

**Välkomna alla boende  
Hus 1  
på Vitalisvägen 13-3**

**Renoveringsarbeten Brf Fredhäll  
Fasad, Fönster, Tak**

1. Inledning
2. Omfattning renovering
  - i. Fasad
  - ii. Fönster
  - iii. Tak
3. Genomförandet
4. Tidplan
5. Entreprenören
6. Störningar
7. Ansvar
8. Försäkringar
9. Investering
10. Information/Svar på frågor om renovering
11. Vad händer härnäst
12. Frågor

# 1. INLEDNING

Styrelsens uppdrag är att förvalta och värdeutveckla föreningens fastigheter. Styrelsen har därför anlitat etablerade konsulter för att utvärdera behovet av renovering av samtliga fastigheter.

Utredningar visar att behov finns och behöver åtgärdas för Fasad, Fönster och Tak. Styrelsen har för detta anlitat en projektledare som tillvaratar föreningen och dess medlemmars intressen. Projektledaren tillsammans med styrelsen har genomfört en anbudsutvärdering. Under renoveringens gång har projektledaren i uppdrag att utvärdera och följa upp att entreprenören levererar enligt kontrakt. Projektledaren heter Roger Jakobsson.

## 2. OMFATTNING

- i) FASAD
- ii) FÖNSTER
- iii) TAK



# FASAD

- **Bakgrund och behov av renovering**

Fasaderna är utförda med en oarmerad kalkputs på en putsbärare av tegel. Sockelytorna har en hårdare puts. När fasaden målades om (avfärgades) så gjordes det med plastfärg som gjort fasaden för tät. Detta har fått putsen att börja smulas sönder och riskerar att släppa i varierande omfattning.

- **Omfattning**

Fasaden skall få en helt ny heltäckande puts.

Detta gör man genom att ta bort all puts och börja om från putsbäraren - teglet. Den nya putsytan färgas sedan med samma kulör som tidigare etapp.

Socklarna som har mer cementbaserad puts lagas och färgas av med samma kulör som befintlig.

Trädörrar och källardörrar målas.



# FÖNSTER

- **Bakgrund och behov av renovering**

Föreningens fönster har renoverats/målats vid ett flertal tillfällen men dagsskicket på fönstren medger inte att det bara att måla om ytterligare.

- **Omfattning**

Alla befintliga träfönster renoveras genom att färgen tas bort och ny målning på utförs. Vid behov kommer delar av träet i fönstret bytas ut. Den inre fönsterrutan kommer att bytas ut till ett glas som är både bullerdämpande och kommer att minska energiåtgången.

Det finns en risk att persiennerna kan behöva bytas ut då det nya glaset är tjockare och de befintliga inte får plats. (I genomförd etapp fick de plats). Enligt föreningens stadgar är insida karm och båge samt persienn den boendes ansvar. Därför kommer den synliga insidan inte målas. Föreningen bistår med en rekommendation av målningstjänst och persiennentreprenör som ni själva sedan kan beställa tjänsterna av.

Lokalfönster och entrepartier lämnas orörda.



# TAK

- **Bakgrund och behov av renovering**

Taket är i behov att bytas innan betydande skador uppstår. Taket läcker, framförallt vid genomföringar.

- **Omfattning**

Yttertakspappen med läkt byts ut och nya lertegelpannor monteras. Vid behov kommer delar av trät i stommar att bytas ut. Nygjorda takkupor och terrasser kommer att bibehållas och nya delar ansluts till dessa. Där fönster finns på vindar kommer dessa att tas bort då de innebär en ökad risk för läckage.



## 3. GENOMFÖRANDET

- i) FASAD
- ii) FÖNSTER
- iii) TAK



Innan renovering inleds kommer ställning att resas. Alla byggdelar kommer att behöva nyttja ställningen.



# GENOMFÖRANDET STÄLLNING

Ställningen monteras från Rålambsvägens gavel och reses i husets hela längd. Den breder ut sig ca 2m från fasaden och den kommer sticka upp ovanför takfoten. Ställningen byggs så att den medger fullt tillträde till alla entréer och med säker passage inunder.

Ställningen kläs med väv som hindrar nedfallande föremål. Under ställningen breds plast ut för att samla upp puts/skräp

Ställningen kommer att utföras så att inklättring försvåras för obehöriga. Dels genom att stegar alltid skall demonteras på kvällarna och dels att när ställningen är klar så skall trapphustornen vara låsta på kvällarna. Mot ställningen reses även ett staket som gör det svårare att klättra till det första bomlaget.

Ställningen kommer att stå mellan april tom december 2017.



# GENOMFÖRANDET FASAD

Fasadens känsliga delar och fönster kläs in med plast så att skador undviks.

Genomföringar tätas för att damm inte skall komma in i lägenheterna.

Entreprenören demonterar skyltar, antenner, markiser, armaturer, givare o.d. och de märks upp. Hyresgästens/medlemmens markis återmonteras inte utan ägaren monterar själv tillbaka denna på ett fackmannamässigt sätt

Den befintliga putsfasaden bilas sedan ner och samlas på platsen under ställning.

Den gamla putsen är seg och ofta porös. Detta ger tendens till lägre buller

Efter att den gamla putsen är borta kommer ny treskiktsputs genom grundning, stockning och ytskiktsputs att utföras.

Kulören är densamma som tidigare etapp.



# GENOMFÖRANDET FÖNSTER

Entreprenören startar med att avisera hyresgästen om tillträde.

På plats dokumenteras beslagen (spanjolett, kopplingslås mm) och persiennernas kondition. Persiennerna demonteras om de går att återanvända annars slängs de. Kvarsittande spik, skruv, konsoler för torkning/vädning, termometrar, solavskärmning, larm mm rivs av entreprenören och återmonteras ej.

Entreprenören demonterar och transporterar bort hela bågen som renoveras i verkstad. På insidan mot karmarna monteras en kanalplastskiva som reducerar buller och värmeförlust.

Hela ytterbågen kittas om och målas. I innerbågen monteras ett nytt lamellglas för energi- och bullerreduktion. Mellansidorna målas men INTE insidan som är den boendes.

Styrelsen bistår med rekommendation av målning – och persiennentreprenör som ägaren kan beställa utav.

Entreprenörens besök av arbetsstället inifrån beräknas till ca 8-9 ggr.

# GENOMFÖRANDET TAK

Entreprenören arbetar på taket med att byta ut papp, läkt och montera nytt tegel. Nytt plåtarbete kommer också att utföras. För att kunna nå arbetsstället med material kommer de nyttja lastbil med kran och bygghiss i viss omfattning. Under alla moment kommer provisoriska intäckningar att nyttjas.

Under pågående takreparation är det förbjudet att elda i braskamin eller eldstäder.



## 4. TIDPLAN

- Etablering Januari (finns redan för hus 2 och hus 3)
- Ställning upp april 2017
- Fasadarbeten maj-november
- Fönsterarbeten maj-november
- Takarbeten maj-november
- Ställning ned november-december
- Avetablering december 2017

Arbete utförs vardagar kl 7-17 (bullrande arbeten utförs inte innan 8).

Helgarbete kan godkännas av styrelsen och om entreprenören aviserar detta får de inte påbörja arbetet tidigare än kl 9 lördagar och söndagar.

Samtliga hyresgäster kommer att informeras av entreprenören när de behöver åtkomst till respektive lägenhet.

## 5. ENTREPRENÖREN

Brf Fredhäll har valt att samarbeta med entreprenören SEHED för denna renovering. SEHED har ca. 200 anställda. SEHED har upphandlats i konkurrens och har goda referenser från liknande projekt.

Entreprenadformen är totalentreprenad. Med totalentreprenad menas att SEHED ansvarar för alla byggdelar och att kontrakterad funktion sedan uppnås samt att de har ett samordnande ansvar för underentreprenörer (UE). För fönsterrenoveringen kommer SEHED att nyttja Fog och Fönster som UE. För tak kommer de nyttja Kinnunens Plåtslageri AB. Fasad renoveras av SEHEDs personal.

SEHED har det fulla informationsuppdraget och ansvaret för denna dels det löpande/planerande och dels det eventuellt akuta.

## 6. STÖRNINGAR

- Utemiljö
  - Gator, trafik
  - Trottoar, begränsning
  - parkering under lossningstid
- Innemiljö
  - trygghet
  - buller
  - damm





## 7. ANSVAR

- Styrelsen ansvar: Ytterst ansvarig och byggherre för renoveringen.
- Entreprenörens ansvar: Planera, genomföra och följa upp arbetet. Kommunicera med medlemmar. Arbetsmiljöansvar.
- Projektledaren: Företräda styrelsen och tillvaratar föreningens medlemmars intressen. Utvärderar och följer upp att entreprenören levererar enligt kontrakt.
- Boendes ansvar: Säkerställa att nyckel lämnas över när entreprenören aviserar om detta alt vara hemma när tillträde behövs. Meddela sitt försäkringsbolag att renovering genomförs. Bekosta ev. nya persienner samt ev. målning av insida fönster.

## 8. FÖRSÄKRING

- Föreningens försäkring; har fullgod försäkring för denna typ av renoveringar.
- Boendes försäkring; har en hemförsäkring samt föreningens kollektiva bostadsrättstillägg. Du som boende ska kontakta ditt hemförsäkringsbolag och meddela att en renovering kommer att utföras. Det är din skyldighet ifall något skulle inträffa under pågående renovering ska försäkringsbolaget veta om att renovering utförs.
- Entreprenörens försäkring; Entreprenören skall ha en allriskförsäkring och en ansvarsförsäkring som gäller under entreprenadtiden. Dessutom ställer entreprenören ut en finansiell försäkring/säkerhet. De skall gälla även under garantitiden.

## 9. FINANSIERING

- Föreningen har tagit höjd för en totaltkostnad; denna kan komma att reduceras beroende på antal balkonger samt antalet ÄTA.
- Lån; föreningen kommer på sikt att behöva utöka sina lån för att bekosta renoveringen.
- Månadsavgifter; senaste höjning gjordes 2012 inför att ta höjd för de kommande renoveringarna.  
Initialt kommer inte några avgiftshöjningar att göras utan i samband med att nya lån tas kommer höjning ske inom ramen för en normal nivå, liknande vad som gjorts tidigare år.

## 10. INFORMATION OCH BESVARA FRÅGOR UNDER PÅGÅENDE RENOVERING

- Under renoveringen kommer SEHED svara på medlemsfrågor samt avisera medlemmar när behov finns.
- Styrelsen kommer inte svara på medlemsspecifika ärenden men om behov finns kommer styrelsen gå ut med info via hemsida och anslag i port.
- Fastighetsskötarna kommer inte att svara på ärenden som rör renoveringen och tar inte emot nycklar till lägenheter utan det hanteras av entreprenören.

## 11. VAD HÄNDER HÄRNÄST

- Information i portar om produktionsstart
- Ställningar börjar resas vecka 14
- Avspärningar vissa datum för lossningar material
- Produktionsstart av fönsterkarmar och fasadrenovering.
- Strax efter startar Tak.
- Aviseringar fönsterrenovering
- Besiktning och syn av medlemsytor i samband med fönsterbågsrenovering.
- .....

## 12. FRÅGOR





# Tack för visat intresse

Styrelsen för BRF Fredhäll