

CHECKLISTA RISKER OMBYGGNAD

Projekt-nr 13112	Projekt-namn Omr 060 Midsommarkransen		
Upprättad av Ary Zanganeh	Datum 2022-09-02	Reviderings datum	

EC (Enhetschef), PL (Projektledare), OK (Ombyggnadskonsulent), PA (Projektassistent), OC (Områdeschef), UI (Underhållsingenjör)

För risker som klassas som hög risk ska åtgärd och ansvar dokumenteras.

Nr	Uppgift	Risk Hög	Risk Låg	Åtgärd	Ansvar	Utfört/datum
1	Organisation					
1.1	Risk för att kompetens/resurs saknas i projektet?		X		PC	
2	Myndigheter och tillstånd					
2.1	Risk att åtgärd strider mot detaljplan?	X		Detalplan reglerar byggnadshöjd. Med nytt tak höjer vi byggnadshöjden något.	PC	
2.2	Risk att bygglov/startbesked/slutbesked inte erhålls i tid?	X		Bygglov om taket ansökt, dock saknas fortfarande besked.	PC	
2.3	Risk för att tillstånd gällande parkeringsförbud, nyttjande av stadens mark, sophantering, etablering etc. inte erhålls?	X		Stadsmiljö	PC	
3	Ekonomi					
3.1	Risk för att projektkostnader förändras?	X		Ombyggandsprojekt har alltid risker, största risk är taket och stråken som skall dras om i lokalerna.	PC	
4	Tid					
4.1	Risk för att tider ej hålls?	X		Att taket ej kan starta pga bygglovet.	PC	
5	Hyresgäster/Lokalhyresgäster					

CHECKLISTA RISKER OMBYGGNAD

Nr	Uppgift	Risk Hög	Risk Låg	Åtgärd	Ansvar	Utfört/datum
5.1	Risker gällande information/kommunikation till/ med hyresgäster?	X		Höga krav på kommunikation och information gentemot lokalhyresgäster för att minimera störningar och däremot skadeståndsanspråk.	PC	
5.2	Risk för att tidplanen ej hålls pga. hyresgästsgodkännandeprocessen drar ut på tiden?	X		Se 4.1	PC	
5.3	Risk för att behov av evakueringslägenheter, -lokaler, -förråd eller -garage försenar projektet?		X	Evakuering kommer att ske i 3 st 1:or, i övrigt bedömer vi det till ytterligare 3-4 st.	PC	
5.4	Risk för att vi inte får tillträde till lägenhet eller lokaler?		X	Lägenhetsinnehavare har aviserats och dialog kommer ske kontinuerligt, även kontinuerlig dialog med lokalhyresgäster.		
6	Funktionskrav					
	<i>Risker kopplade till:</i>					
6.1	-Ljud		X	Inga ljudförbättrande åtgärder görs.	PC	
6.2	-Brand		X	Ingen förändring av brandceller.	PC	
6.3	-Antikvarisk/varsamhet	X		Grönklassning	PC	
6.4	-Fukt	X		Förhöjda fuktvärden i kök/badrum/W, samt missfärgningar vid fönster. Vissa parkettgolv är fuktskadade, men vardagsrum ligger utanför projektets omfattning.	PC	
6.5	-Energi		X	11% sänkning på köpt energi.	PC	
6.6	-Tillgänglighet		X	Fastighet saknar hiss men det är inte rimligt att bygga en hiss.	PC	
6.7	-Radon		X		PC	
6.8	-Vatten/Legionella		X		PC	
6.9	-OVK/Ventilation		X	Injustering skall göras av ventilationssystemet för att undvika framtida fuktproblem.	PC	
6.10	-EI		X	Ny EI dras i lägenheter och ny central monteras.	PC	

CHECKLISTA RISKER OMBYGGNAD

Nr	Uppgift	Risk Hög	Risk Låg	Åtgärd	Ansvar	Utfört/datum
6.11	-Avlopp	X		Nya stamlägen, ny brunnar etc. Påkoppling på tak är en utamning med nya schaktlägen.	PC	
6.12	-Utrymmeskrav i lokaler och driftutrymmen		X		PC	
6.13	-Statik/hållfasthet	X		Uppbyggnad av ny takkonstruktions bör en statiker vara inblandad för bästa hållbara lösning.	PC	
6.14	-Geoteknik, grundläggning		X	Inga grundläggningsarbeten.	PC	
6.15	-Grundvattenproblematik					
6.16	-Säkerhet/funktion vid användning					
6.17	-Teknisk lösning					
6.18	Kemtvätt	X		Kemtvätten är i dåligt skick och att byta brunnar i det utrymmet kan skapa onödiga merkostnader.	PC	
7	Upphandling					
7.1	Risker förknippade med upphandling/val av entreprenadform?		X	Upphandling sker i totalentreprenad.	PC	
8	Miljö					
8.1	Risk för förorenad mark?		X		PC	
8.2	Risk för farligt avfall (behov av miljöinventering)?		X		PC	
8.3	Risk för avvikelser från Stockholmsshems miljökrav (BVB)?		X		PC	
9	Arbetsmiljö					
9.1	Risker gällande brister i befintliga fastigheter såsom taksäkerhet etc.?		X	Taksäkerhet kompletteras på tak.	PC	

CHECKLISTA RISKER OMBYGGNAD

Nr	Uppgift	Risk Hög	Risk Låg	Åtgärd	Ansvar	Utfört/datum
9.2	Risker kopplade till samordningsansvarig på gemensam arbetsplats?		X		PC	
9.3	Risk för tredje man?	X		Vid lokalanpassningar med kvarboende.	PC	
9.4	Risk för hotfulla hyresgäster/djur i lägenhet eller lokal?		X		PC	