



# Till boende på Brf. Råfsan 153, Ringvägen 153, Stockholm

**Information angående stambyte mm överlämnat på informationsmötet, den 11 april 2018.**

Vi på Projektledarhuset AB, har erhållit styrelsens förtroende att vara föreningens projektledare vid planeringen inför kommande stambyte inom fastigheten kv. Råfsan 7. Upphandlingen av och kontroll under genomförandet av kommande renoveringsarbeten är fortsättningen i vårt arbete.

I entreprenadåtagandet kommer att ingå bl.a. utbyte av fastighetens El-, Vatten- och avlopps-stammar samt renovering av badrum.

Följande första information lämnas idag.

## 1) Övergripande tidplan för stambytet

– Dagens informationsmöte	11 April 2018
– Inventering av lägenheter (stickprov, ej alla)	17 April 2018
– Upprättande av förfrågningsunderlag	April 2018
– Utskick av FU till entreprenörer	Maj 2018
– Anbud in	Maj 2018
– Upphandling av entreprenör	Juni 2018
– Nytt infomöte med entreprenör	Juni 2018
– Entreprenadstart stambyte mm etablering	enligt senare besked
– Sista färdigställande i lägenheter	enligt senare besked

Badrummet 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 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 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.

## 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.

### **El:**

- utbyte av fastighetsel
- byte av el-centraler inom lägenheter.
- byte stamledningar samt ledningar inom lägenheter.

### **Gas**

Möjligheten att riva fastighetens gas i samband med stambytet utreds.

- rivning av fastighetens gasledningar
- befintliga gasspisar ersätts med Elspis

Enligt senare besked

### **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

### **Hyreslägenheter**

Möjligheten att renovera kök inom hyreslägenheter, i samband med stambytet utreds.

Enligt senare besked

**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-, avlopps-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 (standard 10x10cm, 5 alternativ)
- nytt kakel på vägg upp till tak (standard 20x20cm vitt)
- nya elinstallationer
- nyinstallation av tvättställ/wc-stol/badkar/kranar alternativt dusch med duschvägg.
- 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
- igen gjutning av golv/vägg inkl. erforderliga slitsluckor mm
- uppspackling av golvfäll
- nytt tätskikt
- ny klinker på golv med klinkersockel (standard 10x10cm, 5 val)
- 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

### **Tvättstuga**

- tvättstugan kommer att renoveras.

### **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 standard tillvalslista
- Ifylld och undertecknad tillvalslista lämnas till entreprenören vid överenskommen tidpunkt
- Ritning/ skiss, med överenskomna placeringar
- Betalning sker direkt till entreprenören

#### **Hyresgäster kommer att ges möjlighet att göra följande val**

- Val av klinker, av de 5 standard plattorna.
- Badkar eller duschstång

#### **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.

#### **3.5) Husdjur:**

- Djur har känsliga öron och kan lätt bli stressade vid omfattande byggnadsarbeten. Om möjligt, låt dem inte vara hemma under tiden för entreprenaden.

#### **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, för boendes egen täckning.  
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