



i samarbete med

MobilBygg

Till medlemmarna inom BRF Essinge Kaj.

Utskick inför informationsmöte, måndag den **2017 – 10 – 16, KL 18.00**

Organisation:

Projektledare: Sten Persson (JM AB)

Kvalitetssamordnare: Fredrik Ohlsson/Joachim Sehlin (JM AB)

Arbetschef: Jörgen Eriksson (Mobil Bygg AB)

Platsansvarig: Karl Hofvander (Mobil Bygg AB), leder det dagliga arbetet på plats.

Som ni redan vet har en utredning på fasaden utförts på era hus. Resultatet från utredningen har mynnat ut i en åtgärdsplan som presenterats för Brf styrelsen. JM AB har beslutat att utföra en total ombyggnad av fasaden.

Vad ska göras med er fastighet?

Marken förbereds för byggnadsställning genom att buskar och dylikt tas bort ca 3 m ut från fasaden. Sockel friläggs november. Anslutande träd skyddas i möjligaste mån.

En byggnadsställning monteras upp runt hela huset. Ställningen täcks med ett finmaskigt nät alternativt plast beroende på årstid samt att ett regntak kommer att skydda fasaden mot nederbörd. Så snart ställningen börjar byggas kommer ni inte längre kunna vistas på balkongen eller uteplatsen då den blir en arbetsplats. Endast vid en nödsituation är fönster godkänd att öppna. Vid montering av ställning borrar det en hel del i väggarna och detta medför oljud.

Fönster och balkongdörr täcks med ljus plast som skydd mot skador under arbetet. Plasten fungerar även som insynsskydd och markering för vart vårt arbetsområde börjar. För er som bor i lägenheten blir följden även att ni inte ser ut genom era fönster under pågående arbete. Under rivning och putsprocessen kommer de utvändiga tilluftsgallerna till er lägenhet att tejpas igen dagtid. Tejpen plockas bort efter varje arbetsdags slut.

Fasaden med puts och yttre isoleringsskikt rivs ner helt och kastas. Putsen sågas ner och detta arbete medför oljud. Isolering i ytterväggarna kommer att finnas kvar, så det kommer inte att bli kallt i lägenheterna.

Balkongernas räcken demonteras delvis, och förvaras i mån av plats täckta och skyddade på er balkong eller på byggnadsställning. Även balkonggolven kommer att skyddstäckas för att förhindra skador. Arbetet kommer påverka er vardag genom en del buller och oväsen.

JM AB	<i>Process</i>	<i>Document name</i>				
		1 Information till boende inför start_170925				
<i>Original name</i>	<i>Original date</i>	<i>Proj no/Cost centre</i>	<i>User</i>	<i>Modified</i>	<i>Version</i>	<i>Page</i>
Information till boende	2014-01-09	P.065805.2.3.	Sten Persson	2017-09-28	05	1 (5)

Rivningsarbetet pågår under en begränsad tid. Vi ber er att ha tålamod under dessa moment.

Den yttre gipsskivan ersätts till en glasfiberförstärkt skiva som är okänsligt för fukt. Alla skivskarvar, genomföringar och anslutningar mot fönster och dörrar förseglas (tejpas) mot fukt.

Därefter återställs hela fasaden med ny fasadisolering.

De flesta plåtdetaljer ersätts, t.ex. fönsterbleck. Vissa detaljer som t.ex. stuprör kan eventuellt komma att återanvändas.

Ett nytt putsskikt som är 20 mm tjockt istället för 10 mm appliceras på fasaden.

Försyn av lägenheter

En försyn av samtliga lägenheter utförs i anslutning till att arbetet skall påbörjas vid respektive hus. Vid försynen kontrolleras status på samtliga ytterväggar, d.v.s. om sprickor eller andra skador finns. Vi kontrollerar även om det finns repor i fönsterglasen. Likaså balkongräcken och balkongens ytskikt kontrolleras innan rivning av fasaden påbörjas.

Försynen utförs av platsansvariga och dokumenteras med foto och skrift.

Ni blir aviserade ca en vecka innan vi önskar tillträde till er lgh.

Givetvis har ni då möjlighet att ställa ytterligare frågor om det kommande arbetet som skall utföras.

En representant från styrelsen/föreningen är med under hela synen.

Om ni inte kan delta på försynen så lämna låset i serviceläge alternativt lämna en nyckel till styrelsen.

Att förbereda inför start

Innan ställningen börjar byggas så önskar vi att era balkonger och uteplatser töms på 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 detta kan ni få på den invändiga försynen.

Ställning och rivningsarbeten

Under perioden då ställning monteras samt då rivning pågår vill vi att ni lämnar låset i serviceläge. Är ni bortresta under dessa arbeten så lämna en nyckel till styrelsen. Är olyckan framme, t.ex. så kan strömmen gå och då måste vi in i lägenheten och åtgärda detta så inte matvaror i kyl/frys blir förstörda. Det är endast under en väldigt begränsad tid som varje lägenhet är berörda av detta och vi kommer att avisera i trapphusen när detta är aktuellt.

Inglasningar och markiser

Inglasningar demonteras till stora delar och förvaras skyddade. En funktionskontroll av inglasningen utförs innan demontering. Kontrollen protokollförs och delges även till er.

Markiser kommer demonteras eller täckas in beroende på placering. Markiser som demonteras förvaras på skyddad plats. Även markiser kommer funktionstestas och kvaliteten på duken kommer dokumenteras. Elstyrda markiser kopplas ur och återställs av en behörig

JM AB	<i>Process</i>	<i>Document name</i> 1 Information till boende inför start_170925				
<i>Original name</i> Information till boende	<i>Original date</i> 2014-01-09	<i>Proj no/Cost centre</i> P.065805.2.3.	<i>User</i> Sten Persson	<i>Modified</i> 2017-09-28	<i>Version</i> 05	<i>Page</i> 2 (5)

elektriker. JM ombesörjer allt detta. Utförandet kräver tillträde till er lägenhet. Likaså de fönstermonterade markiser som har snöre kräver tillträde till lägenheten.

Urkoppling av armaturer och eluttag mm på balkonger/terrasser/uteplatser

All elektrisk apparatur som armaturer och eluttag behöver kopplas ur och plockas bort. Allt förvaras på skyddad plats. Även detta förfarande utförs av behörig elektriker. En elektriker deltar på försyner och utför den urkoppling som krävs.

Planerad byggordning

Hus 1 (58-60) Förberedelser mark, 2017 november
Hus 1 Start ställningsbyggnation, 2018 jan/feb
Hus 1 Rivning ställning prel. oktober 2018
Hus 1 Återställning mark, 2019 maj
Hus 2 (62-64) Förberedelser mark 2018 okt/nov, ställningsbyggnation 2019 jan/feb
Hus 2 Återställning mark, 2020 maj

Viktigt att veta beträffande kommande tidsplanering! Den är en uppskattning av hur lång tid de olika momenten beräknas ta. Exakta tider i nuläget är svårt att precisera innan vi kommit igång. Ändringar och justeringar i tidsplanen kommer ske löpande.

Invändiga arbeten

Arbetet kommer i huvudsak att utföras utifrån, men vi behöver tillträde till lägenheter vid vissa moment. All önskan om tillträde till lägenheten sker skriftligen via avisering i trapphus/i brevlåda eller per telefon. Endast personal från JMs utsedda platsorganisation kommer att avisera eller kontakta er. Inga oanmälda besök görs såvida inte något akut skett.

All personal bär ID-brickor "ID06". Ni kan om ni önskar, be att få se deras ID bricka. Är ni osäker på om personalen är från oss är ni alltid välkomna att kontakta styrelsen.

Kvalitetssäkring

JM AB avser att utföra regelbundna kontroller av kvalitetskritiska moment. Alla dessa dokumenteras. Er styrelse kommer ha full insyn i allt som vi gör under hela produktionen.

Säkerhet för er boende!

Säkerhet är en av de absolut viktigaste delarna i projektet. Vi arbetar efter en nollvision att inga olyckor får ske varken för er eller vår personal. Det är av yttersta vikt att ni följer de anvisningar och skyltar som sätts upp. Viktigt även för er som har egna barn eller barnbarn att ni har dem under uppsikt och pratar med dem om vad som kan hända. Ställningen och det angränsande området skyddas mot obehöriga så gott det går.

Det kommer även förekomma många transporter med lastbilar inom området. Ni måste följa de anvisningar som personalen ger er när fordon t.ex. 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. Fönsterdörren till uteplats kommer spärras i samband med att ställning monteras och balkongdörrar kommer spärras i samband med att balkongräcke demonteras.

JM AB	<i>Process</i>	<i>Document name</i>				
		1 Information till boende inför start_170925				
<i>Original name</i>	<i>Original date</i>	<i>Proj no/Cost centre</i>	<i>User</i>	<i>Modified</i>	<i>Version</i>	<i>Page</i>
Information till boende	2014-01-09	P.065805.2.3.	Sten Persson	2017-09-28	05	3 (5)

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 alternativ evakueringsväg vid nödläge ifall inte trapphus kan nyttjas. Plasten som sitter på fönstret kan forceras vid behov. Information om detta kommer sättas på fönster innan de täcks med plast.

Observera att det är förbjudet att beträda ställningen och området innanför staketet.

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 platsledningen.

! En påminnelse gällande säkerhet skickas till er innan arbetet påbörjas.

Hur får ni information om bygget?

Information kommer löpande sättas upp i trapphusen sista arbetsdagen varje vecka. Den består av en kortfattad och lättförståelig text som förklarar vad som kommer att hända nästkommande vecka.

Det kommer även framgå om något specifikt sker som direkt påverkar er vardag.

Ett informationsmöte kommer hållas den 16 okt för er boende innan arbetet påbörjas. Ni har där möjlighet att ställa frågor.

Arbetstider för vår personal

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.

Frågor och funderingar

Vi ber er att i första hand vända er till er styrelse för att få svar på frågor och funderingar. Vi kommer ha regelbundna möten med dem. Styrelsen kan då ta med sig era frågor till oss.

JM AB	<i>Process</i>	<i>Document name</i> 1 Information till boende inför start_170925				
<i>Original name</i> Information till boende	<i>Original date</i> 2014-01-09	<i>Proj no/Cost centre</i> P.065805.2.3.	<i>User</i> Sten Persson	<i>Modified</i> 2017-09-28	<i>Version</i> 05	<i>Page</i> 4 (5)

Nedan följer svar på några av de vanligaste förekommande frågorna.

Det låter om plasten på ställningen!

"Det gör det när det blåser ute och är helt normalt, blåser det väldigt mycket så skall plasten lossna för att inte ställningen skall gå sönder. Ställningsentreprenören utför kontroller även efter arbetstid om så krävs.

När blir ni klara?

Det framgår av informationen i trapphuset vad som händer. Vartefter arbetet fortskrider så kan vi lämna mer precis information.

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 man ta hänsyn till långa torktider på materialen som används. Ibland ända upp till 3 veckor beroende på förutsättningar gällande temperatur och luftfuktighet.

Det är folk på ställningen efter byggets sagda arbetstider.

Om vi planerar att arbeta övertid kommer information om detta upp i trapphusen. De enda för övrigt som kan befinna sig på ställningen efter ordinarie arbetstid är ställningsentreprenören. Dock endast vid blåst och kraftiga regn eller stora mängder snö. Känns det inte ok så ring till er styrelse och fråga i första hand. Ring polis ifall det är uppenbart att obehöriga befinner sig på ställningen.

Jag är inte nöjd, det är skräpigt eller att personalen inte är trevlig.

Kontakta er styrelse och informera om detta så vidarebefordrar de informationen till oss.

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

Med vänlig hälsning

JM AB

Sten Persson

JM AB	Process	Document name 1 Information till boende inför start_170925				
Original name Information till boende	Original date 2014-01-09	Proj no/Cost centre P.065805.2.3.	User Sten Persson	Modified 2017-09-28	Version 05	Page 5 (5)