

Brf Gransätra

Yttre renovering

Informationsmöte 2019-10-31



Agenda

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



Projektgrupp

Projektledning:

Johan Edding, ÅF

Arkitekt:

Stefan Scherrer

Brf:s projektgrupp:

Jan Koltay

Jan Tillenius

Per Nordin

Richard Hollander

Övriga sakkunniga:

Kenan Taskavak – Fasader

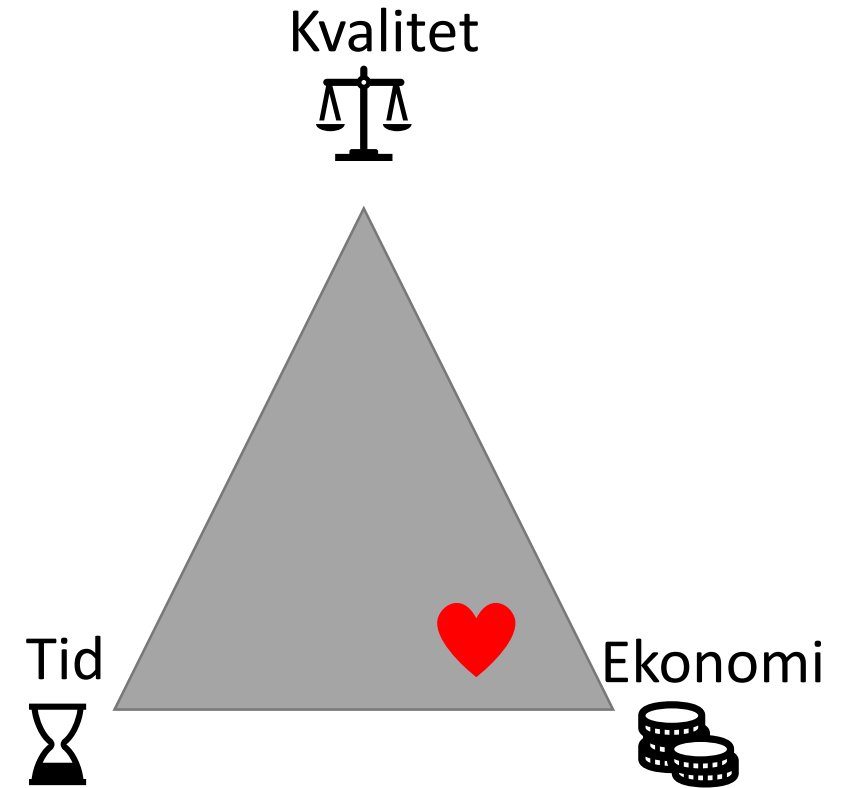
Per-Martin Augustsson – Fönster

Åke Svedmyr – Färgsättare



Ledord

- Bra resultat till rätt pris
- Kvalitet är viktigt, men prio 1 är ekonomi
- Ostressat arbete
- Välbeprövade standardlösningar



Vad ska göras?

Gransätragränd 2-20, 9-25 och 29-51

- Fönsterbyte
 - Uttjanta och har dålig funktion
- Fasadrenovering
 - Stomsprickor
 - Samordningsvinster med fönsterbytet
 - Socklar
- Entréer
 - Entréportar har dålig funktion
 - Olika utseenden på ramper etc
 - Myndighetskrav
- Balkongsidor
 - Underhåll - förlänga livslängd



Fönsterutformning

- 3-glas, Trä/alu (trä inåt, aluminium utåt)
- Kipp Dreh-beslag respektive fönsterbroms
- Vädringsluckor tas bort
- Balkongdörr med bröstning lika befintlig
- Vita persienner i samtliga lägenhetsfönster
- Spaltventiler i ovkant fönster
- Optionspris - Låsbara fönsterdörrar på första våningen
- Fönster i källare och allmänna utrymmen byts
- Nya fönsterbleck monteras
- Fyrsidig fönsterputs ingår i entreprenaden
- Välisolerade fönster med bra ljudreduktion
- Karm och båge - storlekar
- Källardörrar byts till ståldörrar och trösklar höjs
- Bröstningar till balkongpartier tilläggsisolerar utvändigt. Socklar demonteras och mjukfogas bakom.

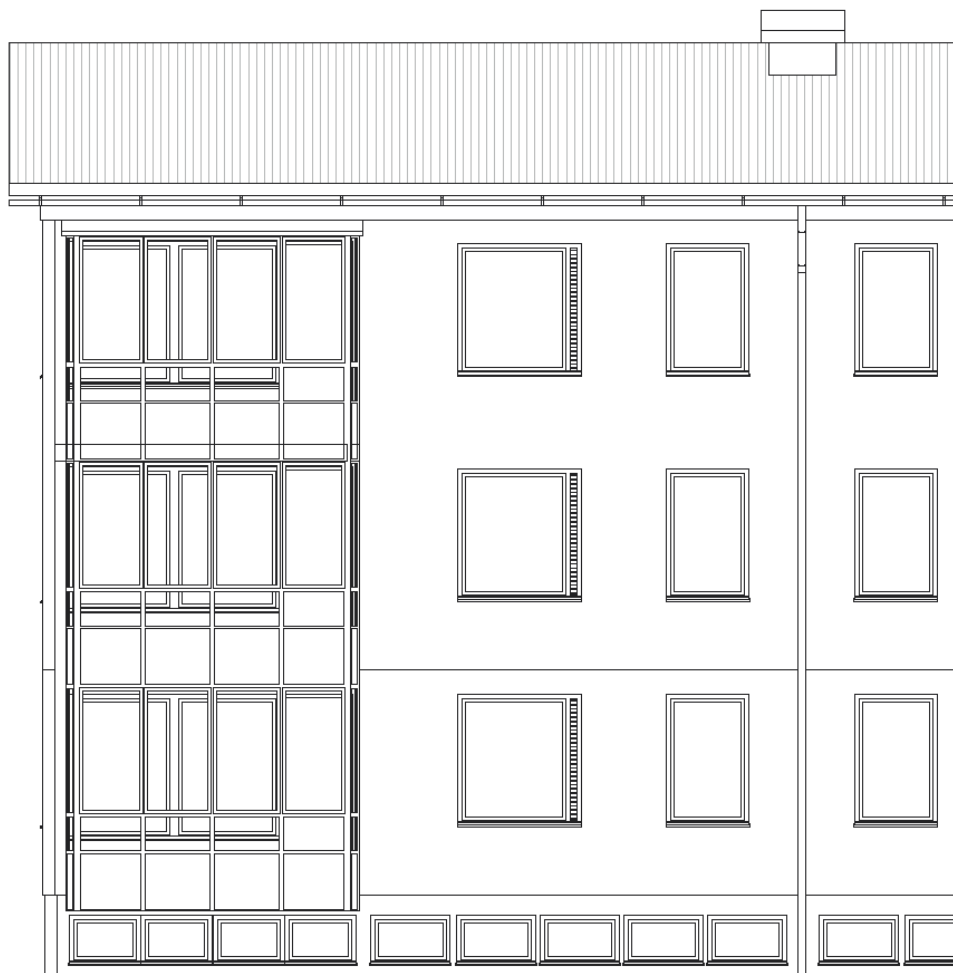


Fönster - praktiskt

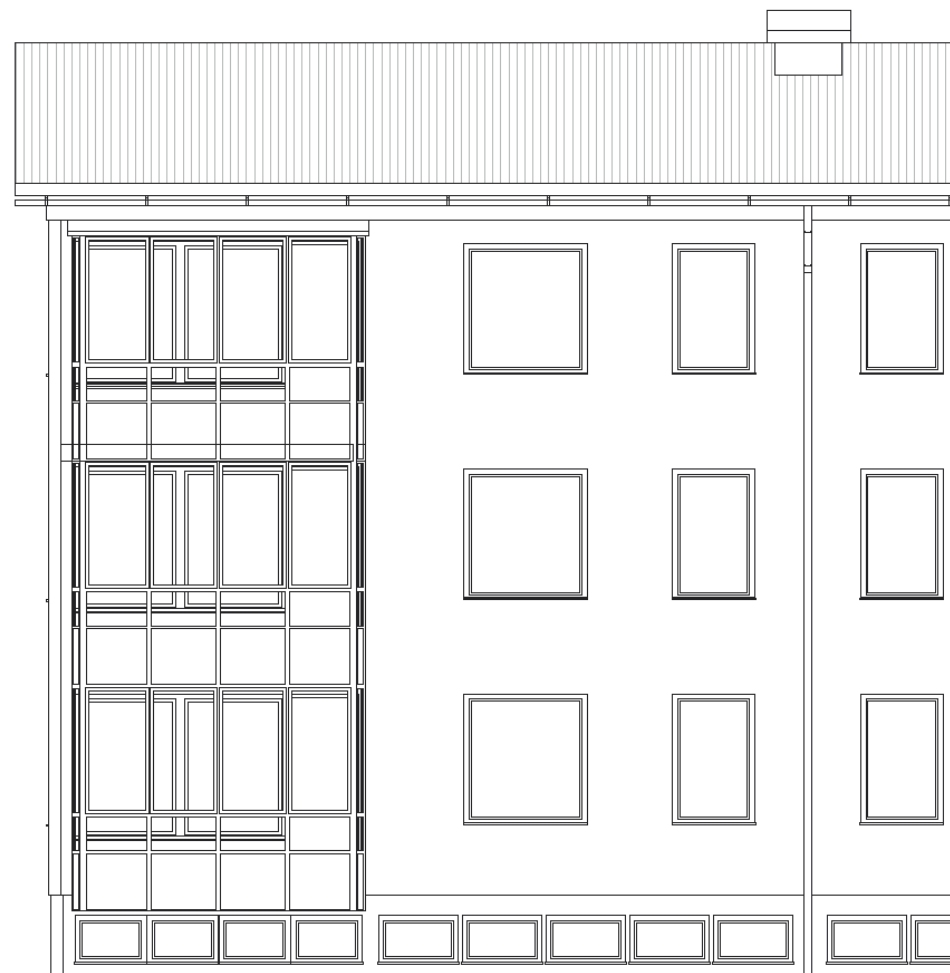
- Inmätning av alla fönster för att fastställa mått och antal tilluftsventiler
- Upprättande av lägenhetslistor och beställningsunderlag för fönster
- Entreprenören beställer fönster hos leverantören
- Entreprenören ansvarar för nyckelhantering
- Syn av lägenheter vid tillträdet i samband med byggstart
- 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



Fönsterindelning



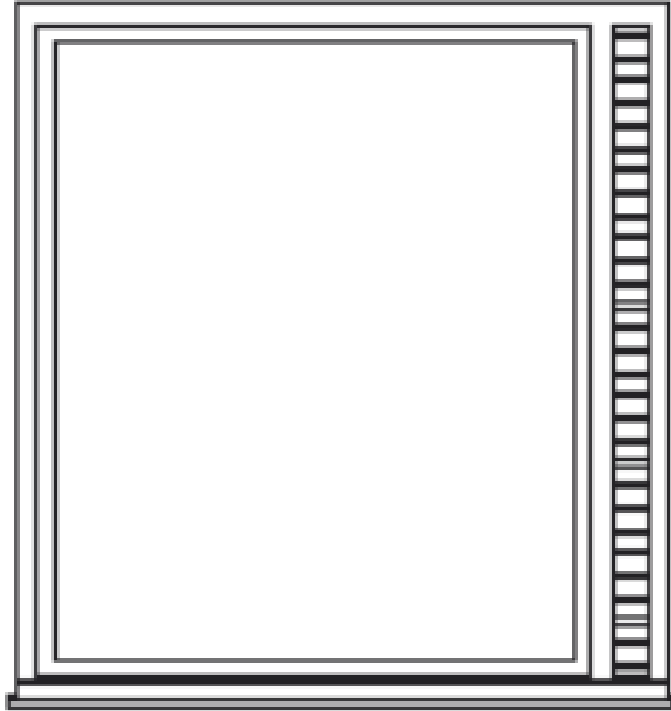
Befintligt utförande



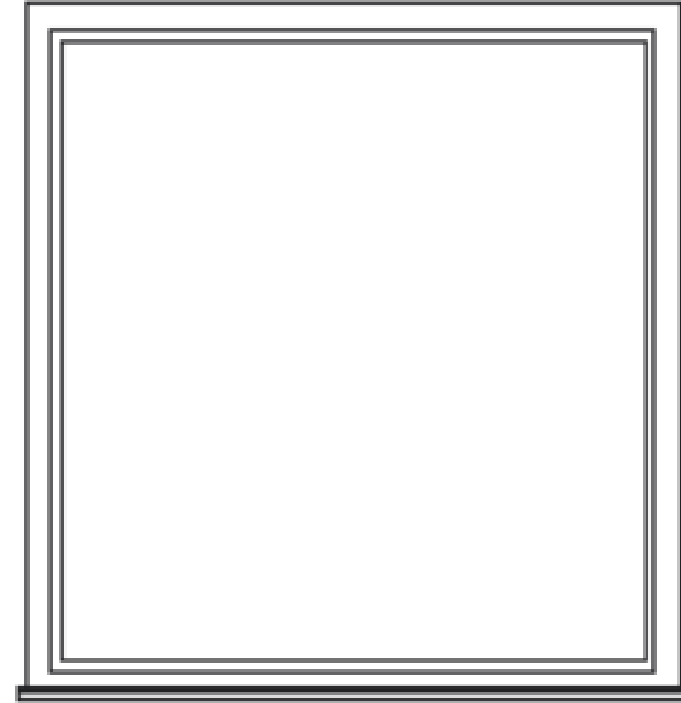
Nytt utförande



Fönsterindelning



Befintligt utförande



Nytt utförande



Fasad

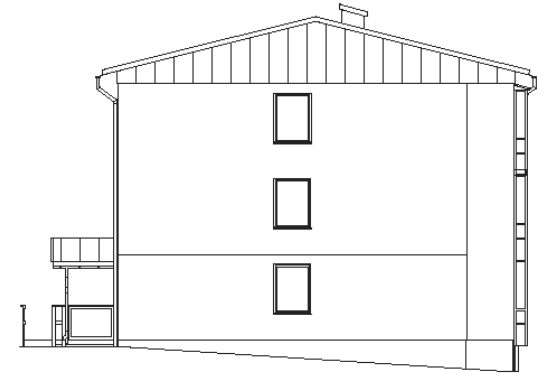
- Hel omputs med genomfärgad rivputs
- Gavlar tilläggsisoleras
- Renoveringsmålning av smide
- Stuprör byts
- Socklar, trappväggar och balkongsidors ytterväggar åtgärdas
- Balkongräcken rengörs
- Gavelspetsar målas
- Markiser demonteras av medlemmar



Befintligt utförande



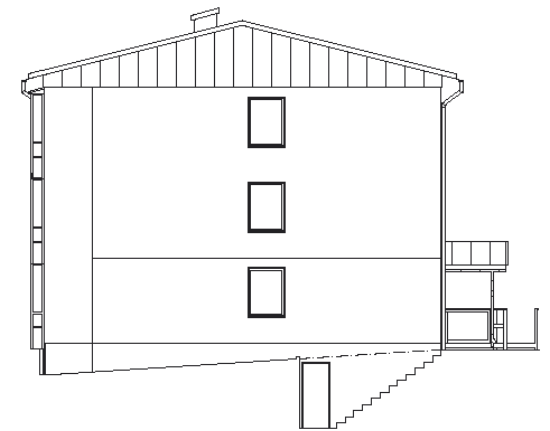
Entréfasad



Gavel



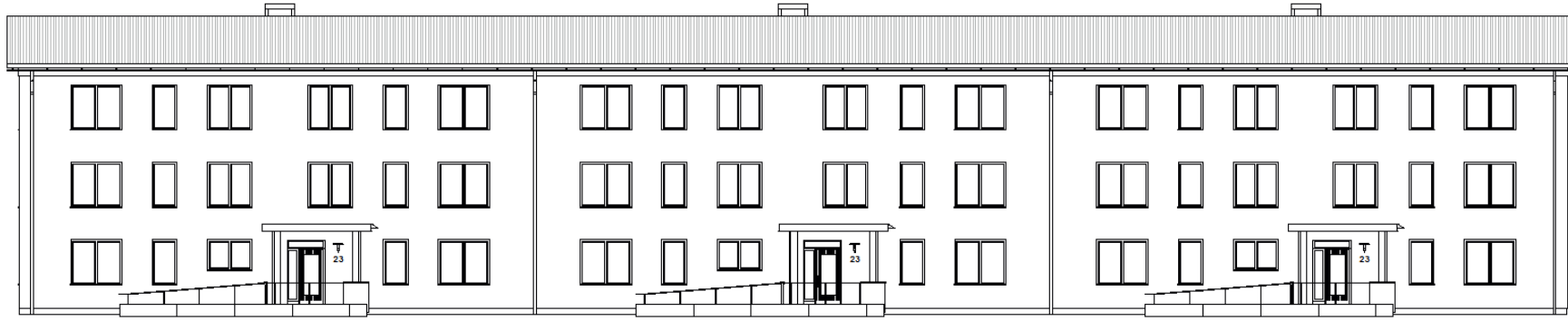
Balkongfasad



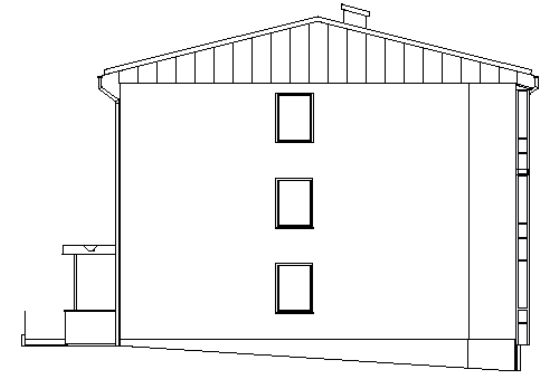
Gavel



Nytt förslag



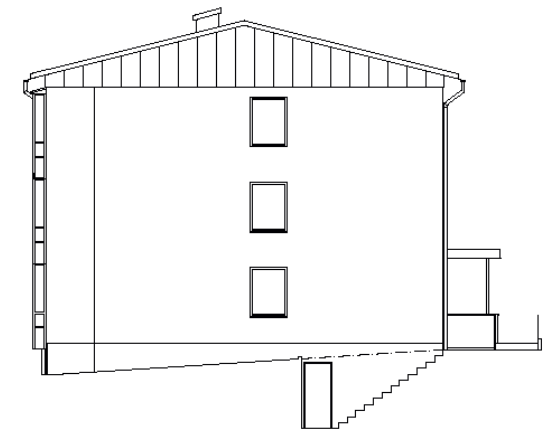
Entréfasad



Gavel



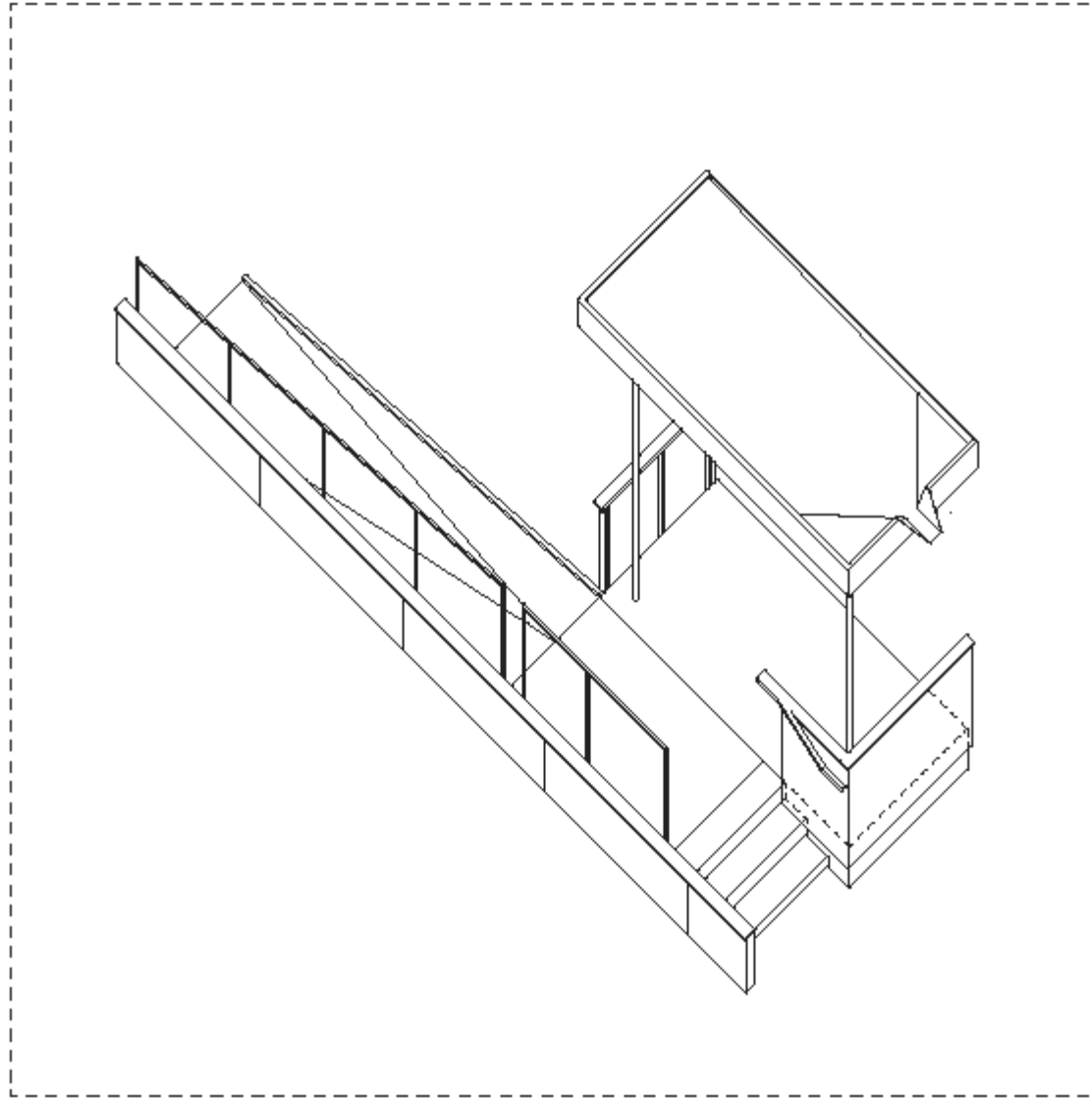
Balkongfasad



Gavel



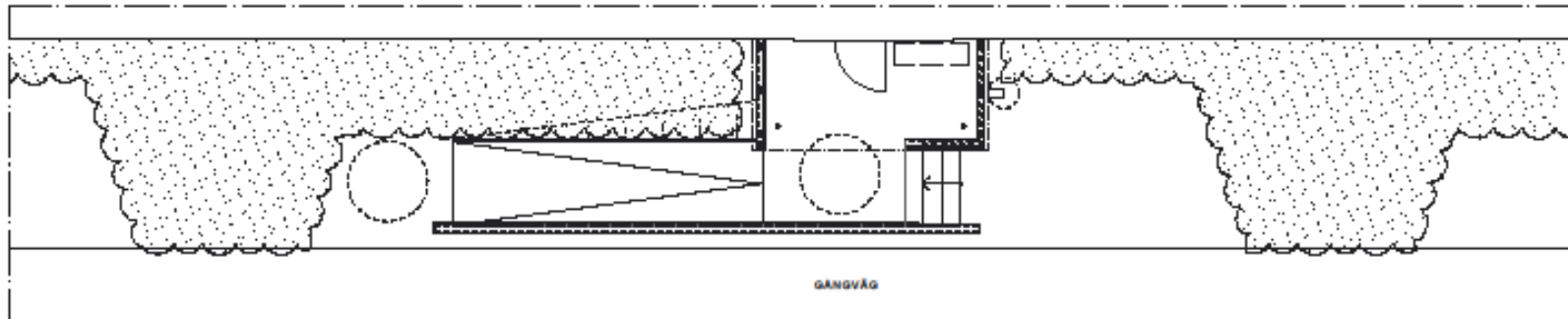
Nya entréer



Nya entréer



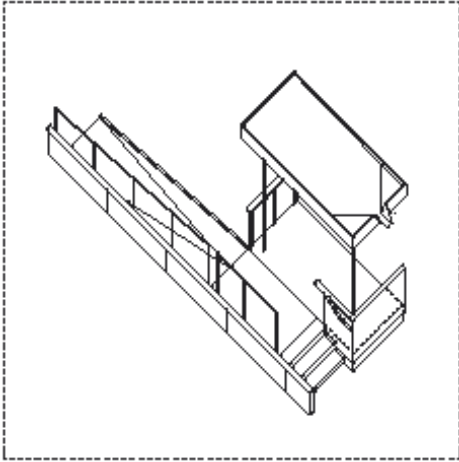
Fasad



Plan



Nya entréer



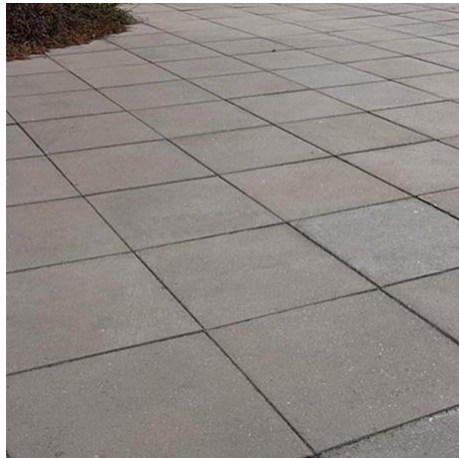
Plåttak



Oljad teak/ek



Perforerad plåt



Marksten 350*350 mm.



L-stöd



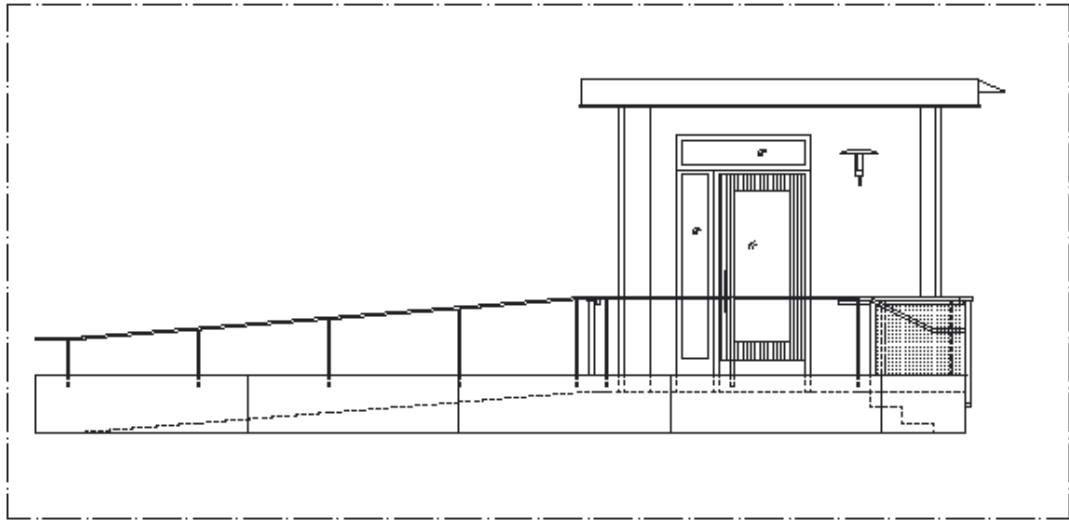
Marktrappa



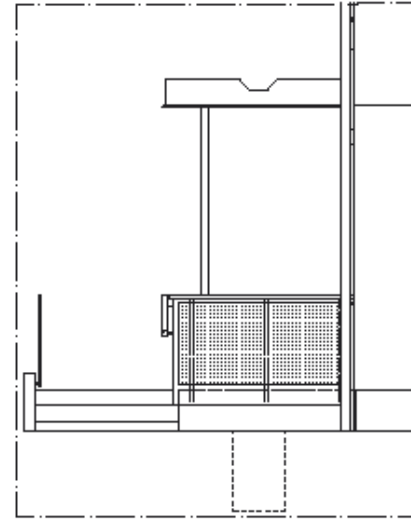
Rundstång Ø20 mm.



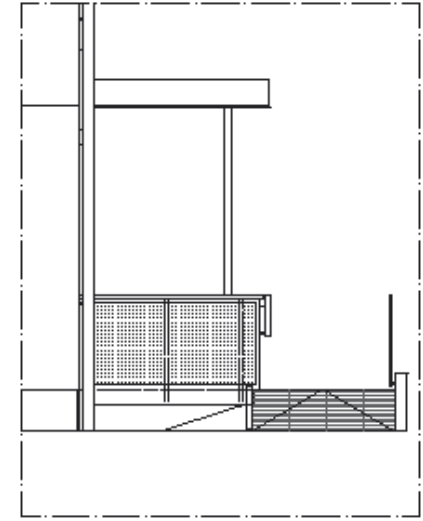
Nya entréer



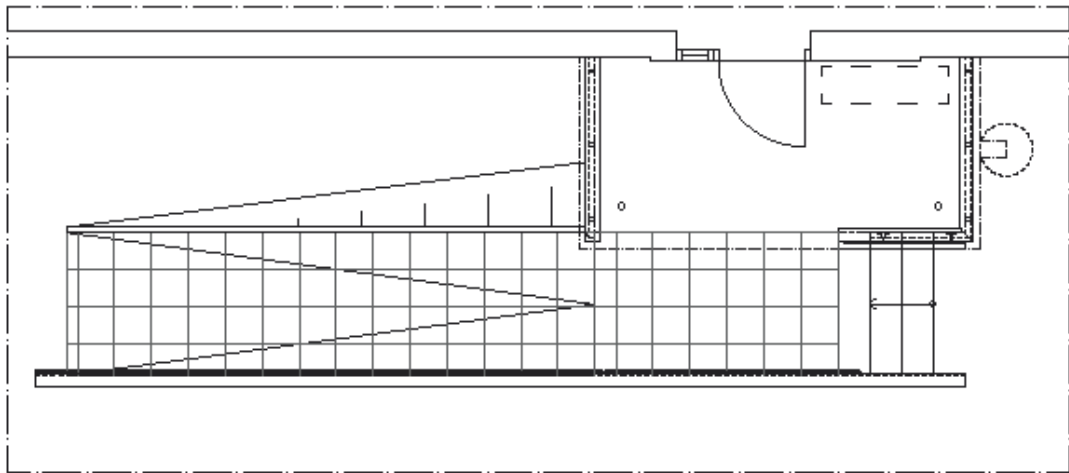
Fasad



Fasad



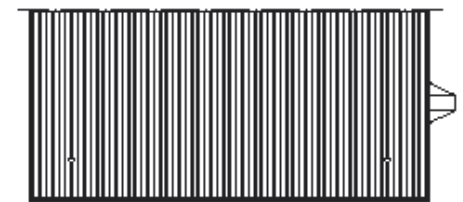
Fasad



Plan



Ovansida tak



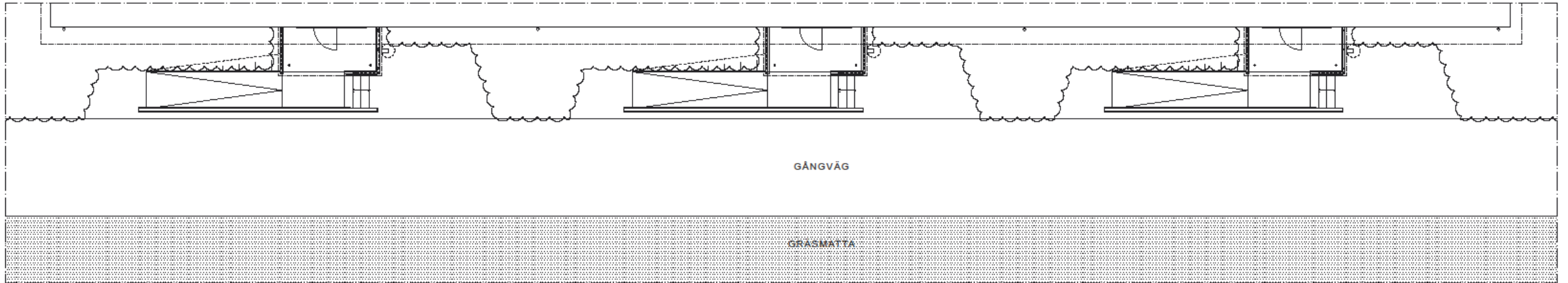
Undersida tak



Nya entréer



Entréfasad



Plan



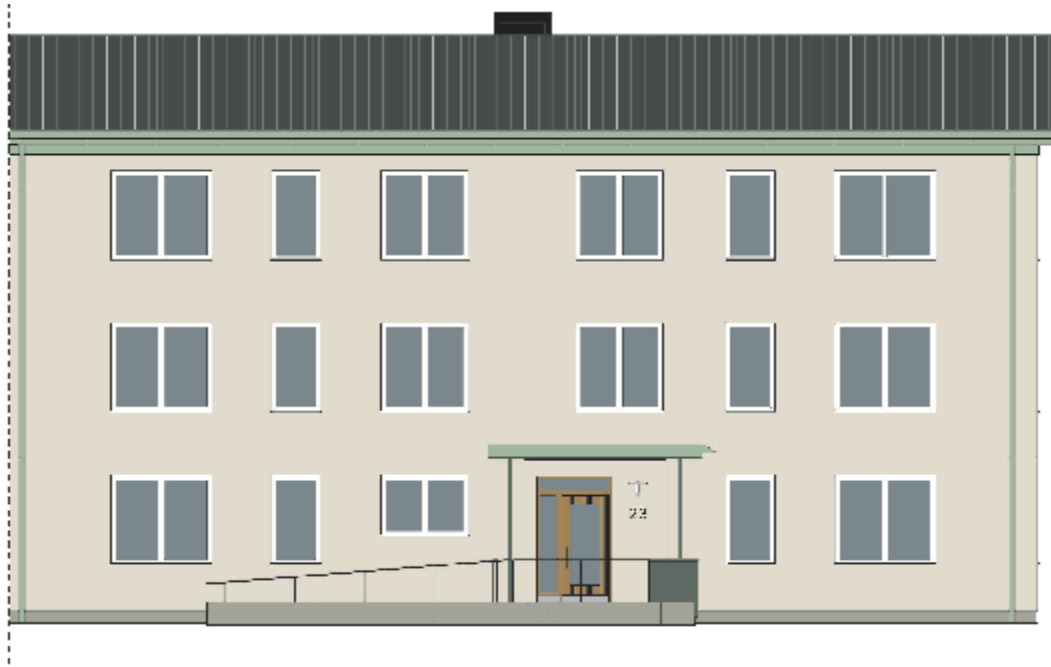
Befintlig färgsättning



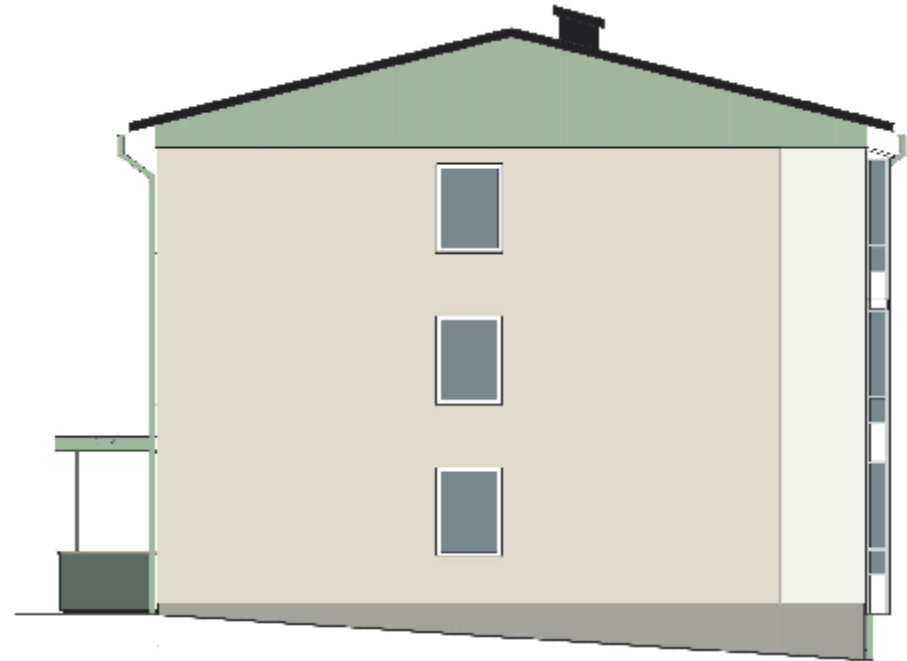
- Konstig 90-talsfärgsättning som vi avråder från
- Byte uppskattas av SBK vid lovansökan
- Skillnaden mellan de två färgsättningarna är för liten för att vara meningsfull
- Vita fönster (ej naturanodiserade)



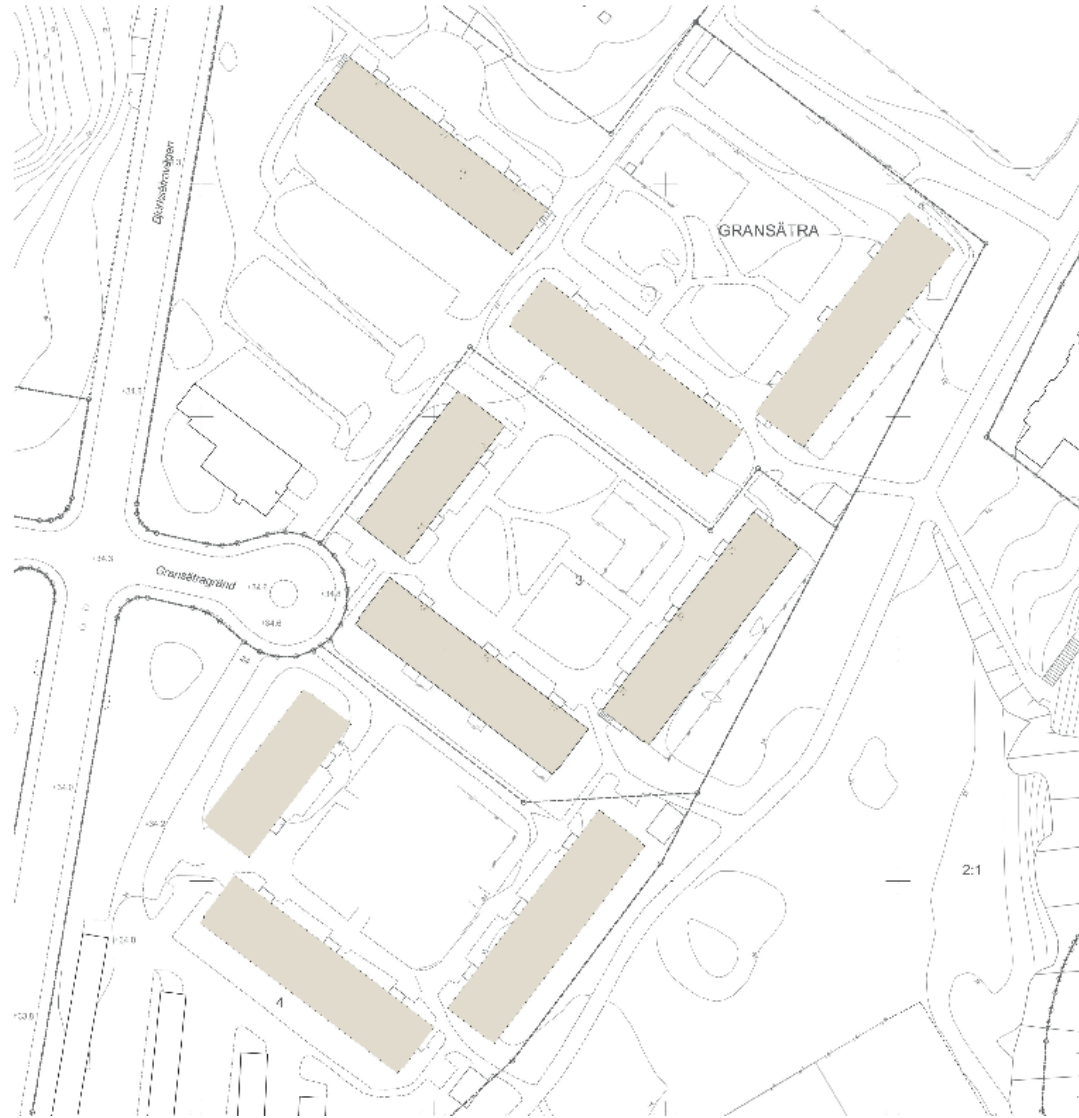
Alternativ färgsättning 1



Fasadkulör 1 – Ljust varmgrå (vita fönster)



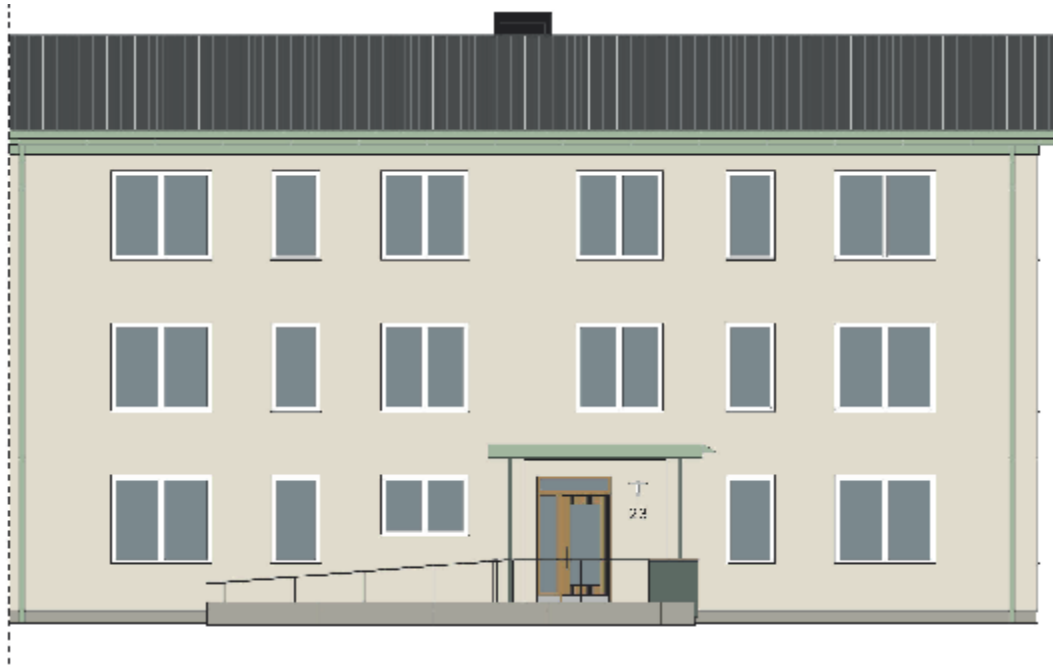
Alternativ färgsättning 1



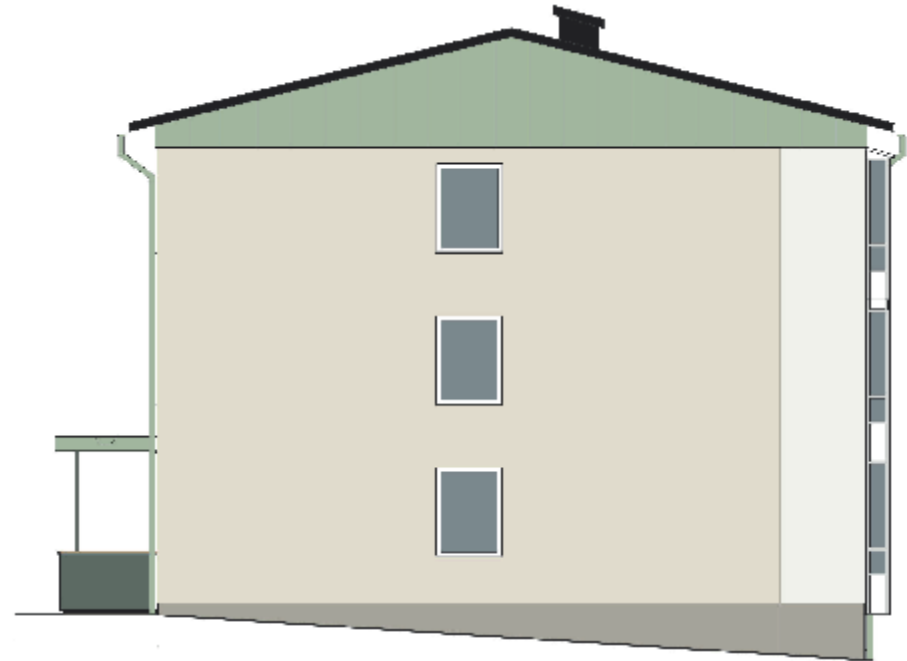
Situationsplan



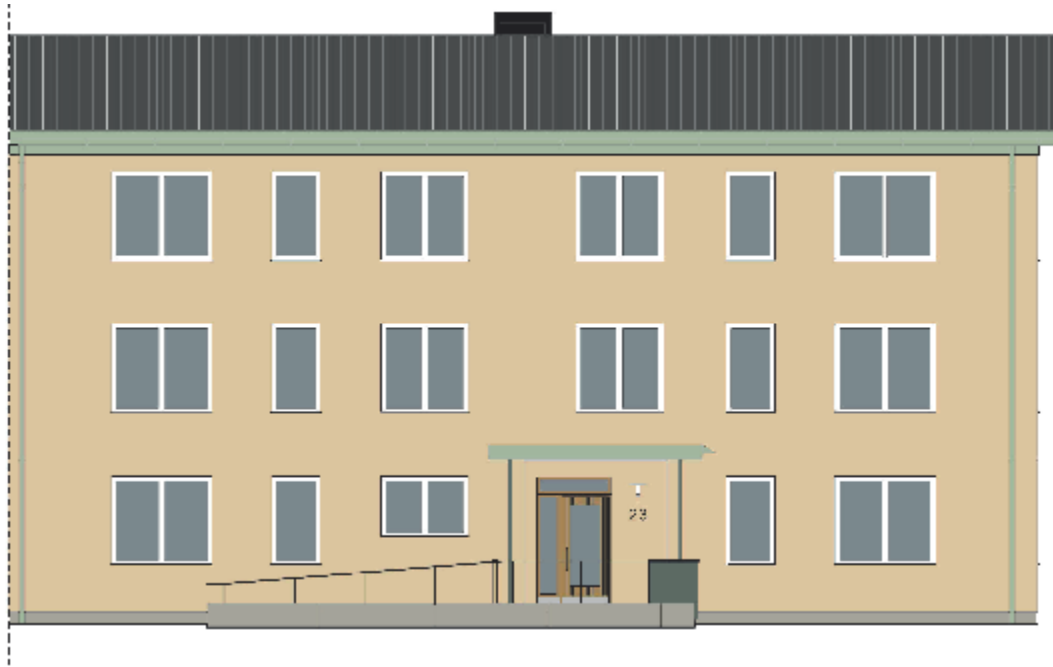
Alternativ färgsättning 2



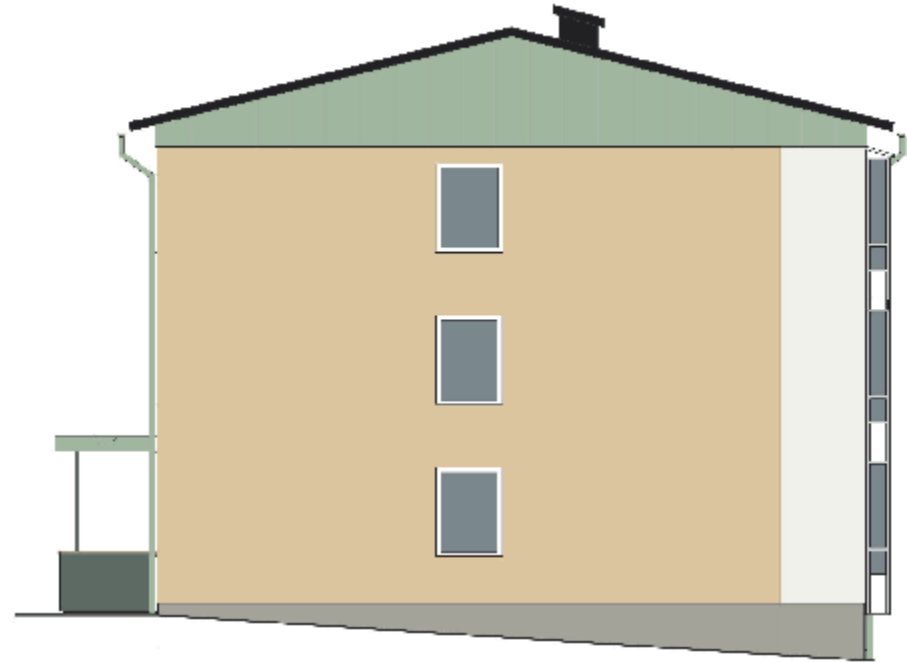
Fasadkulör 1 – Ljust varmgrå (vita fönster)



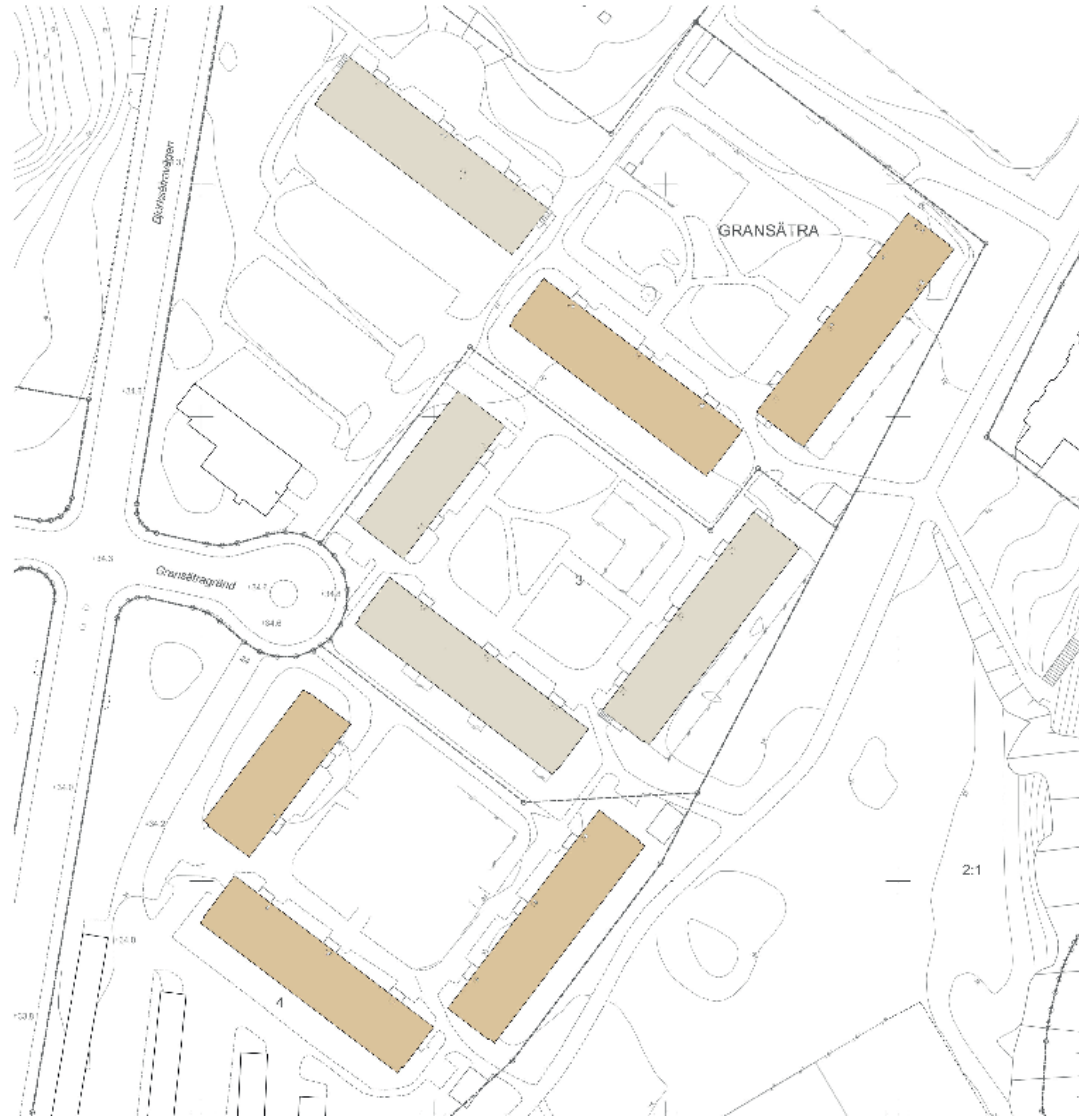
Alternativ färgsättning 2



Fasadkulör 2 – Varmgul (vita fönster)



Alternativ färgsättning 2



Situationsplan



Hur påverkar projektet mig?

- Arbetet sker etappvis
- Innan byggstart:
 - Informationsmöte med entreprenören
 - Demontera markiser
 - 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

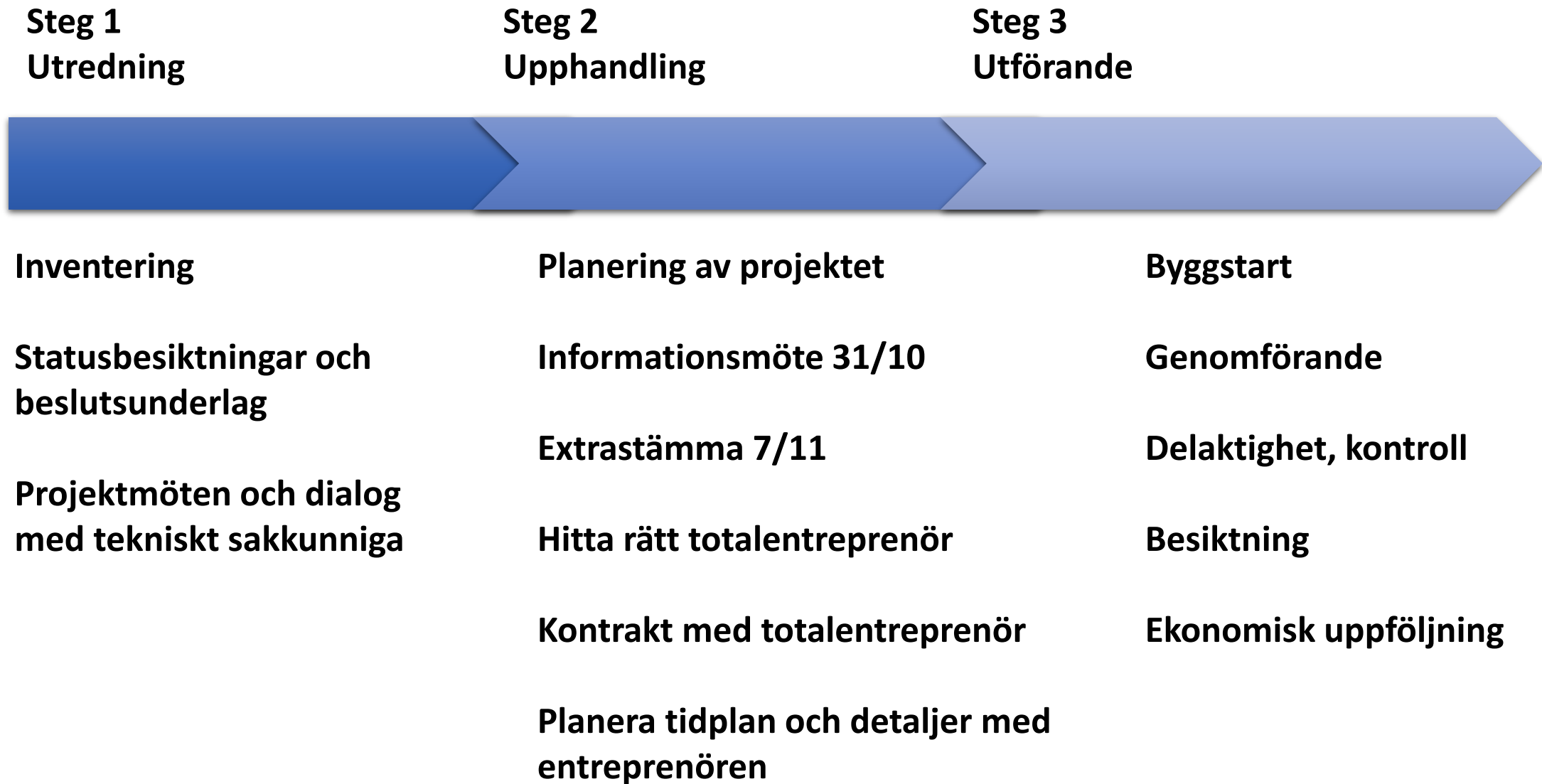


Besiktningar

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



Processen



Tider



Vår roll - Kvalitetssäkring

- Förfrågningsunderlag
 - Administrativa föreskrifter
 - Tekniska beskrivningar
 - Arkitektritningar
 - 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



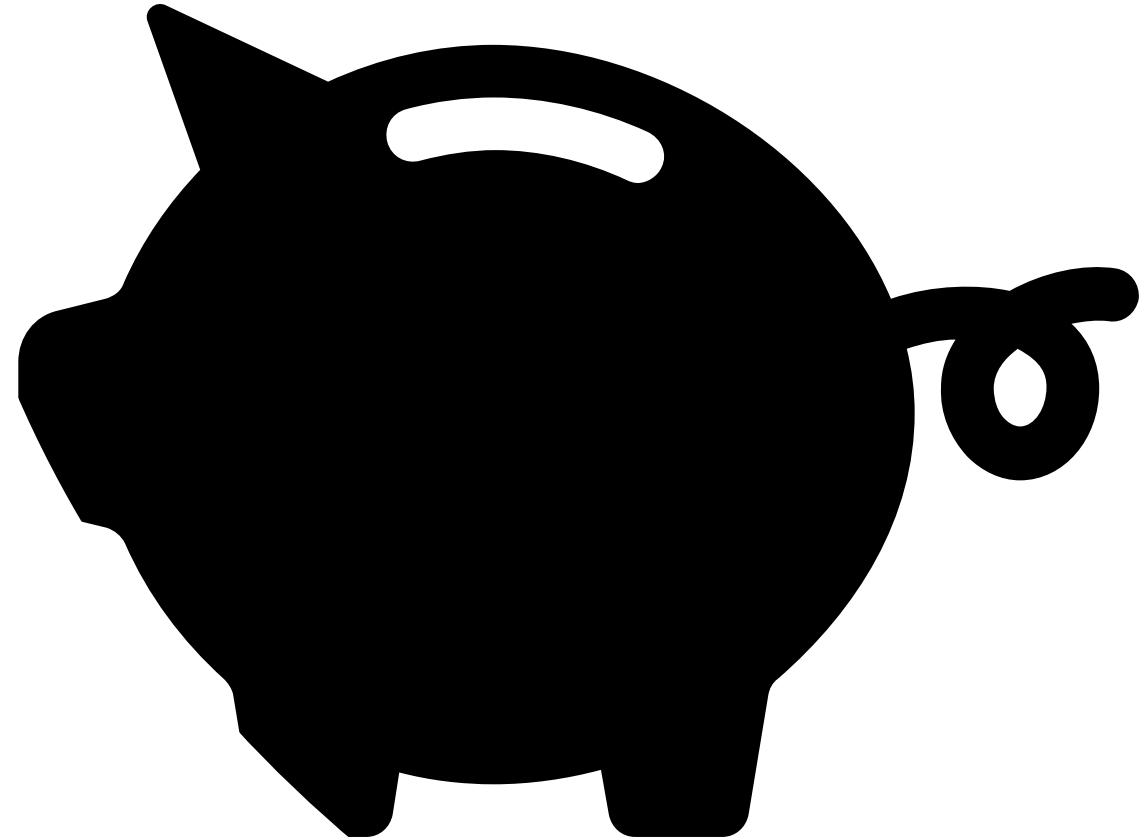
Försäkring

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



Kostnader och månadsavgifter

- Total projektbudget ca 55 Mkr inkl moms
- God ekonomi i föreningen
- Inga planerade avgiftshöjningar under 2020
 - 5% höjning april 2018 räcker över 2020
 - Förutsätter ränta under 1% (idag 0,5%)
- Årliga avgiftshöjningar 1-2 % från och med 2021



Beslutspunkter

- **Extrastämma 7/11:**

- Övertagandet av invändigt underhåll av fönster under entreprenadtiden
- Utseendeförändringen på fönster
- Val av kulör

- **Styrelsen beslutar:**

- Renoveringsåtgärderna
- Avgifter



Frågor?



Tack!

Making Future.

