

# Brf Marskalken 2 – Stambyte och Våtrumsrenovering

## Informationsmöte 2019-11-26





# Agenda

- Varför stambyte?
- Åtgärdsprogram samt tillval
- Processen
- Tider
- Hur påverkar projektet mig?
- Försäkringar
- Kostnader
- Beslutsfrågor



# Projektgruppen

- Alexander Ohlén – Uppdragsansvarig
- Christina Hult – Projektledare
- Manfred Gustavsson – EL sakkunnig



Kvalité



Tidsplan



Ekonomi



# Varför stambyte?



# Utredning - Statusbesiktning



Genomföring utan  
täckbricka – Risk för  
fuktrinträning



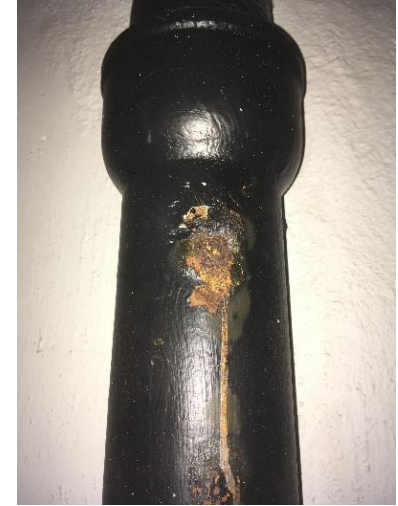
Äldre brunn med  
rostutfällning.



Avloppsanslutning  
tvättställ, rostigt  
gjutjärn.



Rostgenomslag på  
avloppsledning.





# Utredning - Slutsats

- Tekniska livslängden är slut för vatten- och avloppsinstallationer
- Vattenskador/läckage och kostsamma reparationer
- Möjlighet att bygga bort riskfaktorer (som enskilda boende ej har möjlighet att göra)
- Badrum och WC har renoveringsbehov



# Utredning - Effektmål

- Nya installationer för vatten och avlopp
- Minskade kostnader för vatten och energi (KV, VV, VVC)
- Ökad standard på våtrum, ökat värde på fastigheten
- Minskade försäkringspremier pga minskad skaderisk



# Åtgärdsprogram





# Åtgärdsprogram - Omfattning

- Traditionellt stambyte
- Samtliga installationer för vatten och avlopp byts. Ej avloppsledningar i bottenplatta.
- Allmänna ytor (tvättstuga, städskrubb och WC på entréplan)
- Bad-/duschrum och wc renoveras
- Elarbeten: 3-fas

# Åtgärdsprogram - Intention

- Nödvändigt underhåll
- Planeras för livslängd om 50 år
- Hög kvalitet, tidlöst
- Beprövade metoder
- Låg energianvändning



# Åtgärdsprogram – Badrum

## Bygg:

- Kakel på vägg upp till tak
- Klinker på golv
- Tak och foder målas
- Demontering och återmontering av skåp, spegel, beslag mm.

## VVS:

- Nytt tvättställ med ettgrepsblandare
- Utanpåliggande förkromade rör
- Elektrisk handdukstork, bef. element byts
- Badkar eller duschvägg av glas
- Termostatblandare för badkar/dusch

## EL:

- Samtliga elinstallationer i badrum byts
- Vid spegel i badrum installeras jordat infällt 2-vägs vägguttag
- Globaramtur alternativt inkoppling av badrumsskåp med belysning eller annan tillhandahållen godkänd armatur installeras ovanför spegel
- I badrum > 4 m<sup>2</sup> installeras ytterligare en armatur i tak eller på vägg
- Installation av vägguttag för tvättmaskin och torktumlare
- Befintlig godkänd utrustning såsom tvättmaskin mm återinkopplas i badrum

# Åtgärdsprogram – Duschrum

## **Bygg:**

- Kakel på vägg upp till tak
- Klinker på golv
- Tak och foder målas
- Demontering och återmontering av skåp, spegel, beslag mm.

## **VVS:**

- Ny toalett och nytt tvättställ med ettgrepsblandare
- Utanpåliggande förkromade rör
- Duschvägg av glas, ej uthyrningsdel
- Termostatblandare för dusch

## **EL:**

- Samtliga elinstallationer i duschrum byts
- Elektrisk handdukstork ersätter befintlig vattenburen
- Globarmatur alternativt inkoppling av badrumsskåp med belysning eller annan tillhandahållen godkänd armatur installeras ovanför spegel



# Åtgärdsprogram – WC

## **Bygg:**

- Väggar målas
- Kakel på vägg ovan tvättställ
- Klinker på golv
- Tak och foder målas
- Demontering och återmontering av skåp, spegel, beslag mm.

## **VVS:**

- Ny toalett
- Nytt tvättställ med ettgrepsblandare
- Utanpåliggande förkromade rör

## **EL:**

- Samtliga elinstallationer i WC byts
- Globarmatur alternativt inkoppling av badrumsskåp med belysning eller annan tillhandahållen godkänd armatur installeras ovanför spegel

# Åtgärdsprogram – Kök

## **Bygg:**

- Demontering och återmontering av köksskåp
- Nytt kakel i 3 rader i de fall kaklet behöver rivas

## **VVS:**

- Ny ettgreppsblandare
- Nytt vattenlås av plast

## **EL:**

- Demontering och återmontering av elinstallationer i kök och övriga rum som påverkas av stambytet. Godkänd diskmaskin återmonteras.



# Åtgärdsprogram – Fastigheten

## EL:

- 3-fas i lägenheter, el-central byts innehållande dvärgbrytare och jordfelsbrytare
- Byte av gamla fast.centraler av typ gängsäkringscentraler inkl. gammal automatikutrustning.
- Installation av globarmatur i allmänna toaletter och städ.

# Tillval



# Tillval - Frånval

## **Tillval:**

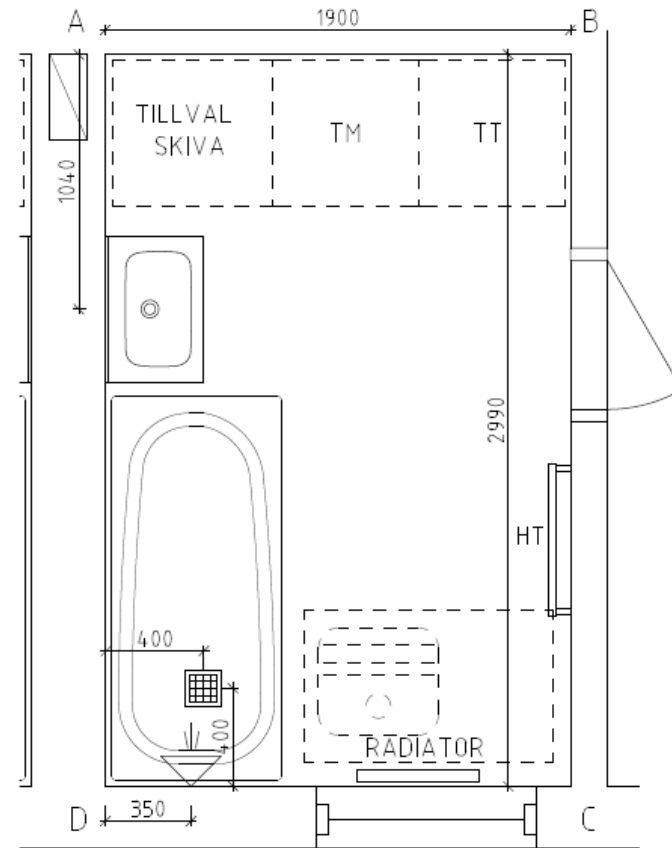
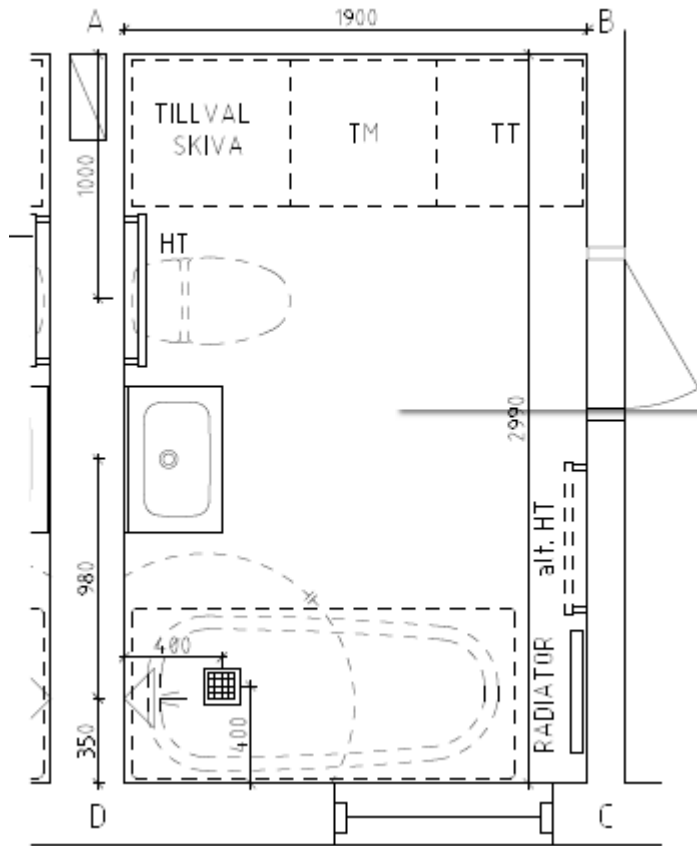
För ändring och komplettering av grundstandard:

- Annat kakel eller klinker
- Annan belysning (infällda spotlights i tak)
- Annat tvättställ med kommod
- Byte av elinstallationer i lägenheten mm

## **Frånval:**

- Tillval – affär mellan boende och entreprenör
- Ingen kontantreglering kommer att ske från föreningens sida, dvs. avgående pengar kan användas för andra tillval
- Möjlighet till ROT-avdrag på arbetet

# Tillval

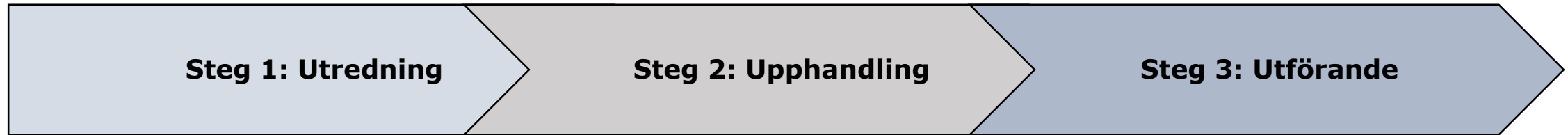




# Processen



# Processen



**Inventering**

**Statusbesiktningar och  
beslutsunderlag**

**Informationsmöte**

**Extrastämma**

**Förfrågningsunderlag**

**Anbud infordras**

**Myndigheter**

**Kontakt med entreprenör**

**Byggstart**

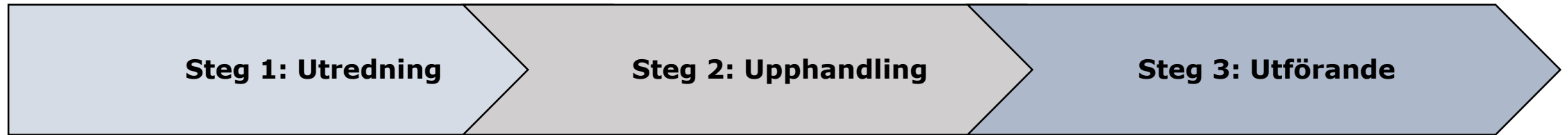
**Genomförande**

**Delaktighet, kontroll**

**Besiktning**

**Ekonomisk uppföljning**

# Tidplan



**Informationsmöte – Idag**

**Stämman/Extrastämman**

**Kontakt med entreprenör Q2  
2020**

**Planerad byggstart 2020/2021**

**Byggtid ca 15 månader**

**Omloppstid 10-12 veckor per lägenhet**



# Hur påverkar projektet mig?





# Innan byggstart

- Informationsmöte med entreprenören
- Försyn i din bostad
- Utställning av färg- och tillval
- Enskilt tillvalsmöte med entreprenören
- Signerat tillvalsavtal mellan Dig och entreprenören innan byggstart

# Vid byggstart

- Entreprenören ansvarar för låshantering, täcker golv och öppningar
- Projektet planeras med kvarboende
- Vatten och avlopp i trapphus, provisoriska duschar och toaletter
- Löpande information under byggtiden angående avstängningar mm
- Slutstädning och besiktning

# Försäkringar



# Försäkringar

## **Entreprenören:**

- Entreprenadförsäkring  
(ansvar, allrisk)

## **Föreningen:**

- Fastighetsförsäkring

## **Boende:**

- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg



# Kostnader



# Kostnader

**Informationen är konfidentiell och kommer inte publiceras offentligt.**

Vill du som boende i föreningen ta del av den estimerade projektbudgeten kan du efterfråga den hos styrelsen.



# Beslutsfrågor



# Beslutsfrågor

## Föreningsstämman beslutar:

- Att föreningen i samband med projektet Stambyte temporärt får överta delar av medlemmarnas underhållsansvar

## Styrelsen beslutar:

- Stambyte
- Avgifter

## Bostadsrättshavarens godkännande:

- Förändringar i lägenheten
- Medgivandeblankett



# Frågor



Tack!

Making Future.

