

**STAMBYTE
- SÅ GÅR DET TILL**

INFÖR STAMBYTET

1. PLATSBESÖK

Vi gör ett första besök i fastigheten där vi tillsammans med er går igenom förutsättningarna i projektet. Här ser vi på alla de omständigheter som påverkar hur stambytet kan genomföras. Det kan exempelvis handla om antal stammar och dess lägen, badrummens utformning samt möjligheter för provisorier till boende.

2. BEHOVS- OCH KRAVANALYS

Nästa steg är att identifiera vilka renoveringsbehov som föreligger i just er fastighet, samt vilka kringarbeten som kan vara aktuella/nödvändiga i samband med stambytet. Detta görs utifrån vår erfarenhet och expertis i samråd med er och med utgångspunkt i era önskemål. Det kan även föreligga särskilda kravställningar från externa leverantörer eller myndigheter som det måste tas hänsyn till. Dessa ringas in och ligger till grund för anbudet och tillhörande ramhandlingar.

3. ANBUD OCH RAMHANDLINGAR

Med utgångspunkt i det som framkommit i föregående steg sammanställer vi ramhandlingar för arbetena som skall utföras. Ramhandlingarna beskriver arbetena som skall göras och hur de skall göras. Dessa kommer senare ligga till grund för det avtal som sluts mellan oss på Stambytesgruppen och er som fastighetsägare. Tillsammans med ramhandlingarna lämnar vi ett anbud med fast pris på arbetena som skall utföras.

4. ANBUD OCH RAMHANDLINGAR

När ni granskat vårt anbud med tillhörande handlingar och känner er nöjda skriver vi ett entreprenadavtal med ramhandlingar och övriga bilagor så som tidplan. Alla våra entreprenadavtal skrivs med ABT-06 som utgångspunkt för totalentreprenaden.

5. INFORMATIONSMÖTE MED DE BOENDE

Så fort avtalen är tecknade så bokar vi in nödvändiga informationsmöten med era boende. Vid detta första möte går vi igenom vad ert stambyte kommer att innebära för de boende och vad de skall tänka på inför och under stambytet.

6. PROJEKTERING OCH TILLVAL

Projekteringen inför ett stambyte kan variera i omfattning beroende på stambytet utformning och omfattning. Men oavsett detta innebär projekteringen en vital aspekt för ett väl genomförbart stambyte. Vi börjar med att rita upp nödvändiga ritningar för de nya systemen som skall installeras och andra utföranden som är relevanta för ert stambyte. Här ritas vi även upp typritningar för de olika badrumstyperna. Först när alla handlingar är godkända av er som beställare stämplas de om från granskningshandling till bygghandling och är då redo att användas i produktionen.

I samband med upprättandet av granskningshandlingar genomför vi även nödvändiga dimensioneringar med tillhörande beräkningar som är nödvändiga för stambytet och övriga kringarbeten.

Innan arbetena börjar är det viktigt att samtliga som bor i fastigheten får möjlighet att sätta sin egen prägel på de rum som renoveras i lägenheten under stambytet. Utöver att välja mellan olika utföranden som ingår i entreprenaden får den boende även möjligheten att göra tillvalsbeställningar. Dessa beställningar skrivs in i ett avtal direkt mellan oss som entreprenör och dem som privatpersoner. Därför finns här möjlighet till ROT-avdrag.

UNDER STAMBYTET

1. ETABLERING OCH PROVISORIER

Det första som sker i varje projekt är att vi etablerar oss på arbetsplatsen. Detta kan innebära uppställning och inkoppling av manskapsbodas samt utplacering av containrar för verktyg och avfall. I de fall som stambytet genomförs med kvarboende skall även hygienvagn ställas upp och kopplas in. Placering av dessa sker i enlighet med överenskommen APD-plan och i nödvändiga fall i samråd med markägare.

I trapphuset monteras utslagsbackar med provisoriskt vatten som kan nyttjas under hela byggtiden. I samband med detta byter vi även ut cylindrarna till berörda lägenheter och lokaler och ersätter dessa med ett byggcylindersystem som används under byggtiden.

Innan de verkliga arbetena börjar skall även samtliga berörda utrymmen täckas in och skyddas mot damm och skador. Inne i lägenheterna täcker vi med mjölkpapp, masonit, plast och monterar dragkedjedörrar. Även trapphus, hissar och andra allmänna utrymmen som berörs av entreprenaden täcks i den omfattning som krävs för att hålla en god miljö för boende och yrkesarbetare som visats i fastigheten under stambytet.

2. RIVNING

I detta skede stängs vattnet till lägenheterna av och projektet tar fart på riktigt. Gammal inredning demonteras och berörda ytskikt rivs. I de förekommande fall sker en asbestsanering i samband med dessa inledande rivningsarbeten.

När ytskikt och inredning är utrivet bilar vi bort nödvändig överbetong och öppnar upp rörschakten för att frilägga de gamla rören så att dessa kan demonteras i sin helhet.

I samband med att rivningen är färdig görs en mätning av fukt i vägg- och golvkonstruktion för att säkerställa att ingen fukt stängs in i återuppbyggnaden. Skulle fuktnivåerna överstiga föreskrivna gränsvärden görs en fuktanering innan arbetena fortsätter.

3. NYA INSTALLATIONER

Det som sker härnäst är kärnan i varje stambyte. Nya stammar reses i schakten och nya avloppsgrodor förläggs på konstruktionsbetongen i berörda utrymmen. Beronde på byggnades utformning och val av rörmaterial sker även brandtätning mellan brandcellerna i schakten. I detta skede förbereds även ny kanalisation för el till berörda positioner i rummet. När väggarna är förberedda och avloppsgrodan på plats gjuts ny golvkonstruktion upp med lättbetong och nya golvfall flytspacklas.

4. ÅTERUPPBYGGNAD AV VÄGGAR OCH GOLV

Beroende på byggnades ursprungliga konstruktion kan arbetena under denna fas te sig olika. Men oavsett om stomme och väggar är utförda av träkonstruktioner eller betongkonstruktioner är ändamålet detsamma, väggar skall återställas och riktas upp i förberedelse för nya tätskikt och plattsättning. Golvkonstruktionen skall återställas och flytspacklas med fall mot golvbrunn.

5. TÄTSKIKTSARBETEN

I alla våtutrymmen skall det idag finnas ett tätskikt som är godkänt av branschorganisationerna BKR alternativt GVK. Detta är det skikt som agerar fuktspärr och skyddar bakomliggande vägg- och golvkonstruktioner från fukt-skador. Idag används framförallt så kallade membransystem som appliceras likt en tapet till väggar och golv. Samtliga tätskiktsarbeten fotodokumenteras och lämnas över till er tillsammans med intyg på utfört arbete i samband med avslutat projekt.

6. NYA YTSKIKT

När tätskiktet är monterat och kontrollerat är det dags för de nya ytskikten. I badrum handlar det oftast om helkalklade väggar och klinker på golv. Men i fallen där WC-utrymmen eller dylikt renoveras kan det även handla om målning. Det är nu varje utrymme verkligen börjar få sin egen prägel utifrån valen de boende gjort i samband med tillvalsmötet. Olika storlekar på kakel, olika färg på fogar, plattor i halvförband? Ja, valen är många!

7. KOMPLETTERING AV INREDNING

Innan det blir dags att ta den första duschen skall alla yrkeskategorier in en sista gång för komplettering av inredning, el och vvs. Nya förkormade rör dras till tappställena, vald inredning monteras och elinstallationerna slutförs.

EFTER STAMBYTET

1. SLUTSTÄDNING

När arbetena med stambytet är färdiga genomför vi alltid en slutstädning av beröda utrymmen i lägenheterna och de allmänna utrymmena som begagnats under stambytet. Allt för att livet skall kunna återgå till det normala så snabbt som möjligt efter stambytet.

2. SLUTBESIKTNING

Vi föreslår att man alltid genomför en slutbesiktning efter att stambytet är klart. Detta innebär att en besiktningsman kontrollerar att arbetena som utförs gjort enligt avtal och i enlighet med rådande branschregler/bestämmelser. En godkänd slutbesiktning innebär den definitiva överlämningen till beställaren, och det är från detta datum som garantier och ansvar börjar att gälla.

3. GENOMGÅNG AV DRIFT OCH UNDERHÅLL

I samband med slutbesiktningen lämnar vi alltid över en drift- och underhållspärm som innehåller diverse dokumentation som är relevant för er att inneha frammåt vid framtida underhåll eller för att sköta driften av de nya systemen framåt. Detta innebär bland annat instruktioner för installerade material och slutgiltiga relationshandlingar.

Tillsammans med er driftpersonal går vi igenom pärmerna och säkerställer att ni har alla de rätta förutsättningar att på ett enkelt sätt sköta om er fastighet i många år framåt.

4. ÖVERLÄMNING

I och med att samtliga ovanstående punkter är genomförda är entreprenaden formellt avslutad och fastigheten med de nya systemen formellt överlämnade till er.

5. GARANTIER OCH EFTERMARKNAD

Nu börjar garantierna gälla. Alla våra avtal är skrivna med ABT-06 som bilaga vilket reglerar entreprenörens garantiåtagande i enlighet med branschpraxis. Garantierna gäller såväl på material som på utfört arbete, och skulle några problem uppstå så är det alltid direkt till oss på Stambytesgruppen ni vänder er. Dessutom har ni som beställare alltid rätt att påkalla en garantibesiktning efter två år för justeringar och återgärder.