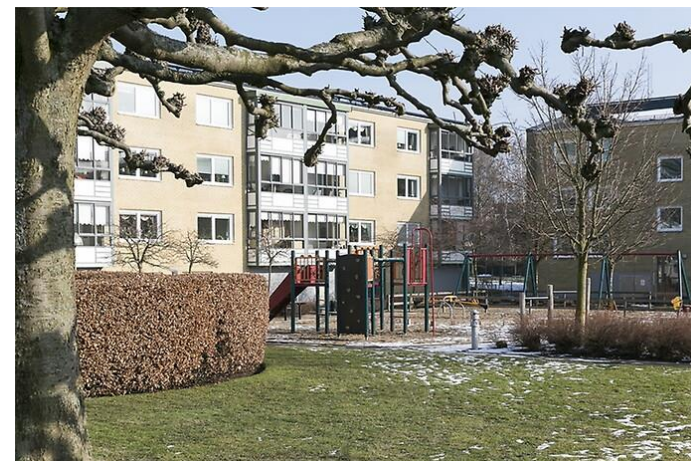




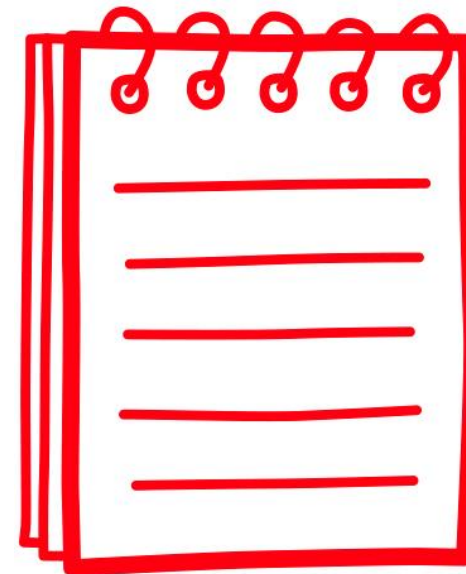
Stambyteshandboken

**Riksbyggen
Brf Gula Gården**

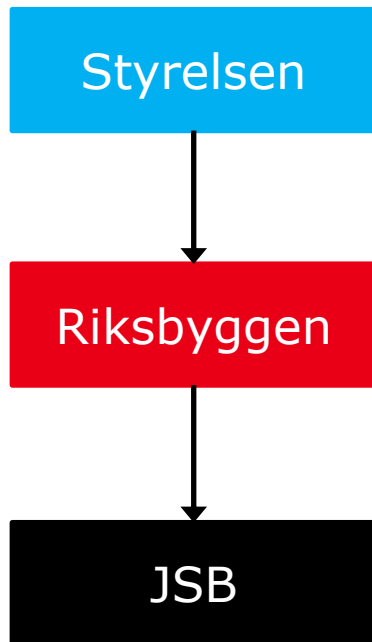


Inledning

- Nu får Ni veta hur stambytet och våtrumsrenoveringen fungerar och vem Ni skall vända Er till om Ni har några frågor.
- Med stambyteshandboken hoppas vi att Ni alla skall känna Er välinformerad och trygg inför kommande arbeten i lägenheterna.



Projektorganisation



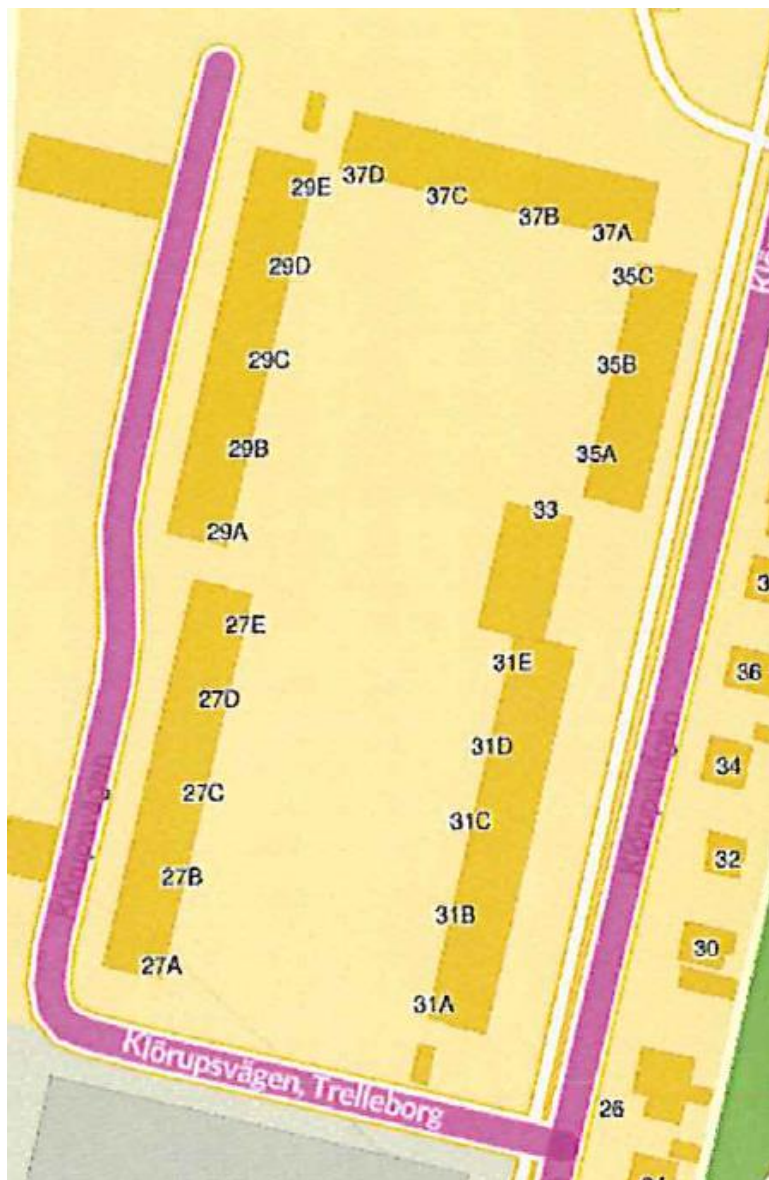
Styrelsemedlemmar

Projektchef: Rolf Ekstrand
Projektledare: Ola Palmblad

Projektledare: Rickard Nilsson
Platschef: Magnus Ekberg

Tillval kakel mm: Kakel Idéa Trelleborg

Övergripande tidplan



Aug 2017

Klörupsvägen 27 A-E
Klörupsvägen 29 A-E
Klörupsvägen 37 D-A
Klörupsvägen 35 C-A
Klörupsvägen 33
Klörupsvägen 31 E-A

Mars 2019

Preliminära tider kommer
fortlöpande att anslås i
trapphus.

Skarpa tider kommer, i god tid,
anslås i trapphus och via blad i
brevlåda.

Projektets olika skeden

Vi har valt att dela upp projektet i olika skeden så att du vet när olika delar händer och vad som förväntas av dig som boende. Här nedan följer de olika skeden som vi längre fram i handboken beskriver på ett mer tydligare sätt.



Skede 1, Infomöte



Infomöte

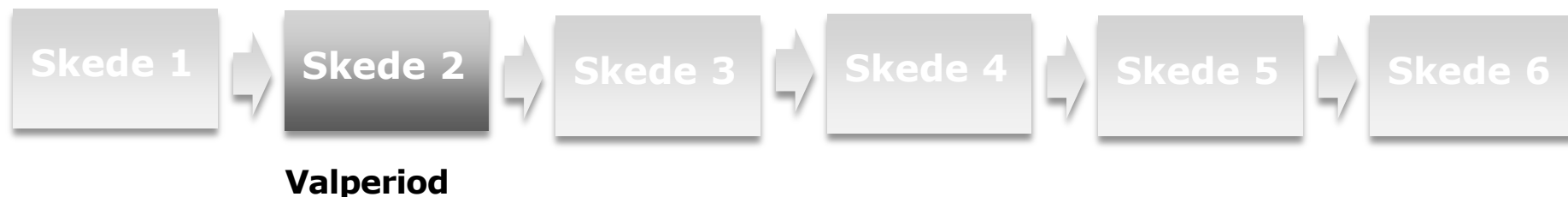
I detta skede så startar den första kommunikationen med dig och dina grannar via Infomötet den 2 maj 2017. På detta möte går vi igenom allt från start till mål. Efter hela presentationen så finns det möjlighet att ställa frågor till oss som hanterar projektet. Du kommer även att få denna information i din brevlåda

OBS! På detta möte gör man inga val utan det gör man senare.

Tillvalsblanketter delas ut till samtligas brevlådor och det finns en kryssruta på denna blankett för de som väljer grundutförandet.



Skede 2, Valperiod

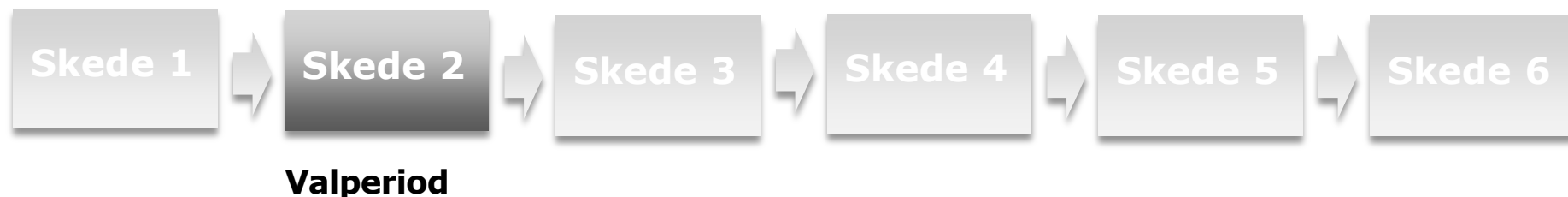


I detta skede så skall du göra dina val så som följande:

- Dina Grund- och Tillval – anmäl på tillvalsblankett som lämnas in senast **den datum som anges på blanketten** i den speciella tillvalsbrevlådan som är placerad utanför styrelserummet, adress 27 A (gavelsidan)
- Vid särskilda önskemål – anmäl till JSB för vidare hantering om dessa är möjliga att genomföra, återkoppling sker vid syn av respektive lägenhet

Skede 2, Valperiod

Grundval och Tillval



Nu är det dags att välja hur du vill att ditt badrum skall se ut. I festlokal i källaren adress 27 A kommer prover på kakel, klinker med mera att finnas. Dit kan du gå på anvisade tider och även få hjälp att fylla i tillvalsblanketten. Representanter från JSB finns där på plats och hjälper er med alla era frågor kring grundval, tillval och ifyllnad av blankett.

- Tillvalsblanketten fylls i och läggs i i den speciella tillvalsbrevlådan som är placerad utanför styrelserummet, adress 27 A (gavelsidan)

Skede 2, Valperiod

Grundval och Tillval



Valperiod

Vill du välja annat kakel eller klinker än det som erbjuds i grundvalet, så finns det möjlighet att göra ett personligt tillval. Tillval på kakel , klinker med mera gör ni via Kakel Idéa. Ni får en separat offert som redovisar er tillvalskostnad för Ert godkännande.

- Adress: Algatan 31, Trelleborg
- Hemsida: <http://kakelidea.se/trelleborg/>



Skede 2, Valperiod

Grundval och Tillval

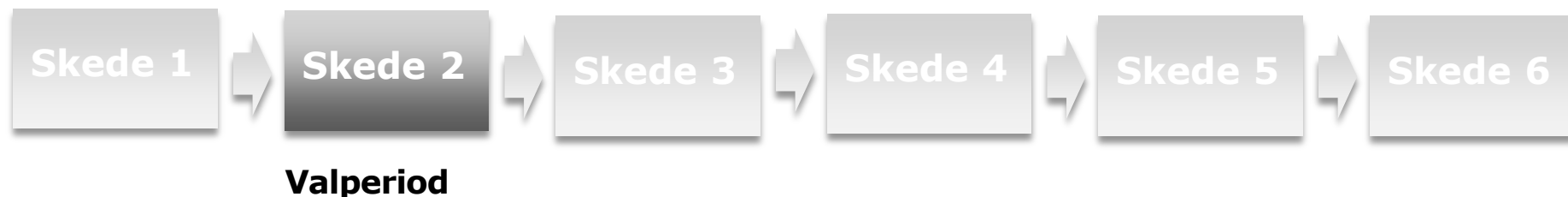


Valperiod

Alla tillval faktureras direkt till den boende från JSB efter att arbetet i lägenheten är klar.

- Priserna avser levererat, färdigmonterat och klart.
- Priserna är inkl. moms.
- Priserna avser mellanskillnaden gentemot grundval.
- Priserna kommer finnas i visningslokalen och på tillvalsblanketten.
- Kan man få ROT avdrag på tillvalen? Rotavdraget avser 30% avkostnaden för arbetet. Arbetskostnaden på tillvalen är en sådan liten del att det skulle inte bli lönsamt mot att administrera ROT avdraget.

Skede 2, Valperiod



- Den som idag har någon typ av hjälpmedel i sitt badrum får det demonterat/återmonterat, under förutsättning att ett återmontage är möjligt
- Alla nya köksblandare monteras med diskmaskinsavstängning.
- Befintliga sakvaror som önskas bibehållas återmonteras efter önskemål. Vid syn av lägenheterna innan rivning markeras de sakvaror som ska sparas och återmonteras, under förutsättning att ett återmontage är möjligt
- Detta skall även anges på tillvalsblanketten.

Skede 2, Valperiod

Behov av kompensation



Valperiod

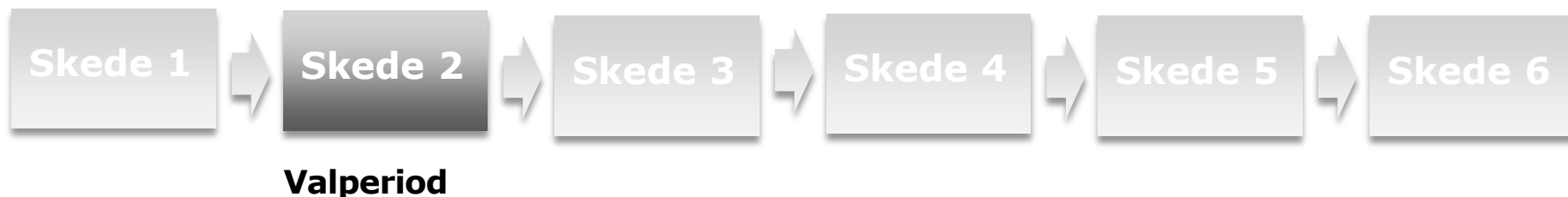
Vid extra stämman 2015-10-28 beslutades att medlemmar som har renoverat sina badrum under perioden 2010-05-31 till 2014-05-15 är berättigade till ersättning i form av tillval i det nya badrummet. Endast material/tillval från den kommande tillvalslistan godkänns. Fakturor, kvitton, våtrumsintyg med mera har redovisats och granskats av Riksbyggen. Besked om ersättningsbelopp kommer att skickas ut till de berörda under maj månad.

Ersättningsnivån bestäms av följande tabell:

Period	Ersättning
2013-05-31 – 2014-08-15	- 80 % av redovisade kostnader, max 30 000 kr
2012-05-31 – 2013-05-30	- 60 % av redovisade kostnader, max 22 500 kr
2011-05-31 – 2012-05-30	- 40 % av redovisade kostnader, max 15 000 kr
2010-05-31 – 2011-05-30	- 20 % av redovisade kostnader, max 10 000 kr

Skede 2, Valperiod

Grundval och Tillval



Vad händer om du inte väljer?

- Om man inte väljer någonting utförs ditt våtrum enligt **standardutförande** som anges på tillvalsblanketten och som kan ses i visningslokalen.

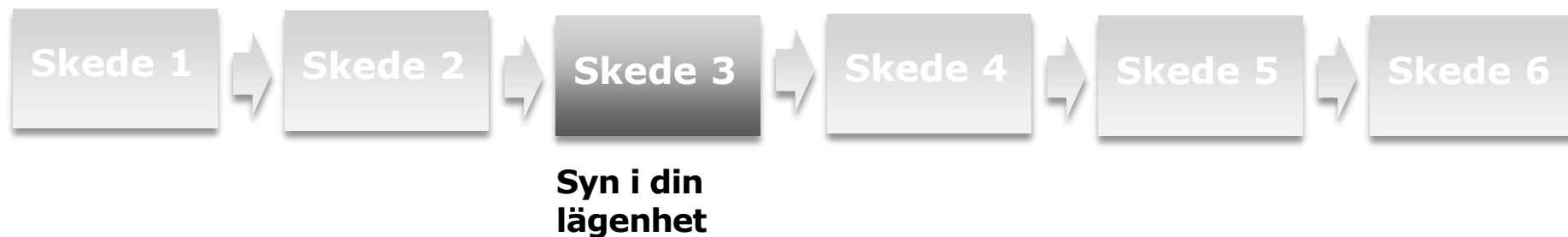
Skede 3, Syn i din lägenhet



**Syn i din
lägenhet**



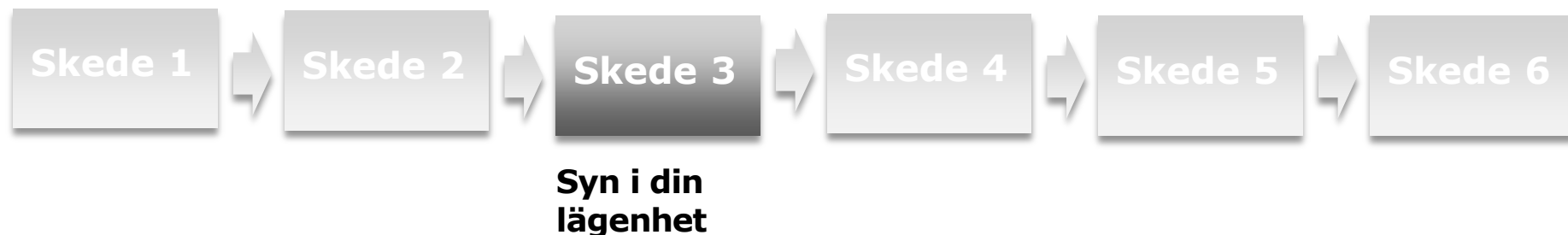
Skede 3, Syn i din lägenhet



Nu är det dags för syn i din lägenhet som sker i samband med första tillträde:

- Representant från JSB går igenom valblankett med er och kollar av att allt stämmer.
- Vid synen fotograferas och dokumenteras eventuella befintliga skador.
- Alla era och våra övriga frågor före byggstart går igenom på plats med er.

Skede 3, Syn i din lägenhet



- Under synen går vi igenom vilka badrumsmöbler/utrustning ni vill spara och märker upp dessa.
- När arbetena börjar så demonterar vi och ställer de möbler/utrustning ni vill spara på, av er, anvisad plats i er lägenhet.
- Diverse lösa sakvaror som toalettborste, pappershållare etc ansvarar den boende för att dessa avlägsnas.

Skede 4, Inför arbete i din lägenhet



Inför arbete i din lägenhet

- Nu går vi in i nästa skede där vi börjar med att montera automatisk låsöppning via Entrals låssystem.
- Entreprenören kommer att beredas tillträde till Er lägenhet med hjälp av ID06 via den automatiska låsöppningen.
- Ni behåller således Ert befintliga lås och nycklar till lägenhet.
- **Informationsblad kommer lämnas i er brevlåda 3-4 dagar innan montaget av låssystemet.**
- **OBS! Under entreprenadtiden så lås ej med sjutillhållarlåset!**



Skede 4, Inför arbete i din lägenhet



Inför arbete i din lägenhet

- I detta stambyte gäller legitimering via ID06. All personal som ska in i era lägenheter kommer bära ID06 legitimation. Är ni tveksamma på vem som är inne i er lägenhet eller vill komma in, begär att få se deras ID06 kort.
- Ta för vana att hälsa på personalen i er lägenhet. Det är trevligt och ni börjar känna igen varandra fortare.



En bransch - ett kort

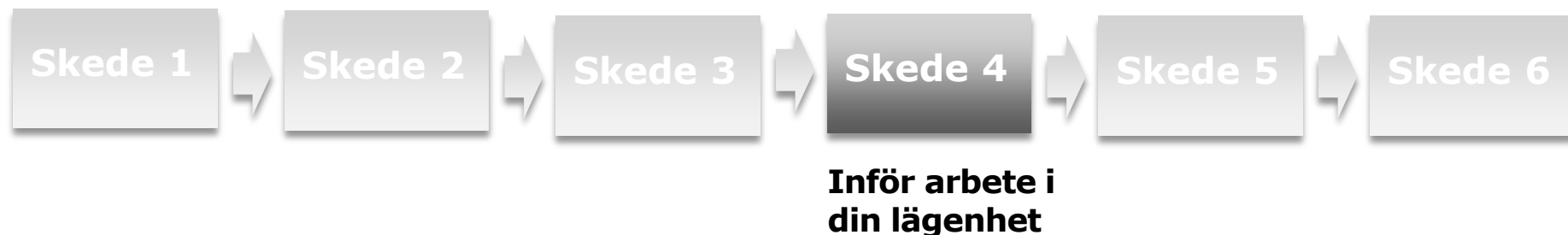
- Beröringsfri avläsning via RFID
- Ett kort för alla byggarbetsplatser i hela branschen

Obligatoriska uppgifter

- Företagsnamn i klartext
- Organisationsnummer
- Fotografi
- För- och efternamn
- Kortnummer-ID06
- Giltighetstid
- Säkerhetsskydd-ID06



Skede 4, Inför arbete i din lägenhet



- Töm din hall på flyttbara möbler, lös inredning och tillhörigheter. Lampor i hall som hänger ner från tak måste tas bort (risk att dessa skadas). Tavlor, speglar och dekorationer på väggar måste tas bort.
- Märk upp de saker Ni vill spara i Ert badrum. Märk även köksblandaren om Ni vill spara denna.
- Töm vaskskåp och bänkskåp mot badrum.
- Töm diskbänk.

Skede 4, Inför arbete i din lägenhet



Inför arbete i din lägenhet

- JSB kommer skyddstäcka delar av lägenheten, framförallt hallen.
- De delar av lägenheten som inte skyddstäcks skärmas av med plast.
- Töm ditt badrum på personliga tillhörigheter
- JSB kommer avisera er ca 4 dagar innan ovanstående ska utföras samt när vatten, avlopp och el stängs av i badrummet.



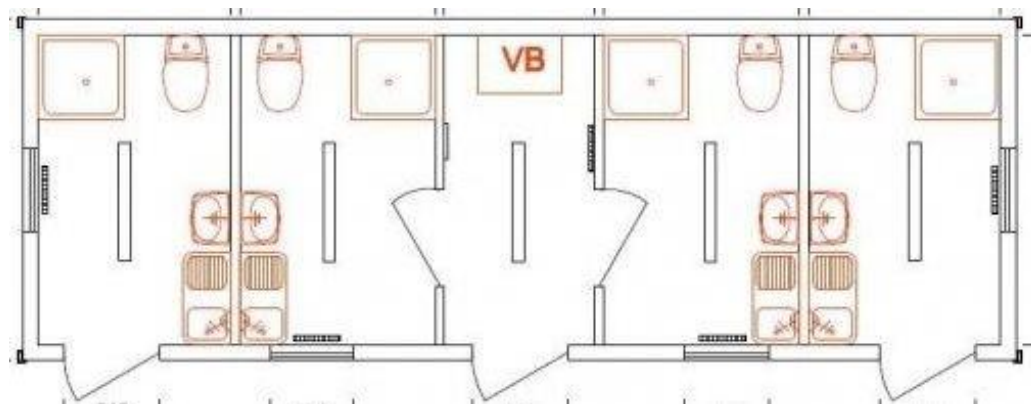
Skede 4, Inför arbete i din lägenhet



Inför arbete i din lägenhet

Nu när vi stängt av vatten, avlopp och el i era badrum hänvisas ni till en bod med dusch och wc som är placerad i anslutning till huset. Det kommer även finnas vatten i trapphuset.

Tillträde till denna bod har endast de boende i vars lägenhet det pågår arbete.



Skede 4, Inför arbete i din lägenhet



Inför arbete i din lägenhet

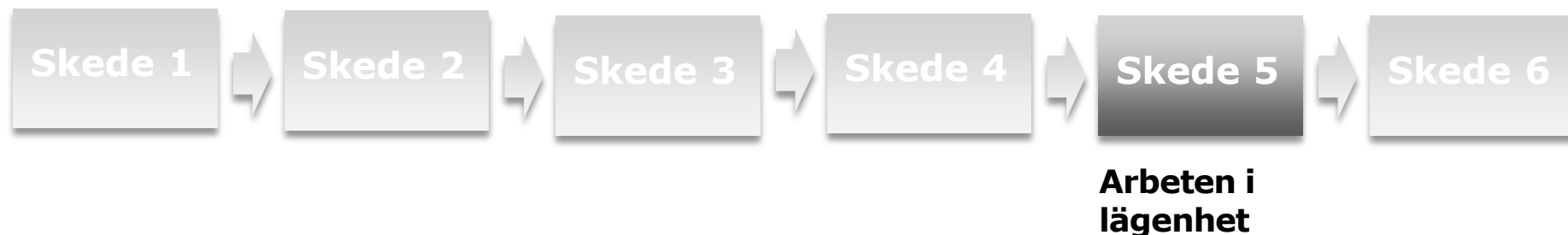
Det kommer att finnas möjlighet att få en "Skogstolett" i din lägenhet under pågående renovering. Om du önskar detta skall det anges i tillvalslistan, även om du önskar handikapsstöd.

Skötsel/tömning/utbyte sker av entreprenören



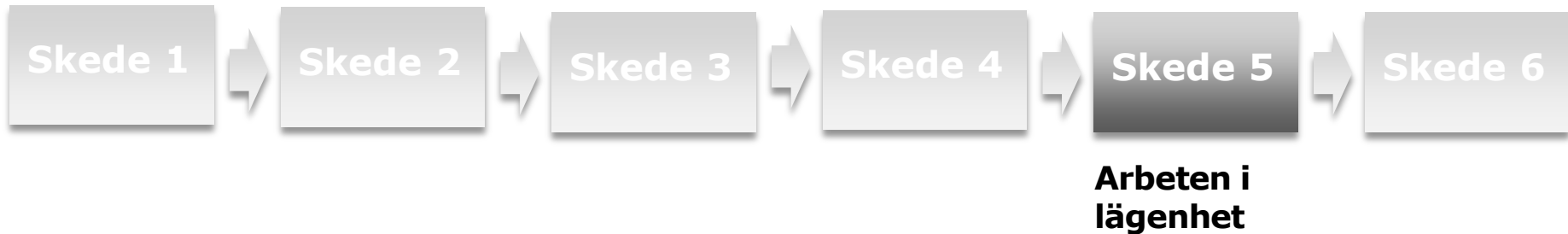
Skede 5, Arbeten i din lägenhet

Stök, damm & buller



- Det kommer att vara stökigt, dammigt och bullrigt i trapphuset och i lägenheten i ca 7 – 8 veckor. Framför allt de första två veckorna i lägenheten.
- **Extra viktigt om ni planerar att resa bort under stambytet:** Damm i lägenheter. Täck gärna över möbler och inredning med tex. Lakan. Särskilt hemelektronik som TV apparater och datorer kan ta skada av damm. OBS! "Spring" i lägenheten.
- Flera olika yrkesgrupper som kommer och går under arbetstid. De som arbetar i din lägenhet kommer att bära ID06 kort.
- Ert hem och vår arbetsplats, visa ömsesidig respekt och hänsyn.

Skede 5, Arbeten i din lägenhet



Badrum rivs. Vid tidigare provtagningar har man funnit spår av asbest i några badrum. För att säkerställa att inte kvarlämna någon asbest kommer sanering utföras i samtliga badrum efter de regler och föreskrifter som gäller.

Rekommendation är att inte vistas i lägenheten under pågående asbestsanering

Erforderlig skyddstäckning och utrustning för omhändertagande av damm kommer användas för att säkerställa att inget damm sprids från badrummet in i lägenheten.



Skede 5, Arbeten i din lägenhet



Arbeten i lägenhet

- Nya avlopp och vattenstammar monteras.(Kök och Badrum)
- Förberedande elarbeten.
- Spackling väggar

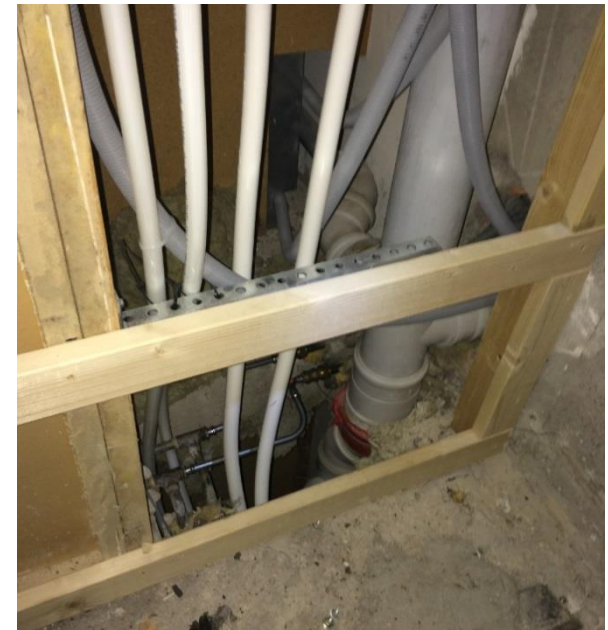


Skede 5, Arbeten i din lägenhet



Arbeten i lägenhet

- Regling och skivtäckning av väggar och undertak.
- Förberedande elarbeten.



Skede 5, Arbeten i din lägenhet

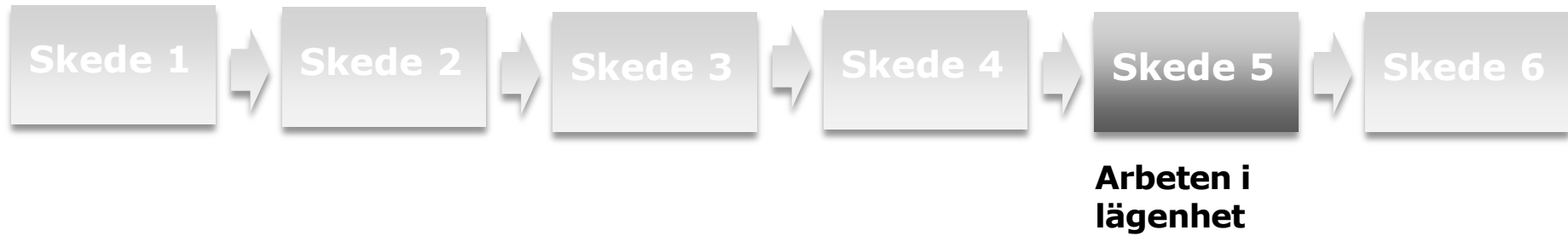


Arbeten i lägenhet

- Dörrkarm
- Målning
- Golvgjutning



Skede 5, Arbeten i din lägenhet



- Kakel & Klinker
- Ev. golvvärme

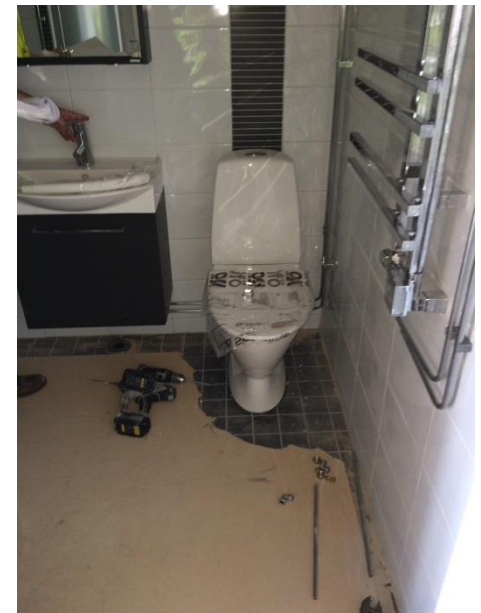


Skede 5, Arbeten i din lägenhet



Arbeten i lägenhet

- Kompletterande byggarbeten, snickerier.
- Installation av EL.
- Montering av möbler & inredning



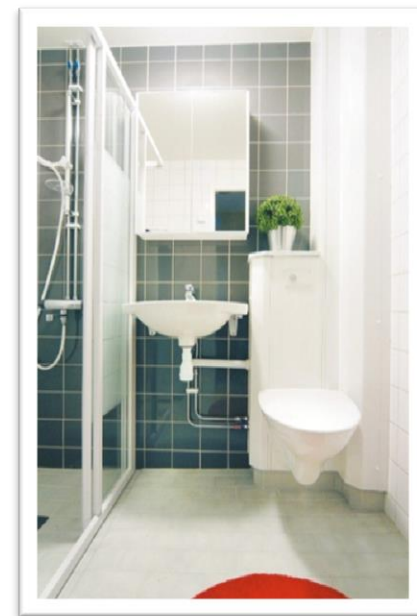
Skede 5, Arbeten i din lägenhet



Arbeten i lägenhet

- Mjukfogning
- Småfix
- Slutstädning

- Badrummet planeras att kunna användas på lördag efter byggvecka 7-8.
- Ni får en informationslapp ifrån JSB med rubrik **”Färdigt att använda”** med besked om dag då badrummet går att använda.



Skede 6, Vad händer sen

Besiktning



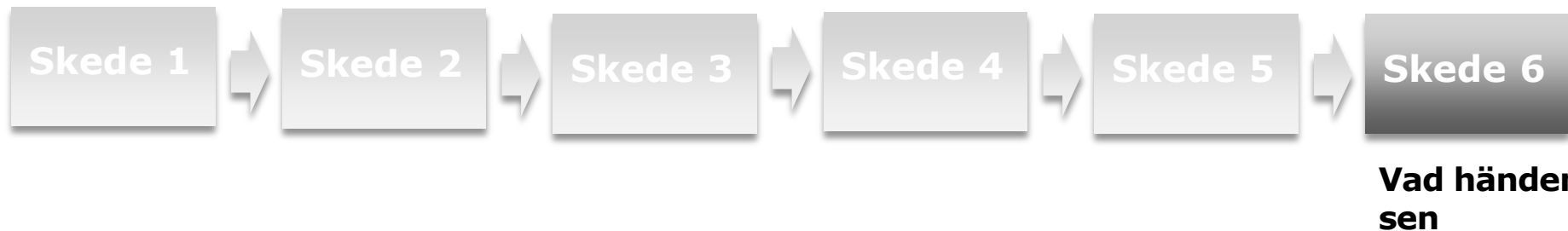
Vad händer sen

- Ca. vecka 8-10 Besiktning
Besiktningen samlas ihop och görs av så många lägenheter som möjligt samtidigt.
- Ca. vecka 8-12 Åtgärdande av fel
Entreprenörerna kommer tillbaka och åtgärdar eventuella fel som konstaterats vid besiktningen.
- Efterbesiktning (Eventuell)
Om fel återstår görs en extra besiktning.
- Vid besiktningen får ni en lägenhetspärm med fullständiga drift och skötselinstruktioner för ert badrum. I pärmen finns även föreningsinformation, kvalitetsintyg och ev. garantibevis för golvvärme.



Skede 6, Vad händer sen

Sedan då?



- Besiktning utförs av 2 oberoende besiktningsmän.
- Ni som boende är välkomna att närvara och delta vid besiktningen. Det är värdefullt om ni tar upp era eventuella synpunkter vid besiktningen. Det är inget krav eller måste att närvara vid besiktningen.
- Ni som boende är ingen juridisk part i besiktningen.
- Besiktningsmännen avgör vad som är fel och inte fel enligt kontraktsmässiga, lagstadgade och fackmässiga krav.



Skede 6, Vad händer sen

Sedan då?



Vad händer sen

- När alla fel och återstående arbeten är åtgärdade kommer ni få en informationslapp med rubriken **"Tack för oss!"** ifrån JSB om att det är dags att ta bort låssystemet
- På lappen får ni besked om exakt dag för byte av låscylinder. Då behöver ni vara hemma på förmiddagen precis som när byggcylindern monterades.
- Garantitid gäller 5 år.
- Efter två år görs en garantibesiktning i vissa lägenheter.



Kommunikationsvägar i projektet

Vem ska man vända sig till?

- | | | |
|------------------------------------|------------|----------------|
| ▪ Frågor om projektet i sin helhet | JSB | Magnus Ekberg |
| ▪ Önskemål om Kompensation | Riksbyggen | Ola Palmblad |
| ▪ Grundval och tillval | JSB | Magnus Ekberg |
| ▪ Tillval på kakel | Kakel Idea | butikspersonal |
| ▪ Arbeten i min lägenhet | JSB | Magnus Ekberg |
| ▪ Dusch- och WC-bodar | JSB | Magnus Ekberg |
| ▪ Övriga frågor/funderingar | Riksbyggen | Ola Palmblad |



Kontaktuppgifter

- Platschef JSB
Magnus Ekberg
magnus.ekberg@jsb.se

0721-59 06 07
- Projektchef Riksbyggen
Rolf Ekstrand
rolf.ekstrand@riksbyggen.se

040-10 94 48
- Projektledare Riksbyggen
Ola Palmblad
ola.palmblad@riksbyggen.se

040-10 94 51



Riksbyggen utvecklar,
förvaltar och förbättrar
rummen som du bor
och arbetar i.



Kontaktuppgifter

Rolf Ekstrand
Projektchef