

Informationsmöte inför kommande stambyte BRF Höstbuketten

Tidpunkt: 24/9 2018 19:00-20:30

Plats: Föreningslokal, Folkungagatan 101

Frakka AB

Stagneliusvägen 47 ☎ 112 57 Stockholm

Kontor +46 8 22 33 90 ☎ Fax +46 8 – 22 33 99 ☎ E-post info@frakka.se ☎ Hemsida www.frakka.se ☎ Organisationsnummer 556611 - 6140

Innehållsförteckning

Organisation/Kontaktlista	3
Renoveringsåtgärder inomhus	4
Tillvalsinformation.....	5
WC/Dusch.....	6
Arbetstider	6
Syner.....	7
Projektledning- och byggmöten.....	7
Tidplan för individuella tillvalsmöten.....	7
Tidplan för hela entreprenaden (preliminära tider)	7
Dags för slutbesiktning.....	8

Frakka AB

Stagneliusvägen 47 ☎ 112 57 Stockholm

Kontor +46 8 22 33 90 ☎ Fax +46 8 – 22 33 99 ☎ E-post info@frakka.se ☎ Hemsida www.frakka.se ☎ Organisationsnummer 556611 - 6140

Organisation/Kontaktlista

Totalentreprenör:	Båge Bygg AB
Projektledare:	Eskinder Gebeyehu Eskinder.gebeyehu@bagebygg.se 073-399 98 30
Projektledare (föreningens ombud):	Kenneth Larsson, Frakka AB kenneth@frakka.se 0766-376053

OBS!

Boende skall i första hand kontakta entreprenören.

Renoveringsåtgärder inomhus

Vid denna entreprenad skall föreningen bl.a. renovera samtliga badrum och separata dusch- och wc-utrymmen, byta ut avlopp, kall- och varmvatten.

Mer specifik information kring badrumsrenoveringen i information från entreprenören och i samband med ert individuella tillvalsmöte.

Kök, badrum, wc och källare- och vindsförråd kommer att beröras för samtliga lägenheter.

Följande punkter kommer att hända/utföras:

- Information om arbetena med tillhörande arbeten kommer att informeras löpande
- Individuella tillvalsmöten kommer att ske med respektive boende. Egna tillval skall i regel vara färdiga innan etappstart.
- Försyn (förbesiktning) av arbetsområdet
- Vid etappstart av invändiga arbeten kommer intäckning av golv samt inplastning i erforderlig omfattning ske.
- Samtliga inventarier i berörda badrum/dusch/wc-utrymmen kommer att demonteras och slängas. Vill ni behålla något måste ni markera detta tydligt med en lapp "SPARAS". Denna information måste även skrivas in på tillvalsblanketten som upprättas i anslutning till tillvalsmötet. I kök demonteras minsta möjligt för att kunna utföra erforderliga arbeten.
- Efter demontering påbörjas rivning av väggar, golv och gamla rörstammar. Observera att rörstammar kan vara dragna utanför berört rum. Arbeten kan komma att ske utanför badrummet i en del hem.
- Efter rivning påbörjas montering av nya rörstammar, gjutning av golv, vägglagningar, montering av kakel/klinker, porslin, skåp etc.
- Avtäckning/städning
- Slutbesiktning

Tillvalsinformation

Badrums/dusch//wc-renoveringarna kommer att ske efter samma standard för samtliga som beskrivs nedan. Vid det individuella tillvalsmötet har ni möjlighet att bestämma ett annat utförande än vad som är standard. Om ni har funderingar på att göra några större förändringar i era badrum är det viktigt att ni säger till om detta på tillvalsmötet. Standard-produkterna kommer att ställas ut på anvisad plats inom fastigheten.

Belopp för det ni kan få tillgodo om ni väljer att köpa något annat än det som ingår som standard informeras om i separat utskick från entreprenören. Observera att tillgodohavande kvittas mot beställningar av varor och tjänster som inte ingår som standard. Tillval kommer att faktureras extra direkt till den boende med ROT-avdragsmöjlighet för arbetskostnad.

Följande ingår till badrummen:

Väggar – Kakel

Golv – Klinker

Golv - golvvärme

WC-stol

Tvättställ

Tvättställsblandare

Badkar eller duschvägg

Duschblandare eller dusch/badkarsblandare

Globarmatur

Strömbrytare med vägguttag

Anslutningar avlopp och el tvättmaskin

Följande ingår till wc:

Väggar – Klinkersockel, målning av väggar samt kakel ovan tvättställ

Golv – Klinker

WC-stol

Tvättställ

Tvättställsblandare

Följande ingår till kök:

Ny köksblandare

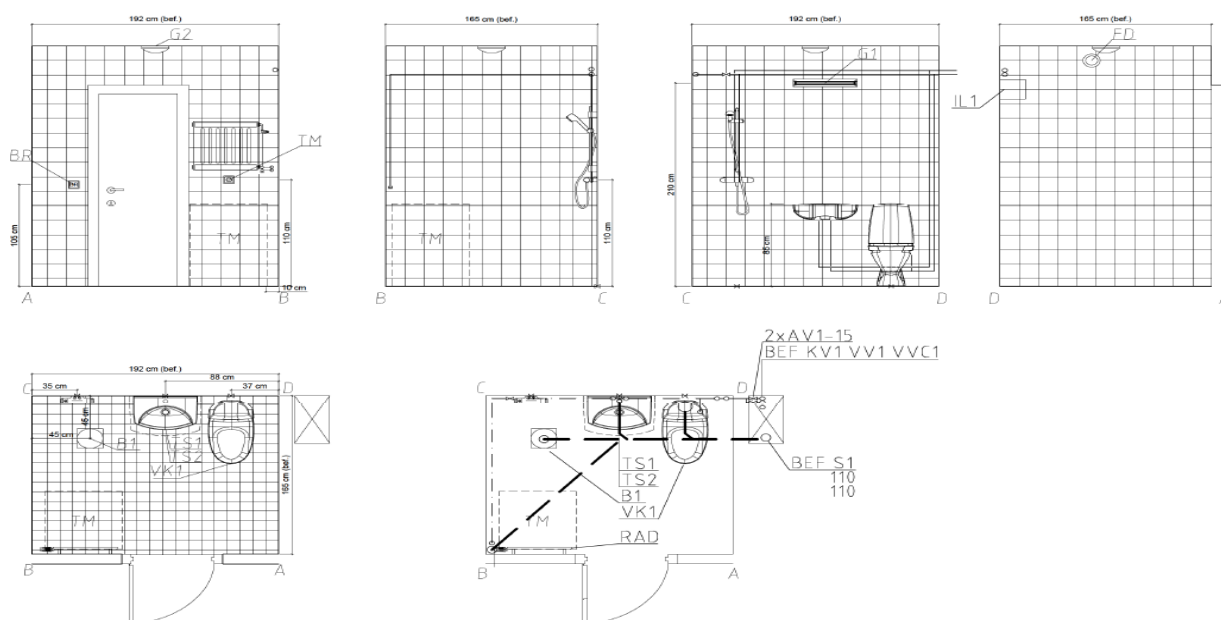
Nytt vattenlås

Nya elinstallationer i våtrum/wc med kompletterande installation av jordfelsbrytare där det saknas.

Planlösning i badrum

Inför badrumsrenoveringen kommer det upprättas ritningshandlingar på hur standardutförandet kommer att bli för basstandard. Ändringar från standard är möjligt.

Exempel på ritning nedan:



WC/Dusch

WC/Dusch för boende kommer att finnas i källaren, eventuellt i bodar

Arbetstider

För denna entreprenad har beslutats att entreprenören får utföra arbete helgfria vardagar 07:00 till 17:00 samt om behov finns vid andra arbetstider.

Arbete kan även komma att utföras vid andra tidpunkter om akuta fall uppstår eller efter överenskommelse.

Frakka AB

Stagneliusvägen 47 ☎ 112 57 Stockholm

Syner

Syn av utförs av Entreprenören.

Innan etablering utförs en syn av berörda utrymmen. Ett protokoll upprättas med anteckningar om upptäckta skador i fastigheten. Fotografering/filmning sker i erforderlig omfattning.

När entreprenaden är färdig finns dokumentationen som underlag vid eventuella diskussioner om eventuellt upptäckta skador.

Löpande kontroll görs genom Frakka AB under pågående produktion

Om ni upptäcker saker ni tycker är fel, ta i första hand upp detta med entreprenören på plats så att de kan titta och eventuellt åtgärda innan slutbesiktningen samt efter besiktningen.

Projektledning- och byggmöten

Föreningen har anlitat Frakka AB för att bl.a. hålla projektledningen och byggmöten. Vi kommer att vara på plats 2-4 gånger per månad. Om frågor dyker upp under pågående entreprenad skall ni i första hand prata med entreprenörens platschef, om detta inte fungerar kontaktar ni Frakka AB.

Om något akut inträffar skall ni första hand kontakta entreprenören eller Frakka AB. Om ni ringer Frakka AB kan växel eller telefonpassning svara, då är det viktigt att ni lämnar meddelande med uppgift om föreningens namn, ert namn, adress, telefonnummer och vad saken gäller. I annat fall är det svårt för oss att ringa tillbaka.

Tidplan för individuella tillvalsmöten

Entreprenören kommer att boka upp möten för personlig genomgång med er i anslutning till detta informationsmöte, alternativt så ringer ni och bokar själva.

Tidplan för hela entreprenaden (preliminära tider)

Till informationsmötet kommer ett preliminärt tidsschema för hela stambytet att delas ut. Tidplanen kommer att vara preliminär och kan komma att justeras åt båda håll. Exempelvis kan arbetet gå fortare och långsammare av olika anledningar.

Frakka AB

Stagneliusvägen 47 ☎ 112 57 Stockholm

Kontor +46 8 22 33 90 ☎ Fax +46 8 – 22 33 99 ☎ E-post info@frakka.se ☎ Hemsida www.frakka.se ☎ Organisationsnummer 556611 - 6140

Dags för slutbesiktning

När entreprenadarbetena är färdiga i ert boende skall entreprenören boka tid och göra en förbesiktning tillsammans med er för att notera era påpekade fel.

Till förbesiktningen skall ni gå igenom alla utrymmen som har varit berörda av entreprenaden, även angränsande rum som kan ha utsatts för skador m.m. Skriv upp vad ni anser är fel och önskar få åtgärdat.

Entreprenören åtgärdar de punkter vilket är fel/utom tolerans, därefter skall en slutbesiktning utföras av kontrakterad besiktningsman. Besiktningsmannen är utvald av Frakka AB och är oberoende sakkunnig certifierad besiktningsman.

Inför slutbesiktningen skall entreprenören normalt avisera er 1-2 veckor i förväg om vilken dag och tid slutbesiktningen påbörjas i fastigheten.

På besiktningsdagen påbörjas normalt besiktningen i ena ändan av en huskropp och fortsätter därefter. Tyvärr går det inte att beställa en specifik besiktningstid för en specifik lägenhet.

Inför besiktningen kan ni ha med punkter ni ej är överens med entreprenören. Om ni har kvar punkter från förbesiktningen som utfördes med entreprenören, punkter ni har olika uppfattningar om skall ni ta upp det på besiktningen.

Det rekommenderas att ni är hemma på slutbesiktningen. Kan ni inte vara hemma, skriv en lista över era synpunkter enligt ovan och mejla/anslå er lista med på lämplig plats som ni kommer överens med entreprenören.

Besiktning rutin

Tidigare besiktningar, provning och dokumentation

Inför slutbesiktningen brukar besiktningsmannen först kontrollera och gå igenom om det utförts tidigare besiktningar sam övrig dokumentation kring entreprenaden såsom kontrakt och egenkontroller. Lägenhetsspecifika beställningar brukar inte vara genomgångna, utan gås igenom på plats om det behövs.

Hur går besiktningen till?

Det som utförs är en okulär besiktning och kriterierna för besiktningen är vad som är upphandlat, m.a.o. entreprenadkontrakt i förhållande till bl.a:

BBR (Boverkets Bygg Regler)

AMA (Allmän Material och Arbetsbeskrivning)

Branschregler för Säker Vatteninstallation

Lagar/förordningar kring elsäkerhet.

I dessa skrifter finns det bland annat angivna toleranser på i stort sett allt, dvs. hur mycket vägg/golv/tak får luta, vilket fall det skall vara på ett badrumsgolv, hur mycket en kakelplatta får sticka upp i förhållande till en intilliggande kakelplatta, hur stora variationer det får vara i bredd på en kakelfog m.m.

Den okulära besiktningen innebär att det i princip inte görs några funktionskontroller.

I varje utrymme gör besiktningsmannen först sin besiktning rutin och därefter frågar han er om ni har några synpunkter eller frågor utöver det som besiktningsmannen redan antecknat. Om ni har synpunkter eller frågor tar besiktningsmannen en titt på detta. Är det inom tolerans noteras det inte som ett fel. Är det utom tolerans noteras det som ett fel.

Fel för vilka Besiktningsmannen anser Entreprenören ansvarig

Noterade fel skrivs ner i ett besiktningsutlåtande som delges entreprenören, Frakka AB, styrelsen och er.

Fel som är antecknade med E (entreprenören) skall avhjälpas av entreprenören om inte ni och entreprenören kommer överens om något annat.

Om det skulle vara så att ni anser att det finns fel i entreprenadutförandet men enligt besiktningsmannens kriterier bedöms vara korrekt, noteras era synpunkter som en beställaranmärkning. Skillnaden mellan E anmärkning och beställaranmärkning är att E anmärkning skall avhjälpas. Beställaranmärkingar är beställarens synpunkter, och det är upp till entreprenören att bedöma hur dem vill göra med dessa. Om beställaren vill ha dessa åtgärdade är det beställarens kostnad.

Vad är avhjälpandetid?

Enligt kontrakt har entreprenören upp till två veckor på sig att avhjälpas noterade fel.

Om besiktningsanmärkning är av sådan karaktär är efterbesiktning erfordras kommer en kallelse om ny besiktning till den som är berörd.

När entreprenören åtgärdat noterade fel skall ni bli kontaktad av entreprenören för att själva godkänna utförda åtgärder vilka framgår av besiktningsutlåtandet som entreprenören går igenom med er. Är ni nöjda signerar ni att noterade fel är avhjälpade (åtgärdade). Om ni känner er osäkra på om något är korrekt avhjälp kontaktar ni Frakka AB, exempelvis rent funktionstekniska saker. Normalt brukar det vara estetiska saker som åtgärdats som ni själva bedömer.

Godkännande

Det väsentligaste med slutbesiktningen är om utfört entreprenadarbete skall godkännas eller underkännas. För detta finns det kriterier och det är krav på kärnegenskaper/funktion och detta är besiktningsmannens uppdrag.

Vad är då en kärnegenskap? Exempel:

För ett badrum att det är fullt funktionsdugligt.

För en omtrådning av el i en lägenhet – att el, elsäkerhet, funktion finns och att ingen risk för personsador finns.

För en takentreprenad, att det är ett tätt yttertak.

I en lägenhet/badrum/kök/rum etc. att el, vatten, värme och ventilation som varit berörda har funktion enligt byggregler/föreskrifter etc.

Det behöver inte vara finjusterat, det räcker i princip att bara funktionen finns.

Utöver funktionskrav får det finnas ett mindre antal fel i förhållande till entreprenadens storlek och det är en bedömning besiktningsmännen gör.

Inför en slutbesiktning förutsätts att entreprenaden kan komma att godkännas.

Frakka AB

Stagneliusvägen 47 ☎ 112 57 Stockholm

Kontor +46 8 22 33 90 ☎ Fax +46 8 – 22 33 99 ☎ E-post info@frakka.se ☎ Hemsida www.frakka.se ☎ Organisationsnummer 556611 - 6140

När hela fastigheten är slutbesiktigad och alla efterfrågade handlingar är besiktningsmännen tillhanda kan hela entreprenaden godkännas och ett slutbesiktningsutlåtande för hela entreprenaden upprättas. Ett godkännande innebär att entreprenaden överlämnas till beställaren. Entreprenadmässigt upphör fastigheten då att vara en arbetsplats. Entreprenörens entreprenadförsäkringar upphör även att gälla.

Tidpunkt för reklamationstidens slut

Reklamationsfristen börjar att löpa efter godkänd slutbesiktning. Den löper i 24 månader för material/varor och 60 månader för utfört arbete. Om ni anser att ni behöver en garantibesiktning skall beställaren påkalla detta i god tid inom 24 respektive 60 månader från godkänd slutbesiktning. Det är beställaren som bekostar besiktningsmännen.

Övrig information

Enligt kontrakt har ni upp till 2 månader på er att reklamera väsentliga fel som missats vid slutbesiktningen.

Vid garantibesiktningen tas enbart fel upp som härrör till garantibesiktningsfel, exempelvis kakelplattas som släppt, droppande vatten, målarfärg som släppt, wc/blandare som slutat fungera etc. Eventuella kvarstående punkter från slutbesiktningen eller sådant som missats vid slutbesiktningen är EJ garantifel och tas ej upp och åtgärdas INTE.