det står skrivet för respektive lägenhet hur elarbetena ser ut och vad som behövs åtgärdas.
- Målsättningen är att tvättstugorna ska vara igång så mycket som möjligt under stambytet.
- Lokalerna i föreningen har inte gått igenom än.
- Projektledaren kör UC och liknande på byggentreprenörerna som anbud skickas ut till.