

Utskick inför kommande informationsmöte till medlemmarna inom Brf:

Måsen

Vi väljer att delge er denna information redan nu, en separat inbjudan till mötet kommer att delges närmare start för just ert hus.

Utskickets innehåll:

1. Historik/ bakgrund
2. Organisation
3. Kommunikation
4. Vad händer under fasadrenoveringen
5. Etapper/ tidplan
6. Arbetstider
7. Säkerhet
8. Störningar
9. Vanliga frågor och svar



1. Historik/ bakgrund

Som ni säkert redan vet har en utredning på fasaden utförts på era hus. Resultatet från utredningen har mynnat ut i en åtgärdsplan framtagen av JM och presenterad för föreningens styrelse.

Då husen byggdes användes ett fasadsystem som branschen då ansåg tillförlitligt och följde normen för hur man då byggde.

Undersökningar gjorda av SP (Sveriges tekniska forskningsinstitut) på uppdrag av föreningen har påvisat att vissa detaljlösningar inte har full funktionalitet vilket har inneburit vattengenomträngning genom otätheter. JM AB har med stöd av detta fattat beslutet att fasaden skall plockas ner i sin helhet och göras om enligt dagens normer.

Idag består fasadens yttre skikt (sett utifrån) av 10 mm puts, 50mm putsbärare (mineralull) och mot stommen en papp-klädd utegipsskiva.

Detta byts vid åtgärderna ut mot en 20mm puts, 50mm alternativt 40mm putsbärare och mot stommen en väderbeständig glasfiberarmerad skiva av typ Glasroc.

Alla skarvar mellan Glasroc-skivor förseglas för extra skydd likväl som anslutningar mellan Glasroc-skiva och andra material.

Förseglingen förhindrar fuktinträngning i stommen, det vill säga det som är innanför den väderbeständiga skivan, och ger ett andra skydd efter det tjockare puts-skiktet som även det hanterar fukt/ vatten genom att absorbera och torka ut detsamma. Detta puts-system motsvarar dagens standard.

JM avser att under tiden för fasadåtgärderna utföra regelbundna kontroller av kvalitetskritiska moment.

Alla dessa kontroller dokumenteras och lämnas sedan över till er styrelse. Er styrelse kommer ha full insyn i allt som vi gör under hela produktionen.

JM har som mål att påbörja renoveringen under mars månad år 2018.

2. Organisation

Projektledare:	Tony Fjällström	JM AB
Byggledare:	Karime Malmros	KM Byggkonsult
Kvalitetssamordnare:	Per Jernberg	JM AB
Platsansvarig:	Thomas Kalijärvi	MFT Entreprenad



All personal skall ID-brickor av typen "ID06". När ni blir aviserade framgår det med bild vem som kommer hem till er. Ni kan, om ni önskar, be att få se deras ID bricka.

3. Kommunikation

Kommunikation sker företrädesvis mellan JM AB och bostadsrättsföreningens styrelse.

Allmänna frågor om pågående eller kommande aktiviteter hänvisas till styrelsen. Detta gäller även fel eller problem som inte direkt kan kopplas till fasadåtgärderna.

Allmän information gällande fasadåtgärden anslås i trapphusen veckovis.

Om information berör en enskild lägenhet aviseras detta genom brevinkast.

Viktigt att vi har en uppdaterad kontaktlista gällande medlemmar samt annan kontaktperson om medlem är bortrest.

Vid akuta ärenden (till exempel inläckage av vatten eller strömavbrott orsakat av åtgärd med fasad) - kontakta JM's platsledning.

4. Vad händer under fasadrenoveringen

En försyn av samtliga lägenheter utförs i anslutning till att arbetet skall påbörjas vid respektive hus.

Vid försynen utförs/ kontrolleras bland annat följande:

- Status på samtliga ytterväggar, det vill säga om sprickor eller andra skador finns.
- Fönsterglas synas efter eventuella repor.
- Balkongens ytskikt samt skicket på balkonräcken.
- Funktion på markiser, inglasningar.
- Eventuellt medföljer en elektriker som kopplar ur kraft till el-styrda markiser, strömuttag, armaturer etcetera.

Försynen utförs utav JM AB och dokumenteras skriftligen och i bild.

Inom kort kommer ni att få en avisering om när försynen av er lägenhet sker.

En representant från styrelsen kommer att vara med under hela synen.

Utvändigt så kommer fasadåtgärdens inledande åtgärd att vara förberedande arbeten för byggnadsställning.

Detta kommer att ske genom att buskar och dylikt tas bort från området närmast fasaden och cirka 3 meter ut. Anslutande träd skyddas i möjligaste mån.

Därefter sker en avgränsning av arbetsområdet med hjälp av byggstaket.

Sockeln på er fasad kommer att friläggas med hjälp av en sugbil.



En byggnadsställning monteras upp runt hela huset. Ställningen täcks med ett finmaskigt nät alternativt plast beroende på årstid. Så snart ställningen börjar att byggas kommer ni inte längre kunna vistas på balkongen eller uteplatsen då detta område nu blir en arbetsplats. Endast vid en nödsituation är fönster godkända att öppna.

Vid montering av ställning borrar det en hel del i väggarna vilket kan komma att uppfattas som störande.

Fönster och balkongdörrar täcks med vit plast som skydd mot skador under arbetet. Plasten fungerar även som insynsskydd och som en markering för var vårt arbetsområde börjar. För er som bor i lägenheten blir följden även att ni inte ser ut genom era fönster under pågående arbete. Ni kommer heller inte ha möjlighet till att använda era fönster för vädring.

Fasaden med puts, yttre isoleringsskikt och utegipsskiva rivs ner helt och kastas. Putsen sågas ner och detta är det moment som skapar mest oväsen.

Balkongernas räcken, markiser, inglasningar, armaturer och dylikt demonteras helt eller delvis och förvaras i mån av plats täckta och skyddade på er balkong.

Golvet på balkongerna kommer att skyddstäckas för att förhindra skador på ytskikt/ beklädnad.

Dessa arbeten kommer att påverka er vardag genom en del buller och oväsen men det är viktigt att tänka på att rivningsarbetet pågår under en begränsad tid. Vi ber er därför att ha lite extra tålamod under dessa moment.

Efter att fasaden, in till stommen är riven så kommer all isolering i att kontrolleras. Vid skada på isolering kommer denna att bytas ut. I samband med att stom-isoleringen kontrolleras så kontrolleras även den invändiga diffusionsspärren (en plastfolie) och eventuella otätheter förseglas.

Den yttre gipsskivan ersätts till en glasfiberförstärkt skiva (Glasroc) som är okänslig för fukt.

Alla skivskarvar, genomföringar och anslutningar mot fönster, dörrar samt andra konstruktioner så som betong förseglas mot fukt.

Därefter återställs hela fasaden med ny putsbärare/ fasadisolering.

De flesta plåtdetaljer ersätts med nytt, till exempel fönsterbleck. Vissa detaljer som till exempel stuprör kan eventuellt komma att återanvändas.

Ett nytt puts-skikt som är 20 mm istället för 10 mm appliceras på fasaden.



Innan ställningen börjar att byggas så önskar vi att era balkonger och uteplatser töms helt på mattor, trallrutor, möbler, krukor och andra detaljer. Vi önskar även att ni plockar bort tavlor och andra ömtåliga eller värdefulla föremål som är placerade på eller emot ytterväggarna samt även på fönsterbrädorna. Blomkrukor kan stå kvar. Har ni vitrinskåp räcker det att flytta ut det några cm från väggen. Har ni svårt att själva utföra detta, kan vi vara behjälpliga med det.

Mer precis information om när detta blir aktuellt kommer innan arbetet påbörjas.

Vid skador på egendom i lägenhet orsakade av våra arbeten gäller regeln att eget försäkringsbolag kontaktas och JM står för självrisk. Spara kvitton!

5. Tidplan/ Etapper

Brf Måsen Kristoffer Huldtsväg 14 Preliminär start i **mars år 2018**.

Brf Måsen Kristoffer Huldtsväg 12 Preliminär start i **september år 2018**.

Brf Måsen Kristoffer Huldtsväg 10 Preliminär start i **september år 2018**.

Vid denna typ av arbeten är det svårt att göra en exakt tidsplan av olika orsaker som till exempel osäker skadebild, nya lösningar som måste förankras, väder och andra oförutsedda händelser.

Mer exakta tider kommer att delges löpande i trapphus och via er styrelse.

6. Arbetstider

Våra arbetstider är vardagar kl. 07.00 - 17.00.

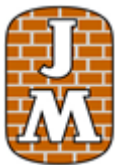
Arbete utanför ordinarie arbetstid förankras med er styrelse och information anslås i trapphusen.

Information vid akut och oplanerad övertid delges i möjligaste mån.

7. Säkerhet

Säkerhet är en av de absolut viktigaste delarna i projektet. Vi arbetar efter en nollvision att inga olyckor får ske varken för er eller för vår personal. Det är av yttersta vikt att ni följer de anvisningar och skyltar som sätts upp.

Det är även viktigt för er som har egna barn eller barnbarn att ni har dem under uppsikt och pratar med dem om vad som kan hända. Det ligger på ert ansvar att upplysa era barn, barnbarn eller gäster som besöker er lägenhet att det är förbjudet att beträda arbetsplatsområdet. Ställningen och det angränsande området skyddas mot obehöriga så gott som det går.



Det kommer att förekomma många transporter med lastbilar inom området. Ni måste följa de anvisningar som personalen ger er när fordon till exempel backar eller lyfter av material.

Er balkong/ uteplats blir en arbetsplats!

Under tiden som arbetet pågår är det absolut förbjudet för er att beträda balkongen. Balkongdörren kommer därför att spärras så snart ställningen skall byggas.

Orsaken till förbudet är att balkongräcken plockas bort och balkongerna nyttjas som transportled samt att arbeten kommer utföras där. Förbudet gäller även er som har lägenhet på botten- eller terrassplan.

Fönster är en sekundär evakueringsväg vid nödläge ifall inte trapphus kan nyttjas.

Plasten som sitter på fönstret kan forceras vid behov och information om detta kommer sättas på fönster innan de täcks med plast.

Vid frågor gällande säkerhet så tar ni i första hand kontakt med er styrelse som förmedlar era frågor till oss. Under ordinarie arbetstid 07.00 – 17.00 kan akuta frågor givetvis förmedlas direkt till platsorganisationen.

8. Störningar

Störande arbeten (avseende ljudnivå) kommer om möjligt att förläggas efter 07:30.

Exempel på bullriga arbeten:

- Friläggning av massor kring huskroppen med hjälp av en sugbil
- Borrning i bjälklagskant för ställningsförankringar
- Sågning i väggar vid rivningsarbeten
- Bygghiss skramlar

Vid arbeten där mycket damm frigörs skall tilluftsdon i närområdet täckas innan arbete påbörjas för att sedan avtäckas efter avslutat arbete.

Även vid arbeten som kan medföra obehaglig lukt, exempelvis tätskiktsarbeten, skall tilluftsdon täckas/ avtäckas, enligt ovan.



9. Vanliga frågor och svar

Det låter om plasten på ställningen!

När det blåser ute är detta ljud vanligt förekommande och blåser det för mycket är det meningen att plasten skall lossna så att inte ställningen tar skada.

När blir ni klara?

Det är ytterst svårt att sätta exakta tider för denna typ av arbete. Styrelsen informeras fortlöpande hur vi ligger till i tidplan och pågående aktiviteter aviseras veckovis i trapphusen.

Det är ingen här på ställningen och arbetar!

Det är ett stort bygge och det kan upplevas att inget arbete utförs på flera dagar på vissa delar. Alla arbeten utförs momentvis och ofta måste vi ta hänsyn till torktider på material som används.

Det är folk på ställningen efter arbetstid!

Om övertid planeras kommer detta att aviseras i trapphusen. De som kan tänkas befinna sig på ställningen efter arbetstidens slut kan vara ställningsentreprenören vid hård, eller risk för hård vind. Ser ni någon och det känns osäkert, ring er styrelse och fråga i första hand. Ring polis ifall det är uppenbara brott som begås.

Övriga synpunkter, exempelvis

Det är skräpigt på arbetsplatsen!
Ring Brf Styrelse och informera om detta så vidarebefordrar de informationen till oss.

Vi vill avsluta med en vädjan om förståelse och tålamod under pågående arbete.

Med vänlig hälsning

JM AB