



## Referat från informationsmötet 2013-12-11

### 1. Grannskapsklubben (Kristina Henschen)

Nyvalda ordföranden i Grannskapsklubben Kristina Henschen informerade om Grannskapsklubbens aktiviteter. Luciafirandet på fredag startar klockan 18.00 vid vändplanen på Söndagsvägen. Julgransplundringen är den 12 januari.

Grannskapsklubben är till för alla medlemmar och man välkomnar allt engagemang. Alla Skönstaholmare är välkomna att komma med roliga idéer till evenemang. Hör av er till någon i styrelsen i så fall.

Grannskapsklubben finns nu även på Facebook, länk finns på hemsidan.

Inbjudningar till Grannskapsklubbens arrangemang kommer främst att ske via e-post framöver, men pappersinbjudningarna kommer finnas kvar ett tag till.

Grannskapsklubben har planer på att starta matinébio för de minsta. Valborg, vinterskoj och barnens dag kommer också som vanligt.

Grannskapsklubben har även tagit fram en tröja med Skönstaholmstryck. Kontakta Tomas Henschen om du vill köpa en till inköpspris.

### 2. Anbudsprocessen (Cloffe Widén)

Ordföranden Cloffe Widén redogjorde för hur valet av entreprenör gått till.

När man ska göra stambyte gör det ofta med totalentreprenad, där entreprenörerna gör hela projekteringen och planeringen. Men med tanke på hur Skönstaholm byggdes, med fyra olika byggherrar och med mycket improvisation, tyckte styrelsen att det var

riskabelt att välja en totalentreprenad. Anbudssummorna skulle vara mycket osäkra och tilläggsarbetena skulle sannolikt blivit mycket omfattande.

Vi valde istället en generalentreprenad, där vi har anlitat Tengbom som projektledare. De har gjort projektering och anbudsunderlag, så utrymmet för entreprenörerna blir mindre. Det kommer bli tilläggsarbeten, men sannolikt inte lika mycket.

I valet av entreprenör ville vi inte ha de allra största, för att Skönstaholm inte ska riskera att hamna i skuggan av andra projekt, men inte heller de allra minsta för liten, för att undvika konkursrisken.

Tengbom har skickat ut anbud till tio entreprenörer, och fick svar från sex. Styrelsen har tillsammans med Tengbom tittat på dessa sex, och valde bort två direkt. En på grund av priset och en på grund av dåliga referenser.

De övriga fyra entreprenörerna har vi träffat för intervjuer. Av de fyra gick en bort eftersom deras anbud var sämre. De tre kvarvarande synades ordentligt utifrån pris, kvalitet, praktiskt genomförande och kommunikation. Till slut valde vi **Svensk Husteknik AB (SHT)** som vår entreprenör.

Vi träffade SHT ytterligare en gång, och känslan var bra. Tengbom förhandlade sedan in saker vi tyckt varit extra bra hos de andra entreprenörerna i kontraktet med SHT.

Anbudssumman ligger på 22,5 miljoner kronor exklusive moms. Vi räknar dessutom med tilläggsjobb, som alltid dyker upp. Centrumhuset är inte inräknat, utan hanteras vid senare tillfälle. Totalkostnaden kommer att ligga inom ramen för det vi budgeterat.

Styrelsen kommer tills vidare inte säga vilka andra entreprenörer som lämnat anbud och vad deras anbud låg på prismässigt. I efterhand kommer dock alla siffror att redovisas för medlemmarna.

Cloffe öppnar för frågor.

### **Varför ingår inte Centrumhuset i stambytet?**

- Det bedöms inte som så akut att ta med i första skedet. Vi har gjort insatser i centrumhuset och vi kommer göra ytterligare arbeten, men det beror på vad lokalerna ska användas till, och därför ligger det utanför än så länge.

## **3. Projekt energi och dränering (Per Hansson)**

Efter att vi presenterade IFV2+ på stämman har vi retirerat och funderat ytterligare en vända på vad vi ska göra. Vi vill sänka energiförbrukningen och tittar på hur vi kan göra det. Är det främst i husen med injustering eller kanske byte av undercentraler? Vi utreder detta och ber att få återkomma i frågan. Om det är bäst med ett centralt system eller flera mindre system är också något vi får återkomma till.

Dränering finns det akuta behov av i några hus. Det ska vi hantera såklart, men någon omfattande dränering av alla huslängor är inte aktuell i nuläget.

En medlem redovisar artikel om bergvärme på Värmdö. Ett företag som borrar, sköter och underhåller bergvärmeanläggningen och som man sedan köper energin ifrån. Janne tycker också att vi bör se över hur mycket husen läcker värme. Det är där vi bör göra insatser.

Pelle konstaterar att energi inte är något lätt område. Husen är gamla och att tilläggsisolera vindarna är en fullt möjlig åtgärd för att "sätta på mössa" på husen och minska förbrukningen.

Bergvärme kan låta jättebra, men det man inte tänker på är strömåtgången. Nya matningar kanske kräver nya ställverk. Det finns många aspekter. Främst vill vi minska förbrukningen i husen.

En medlem undrar om eventuella energiarbeten kommer samtidigt som stambytet, eller om vi hinner andas både mentalt och ekonomiskt.

Pelle svarar att eftersom vi inte beslutat om vad vi ska göra, kan vi inte säga när det i så fall kan ske. Det kan komma under stambytesperioden. Det får i så fall ske en samordning.

Pelle konstaterar att vi betalar drygt tre miljoner per år för värme och uppvärmning, så det är stora kostnader.

En medlem undrar om tilläggsisolering kanske ska ligga på den enskilde, och inte föreningen.

Pelle menar att tilläggsisolering på vindar är en föreningsfråga. Det är en gemensam insats, och måste göras på rätt sätt med luftning osv. Var och en får inte börja isolera själv.

Hans Lennholm, förvaltaren på ISS, säger att bostadsrättshavarna ansvarar för ytskikten och bostadsrättsföreningen för stommen.

Cloffe välkomnar allt engagemang och all kunskap som finns hos medlemmarna, och uppmanar intresserade och kunniga medlemmar att höra av sig.

Dränering på de akuta husen kommer börja ske i vår. Hur många det rör sig om är oklart. Hans Lennholm säger att alla grunder mer eller mindre har höga fuktvärden. Föreningen har tvingats till konstgjord andning i tre hus just nu, där det pågår uttorkning. Två lägenheter ligger i sicksack-längan och det finns två drabbade i huslängan som vetter mot Nynäsvägen.

I två lägenheter har det gjorts relining av alla ledningar och satts in torkfläktar. Om inte fuktkvoten sjunker av det är det dags att gräva. Alla hus har inte fuktskador, men förhöjda fuktkvoter, säger Lennholm.

## 4. Byggledning (Sara Löfving, Tengbom)

Sara har varit med i projektet sedan start. Hon känner sig trygg med vad vi har med i frågeunderlaget och vad vi kan kräva av entreprenören. Hon har jobbat på Tengbom i flera år och innan dess på JM.

Tengbom kommer vara en kommunikationslänk mellan SHT och styrelsen. Vi ska se till att vi får det vi har köpt, att allt fungerar bra och även kommunicera med de boende.

Entreprenören kommer att stå för viss kommunikation, men Sara kommer att finnas i området och träffa SHT och sköta byggmöten. Som hjälp har hon en kollega som heter Per Sundberg.

Sara hoppas på en rolig och bra entreprenad med ett bra resultat, och är glad över att få fortsätta med det här projektet.

Sara öppnar för frågor.

### **Kommer du bjuda in till träffar under arbetets gång så vi blir informerade?**

- Vi kommer ta fram en kommunikationsplan tillsammans med entreprenören. Vi kommer kommunicera hur respektive länga och lägenhet ska göra tillval osv. Sedan blir det även stormöte. Vi kommer göra det som behövs.

### **Kommer ni att göra inspektioner av lägenheter inför arbetena?**

- Entreprenören kommer ha en så kallad försyn. Där tittar man på de områden som de ska röra sig i. Man dokumenterar hur det ser ut på väggar och golv och de eventuella skador som finns. På det sättet kan man se i efterhand om något hänt. De besiktningarna får boende vara med på.

### **Finns det en tidplan klar?**

- Entreprenören har tagit fram en genomförandeplan. Det var en viktig del av anbudet. Den kommer presenteras ikväll.

### **Kommer ni ha kontrollanter som kontrollerar utförandet?**

- Vi har besiktningsmän som sköter besiktningarna. SHT har även egenkontroll, så vi kommer inte gå in i varje lägenhet och kontrollera varje moment, men vi gör besiktning i slutet av varje lägenhet i takt med att de blir klara.

### **Kommer relining ske av dricksvattenledningar, med tanke på risken med bisfenol A?**

- Inga vattenledningar kommer att relinas, de kommer att bytas ut till nya rör.

### **Vad har vi för garantitid på bygget?**

- AB04 gäller. Två års garanti och tio års garanti för vårdslöshet.

### **Hur mycket kommer behöva rivas upp per lägenhet? Om man har stam kopplad till grannen ska de särskiljas?**

- Vi kommer bila så kort väg som möjligt, och koppla till grannens stam. Man bilar sig till huvudledningen på enklaste sätt.

### **Hur kommer entreprenören klara av kvarboende?**

- Det har varit en specifik fråga kring erfarenhet med kvarboende. Alla har stor erfarenhet och förstår den problematiken.

Cloffe:

- Den här entreprenören har gjort stambyten i veckodagsområdet och där har nästan alla bott kvar.

### **Har ni ställt bankgaranti på entreprenören?**

- Ja.

### **När påbörjas stambytet och i vilken del av området?**

- Vi kommer visa det tillsammans med entreprenören strax.

### **Hur löser man dusch och toaletter, särskilt för många äldre som inte kommer ut?**

- Det kommer finnas toalett- och duschvagnar uppställda. Har man särskilda behov har man möjlighet att hyra torrtoalett som ett företag ansvarar för. Dusch är svårare eftersom det krävs avlopp.

### **Kommer det finnas vatten till matlagning?**

- I vissa perioder kommer allt vatten vara bortkopplat. Hur lång tid beror på olika delar av området, och vi kan inte ge ett exakt svar på det nu.

Sara visar tidplanen. Den kommer också finnas tillgänglig på hemsidan.

Starttiderna är preliminära och tidplanen kommer att uppdateras om det blir förskjutningar.

Saras kontaktuppgifter kommer finnas tillgängliga. Alla frågor välkomnas.

Cloffe tillägger att styrelsen har inte lagt sig i var i området man ska börja någonstans, utan entreprenören har fått styra för att hålla kostnader och tidsåtgång nere, samt att skona området så mycket som möjligt med tanke på transporter och liknande.

## **5. Entreprenören (Thomas Roos, vd SHT, Johan Strömberg, platschef SHT, Thomas Franzén, underentreprenören Franzén Rör)**

Johan Strömberg berättar att han jobbat med stambyten i åtta år. Han har tidigare jobbat på JM. Det är honom som man talar med om tillval och vänder sig till med andra frågor. Han kommer vara stationerad i Skönstaholm, så han kommer synas till mycket.

Johan Franzén jobbar för underentreprenören Franzéns Rör AB. Han har arbetat med stambyten i 30 år. Han säger att han tycker det är kul att intresset i Skönstaholm verkar vara stort. Han själv kommer inte vara på plats, utan ha en eller två anställda i området.

De konstaterar att projektet är relativt nytt för dem också, eftersom det var nyligen de fick veta att SHT fått jobbet. De kommer kunna svara på alla frågor, men vissa detaljer kan de behöva återkomma till.

Johan, Thomas och Johan öppnar för frågor.

### **Kommer hantverkarna ha fotolegitimation?**

- Ja, vi kör med ID06.

### **Pratar alla hantverkare svenska?**

- Vi kan inte lova att alla pratar svenska. Vi handlar bara upp svenska företag, men om alla deras anställda kan svenska kan vi inte garantera.

- All SHT:s personal är svensktalande. Alla kanske inte kan perfekt svenska, men de ska kunna göra sig förstådda på svenska.

- Ett stambyte kan vara tufft för boende, framför allt de två första veckorna är värst. När man river, det låter. Vi har som ambition att ha ett tappställe per hus igång, men vi kan inte lova det. Vi ska gå runt och titta i husen hur det ser ut.

### **Vad gäller för tillval?**

- Det första vi kommer ta fram nu är tillvalsurvalet. Vi kommer ta fram ett paket med olika tillvalsmöjligheter, och vi har även klart med plattsättare Stockholms Platt (Stockholm Plattsättnings AB). Det kommer finnas möjlighet att åka till Stockholms Platt i Länna för att titta på det man vill ha.

### **Hur mycket kommer det damma?**

- Damm kommer det bli. Vi kommer täcka in allt så gott det går under rivningen. Men ju mer ni täcker själva ju bättre kommer det bli. Vi kommer jobba med undertryck och stoftavskiljare. Det kommer bli lite damm, men vi ska försöka göra så gott vi kan.

- Lägg gärna lakan över känslig elektronik, och vik sedan ihop det försiktigt.

### **Hur lång tid kommer det ta i varje hus?**

- I det här projektet har vi en speciell bjälklagskonstruktion, ett ganska vekt bjälklag. Det står föreskrivet att vi ska armera och gjuta. Tolv veckor har vi lagt in för varje hus i tidplanen. Det är torktiden på betongen som avgör. Det tar fyra-fem veckor för betongen att torka. Medan det torkar i badrummet kan vi jobba i wc eller kök.

### **Hur ofta händer det att tiden överskrids?**

- Visst händer det ibland att man överskrider tidplanen, men då är det ofta något speciellt. Väldigt avancerade tillval till exempel. Men normalt ska det inte dra över. 12 veckor låter som en evighet för oss, så det ska inte vara några problem.

### **Används traditionell betong? Varför inte snabbare produkter?**

- Det finns olika tillsatser som man kan använda, men jag är ingen konstruktör. Här måste vi gjuta konstruktionsbetong, och det tar lite längre tid.

### **Hur länge är man av med vattnet i köket?**

- Vår målsättning är att alla får ett ställe där man har vatten. Förutsättningarna är ganska bra. Köken är ofta separerade på egen stam, och då bör vi kunna få fram det ganska snabbt. En rimlig tid är inom 1,5-2 veckor.

### **Kan schemat göra att ni kommer tidigare?**

- Nej, vår målsättning är att följa tidplanen vi har. Vi bokar upp material, andra entreprenörer osv. Så det ligger i vårt intresse att hålla tidplanen.

### **Om man har separat toalett, kan den ena vara brukbar?**

- Ligger de på samma stam fimpas man båda två på en gång. Varje radhus är en enhet, så vi kommer behöva jobba i alla utrymmen samtidigt. Men det kan vara möjligt att få igång den lilla toaletten snabbare. Det beror på hur mycket gjutning man behöver göra. Vår målsättning är att få igång toaletten så snart som möjligt. Det gagnar alla.

### **Torrpass? Är det ett erbjudande?**

- Det finns ett pris per dygn som man får hyra en toalett för. Det står inte föreningen för, utan får bekostas av den som vill ha. Det bokas genom entreprenören. Priset ligger på cirka 75 kronor plus moms per dygn. Då ingår tömning och skötsel. Det finns även stöd att tillgå.

- Vad som gäller för hyresgäster får vi återkomma till.

### **Hur kommer dusch- och toalettvagnarna fungera?**

- En eller två duschvagnar kommer placeras ut. Det avgörs av hur många hus vi har pågående samtidigt. De innehåller två duschar och två toaletter i varje vagn.

### **Kommer dusch- och toalettvagnar fungera mitt i vintern?**

- Självklart kommer det vara värme i vagnarna, och även värmekablar i vattenledningarna. Så det ska fungera utan problem.

### **Kommer torktiden vara detsamma mitt i vintern jämfört med de som har stambytet mitt i sommaren?**

- Det kan variera, men räkna med samma tid.

### **Hur mycket betong ska bilas bort?**

- Det varierar mellan 80 och 170 millimeter. Vi kommer behöva ta bort den gamla avloppsgrodan (ledningarna i badrumsgolvet) och den kan ligga lite olika djupt. Det är svårt att säga exakt.

### **Är tillvalen det som styrelsen tagit fram, eller även annat?**

- Både och. Det kommer finnas det som ingår i föreningens erbjudande, men även mycket annat som finns att tillgå. Vi kommer nog ta fram lite olika möjliga tillvalspaket. Men varje hus kan välja precis vilket kakel man vill.

### **Kan jag ta precis vilken toalett eller handfat jag vill?**

- Ja, nästan. Vi vill köpa in sakerna för att ha koll på att det är bra saker och att de levereras i tid. Vi vill inte att ni köper egna saker som vi ska montera. Då får vi problem med garantin.

- Vi kan absolut fixa det ni vill ha, men det måste gå via oss. Vi kommer ha välkända fabrikat, men vill du ha en annan kran så fixar vi det.

- Fråga oss först! Och vi lovar att vi har konkurrenskraftiga priser!

### **Hur långt innan behöver man ha gjort tillvalen?**

- Deadline för tillvalen kommer komma ut så snart vi har dem. Målet är att det ska vara klart senast två veckor innan arbetena börjar i din lägenhet. De första två etapperna kommer få dispens med tillvalstiderna, men längre fram kommer vi vara hårdare.

- Ni har 45 minuter var med oss, och där kommer vi dra gränsen. Förbered er noga, för tar det väldigt mycket längre tid kommer vi behöva ta betalt för den tiden.

### **Kommer samtalstiderna enbart vara på dagtid?**

- Vi jobbar 7-16, så vi försöker få in samtalen under den tiden. Är det helt omöjligt får vi försöka lösa det på annat sätt.

### **Hur mycket saker behöver man flytta i källaren?**

- De frågorna löser vi vid försynen, besöket vi gör hos varje boende. Rörmokaren kommer då titta på vilka utrymmen som behöver vara tillgängliga.

### **Kommer alla rör i källaren tas bort?**

- Nej, det finns ett stråk i källargångarna. Från de stråken går rör in i lägenheterna. Stråken ska vi inte röra över huvud taget, utan insticken. Vi ska komma åt ventilerna och sedan ska ledningarna bytas men ligga i ungefär samma läge. Det skiljer sig lite från hus till hus. Där det finns rör i taket kommer vi behöva komma åt. Det kommer lösa sig under första försynen. Vi kommer också gå ut med papper som informerar.

### **Ska även värmeledningarna bytas?**

- Nej, men i badrummen ska radiatorerna tas bort. I övrigt rör vi inte värmesystemet.

### **Om man vill behålla ett tvättställ, går det?**

- Det blir en bedömningsfråga. Vi kommer titta på det vid försynen. Är det bytt de senaste åren så kan det vara möjligt. Vi har förståelse för att man tycker gamla saker är fina. De kan gå att behålla, men det kan komma att kosta extra. Man kanske behöver byta konsoler och annat. Men samtidigt får man tillbaka pengar för det tvättställ man inte köper.

### **Kan man behålla radiator i badrummet?**

- Nej, då frångår vi underlaget. Däremot blir det ju ett värmegolv.

### **Under vilken del av processen kommer vi inte ha vatten?**

- Tio av de tolv veckorna är du utan vatten i badrummet, och om wc:n ligger på samma stam så gäller det den också. Men troligtvis kortare tid i köket.

### **Är det spikat hur varje badrum ska disponeras, eller kan man diskutera placeringar av toaletter eller liknande?**

- Ja, det är möjligt men det kan vara förenad med kostnad. Men vill du ha sakerna på samma ställe som de står idag ska det inte kosta extra.

- På grund av dragningen på 50-talet försökte man komma så nära stammen som möjligt med toalettstolen. Det kan vara problem med hållfasthet att placera toaletten på annat ställe.

Sara på Tengbom:



- Vi har gjort en lösning som ger badrummen lite mer yta genom att flytta toalettstolen. Tycker man att den lösning man har idag får man behålla det. Vill man ha dusch istället för badkar måste man ha en annan placering av toaletten, eftersom duschen inte kan vara vid fönstret. Men det mesta går att lösa.

SHT:

- Vi återmonterar inte duschkabiner.

### **Fler lampor i badrummet?**

- Ja, det är möjligt att sätta in fler lampor, men det kostar extra. Finns det en dragnig idag så är det inget problem.

- Tänk på att få ett bra ljus i badrummet, särskilt om ni väljer ett badrumsskåp med belysning i.

### **Kommer man kunna använda spisen under stambytet?**

- Ja, absolut.

### **Hur snart kan man kontakta dig för sittningar om tillval?**

- Vi kommer börja med ert område i början av nästa vecka. Vi kommer gå ut med nummer i mitten och slutet av nästa vecka. De som ligger först ut Söndagsvägen 108-114 vill jag träffa så snart som möjligt.

Lokalen på övervåningen av centrumhuset kommer användas för att visa upp tillval.

### **Är det möjligt att få vägghängd toalett?**

- Väggarna är nog tyvärr för klena i badrummen, och då måste man förstärka väggen i så fall. Vi får titta på om det är möjligt, men jag är lite tveksam.

### **Möjligt att få både takarmatur och belysning i badrumsskåp?**

- Det är ritat en armatur, antingen i tak eller vägg beroende på hur huset ser ut. Vill man ha extraarmatur går det att lösa, men då kostar det extra.

- I många lösningar var det ritat skåp med armatur över. Vill man ha skåpet med belysning ersätter det skåpet med armaturen. Då kan det upplevas att badrummet blir mörkare, och då behöver man kanske flytta dragningen till taket. Det ser olika ut i alla badrum, och får lösas från fall till fall.

### **Kommer det göras byte av elstammar?**

- Det är bara el i badrum och wc som kommer bytas i det här läget. Stigarledningen fungerar fram till centralen. Sedan har vi uppmanat alla att byta elen i lägenheten, eftersom det är svårt att koppla ihop systemen. Stigarledningen kommer inte bytas i det här skedet. Den fungerar och är dyr att byta, det finns inget akut behov.

- Man måste ha jordfelsbrytare för att ha golvvärme och för allas säkerhet är det ett krav att alla byter el i sina lägenheter.

### **Vem tar bort min tvättmaskin i badrummet och bänkdiskmaskinen i köket?**

- Vi kommer hjälpa till att ta bort tvättmaskinen. Vill man ha den återmonterad så är det förenad med kostnad. Speciella regler för hyresgäster – där återställs badrummet i det skick som hyrdes ut när föreningen tog över. Det under förutsättning att det är gjort på ett säkert sätt.

**Är det extrabeställning för att kunna koppla in en tvättmaskin?**

- Ja, det är en extrabeställning. Det beror på var man vill ha tvättmaskinen ställd. Allt går nog att lösa, men det blir en tillvalsbeställning.

Mötet avslutades och Cloffe tackade alla som närvarat.

Till sist en bild på företrädarna för entreprenören.



**Thomas Roos**, vd SHT, **Johan Franzén**, Franzéns Rör och **Johan Strömberg**, platschef SHT.

Vid protokollet, Stefan Gillgren.