

Informationsmöte angående kommande stambyte

BRF: Hästhoven 2

Datum: 2016-09-29

Tid: 18.30

Plats: Kulturcentrum Hallonbergen

Närvarande: Peter Hladisch – RESTATE
William Palmér – RESTATE
Styrelse BRF Hästhoven 2
Medlemmar/hyresgäster

18.30 Styrelse hälsar välkomna

- Ordförande Aaron Timstråhle informerar om styrelsens arbete med stambyte samt hur organisationen är uppbyggd. Målsättningen är att göra ett så ekonomiskt fördelaktigt stambyte som möjligt med medlemmarnas intressen i fokus, samt att höja standarden i fastigheten ur ett långsiktigt perspektiv.

Styrelse:

Aaron Timstråhle – *Ordförande*
Peter Wargård – *Vice ordförande*
Ted Herngren – *Sekreterare*
Louise Almlöf – *Ledamot*
Emil Envall Ahlberg – *Ledamot*
Tommy Wik – *Suppleant*
Ege Wallinder – *Suppleant*

18.40 Peter Hladisch - Restate, berättar om stambytesprocessen.

- Bjerking har uppdrag att genomföra upphandlingen av stambytet. Entreprenörer får lämna anbud som granskas av Bjerking, Restate och styrelsen. Upphandling beräknas pågå ett par månader, målsättning för färdig upphandling vid årsskiftet. Styrelsens ambition är att påbörja stambytet under första halvåret 2017.
- Medgivandet stor del av processen. Viktigt att få in alla medgivanden för att kunna påbörja arbetet.
- Stambyte tar ca 6-8 v per lägenhet, kan ta längre tid. Boende kommer att få mer detaljerad information längre fram i processen. Entreprenören kommer leverera en tidplan.
- Byggcylinder kommer användas. Entreprenör byter ut samtliga lås till en s.k byggcylinder för att kunna få tillgång till lägenheten. Boende får varsin unik nyckel till sin lägenhet.
- Utställning kommer att byggas där badrum m.m. kommer att visas upp.

- Tillvalslista kommer distribueras till de boende. T.ex. kakel/klinker, dusch/badkar. Detta pratas ihop med platschef för entreprenad.
- Vid byggstart går entreprenör in och plastar av den yta som ska rivas/byggas om. Skyddar övrig lägenhet.
- Dusch/WC kommer att lösas tillfälligt för de boende, antingen inom fastigheten eller i bodar på tomten. Målsättningen är att ha det inom fastigheten.
- Ca 1 v efter utfört arbete genomförs besiktning av lägenheten. Entreprenör har då en viss tid på sig att åtgärda de fel och brister som finns.

Medgivande

- Otroligt viktigt att få in samtliga medgivanden för att underlätta processen och komma framåt. När alla medgivanden kommit in kan man påbörja entreprenaden. Medgivandet är ett juridiskt bindande dokument som föreningen rätt att genomföra stambytet i respektive lägenhet. Deadline för inlämnat medgivande är 1 nov 2016. Därefter hänskjuts icke inlämnade medgivanden till hyresnämnden.
- Bostadsrättshavare har indirekt redan sagt ja till stambytet i samband med ombildning. Restate förhandlar med Hyresgästföreningen för att säkerställa en korrekt hyreshöjning för hyresgäster som ligger i nivå med den åtgärd och standardhöjning som utförts.
- Grundmålsättning är att samtliga ska kunna bo kvar i sin lägenhet under stambytet. I specifika fall hittas en lösning. Hyresgäster kommer få en lättnad i hyra på grund av olägenheter vid stambyte. Till bostadsrättshavare utgår ingen ersättning då det är medlemmarna i föreningen som tillsammans genomför stambytet.

19.15 Ted Herngren från styrelse går igenom detaljer i rambeskrivningar för stambyte.

- Badrum/WC rensas helt. Demonterar kakel/klinker, dusch/badkar, ventilation, kranar etc.
- Ambitionen är en enhetlig, energisparande standard genom hela föreningen.
- Badrum: Ny golvbrunn, val av dusch/badkar, placering av blandare. Helkaklade väggar, klinker på golv. Vätskeburen radiator demonteras. Eldriven golvvärme installeras. Handdukstork installeras. Nytt handfat och kran. Spegelskåp med eluttag och belysning installeras. Avloppsrör byts. Undertak sänks på grund av nya rör, spotlights installeras. Förberedelse görs för installation av tvättmaskin. Elen trådas om till eluttag och belysning. Ventilationsdon på vägg.

Bostadsrättshavare kommer att erbjudas WC som tillval till stora badrummet.

- Lilla WC: Ny WC och handfat. Spegel på vägg. Ny belysning. Klinker på golv. Målade väggar. Kakel som tillval.
- Kök: Byte av avlopp. Arbetet utförs under befintligt köksskåp. Kök demonteras ej under arbetet.
Kökskranar byts.
Framdragning av vatten till diskmaskin, ej el.
Ventilation ses över för kapacitet av fläktar. Fläktar monterade av förra förvaltaren kvar.
- Asbest i ventilationskanal saneras. Återställs till nuvarande standard.
- Ny 3-fas el till samtliga lägenheter. Ny elcentral.
- Radiatorventiler byts. Ej radiator.
- Övrig belysning i fastigheten byts vid senare tillfälle.
- Tvättstuga: Re-lining istället för stambyte.
- Befintliga installationer, ex kranar, kan behållas efter samtal med entreprenör.
- Det som står i medgivandet kommer alla att få vid inga tillval/bortval.
Tillvalslista ej klar i dagsläget.
- Nästa informationsmöte 5 okt kl. 18.30 i styrelserum för samtliga boende.

Frågor som kom upp under möte

- *Särskilda hjälpmedel hemma?* – All standard/det som sitter idag kommer att vara kvar efter överenskommelse med entreprenör. De som ev. behöver hjälpmedel får pröva sin sak hos kommunen alternativt söka stöd.
- *Ekonomi inför stambyte?* – Ekonomi finns. Inga ytterligare lån behöver tas i nuläget. Inga avgiftshöjningar är planerade för bostadsrättshavare.
- *Nattarbete/boende som är hemma dagtid?* – Prövning görs i varje enskilt fall där en bedömning görs om extraboende/annan åtgärd vidtas. Boende får söka separat.
- *Tidigare badrumsrenovering?* – Tidigare badrumsrenovering ger jämkning av avgift för att bibehålla standard i badrum.
- *Arbetsgång?* – En fastighet utförs i taget. Förutsatt att alla medgivanden och övriga förutsättningar tillåter.
- *Elräkning?* – El till maskiner och dylikt kommer i första hand tas från fastighetselen. El som tas från lägenhet kommer utredas vad som gjorts och sedan kompensera den boende.

- *Försäkringar?* – Entreprenör har försäkring, Boende har hemförsäkring, Föreningen har fastighetsförsäkring.
- *Rör i förråd?* – Förråd kommer att behöva tömmas för att komma åt rör. Utredning kommer visa vilka förråd som berörs.
- *Hantverkare i lägenhet?* – Ett arbetslag i taget i lägenheten. Rivning, rörmokare, plattsättare, snickare etc.
- *Vad händer vid för många nekanden till medgivande?* – Förseningar, förhandling med hyresnämnd, allt arbete förskjuts tills medgivanden är inne. Viktigt att komma ihåg att Hyresgästföreningen granskar hårdast av alla. Deras uppgift är bevaka hyresgästernas intressen. Hyresnämnden prövar enbart om åtgärden är rimlig för en hyreshöjning. De granskar om underhållsbehovet är berättigat till en höjning av hyran.

20.00 Styrelsen avslutar mötet.

Vid protokollet

William Palmér - Restate

