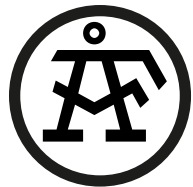


Brf Rudboda - informationsmöte

Stambyte och våtrumsrenovering

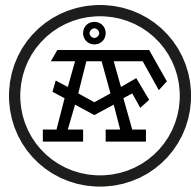
2018-02-08



Brf Rudboda

Agenda

- Varför stambyte?
- Åtgärdsprogram
- Processen
- Tider
- Tillval
- Försäkringar
- Kostnader
- Beslutsfrågor



Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

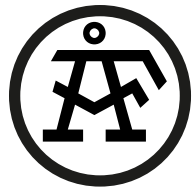
ÅF Projektledning

- Lars Sandberg – Ombud
- Johan Widell – Projektledare
- Johanna Lindén –
Biträdande projektledare



Varför stambyte?



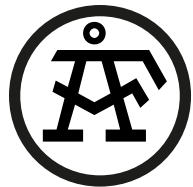


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Varför stambyte?

- Avloppsledningarnas tekniska livslängd är slut vilket medför att avloppsledningar spricker vid renovering
- Gamla golvbrunnar och läckagerisk i tätskikt i badrum
- Kostsamma reparationer när lägenheter renoveras



Brf Rudboda

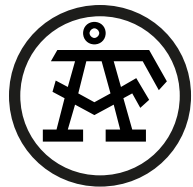
Stambyte och våtrumsrenovering

Effektmål

- Nya installationer för vatten och avlopp i badrum och kök
- Minskade kostnader för vatten och energi
- Ökad standard på våtrum, ökat värde på fastigheten
- Minskade försäkringspremier pga minskad skaderisk



Åtgärdsprogram

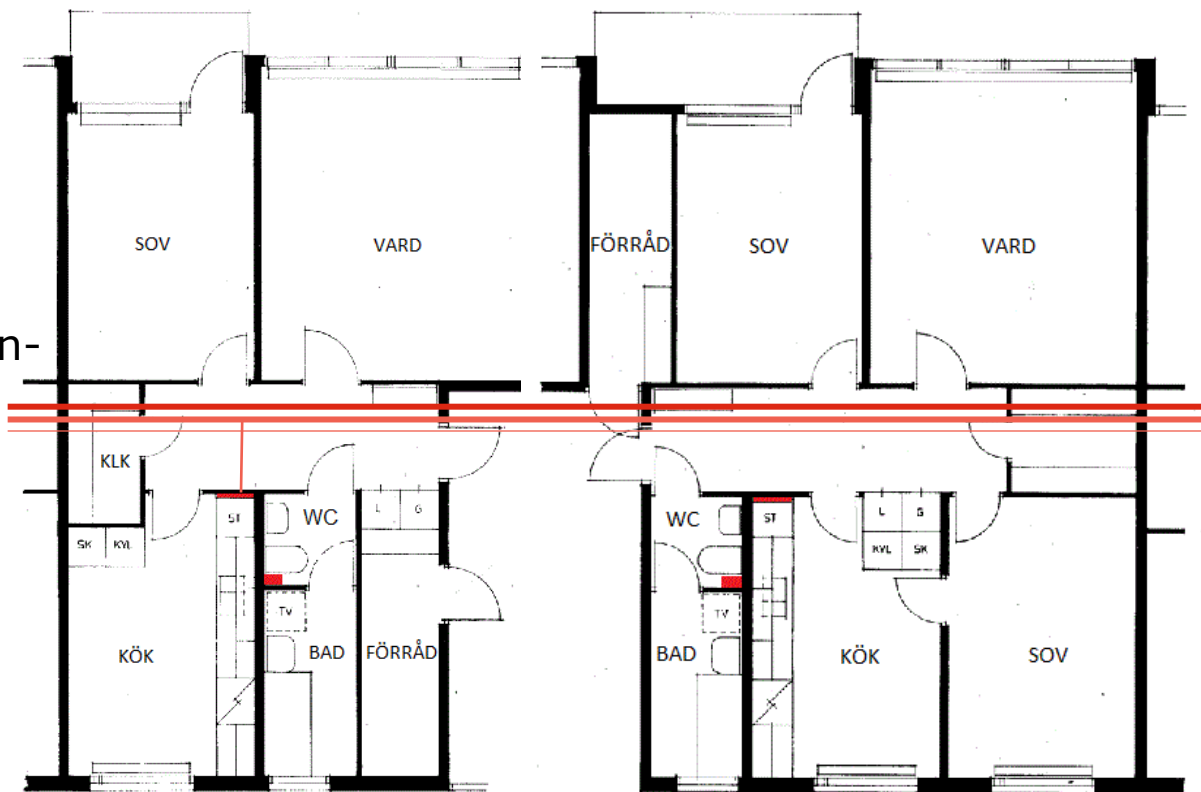
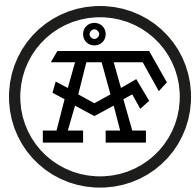


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

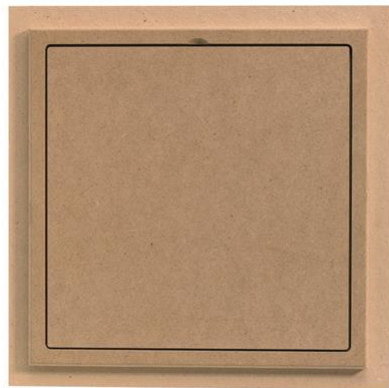
Åtgärdsprogram

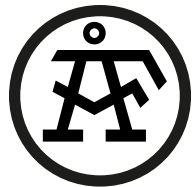
- Traditionellt stambyte
- Samtliga installationer för vatten och avlopp byts
- Relining av horisontella avloppsledningar under bottenplan
- Badrum totalrenoveras



Tappvatten-
stråk

Inspektionslucka i tak
- målas vit



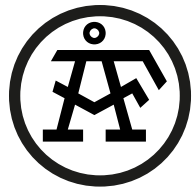


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Åtgärdsprogram - intention

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



Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Badrum - standard

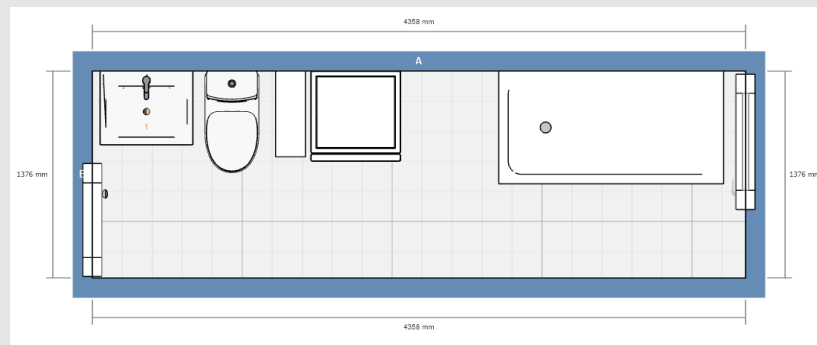
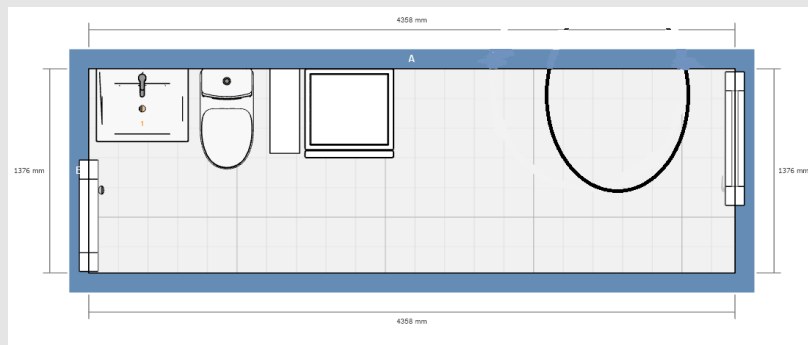
- Kakel på vägg upp till tak
- Klinker på golv
- Tak och foder målas
- Demontering och återmontering av skåp, spegel, beslag mm
- Ny toalett
- Nytt tvättställ med ettgreppsblandare
- Badkar eller U-formad duschvägg av glas

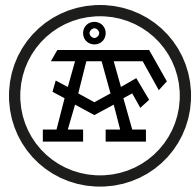


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Planlösning standard, dusch eller badkar



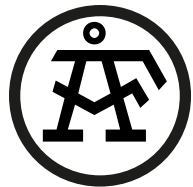


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Badrum - standard

- Termostatblandare för badkar/dusch
- Utanpåliggande förkromade rör
- Vattenanslutning och avlopp för tvättmaskin
- Ny radiator eller vattenburen handdukstork

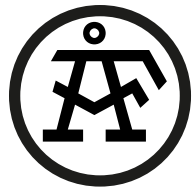


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Kök - standard

- Ny ettgreppsblandare
- Nytt vattenlås av plast
- Demontering och återmontering av köksskåp vid behov
- Nytt kakel lika befintligt i de fall kaklet behöver rivas

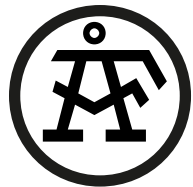


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

El - standard

- Jordat vägguttag i badrum
- Jordfelsbrytare
- Eluttag för tvättmaskin och torktumlare i badrum
- Ny belysning

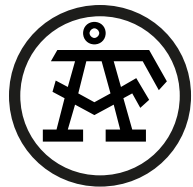


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Åtgärdsprogram för skadedrabbade lägenheter fram till stambytet

- Prioritering
 - 1. Vattenskadade badrum
 - 2. Badrum med anmärkningar
- 30-40 badrum under kommande tvåårsperiod
- Renoveringen sker stamvis, två badrum på samma gång
- Tappvattenledningar byts fram till tappvattenstråk i tak
- Avloppsledningar byts ner till bottenplan



Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Etapp 1 –

30-40 badrum
pågår 2018-2019

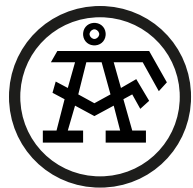


Etapp 2 –

Stambyte samtliga lägenheter
(ej de som renoverades i etapp 1)
pågår ca 2019-2022



Processen



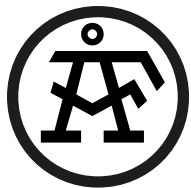
Processen

Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande





Processen

Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande

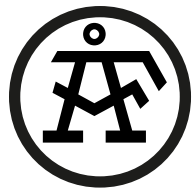


Inventering

Beslutsunderlag

Informationsmöte

Extrastämma



Processen

Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande

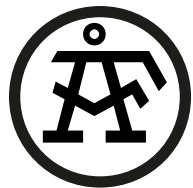


Förfrågningsunderlag

Anbud infordras

Myndigheter

Kontrakt med entreprenör



Processen

Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande

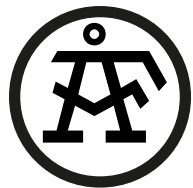


Byggmöten

Kontroll och granskning

Besiktning

Ekonomisk uppföljning



Processen - Sammanfattning

Steg 1 Utredning



Inventering

Informationsmöte

Beslutsunderlag

Extrastämma

Steg 2 Upphandling



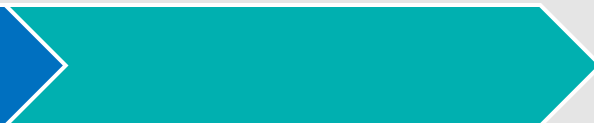
Förfrågningsunderlag

Anbud infordras

Myndigheter

Kontrakt med entreprenör

Steg 3 Genomförande



Byggmöten

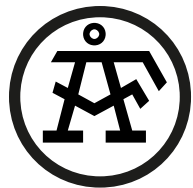
Kontroll och granskning

Besiktning

Ekonomisk uppföljning



Tider



Tidplan

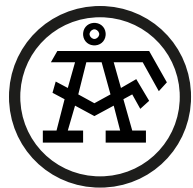
Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande



- Informationsmöten - 2018-02-06 och 2018-02-08



Tidplan

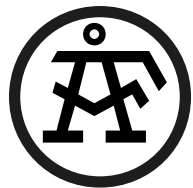
Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande



- Kontrakt med entreprenör våren 2018



Tidplan

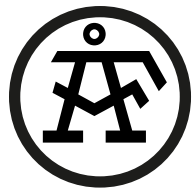
Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande



- De första lägenheterna kommer börja renoveras innan sommaren
- 30-40 lägenheter renoveras under en tvåårsperiod innan stambytet av samtliga lägenheter som planeras starta 2019/2020
- Total byggtid ca 3-4 år
- Omloppstid 7-8 veckor per lägenhet



Tidplan

Steg 1
Utredning

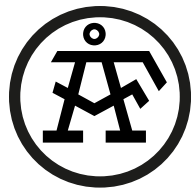
Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande



Innan byggstart:

- Permanent utställning av färg- och tillval i föreningslokalen
- Försyn och enskilt tillvalsmöte med entreprenören i din bostad
- Signerat tillvalsavtal mellan Dig och entreprenören innan byggstart



Tidplan

Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande

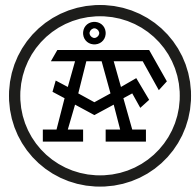


Vid byggstart:

- Entreprenören ansvarar för låshantering, täcker golv och öppningar
- Vatten och avlopp i trapphus
- Provisoriska duschar och toaletter på Lojovägen 16, skogstolett tillhandahålls av föreningen
- Löpande information under byggtiden angående avstängningar mm.
- Föreningslokal kommer att finnas som uppehållsrum
- Slutstädning och besiktning



Tillval

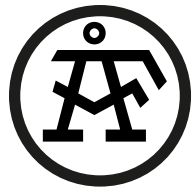


Brf Rudboda

Tillval

För ändring och komplettering av grundstandard:

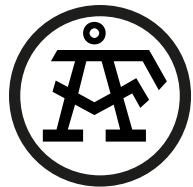
- Annat kakel eller klinker
- Annan belysning (infällda spotlights i tak)
- Annat tvättställ med kommod
- Installation av elgolvvärme



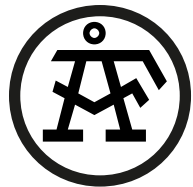
Brf Rudboda

Tillval – frånval

- Tillval – affär mellan boende och entreprenör
- Eventuell återmontering av befintligt sanitetsporslin är möjlig – god standard krävs
- Ingen kontantreglering kommer att ske från föreningens sida, dvs avgående pengar kan användas för andra tillval
- Möjlighet till ROT-avdrag för arbetet



Försäkringar



Brf Rudboda

Försäkringar

Entreprenören:

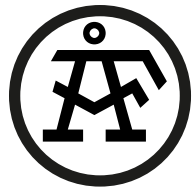
- Entreprenadförsäkring - ansvar, allrisk, ROT

Föreningen:

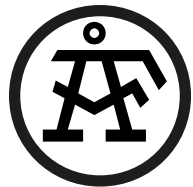
- Fastighetsförsäkring

Boende:

- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg



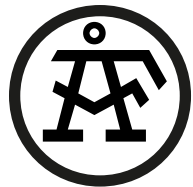
Kostnader



Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

- Total projektkostnad inkl
 - Moms
 - Projektledning
 - Besiktning
 - 10% oförutsett



Brf Rudboda

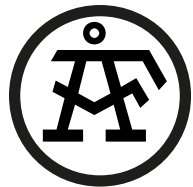
Stambyte och våtrumsrenovering

Avgiftshöjning

- 2-2,5% per år under perioden 2019-2025



Beslutsfrågor

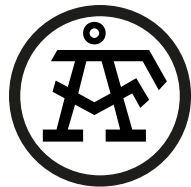


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Styrelsen beslutar

- Stambyte
- Avgifter

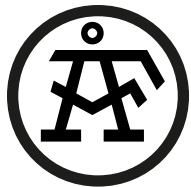


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Föreningsstämman beslutar:

- Föreningen övertar temporärt underhållsansvaret för badrum/WC och eventuellt andra ytskikt som påverkas vid stambyte

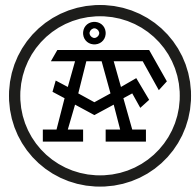


Brf Rudboda

Stambyte och våtrumsrenovering

Bostadsrättshavarens godkännande:

- Förändringar i lägenheten



Frågor?