



Till boende på Brf S:t Göran 3, Maria Prästgårdsgata 10 / Björngårdsgatan 8

**Information angående stambyte mm överlämnat på informationsmötet den
23 November**

Vi på Projektledarhuset AB, har erhållit styrelsens förtroende att vara föreningens projektledare vid planeringen inför ett eventuellt stambyte inom fastigheten S:t Göran 3. Upphandlingen av och genomförandet av kommande renoveringsarbeten är fortsättningen i vårt arbete.

I entreprenadåtagandet kommer att ingå bl.a. utbyte av VA- samt renovering av badrum.

Följande första information lämnas idag.

Fastigheten s:t Göran 3 behöver moderniseras. Ledningar för vatten och avlopp behöver bytas ut och berörda badrum kommer renoveras i samband med detta. Badrum/ separata wc:n samt kök kommer bli berörda.

1) Övergripande tidplan för stambytet

- | | |
|--|-------------------|
| - Informationsmöte | vecka 47. 2016 |
| - Inventering av lägenheter | vecka 48. 2016 |
| - Upprättande av förfrågningsunderlag | vecka 49-50. 2016 |
| - Utskick av FU till entreprenörer | vecka 51. 2016 |
| - Anbud in | vecka 4. 2017 |
| - Upphandling av entreprenör | vecka 6. 2017 |
| - Nytt infomöte med entreprenör | vecka 7. 2017 |
| - Entreprenadstart stambyte m m, etablering | vecka 12. 2017 |
| - Sista färdigställande i lägenheter, beroende på upphandlad entreprenör | |

Badrummet och separat wc:n kommer att vara ur funktion under ca 7 veckor och köket ca 4 veckor. Tidplanen ovan är upprättad utifrån normal genomförande av likartade objekt.

I vilken ordning stammarna byts ut är således också för tidigt att svara på idag.

Eventuella enskilda önskemål om mera omfattande badrums- och köksrenoveringar kan naturligtvis innebära längre genomförandetid i den enskilda lägenheten. Skulle det visa sig att det finns mera omfattande fuktskador kan detta också förskjuta tiden i drabbad lägenhet. Detta skall dock inte att påverka avstängning av vatten- och avloppsfunktionen hos övriga.

Mera detaljerad information om exakt tidplan och stamordningsföljden kommer att finnas omedelbart efter det att entreprenör är upphandlad och presenteras på informationsmötet med entreprenören.

Om större fuktskador måste åtgärdas kan dock tiden förlängas.

Du kommer bo kvar i lägenheten under arbetsperioden vilket kommer innebära mycket stök och besvär för din del.

2) Entreprenadomfattning

Följande arbetsmoment inne i respektive lägenhet och ungefär i nedan angiven ordning är planerat att ingå i entreprenadarbetena. Exakt omfattning definieras under upprättande av förfrågningsunderlag i samråd med styrelsen.

Kök:

- Skyddstäckning
- Avstängning vattenledning och avloppstam
- Erforderlig demontering av överskåp och diskbänksskåp
- Håltagningar och rivningar
- Rivning av vatten- och avloppsstammar och ledningar
- Nytt vatten och avlopp inkl varmvattencirkulationsslinga
- Montering av ny köksblandare
- Igengjutning av bjälklag
- Återmontering av köksskåp, efterlagningar av stänkskydd, vägg och tak
- Slutstädning

Badrum:

- Skyddstäckning utanför badrum
- Avstängning vattenledning och avloppstam
- Rivning av elinstallationer
- Rivning/demontering av tvättställ/wc-stol/badkar
- Rivning av yt- och tätskikt
- Demontering/rivning/borttransport av övrigt (artiklar som skall sparas, märks upp av den boende)
- Rivning av kv-, vv-, VA-ledningar, - stammar mm
- Rivning av bef radiator
- Montering nya ledningar, stammar etc. inkl ny vvc-ledning
- Igengjutning av golv/vägg inkl erforderliga slitsluckor mm
- Uppspackling av golvfall
- Nytt tätskikt

- Ny klinker på golv
- Nytt kakel på vägg till överkant dörrfoder
- Nya elinstallationer
- Nyinstallation av tvättställ/wc-stol/badkar/kranar
- Ny radiator/ handdukstork
- Montering av nya kv- och vv-ledningar (utvändigt på vägg)
- Målning av tak och snickerier
- Demontering och återmontering av sakvaror
- Slutstädning
- Slutbesiktning

Separat Wc:

- Skyddstäckning utanför wc
- Avstängning vattenledning och avloppstam
- Rivning av elinstallationer
- Rivning/demontering av tvättställ/wc-stol
- Rivning av ytskikt
- Demontering/rivning/borttransport av övrigt (artiklar som skall sparas, märks upp av den boende)
- Rivning av kv-, vv-, VA-ledningar, - stammar mm
- Montering nya ledningar, stammar etc. inkl. ny Vvc-ledning
- Igengjutning av golv/vägg inkl. erforderliga slitsluckor mm
- Nytt tätskikt
- Ny klinker på golv med klinkersockel
- Nytt kakel på vägg bakom handfat (frimärke)
- Nya elinstallationer
- Nyinstallation av tvättställ/wc-stol/kranar
- Montering av nya kv- och vv-ledningar (utvändigt på vägg)
- Målning av väggar, tak och snickerier
- Demontering och återmontering av sak varor
- Slutstädning
- Slutbesiktning

3) Syn av lägenhet:

- Utförs gemensamt av entreprenör och projektledare
- Protokollförande av ev. bef skador etc. samt genomgång av vad som måste flyttas undan av den boende

Utförs ca 1 vecka före byggstart i resp. lägenhet

3.1) Tillvalslista:

- Varje lägenhetsägare får en prissatt standardtillvalslista
- Ifylld och undertecknad tillvalslista lämnas till entreprenören vid överenskommen tidpunkt
- Ritning/ skiss, med överenskomna placeringar
- Betalning sker direkt till entreprenören

3.2) Tillgänglighet till lägenhet:

Alt 1

- Entreprenören monterar in s.k. byggcylinder
- Entreprenören har därmed tillgång till "huvudnyckel" till lägenheterna under entreprenadtiden

OBS! Använd ej sjutillhållarlås under byggtiden

Alt 2

- Entreprenör kvitterar ut nyckel till lägenheten
- Nycklar förvaras i låst skåp

3.3) Provisorier:

Provisoriska duschar och wc:ar i erforderlig omfattning kommer att anordnas.

3.4) Försäkring:

- Entreprenören tecknar ansvarsförsäkring
- Plocka undan stöldbegärliga saker
- Ta kontakt med ditt försäkringsbolag och se vad som gäller för just er, om ni har frågor kring detta.

3.5) Husdjur:

- Har du husdjur i lägenheten kan det vara klokt att lämna bort dessa under tiden. Djuren kan bli skrämda av det oväsen som uppstår i samband med denna typ av renovering.

3.6) Arbetstid:

- Normalt mellan 07.00 - 17.00 (längre enl. överenskommelse)

3.7) Tillgänglighet:

- Det åligger varje berörd lgh-innehavare att se till att entreprenören inte hindras utföra arbetet, lås ej andra lås på dörren om det finns, beroende på hur många nycklar man lämnar ut till entreprenören
- Detta gäller både inne i lägenheter och i berörda lägenhetsförråd (hallar töms, diskbänksskåp mm plockas ur)

3.8) Skyddstäckning:

- Entreprenören skall utföra erforderlig skyddstäckning av golv i berörda delar av lägenheten (hallar, delar av kök etc.)
- Entreprenör tillhandahåller intäkningsplast och tejp till övriga dörrar
OBS! Målningsskador på foder och luckor etc. kan uppstå.
- Byggdamm kan uppstå i källarförråd i samband med stambytet

3.9) Övrigt:

- Även vid tider när arbete inte utförs i den egna lägenheten kan korta avstängningar av vatten och eventuellt el förekomma