

Brf Lyckohjulet 5

Yttre renovering

Extrastämma 2019-10-10



Agenda

- Projektgruppen
- Ledord
- Varför en yttre renovering?
- Vad ska göras?
- Hur påverkar projektet mig?
- Processen
- Tider
- Vår roll - Kvalitetssäkring
- Försäkring
- Kostnader
- Beslutspunkter
- Frågor



Projektgrupp

Projektledning:

Johan Edding, ÅF

Brf:s projektgrupp:

Sofia Strömberg

Maija Bigestans

Övriga sakkunniga:

Mats Jönis – Balkong

Peter Breiman – Fasad och Fönster

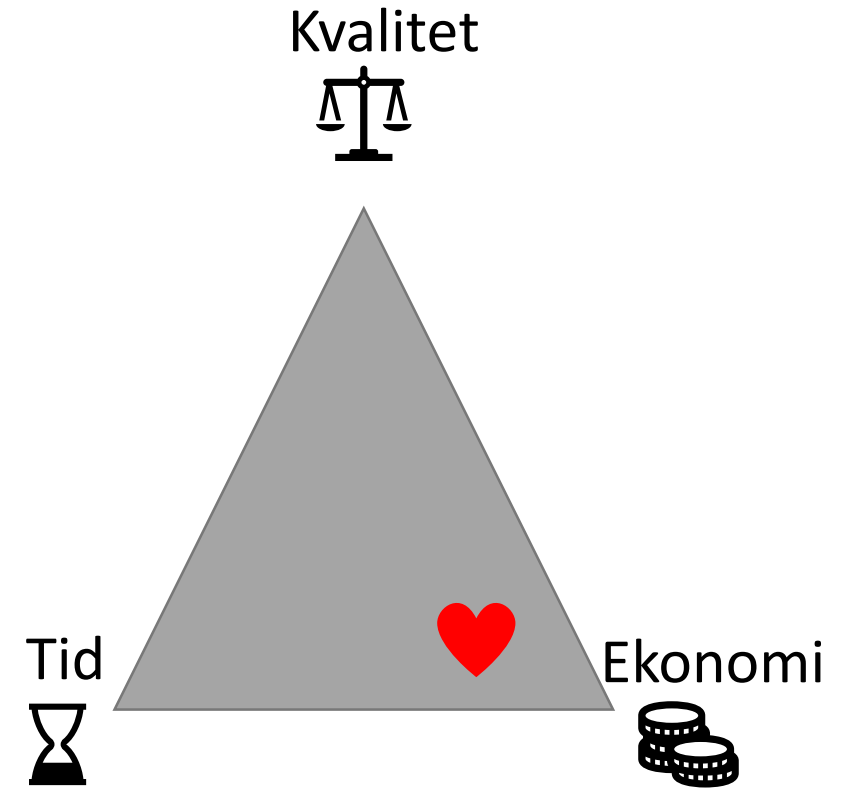
Magnus Solenstråle – Tak

Åke Svedmyr – Färgsättare



Ledord

- Bra resultat till rätt pris
- Kvalitet är viktigt, men prio 1 är ekonomi
- Välbeprövade standardlösningar
- Renovera upp Brf Lyckohjulet 5 i förhållande till närliggande hus



Varför en yttre renovering?

- Byggår 1946-1949
- Balkonger uttjänta och i behov av omgjutning
- Fönster gamla och har dålig funktion
- Takets livslängd börjar nå sitt slut
 - Uppnår inte myndighetskrav för snörasskydd
- Fasader
 - Putsen är generellt hårt smutsad
 - Problem med rörelsefogar och smygar
 - Putsskador runt fönster



Skador



Putsrutor saknas bakom hängrännsgavlar



Skador i anslutning till rörelsefogar i smygar



Tak



- Läkt och takpapp är spröd och åldrad
- Omlagt tidigt 1980 tal



- Takpannor är inte spikade i "randzoner"
- Risk för stormskada



- Taktegel har för litet överlapp
- Mycket barr och smutsansamling under takpannor



- Hängrännor, stuprör och fotplåt har tunnslitet färgskikt
- Begynnande rostangrepp
- Lågt takfotsräcke



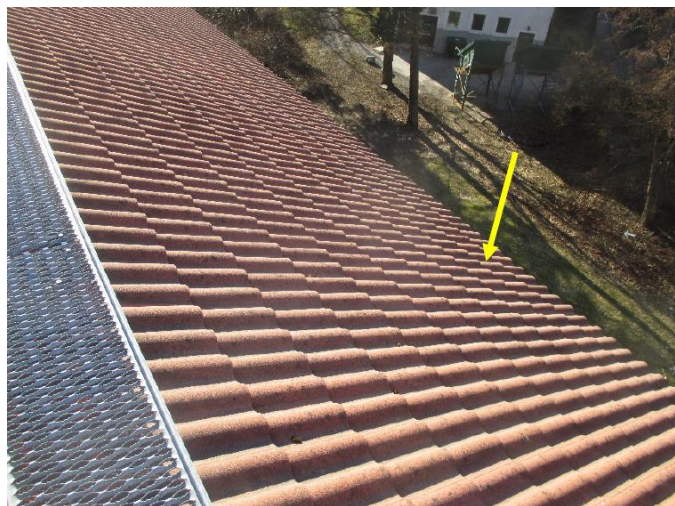
Tak



- Vindskivor har generellt tunnslitet färgskikt och målningsbehov



- Ståndskivor har för lågt uppdrag
- Ståndskivor är indragna i tilläggsisoleringen



- Snörasskydd/fotstöd vid takkant saknas i takfot
- Myndighetskrav



- Plåtbeslag i takförskjutning är åldrad
- Tunnsliten plåt med stora rostangrepp



Vad ska göras?

Dansbanevägen 8-28

- Balkongrenovering
- Fönsterbyte
- Takrenovering
- Fasadrenovering

- Samordningsvinster

- Byte entréportar
- Omsättning entrétrappor

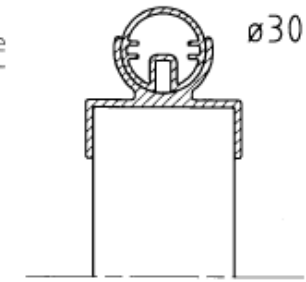
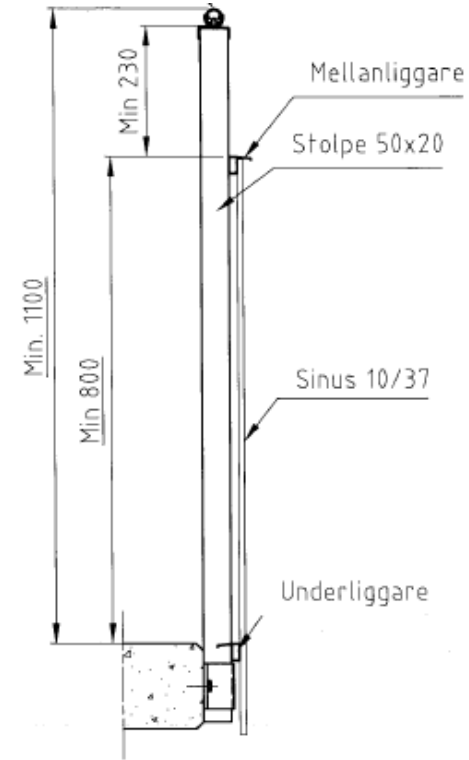
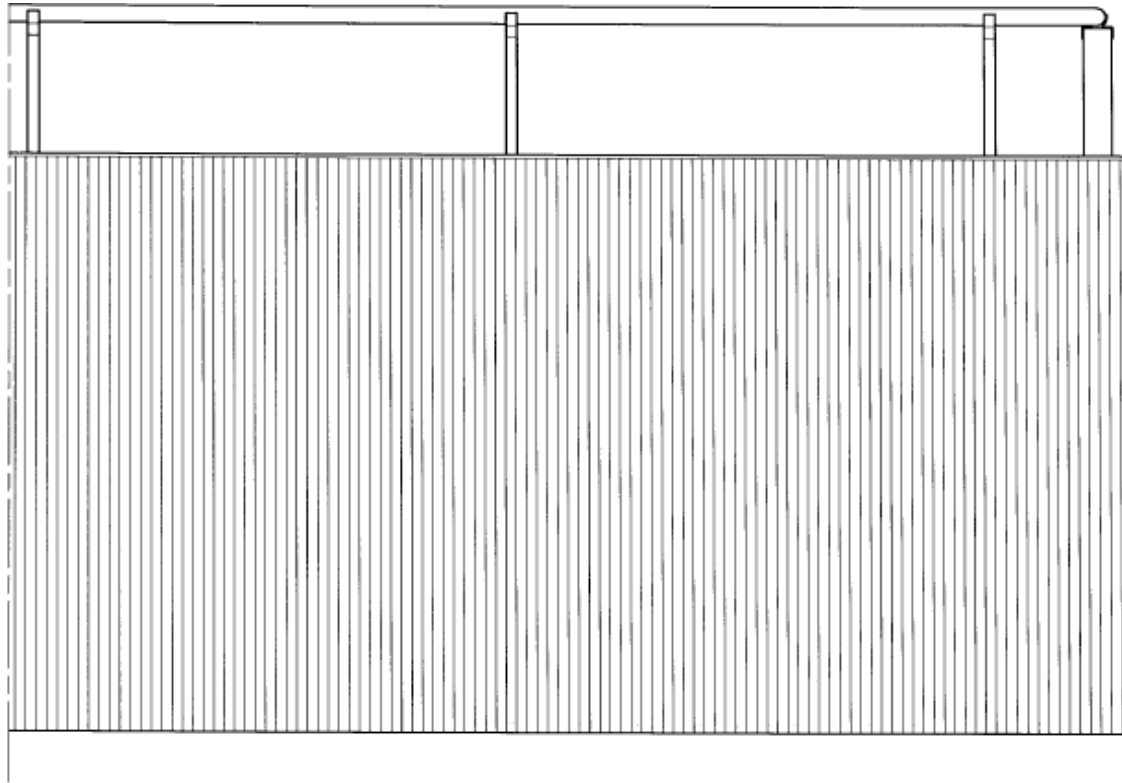


Balkonger

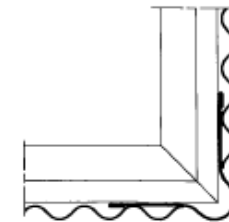
- Stort underhållsbehov
 - Teknisk livslängd passerad
 - Deformerade och skadade räcken
 - Delvis felaktiga mått på räcken
 - Rostangrepp på bärande armering och på räckesinfästningar
- Balkonger bilas ned och gjuts om med anpassning till nytt fasadliv
- Balkongundersidor målas
- Nya räcken
 - Anpassas till nytt fasadliv



Balkongräcken



Detalj hörn (1:4)



Fönsterutformning

- 3-glas, Trä/alu (trä inåt, aluminium utåt)
- Badrumsfönster, Alu/alu, frostat glas
- Mötesbågar lika befintligt
- Kipp Dreh-beslag respektive fönsterbroms
- Balkongparti utförs fast
- Balkongdörr utförs med bröstning lika befintlig
- Persiennor i alla fönster utom badrumsfönster (frihängande i fasta balkongpartier)
- Låsbara fönsterdörrar på första våningen
- Spaltventiler i ovkant fönster
- Källarfönster byts
- Nya fönsterbleck monteras
- Fyrsidig fönsterputs ingår i entreprenaden
- Karm och båge - storlekar
- Välisolerade fönster med bra ljudreduktion



Fönster - praktiskt

- Inmätning av alla fönster för att fastställa mått och antal tilluftsventiler
- Upprättande av lägenhetslistor och beställningsunderlag för fönster
- Entreprenören beställer fönster hos leverantören
- Entreprenören ansvarar för nyckelhantering
- Syn av lägenheter vid tillträdet i samband med byggstart
- Boende plockar fritt framför fönstren inför fönsterbytet
- Fönsterbyte, ca 1-2 dagar/lägenhet
- Förbesiktning av färdiga lägenheter sker med löpande intervall i samråd med styrelsen
- Åtgärdande av besiktningsanmärkningar



Tak

- Rivning tegelpannor, läkt och papp
- Ny papp, läkt och betongpannor
- Nya stuprör
- Ny taksäkerhet



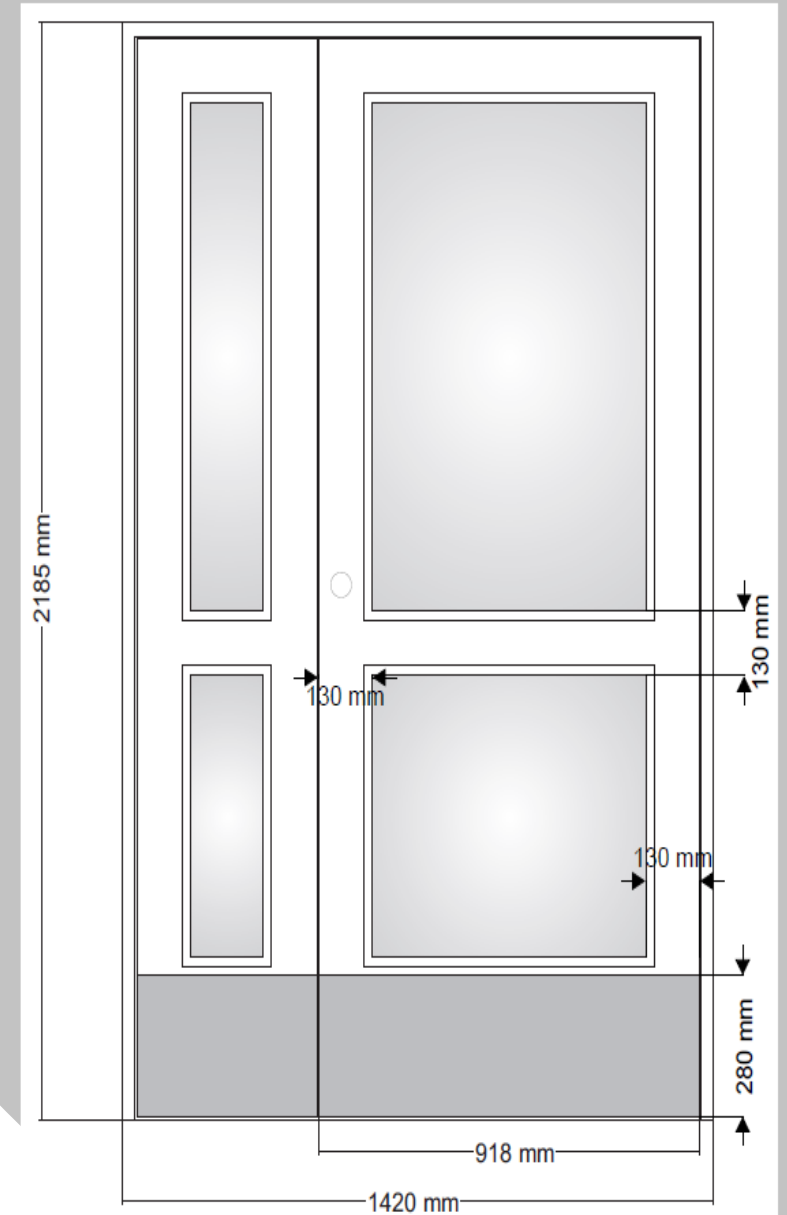
Fasad

- Befintlig puts och tilläggsisolering rivs
- Ny tunnare isolering monteras
- Hel omputs med genomfärgad rivputs på fasad, spritputs på socklar
- Fönsteromfattningar lika befintliga
- Renoveringsmålning av smide



Entréer

- Nya entréportar i ek
- Omsättning entrétrappor



Färgsättning

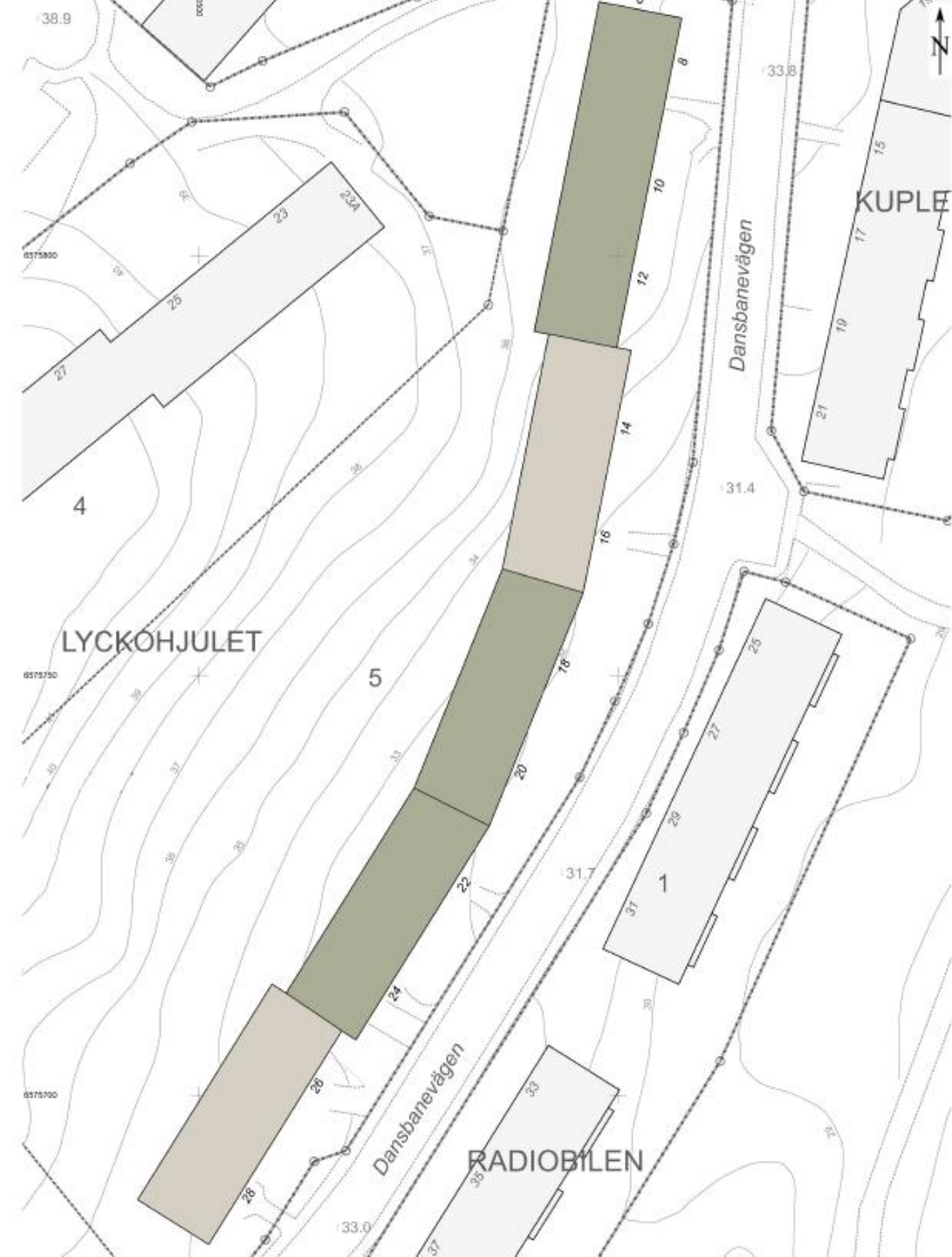
- Husen återfår en genomfärgad rivputs med slätputsade vita fönsteromfattningar
- Fasader i två olika kulörer, grågrönt och ljust varmgrå
- Sockel med ny genomfärgad spritputs
- Fönster och balkongdörrar ljust varmgrå på de grågröna husdelarna och tegelröda på de ljust varmgrå husdelarna
- Vita balkongräcken
- Nya entréportar i lackerad ek
- Källardörrar målas
- Stuprör i svart fabrikslackerad plåt

NCS 0502-Y Fönsteromfattningar, balkongräcken, takfötters undersida, vindskivor	
NCS 4010-G70Y Fasader på Dansbanevägen 8-12 och 18-24	
NCS 2005-Y20R (≈ Lindab 022) Fönster, fönsterbleck och balkongdörrar på hus med grågröna fasader Fasader på Dansbanevägen 14-16 och 26-28	
NCS 5040-Y70R (≈ Lindab 742) Fönster, fönsterbleck, balkongdörrar på hus med ljust varmgrå fasader	
NCS 3502-Y (≈ Plannja 30) Källardörrar och källarfönster inkl. bleck	
NCS 5502-Y Sockel	



Färgsättning

- Fasader i två olika kulörer
 - Grågrönt Dansbanevägen 8-12 och 18-24
 - Ljust varmgrå Dansbanevägen 14-16 och 26-28



Hur påverkar projektet mig?

- Arbetet sker etappvis
- Innan byggstart:
 - Informationsmöte med entreprenören
 - Plocka undan balkonger, dörrar plomberas
 - Plocka undan framför fönster
- Påverkan:
 - Fönsterbyte 1-2 dagar/lägenhet
 - Entreprenören grovstädar efter fönsterbytet
 - Fönsterputs ingår i slutet av entreprenaden
 - Dammande arbeten, stäng fönster och ventiler
 - Fönster förtejpade för att skydda dem
 - Ställning kring hela huset etappvis
 - Larmad ställning

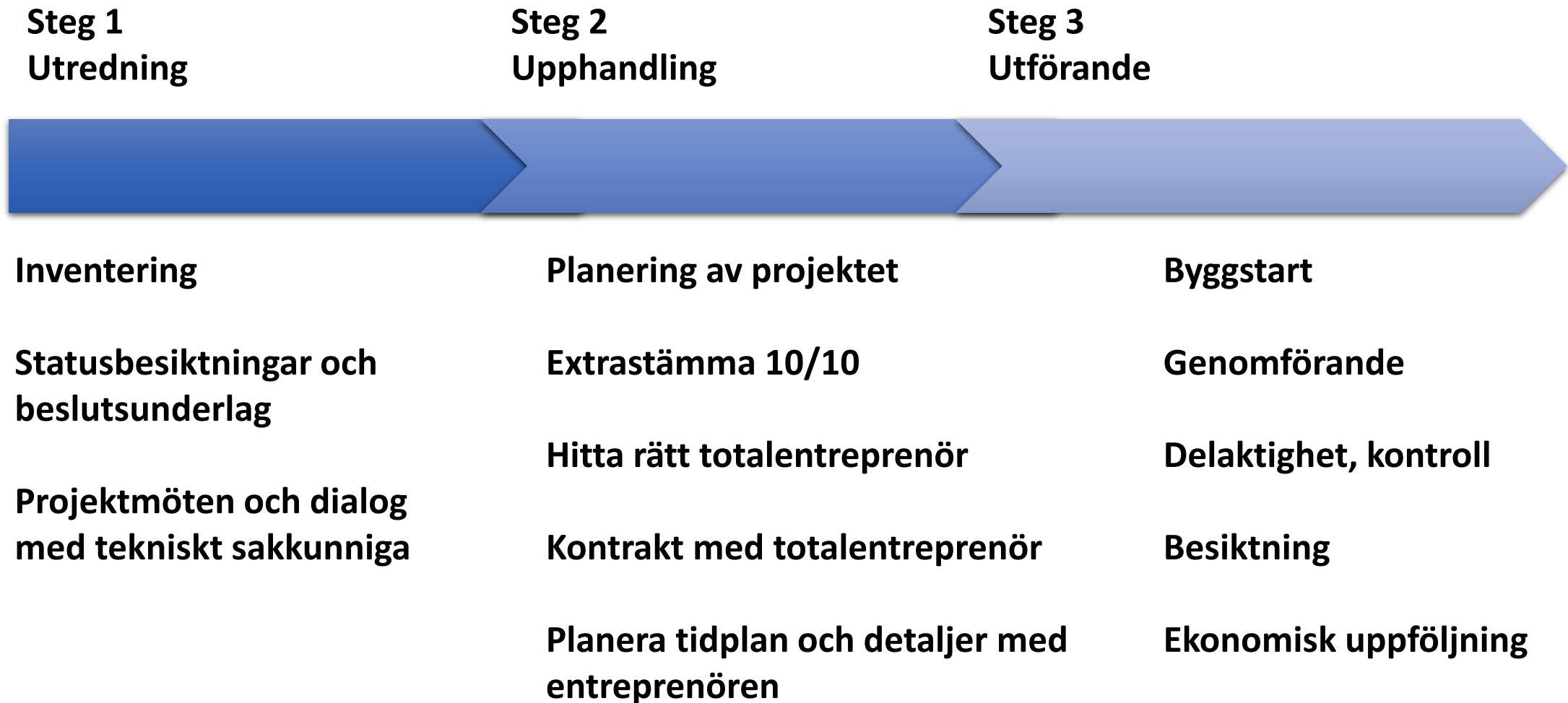


Besiktningar

- Förbesiktningar sker med löpande intervall i samråd med styrelsen och entreprenören
- Åtgärdande av besiktningssanmärkningar
- När projektet är klart sker en slutbesiktning av entreprenaden



Processen

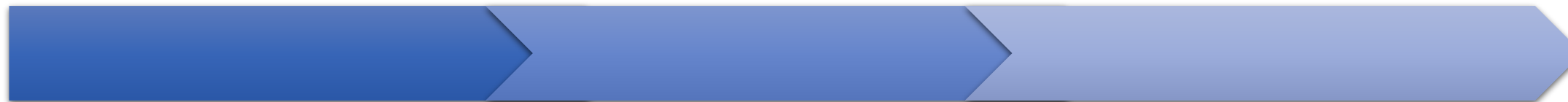


Tider

**Steg 1
Utredning**

**Steg 2
Upphandling**

**Steg 3
Utförande**



Statusbesiktningar

**Balkonger, fasader och
fönster: Höst 2016**

Yttertak: Vår 2019

**Förfrågningsunderlag:
Vår 2019**

**Anbud och upphandling:
Höst 2019**

**Bygglov:
Höst 2019**

**Inmätning fönster:
Senhöst 2019**

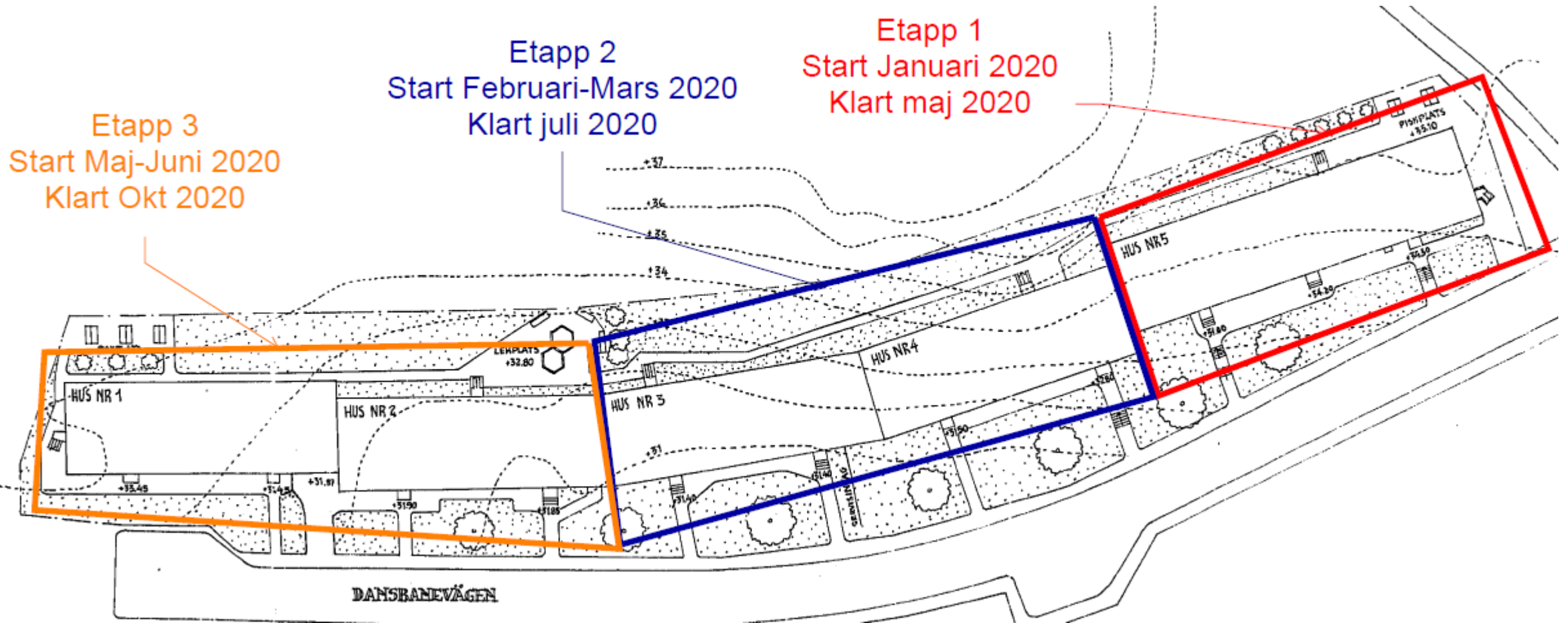
**Entreprenörens
informationsmöte:
Vinter 2019/2020**

Byggstart i början av 2020

Klart slutet av 2020



Preliminära tider och etappindelning



Total entreprenadtid

- Januari 2020 – November/December 2020
- Under november-december avetablering/markåterställning och överlämning



Vår roll - Kvalitetssäkring

- Förfrågningsunderlag
 - Administrativa föreskrifter
 - Tekniska beskrivningar
 - Färgsättning
- Hjälper till med bygglovshantering
- Upphandling, avtal med entreprenören
- Byggmöten
- Kontroll och granskning, besiktningar
- Ekonomisk uppföljning
- Länk och stöd mellan entreprenör och Brf:s styrelse/projektgrupp



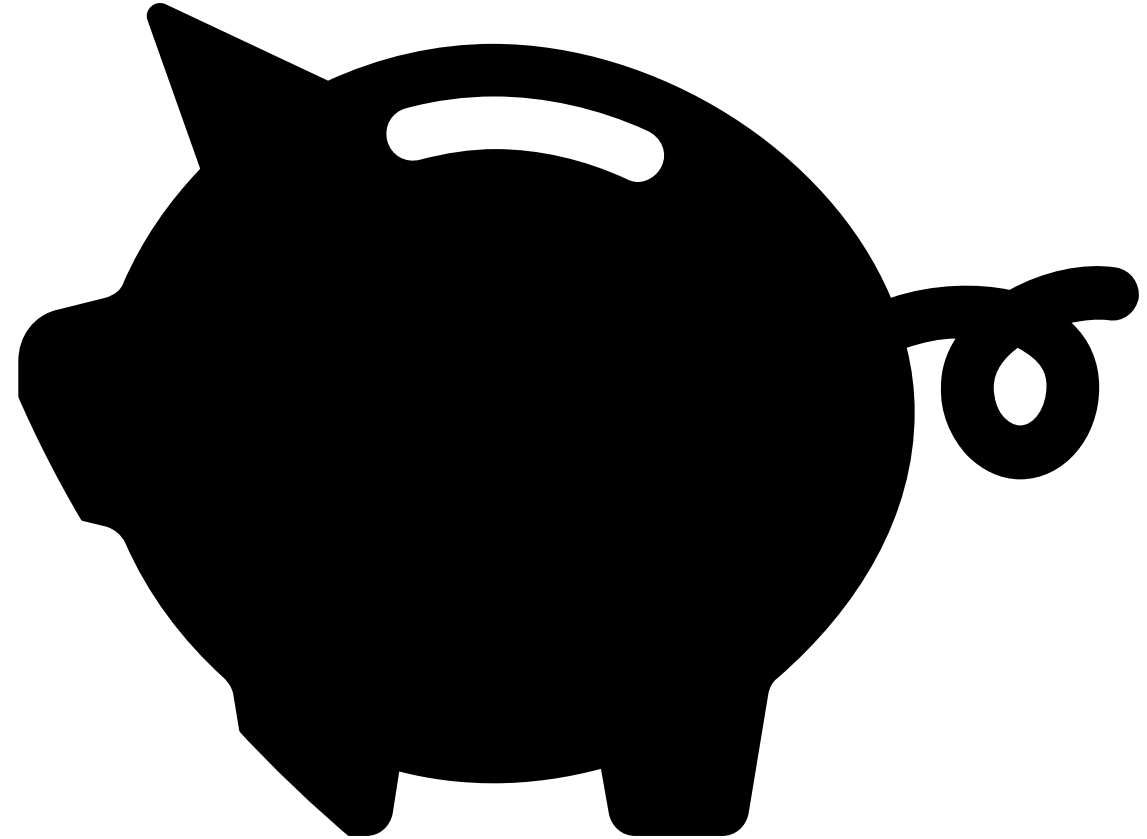
Försäkring

- **Entreprenören**
 - Entreprenadförsäkring (ansvar, allrisk)
- **Föreningen**
 - Fastighetsförsäkring
- **Boende**
 - Hemförsäkring med bostadsrättstillägg



Kostnader och månadsavgifter

- Total projektbudget ca 22-24 Mkr inkl moms
- Inga planerade avgiftshöjningar under 2020
 - Ny utvärdering sker efter avslutad renovering



Beslutspunkter

- **Extrastämma 10/10:**
 - Övertagandet av invändigt underhåll av fönster under entreprenadtiden
 - Utseendeförändringen på fönster
- **Styrelsen beslutar:**
 - Renoveringsåtgärderna
 - Avgifter



Frågor?



Tack!

Making Future.

