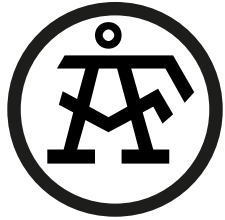




Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering
2015-10-20



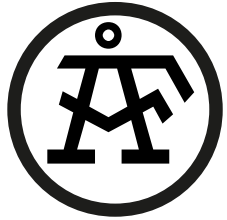
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

Agenda

- Varför stambyte?
- Åtgärdsprogram
- Tider
- Försäkringar
- Hyrespåverkan
- Beslutsfrågor





Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

ÅF Projektledning

- Niklas Hesselvall – projektledare
- Lars Sandberg - uppdragsansvarig, kontrollansvarig



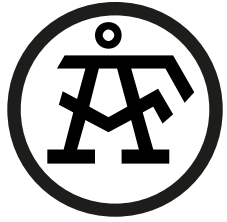
Kvalité



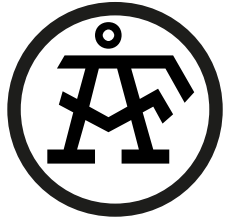
Tidsplan

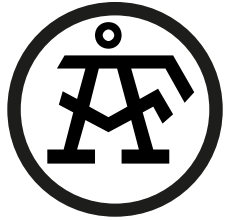


Ekonomi



Varför stambyte?





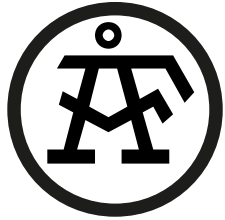
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

Varför stambyte?

- Tekniska livslängden är slut för vatten och avloppsinstallationer
- Omfattande vattenskador, kostsamma reparationer
- Badrum och wc har renoveringsbehov





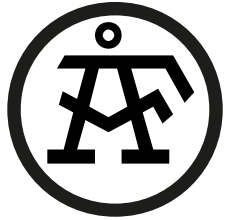
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

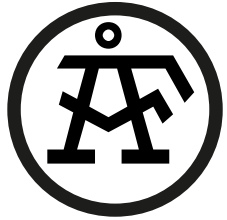
Mål

- Nya installationer för vatten och avlopp
- Minskade kostnader för vatten och energi (KV, VV, VVC)
- Ökad standard på badrum och wc, ökat värde på fastigheten
- Minskade försäkringspremier pga minskad skaderisk





Vad ska göras?



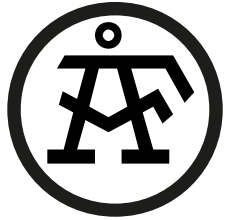
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

Åtgärdsprogram

- Traditionellt stambyte
- Samtliga installationer för vatten och avlopp byts
- Badrum och wc totalrenoveras
- Elarbeten





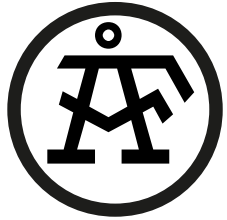
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

Åtgärdsprogram - intention

- Nödvändigt underhåll
- Planeras för livslängd om 50 år
- Hög kvalitet, tidlost
- Beprövade metoder
- Låg energianvändning





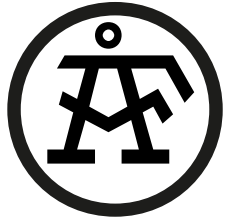
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

Badrum

- Kakel på vägg upp till tak
- Klinker på golv
- Sänkt undertak (hängande grodor)
- Tak och foder målas
- Nytt badrumsskåp, spegel, pappershållare, krokar





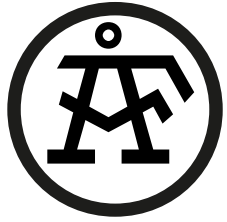
Brf Hagalunden

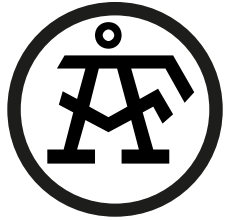
Stambyte och våtrumsrenovering

Badrum

- Ny toalett
- Nytt tvättställ med ettgreppsblandare
- Utanpåliggande förkromade rör
- Vattenburen handdukstork
- Termostatblandare för badkar/dusch
- Badkar eller duschvägg av glas







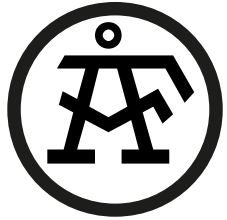
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

Wc

- Väggar målas
- Kakel på vägg vid tvättställ
- Klinker på golv
- Ev. sänkt undertak
- Tak och foder målas
- Ny spegel, pappershållare, krokar





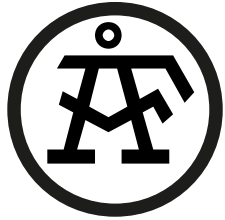
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

Wc

- Ny toalett
- Nytt tvättställ med ettgreppsblandare
- Utanpåliggande förkromade rör





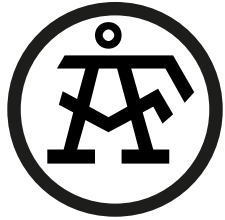
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

Kök

- Ny ettgreppsblandare
- Nytt vattenlås av plast
- Demontering och återmontering av köksskåp
- Återställning





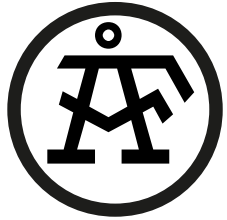
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

EL - Lägenhet

- Ny 3-fas matning till lgh
- Ny elcentral med dvärgbrytare och jordfelsbrytare för hela lgh
- Jordat vägguttag i badrum och WC
- Ny belysning över tvättställ samt extra armatur på vägg eller i tak i badrum > 4 m²





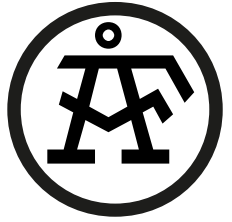
Brf Hagalunden

Stambyte och våtrumsrenovering

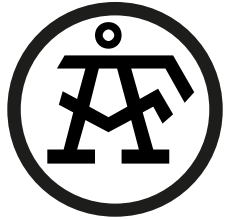
Undantagna delar

- Tvättstugor
(dock vattenavstängningar)
- Garage
- Avloppsledningar under
källargolv
(filmas för bedömning)





Processen



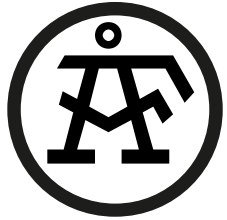
Processen

Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande





Processen

Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande

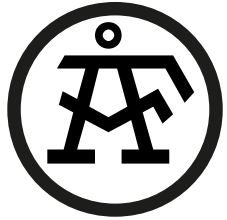


Inventering

Informationsmöte

Beslutsunderlag

Extrastämma

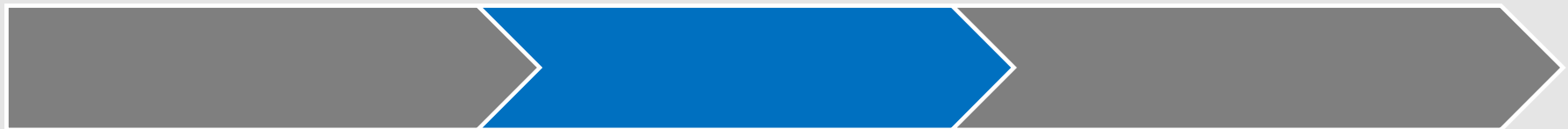


Processen

Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande

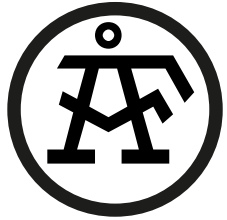


Förfrågningsunderlag

Anbud infordras

Myndigheter

Kontrakt med entreprenör



Processen

Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande

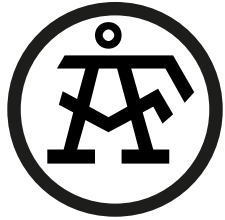


Byggmöten

Kontroll och granskning

Besiktning

Ekonomisk uppföljning

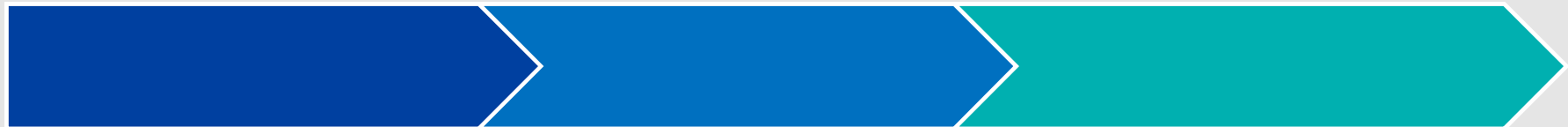


Processen - Sammanfattning

Steg 1 Utredning

Steg 2 Upphandling

Steg 3 Genomförande



Inventering

Förfrågningsunderlag

Byggmöten

Informationsmöte

Anbud infordras

Kontroll och granskning

Beslutsunderlag

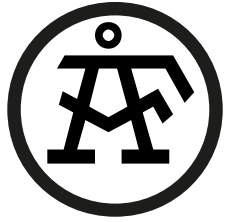
Myndigheter

Besiktning

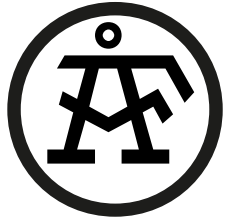
Extrastämma

Kontrakt med entreprenör

Ekonomisk uppföljning



Tider



Tidplan

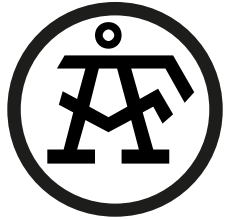
Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande



- Informationsmöte - IDAG
- Extrastämma 30 November 2015

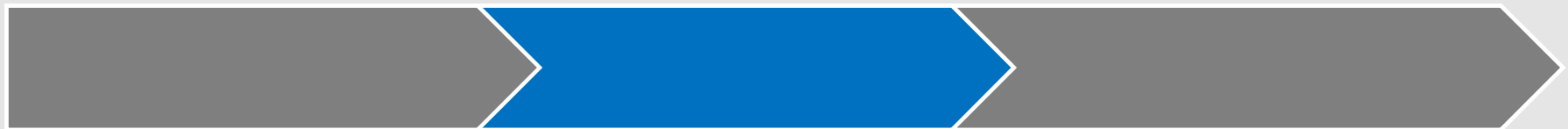


Tidplan

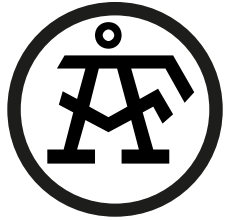
Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande



- Kontrakt med entreprenör April 2016



Tidplan

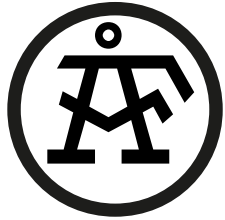
Steg 1
Utredning

Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande



- Planerad byggstart Augusti 2016
- Byggtid 2-3 år
- Omloppstid 8-10 v per lägenhet
- Arbetet sker etappvis
- Ej beslutat turordning mellan portarna



Tidplan

Steg 1
Utredning

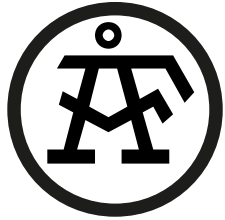
Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande



Innan byggstart:

- Informationsmöte med entreprenören
- Försyn i din bostad
- Utställning av färg- och tillval
- Enskilt tillvalsmöte med entreprenören
- Signerat tillval innan byggstart



Tidplan

Steg 1
Utredning

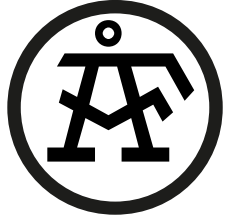
Steg 2
Upphandling

Steg 3
Genomförande

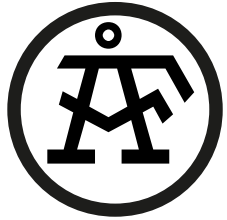


Vid byggstart:

- Entreprenören ansvarar för låshantering, täcker golv och öppningar
- Vatten och avlopp i trapphus
- Provisoriska duschar och toaletter på gården
- Löpande information under byggtiden angående avstängningar mm
- Slutstädning och besiktning



Tillval

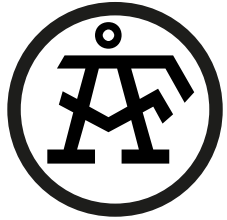


Brf Hagalunden

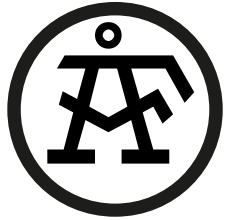
Tillval

För ändring och komplettering av grundstandard ej fastställt.





Försäkringar



Brf Hagalunden

Försäkringar

Entreprenören:

- Entreprenadförsäkring (ansvar, allrisk)

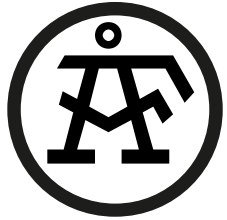
Föreningen:

- Fastighetsförsäkring

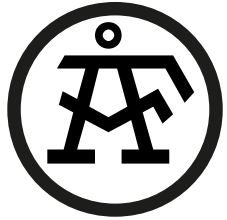
Boende:

- Hemförsäkring





Hyrespåverkan



Brf Hagalunden

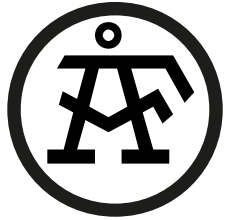
Stambyte och våtrumsrenovering

- Hyresreduktion under byggtid i lägenhet
- Tillvalen bekostas via hyrestillägg
- Sedvanlig hyreshöjning (förhandling med hyresgästföreningen)





Beslutsfrågor



Brf Hagalunden

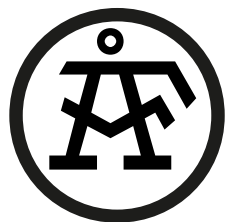
**Stambyte och
våtrumsrenovering**

Beslutsfrågor

Hyresgästgodkännande

- Förändringar i lägenheten
(medgivandeblankett)





Frågor?