

INFORMATION INFÖR STAMBYTET - BRF HÄSTHOVEN 2

I höst börjar stambytet!

Nu är det dags att byta stammarna i vår fastighet och företaget som har fått uppdraget heter PW Bad & Bygg AB (nedan kallad "Entreprenören"), de kommer utföra stambytet tillsammans med deras underentreprenörer Xelon Elinstallationer samt Beterma Ventilation. Redan i september kommer ni se dem i vår fastighet när de börjar installera sig i huset. De kommer bland annat att göra iordning personalutrymmen åt sin egen personal och placera ut bodar med provisoriska toaletter och duschar som vi boende kan använda under stambytet. De kommer även bygga upp en liten "utställning" i ett av cykelrummen i port 11 där alla vi boende skall kunna se de material som skall monteras i våra badrum och vad vi kan välja mellan. De kommer att sättas upp under vecka 36. Själva stambytet börjar på Örsvängen 13 med 3-orna, det är de lägenheter som heter 1101, 1201, 1301 och så vidare upp till översta våningen och fortsätter sedan enligt tidplan. I slutet av detta informationsbrev har ni en preliminär tidsplan där ni kan se när er lägenhet skall stambytas.

Vad innebär stambytet?

Stambytet innebär i praktiken att Entreprenören kommer riva våra badrum och en del i väggar/golv/tak i allmänna utrymmen och byta de stående(vertikala) avlopps-, värme och vattenledningarna. De kommer även byta de "liggande" vatten- och avloppsrören i taket på källargångarna och dra om större delen av el-ledningarna från elcentralen upp till våra lägenheter. De kommer sedan bygga upp nya badrum till oss och installera en ny modern elcentral. Även köken omfattas där vatten och avlopp under diskbänken skall bytas och ventilationskanalerna skall saneras och göras om. I köken rivs annars inte mer än nödvändigt och den enda direkt synliga skillnaden blir att ni får en ny blandare(kran) på diskbänken.

Under stambytet kommer generellt både badrum och toaletter vara obrukbara och i köket kommer vatten och avlopp vara avstängt. Vattnet stängs av och avloppet monteras bort för att ersättas. Under denna tid finns det duschar och toaletter i bodar utanför husen för boende att använda. Tappställen och utslagsbackar för vatten kommer att finnas i trapphusen. Det kommer finnas möjlighet att hyra en så kallad "skogstoa" för den som inte kan eller vill nyttja toaletterna i bodarna.

Arbetet sker generellt mellan 07.00-16.00 på vardagarna men tiderna kan ändras. Det kommer vara kraftigt buller och mycket dammigt varför det är svårt att uppehålla sig i lägenheten dagtid. Det är dock fullt möjligt att bo i sin lägenhet övrig tid med reservation för att bad, toa och vatten/avlopp i kök är avstängt.

Mer detaljerad information om allt som rör stambytet kommer på informationsmötet för respektive hus framöver. Det kommer även aviseras av Entreprenören innan stambytet börjar. För boende på Örsvängen 13 är informationsmötet den 4 september kl. 18:00 uppe på kulturcentrum i hallonbergens centrum. Vi har bokat deras konferensrum denna gång för upp till 50 personer.

Övriga hus kommer att få samma informationsmöte ca en månad innan stambytet startar.

Före stambytet

Första kontakten med Entreprenören innan er lägenhet påbörjas är att ni träffar platschefen för Entreprenören och väljer färg på kakel, klinker och eventuella tillval ni vill ha. Detta sker ca 1 vecka innan stambytet börjar i er lägenhet. Samtidigt byts ert lås i ytterdörren till en s.k. "byggcylinder". (Se separat information nedan om detta).

Under stambytet

Det praktiska arbetet med stambytet börjar med att Entreprenören noggrant dokumenterar och fotograferar de utrymmen de skall arbeta i så att de vet hur det ser ut före arbete påbörjas. Detta görs både för att vi ska upptäcka eventuella svårigheter och för att dokumentera eventuella skador som finns från början för att vara säkra på att de inte uppstått under själva stambytet.

Tillfälliga låscylinrar under stambytet

En av de första åtgärderna vi vidtar, när vi påbörjar en etapp är att vi byter ut låscylinrarna mot en s.k. byggcylinder i alla lägenhetsdörrar. Byggcylindrarna sitter kvar under tiden som arbete pågår i fastigheten. Den boende, samt hantverkarna som skall utföra arbeten i lägenheten, har en huvudnyckel till lägenhetsdörren. På detta sätt uppstår aldrig problem med t.ex. glömda nycklar eller låsta överlås, vilket i vanliga fall leder till anmälan om hinder från entreprenörens sida, vilket i sin tur innebär onödiga extrakostnader för beställaren av stambytet.

Täckning av väggar och golv i lägenheter

Nästa viktiga steg i stambytet är att skydda lägenheternas golvytor med ett vattentätt skyddspapper för att undvika skador och smuts på golv, för att på så sätt orsaka så lite besvär som möjligt för de boende. Det är viktigt att golven rengörs före täckningen så att tejen fäster ordentligt. För att undvika spridning av damm bör Ni även tänka på att städa oftare än normalt. Det kommer tillhandahållas plast och tejp för täckning av dörröppningar och möbler, samt särskild plast med dragkedje-dörrar för dörröppningar. Att tänka på är att ej tejpa på tapeter och att eventuell färg kan släppa när man tar bort tejen. De boende kommer själv, efter att stambytet är klart, att behöva göra en grundlig städning av hela lägenheten, utöver den grovstädning som ingår i entreprenörens ansvar att utföra.

Rivning av befintliga installationer

När täckningen är klar börjar rivningsarbetet där man försöker arbeta så snabbt och effektivt som möjligt för att minska längden på detta arbetsmoment som tyvärr innebär mycket oljud, avfall och damm. Med stora slagborrar, sågar och andra verktyg och maskiner slår man sönder väggar och golv för att nå de gamla stammarna. De installationer som skall återmonteras efter stambytet plockas försiktigt bort och sparas, med reservation för att de kan vara limmade och ej demonteras hela. Sedan rivs all golvmatta och kakel, samt eventuell klinker, för att komma åt stammarna. Där det behövs i kök, så demonteras och återställs så mycket som möjligt för att kunna komma åt stammarna samt ventilationskanaler.

Byte av stammar och återuppbyggnad av badrummet

När vi nått de befintliga stammarna i väggarna, så byts dessa ut mot nya och eventuell ny el dras i badrummets väggar. I nästa moment återställs väggarna med byggskivor eller puts och sedan gjuts golven med rätt fall. Därefter läggs det så kallade tätskiktet, dvs isoleringen mot fukt, på badrummets väggar och golv. När tätskiktet torkat, kaklas väggarna och klinkers läggs på golvet. Både väggar och golv fogas. Efter det monteras skåp, toalettstolar, övrigt porslin, blandare, elektrisk utrustning och andra inventarier i badrummet.

Följande saker ingår som standard i din lägenhet;

- *Nytt handfat*
- *Nytt badrumsskåp*
- *Ny toalettstol (golvmonterad)*
- *Ny duschvägg eller badkar (valfritt)*
- *Vitt väggkachel upp till tak*
- *Nytt golvklinker (finns att välja i ett fåtal nyanser)*
- *Ljusgrå fog*
- *Handduksvärmare (el)*
- *Golvvärme i badrum (el)*
- *Ny elcentral*

Provisoriska toaletter, duschar osv under stambytet

Vi ordnar även provisoriska duschar och wc för de boende som väljer att bo kvar i sina lägenheter under stambytet. Provisoriska duschar och wc placeras i bodar utanför port 9 & 15 (det är endast här avloppsbrunnar finns på vår mark, vid 11 och 13 ligger de på vägen). Om Du som boende absolut behöver toalett i lägenheten under stambytet så kan Du hyra en s.k. skogstoa. Skogstoa är en mobil och miljövänlig torrtoalett som används vid t.ex. byggprojekt.

Byggstädning efter avslutad etapp

Innan vi avlämnar lägenheten till den boende när etappen är avslutad, görs en byggstädning i de utrymmen där det huvudsakliga arbetet har pågått. Notera att byggstädning innebär att man städar bort det grövsta, medan finstädning eller städning av övriga utrymmen i lägenheten, ligger på den boendes ansvar.

Att tänka på före stambytet

- Att i god tid före det att arbeten påbörjas i Din lägenhet, flytta undan sådant som är känsligt eller riskerar att skadas i det område där arbetet med stambytet och badrumsrenoveringen skall ske.
- Flytta även undan sådant som är skrymmande och i vägen för hantverkarna från lägenhetsdörren och fram till de områden där arbetet med stambytet skall utföras.
- Töm t.ex. hallen fram till kök och badrummet och flytta in möbler och annat från hallen till ett angränsande rum som inte kommer beröras av stambytet.
- Tänk på att entreprenören kan komma att behöva komma in i även källar- och vindsförråd för att komma åt rör och stammar som skall bytas ut, varpå det gäller att planera väl för var man förvarar sina värdefulla tillhörigheter.

- Om entreprenören måste tömma cykelförråd eller andra utrymmen i fastigheten för att utföra arbeten, se till att ha tagit hand om Dina tillhörigheter i enlighet med informationen från entreprenören i god tid före sista datum, för att arbetet skall kunna utföras utan försening.
- Om man vill spara och återmontera något som man har i sitt befintliga badrum se till att noggrant märka upp detta före det att rivningen av badrummet påbörjas. Sätt t.ex. en stor bit tejp på det som skall sparas och skriv med tydlig text "SPARAS" så vet hantverkarna att dessa saker skall sparas.
- För att hindra spridning av damm till övriga delar av lägenheten, se till att alltid stänga dörrar och damm-slussar till de områden där arbete pågår under stambytet.
- Att planera hur man vill ha det i sitt badrum, så att man före byggstart kan lämna tillvalslistan till bygglidaren, och gå igenom hur man vill ha det.

Tillfälliga avstängningar

Var mycket uppmärksam på de aviseringslappar som sätts upp i fastigheten där det framgår datum och tider för tillfälliga avstängningar av vatten, avlopp, el, värme, ev. hiss, ventilation etc. Dessa informationsblad sätts ofta upp i porten och i hissen där många av fastighetens boende passerar.

Avstängning av vattnet

Huvudregeln är att vatten och avlopp i lägenheten alltid skall betraktas som helt avstängt under hela tiden som arbete pågår i den etapp av stambytet som Din lägenhet ingår i. Du kan därför inte räkna med eller kräva att ha vatten i varken kök, badrum, wc eller andra utrymmen under stambytet. Entreprenören försöker dock planera och arbeta så att köket är funktionsdugligt så snart möjligt. Om vattnet skall stängas av endast tillfälligt, håll upp vatten i t.ex. hinkar, flaskor eller kastruller i god tid innan aviserad avstängning så att man har vatten för t.ex. matlagning.

OBS!

Det är absolut förbjudet att använda avloppen i din lägenhet under pågående stambyte och det gäller för kök, badrum, WC och övriga utrymmen. Detta innefattar alla typer av avlopp: toalett, dusch, handfat, tvättmaskinsavlopp, diskmaskinsavlopp etc.

Om man trots förbudet använder avlopp i lägenheten och det uppstår skador på människor eller egendom, så kan den boende få ersätta detta ekonomiskt. Kontrollera därför noggrant med entreprenören när man får, och inte får, använda lägenhetens avlopp, för att undvika onödiga skador och ekonomiska ersättningskrav.

Extra tillval och ombyggnation

Tillval

För bostadsrättsinnehavarna finns möjlighet att göra vissa tillval som presenteras av Entreprenören. Även områdning av lägenhetens elledningar finns som tillval. Utöver detta får bostadsrättsinnehavare ändra och lägga till efter egen smak men då även bekosta det själv. Här finns möjlighet till planändring inne i badrum och kök efter godkännande av styrelsen och entreprenören. Vid ombyggnation eller egen planering av ytorna är det mycket viktigt att boende är tydliga med hur de vill ha det vid beställningen till Entreprenören. Föreningen eller projektledningen tar inte ansvar för felaktigheter i utförande pga. bristande kommunikation mellan boende och entreprenör. För hyresgäster finns ett begränsat standardurval att välja mellan. Egna ombyggnationer är inte tillåtna i hyreslägenheterna.

Kontakt

Frågor angående stambytet skall i första hand alltid tas med Entreprenörens platschef som finns i huset 07.00-16.00 de dagar som arbetet pågår. I de fall era frågor inte kan besvaras eller lösas av platschef kan Entreprenadchef eller föreningens projektledare kontaktas. Föreningens styrelse skall INTE kontaktas gällande praktiska frågor runt stambytet.

Platschef PW Bad & Bygg:	Danious Jurkevicius	Tfn: Meddelas senare.
Entreprenadchef:	Peter West	Tfn: Meddelas senare.
Projektledare:	Peter Hladisch (Restate)	Tfn: 08-400 294 08
Ass. Projektledare:	William Palmér (Restate)	Tfn: 08-400 294 07
E-post Projektledning:	stambytehasthoven2@restate.se	

Tidsplan

Nedan ser ni en preliminär tidsplan för stambytet. Målsättningen är naturligtvis att den skall hålla hela projekttiden men ändringar kan ske, och i sådana fall kommer det meddelas. Den exakta tidsplanen för stambytet kommer att läggas ut på hemsidan och även sättas upp i entréerna. Det blir uppehåll i arbetet över jul/nyår. Viktigt att veta är att entreprenören har 5 arbetsdagar efter besiktningen på sig att rätta till eventuella anmärkningar. Det betyder att kortare arbeten kan ske i er lägenhet ca 1 vecka efter besiktning. Vid det laget kan ni dock använda både kök och badrum fullt ut.

Stambytet startar den 2 oktober 2017 i port 13 med lägenheterna med nummer 1x01 (3-orna, 1101, 1201, 1301, 1401 osv). Därefter kommer lägenheterna med 1x02 (2,5-orna) att påbörjas efter nyår och efter 3 veckor 1x03 (4-orna) och sedan efter ytterligare 3 veckor så påbörjas 1x04 (2-orna). Exakt tidsplan kommer att presenteras när väl stambytet är igång.

Låsbyte i port 13 sker 25/9 2017. Byte av elcentral påbörjas ca 2-3 veckor innan stambytet i respektive port.

PORT 13	OKTOBER 2017 – VÅR 2018
PORT 15	SENVINTER 2018 – SOMMAR 2018
PORT 11	HÖST 2018 – VINTER 2018
PORT 9	VINTER 2019 – VÅR 2019

Tidsplanen är preliminär och kan komma att ändras.

Med vänlig hälsning,
Styrelsen Brf Hästhoven 2