



Information om renoveringsarbeten

2015-11-20

Hej medlem i Brf Spetsberget,

Styrelsen har i samband med framtagande av en ny ekonomisk plan för föreningen låtit utföra en teknisk statusbesiktning som omfattar byggnad, installationer och fastigheten i övrigt. Utlåtande från besiktningen visar att en stor del av byggnadens VVS-installationer har eller är på god väg att uppnå sin tekniska livslängd och därför är i behov av utbyte.

Behovet av utbyte omfattar:

- fjärrvärmeundercentral, med utrustning i huvudsak från ca 1980
- värmestammar och stamregleringsventiler, vilka i huvudsak är från byggnadsåret
- stamledningar för avlopp, tappkallvatten och tappvarmvatten är också från byggnadsåret.

Även elinstallationer i byggnaden är i huvudsak från byggnadsåret och i stort behov av utbyte, vilket anses vara lämpligt att göra i samband med övriga stambyten.

Hur går detta till?

Sittande styrelse har inte möjlighet att påbörja planering och upphandling för huvuddelen av nämnda arbeten. Vi har en ambition om att göra en upphandling av leverantör för utbyte av fjärrvärmeundercentralen, att genomföras under sommarperioden 2016.

Inför val av ny styrelse vid föreningsstämman 2016 ser vi ett behov av att särskilt tillsätta två medlemmar att vara dedicerade för handläggning, upphandling och kommunikation mm för detta relativt omfattande renoveringsarbete. Detta upplägg visar sig efter andra nyligen genomförda projekt i föreningen vara nödvändigt. Inte för att handläggningen av projekten i sig varit särskilt betungande, utan för att det finns enskilda medlemmar som milt uttryckt haft ett ynkligt och hjärtlöst beteende mot tidigare styrelsemedlemmar som tagit på sig denna typ av funktion. Vi tror därför att det är lämpligt att särskilja handläggningen av projektet från det ordinarie förvaltningsarbetet i styrelsen.

För renoveringsarbetet i sig tillsätts senare en extern projektledare som sköter upphandling av entreprenör och senare byggledning i samråd med styrelsens representanter.

Sannolikt genomförs stambytet genom totalentreprenad, vilket innebär att upphandlad entreprenör utför projektering, byggnadsarbeten och installationer.



Tidplan

Vår 2016 - upphandling av leverantör för utbyte av fjärrvärmeundercentral att genomföra sommar 2016 (utförs av nuvarande styrelse).

Höst 2016 - upphandling av projektledningsföretag för stamreovering.
Under sen höst 2016 bör även upphandling av entreprenör vara klar eller nära förestående.

Vår 2017 - projektering.

Sommar 2017 - start av stambyte. tid för genomförande bedöms vara ca 26 veckor.

Frågor

Ingen av oss som sitter i den nuvarande styrelsen har tidigare varit med om, och inte heller planerat för eller utfört denna typ av reoveringsarbete. Vi ser därför ingen möjlighet att svara på frågor i detalj kring detta.

För att samla information och för kommande behov har vi dock öppnat ett särskilt mejlkonto:

spetsberget.stambyte@gmail.com

Skicka gärna frågor eller tips, men räkna inte med att få något bra svar på ett tag.

Kontakta gärna valberedningen om du vill bidra i styrelsens arbete eller att arbeta särskilt i detta reoveringsprojekt. Naturligtvis ser vi en möjlighet att under en begränsad tid tillsätta fler medlemmar än styrelsens stadgeenliga sammansättning, men då som en särskild arbetsgrupp med representation från den ordinarie styrelsen.

Med vänlig hälsning

Styrelsen