

Information om stambyte

Syfte

Att medlemmar i Brf Översten 1 ska få tillräcklig information om stambyte för att kunna rösta på extra årsstämma.

Bakgrund

Stammarna är 54 år gamla, normalt räknar man med att stambyten görs med ett intervall på 50 – 60 år.

En förstudie gjordes förra året som rekommenderade att genomföra ett stambyte. Det gjordes en kalkyl på dels relining och dels stambyte, som resulterade i att ett stambyte är mer ekonomiskt fördelaktigt. Föreningen har också haft flertalet vattenskador som beror på att vattenledningarna har nått sin tekniska livslängd. För att komma åt vattenledningarna måste badrum, wc och kök rivas, det gör det också mer fördelaktigt med ett traditionellt byte av avloppsledningarna, snarare än relining.

Under vinter och vår har det gjorts en genomförandestudie där vi talat om hur stambytet ska gå till och vilka regler och riktlinjer som ska gälla. Det har också genomförts en upphandling där vi fått in anbud från fyra entreprenörer, vilka har rangordnats.

Målsättning

Huvudmålsättningarna är dels

-Att föreningen ska få nya Legionellasäkra vattenledningar och nya avloppsledningar enligt gällande krav i Säker vatten. De ska under en lång tid framöver minska risken för fuktskador.

-Att samtliga lägenheter ska vara förberedda med trefas samt ha jordfelsbrytare.

Omfattning

I stora drag så byts kallvatten, varmvatten, varmvattencirkulation och avloppsledningar. Nya badrum och wc kommer då att behöva monteras. Köken kommer att påverkas i mindre omfattning.

Nya elstigare med fem ledare kommer att dras in till lägenheterna och ny el till badrum och wc med jordfelsbrytare kommer att installeras.

Hallarna kommer att fräschas upp med målning av tak och dörrar.

Ett antal gemensamma utrymmen kommer att fräschas upp och vi kommer att förbereda kanalisering för solceller. Vi kommer också att rensa ventilationskanalerna i slutet av projektet i respektive hus.

När vi håller på med en så stor entreprenad i er fastighet så ser vi även till att en del andra ytor blir uppfräschade t.ex. källarutrymmen och sophuset på gården.

Mer detaljerad information kan läsas i bilagorna.

Tidplan

Om den extra årsstämman röstar för stambytet så kommer avtal att tecknas med entreprenör och byggnmälan att lämnas in snarast. Vi kommer att be entreprenören att återkomma fortast möjligt med detaljerad tidplan samt att de bygger ett showroom hos er.

Vi uppskattar att detaljerad tidplan kan vara färdig inom ett par veckor efter avtalsskrivning och att showroom är färdigt under sommaren.

Vi siktar på att stambytet kan börja under oktober och att det håller på 14-16 månader med paus under julhelger och semester. Effektiv tid ca 6-7 månader per hus.

Organisation

Entreprenören kommer att ha en arbetsledare som kommer att svara på detaljfrågor och vara behjälplig med de val och tillägsbeställningar som ni medlemmar kommer att kunna göra.

Vi projektledare på Delagott kommer då att ta en roll som en kontrollfunktion, att entreprenören följer det avtal vi har, att de sköter säkerhet och lagkrav, godkänna ev ändringar, tillägg och avdrag, etc.

Vi kommer även att ta hjälp av en utomstående Kontrollansvarig och besiktningsmän som kontrollerar att renoveringen följer de krav som ställs enligt lagar och standarder.

Ekonomi

Entreprenaden kommer att kosta ca 45 MSEK. Styrelsen kommer att föreslå en avgiftshöjning på 40 %, baserat på räntekostnaderna de första fem åren. När räntan går ner så ökas amorteringen och ambitionen är att lånen är betalda på ca 40-45 år.