

Extra Stämman - Informationsmöte Stugan 4



11 april 2018 19:00-21:00

General Information

Dagordning Extrastämman

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse behörigen skett
6. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
7. Fastställande av dagordningen
8. Stamrenovering i fastighetens båda hus – synpunkter
9. Styrelsens handläggning av ärendet
10. Budget – kalkylerad och utfall
11. Stämmans avslutande

General Information

Kvällens agenda



Stugan 4

8. Stamrenovering i fastighetens båda hus – synpunkter
9. Styrelsens handläggning av ärendet
10. Budget – kalkylerad och utfall

General Information

Innehåll



Stugan 4

- Bakgrund till projektet – Historia vad har vi gjort hittills?
- Hur har projektet kommunicerats och kontrollerats?
- Hur har projektorganisationen sett ut?
- Vad har det varit för mötesstruktur mellan styrelsen och entreprenörerna?
- Vad har rollfördelningen varit för Stugan 4as arbetsgrupp?
- Vad har varit de boendes ansvar och Stugan 4as ansvar?
- Vad kostar mina tillval?
- Dokumentationsprocess under entreprenadens gang
- Hur har besiktningen gått tillväga?
- Vad har gått bra och vad har gått dåligt, styrelsens reflektion
- Budget – kalkylerad och utfall

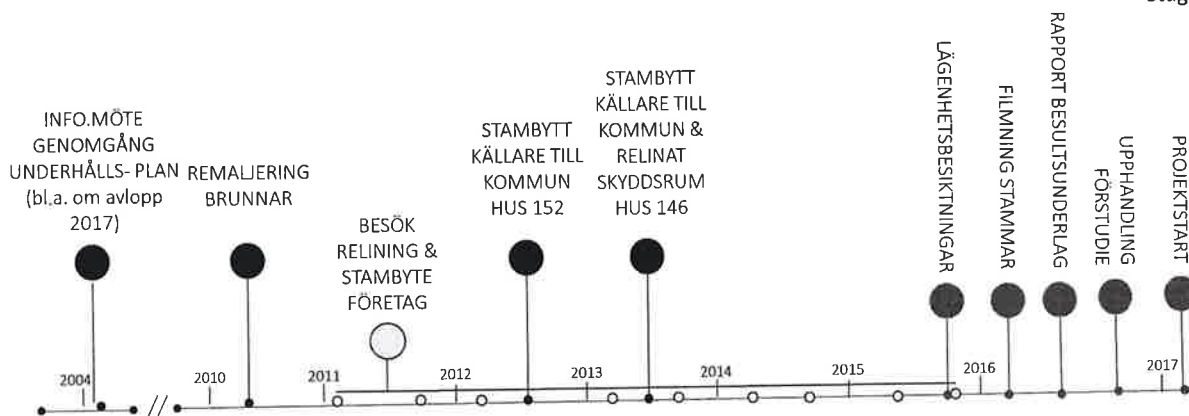
General Information

U. M. M.

Historia - Vad har vi gjort hittills?



Stugan 4

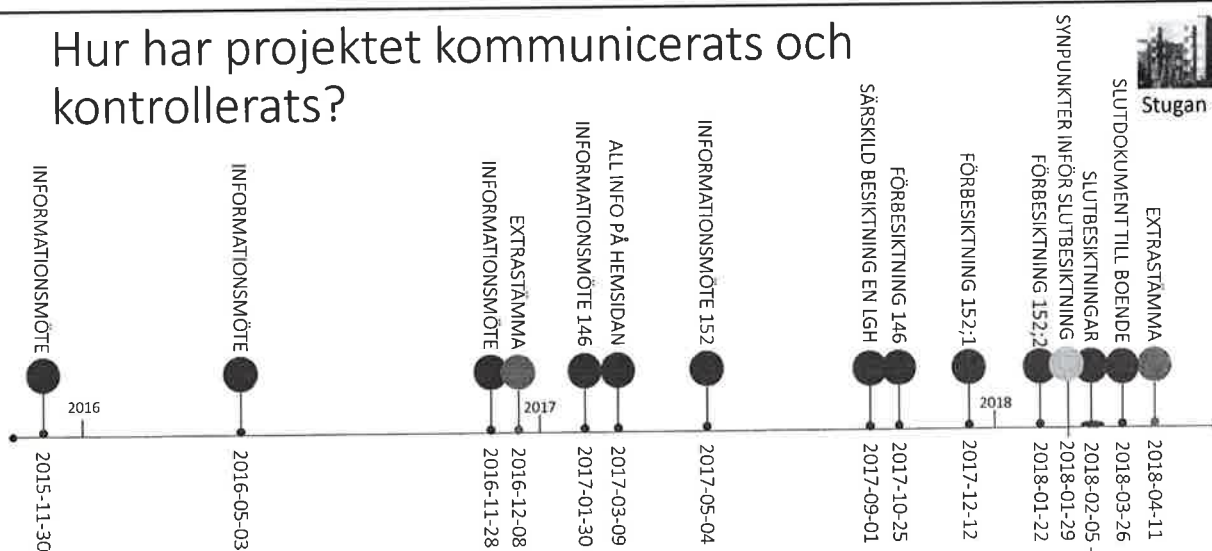


General Information

Hur har projektet kommunicerats och kontrollerats?



Stugan 4

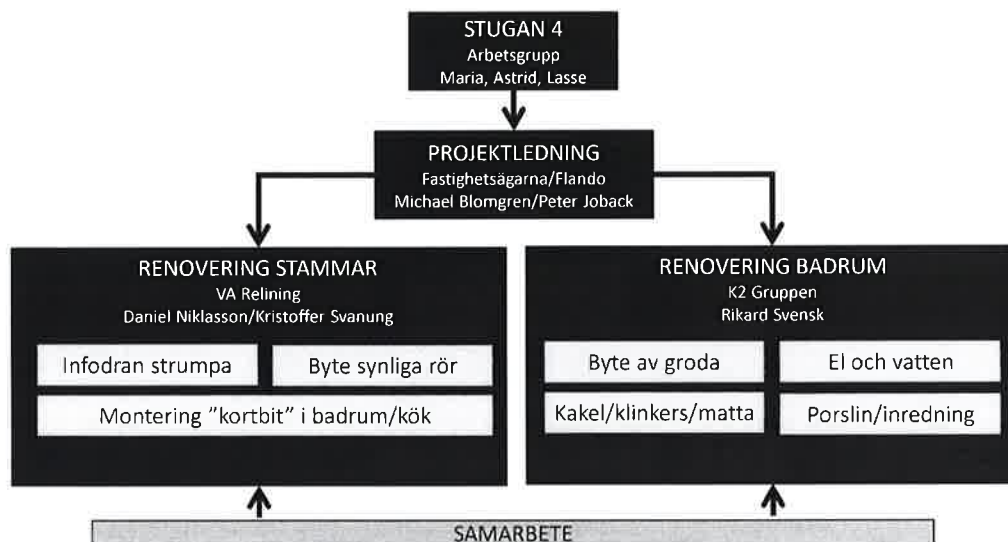


General Information

Hur har projektorganisation sett ut?



Stugan 4



General Information

Vad har det varit för mötesstruktur mellan styrelsen och entreprenörerna?



Stugan 4

Måndagar	Tisdag	Söndag
Avstämning projektledning & Styrelsen inför Byggmöte kl. 18:00 varannan vecka Besök av boende på byggmöte tillsammans med styrelse Maria & övriga styrelsen eskaleringarna har tagits upp här Styrelsemöte / Arbetsmöte varannan vecka kl. 19:00	Byggmöte kl. 10:00 varannan vecka – Astrid & Lasse & Helen Protokollförda byggmöten Projekledarna har lett dessa möten Stugan 4 har deltagit på dessa möten	Avloppsrenoveringsnytt har satts upp i trapphuset

General Information

ua
ke M
KS 4

Vad har rollfördelningen varit för Stugan 4as arbetsgrupp?

VEM	ROLL
Maria	Eskaleringar Kontaktperson med jurlster Deltagit på avstämningsmöten med projektledare varannan vecka
Lasse	Styrelsens kontaktperson med projektledare och entreprenörer Ansvarig för tidsplanerna Ansvarig för störningsinformation till boende och förskolor (Avloppsrenoveringssnytt) Deltagit på avstämningsmöten med projektledare varannan vecka Deltagit på projektledarens byggmöten med entreprenörer varannan vecka
Astrid	Hantering av nycklar & Kontakt med boende Deltagit på avstämningsmöten med projektledare varannan vecka Deltagit på projektledarens byggmöten med entreprenörer varannan vecka
Helene	Ekonomisk uppföljning Deltagit på avstämningsmöten med projektledare varannan vecka Deltagit på projektledarens byggmöten med entreprenörer varannan vecka

General Information

Vad har varit de boendes ansvar och Stugan 4as ansvar?



Stugan 4

Utdrag ur gränsdragningslistan mellan BRF (F) och bostadsinnehavaren (B)

4. Innerväggar i lägenhet				
Ytskikt, t ex tapeter, målning, samt underliggande tätskikt			B	
3. Innertak i lägenheten				
Underliggande stomme	F			
Ytbehandling, ytbeläggning byte			B	
5. Golv i lägenhet				
Underliggande stomme	F			
Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt			B	
7. El- Anläggningar/artiklar				
Efförsörjning till elcentral i lägenhet	F			
Elcentral i lägenhet (särskild behörighet krävs ofta för att utföra elarbeten)			B	
Elledningar i lägenhet (särskild behörighet krävs ofta för att utföra elarbeten)			B	
Eluttag samt strömbrytare (särskild behörighet krävs ofta för att utföra elarbeten)			B	
Elansluten handdukstork			B	
Elansluten golvvärme			B	
8. VA-VVS Anläggningar				
Avloppsledningar lodrät stam		F		
Avloppsledningar vågrät stam (särskild behörighet krävs ofta för att utföra va-arbeten)		F		
Golvbrunn med sil, vattenlås (särskild behörighet krävs ofta för att utföra va-arbeten)			B	
Kall- och varmvattenledningar från schakt till anslutningsventil i lägenhet (Ballförlä eller motsvarande)		F		
Kall- och varmvattenledningar inom lägenheten från anslutningsventil (Ballförlä eller motsvarande) till blandare och kranar (särskild behörighet krävs ofta för att utföra va-arbeten)			B	
Tvättställ och bide (särskild behörighet krävs ofta för att utföra va-arbeten)			B	
Badkar och WC-stol (särskild behörighet krävs ofta för att utföra va-arbeten)			B	
Duschläng, -kabin			B	
Blandare och kranar inkl. packningar (särskild behörighet krävs ofta för att utföra va-arbeten)			B	
Tvättmaskin och torktumlare			B	
Vattenansluten handdukstork		F		

- Allt markerat med F har ingått i BRF:s avtal (ABT06) med entreprenörer.
- Allt markerat med B har återställts inom entreprenaden enligt den boendes önskemål.
- Om det inte varit ren återställning eller det har gjorts tillägg har allt under B utförts med eget avtal mellan den boende och entreprenören

General Information

UG
KS
5

Vad kostar mina tillval?

Värmegolv	8450 kr
Arbete	4750 kr
Material	3700 kr

Nedsänkt tak 10 cm med 4 st. Led spottar inklusive dimmer	7700 kr
Arbete	4600 kr
Material	3100 kr

Extra spottar	525 kr
----------------------	---------------

Väghängd toalett (Arbete)	4875 kr
----------------------------------	----------------

El, avlopp samt inkoppling tvätt	6875 kr
Arbete	4410 kr
Material	2465 kr

Extra eluttag (Arbete)	700 kr
-------------------------------	---------------

Unidrain (Arbete)	900 kr
--------------------------	---------------

Tillkommande kostnader	
Sättning av mosaik	650 kr/kvm
Sättning av större kakel större än 20 x 20	150 kr/kvm
Sättning av större kakel än 30 x 30	200 kr/kvm
Sättning av marmor samt laserskuret kakel	900 kr/kvm

Källa: K2-Gruppens prislista som alla boende erhållit

Genomgått på informationsmötet
Utdelat till samtliga boende
Publicerat på hemsidan

General Information

Dokumentationsprocess under entreprenadens gång

Kontrakt.

Beställaren (BRF Stugan 4) och entreprenörerna har efter upphandling skrivit kontrakt enligt ABT 06. ABT 06 – (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten) är avsedda att användas vid s.k. totalentreprenader, dvs entreprenader där entreprenören, utöver själva utförandet, även ska ta fram hela eller en väsentlig del av projekteringen.

Byggmöten och byggprotokoll.

Byggmöten mellan beställaren och entreprenörerna har regelbundet hållits under entreprenadstiden. Beslut och överenskommelser gjorda under byggmöten är protokollförda och signerade av samtliga parter. Protokollen utgör bilaga till kontraktet. Beställaren (BRF Stugan 4) har representerats av konsultupphandlad projektledare.

Egenkontroller.

Entreprenörerna har ett eget ansvar enligt ABT06 att allt blir korrekt utfört. Entreprenörerna har därför dokumenterat och signerat ett antal egenkontroller och kvalitetsplaner under processens gång.

Besiktningsprotokoll.

Besiktningar har utförts av två opartiska, certifierade besiktningsmän som har kontrollerat att utfört arbete överensstämmer med lagar, branschregler, kontrakt, egenkontroller och byggprotokoll.

General Information

KS 6

Hur har besiktningen gått tillväga?



Stugan 4

Stugan 4 har anlitat två certifierade entreprenadbesiktningsmän inom bygg, anläggning och installation

Reine Axelsson

Huvudbesiktningsman för hela entreprenaden.

Eftersom Reine är specialitet på VVS-frågor har han i första hand besiktigat VA-Relinings arbete.

Ander Widman

Eftersom Anders är specialitet på bygg- och installationsfrågor har han i första hand besiktigat K2:s arbete.

Båda besiktningsmännen har även gått genom all dokumentation ur ett entreprenadjuridiskt perspektiv.

Utförda besiktningar

För att underhand åtgärda fel och brister och därmed hålla tidplan har det utförts 4 förbesiktningar under entreprenadens gång.

Vid tiden för slutbesiktningarna 5/2 och 14/2 befanns alla fel och brister åtgärdade och entreprenaderna godkändes.

General Information

Reflektioner kring vad hade kunnat gå bättre?

- Tydligare kommunikation mellan styrelsen och de boende att badrummen återställs efter 2017 års standard, regler och lagar. Tex har många frågor uppkommit kring varför den boende fått ta vissa kostnader själva då deras ursprungsbadrum inte uppfyllt denna standard.
- Tydligare kommunikation mellan Rikard och boende kring tillval och eget avtal kring sina tillval och badrumslayout
- Tydligare kommunikation mellan entreprenörerna K2 och VA relining tex. kring vems ansvar det är att ställa ut torrtoalett till de boenden

General Information

wa
KS 7

Vad har gått bra med arbetet?

- Projektet avslutades enligt utsatt budget! Vi har till och med gjort av med lite mindre pengar än vad vi räknade med.
- Projektet avslutades på utsatt tid, och den uppsatta tidsplanen har hållits. Endast ett år för renovering av 83 badrum samt 3 förskolor. Det är fantastiskt!
- Slutbesiktningen, av två oberoende auktoriserade besiktningsmän, en på VVS och en på våtrumsbyggnation, visade inga allvarliga felkonstruktioner. En extern byggnadsjurist har tagit del av protokollen och har givit ett mycket positivt utlåtande.
- Vi har klarat av att genomföra ett unikt projekt där två olika sorters entreprenörer, företag och tillvägagångssätt har samverkat. Detta är unikt för hela Sverige och hela branschen att göra på det sättet vi har gjort dvs att relina de stående stammarna samt att stambyta de liggande stammarna.
- Styrelsens ansvar för stambytet är rören inuti väggarna. Samtliga rör har filmats efter stambytet. Vi har gått igenom filmerna och vi har en fastighet som ej behöver stambytas eller relinas på många år framåt. Vi har en materialgaranti på 30 år. Arbetet har genomförts korrekt och vi är mycket nöjda med resultatet.
- Vi har nu en garantitid som har startat för avloppsrören, ytskikten och den fasta inredningen i badrummen. Om du har garantiärenden som gäller dina ytskikt eller fasta inredning skall du kontakta Rikard Svensk på K2.

General Information

10. Budget – kalkylerad och utfall (ESTIMAT)



Stugan 4

	Ca BUDGET	Ca UTFALL
VA Relining	5 700 000	6 000 000
K2	9 900 000	10 500 000
Projektleddning (Upphandling & Projektleddning)	1 000 000	825 000
Juridik kostnader	400 000	80 000
Övrigt	1 000 000	80 000
TOT	18 000 000	17 485 000

General Information

U
K2
8



Stugan 4

Tack för ikväll!!

General Information