

INFORMATION KOMMANDE STAMBYTE SAMT ÅTERSTÄLLNINGARBETEN I RODDAREN NO 29 UPA

Hej!

Föreningen har nu slutit avtal med en entreprenör för att utföra det nödvändiga stambyte som varit på gång en stund. Härunder kommer en liten sammanställning av nuvarande situation och information kring detta.

Organisationen

Thomas Lindén heter jag som hjälper Bostadsföreningen med förfrågningsunderlag, avtal och byggprojektledning under entreprenadtiden. Jag är ute en del på plats, bevakar föreningens intressen på olika vis samt håller i de byggmöten som vi kommer att hålla varannan vecka.

Styrelsen har varit behjälplig under projektering och upphandling av både källararbeten samt stambyte.

Entreprenören som har anlåtats heter BKS Gruppen och utför i dagsläget/har utfört flertalet liknande arbeten tidigare. Nästan all personal finns internt, förutom ventilation som är underentreprenör till Bks gruppen.

Ghiyam Zamani är BKS Gruppens Vd, och ni boende kommer att träffa honom inför era tillval. Ghiyam ansvarar för och samordnar alla personliga tillval, lämna offerter etc.

Platschefen Alfred Frank kommer att vara övergripande ansvarig på plats.

(Kontaktuppgifter kommer i senare skede).

Syfte med stambyte

Syftet med stambytet är primärt att Bostadsföreningen beslutat att byta ledningar som betjänar flera medlemmar som tex vatten/ avlopp/ el/ luftkanaler etc. Dessa ledningar har till dels nått sin tekniska livslängd och måste därför bytas.

Bostadsföreningen kommer återställa dessa utrymmen till en standardiserad funktionsnivå.

Detta innebär för medlemmarna att alla badrum kommer rivas i sin helhet för att komma åt rören. (I undantagsfall kan det finnas något badrum som kan klara sig, detta är oklart i dagsläget)

I köken där det inte finns samma krav på tätskikt försöker man demontera skåp som sitter i vägen för rörbyte, lagar och målar. D.v.s. ganska mycket mindre åtgärd i jämförelse med badrummet. Befintliga vattenlås återmonteras. Kran byts.

Även elstammarna/stigarna ska ersättas med nya trefasstigare samt ersätta gammal central med ny (inkl. jordfelsbrytare). I dagsläget är det oklart var stigarledningarna kommer att monteras/dras. Det plåtrör stigarledningen går i idag (i väggen) är troligen för litet för den nya kabeln. Var exakt den kommer gå redovisas efter närmare undersökning av entreprenören. Andra ev. elarbeten i lgh bekostas av medlem.

Hur berörs du framöver i din lägenhet?

För att kunna planera och utföra arbeten kopplade till stambytet måste entreprenören göra en egen inventering i din lägenhet, fotografera ytor där dom ska täcka, riva, bygga samt i övrigt utföra arbeten, mäta, rita upp etc.

Detta kommer att ske redan i v 32/33. Exakt dag är ännu inte bestämt.

För att kunna göra detta tittar vi nu på hur vi löser "nyckelhanteringen". Under inventeringen kommer någon ur Bostadsföreningen att medverka för allas trygghet.

Entreprenaden planeras i dagsläget vara uppdelad i 6 st Etapper (enligt entreprenören) där planen är att **starta på Kronobergsgatan 22** - 1 sep och slutföra arbetena på Inedalsgatan 17 i slutet av januari 2022

Följande är upphandlat:

- Stambyte badrum och kök
 - I badrum - nytt kakel, klinker, porslin, elburen golvvärme, spottar i nedsänkt undertak, nya blandare etc.
 - I kök vill man göra så lite som möjligt för att undvika att skada befintligt kök. Viss demontering, återmontering, lagning, målning, vattenlås, ny energibesparande blandare etc.
- Åtgärder kopplade till ventilation generellt och i bad. Nya tilluftsventiler i fönster. Ny frånluftskanal från badrumsinnertak till skorsten (via hall troligen) + inklädnad av denna. Syftet är att ha ett fungerande självdragssystem (S system) som ska kunna uppgraderas med fläktar på taket i senare skede om man vill det. (F system)
- Ny trefas el inkl. ny central med jordfelsbrytare.
- Eventuellt passar vi på att byta ut fastighetscentralen i källaren (el) också.

I vårt avtal har entreprenören räknat på ett ingående standardmaterial & utförande där allt som står ingår till färdig produkt - gör man inga som helst val - utförs allt enligt standardpaketet. Alla tillval kommer respektive medlem att göra i överenskommelse med entreprenören via en hemsida som heter "Homerun".

Lista på standardprodukter:

WC - Gustavsberg 1500 HF 2/4L S-LÅS LIMN
Tvättställ - badrum Gustavsberg 5550 NAUTIC VIT
Blandare tvättställ - badrum FMM 8060-0000. FKR
Duschblandare - FMM typ 9000E
Duschset - 9000E
Toapappershållare krom Base 100
Handdukskrok 1-krok krom Base 100
Handdukskrok 4-krok krom Base 100
Badrumsspegel 510 x 390 mm 222
Kakel badrum Apolo vit blank slät (4424/G01) 20*20 cm
Klinker golv badrum 10*10 cm typ Altamira svart, grå, brun, beige.
Tätskikt LIP 27
Blandare kök - FMM 8001-0000 FKR DM

Arbeten ska utföras enligt Boverkets byggregelverk, Byggkeramikrådets branschregler, ”säkert vatten”, riktlinjer för färdigt utförande av keramik etc.

Dessa standardprodukter kommer att finnas tillgängliga att titta på i utställningsyta i källare (troligen invid tvättstuga).

Alla medlemmar har möjlighet att välja annan kulör inom standardspannet, alt. välja att byta mot helt annat kakel/klinker av märket Höganäs CC. Detta val kommer göras på hemsidan Homerun. Alternativt kan man även köpa eget material. OBS! Glöm inte att det ska vara rätt mängd och vara på plats när entreprenören skall montera detta. Om man väljer att köpa eget material så är det medlemmen själv som garanterar materialet. Om arbetet försenas p.g.a. att man som medlem köpt eget material kommer eventuella kostnader för förseningen att debiteras den enskilda medlemmen.

Under v 30 planeras alla medlemmar få tillgång till Homerun för att börja se över sina valmöjligheter. På Kronobergsgatan får man tyvärr lite kortare tid på sig att göra sina val då arbetena kommer att påbörjas där.

Alla medlemmar kommer få möjlighet till fysiskt möte med Ghiyam Zamani för sin personliga planering, frågor, synpunkter och/eller kommentarer.

Bostadsföreningen samlar nu in alla medlemmars mail och telefonnummer så att entreprenören kan bjuda in alla till Homerun och så att entreprenören ska kunna nå medlemmarna vid akuta frågor etc. Obs! Den huvudsakliga kommunikationen mellan entreprenör och medlem vid **icke akuta frågor** kommer att ske via Homerun.

Innan arbeten påbörjas i lägenheten kommer entreprenören täcka era golv, avgränsa damspridningen med plast med dragkedjeöppningar. Entreprenören kommer även lämna extra plast om ni skulle behöva.

Dessutom kommer dom att be er ställa undan glas & porslin där dom skall jobba. Min rekommendation är att packa/ ställa undan allt där dom ska jobba. I synnerhet saker som ni är rädda om - olyckor kan hända och låt oss försöka minimera skadan så gott vi kan!!

Om ni vill spara något som tex porslin måste detta märkas tydligt innan det demonteras, annars kommer detta att slängas.

När arbetena är utförda och avstādade sker det en förbesiktning av varje etapp, därefter åtgärda entreprenören eventuella fel och ni kan sedan använda ytan. Observera att när entreprenören har tillträde till din yta måste vi betrakta det som deras arbetsplats t.o.m. att den är helt färdig, dock givetvis med all respekt för att ni bor där.

Till sist sker en slutbesiktning och ett sammanträde där entreprenaden i bästa fall godkänns med vissa fel. Inom 4 veckor efter detta ska alla arbeten vara avslutade. Alla medlemmar kommer i slutskedet att få förlängd garanti på golvvärme i badrum, intyg på "säkert vatten" och kvalitetsdokument från byggkeramikrådet samt underhållsinstruktioner av entreprenören.

Utkast till grov tidplan fram till byggstart

Juli

Entreprenören startar upp sin planering av inköp, tider, personal etc
Homerunbutik etableras.

Tillträde i lägenhet - nyckelförfarande (styrelse hanterar)

Augusti

Entreprenören etablerar sig i källare på Inedalsgatan 17 (rum med fönster mot gård)
2 duschar, wc (män/kvinnor) byggs provisoriskt i källare på Kronobergsgatan 22
Mindre bygghiss kommer att monteras på innergård för avfall och material.

Montage av provisoriska vatten/avloppsledningar i trapphus.

Allmänna ytor, som trapphus kommer att täckas, skyddas.

Utställning med standardmaterial sätts upp i källare.

V 32 - inventering i alla lägenheter. Exakt datum kommer senare!

Tis 24/8 - 19.00 - INFOMÖTE på gården för alla som bor på Kronobergsgatan 22

September

Start rivning Etapp 1, 2, 3 - Kronobergsgatan 22

När styrelsen lämnat er mailadress till entreprenören återkommer entreprenören med en inbjudan till Homerun och etablerar kontakt med er. Styrelseordförande Anton Jansson har meddelat att de har mailadress och telefonnummer till de flesta medlemmarna. Om ni är nyinflyttade i huset eller vet med er att ni nyligen bytt telefonnummer eller mailadress så önskar styrelsen att ni skickar in detta via mail till styrelsen.

Vi ses i början av augusti!

Mvh *Thomas Lindén*

Helm Project management AB