

Arbetsgång planerade byggprojekt

Detta dokument beskriver arbetsgången av de planerade projekten på Stångkusken 1.

Arbetsgång projekt Takrenovering

Beskrivning av projekt:

Taket behöver bytas ut för att skalskyddet på byggnaden ska återställas och förhindra vattenläckage med dyra åtgärder som följd. Då även takstolarna behöver bytas ut passar vi på att byta till en säkrare konstruktion som klarar högre laster, ifall det i framtiden ska kompletteras med exempelvis solceller.

Upphandlingsdokument och bygghandlingar tas fram med hjälp av bland annat arkitekt, konstruktör och plåtkonsult. Detta för att säkerställa den kvalitet och det utförande som önskas. Detta kommer utgöra förfrågningsunderlaget som sedan skickas ut till ett urval av entreprenörer som anses lämpade för projektet och bygganden. I upphandlingsprocessen säkerställs de krav som församlingen ställer på bland annat kollektivavtal, kreditvärdighet etc.

På grund av den höga antikvariska klassningen av byggnaden behöver det göras en bygganmälan till stadsbyggnadskontoret med ett intyg från bland annat konstruktör och antikvarie att det vi utför är i linje med stadens regelverk. Dessa handlingar tas fram i samband med upphandlingsdokumenten och skickas in till stadsbyggnadskontoret. Det tar ca. 10 veckor att få ett beslut.

Renoveringen, byte av tak, genomförs vår – sommar 2024 och under byggtiden följs projektet upp med byggmöten och platsbesök. Det kommer även utföras besiktningar under byggtiden som kallas förbesiktning som säkerställer det som byggs in samt när bygget är färdigställt med en slutbesiktning. Besiktningarna utförs av fackmän.

Organisation

När projektet startas upp sätts en "styrgrupp" ihop med representant från KFU (Leif Syrstad och Bengt Nörby), fastighetsansvarig (Erik Andersson), fastighetsförvaltningen Vimini (Michael Samuelsson) och projektledning Vimini (Tobias Boberg). Denna styrgrupp ska ha mandat att ta ekonomiska, kvalitetsmässiga och tidsmässiga beslut som uppkommer under projektets gång. Denna grupp tar även beslut om projektörer, entreprenörer och utförande standard. Styrgruppen rapporterar löpande till AU. Beslut om entreprenör sker i Kyrkorådet.

Det är även till denna grupp som projektledaren Tobias kommer rapportera om projektets framdrift. Projektledaren leder sedan projektet med utvalda entreprenörer och projektörer med kontinuerlig uppföljning till Styrgruppen. Se Bilaga 5 "Förenklat organisationsschema" för en visualisering av den tänkta organisationen.

Budget:

Ingående delar i projektet:

- Nya takstolar och råspont
- Ny isolering
- Ny kopparplåt
- Vädskydd och ställning under byggtiden

Uppskattad projektkostnad: 13,5 mkr inkl. moms.

Inkluderat i ovan projektkostnad:

- Projektering
- Projektledning och Kontrollansvarig
- Besiktning
- Myndighetskostnader
- Risk 10%

Tidplan:

December 2023 – Februari 2024: Framtagande av handlingar inför upphandling och bygganmälan.

Feb – April 2024: Bygganmälan skickas in till Stadsbyggnadskontoret samt upphandling av byggentreprenör utförs.

Maj – September: Ombyggnation av taket.

För en detaljerad tidplan se Bilaga 1 "Tidplan tak och dränering"

Arbetsgång projekt Dränering

Beskrivning av projekt

Vid den tekniska genomgången av fastigheten konstaterades det fukt i källarväggarna som beror på att marken lutar in mot byggnaden. Det kan orsaka skador på konstruktionen vilket innebär att det behöver åtgärdas. Problemet åtgärdas genom att marken grävs upp och fylls upp med dränerande material som inte lutar in mot väggarna samt att tätskikt återställs på väggarna.

Upphandlingsdokument och bygghandlingar tas fram med hjälp av bland annat konstruktör. Upphandlingsdokumenten skickas sedan ut till ett urval av entreprenörer som anses lämpade för projektet och bygganden. I upphandlingsprocessen säkerställs de krav som församlingen ställer på bland annat kollektivavtal, kreditvärdighet etc.

Dräneringen sker våren 2024 och under byggtiden följs projektet upp med byggmöten, och platsbesök. Det kommer även utföras besiktningar under byggtiden som kallas förbesiktning som säkerställer det som byggs in samt när bygget är färdigställt med en slutbesiktning. Besiktningarna utförs av fackmän.

Organisation

I dessa mindre projekt behövs ofta ingen styrgrupp utan utförande följs upp löpande och om det uppstår några frågor tas det direkt med fastighetsförvaltning (Vimini) som tar frågan vidare med Fastighetsansvarig vid behov.

Det är även till fastighetsförvaltningen som projektledaren Tobias Boberg kommer rapportera om projektets framdrift. Projektledaren leder sedan projektet med utvalda entreprenörer och projektörer med kontinuerlig uppföljning till fastighetsförvaltningen.

Budget:

Uppskattad kostnad: 1 mkr inkl. moms

Tidplan

December 2023 – Januari 2024: framtagning av upphandlingsdokument.

Januari – Februari 2024: Upphandling av entreprenör.

Mars – April 2024: Utförande av dränering.

För en detaljerad tidplan se Bilaga 1 "Tidplan för takreovering och dränering"

Arbetsgång stambytesprojekt

Beskrivning av projekt:

De tekniska installationerna behöver bytas ut samt även åtgärder i lägenheter och på fönster enligt tidigare teknisk genomgång av fastigheten.

Upphandlingsdokument och bygghandlingar tas fram med hjälp av bland annat arkitekt, konstruktör, VVS-projektör och el projektör. Detta för att säkerställa den kvalitet och det utförande som önskas. Detta kommer utgöra förfrågningsunderlaget som sedan skickas ut till ett urval av entreprenörer som anses lämpade för projektet och bygganden. I upphandlingsprocessen säkerställs de krav som församlingen ställer på bland annat kollektivavtal, kreditvärdighet etc. I detta skede görs även bygganmälan till stadsbyggnadskontoret.

Vid renovering av hyresrätter behöver åtgärderna godkännas av hyresgästerna. Det är viktigt att denna process går rätt till och att hyresgästerna får erforderlig information. Hyresgästinformation tas fram i samband med upphandlingsdokumenten. Om inte alla hyresgäster godkänner behöver ärendet beslutas av hyresnämnden. En sådan process tar ca. 12 månader.

Projektet startar efter besked från hyresnämnden, troligtvis sommaren 2025. Under byggtiden kommer hyresgästerna evakueras från sina lägenheter i etapper om ca. 10-12 veckor, totalt 5 etapper. Byggentreprenaden följs upp med byggmöten, ekonomimöten och platsbesök. Det kommer även utföras besiktningar under byggtiden som kallas förbesiktning som säkerställer det som byggs in samt när bygget är färdigställt genomförs en slutbesiktning. Besiktningarna utförs av fackmän. Se bilaga 6 "Förenklad projektprocess" för en visualisering av projektets framdrift.

Organisation

När projektet startas upp sätts en "styrgrupp" ihop med representant från KFU (Leif Syrstad och Bengt Nörby), Fastighetsansvarig (Erik Andersson), fastighetsförvaltningen Vimini (Michael Samuelsson) samt projektledning Vimini (Tobias Boberg). Denna styrgrupp ska ha mandat att ta ekonomiska, kvalitetsmässiga och tidsmässiga beslut som uppkommer under projektets gång. Denna grupp tar även beslut om projektörer, entreprenörer och utförande standard samt inför hyresgäst informationen. Kyrkorådet tar beslutet om totalentreprenör efter beredning i Kyrkobyggnads- och fastighetsutskott samt Arbetsutskottet.

Det är även till styrgruppen som projektledaren Tobias Boberg kommer rapportera om projektets framdrift. Projektledaren leder sedan projektet med utvalda entreprenörer och projektörer med kontinuerlig uppföljning i Styrgruppen. Projektet rapporteras i såväl KR, AU som i KFU. Se Bilaga 5 "Förenklat organisationsschema" för en visualisering av den tänkta organisationen.

Budget:

Ingående delar i projektet:

- VA-stammar inkl. renovering av badrum och WC
- Utbyte av EL inkl. stigare från källare
- Säkerställa ventilationens funktion
- Utbyte av kök
- Ytskiktsrenovering (Golv, målning, snickerier)
- Fönsterrenovering
- Utbyte av radiatorer samt shuntgrupper i källare

Uppskattad projektkostnad: 67 500 000 kr inkl. moms.

Inkluderat i ovan projektkostnad:

- Projektering
- Hyresgästinformering och fastighetsjurist
- Projektledning och Kontrollansvarig
- Evakuering av hyresgästerna
- Besiktning
- Myndighetskostnader
- Risk 10%

Tidplan:

Dec 2023 – Feb 2024: Framtagande av handlingar till hyresgäster samt genomföra information medio feb 2024.

April 2024 – april 2025: Eventuellt hyresnämndärende.

Ca. april 2025: Beslut från hyresnämnd.

april – juli: Upphandling av entreprenör samt bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret.

aug – sep: Uppstart projekt samt detaljeringsprojektering av entreprenör.

sep 2025 – sep 2026: Genomförande av stambyte.

I projektet skall också beaktas fönsterrenovering i den del som omfattar Kyrkan samt hantering av stammarna med hänsyn tagen till förändrad användning av lokalerna i denna del av fastigheten.

I stambytesprojektet finns det två framtagna tidplaner. En tidplan som inkluderar tid för ett ärende i hyresnämnden samt ett scenario där alla hyresgäster godkänner och detta undviks. I det scenario där alla hyresgäster godkänner bestämmer församlingen när projektet ska starta. I bifogad tidplan startar byggentreprenaden i januari 2025.

Se bilaga 2 "Tidplan Stambyte inkl hyresnämnd" och Bilaga 3 "Tidplan Stambyte exkl hyresnämnd."

Visningslägenhet

I dagsläget är det en lägenhet som är tomställd pga. vattenskada i badrummet. Denna lägenhet planeras att iordningställas och renoveras. Vimini rekommenderar att denna lägenhet görs iordning i sin helhet och används som visningslägenhet inför stambytet. Lägenheten renoveras på ett sådant sätt att det inte behöver göras några större ingrepp vid stambytet.

Rekommenderade åtgärder:

- Renovering av badrum och toalett
- Behandling av bef. trägolv och utbyte linoleummattor
- Målning av väggar och tak samt uppfräschning av snickerier
- Nytt kök från Ballingslöv med nya vitvaror
- Ny EI i hela lägenheten

Uppskattad kostnad: 1 125 000 kr inkl. moms

Tidplan

Utförs under december 2023 – januari 2024