

Stambyte BRF Uven Större 21

Allmänt

Vad är det som har gjorts?

Styrelsen har under en tid diskuterat vilka åtgärder som krävs och har därför tagit ett inriktningsbeslut om att ett stambyte bör ske. Detta beslut har diskuterats tillsammans med representanter från Fastighetsägarna Service och Fastighetsskötseln.

Genomgången har visat på att det finns flera problem som behöver åtgärdas. Föreningen saknar idag bland annat Varmvattencirulation som säkerställer att temperaturerna på vattnet hålls på rätt nivåer. Det handlar inte enbart om brister i avloppsrör och -vattenstammar utan även utförande på badrum och tätskikt samt förhållandevis kort kvarvarande livslängd på vattenledningar.

Vad är det som kommit fram?

Behovet av att se över stammarna i allmänhet är stort. Badrum och ytskikt i dessa har även ett stort behov av reovering i samband med arbetet. Merparten av fastigheterna i området med liknande standard har genomfört stamreoveringen. Tiveds fastighetsskötsel och har även pekat på att det är dags för ett stambyte av huset. Vissa delar har redan som en förebyggande åtgärd reoverats. Enligt underhållsplanen har stammarna nått sin tekniska livslängd.

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

Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som vidtas skall leda till att risken för vattenskador minimeras för lång tid och att badrummen fortsättningsvis uppfyller gällande branschregler gällande "Säker Vatten" (SVI) och tätskikt (BBV och GVK).

Viktigt är att åstadkomma en långsiktig hållbar lösning för BRF Uven Större 21, som också bidrar till en framtida värdeökning, såväl för våra lägenheter som fastigheten.

Det är också viktigt att arbetet genomförs så att den enskilde bostadsrättshavaren så långt som möjligt kan påverka standard och utförande i sitt eget badrum genom individuella tillval.

Arbetet kommer självfallet att medföra störningar - men kommer genomföras med ingångsvärdet att ingrepp i lägenheterna begränsas och att arbetet utförs så att det ger minsta möjliga störningar under byggtiden.

Vad är det som ska göras?

Föreningen ska byta samtliga stående avloppsstammar och vattenledningar som betjänar lägenheterna. Arbetet med att byta stammarna medför att alla kök, wc och badrum ska få nya stammar. Projektet syftar till att föreningen ska få ett helt nytt avloppssystem och byta ut de gjutjärnsstammar som är tekniskt uttjänat. Även vattenstammar med risk för läckage efter lång tids bruk byts ut. I samband med renoveringen av stammar kommer även badrum samt dess avloppsrör att bytas ut.

Vilka utför arbetet?

Fastighetsägarna Service agerar projektledare och hjälper till med juridiska frågor genom Anderas Jelleryd, Jonathan Hall. Tived fastighetsskötsel med Göran hjälper till med inventering och sin kompetens om tidigare utfört arbete.

Badrum

Varför måste badrummet renoveras, är det inte stammarna som är dåliga?

I samband med att stammarna ska renoveras är behovet av att renovera badrummet nödvändigt. Stämmor är inbyggda bakom väggar. När ytskikten i badrummet rivs ska ett nytt byggas upp. För att uppnå alla de regler och krav som gäller avseende badrummet idag behöver samtliga renoveras.

Jag har ett nyligen renoverat badrum?

I de fall det finns nyligen renoverade badrum kommer principen vara att även renovera dessa. Föreningen behöver komma åt stammarna för att uppgradera för samtliga medlemmar och därigenom spräcka tätskiktet vilket medför att garantier, försäkringar etc. faller.

Vad gör ni med min tvättmaskin?

Möjligheten att ha tvättmaskin i sin lägenhet kommer att återställas. Tvättmaskiner kommer att demonteras och återmonteras såvida de inte är av modell att entreprenören inte kan ta ansvar för. Vid önskemål om återmontering av tvättmaskin görs en lämplighetsbedömning där kvalitet och utförande samt ålder vägs samman innan inkopplingen.

Kök

Kan jag använda köket under projektet?

I köket skall avloppet bytas, däremot blir köket kvar. Köket kommer kunna användas, däremot kommer vatten och avlopp vara avstängt under stambytetts gång.

Kan jag använda köket för att micra min mat, plocka ut bestick och liknande?

Det kommer att fungera under hela entreprenaden. Du har fri tillgång till köket, däremot kommer inte avlopp och vatten fungera i början. Det kopplas på så snabbt som möjligt.

Mitt kök är nyrenoverat, vad gäller då?

Köksavloppet kommer att bytas för den stående avloppstammen. Avloppet intill köket kommer även att bytas samt tillhörande vattenrör. De delar i köket som behöver demonteras och återmonteras kommer att informeras av entreprenören – det går allt som oftast att lösa på ett smidigt sätt.

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 tegel, trä och betong vilket medför att 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 borring 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 entreprenaden. Ljud som sker stötvis som t.ex. hamrande, viss sågning, borring, bärande, flytt. Störande arbete kan komma att ske under hela entreprenaden.

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.

Kommer det att bli väldigt smutsigt?

Allt arbete hemma i och runt omkring lägenheter är in och utlastning av material en kritisk punkt. Det kommer bli smutsigt med damm och annat byggavfall. Det kommer däremot åläggas entreprenören att hålla rent efter sig.

Hur skyddas hissen?

Entreprenören 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 entreprenören under genomförandet, detta för att det ska bli smidigt tillsammans.

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

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.

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.

Är köks- resp wc-stammar genomgående skilda, eller är de gemensamma ibland?

Det varierar hur dessa är dragna. Ibland går de gemensamt, ibland separat. Oftast och mest vanligt förekommande är att de går gemensamt. Oavsett om de går separat eller gemensamt kommer alla enheter i lägenheten att bli avstängda.

Toalett och dusch under tiden?

Arbeten inom lägenheterna bedöms till cirka 10 veckor. Under den tiden kommer det att finnas vatten i trapphuset och provisoriska duschar och toaletter på gården eller i källare. Arbetstiden är ännu inte helt bestämd.

Så här blir det i din lägenhet

Det finns en grundstandard som är föreslagen att omfattas av styrelsens och föreningsstämmans beslut. Kostnaderna för grundstandarden ingår i totalkostnaden för hela projektet. Varje medlem har möjlighet att anpassa utförandet till sina önskemål via så kallade fria val och även via tillval (om de är tekniskt möjliga och enligt gällande branschregler). Inom grundstandarden kommer det vidare att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning.

Mot extrakostnad ska det finnas möjlighet till tillval för den bostadsrättsinnehavare som önskar ändra eller komplettera grundstandarden. Bostadsrättsinnehavaren köper tillvalen direkt av entreprenören, till priser som fastställs i tillvalslistor eller som offereras. Priser på de vanligaste tillvalen kommer att tas in i samband med upphandling. Vid byte finns en möjlighet att välja från en framförhandlad tillvalslista.

Frånval kan ske om medlem önskar enklare utförande eller vill återanvända nuvarande utrustning och inredning som håller godtagbar standard såsom badkar, duschväggar, badrumsskåp mm. Vid önskemål om återmontering av blandare och porslin görs en lämplighetsbedömning där kvalitet och utförande samt ålder vägs in.

Gemensamt för alla badrum

Samtliga badrum renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. De nya stammarna placeras i det nya stamschaktet. Golvet anpassas i mesta möjliga mån för att reducera höjdskillnad mellan hall och våtrum.

Ett nytt badrum byggs upp från grunden med nya rör för tappvatten och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. Alla åtgärder följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande i badrummet.

Den återställning som redovisas och som föreningen bekostar gäller badrum i ursprunglig storlek. Merkostnad för att återställa tät- och ytskikt i utbyggda badrum står bostadsrättshavaren för, (merkostnaden för att återställa den utbyggda delen).

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

Genomförande

Vad gäller under arbetstiden?

Stambytet kommer att genomföras enligt "bokvar-principen" för boende. Stambyte är en sedvanlig underhållsåtgärd som föreningen har rätt att vidta, även om det innebär vissa olägenheter för er boende. Det innebär också att ni kommer att behöva göra vissa anpassningar av vardagen hemma under den aktuella tidsperiod som stambytet genomförs i den trappuppgång där ni bor.

Vilka arbetstider gäller?

Arbetstid är mellan 07.00-16.00, arbetstiderna kan dock komma att avvika. Bullrande arbete är planerat att utföras från kl 08.00-16.00.

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 entreprenören att finnas på plats för att förklara omfattningen av arbetet, vad du som boende behöver tänka på, hur arbetet går till, samt andra vanligt förekommande frågor.

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 möblemang 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 damtätning 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.

Standardbadrum och standard wc standard

Material som ingår i Badrum/Dusch

Kakel	20x40 cm, matt eller blank
Klinker	10x10 cm, 4 valbara standardkulörer
Alt	Plastmatta i 4 standardkulörer
Wc Stol	Typ standard golvmonterad
Tvättställ	Öppet handfat 40 eller 60
Badrumsskåp	Spegel ovan handfat
Blandare tvättställ	FMM engreppsblandare el likv.
Duschblandare	FMM termostatblandare med duschmick
Duschväggar	Duschdraperi på skena
Alt	Badkar
Handdukstork	2st handdukskrokar (ej handdukstork)
Takbelysning	standardplafond i tak eller ovan spegel
Beslagning	2x2st krokar + pappershållare

Material som ingår i separat wc

Kakel	15x15 cm vit ovan handfat, övriga väggar och tak målas vitt
Klinker	10x10 med klinkersockel, 4 valbara standardkulörer
Wc Stol	Typ standard golvmonterad
Tvättställ	Typ öppet handfat 60
Badrumsskåp	Spegel ovan handfat
Blandare	tvättställ FMM engreppsblandare el likv.
Belysning	Takmonterad standardplafond

Material som ingår i Kök

Kökskran	Typ FMM med diskmaskinsavstängning
----------	------------------------------------