

EKBLADET

Information från Bostadsrättsföreningen Ekbacken, Lidingö

Nr 5/ 2024-04-23

Ekonomi

Ingen höjning av avgiften mer i år. Mindre höjning – jämfört med januari 2024 – i januari 2025 beroende på upphandling av lån och ränteläget och ev. förändrade kostnader för taxebundna avgifter.

Tidplan

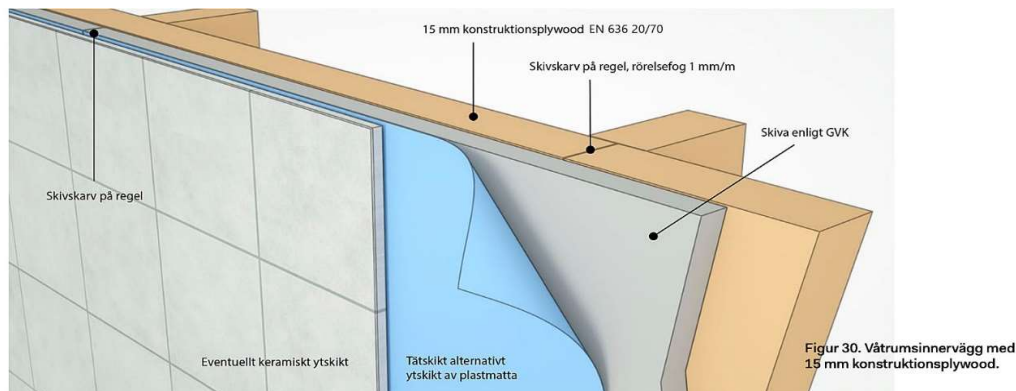
I Ekblad nr 4 angavs att sluttid den 30/4 för LB 35 kommer att innehållas, trots viss eftersläpning.

Under arbetets gång har entreprenörerna i samråd med projektledning och beställare behövt bearbeta och ompröva antaget utförande och söka nya lösningar. Denna process, att inom projektets första trapphus LB 35 finna bästa möjliga lösningar i en rad avseenden, har medfört att tidplanen för det första trapphuset nu inte kan hållas.

De boende i LB 35 har informerats om att nytt slutförande-datum blir fredagen den 17/5. Samtliga duschrum med kök blir dock färdiga för användning två veckor före hela trapphusets slutförande-datum, och badrummen följer därefter. Varje utrymme kommer att slutstädas vartefter det blir färdigt. För trapphusen från och med LB 37 gäller oförändrade sluttider.

Gipsskivor i bad- och duschrum

Figuren nedan visar hur väggar i våra våtrum byggs upp.



Väggar våtrum: Fabrikat Vänerply / Gyproc. Väggply K20/70 15x610x2400 ERG.

Gipsskiva GNE 13x900x2200 Normal

Tättskikt: Fabrikat Höganäs. Typ FB4. Folie 1696-0120 Projekt Tätduk 1x30 samt tillhörande manschetter.

Tätmembran FB2 K Flex. Tätlim 1-komp Tublim FB4 300ml (FB44).

Två skilda organisationer ställer krav på hur våtrum skall byggas:

GVK (Golvbranschens Våtrumskontroll), stiftelse ägd av Sveriges försäkringsbolag och Sveriges största byggherrar, ger ut **Säkra Våtrum**, branschregler för tättskikt i våtrum, samt auktoriserar våtrumsentreprenörer enligt GVK, genom att utbilda entreprenörernas montörer.

BKR (Byggkeramikrådet) samlar entreprenörer och leverantörer, ger ut **BBV**, Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum med riktlinjer för fackmässigt utförande där kakel och klinker ska användas, samt auktoriserar företag med våtrumsbehörighet, vars anställda blir behöriga enligt BBV.

För Brf Ekbackens entreprenad gäller kraven enligt både GVK och BKR. Både GVK och BKR godkänner utförande med skivor av kartongklädd gips. Ett byte till s.k. våtrumsgips skulle medföra en stor merkostnad till tveksam nytta. Tätskiktet som appliceras under kakel och klinker ska nämligen ge ett fullgott skydd mot vatteninträning. Om tätskiktet skulle vara felaktigt utfört hjälper det inte med s.k. våtrumsgips.

Entréer och korridorer

Ingrepp orsakade av stambytet i entréer och korridorer skall återställas och samordnas med erforderligt underhåll. Det är absolut inte fråga om omgestaltning, och åtgärderna ingår i budgeten för stambytet. Trapplopp och våningsplan kommer att åtgärdas efter stambytet enligt underhållsplanen.

I entréerna mot gatusidan blir det ingrepp i entréhallens golv, tak och väggar. Belysning och registertavla behöver bytas. Gör gärna ett besök efter mörkrets inbrott i John Mattsons entréer LB 46 och 48, vilka utgör inspiration.

I korridorerna blir det ingrepp i golven på flera ställen och den 50-åriga plastmattan behöver, trots årlig polering, bytas. Vid byte rivs socklarna och skadas de bitvis slitna väggarna. Dagens tapet och svampmålning återskapas inte utan väggarna målas. Korridorernas undertak av plåtkassetter med infälld belysning behålls därför att vattenstammarna ovan taket är åtkomliga för tillsyn och inte behöver bytas ännu på många år. Belysningen förstärks med en downlight som ger en distinkt ljusögla på golvet framför varje hissdörr och markerar trappuppgång.

I entréhallarna föreslås en tegelfärgad fondvägg och i övrigt oförändrad kulörsättning. I korridorerna framhäver fyra gröna kulörtoner väggarnas brytlinjer och ljusöglor framför hissfronterna delar upp vandringen. Medlemmarna ombeds i samband med stämman att ta ställning till styrelsens förslag som visas på planscherna i 33-an. Alternativ utformning för entréhallarna är att avstå från fondväggen, samt för korridoren att måla väggen i en av de fyra föreslagna kulörerna. Provmålning i entréhallen i LB 35 planeras klar veckan före stämman.

Notiser och svar på vanliga frågor

Rivning respektive demontering. Se skrivning i bilaga 17 a i årsredovisningen 2021. Vid tillval gäller:

- badrumsskåp med spegeldörrar ovan tvättstället ingår i grundstandard
- tvättställskommod är tillval, debiteras
- frånval av badrumsskåp och av tvättställ krediteras, inkl. monteringskostnad
- *rivning* av inredning som källsorteras ingår, oavsett omfattning
- *demontering* och *återmontering* av inredning debiteras mot offert
- *demontering och återinstallering* av TM, TT och TS ingår i grundstandard

Bodarna med wc /dusch kommer under hela byggtiden att vara försedda med toalettpapper och flytande tvål genom VåtrumsTekniks försorg. Vid vattenavstängning (dagtid) lämnas dörrarna olåsta för berörda boende. Gäller närmast 24-25/4.

Den stora gula ”fodervagnen” för transport av rivningsmaterial från lägenheterna kommer inte längre att köras in i lägenheterna trånga korridor, utan stannar i trapphuset.

Nya elcentraler med jordfelsbrytare och automatsäkringar ingår till alla. Om befintlig elcentral efter granskning kan bibehållas, krediteras med 3 000 kr inkl. moms.

Totalt 10 års garanti för alla arbeten utförda av VåtrumsTeknik består enligt ABT 06 av garantitid 5 år, följd av ansvarstid ytterligare 5 år, då beställaren har bevisbördan.

ROT-avdrag. Medlem kan få rotavdrag med högst 30 procent av arbetskostnaden på tillvalsarbeten. Avdraget ska framgå på fakturan.

Avtalet mellan Brf Ekbacken och VåtrumsTeknik är inte offentlig handling men frågor om kontraktet kan besvaras av styrelsen gärna vid onsdagsjouren.

Tvättstugorna. Under stambytet kommer alltid minst en tvättstuga att fungera.