

Brf Brunkebergsgatan 3
Mark mm
Information till boende

Bakgrund

Föreningen lät under hösten 2020 upprätta en underhållsplan som inkluderade en besiktning av vår gemensamma fastighet. Styrelsen har sedan tidigare fått indikationer på att avloppet i bottenplattan (källargolvet) behöver åtgärdas. Besiktningen visade att det också är behov av att åtgärda de stödmurar som är på tomten samt dränera. Nu kommer både mark och avlopp att åtgärdas inom ett större gemensamt projekt.

Omfattning

- Avloppet i bottenplattan byts ut/alternativt relinas.
- I den mån det går kommer avloppet att ledas om och placeras i mark.
- Fuktskadade väggar mot gården inom källaren rengörs, lagas och målas, vissa putsas om.
- Källartrappan på gården byts ut och får nytt räcke.
- Ny dränering och nytt dagvattensystem.
- Trappan mot Brunkebergsgatan byts ut och marken för P-platserna vid trappan sänks om möjligt.
- Nytt yttre bjälklag mot norr och öster.
- Ny trappa till lägenhet med entré mot öster.
- Nya stödmurar mot norr och öster.
- Ny uteplats som placeras i nivå med yttre bjälklag (gångbanan).
- Sockel på gård putsas om och fönstren i sockeln byts ut.
- Putsade fasader vån 1 lagas och målas om.
- Belysning fasad mot gård byts ut.
- Nya staket och räcken.
- Mm.

Kostnader

Det är ett stort och komplicerat projekt som vi vet kommer att kosta många miljoner. Styrelsen avser finansiera projektet med en kombination av medel i kassan, nya lån och avgiftshöjningar enligt tidigare information. Ytterligare avgiftshöjningar utöver den som redan är verkställd kan bli aktuella. Styrelsen återkommer när vi vet mer om projektkostnader och har färdigställt budgeten.

Lägenheter

Med några få undantag utförs inga arbeten inom lägenheterna.

Lägenheterna i markplan 3F kommer att beröras av flera skäl.

Vi kommer utforma lösningar så tillträdet till lägenheterna ska fungera när bjälklaget/gångbanan mot norr är riven. Det kommer också att behöva öppnas upp några väggar för att komma åt avloppsstammar som är dolda. Respektive bostadsrättshavare som är berörd blir kontaktat med mer detaljerad information kring detta.

Kvarboende

Projektet genomförs under kvarboende. Det betyder att föreningen inte kommer att bekosta alternativa bostäder för medlemmarna under tiden för genomförandet.

Räkna med att det kan bli en hel del buller vilken kan var särskilt störande för de som arbetar hemifrån eller av andra skäl är hemma stora delar av tiden.

Har ni möjlighet så rekommenderar vi att undersöker möjligheten att vistas på annat håll under hela eller delar av tiden arbetet pågår.

Information, Informationsmöte och stämma

Ett informationsmöte kommer att hållas under våren 2021 när vi kan vara utomhus. Se anslag på hemsidan och/eller i trapphuset för datum och tid. Det kommer aviseras i trapphus samt informeras via föreningens hemsida om projektet. Vid avstängning av vatten/avlopp kommer det aviseras direkt till varje lägenhet.

Tider

Preliminära tider projektet

ÅR	Period	Åtgärd
2021	jan -mars	Projektering, ritningar, beskrivning.
2021	mars-april	Bygglovsansökan.
2021	april	Avtal med entreprenör.
2021	april-juni	Detaljprojektering.
2021	aug	Byggstart.
2022	juni	Färdigställande (kanske tidigare beroende på vinter).
2022	aug	Dokumentation.

Etablering under byggtiden

Entreprenören kommer att disponera övernattningsrummet med tillhörande WC under byggtiden. Det blir också ett antal containers, upplag och maskiner som kommer att vara på tomten.

P-platserna kommer inte kunna nyttjas.

Ni som hyr p-platser av föreningen hänvisas till annan parkering på allmän gata under byggtiden. Ingen hyra utgår under den aktuella tiden.

Toalett, dusch och vatten

I samband med åtgärder på avloppet blir det aktuellt med provisoriska åtgärder för att minimera påverkan för er boende. Exakt hur det kommer att lösas får vi återkomma till.

Det kan röra sig om kemtoaletter och/eller hygien bod med dusch och WC på gården. Kanske nåt provisoriskt hygienrum i källaren.

Även tvättstugan kommer vara avstängd i perioder.

Det sker genom att byggbaren tejpar över de bokningstiderna.

Boende med funktionshinder eller andra särskilda behov ombedes kontakta projektledare då andra lösningar kan diskuteras.

Lås och nycklar

Lägenheterna i markplan 3F bör förbereda extra nycklar till lägenheterna.

Då det blir mycket personal och spring på området behöver alla hjälpas åt att stänga dörrar mm som står öppna.

Säkerhet och skydd

I källaren kan det komma att bli dammigt.

Plast kommer placeras ut och ni får själva täcka era tillhörigheter i lgh. förråden.

Vid rivning av murar och schaktning så kan det också orsaka mycket damm mm.

Undvik att ha fönster öppna mot arbetsområdet.

Berörda bör vara noga med att aldrig förvara värdesaker i lägenheten. Kontanter, smycken, datorer och alkohol är sådant som Ni bör plocka undan, allra helst förvara på annan plats under byggtiden.

Det är inte ovanligt att ohederliga personer passar på när det pågår renoveringar och smiter inte och stjälar.

All behörig personal skall ha namnbricka väl synlig och skall på anmodan kunna visa legitimation. Se ni misstänkta personer i huset under byggtiden skall Ni omgående kontakta styrelsen eller platschefen. Vid pågående brott ringer ni 112.

Arbetstider

Arbetstider för yrkesarbetarna är vardagar 06.45 – 16.00.
Arbete fram till 18.00 kan förekomma utan vidare avisering.
För arbete efter 18.00 helgfria vardagar samt på helger kommer ni att informeras särskilt.

Det går inte att anpassa arbetstiderna efter enskilda boendes önskemål.

Hemförsäkring

Det är viktigt att alla har hemförsäkring för lösöret med bostadsrättstillägg enligt kraven i stadgarna. Även om entreprenören kommer att vara försäkrad kan det uppstå skador som inte omfattas av deras ansvar.

Adresser till boende

Under byggtiden är det viktigt att vi snabbt kan nå alla boende.
Vänligen tillse att styrelsen har aktuella kontaktuppgifter till er.

Kvalitet

Vad som är rätt kvalitet kan ibland boende och entreprenör ha olika uppfattningar om. Det är i sista änden besiktningsman som avgör om åtgärden är godkänd eller inte. Besiktningsmannen skall basera sitt beslut entreprenadens handlingar och på gällande byggnormer samt praxis.

Projektledning

Styrelsen har anlitat Vågen AB, Ola Westerlund som projektledare.
070 548 00 02, ola1@vagenab.se www.vagenab.se
Till sin hjälp har Ola specialister inom konstruktion och VVS.

Entreprenör

Vi handlar upp entreprenaden av en huvudentreprenör (generalentreprenör) som blir vår motpart. Det är sedan upp till huvudentreprenören att handla upp de underentreprenörer som erfordras för genomförandet.

Utsedd huvudentreprenör är VMA, Västkustens Mark och Asfalt AB
Platschef: Niklas Johansson, 070 140 13 10, niklas.johansson@vmaab.se

Ritningar

Ett urval av ritningar kommer att läggas upp på hemsidan.

Till sist

Projektet kommer vara utmanande på flera sätt.
Vi hoppas ni laddar upp med extra tålamod och att alla på bästa sätt medverkar till att genomföra projektet så smidigt som möjligt.
Tack på förhand.

Spara informationen då du kan ha nytta av den framledes.

**Informationen sammanställd av
Ola Westerlund, Vågen AB
I samarbete med styrelsen**