

Brf Ånäbben

Stambyte Frågor & Svar

- **Hur går det med stambytet och när kommer den igång?**
Projekteringen är klar och upphandling pågår under april & maj 2025
Informationsmöte med alla boende/hyresgäster och presentation av tidplan och indelning av arbeten i slutet av maj eller i början av juni 2025. Datumet fastställs först när styrelsen har ett entreprenadavtal med en entreprenör.
Produktionsstart i mitten av augusti 2025 (datumet ej fastställd) till troligast slutet av mars 2026 med uppehåll vid jul och ny år.
- **Ska alla lägenheter ingå i stambytet?**
Ja i hus A, B och C samt lokaler i hus A och B.
- **Vad ingår i stambytet?**
Badrum:
Byte av samtliga vatten- och avloppsledningar och totalrenovering av badrum med nya badrumsmöbler.
Keramiska plattor på golv (klinker) storlek 10x10 cm kulör grå, vit, svart och andra standardkulörer ska ingå som standard och valmöjlighet.
Kakelplattor på vägg, storlek 20x30 cm, Vit Blank och Matt samt andra standardkulörer ska ingå som standard och valmöjlighet.
Kulör på fog vit, ljusgrå, grå, svart, antracit och andra standardkulörer ingår som standard.
Nytt spegelskåp med inbyggd belysning och inbyggt vägguttag.
Handfat och kommod.
Ny golvstående toalettstol.
Vattenburen handdukstork eller radiator ingår för lägenheter med badrumsfönster samt gavelbadrum i hus A, dvs de som har redan haft det sedan husen renoverades på 70 talet. Beräkning av effekt kommer att utföras av entreprenören.
Duschkörrar/duschkörn rak eller rundad av klarglas eller badkar ingår, boende/hyresgäster avgör det vid tillvalsmöte med entreprenören.
Toalettppappershållare samt två dubbelkrok handdukshängare i rostfritt utförande monteras inom badrum och en dubbelkrok, placering enligt överenskommelse med boende/hyresgäster.
Ny LED takarmatur och ny strömbrytare monteras.
Befintliga badrums- och WC dörrar samt badrumsfönster målas vita invändigt mot badrum och WC.
De större badrummen förbredds med anslutning för tvättmaskin och torktumlare (el, vatten och avlopp).

Separat WC:
Keramiska plattor på golv (klinker) storlek 10x10 cm kulör grå, vit, svart och andra standardkulörer ska ingå som standard och valmöjlighet. Sockel på 10 cm och kakel vid handfat monteras.
Väggar målas om.
Nytt spegelskåp med inbyggd belysning och inbyggt vägguttag.
Nytt handfat.
Ny golvstående toalettstol.
Ny LED takarmatur och ny strömbrytare monteras.

Kök:

Byte av vatten- och avloppsledningar.

Köksskåp demonteras erforderligt för att kunna byta ute ledningar och återmonteras lika innan.

Diskbänkskåp kök förses med tät botten i skåpet.

Befintliga köksblandare behålls.

El, vatten och avlopp för diskmaskinsanslutning. Befintliga diskmaskiner återmonteras.

Ny el till spisen.

EL:

Nya kablar från elcentral upp lägenheter samt byte av elcentral i lägenheter.

Ny el dragning från lägenhetscentral till diskmaskin, spis, badrum och WC.

Inbyggnadsskåp/garderob ansvarar boende/hyresgäster för och ingår ej i stambyte.

Krypströmar kan förekomma från olika apparater/vitvaror och störa driften av nya elcentralen och jordfelsbrytare, styrelsen bekostar felsökning och boende/hyresgäster ansvarar för byte vid fel på apparat, kan vara hårtork eller kyl/frys.

- **Hur länge bli jag av med kök, WC och badrum?**

Räkna med ca 8 veckor utan vatten och avlopp i lägenheten. Vatten kommer att finnas tillgängligt i trapphusen.

Hyresgäster i lokaler har en annan tidplan och kommer att få information vid separat möte.

- **Om badrummet är nytt sedan 3–5 år tillbaka, måste den ändå rivas? Kan man bara delriva lokalt?**

Tyvärr kan man inte byta ut stammar om man inte river ut badrummet. Oavsett ålder på badrum måste tätskiktet vara helt nytt vid så stort ingrepp. Om det exempelvis uppstår en spricka i skarven mellan det nya och det gamla tätskiktet kan skadan stå oupptäckt länge. I värsta fall sker upptäckten till följd av en vattenskada i egen lägenhet/i grannlägenhet.

Delrivning skulle innebära att inga garantier kan lämnas.

- **Projektbrev i trapphusen?**

Första projektbrev med info sattes upp inför platsbesök i lägenheter, nästa projektbrev och information kommer ut när upphandlingen är klar och den valda entreprenören har upprättat tidplan.

- **Möjlighet att anlita egen entreprenör för andra arbeten i lägenheten?**

Tyvärr får man inte anlita egen entreprenör pga arbetsmiljöansvar, stöldrisker och andra saker som det kan uppstå onödiga diskussioner kring. Stambytesentreprenör kommer ha ansvaret för arbetsmiljön vilket inte är möjligt att utöka till att omfatta andra företags arbetare. Det kommer att finnas möjligheter att köpa andra tjänster av Stambytesentreprenör, det sker dock i separat avtal mellan boende/hyresgäst i lokal och entreprenör.

- **Kan man bo hemma under tiden?**

Ja, stambyte är planerat med möjligheten att bo kvar hemma.

Vatten och avlopp kommer att vara helt avstängd i kök och bad under 8 veckor. Spisen kommer kunna användas så länge inga arbeten pågår i kök samt varje dag efter kl. 17.

Vatten kommer att finnas tillgänglig i trapphus, WC/dusch kommer att finnas på gården eller i källaren.

Utgångspunkten är att alla ska kunna bo kvar men i små lägenheter kan man behöva jobba mer med täckning och avtäckning (dörrar möjliga att stänga i stora lgh). Rivning, som är det mest nersmutsande arbete, sker under första veckan.

- **Jag har tvättmaskin och torktumlare, hur hanteras de?**

Inom stambyte ingår demontering och flytt av tvättmaskin och torktumlare inom din lägenhet/lokal. Nya avsättning (el, vatten och avlopp) ingår som standard i alla större badrum. Återmontering och ny installation betalas av boende/hyresgäst som tillval.

- **Kan man se materialet fysiskt innan tillval?**
Ja, produkter kommer att ställas för visning innan man gör sina val. Platsen bli troligen källaren i hus A eller C.
- **Kan man välja andra material än standard?**
Ja, det görs vid tillvalsmöte med entreprenören och betalas till entreprenören enligt separat avtal. Ej via föreningen.
- **Får vi nya badrumsfönster och badrumsdörrar?**
Nej, befintliga kommer att målas på badrumssida, det finns möjlighet att köpa ny badrumsdörr från entreprenören vid individuellt tillvalsmöte med entreprenören. Badrumsfönster får ej bytas av boende!
- **Kan jag välja golvärme? Vägghängd WC? Spotlights på taket? El-handukstork?**
Ja, det görs vid tillvalsmöte med entreprenören och betalas till entreprenören enligt separat avtal. Ej via föreningen.
- **Jag har golvärme idag, kommer jag få det återinstallerat?**
Nej pga. likhetsprincipen kommer det tyvärr bekostas på nytt som tillval av boende/hyresgäster.
- **När får jag mitt tillvalsmöte entreprenören?**
Entreprenören kommer att ta kontakt med dig ca 6–4 veckor före start i din lägenhet. boende/hyresgäst behöver ej kontakta eller påminna projektledare eller entreprenören utan kontakten sker enligt plan.
- **Kommer det finnas provisoriska toaletter och duschar?**
Ja, vagnar som kommer att finnas på gården, placeringen ej fastställd. Möjligen byggs tillfälliga badrum i vissa källarutrymmen för att underlätta för boende/hyresgäster.
- **Finns tillfällig toalett i bostaden som erbjuds, vad kostar det? och hur sköts det?**
Det är möjligt att boende bekostar det till externt företag som sköter den och byter tunnan när det behövs, beroende på hur många som bor och använder den i hushållet. Boende ansvarar själv för hanteringen av detta.
- **Kan jag behålla vissa badrumsmöbler och utrustningar?**
Ja, vissa nya produkter går att återmontera dock lämnar inte entreprenören eller styrelsen några garantier på dina egna produkter.
- **Kan jag köpa nya kakel, WC, handfat, och annat nytt från en butik eller online och lämnar för montage till entreprenören?**
boende/hyresgäster kan köpa det mesta via entreprenören för att behålla garantier. Egen köpta produkter lämnar inte entreprenören några garantier på, den slutliga beslut lämnas av entreprenören vid tillvalsmöte med er.
- **Jag har husdjur, hur ska jag göra med dem?**
Bäst är att lämna bort dem hos någon granne eller bekant under tiden arbetet pågår, djuren brukar bli extremt stressade av oväsendet. Entreprenören tar ej ansvar.
- **Arbetstider?**
Arbete kommer att ske vardagar mellan kl. 07.00-18.00 dock bullrande som bilningsarbete sker mellan kl. 08.00-17.00. Vissa "tysta arbeten" såsom målning och städning kan komma ske på helger mellan kl. 09.00-16.00.

- **Hur lång tid tar bilningsarbete per lägenhet?**
Ca två dagar per badrum/WC. Rivningen i en hel stam brukar slutföras under första veckan. Finns det 4 stammar i ett trapphus betyder det att bilning kommer att pågå i 3–4 veckor.
- **Hur mycket kommer det att damma?**
Stambyte är ett omfattande arbete som medför dammspridning, entreprenörer ansvarar för avgränsningar med plastväggar i kök och hall mot badrum och WC. boende/hyresgäster plockar undan så mycket som möjligt av porslin, glas, köksmaskiner och utrustningar och ha endast nödvändiga nära till hands för att minimera neddamning. Hall i lägenheten ska vara helt tömd.
- **Hur är det med att: jobba hemifrån? Föräldraledig? hemma med sjukt barn? Pensionär?**
Det är under vissa veckor som bilning pågår mycket besvärligt och rekommenderas att inte vara hemma.
Tider kommer tyvärr inte kunna anpassas efter individuella önskemål eftersom det stör tidsplanering samt medför extra onödiga kostnader för BRF.
- **Kommer elen, kyl- och frys stängas av?**
Endast korttidsavbrott sker under dagtid för att kunna koppla om.
Om boende flyttar hemifrån skall kyl och frys töms, entreprenören har ej möjlighet att kontrollera samtliga enheter fungerar efter arbetstid.
- **Kan jag laga mat i köket under stambytet?**
Matlagningen innan kl. 8 och efter kl. 17 fungerar i stort sett likadant som innan, dock med täckning och mindre ytor att tillaga på, beroende på hur köket är disponerat så får man olika förutsättningar, men det är ansträngande.
- **Jag tänker flytta på handfat, toalett, eller duschen, är det ok?**
Nej, pga. av att det kan innebära ingrepp i bärande betongkonstruktioner som vi inte vill göra, det är svårt att få fall på avlopp om man flyttar till exempel toaletten.

Ekonomifrågor

- **Vem svarar på mina ekonomifrågor?**
Styrelsen svarar på ekonomifrågor, projektledaren kommer inte svara på ekonomifrågor.
- **Mitt badrum ingår ej i stambytet, måste jag vara med och betala?**
Ja, likhetsprincipen gäller alla. Fråga styrelsen.
- **Jag sparar mina badrumsmöbler eftersom de är nya kan jag få avdrag?**
Nej, eventuell tillgodo tillfaller BRF som bekostar hela stambytet.
- **Om man har frågor kring stambytet, vem hör man av sig till?**
Hör av er till vår projektledare Mustafa helst skriftligt till mustafa.dawod@yttermanprojekt.se
Mustafa Dawod
Byggprojektledning
Ytterman Projekt en del av Sustend AB
Mob: 070-234 41 16 (Vardagar kl 08.30-16.00) OBS! ej kvällar och helger!