



STAMBYTESGRUPPEN

FAQ – Brf Harholmen 3

FAQ (Vanligt förekommande frågor)

Denna FAQ är en lista med svar på vanligt förekommande frågor om ett stambyte, vad man som boende behöver tänka på och hur ni kommer att bli berörda av stambytet. Denna lista är specifikt upprättat för Brf Harholmen 3 och vad som gäller för detta stambyte.

Kommer renoveringen innebära någon kostnad för mig?

Föreningen har upphandlat ett standardutförande med totalentreprenören, (TE), som är helt kostnadsfri för boenden. Det kommer att finnas möjlighet att göra andra val än det som är standard och som då benämns som "tillval". Exempel på tillval är: annat fabrikat/format/storlek på produkterna eller diverse inredning och allt annat som är utöver standard utförandet. Vad som ingår i standardutförandet, och exempel på vad som är "tillval" kommer att framgå i Homerun, samt i övrig dokumentation vi kommer att skicka ut. Se nedan Punkt 2.

Hur gör jag mina val för badrummet och vad är Homerun?

Varje lägenhetsinnehavare kommer att få **inloggningsuppgifter till Homerun** – som är en digital plattform. Inloggningsuppgifterna skickas ut ca 2 månader innan beräknad uppstart i varje lägenhet. **Homerun** används för tillvalshantering, kommunikation, information och aviseringar. Här presenteras vilka val som ingår som standard, en del exempel på tillval och vad det skulle innebära i utförande samt kostnad för det tillval du valt. **Vi kommunicerar med er via Homerun's egna meddelandefunktion.** Behöver vi informera er om något, exempelvis vatten och/eller el avstängning eller andra viktiga händelser så skickas dessa aviseringar ut via Homerun som sms, mail och text i Homerun. Alla val för er lägenhet kommer att göras i Homerun under fliken "butik". Viktigt är att alla val måste vara fastställda innan butiken stänger. Butikens öppettider framgår i Homerun och brukar sträcka sig till datum för ert tillvalsmöte. Det är ytterst viktigt att man respekterar deadline för butikens öppettider. Detta för att vi skall hinna sammanställa alla materialval och hinna beställa allt material i god tid till respektive etapp. Om inte några val har gjorts inom avsatt tid så kommer förvalda standardprodukter att väljas åt dig som boende. Under rubriken "boendepärm" kommer viktig information om stambytet, tidplan, badrumsritningar etc att laddas upp och finnas tillgängligt för er.

Kan jag beställa något utöver det sortimentet som finns i Homerun?

Ja, vill ni ha någon annan produkt än det som erbjuds i Homerun så finns möjligheten att ni själva köper produkten. Dock måste den först granskas och godkännas av Arbetschefen.

Vid val av egen produkt klickar du i "KUND TILLHANDAHÅLLER EGEN PRODUKT" därefter är det obligatoriskt att ni skriver in aktuell produktinfo såsom: Fabrikat, modell, artikelnummer samt hyperlänk (webbsida) i kommentarsfältet.

Önskas offert på arbeten som är "utöver" stambytet, exempelvis renovering av kök (eller dylikt) – så lyfts frågan under tillvalsmötet. Eventuellt finns möjligheter för detta, men vi kan inte ge besked om detta på förhand.

Kan jag återmontera mina befintliga produkter?

Vi kan återmontera sparade produkter från era badrum men vi lämnar ingen produktgaranti på återmonterade produkter. Med reservation för ålder och funktionsduglighet.

Det kan tillkomma en extra kostnad på produkter som man önskar att återmontera och den regleras beroende på arbetets svårighetsgrad, moment, utförande - mot vilka arbeten som hör till standard utförandet.

Vad gör jag med inredning och material jag vill spara?

Det viktigt att ni markerar upp sådant material ni önskar spara. De här materialen måste märkas upp med texten "Sparas", på en tejp bit eller dylikt – som man klistrar fast på den produkten man önskar spara. Allt som inte står "sparas" på kommer att kasseras.

Vad är det för pris som gäller ifall jag väljer en annan produkt än den som är standard?

Det som ingår i stambytet är redan upphandlat, skulle man vilja ha en tillvalsprodukt så finns det ett bestämt avgående (tillgodo summa) på standard produkten beroende på produktkategori som dras av på kostnaden för tillvalet man gör. Dessa avgåenden är redan reglerade i butiken på dom tillvals produkterna som finns i butiken på Homerun.

Detta är ett exempel: *Väljer man en Tvättställsblandare med en kostnad på 990:- ink arbete då får man ett avgående på -375:- , slutpriset blir då 615:-*

Det är viktigt att komma ihåg att "tillgodo-pengar" kan enbart användas för övriga tillval. Inga pengar kommer att betalas ut till boende.

Vart kan jag fysiskt se produkterna?

Vad gäller kakel & klinkers så kommer demo-plattor att placeras ut på avsatt plats i fastighet och separat avisering kommer skickas ut till er när dessa är på plats.

Dem leverantörerna som vi handlar mest med är:

Höganäs: <https://www.hoganaskakel.se/>

Bricmate: www.bricmate.se

INR: www.inr.se

Dahl: www.dahl.se

Tapwell blandare: www.tapwell.se

Det går att kontakta dem för att se vart produkterna finns fysiskt och kolla på, eller på hemsidorna så finns oftast möjligheten och hitta en återförsäljare nära dig.

Vad är en försyn?

Inför stambytet behöver vi komma upp och kontrollera era lägenheters befintliga skick, samt dokumentera dom ytor vi kommer att arbeta i. Det kallas för en Försyn. Då går vi även igenom vilka utrymmen som ni måste frigöra, samt vilka ytor vi har för avsikt att täcka in och skydda. Försynen är ett bra tillfälle för er att ställa frågor till oss. En försyn bokas normalt in under en förmiddag, och tar ca 10-15 minuter per lägenhet. Försynen görs ca 2 månader innan beräknad start i varje lägenhet. Då besöker vi alla lägenheter som berörs av etappen – löpande. Vartefter vi blir klara i en lägenhet, så går vi vidare till nästa lägenhet. Vi kommer att skicka ut mer information till er kring detta när det närmar sig.

Vad gör vi på tillvalsmötet?

I ett senare skede (läs efter utförd försyn) kommer vi att kalla er till "tillvalsmöte". Tillvalsmötet är till för er boende och dessa möten kommer att bokas i förtid. Under tillvalsmötet så går vi fysiskt på plats igenom era önskemål och frågor och dem val som ni redan har gjort i butiken i Homerun. Därefter sammanställer vi era val i ett så kallat bostadsblad där era val samt annan relevant information presenteras. Bostadsbladet är underlaget för arbetsordern som våra montörer använder under produktionens gång.

Blir det dammigt?

Svaret är JA det blir dammigt i och med ett stambyte. Vi på Stambytesgruppen AB jobbar väldigt hårt med att försöka minimera damm spridningen och att hålla rent på arbetsplatsen. Vi täcker in alla berörda ytor för att ni ska få en så trevlig resa som möjligt genom stambytet. Efter avslutat arbete i lägenheterna kommer Stambytesgruppen AB att stå för en grovstädning.



Bild 1: Kök



Bild 2: Dragkedjesluss i dörr



Bild 3: Inplastning av väggar

Kommer det finnas tillgång till vatten?

Under stambytet kommer det inte att finnas något vatten eller avlopp som fungerar inne i lägenheterna. Vatten och utslagsback finns att tillgå i trapphuset på varje våningsplan.

Kommer det att finnas tillgång till el?

Ja det kommer att finnas tillgång till el i din lägenhet. Dock, tillfälligt kan elen stängas av dagtid då vi jobbar med eldragningar etc. Om inget oförutsett inträffar sätts elen på igen vid arbetsdagens slut.

Arbete vid El-centralen i din bostad

I samband med elarbetet kommer vi att byta ut elcentralen i din bostad. Detta innebär ett mindre ingrepp i området där elcentralen är placerad idag.

Om elcentralen exempelvis är placerad nära en hatthylla eller ett inbyggt skåp, kan det finnas risk för att hatthyllan eller skåpet behöver justeras. Detta beror på att den nya elcentralen är större än den nuvarande.

Indragning 3-fas i lägenheten hyresrätter

I samband med stambytet kommer hyresrätterna att utrustas med 3-fas upp till varje elcentral. All EL dras om i hyresrätter. Utöver detta kommer det att dras fram 3-fas till varje spisuttag.

El dragning i bostadsrätter

För bostadsrätter dras endast till badrum/duschrum och till gäst wc ifall man har en. Byte av elcentral finns som ett tillval i butiken för dig som är bostadsrättsinnehavare.

Har du byggt om ditt kök och har en alternativ placering av spis/häll/ugn så får du betala ett tillägg för dragningen från ursprunglig placering fram till nuvarande placering. Se vidare tillvalslistan i HomeRun.

Vänligen observera att om du har en spis/häll/ugn som går på 1 fas så kommer den inte att fungera till 100%. Bl.a. kommer det att ta lite längre tid för spisen/hällen/ugnen att bli varm. Vi rekommenderar därför att du själv passar på att byta ut din spis/häll mot en som är förberedd för 3-fas. Vill du inte byta ut din befintliga spis/häll/ugn mot ny produkt så erbjuder Stambytesgruppen en annan lösning, förutsatt att din nuvarande produkt är förberedd för detta, och det är att Stambytesgruppen kopplar om din befintliga spis/häll/ugn från 1-fas till 3-fas. Detta är ett arbete som du kan utnyttja ROT-avdraget för. Observera att alla spisar/hällar inte går att bygga om till 3-fas. Däremot anpassas äldre spisar/hällar så att de går att använda med 1 eller 2-fas.

Kostnaden för omkoppling av fristående spis: 482 kr inkl moms efter ROT-avdrag.

Kostnaden för omkoppling av integrerad häll: 1203 kr inkl moms efter ROT-avdrag.

EL i lägenheten under stambytet

Under det pågående stambyte installeras en separat byggcentral för Stambytesgruppen AB's elförbrukning. Det innebär att **ingen el tas från de boendes lägenheter**, varken under arbetstid eller övrig tid. Du som boende påverkas alltså inte på din elräkning.

Viktig information beträffande golvvärme

Ert nya våtrum kommer inte att vara utrustat med golvvärme. Detta finns som tillval i butiken. Ifall ni väljer att köpa golvvärme installation från oss, så är det viktigt att ni inte får använda golvvärmen förrän det gått 4 veckor efter färdigställande. Därför kommer reglaget till golvvärmen att vara försett med en tejp där det står vilket datum golvvärmen får sättas på.

Golvvärmen får inte användas direkt vid inflyttning eftersom tätskikt, fix och fog måste torka ordentligt. Tidig uppvärmning kan orsaka sprickor, fuktskador och ogiltig garanti.

Kommer det att finnas tillgång till ventilation?

För att minimera risken för dammbildning i ventilationskanalerna så kommer ventilationen att vara avstängd dagtid i de lägenheter som omfattas av stambytet, framförallt de första 3-4 veckorna då rivningsarbeten pågår. Även övriga lägenheter som betjänas av samma ventilationsaggregat påverkas. Om inget oförutsett inträffar kommer ventilationen att sättas på igen vid arbetsdagens slut.

Vart kan jag duscha och gå på toaletten?

Provisorer finns tillgängliga på parkeringsplatsen utanför port A i form av hygienvagnar som etableras utanför fastigheten. Det kommer att finnas 4 st separata dusch/wc-rum. Här måste alla som nyttjar hygienvagnen hjälpas åt att hålla rent och fräscht efter sig. Det kommer att finnas en karta i trapphusen som beskriver placeringen av hygienvagnen. Information gällande detta kommer att aviseras ut till samtliga berörda.

Tillfällig toalett i lägenheten?

Vill man slippa gå ut till hygienvagnen kan man som tillval beställa en "tillfälliga toan". Toaletten töms vid behov och ny tom wc-stol ställs ut i lägenheten. Pris för detta kommer att framgå i Homerun butiken. Mer information om hur detta fungerar finns att läsa på: Tillfälliga Toan - www.tillfalligatoan.se



Vad och vart behöver jag flytta på mina saker i min bostadsrätt?

Där vi kommer att arbeta, så behöver alla lösa föremål såsom tavlor, hyllor, inredning bänkar mm att flyttas undan. Vi kommer att behöva fri passage så att vi kan arbeta, och vi vill inte heller förstöra era saker. I köket under diskbänken så skall alla lådor och skåp tömmas. Tänk även på att väggar som angränsar till de rum vi renoverar skall helst hållas fria inredning såsom tavlor, hyllor med lösa föremål osv. Det finns alltid en risk att någonting kan skaka sönder eller ramla i golvet när vi håller på med grova arbeten i form av bilnings och borrningsarbeten. Skulle vi under arbetena gå igenom någon vägg till angränsande rum eller liknande så kommer vi att åtgärda detta. Vi kommer då spackla igen väggen där skadan är, och måla den väggen med vit kulör (alternativt med tillhandahållen färg från er).

Vad och vart behöver jag flytta på mina saker i min hyresrätt?

Inför renoveringen rekommenderar vi starkt att du **evakuerar hela lägenheten och flyttar ut alla dina tillhörigheter**. Detta gäller både för att skydda dina saker och för att entreprenören ska kunna arbeta säkert och effektivt.

Vad behöver flyttas?

- **Alla möbler, personliga tillhörigheter och textilier** ska tas bort från bostaden.
- Även saker i förråd eller balkong kan behöva flyttas om arbetet påverkar dessa utrymmen.
- Lägenheten ska vara **helt tom** inför start.

Vart kan jag förvara mina saker?

Om du inte har egen lösning för förvaring, finns det externa företag som erbjuder magasinering. Många av dessa företag erbjuder **korttidsförvaring Shurgard erbjuder på anläggningar första månaden gratis**.

Exempel på några företag man kan använda sig av:

- **Shurgard** – flera anläggningar i landet, med tillgång till förrådet 7 dagar i veckan.
- **Pelican Self Storage**
- **24Storage**
- **City Self-Storage**
- **StoreMore**

Tömning av förråd i källare

I vissa förråd finns installationer (vattenledningar, avloppsledningar, elinstallationer etc) som kommer att behöva bytas ut under stambytet. Dessa förråd kommer att behöva tömmas i sin helhet så att vi kan utföra utbytet av dessa installationer. Föreningen undersöker möjligheten att erbjuda provisorisk förvaring (låsbart utrymme) där alla saker kan placeras under tiden. Arbetena i källarna kommer tyvärr medföra en del damm spridning i hela källaren som även kommer påverka förråd som inte har installationer som ska bytas ut. För att förebygga att alla saker i era förråd blir dammiga så kommer vi att placera ut plastrullar i källarna som ni kan använda och täcka över era saker med. Alla som har förråd som behöver tömmas kommer att informeras i god tid innan stambytet startar.

Arbeten i allmänna utrymmen (garage, tvättstuga etc)

Arbeten som berör stambytet kommer även att påverka de allmänna utrymmena i fastigheten, såsom tvättstugor, korridorer, garage etc. När och hur dessa utrymmen blir berörda kommer vi att återkomma med. Den tvättstuga som är direkt påverkad av stambytet kommer att vara avstängd. Dock kommer minst två tvättstugor (av de fyra som finns inom fastigheten) att vara igång som vanligt.

Hur kommer hantverkarna in i min lägenhet? Behöver jag lämna ut mina nycklar?

I detta projekt kommer vi att använda oss av ett digitalt låssystem som innebär att endast behöriga personer med ID-06 kan öppna och komma in i din lägenhet under bestämda tider. På så sätt kommer vi alltid ha koll på vilka yrkesarbetare som har varit i lägenheten och arbetat så ni boenden kan känna er trygga.

Hur fungerar det?

Ett motorvred monteras på låsvredet på insidan av dörren, som i sin tur styrs av vår personal via en applikation. Därmed kommer era vanliga låscyndrar att sitta kvar i dörrarna - ni kommer att komma in i lägenheten med era vanliga nycklar. Från insidan låser ni upp vredet manuellt.

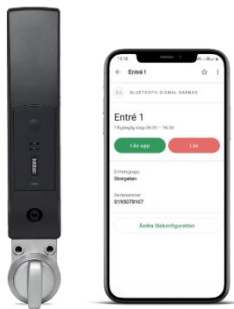


Bild ovan. Motorvred som monteras på insidan av lägenhetsdörren på det vanliga låsvredet (Exempelbild)

Montering av låsenhet sker normalt på Onsdag (veckan innan uppstart). Vi skickar ut info om detta senare.

Viktigt att inga övriga lås (överbås etc) får låsas under perioden stambytet pågår i er lägenhet, då kommer vi inte att komma in i lägenheten.

Jag har redan vägghänd Wc, måste man byta det?

Ja, i samband med rivningsarbeten så kommer all ytskikt i badrummet behöva rivas med hjälp av en s.k. bilningsmaskin, inklusive fixturen som är inbyggd med kakel. Fixturen kommer inte kunna återanvändas efter rivningsarbetet. Wc-stolen rekommenderar vi att ni byter ut i samband med stambytet då risken för eventuellt läckage är stor när man återmonterar en oanvänd produkt med packningar som hunnit har torka ut under dessa 2 månader.

Kan jag spara mitt befintliga innertak med spotlights?

Nej, det går inte att behålla befintliga innertak. Allting kommer att rivas för att kunna utföra byte av alla installationer (el och vvs), både i er lägenhet – och i era grannars lägenheter.

För att byta ut rörstammar så behöver man bila/borra i bjälklagen i samtliga lägenheter, och detta medför mycket vibrationer och stökiga arbeten. Eventuella genomslag mellan våningsplan, bitar som ramlar ner på ovansidan innertak etc. Med anledning av detta kan inte bärighet i befintlig innertakskonstruktion varken kontrolleras eller garanteras. Därmed rivs befintliga tak.

Vad är standard utförande för detta projekt?

1. Kakel (väggar) – Vit blank/matt 15x15, 20x30 eller 20x40cm.
2. Klinker (golv) – 4 olika färger, 10x10 eller 20x20cm
3. Wc-stol – Golvstående installation
4. Spegelskåp
5. Tvättställ & Kommod
6. Tvättställsblandare
7. Handdukstork
8. Duschblandare / Badkarsblandare
9. Duschväggar / Badkar
10. Golvbrunn
11. Belysning
12. Sakvaror / Beslag

Mer information om produkterna och vad som gäller för respektive produktkategori kommer att framgå i Homerun.

Hur meddelar ni el/vatten avstängning?

Vid eventuella vatten och el avstängningar kommer ni bli informerade i god tid, om inte något oförutsett händer och detta aviseras ut till er via Homerun, sms samt e-post. El kommer inte att vara avstängt efter arbetstid. Vid planerad elavstängning kommer separat avisering att skickas ut om detta. Efter varje arbetsdag utförs en låsrund - där vi kontrollerar att alla dörrar är låsta och att strömmen fungerar som den ska i lägenheten.

Varför är inte mina beslag uppsatta?

Handdukskrokar & toalettpappershållare monteras efter att renoveringen är färdigställd. Du som boende markerar ut placeringen, tips: markera med tejp ifall du inte är på plats fysiskt för att visa vart du vill ha beslagen monterade.

Avfall och deponi

Det kommer att finnas sopcontainer och byggsäckar för våra rivningsmassor. Dessa får inte användas för era egna sopor, detta då vi har strikta regler för hur rivningsmassor och annat avfall måste sorteras.

Vi kommer att riva och kassera allt i era badrum, som inte har markerats med texten "sparas", dock gäller detta inte för vitvaror. Bortforsling/kassering av vitvaror ingår inte, men kan beställas mot en extra kostnad. Finns önskemål om detta så lyfts detta under tillvalsmötet.

Mina synliga rör vattenledningar och inspektionslucka har tidigare haft en placering på nedre kant av vägg, varför är genomföringen, rören och inspektionsluckan satta på höjd nu?

Branschregler uppdateras och ändras kontinuerligt för göra badrumskonstruktioner säkrare, och nya reglerna säger att när man renoverar eller bygger badrum idag så ska rör genomföringar i våtzon komma ut på en höjd som är minst 2 m från golv och 100 mm från tak i våtzon för att minimera vattenstänk på genomföringar i utsatt område. Standard placering för inspektionsluckan är bakom tvättmaskinen, (förutsatt att badrummet behåller standard planlösning).

Hur säkerställer jag att badrummet byggs enligt mina önskemål?

Under projekteringstiden ställs ofta mycket frågor och som boende har man en del önskemål kring uppbyggnad och produktval. Dessa önskemål kommer till oss i olika format via Word dokument, Excel filer, e-post, Homerun osv. Detta är mycket bra och vi får då något att arbeta vidare på, ***vi ser helst att all typ av kommunikation sker via Homerun där möjligheten till att bifoga dokument finns.***

Viktigt att notera är att bostadsbladet och bygghandlingen (Ritningen) är det enda gällande underlaget för er beställning. Tidigare kommunikation eller önskemål är ingen grund för er beställning, så alla detaljer ni önskar måste finnas med i dessa handlingar. Dessa kommer att presenteras till er för granskning och godkännande och det är viktigt att dessa granskas noggrant.

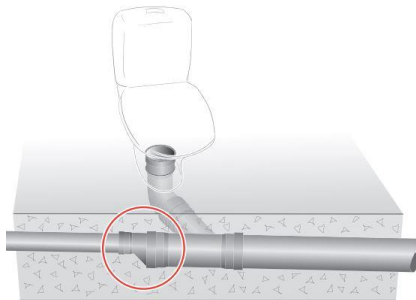
När får vi ta del av badrumsritningarna?

Badrumsritningar upprättas efter ert godkännande av bostadsblad.

Ibland kan det ta lite längre tid för Stambytesgruppen att färdigställa alla underlag om det är många boende som valt tillval som avviker mycket från Föreningens standardutbud. Detta betyder att ni kanske inte får era ritningsunderlag för godkännande förrän efter det att rivningen i just ert våtrum startat. Detta är inget att oroa sig för då det dröjer ca 3 veckor innan våra hantverkare påbörjar återuppbyggnaden av ert nya våtrum. Stambytesgruppen har som mål att bli färdiga med alla underlag senast under den 1:a veckan i produktionen. Så fort underlagen är klara så kommer de att finnas tillgängliga för er i HomeRun.

Varför har golvnivån blivit högre i mitt badrum?

Innan stambytet har avloppsrör för WC varit 90mm (diameter) i plastutförande. Efter stambyte kommer avloppsledning för WC vara i plast 110mm. I samband med renoveringen kommer det tillkomma ett förstorat avloppsrör. Lutningen på avloppsröret samt övergången till mindre rör kommer utföras på ett sätt för att uppfylla dagens branschregler. Detta innebär att golvnivån i vissa badrum kommer att behöva höjas ca 3-6 cm beroende på var wc-stolen är placerad.



Generell information gällande genomföring i tätskikt.

Om ni planerar att komplettera ert nya våtrum med fler krokar, hyllor etc. så är det viktigt att ni tänker på följande.

För att få vägledning på hur man gör detta på bästa sätt och för att bibehålla tätskiktets garanti så behöver all genomföring i tätskikt utföras på korrekt sätt.

Vi hänvisar därför er till: **Montering av Mapeguard WP 90.**

Vänligen observera – Vid genomföring i brandvägg, (väggen där inspektionsluckan sitter), behöver man använda sig av tätningsmassa som är brandklassad (EI30).

MONTERING AV MAPEGUARD WP 90 / WP 140 / WP 200

TÄTNING AV EFTERKOMMANDE INSTALLATIONER

Alla hål för senare installation måste tätas genom att pluggen och borrhålet fylls med MAPESIL AC eller MAPESIL LM när skruven monteras.

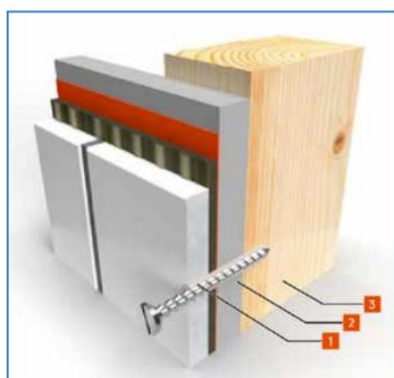


Illustration: BBV

- 1 MAPESIL AC/MAPESIL LM och ev plugg
- 2 Skivmaterial
- 3 Regel

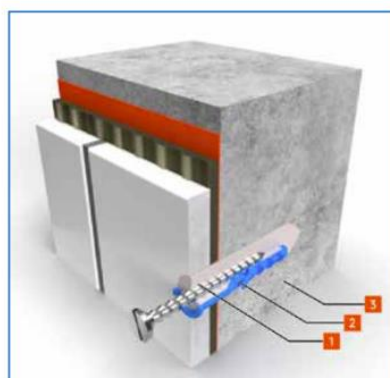


Illustration: BBV

- 1 MAPESIL AC/MAPESIL LM
- 2 Plugg
- 3 Betongvägg

REPARATION AV MAPEGUARD WP FOLIESYSTEM EFTER FÄRDIGSTÄLLT VÅTRUM

Vad händer om man upptäcker en fuktskada i mitt badrum?

Efter att badrummen har rivits ut så utförs en fuktkontroll i samtliga badrum, innan återuppbyggnad startar. Skulle vi upptäcka en fuktskada någonstans så kommer fukttekniker att kallas ut och åtgärder kommer att vidtas för torka/sanera detta utrymme. Tidplan kan påverkas i berörd lägenhet om en fuktskada skulle uppdagas, övriga lägenheter kommer att kunna byggas vidare utan att tidplanen ska påverkas i de lägenheterna.

Varför har jag fått en faktura på hälften av kostnaden?

Betalning vid eventuella tillkommande kostnader för ert badrum kommer att delas upp på 2 fakturor. Där den första omfattar 50% av det totala beloppet som kommer att skickas när tillval har godkänts. Och resterande 50% efter att badrummet är färdigt. Dessa fakturor skickas ut med betalningsvillkor på 10 dagar.