Informationsmöte inför kommande stambyte

Tidpunkt: tisdag den 24 maj 18:30-19:30

Plats: Teatern, Viksjö Centrum, Viksjöplan 6

Innehållsförteckning

[Organisation/Kontaktlista 3](#_Toc456042720)

[Renoveringsåtgärder inomhus 4](#_Toc456042721)

[Tillvalsinformation 5](#_Toc456042722)

[WC/Dusch 6](#_Toc456042723)

[Arbetstider 6](#_Toc456042724)

[Syner 7](#_Toc456042725)

[Projektledning- och byggmöten 7](#_Toc456042726)

[Tidplan för individuella tillvalsmöten 7](#_Toc456042727)

[Tidplan för hela entreprenaden (preliminära tider) 7](#_Toc456042728)

[Dags för slutbesiktning 8](#_Toc456042729)

# Organisation/Kontaktlista

Totalentreprenör: Roslagens Byggnads Entreprenad, RBE

Projektledare: Enligt information från RBE

Projektledare (föreningens ombud): Kenneth Larsson, Frakka AB

 kenneth@frakka.se

 0766-376053

OBS!
Boende skall i första hand kontakta RBE.

# Renoveringsåtgärder inomhus

Vid denna entreprenad skall föreningen bl.a. renovera samtliga badrum och grovkök, byta ut avlopp, kall- och varmvatten.

Mer specifik information kring badrumsrenoveringen i information från RBE och i samband med ert individuella tillvalsmöte.

Kök, badrum/wc och grovkök. Vissa källarförråd kan komma att beröras av stambytet.

Följande punkter kommer att hända/utföras:

* Information om arbetena med tillhörande arbeten kommer att informeras löpande
* Individuella tillvalsmöten kommer att ske med respektive boende. Egna tillval skall i regel vara färdiga innan etappstart.
* Försyn (förbesiktning) av arbetsområdet
* Vid etappstart av invändiga arbeten kommer intäckning av golv samt inplastning i erforderlig omfattning ske.
* Samtliga inventarier i berörda badrum/dusch/wc-utrymmen och grovkök kommer att demonteras och slängas. Vill ni behålla något måste ni markera detta tydligt med en lapp ”SPARAS”. Denna information måste även skrivas in på tillvalsbIanketten som upprättas i anslutning till tillvalsmötet. I kök demonteras minsta möjligt för att kunna utföra erforderliga arbeten.
* Efter demontering påbörjas rivning av väggar, golv och gamla rörstammar. Observera att rörstammar kan vara dragna utanför berört rum. Arbeten kan komma att ske utanför badrummet i en del hem.
* Efter rivning påbörjas montering av nya rörstammar, gjutning av golv, vägglagningar, montering av kakel/klinker, porslin, skåp etc.
* Avtäckning/städning
* Slutbesiktning

# Tillvalsinformation

Badrums/dusch/wc/grovköks-renoveringarna kommer att ske efter samma standard för samtliga som beskrivs nedan. Vid det individuella tillvalsmötet har ni möjlighet att bestämma ett annat utförande än vad som är standard. Om ni har funderingar på att göra några större förändringar i era badrum är det viktigt att ni säger till om detta på tillvalsmötet. Standardprodukterna kommer att ställas ut i lokalen på Stråvägen 5 vid cykelrummet.

Belopp för det ni kan få tillgodo om ni väljer att köpa något annat än det som ingår som standard informeras om i separat utskick från RBE. Observera att tillgodohavande kvittas mot beställningar av varor och tjänster som inte ingår som standard. Tillval kommer att faktureras extra direkt till den boende med ROT-avdragsmöjlighet för arbetskostnad.

Följande ingår till badrummen:

Väggar – Kakel

Golv – Klinker

WC-stol

Tvättställ med kommod

Tvättställsblandare

Badkar eller duschvägg

Duschblandare eller dusch/badkarsblandare

Handdukstork

Ny radiator

Plafondarmatur

Toalettpappershållare och krokar

Strömbrytare med vägguttag

Golvvärme

Följande ingår till kök:

Ny köksblandare

Nytt vattenlås

Följande ingår i grovkök:

Målade väggar i vitt

Klinker på golv och klinkersockel

Förberedelse för tvättmaskin/torktumlare

Ny radiator

Strömbrytare och eluttag

Plafondbelysning

Nya elinstallationer i badrums/dusch/wc/grovkök med kompletterande installation av jordfelsbrytare där det saknas.

Till samtliga lägenheter installeras nya huvudledningar (elstigare) och undercentraler (proppskåp) med dvärgbrytare (automatsäkringar).

På ”ren svenska”: *Till samtliga lägenheter installeras nya proppskåp med automatsäkringar.*

# WC/Dusch

WC/Dusch för boende kommer att finnas i källaren eller på gård.

# Arbetstider

För denna entreprenad har beslutats att RBE får utföra arbete helgfria vardagar 07:00 till 16:00 samt om behov finns vid andra arbetstider.

Arbete kan även komma att utföras vid andra tidpunkter om akuta fall uppstår eller efter överenskommelse.

# Syner

Syn av utförs av RBE.

Innan etablering utförs en syn av berörda utrymmen. Ett protokoll upprättas med anteckningar om upptäckta skador i fastigheten. Fotografering/filmning sker i erforderlig omfattning.

När entreprenaden är färdig finns dokumentationen som underlag vid eventuella diskussioner om eventuellt upptäckta skador.

Löpande kontroll görs genom Frakka AB under pågående produktion

Om ni upptäcker saker ni tycker är fel, ta i första hand upp detta med ansvarig platschef/arbetsledare hos RBE på plats så att de kan titta och eventuellt åtgärda innan slutbesiktningen samt efter besiktningen.

# Projektledning- och byggmöten

Föreningen har anlitat Frakka AB för att bl.a. hålla projektledningen och byggmöten. Vi kommer att vara på plats 2-4 gånger per månad. Om frågor dyker upp under pågående entreprenad skall ni i första hand prata med RBEs platschef, om detta inte fungerar kontaktar ni Frakka AB.

Om något akut inträffar skall ni första hand kontakta RBE eller Frakka AB. Om ni ringer Frakka AB kan växel eller telefonpassning svara, då är det viktigt att ni lämnar meddelande med uppgift om föreningens namn, ert namn, adress, telefonnummer och vad saken gäller. I annat fall är det svårt för oss att ringa tillbaka.

# Tidplan för individuella tillvalsmöten

RBE kommer att boka upp möten för personlig genomgång med er i anslutning till detta informationsmöte, alternativt så ringer ni och bokar själva.

# Tidplan för hela entreprenaden (preliminära tider)

Till informationsmötet kommer ett preliminärt tidsschema för hela stambytet att delas ut. Tidplanen kommer att vara preliminär och kan komma att justeras åt båda håll. Exempelvis kan arbetet gå fortare och långsammare av olika anledningar.

# Dags för slutbesiktning

När entreprenadarbetena är färdiga i ert boende skall RBE boka tid och göra en förbesiktning tillsammans med er för att notera era påpekade fel.

Till förbesiktningen skall ni gå igenom alla utrymmen som har varit berörda av entreprenaden, även angränsande rum som kan ha utsatts för skador m.m. Skriv upp vad ni anser är fel och önskar få åtgärdat.

RBE åtgärdar de punkter vilket är fel/utom tolerans, därefter skall en slutbesiktning utföras av kontrakterad besiktningsman. Besiktningsmannen är utvald

av Frakka AB och är oberoende sakkunnig certifierad besiktningsman.

Inför slutbesiktningen skall RBE normalt avisera er 1-2 veckor i förväg om vilken dag och tid slutbesiktningen påbörjas i fastigheten.

På besiktningsdagen påbörjas normalt besiktningen längst upp i respektive hus och fortsätter därefter. Tyvärr går det inte att beställa en specifik besiktningstid för en specifik lägenhet.

Inför besiktningen kan ni ha med punkter ni ej är överens med RBE.

Om ni har kvar punkter från förbesiktningen som utfördes med RBE, punkter ni har olika uppfattningar om skall ni ta upp det på besiktningen.

Det rekommenderas att ni är hemma på slutbesiktningen. Kan ni inte vara hemma, skriv en lista över era synpunkter enligt ovan och mejla/anslå er lista med på lämplig plats som ni kommer överens om med RBE.

Besiktningsrutin

Tidigare besiktningar, provning och dokumentation
Inför slutbesiktningen brukar besiktningsmannen först kontrollera och gå igenom om det utförts tidigare besiktningar sam övrig dokumentation kring entreprenaden såsom kontrakt och egenkontroller. Lägenhetsspecifika beställningar brukar inte vara genomgångna, utan gås igenom på plats om det behövs.

Hur går besiktningen till?
Det som utförs är en okulär besiktning och kriterierna för besiktningen är vad som är upphandlat, m.a.o. entreprenadkontrakt i förhållande till bl.a:
BBR (Boverkets Bygg Regler)
AMA (Allmän Material och Arbetsbeskrivning)
Branschregler för Säker Vatteninstallation

Lagar/förordningar kring elsäkerhet.

I dessa skrifter finns det bland annat angivna toleranser på i stort sett allt, dvs. hur mycket vägg/golv/tak får luta, vilket fall det skall vara på ett badrumsgolv, hur mycket en kakelplatta får sticka upp i förhållande till en intilliggande kakelplatta, hur stora variationer det får vara i bredd på en kakelfog m.m.

Den okulära besiktningen innebär att det i princip inte görs några funktionskontroller.

I varje utrymme gör besiktningsmannen först sin besiktningsrutin och därefter frågar han er om ni har några synpunkter eller frågor utöver det som besiktningsmannen redan antecknat. Om ni har synpunkter eller frågor tar besiktningsmannen en titt på detta. Är det inom tolerans noteras det inte som ett fel. Är det utom tolerans noteras det som ett fel.

Fel för vilka Besiktningsmannen anser RBE ansvarig
Noterade fel skrivs ner i ett besiktningsutlåtande som delges RBE, Frakka AB, styrelsen och er.

Fel som är antecknade med RBE skall avhjälpas av RBE om inte ni och RBE kommer överens om något annat.

Om det skulle vara så att ni anser att det finns fel i entreprenadutförandet men enligt besiktningsmannens kriterier bedöms vara korrekt, noteras era synpunkter som en beställaranmärkning.
Skillnaden mellan RBE anmärkning och beställaranmärkning är att RBE anmärkning skall avhjälpas. Beställaranmärkningar är beställarens synpunkter, och det är upp till RBE att bedöma hur dem vill göra med dessa. Om beställaren vill ha dessa åtgärdade är det beställarens kostnad.

Vad är avhjälpandetid?
Enligt kontrakt har RBE upp till två veckor på sig att avhjälpa noterade fel.
Om besiktningsanmärkning är av sådan karaktär är efterbesiktning erfordras kommer en kallelse om ny besiktning till den som är berörd.

När RBE åtgärdat noterade fel skall ni bli kontaktad av RBE för att själva godkänna utförda åtgärder vilka framgår av besiktningsutlåtandet som RBE går igenom med er. Är ni nöjda signerar ni att noterade fel är avhjälpta (åtgärdade). Om ni känner er osäkra på om något är korrekt avhjälpt kontaktar ni Frakka AB, exempelvis rent funktionstekniska saker. Normalt brukar det vara estetiska saker som åtgärdats som ni själva bedömer.

Godkännande

Det väsentligaste med slutbesiktningen är om utfört entreprenadarbete skall godkännas eller underkännas. För detta finns det kriterier och det är krav på kärnegenskaper/funktion och detta är besiktningsmannens uppdrag.

Vad är då en kärnegenskap? Exempel:
För ett badrum att det är fullt funktionsdugligt.

För en omtrådning av el i en lägenhet – att el, elsäkerhet, funktion finns och att ingen risk för personskador finns.

I en lägenhet/badrum/kök/rum etc. att el, vatten, värme och ventilation som varit berörda har funktion enligt byggregler/föreskrifter etc.
Det behöver inte vara finjusterat, det räcker i princip att bara funktionen finns.

Utöver funktionskrav får det finnas ett mindre antal fel i förhållande till entreprenadens storlek och det är en bedömning besiktningsmännen gör.

Inför en slutbesiktning förutsätts att entreprenaden kan komma att godkännas.

När hela fastigheten är slutbesiktigad och alla efterfrågade handlingar är besiktningsmännen tillhanda kan hela entreprenaden godkännas och ett slutbesiktningsutlåtande för hela entreprenaden upprättas. Ett godkännande innebär att entreprenaden överlämnas till Brf Ekens styrelse. Entreprenadmässigt upphör fastigheten då att vara en arbetsplats. RBEs entreprenadförsäkringar upphör även att gälla.

Tidpunkt för reklamationstidens slut
Reklamationsfristen börjar att löpa efter godkänd slutbesiktning. Den löper i 24 månader för material/varor och 60 månader för utfört arbete. Om ni anser att ni behöver en garantibesiktning skall Brf Eken påkalla detta i god tid inom 24 respektive 60 månader från godkänd slutbesiktning. Det är Brf Eken som bekostar besiktningsmännen.

Övrig information

Väsentliga fel som missats vid slutbesiktningen skall reklameras omgående.

Vid garantibesiktningen tas enbart fel upp som härrör till garantibesiktningsfel, exempelvis kakelplattas som släppt, droppande vatten, målarfärg som släppt, wc/blandare som slutat fungera etc. Eventuella kvarstående punkter från slutbesiktningen eller sådant som missats vid slutbesiktningen är EJ garantifel och tas ej upp och åtgärdas INTE.