

Brf Hjalte förfrågningsunderlag – Stambyte (avlopp)

version 1.4

Brf Hjalte inbjuder härmed kvalificerade entreprenörer att lämna anbud på nedan entreprenad.

1. Upphandlingens syfte och mål

Syftet med denna upphandling är att hitta en kvalificerad och erfaren entreprenör som kan utföra ett avloppsstambyte med hög kvalitet, med så liten störning för boende som möjligt och inom överenskomna tids- och kostnadsramar. Arbetet ska utföras enligt gällande byggnormer med målen att skapa långsiktig driftsäkerhet och god boendemiljö.

2. Bakgrund

Brf Hjalte är en äkta bostadsrättsförening med 38 lägenheter och en affärslokal belägen på Geijersgatan 38-40 i Uppsala. Fastigheten uppfördes 1936.

År 2001 stamrenoverade och bytte föreningen varmvatten-, kallvatten- och el-ledningar medan avloppsledningarna endast relinades. Reliningen har nu släppt och Brf Hjalte kommer byta alla avloppsledningar (men behålla vatten-, el- och värmeledningar).

Namn och adress: Brf Hjalte, Geijersgatan 38-40, 752 26 UPPSALA

Organisationsnummer: 717600-0805

Fastighetsbeteckning Luthagen 43:3

Hemsida: <https://www.hjalte.se/renovering-och-underh%C3%A5ll/>

Ritningar: enbart originalritningar <https://www.hjalte.se/handlingar/>

Förstudie avloppsrenovering från 2023: bifogas som appendix C.

3. Omfattning

Brf Hjalte kommer byta alla vertikala avloppsstammar, horisontella ledningar och grenledningar i alla lägenheter (utom 5 badrum och 5 kök som redan har bytt avloppsrör tidigare), huskropp och källare. Brf Hjalte kommer därmed även behöva byta alla badrum (utom 5 som redan har bytt avloppsrör).

Brf Hjalte har 38 lägenheter och en affärslokal.

Varje lägenhet har ett badrum och ett kök – med horisontella avloppsledningar och grenkoppling.

Brf Hjalte har fyra trapphus med fyra våningsplan. Det finns 2-3 lägenheter på varje plan.

Det finns tre vertikala avloppsstammar i varje trapphus.

Det finns en horisontell avloppsstam i källaren (parallellt under källargången). Utlopp till kommunens ledning finns i vattenmätarrummet.

En toalett med diskbänk i affärslokalens källare.

En toalett i cykelkällaren.

Två golvbrunnar i tvättstugan.

Ett handfat i gamla ”mangelrummet”.

En golvbrunn i källargymmet.

Bastun byggdes 2014 med nytt avlopp som leder till golvbrunnen i gymmet. Bastuns avlopp behöver inte bytas och ingår inte i renoveringen.

4. SKALL-krav

Övergripande

- 4.1 Totalentreprenad SKALL offereras och avtalet SKALL tecknas enligt ABT 06. Kontraktshandlingar utgörs av detta förfrågningsunderlag, entreprenörens anbud samt eventuella skriftliga förtydliganden.
- 4.2 Ett fast pris för hela arbetet SKALL offereras. ÄTA-timpris SKALL offereras.
- 4.3 Tidplan för färdigställande av varje trapphus SKALL finnas.
- 4.4 VVS-entreprenören SKALL vara auktoriserad enligt Säker Vatten. Tätskiktet SKALL vara ett godkänt system enligt Byggkeramikrådet. Badrumsgolv SKALL utföras med korrekt fall mot golvbrunn enligt BBR och BKR-regler. Där det krävs SKALL rörgenomföringar brandtätas och ljudisoleras.
- 4.5 Följande SKALL följas: Boverkets byggregler (BBR), Elsäkerhetslagen och Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Entreprenören SKALL söka och stå för nödvändiga bygglov och övriga tillstånd i föreningens namn.
- 4.6 Entreprenören SKALL ha Allrisk-försäkring (entreprenad-försäkring), Ansvarsförsäkring med minimum 10 miljoner kronor samt Arbetsplatsförsäkring enligt kollektivavtal. Brf Hjalte ska vara medförsäkrad i entreprenörens Allrisk-försäkring och Ansvarsförsäkring.
- 4.7 Innan slutbesiktning SKALL förenklade relationsritningar, drifts- och underhållsinstruktioner, intyg från Säker Vatten, BKR och egenkontroller, lämnas in i digital form och i pärm. Garantitid 5 år.

Omfattning och lösningar

- 4.8 Alla avloppsrör och avloppsstammar i hela Brf Hjalte SKALL bytas ända ut till och med anslutningen mot kommunens rör, med undantag enligt 4.9.2. Leverantören SKALL söka nödvändiga tillstånd hos ledningsägare. [Råttstopp SKALL installeras nära gatuanslutningen.](#)
- 4.9 **33** badrum i lägenheter och **1** i affärsverksamhet SKALL rivas och byggas upp med nytt material/produkter av standardtyp, med god reservdelshållning och vara välkända i Sverige.
- 4.9.1 Nya värmeledningar SKALL dras inom och till badrummen (inget övrigt). Alltför låga vatteningångar till [uppskattningsvis fyra \(4\)](#) badrum SKALL dras om högre upp med avstängningsventiler ([blir det fler så hanteras de via ÄTA](#)).
- 4.9.2 Badrum och kök i lägenheterna 38B/1001, 40A/1002, 40A/1103 och 40B/1301 är redan stamreoverade och SKALL behållas som de är, inklusive befintlig utrustning/inredning. Lägenhet 38B/1302 har bytt badrummet men inte köket. [Lägenhet 38B/1203 har bytt kökets horisontella avlopp men inte badrummet eller den vertikala stammen.](#) Se listan 'Redan stambytta...' i Appendix B. Alla redan bytta avloppsrör lämnas som de är.
- 4.10 Alla kök SKALL behålla sin befintliga köksinredning och diskbänk.
- 4.11 Allt avlopp i källaren SKALL bytas och berört ytskikt återställas. Det innefattar 1 toalett med 1 handfat i cykelkällaren, 1 toalett i affärslokalen (dess diskbänk lämnas orörd och golvbrunn på plan 1 sätts igen), 2 golvbrunnar i tvättstugan, 1 golvbrunn i gym och 1 handfat i mangelrum. Källargången SKALL återbyggas med lättstädad yta.

4.12 En grundstandard SKALL ingå i totalpriset – se appendix A. Badrumsgolv SKALL klinkersättas, väggar SKALL kaklas upp till 210 cm, övre väggar och tak SKALL målas. Väggar och tak SKALL återbyggas/målas på alla ställen där avloppsrör byts. Grundstandard SKALL innehålla toalettstol (även till källartoalett och affärslokal), duschblandare, handfat, handfatsblandare, vattenburen handdukstork samt 4 små handdukshängare, 2 större badhanddukshängare och duschdraperiupphängning. Mått och placering av utrustning SKALL vara enligt tidigare. Offerten SKALL visa vilka produkter som erbjuds. [Badrumsskåp/spegel SKALL återanvändas och sättas tillbaka.](#)

4.13 Lösning för hantverkarens arbetsplats SKALL ingå i offerten. Brf Hjalte har 2-fas el och eventuella tillfälliga elinstallationer SKALL ingå i offerten. Hantverkare BÖR använda bastuutrymmet eller mangelrummet som matplats samt källartoalett och bastudusch.

4.14 Vi är öppna för att diskutera ändringar i krav och omfattning – men innan någon ändring är skriftligen överenskommen, så gäller våra krav och omfattningar. Om era offererade lösningar avviker från punkt 3 Omfattning och punkt 4 SKALL-krav, så SKALL det noteras tydligt i er offert.

5. BÖR-krav

5.1 Arbetet BÖR starta runt Q2 2027.

5.2 Lägenheter BÖR INTE vara obrukbara under semestertid. Affärsverksamheten BÖR kunna ha öppet så länge som möjligt. Arbetet BÖR delas upp etappvis, trapphus för trapphus.

5.3 Kvarboende BÖR erbjudas tillsammans med baracker med toalett/dusch/kök. Gräsmatta SKALL återställas efter baracker.

5.4 Vertikala avloppsstammar BÖR vara ljudisolerade eller friliggande från vägg för att minska störande resonansljud.

6. Föreningens tillval och ÄTA (betalas av Brf Hjalte)

6.1 Enligt Boverket <https://www.boverket.se/sv/byggande/forebygg-fel-brister-skador/risker-byggande/asbest/> användes asbest främst i byggnation från 1940-talet. Brf Hjaltes avlopp är från 1936 och vid tidigare totalrenovering av fem badrum (inklusive element, varm- och kallvatten, horisontella och i tre fall vertikala avloppsrör) så fanns ingen asbest.

6.1.1 Eventuell nödvändig asbestsanering hanteras därför enligt ÄTA-processen. Om asbest upptäcks SKALL leverantören omedelbart informera Brf Hjalte. Om asbest behöver saneras så SKALL Arbetsmiljöverkets föreskrifter om asbest (AFS 2023:13) följas.

6.1.2 Om värmeledningar visar sig (tvärtemot vad vi tror) gå längs med de vertikala avloppsstammarna, så vill vi kunna byta dem med en ÄTA-process.

6.2 [Luddlåda till tvättmaskiner ingår inte i grundoffert – det är en eventuell ÄTA.](#)

7. Boendes tillval (betalas av respektive boende direkt till leverantören)

7.1 Lägenhetsinnehavare SKALL ha möjlighet att på egen bekostnad uppgradera grundstandarderna i punkt 4.12 (ex. klinker, kakel, el-värmegolv - ej vattenburen, produkter, färgval samt nya el-uttag). Material och produkter SKALL finnas tillgängliga hos godkänd leverantör (ex. kakel och klinker från en leverantör, badrumsinredning från en leverantör). Offerten SKALL visa hur utrustningsval och tillvalsmöjligheter presenteras för lägenhetsinnehavarna. Offerten SKALL visa beställningsprocessen.

7.2 Rivning av sopnedkast. Ett fåtal lägenhetsinnehavare, med angränsning till sopnedkast, kan vilja riva sopnedkastet och utöka sitt badrum. Arbetet inbegriper nödvändig ljudisolering, brandsäkerhet och hållfasthet. Lägenhetsinnehavare BÖR kunna anmäla ett tillvalsarbete som kan godkännas av leverantören i mån av tid och resurser – den övergripande tidplanen ska ha företräde.

7.3 Om lägenhetsinnehavare önskar att behålla en nyligen installerad toalett, handfat eller dusch så BÖR ni kunna återanvända dessa (förutsatt att de är av passande fabrikat för era lösningar). Lägenhetsinnehavare måste anmäla att de vill behålla något i god tid innan och senast när de gör övriga utrustningsval. När befintlig utrustning behålls SKALL offertpriset räknas ned rimligt.

8. Utvärdering av anbud

Brf Hjalte kommer att välja det anbud som bedöms mest fördelaktigt utifrån:

a) Kvalitet och pålitlighet (sett med ett 20+ års perspektiv).

Häri ingår vilka material, produkter och lösningar som ni erbjuder. Häri ingår en bedömning av hur er firma utfört liknande tidigare arbeten – genom referenser och/eller våra egna besök. Häri ingår ert företags ekonomiska historik (för att undvika konkurser mitt under bygget och säkerställa garantimöjlighet efter avslutat arbete).

b) Totalpris och ÄTA-timpris

Häri ingår totalpriset och timpris för ÄTA.

c) Lösningar efter våra behov

Häri ingår att anpassa lösningar och arbetsmetod efter Brf Hjaltes och de boendes behov och situation. Häri ingår föreningens valmöjligheter och de boendes tillvalsmöjligheter. Häri ingår att vara en leverantör med rätt storlek och kompetens att jobba med Brf Hjalte.

Brf Hjalte kommer välja anbudet som sammantaget löser ovanstående tre punkter bäst. Anbud utvärderas av Brf Hjaltes styrelse (med råd från extern expert vid behov).

9. Förtydliganden, försening samt senaste datum

9.1 Om ni ser otydlighet eller problem med omfattning och krav så är vi öppna för att diskutera och förtydliga under hela upphandlingen. Om Brf Hjalte sedan ändrar eller förtydligar något i omfattning eller krav, kommunicerar vi ut lika information till samtliga entreprenörer via mail.

Brf Hjalte kommer bjuda in till separata presentationer och rundvisningar för intresserade entreprenörer, en firma åt gången. Er kontaktperson är ordförande.

9.2 Vid försening utgår vite om 50 000 kronor per trapphus för varje påbörjad vecka som den avtalade tidplanen överskrids. Vitet är maximerat till 5% av kontraktssumman. Vite utgår inte vid försening som beror på force majeure, ÄTA-jobb avseende asbest eller på omständigheter som Brf Hjalte ansvarar för. Vitet utgör det enda skadeståndet för försening.

9.3 Offert SKALL lämnas senast den **25 oktober 2026**. Offerten SKALL visa totalpris, ÄTA-timpris, föreslagen tidplan per trapphus, vilka material/produkter som offereras, hur ni tänker hantera kvarboende och byggmöten/information samt betalningsplan. Offerten SKALL innehålla minst 1 referens på liknande arbete samt senaste årsredovisningen. Offert SKALL mailas till /dold/

Appendix A – Produkter

- Toalett Gustavsberg Nautic 1500 Hygienic Flush, RSK 7805859 eller liknande.
- Handfat Gustavsberg Nautic 5560, RSK 7455086 eller liknande.
- Handfatsblandare FM Mattsson Siljan, RSK 8235545 eller liknande.
- Duschblandare FM Mattsson 9000E termostatblandare, RSK 8350387 eller liknande.
- Kakel Marazzi vitt 20x40 cm (glansig eller matt) eller likvärdigt med minsta tjocklek 8 mm.
- Ljusgrå klinker 10x10 cm (stenlook eller slät), minst R10 halksäkerhet och 6 mm.
- Vattenburen handdukstork Svedbergs Easy eller liknande.
- Duschdraperistång (i metall: rakt, L- eller U-format rör beroende på badrummets form) från Svedbergs eller liknande.
- Handdukshängare Svedbergs Fyrkrok A04, RSK 8754727 eller liknande.
- Handdukshängare Svedbergs Tvåkrok A02, RSK 8963905 eller liknande.
- Avloppsrör, kopplingar och mått SKALL vara av standardtyp med hög tillförlitlighet och hållbarhet. Vänligen presentera material, dimensioner och fabrikat i er offert.

Appendix B – Badrumsytor

Badrummen är olika stora beroende på lägenhetens utformning och plan.

Lägenhet 38A/1001, plan 2, är **2,8 kvm**. (2,5 rum, 65 kvm)

Lägenhet 38A/1201, plan 3, är **3 kvm**. (2,5 rum, 65 kvm)

Lägenhet 38A/1202, plan 3, är **3,4 kvm**. (2,5 rum, 65 kvm)

Lägenhet 38B/1201, plan 3, är **3 kvm**. (2 rum, 48 kvm)

Lägenhet 38B/1301, plan 4, är **2,6 kvm**. (1,5 rum, 38 kvm)

Lägenhet 40A/1201, plan 3, är **2,7 kvm**

Lägenhet 40A/1202, plan 3, är **2,7 kvm**

Lägenhet 40A/1203, plan 3, är **3,7 kvm**

Lägenhet 40A/1301, plan 4, är **3,4 kvm**. (2,5 rum, 65 kvm)

Lägenhet 40A/1302, plan 4, är **2,7 kvm**. (1,5 rum, 38 kvm)

Lägenhet 40B/1001, plan 1, är **2,8 kvm**. (2 rum, 48 kvm)

Redan stambytta - 4 lägenheter helt, plus 1 badrum och 1 kök

Lägenhet 38B/1001, plan 1, är 2,8 kvm. (1,5 rum, 38 kvm) Badrum och kök är redan stambytta 2023, inklusive vertikalt rör upp till nära taket. Befintligt avlopp behöver bara anslutas till ny avloppsstam.

[Lägenhet 38B/1203, plan 3 har bytt kökets avlopp, inte badrummet eller den vertikala stammen.](#)

Lägenhet 38B/1302, plan 4, är 3,7 kvm (2,5 rum, 64 kvm). Badrummet är redan stambytt 2012, men köksavlopp och vertikal stam nedåt behöver bytas.

Lägenhet 40A/1002, plan 1, är 3,4 kvm (2,5 rum, 65 kvm) Badrum och kök är redan stambytta. Befintligt avlopp behöver bara anslutas till ny avloppsstam nedåt (eftersom stammen uppåt mot 40A/1103 är klar).

Lägenhet 40A/1103, plan 2. Badrum och kök är redan stambytta 2016. Befintligt avlopp behöver bara anslutas till ny avloppsstam uppåt (eftersom stammen nedåt mot 40A/1002 är klar).

Lägenhet 40B/1301, plan 4, (1,5 rum, 39 kvm). Badrummet och köket är redan stambytta 2015. Vertikal stam nedåt behöver bytas.

Leverantörer får gärna mäta upp badrum och jämföra med originalritningar (länk på hemsidan).

Innehållsförteckning

- a) Förfrågningsunderlag
- b) Appendix A – Produkter
- c) Appendix B – Badrumsytor
- d) Appendix C – Förstudie avloppsrenovering (separat dokument)

Ändringshistorik

Version 1.1 – Senaste svarsdatum ändrades till 25 oktober 2026.

Version 1.2 – Ändrade att tre badrum redan är stamrenoverade och skall behållas.

Version 1.3

3 Omfattning och punkt 4.9.2 förtydligades. 38B/1001, 40A/1002, 40A/1103 och 40B/1301 har bytt avlopp i både badrum och kök. I 38B/1302 är bara badrummet bytt. Totalt är det 5 badrum och 4 kök som ska behållas.

4.5 Entreprenören SKALL söka nödvändiga bygglov och övriga tillstånd.

5.3 Separat pris för boendelösning togs bort.

5.4 Friliggande vertikala schakt lades till som ett BÖR-krav.

Appendix A. Kakel- och klinker-dimensioner minskades.

Appendix B. förtydligades.

Version 1.4

3 Omfattning, punkt 4.9.2 och Appendix B uppdaterades så att ett horisontellt köksavlopp är bytt i 38B/1203

4.11 Förtydligade att diskbänk i affärslokal behålls, samt att affärens golvbrunn lämnas och sätts igen. Affärens toalett och avloppsrör byts.

4.12 Förtydligade att badrumsskåp och badrumsspegel SKALL återanvändas och sättas tillbaka.

4.8 Lade till Råttstopp SKALL installeras nära gatuanslutning.

4.9.1 Vi uppskattar att fyra (4) badrum har alltför låga vatteningångar – om det visar sig vara fler så blir de ÄTA. "Alltför låga vatteningångar till badrum i fyra (4) SKALL dras om högre upp med avstängningsventiler"

5.4 Förtydligade: Vertikala avloppsstammar BÖR vara ljudisolerade eller friliggande från vägg för att minska störande resonansljud.

6.2 Luddlåda till tvättmaskiner ingår inte i grundoffert – det är en eventuell ÄTA.