

Beskrivning av Renoveringsarbeten HSB Brf. Stocken



1. Inledning
2. Historik & fakta
3. Omfattning & anledning till renovering
 1. Fasad
 2. Fönsterbyte
 3. Balkong & inglasning
4. Genomförandet
5. Tidplan
6. APD-plan
7. Byggledning
8. Entreprenören
9. Störningar

10. Arbetsplats organisation
11. Störningar
12. Ansvar
13. Trygghet & säkerhet
14. Försäkring
15. Frågeställningar under entreprenadtiden
16. Frågor

INLEDNING

Styrelsens uppdrag är att förvalta och värdeutveckla föreningens fastigheter. Styrelsen har därför anlitat etablerade konsulter för att utvärdera behovet av renovering av föreningens fastigheter.

Utredningar visar att behov finns och fasad, fönster samt balkonger behöver åtgärdas.

Styrelsen har för detta anlitat ÅF projektledning som skall tillvarata föreningens och dess medlemmars intressen. Utsedd byggprojektledare från ÅF har därefter tillsammans med styrelsen genomfört en anbudsutvärdering som mynnade ut i ett renoveringsprojekt.

Under renoveringens gång har byggprojektledaren i uppdrag att utvärdera och följa upp att entreprenören utför entreprenaden enligt gällande krav samt levererar enligt kontrakt. Byggprojektledaren för detta projekt heter Mattis Loosaar och biträdande byggprojektledare Ferdinand Reuterswärd samt Harry Vagelopoulos.

Historik och tidigare renoveringar

- Byggår 1958
- Stam och badrumsrenovering 1994
- Fönsterrenovering 2000
- Balkongrenovering 2004
- Modernisering elnät 2009
- Tvättstugor 2013
- Dränering 2015

OMFATTNING

1. Fasad
2. Fönsterbyte
3. Balkong & inglasning

Tegelfasader byggda mellan 1950-75

Varje år rasar ett par fasader vid kraftig blåst, men det kan också förekomma att tegelfasader rasar utan någon vindpåverkan alls.

Det stora problemet är att det inte går att se på fasaden utifrån om den är instabil.

Sönderrostade fästen och armeringsjärn orsakar ras

Det är inte teglet i sig som är boven i dramat. Det finns inte heller någon större risk att tegelfasader som är byggda före den aktuella tidsperioden kommer att rasa. De är tjocka och stadiga och utgör ofta själva stommen. Men i slutet av 40-talet blev det vanligt med en ny slags tegelfasad; en tunn skalmur av tegel som står några centimeter utanför byggnadens stomme, med en luftspalt bakom. Skalmuren hålls fast i stommen med hjälp av stålkramlor (fästen) som rostar sönder. Till slut går kramlorna av helt eller blir så genomrostiga att de förlorar sin funktion. Tegelväggen står då i stort sett på egen hand utan förankring, och det säger sig självt att en tegelvägg som är 12 cm bred och flera våningar hög inte är särskilt stabil. De stålkramlor som användes på främst 50-, 60- och 70- talen var inte rostskyddade, vilket gör att tegelfasader från denna period utgör en extra stor risk.

Urklipp från SUSTEND AB nyhetsbrev 2017-08



Fasad

- **Bakgrund och behov av renovering**

Skador i tegelfasader finns på samtliga fastigheter över och under fönster, frost och rostsprängt tegel förekommer på flertal ställen.

Rostig armering i fogar samt bristfällig rostangripen kramling förekommer.

Risk för ras finns.

Befintlig isolering har på sina ställen sjunkit ihop.

- **Omfattning**

Ställning monteras runt hela fastigheten som fungerar både som skydd för boende och för att möjliggöra nedmontering av tegel.

Tillfälligt skydd monteras på fönster innan nedplockning av tegel sker för att undvika skador.

Tegel handplockas ned med start uppifrån innan fönsterbyte sker för att ej skada nya fönster.

Nedtransport sker med bygghiss samt stört- trumma ned i containers.

Återuppbyggnad av fasad murningen kommer att starta snarast efter att fönsterbyte skett.

Ommurning kommer att ske med nytt frostbeständigt tegel "Haga Rödschatterad Spånad" enligt uppmurat prov.

Ny armering samt kramling med syrafast rostfri stål kommer att utföras.



Fönsterbyte

- **Bakgrund och behov av renovering**

Befintliga träfönster är tidigare renoverade (2000) och är idag beklädda med aluminiumplåtar.

Fönstren är i ett skick som kräver utbyte till nya pga rötskador (bakom plåtar) och utslitna beslag som idag försvårar stängning, tätning mm och vilket skulle göra en renovering väldigt kostsam.

- **Omfattning**

Samtliga fönster i lägenheter, trapphus och allmänna utrymmen byts till fönster i utseende och indelning lika befintliga.

Fönstren är av typen Trä / Aluminium, inåtgående, kopplade med vädringsbeslag typ Kipp-dreh, med persiennor och nya ventiler. (gäller ej trapphus)

Fönsterpartier på balkonger kommer att vara fasta med en invändig utanpåliggande persienn monterad.

Fönster och dörrar på nedre botten får låsbara handtag.

Fabrikatet är Leiab modell HAGA.

Fönsterbytet utförs från insidan av lägenheten.

Själva bytet tar i regel 1-2 dag att utföra.

Viktigt är att varje boende har plockat undan i lägenheten så att vi kommer fram med hantverkare och material.

Först täcker vi golv och arbetsyta, sen plockar vi ut de befintliga fönstren därefter lyfter vi in de nya fönsterkarmarna på sin plats.

Fönsterbyte



Balkong & inglasning

- **Bakgrund och behov av renovering**

Förväntad livstid på en balkongplatta av betong är ca 50-60 år. Kontroll av betongen i balkongerna visar att inom en kort tid kommer även renovering av balkonger att krävas och därför har man valt att utföra denna entreprenad i samband med övriga arbeten för att på så sätt minimera framtida kostnader i form av etablering, ställning samt upprepade störningar för de boende.

Befintlig inglasning kommer **inte** att gå att anpassa för de nya balkongerna

- **Omfattning**

Balkongdörrar låses utifrån för att förhindra olyckor.

Befintliga balkongräcken samt inglasningar rivs.

Balkongplattor tas bort genom klippning/bilning intill ca 200 mm från vägg, sista biten knackas bort.

Nytt stålbärverk för balkonger monteras dolt bakom tegel.

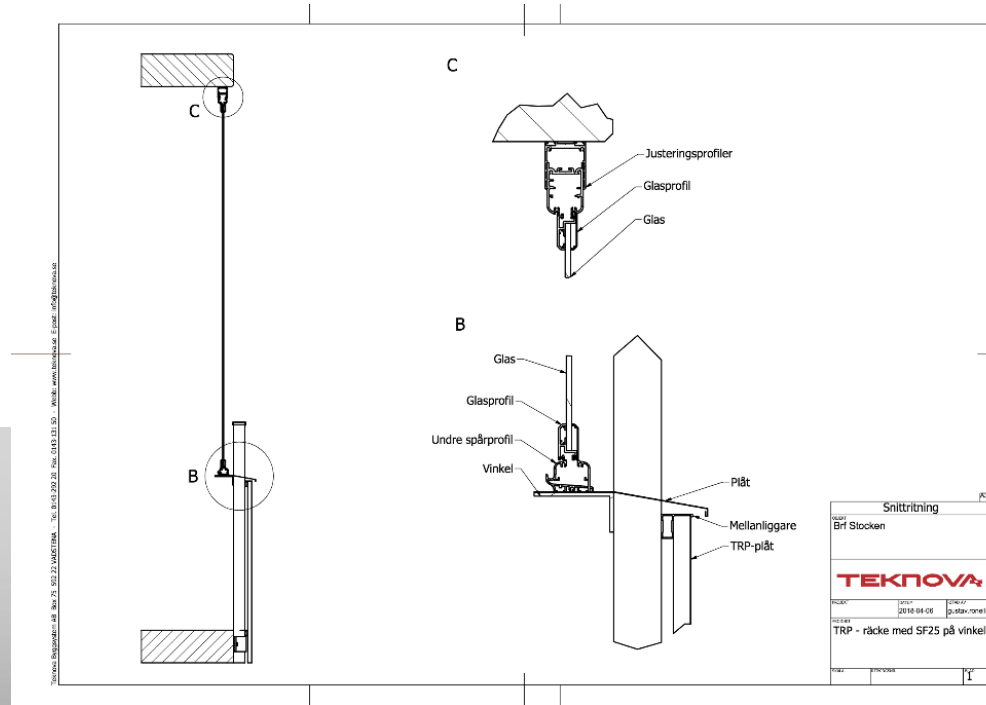
Nya balkongplattor monteras.

Nytt balkongräcke monteras.

Ny inglasning monteras på de som valt detta alternativ.



Balkong & inglasning



STÄLLNING

Ställningen monteras runt om fastigheten.

Den breder ut sig ca 2m från fasaden och den kommer sticka upp ovanför takfoten.

Ställningen byggs så att den medger fullt tillträde till alla entréer och med säker passage inunder.

Ställningen kläs med väv som hindrar nedfallande föremål. Under ställningen bredds plast ut för att samla upp puts/skräp

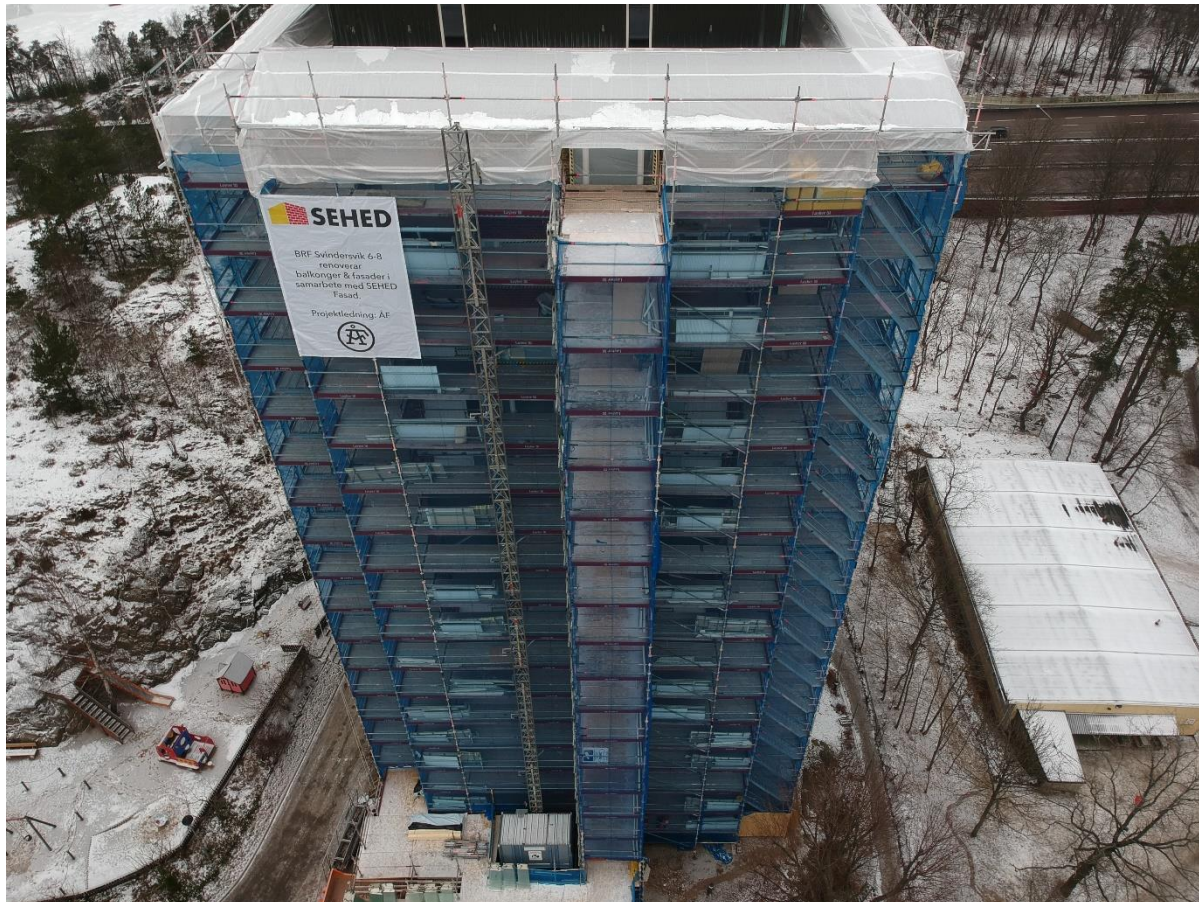
Ställningen kommer att utföras så att **inklättring försvåras** för obehöriga. Dels genom att stegar alltid skall demonteras på kvällarna och dels att när ställningen är klar så skall trapphustornen vara låsta på kvällarna. Mot ställningen reses även ett staket som gör det svårare att klättra till det första bomlaget.

Ställningen kommer även att förses med videolarm som är direktkopplat till larmbolag. Larmbolaget kommer även att rondera arbetsplatsen nattetid.

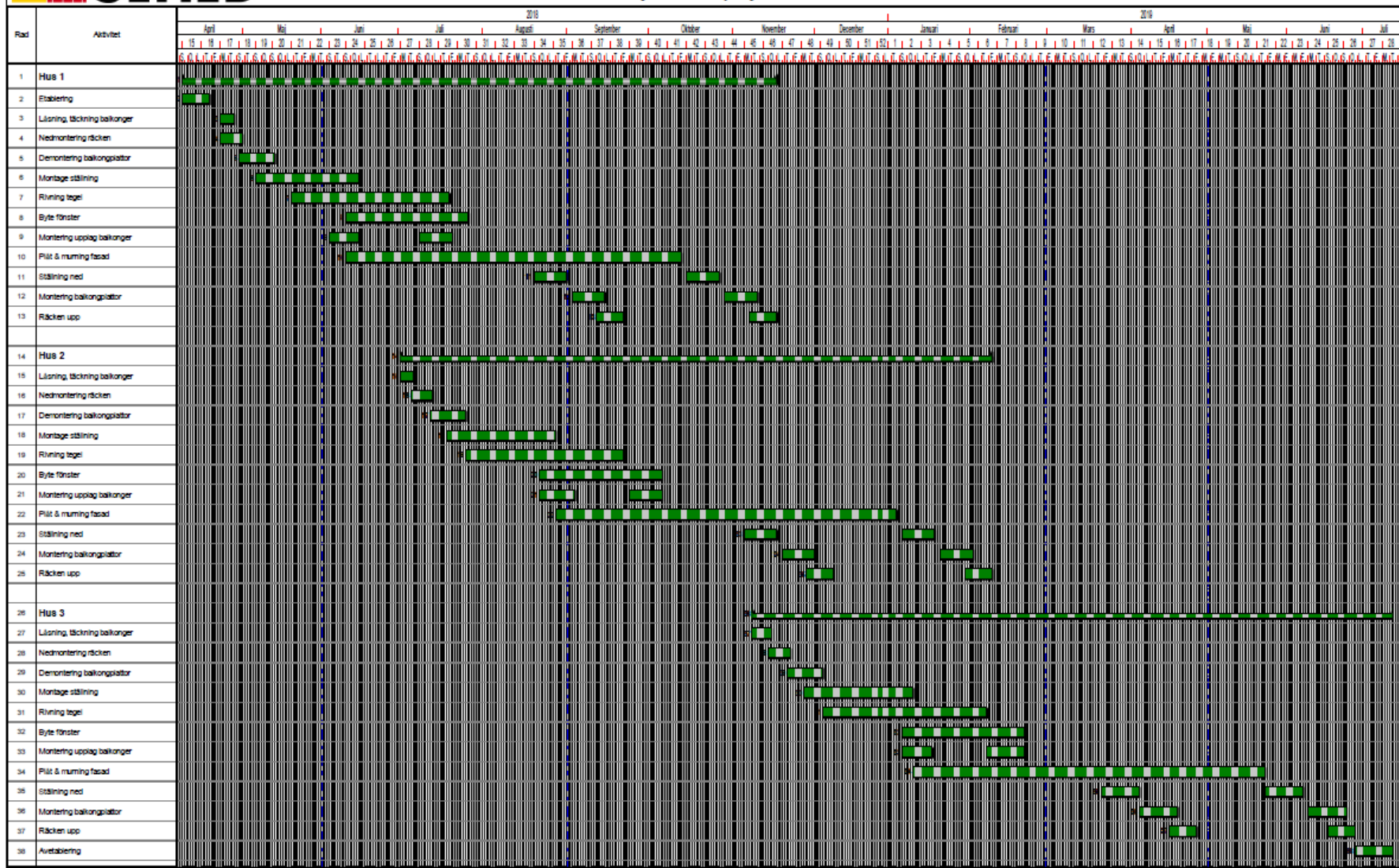
Ställningen kommer att stå kvar under hela tiden som arbeten sker med balkonger och fasader.

SEHED

STÄLLNING



Förslag Huvudtidplan Brf.Stocken





SEHED

APD-Plan (arbetsplatsdisposition)



Namn:	APD-plan - SEHED - Brf Stocken	Version:	1	Datum:	2018-01-26	□
Gjord av:						



Arbetsplatsinformation	
Projektnr:	
Byggherre:	BRF Stocken
Projektledare bherre:	
Projektledare SEHED:	Jörgen Nybacke
Arbetsledare SEHED:	Thomas Nilsson

Symbolers betydelse:	
	Transportväg
	Transportväg
	Gångväg
	Belysningsmast
	Trappa
	Hiss
	Kran o radie
	Första hjälpen
	Nödtelefon
	Ögondusch
	Brandsläckare
	Brandpos
	Farligt avfall
	Gasflaskor
	Samlingsplats
	Utrymningsväg
	Bodetabl.
	Verktogsbod
	Källsortering
	Materialuppl.
	Container
	Lossningsplats
	Inhägnad
	Rita hus med
	Byggställning
	Trapp torn
	Gångtunnel
	Personalrum
	Kontor
	Här är du!
	Träd

Byggledning

ÅF är ett stort ledande ingenjörsföretag med ca 10 000 anställda inom teknik och design. ÅF står för en stor del av Rot-projekt hos bostadsrättsföreningar i Stockholmsområdet.

ÅF projektledning ansvarar för kvalitetssäkring. ÅF är beställarens högra hand och länken till entreprenören. Under genomförandet ansvarar ÅF för byggledning genom byggmöten, medverkar på skyddsronder och teknisk kontroll. Vi följer upp ekonomi och tidplan samt tar in besiktningsmän för besiktningar.

Ansvarig Byggprojektledare Mattis Loosaar

Utsett byggledare på plats från ÅF är Harry Vagelopoulos

Mail: harry.vagelopoulos@afconsult.com

Telefon: 076-1466319

ENTREPRENÖREN

Brf Stocken har valt att samarbeta med entreprenören SEHED för denna renovering. SEHED har ca. 130 anställda. SEHED har upphandlats i konkurrens och har goda referenser från liknande projekt.

Entreprenadformen är totalentreprenad.

Med totalentreprenad menas att SEHED ansvarar för alla byggdelar och att kontrakterad funktion sedan uppnås samt att de har ett samordnande ansvar för underentreprenörer (UE).



Arbetsplats organisation

Kontaktpersoner:

Brf: Ombud/Ordf. Håkan Rosén 08-6044116 exp.

brfstockenstyrelsen@gmail.com

Fastighetsskötare: Christer Kedfors 0707189990 nås säkrast mellan (8.00- 16.00 mån-fre)

Byggprojektledning: Harry Vagelopoulos (ÅF)

Mail: harry.vagelopoulos@afconsult.com

Telefon: 0761466319

Platschef: Göran Österlund (SEHED) 0708361515

goran.osterlund@sehed.se

Projektledare fönster: Samuli Rantala (SEHED) 0702215875

samuli.rantala@sehed.se



STÖRNINGAR

- Utemiljö

- Cykelparkeringar
- Gator, trafik
- Trottoar, begränsning
- Parkering under lossningstid
- Buller
- Damm

- Innemiljö

- Trygghet (känsla)
- Buller
- Damm

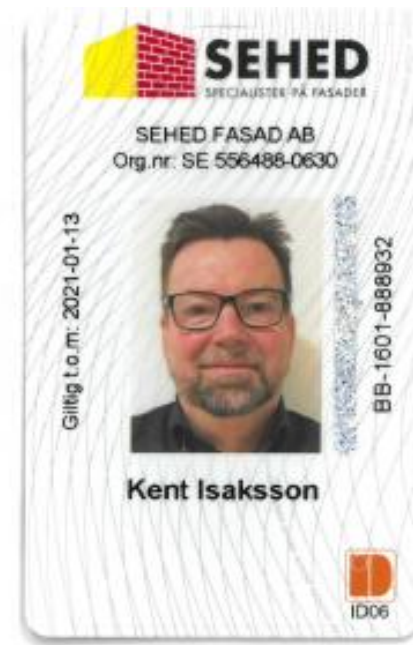
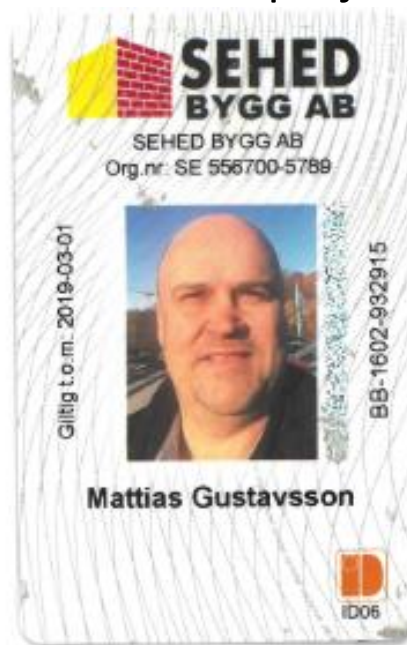


ANSVAR

- Styrelsen ansvar: Ytterst ansvarig och byggherre för renoveringen.
- Projektledaren: Företräda styrelsen och tillvaratar föreningens medlemmars intressen. Utvärderar och följer upp att entreprenören levererar enligt kontrakt.
- Entreprenörens ansvar: Planera, genomföra och följa upp arbetet. Kommunicera med Föreningens ombud. Arbetsmiljöansvar.
- Boendes ansvar: Ta del av information som utdelas, respektera avspärrningar, informera besökande om att det är en byggarbetsplats i och omkring fastigheterna. Föräldrar ansvarar samt informerar egna barn om risker med att leka på ställningar mm.

Trygghet & säkerhet

- Samtlig personal skall bära eller kunna uppvisa sitt ID06.
- Arbetskläder med vårt företags eller våra Ue's logga kommer att bäras.
- Information med vilka företag som kommer att jobba på denna entreprenad kommer att finnas uppsatt i trapphus.
- Trappor till ställning skall låsas kvällstid.
- Information med Tel nummer och mailadresser till projektledare finns i trapphus.
- Entré portar skall hållas stängda.



FÖRSÄKRING

- Föreningens försäkring: Har fullgod försäkring för denna typ av renoveringar.
- Boendes försäkring: Ha en hemförsäkring. Du som boende bör kontakta ditt hemförsäkringsbolag och meddela att en renovering kommer att utföras. Vid Ev. skada skall samtliga inblandade anmäla till sitt eget försäkringsbolag som därefter regressar gentemot motparten för att utreda ansvarsfrågan.
- Entreprenörens försäkring: Entreprenören har en allriskförsäkring och en ansvarsförsäkring som gäller under entreprenadtiden. Dessutom ställer entreprenören ut en finansiell försäkring/säkerhet. De skall gälla även under garantitiden.

INFORMATION OCH BESVARA FRÅGOR UNDER PÅGÅENDE RENOVERING

- Under renoveringen kommer SEHEDs projektledare svara på medlemsfrågor samt avisera medlemmar när behov finns.
- Information samt uppdaterad tidsplaner kommer att sättas upp på anslagstavlor i trapphus och källare.
- Tel.nummer, mail adresser till ansvariga på SEHED kommer även dessa att finnas uppsatta på anslagstavlor.
- Fastighetsskötarna kommer inte att svara på ärenden som rör renoveringen utan detta hanteras av entreprenören.
- **Information skall först sökas hos SEHED och därefter hos föreningens ombud om svar uteblir.**

FRÅGOR



Tack för visat intresse

