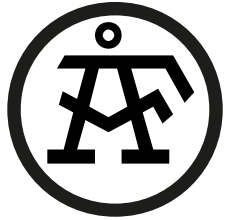


# **Brf Hagalunden**

Stambyte och våtrumsrenovering  
2015-10-14



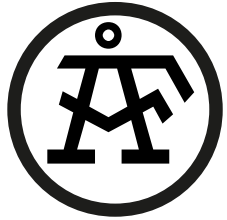
# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

### Agenda

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





# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

ÅF Projektledning

- Niklas Hesselvall – projektledare
- Lars Sandberg - uppdragsansvarig, kontrollansvarig



Kvalité



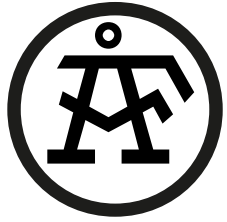
Tidsplan

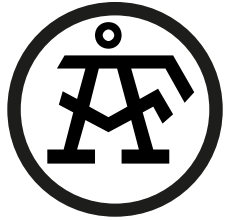


Ekonomi



# Varför stambyte?





# Brf Hagalunden

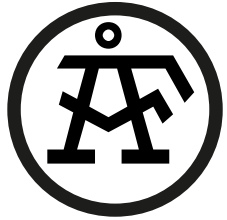
## Stambyte och våtrumsrenovering

Varför stambyte?

- Tekniska livslängden är slut för vatten och avloppsinstallationer
- Omfattande vattenskador, kostsamma reparationer
- Badrum och wc har renoveringsbehov







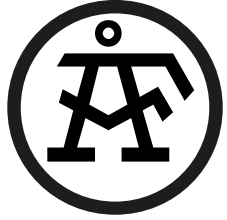
# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

### Mål

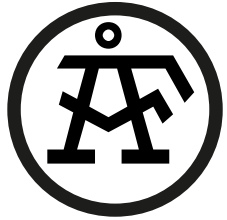
- Nya installationer för vatten och avlopp
- Minskade kostnader för vatten och energi (KV, VV, VVC)
- Ökad standard på badrum och wc, ökat värde på fastigheten
- Minskade försäkringspremier pga minskad skaderisk





**Vad ska göras?**





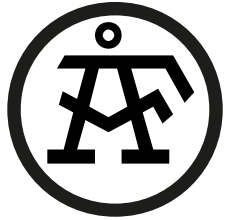
# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

### Åtgärdsprogram

- Traditionellt stambyte
- Samtliga installationer för vatten och avlopp byts
- Badrum och wc totalrenoveras
- Elarbeten





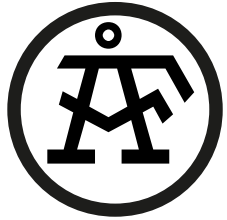
# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

Åtgärdsprogram - intention

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





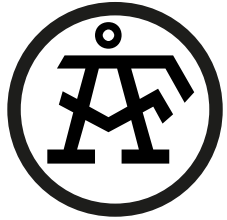
# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

### Badrum

- Kakel på vägg upp till tak
- Klinker på golv
- Sänkt undertak (hängande grodor)
- Tak och foder målas
- Demontering och återmontering av skåp, spegel, beslag mm





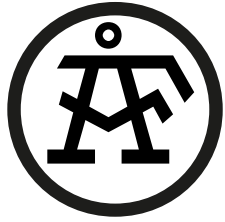
# Brf Hagalunden

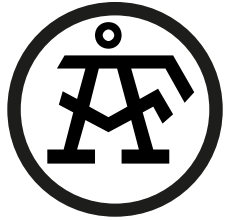
## Stambyte och våtrumsrenovering

### Badrum

- Ny toalett
- Nytt tvättställ med ettgreppsblandare
- Utanpåliggande förkromade rör
- Vattenburen handdukstork
- Termostatblandare för badkar/dusch
- Badkar eller duschvägg av glas







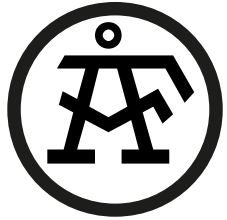
# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

Wc

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





# Brf Hagalunden

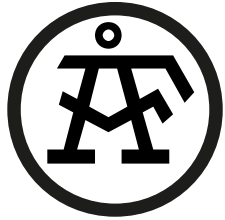
## Stambyte och våtrumsrenovering

Wc

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







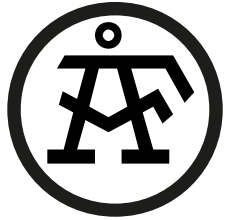
# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

### Kök

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





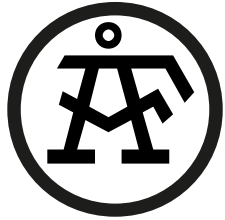
# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

EL - Fastighet

- Utbyte av servisställverk
- Utbyte av fastighetscentraler
- Ny 3-fas matning till lgh





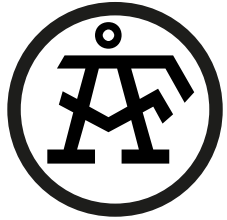
# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

EL - Lägenhet

- Ny elcentral med dvärgbrytare och jordfelsbrytare för hela lgh
- Jordat vägguttag i badrum och WC
- Ny belysning över tvättställ samt extra armatur på vägg eller i tak i badrum > 4 m<sup>2</sup>





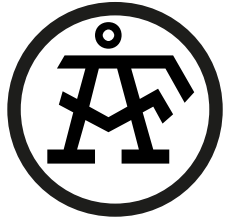
# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

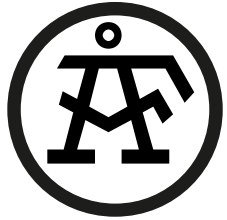
Undantagna delar

- Tvättstugor  
(dock vattenavstängningar)
- Garage
- Avloppsledningar under  
källargolv  
(filmas för bedömning)





# Processen



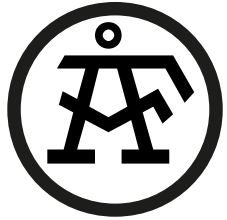
# Processen

**Steg 1**  
**Utredning**

**Steg 2**  
**Upphandling**

**Steg 3**  
**Genomförande**





# Processen

**Steg 1**  
**Utredning**

**Steg 2**  
**Upphandling**

**Steg 3**  
**Genomförande**



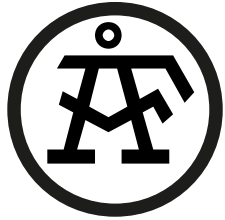
**Inventering**

**Informationsmöte**

**Beslutsunderlag**

**Extrastämma**



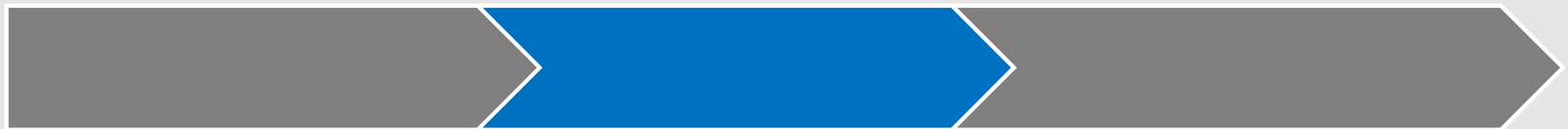


# Processen

**Steg 1**  
**Utredning**

**Steg 2**  
**Upphandling**

**Steg 3**  
**Genomförande**

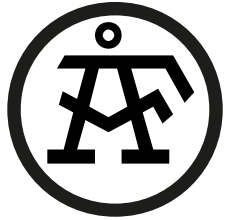


**Förfrågningsunderlag**

**Anbud infordras**

**Myndigheter**

**Kontrakt med entreprenör**



# Processen

**Steg 1**  
**Utredning**

**Steg 2**  
**Upphandling**

**Steg 3**  
**Genomförande**

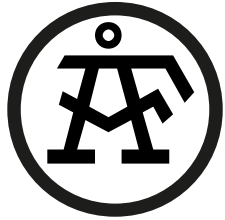


**Byggmöten**

**Kontroll och granskning**

**Besiktning**

**Ekonomisk uppföljning**

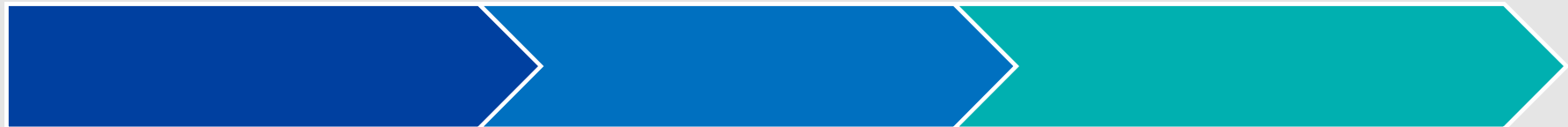


# Processen - Sammanfattning

**Steg 1**  
**Utredning**

**Steg 2**  
**Upphandling**

**Steg 3**  
**Genomförande**



**Inventering**

**Förfrågningsunderlag**

**Byggmöten**

**Informationsmöte**

**Anbud infordras**

**Kontroll och granskning**

**Beslutsunderlag**

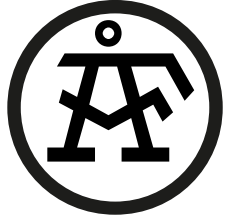
**Myndigheter**

**Besiktning**

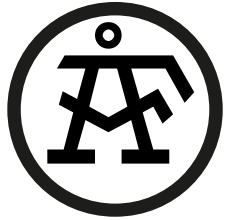
**Extrastämma**

**Kontrakt med entreprenör**

**Ekonomisk uppföljning**



# Tider



# Tidplan

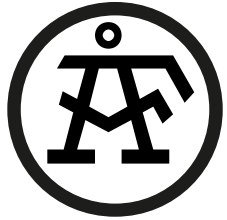
**Steg 1**  
**Utredning**

**Steg 2**  
**Upphandling**

**Steg 3**  
**Genomförande**



- Informationsmöte - IDAG
- Extrastämma 30 November 2015

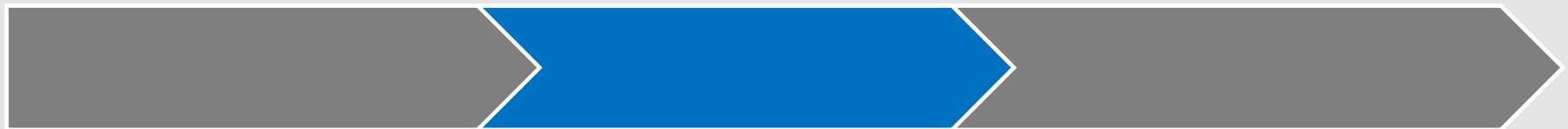


# Tidplan

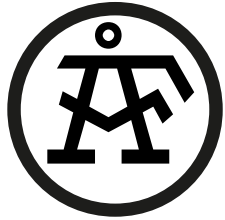
Steg 1  
Utredning

Steg 2  
Upphandling

Steg 3  
Genomförande



- Kontrakt med entreprenör April 2016



# Tidplan

**Steg 1**  
**Utredning**

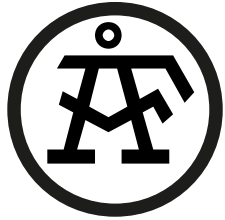
**Steg 2**  
**Upphandling**

**Steg 3**  
**Genomförande**



- Planerad byggstart Augusti 2016
- Byggtid 2-3 år
- Omloppstid 8-10 v per lägenhet
- Arbetet sker etappvis
- Ej beslutat turordning mellan portarna





# Tidplan

Steg 1  
Utredning

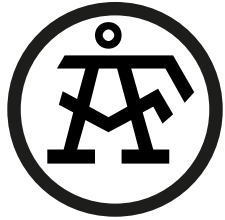
Steg 2  
Upphandling

Steg 3  
Genomförande



## 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



# Tidplan

Steg 1  
Utredning

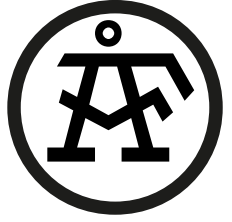
Steg 2  
Upphandling

Steg 3  
Genomförande

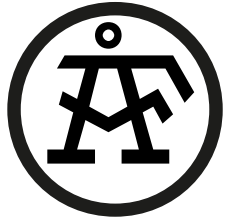


## Vid byggstart:

- Entreprenören ansvarar för låshantering, täcker golv och öppningar
- Vatten och avlopp i trapphus
- Provisoriska duschar och toaletter på gården
- Löpande information under byggtiden angående avstängningar mm
- Slutstädning och besiktning



# Tillval



# Brf Hagalunden

## Tillval

För ändring och komplettering av grundstandard:

- Annan belysning (infällda spotlights i tak)
- Annat tvättställ med kommod
- Duschväggar
- Byte av elinstallationer i hela lägenheten mm





# Brf Hagalunden

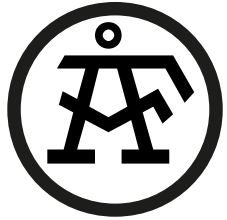
## Tillval – frånval

- Tillval – affär mellan boende och entreprenör
- Eventuell återmontering av befintligt sanitetsporlin 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 på arbetet





# Försäkringar



# Brf Hagalunden

## Försäkringar

Entreprenören:

- Entreprenadförsäkring (ansvar, allrisk)

Föreningen:

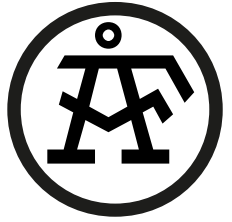
- Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg

Boende:

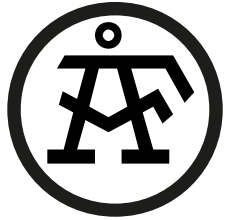
- Hemförsäkring







# Beslutsfrågor



# Brf Hagalunden

## Stambyte och våtrumsrenovering

### Beslutsfrågor

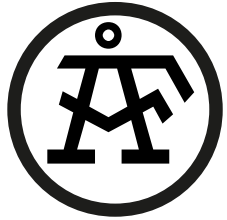
Föreningsstämman beslutar

- Föreningen övertar temporärt underhållsansvaret för de delar som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt stadgarna

Styrelsen beslutar

- Stambyte
- Avgifter





# Brf Hagalunden

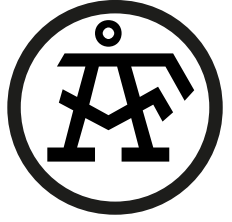
**Stambyte och  
våtrumsrenovering**

**Beslutsfrågor**

Bostadsrättshavarens  
godkännande

- Förändringar i lägenheten  
(medgivandeblankett)





**Frågor?**