

Stambyte BRF Fågelsången

Den här informationen markerar startskottet för stambytet hos BRF Fågelsången. För vissa kommer projektet att passera din lägenhet först om något år eller två, för andra har redan projektet startat med trapphusmöten, tillvalsmöten etc.

Projektet kommer bli krävande på många sätt, men kommer även medföra att BRF Fågelsången får helt nya stammar för vatten och avlopp både till spillvatten och regnvatten samt nya badrum i hela föreningen.

Allmänt

Vad är det som har gjorts?

För två år sedan träffade föreningens styrelse Fastighetsägarna Service och önskade hjälp att driva projektet stambyte. Efter det har följande arbete utförts:

Besiktning
Informationsmöte
Föreningsstämma (per post)
Inventering
Upphandling

Senaste veckorna har förberedelsen för arbetet startat med att bland annat iordningsställa tillfälliga toaletter i garaget, renovera vuxenskolans före detta lokal Kvarnplan 11 under förskolan så att du som boende ska få det lugnt dagtid och inte behöver vistas i bullret under renoveringen. I utrymmena på Kvarnplan 11 försöker Fågelsången skapa en oas där man läsa tryckta alster samt få kontakt med internet.

Vilka utför arbetet?

Fastighetsägarna Service hjälper föreningen genom att agera projektledare. Det är Jonathan Hall som genomförde alla informationsmöten, syns på filmerna vid hemsidan och springer runt i husen till och från som har den rollen.

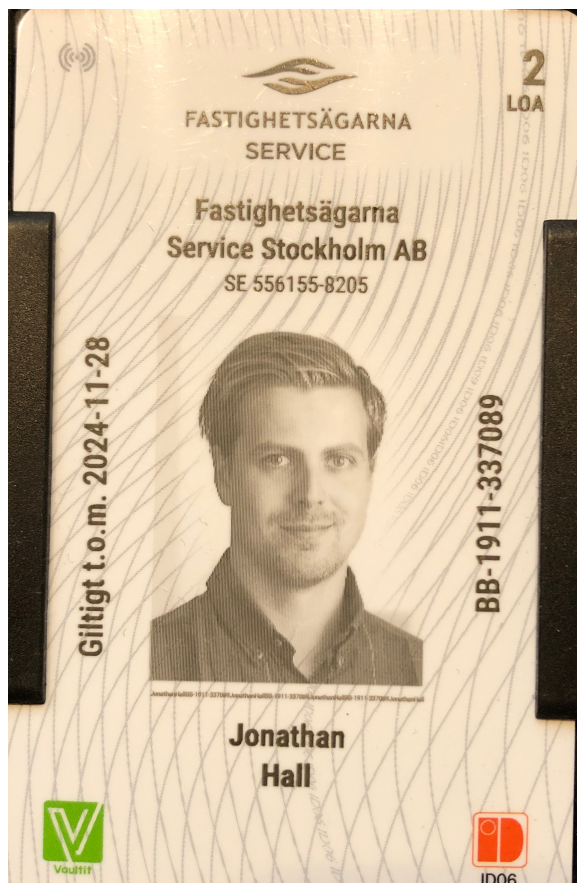
KvalitetsBygg är de som ska genomföra arbetet och är totalentreprenör. De representeras på plats genom Platschefen Ulf Kaiser och arbetsledare Conny Frodig. Tillsammans med flera utvalda underentreprenörer ska de driva projektet och kommer när projektet är att ha slut renoverat samtliga lägenheter i föreningen.

KvalitetsBygg har genom åren specialiserat sig genom Ulf och Conny på att driva renoveringsprojekt i flerbostadsfastigheter. Vi bedömer att de ger ett mycket gott, samlat och stabilt intryck för hela projektet. Efter några månaders föreberejder är de uppe på banan och laddade för att köra igång.

För projektet kommer även Installationskompaniet finnas på plats mycket och sköter allt elarbete. De kommer att hantera de aviseringar som gäller avstängningar för el och kommer att arbeta på olika fronter i huset samtidigt. Du som boende behöver hålla dig uppmärksam på information och aviseringar för de delarna.

För rör-arbeten kommer Skandinavisk VVS-Teknik utföra arbetet. De kommer att synas på plats och kommer att hantera alla avstängningar på vatten.

Till det kommer även flertalet andra entreprenörer att finnas på plats. Dessa kommer alltid att bära ID06-bricka:

**Adress**

Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871,
112 98 Stockholm

Besöksadress

Alströmergatan 14

Telefon/Kontakt

08-617 75 00
www.fastighetsagarna.se

Organisationsnummer

556155-8205

Badrum

Hur vet jag vad som ingår i mitt badrum?

Det finns nu möjlighet att besöka Kvarnplan 11 där uppehållsrummet och etableringen för KvalitetsBygg är. Strax innanför dörren finns ett Showroom där hela grundutbudet är monterad. Där finns även flertalet tillval att kunna titta på, som t.ex. vägghängd toalett eller förhöjd toalett samt andra val kring handfat, handfat med draglådor (komod) broschyrer med lika kulörer och liknande.

Kök

Hur vet jag vad som ingår i mitt kök?

Det finns nu möjlighet att se den kranen som ingår i standard för köket. Även det finns att undersöka närmre vid Kvarnplan 11.

Showroom och tillval

Hur kommer jag åt showroom och titta på det uppbyggda badrummet?

Med anledningen av pandemin kommer vi att begränsa besöken till Showroom och titta på badrummet som ingår i standard. Efter trapphusmötet kommer ni därför att få tillträde att titta på standard och tillval.

Kvarboende

Kommer det gå att bo kvar?

Beroende på hur känslig ni är för buller och damm kommer det att bli störande. Det går att bo kvar och är upp till var och en att bestämma hur eventuellt alternativt boende kan se ut. Vid trapphusmöten informerar Ulf - Platschef och Jonathan- Projektledare hur din lägenhet kommer att påverkas. Du får då en mer detaljerad information.

Vi är en familj med barn, går det att bo i lägenheten?

Ja, däremot kommer hela processen bli varierande i påfrestning beroende på hur många stammar varje lägenhet har. Generellt kommer vardagsrum och sovrum inte beröras. I kök fungerar alla funktioner utom avlopp samt varmt och kallt vatten. Elarbetet kommer medföra vissa avstängningar dagtid men kommer inte beröra dig på kvällar i lägenheten.

Hur löser entreprenören tillträde?

Den brickan som heter ID06 är Entreprenörens nyckel. När arbetet startar kommer de att montera en dosa som gör att de kan komma in i lägenheten. På så sätt får vi ett säkert sätt att komma in i lägenheterna. KvalitetsBygg kommer att informera närmare vid förbesiktningen.

Uppehållsrum

Föreningen har iordningsställt ett uppehållsrum där du som boende kan vara under dagen. Det är i samma lokal som showroom och KvalitetsBygg har sin etablering. I uppehållsrummet finns möjligheten att titta på tv, dricka en kaffe, läsa tidningen eller andra lugna aktiviteter. Om du önskar sitta att jobba i uppehållsrummet går det bra, men andra kommer även vistas där.

In och utpassering

Till kvarnplan 11 kommer du att in och utpasser med din bricka.

Till garaget kommer din tagg att fungera för att komma in provisoriska toaletter duschar etc.

Toalett och dusch under tiden?

Det finns för de första etapperna dusch och toalett nere i garaget. KvalitetsBygg har där byggt upp mindre bås med toaletter och duschar. Allt arbete är förberett och klart för att kunna användas nu när stambytet startar.

De som bor i bla Kvarnplan 1 kommer information kring toalett och dusch när det närmar sig. De tillfälliga toaletterna kommer då att vara på en annan plats.

Tvättstuga

Tvättstuga i respektive berört hus blir avstängt under hela husets byggtiden för det huset, boende i respektive trapphus hänvisas till närmaste tvättstuga som är öppen.

Genomförande

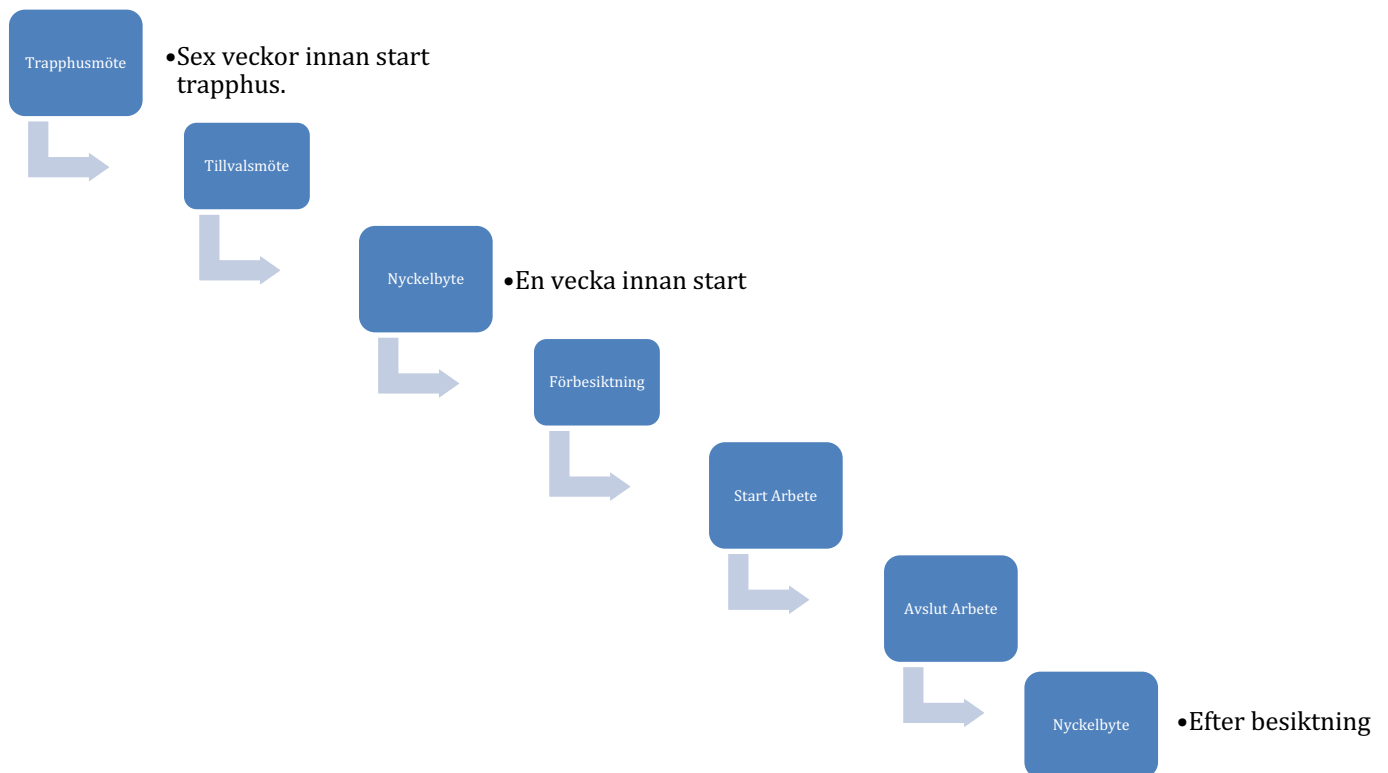
När kommer arbetet att ske i min lägenhet?

Tidplanerna för projektet kommer att finnas på hemsidan för stambytet:

www.fagelsangenstambyte.se

Alla huskroppar finns ännu inte där, men kommer att publiceras så snart det är klart.

Hur ser processen ut?



Tiderna ovan kommer efter arbetet att hanteras av KvalitetsBygg.

Vilka arbetstider gäller?

Arbetstid är mellan 07.00-16.00, arbetstiderna kan dock komma att avvika. Det kommer bland annat att bli aktuellt med helgarbete för elen i källare. Bullrande arbete är planerat att utföras från kl 08.00-16.00. Visst buller kommer att ske löpande så som borring i väggar och kommer att förekomma oregelbundet.

Vad är ett trapphusmöte?

Inför varje ny etapp/trapphus som startas kommer vi genomföra trapphusmöten där information kring genomförandet i trapphuset planeras. På trapphusmötet kommer representanter från Fastighetsägarna Service och KvalitetsBygg att finnas på plats för att förklara omfattningen av arbetet. Det är viktigt att närvara på sitt trapphusmöte för att vi ska kunna informera om viktiga delar i projektet men även för att det markerar starten på stambytet.

Ett bra stambyte startar med bra planering – och bra planering startar med ett bra trapphusmöte.

Adress

Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871,
112 98 Stockholm

Besöksadress

Alströmergatan 14

Telefon/Kontakt

08-617 75 00
www.fastighetsagarna.se

Organisationsnummer

556155-8205

Äldre information (bra att återupprepa)

Rivning

Hur mycket kommer det att låta under arbetet?

När bilningsmaskinen används (slår sönder kring avloppsstammen och avloppet) innebär det att stomljuden medför buller i hela huset och det kommer det att röra sig i bjälklagen. Det ljudet kommer höras i hela huset oavsett vart du befinner dig. Huset är byggt i betong och ljudet kommer att transportera sig långt.

Går det att jobba/vara hemma under rivningen i huset?

Det beror på hur känslig man i sitt arbete är för störande ljud. Ifall du är i behov av helt tyst kommer det vara väldigt tufft och krävande. Om du i ditt arbete vanligtvis sitter med hörlurar eller liknande kan det vara genomförbart.

Vad är bullrande arbete?

Bullrande arbete är när stammen bilas bort från betongen, det är även när borrar av väggar, viss sågning och liknande sker. Det mesta av bullrande arbetet kommer att ske direkt när varje etapp börjar.

Vad är störande arbete?

Det kommer att ske hela tiden under projektet. Ljud som sker stötvis som t.ex. hamrande, viss sågning, borrar, bärande, flytt. Störande arbete kan komma att ske under hela byggtiden.

Trapphus - Hiss

Kommer trapphuset att bli avstängt?

Trapphuset kommer att skyddas och användas för in- och utlastning av material. Hissen kommer användas när arbetet pågår i trapphuset. Allting kommer täckas in och skyddas under arbetet.

Kommer trapphuset städas?

Det kommer utföras en grovstädning av trapphusen för att få bort utrivet material varje dag. Städning under och efter varje vecka kommer att ske som vanligt.

Adress

Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871,
112 98 Stockholm

Besöksadress

Alströmergatan 14

Telefon/Kontakt

08-617 75 00
www.fastighetsagarna.se

Organisationsnummer

556155-8205

Hur skyddas hissen?

KvalitetsBygg kommer att täcka in hela hissen och skydda den. Den kommer att fungera precis som vanligt. Det är dock för er som boende viktigt att samarbeta med alla hantverkare under genomförandet, detta för att det ska bli smidigt tillsammans.

Hur mycket ska jag förbereda?

Det är viktigt att innan arbetet startar måste samtliga saker i lägenheten plockas bort som kan vara i vägen för arbetet. Eventuella hyllor, lådor, möbler eller liknande som kan vara i vägen för stammarna behöver plockas bort för att hantverkaren ska kunna komma fram på ett smidigt sätt. Använd principen:

"Plocka hellre bort en sak för mycket"

Entreprenören kommer att täcka in de delar i lägenhet där de arbetar. Golvet skyddas och berörda arbetsytor kommer att plastas in. Det kommer finnas tillgång till plast för att själv täcka in t.ex. väggar eller skydda fast möblemanng som garderober. Generellt gäller följande (dock med viss avvikelse beroende på lägenhet):

Om det i lägenheten finns dörrar som är demonterade eller ofta står öppna, se till att dessa står stängda. För att komplettera med bättre damttätning kan ett lakan eller annat tyg hängas över för att täta springor. Tyget kan sen efter färdigställandet enkelt tvättas.

Dammet kommer ändå att spridas i lägenheten. Det är oundvikligt. Entreprenören kommer att städa de delar där de har jobbat. För att spridningen ska bli så liten som möjligt är det viktigt att alla inblandade samarbetar. Ifall det finns lösa inventarier (krukor, porslin, elektronik, tavlor etc) som är känsligt, är det bra att plocka bort dessa.

Under arbetets gång kommer entreprenören behöva jobba i din lägenhet, samtidigt fortgår alla vanliga funktioner, bland annat postlämning. För att förenkla till alla inblandade är det bra om ni märker upp vart ni önskar att posten ska placeras. En skokartong på hatthyllan brukar vara en bra lösning.

Vatten & Avlopp kommer att bli avstängt. Det finns då vatten i trapphuset att tillgå och en utslagsvask att använda sig av.