**Planerade och pågående arbeten**

maj 2025



**Nu har vi kommit ett steg längre i projektet för stambyte och renovering av badrum.**

Stambyten genomförs vanligtvis när de befintliga rören är gamla, slitna eller uppvisar problem såsom läckage, rostbildning eller igensättning, Styrelsen har tidigare informerat om att man med hjälp från Riksbyggen gjort utredning av befintligt skick på stammar och våtrum i två omgångar (2006 och 2022) och med hjälp av utredningen kommit fram att stammar är i sådant skick att ett stambyte är nödvändig.

**Med anledningen av ovanstående har styrelsen nu beslutat om att lämna till Riksbyggen i uppdrag att genomföra projektering och upphandling för stammar och våtrum. Start för projektering beräknas till augusti 2025 och kommer pågå till december 2026. Efter uppdraget är slutfört är föreningens avsikt att ingå ett kombinerat totalentreprenad- och byggadministrationsavtal avseende projektets utförande, ett så kallat ombyggnadsavtal som omfattar stambyte och renovering av badrum.**

Ett stambyte är en omfattande renoveringsåtgärd som innebär att vatten- och avloppsrör i en byggnad, kallade "stammar", byts ut där ofta badrumsrenovering ingår. Det är för många föreningar bland dem största projekt som görs, både arbetsmässigt men också ur det ekonomiska perspektivet och få saker upplevs av de boende som lika jobbiga som ett stambyte och badrumsrenovering i huset, före och under själva byggtiden. Men få saker upplevs också lika glädjande och tillfredsställande efteråt. Huset har då fått nya stammar och lägenhetsinnehavarna har fått ett nytt och fräscht badrum och en lägenhet som med största sannolikheten stigit i värde.

Det är viktigt att alla vi redan i startskede ta del av den information som kommer kommuniceras ut genom infobrev och på så sätt underlätta i det pågående arbete under projektering och upphandling.

Mer info kommer längre fram.!

***Utöver det planerade arbeten kan man på baksidan läsa om det pågående arbeten på utsidan av huset.***

Vi har tidigare informerat om det planerade arbetet på utsidan av huset där man är igång med saneringen av mjukfog. Nu har man kommit såpass långt att man har en ganska klar bild över arbetets omfattning och vad som görs eller kommer göras.

Redan i tidigt skede har man fått veta att entreprenören kommer använda sig av byggställningar vid saneringen vilket gjort att vi valde att lägga till en del annat arbete för att utnyttja byggställningarna till fullo. Bland annat är det fasadmålning som var planerad sedan tidigare men också en del annat så som byte av gamla och skadade stuprör, montering av drivvattenbleck, plåtdetaljer vid balkonger, lagning av fasadskador mm.

Som alltid vid liknande projekt tillkommer det så kallade tilläggsarbeten. D.v.s. arbete som är inte känt från början och är således svårt att sätta en fast kostnad på innan själva entreprenaden är i gång. Det arbete beräknas på ett rörligt pris beroende på arbetets storlek och kan variera en hel del. Dessvärre har det i vårt fall visat sig att detta arbete är ganska omfattande vilket i sig borde inte förvåna med tanke på husets ålder. Bland annat krönplåt som från början var planerad att demonteras/återmonteras var tvungen att bytas ut helt mot ny plåt. Takpapp på alla hus dömde besiktningsmannen också ut och den kommer bytas ut mot ny takpapp (takomläggning). Ytterligare ett moment som dykt upp och som besiktningsmannen anmärkte på är att utrymmet mellan betongblock är för smalt för att TDV rör och ny fog ska få plats, man måste skära i betong mellan betongblock för att frigöra utrymme. Detta arbete har nu visat sig mycket mer omfattande och tidskrävande än man från början räknat och är utöver det extra kostanden som tillkommer en stor orsak till förseningen av det pågående arbete.

Som man kan se är tilläggsarbeten mycket omfattande men oavsett så är detta arbete nödvändig för att säkerställa att hela entreprenaden utförs på ett korrekt sätt.

Allt denna extra arbete har medfört att arbetet med hus 8, 10 och 12 blivit försenad och nu har entreprenörer reviderat tidsplanen där man räknar med att vara klart med alla tre hus innan vecka 28.

Vad det gäller återställning av fuktskadade lägenheter hoppas vi koma igång så fört man börjar sätta in ny fog. Innan återställningen ska ny skadekontroll göras.

Parallellt med det pågående entreprenaden jobbar styrelsen med att med hjälp av jurister ställa ersättningskrav på den tidigare entreprenören. Här hoppas styrelsen vina framgång i rättsförhandlingar och man anser sig ha goda bevis men när det gäller liknande process vet man aldrig på förhand hur utgången blir.

Vid frågor är Ni välkomna vända Er till styrelsen.

*Styrelsen Brf Teleskopet*

*Göteborg 2025-05-23*