

Information ang. stambyte och våtrumsrenovering

Till boende i Brf. Översten

På bifogade sidor följer en beskrivning av vad som kommer att ske i era lägenheter. I korthet kommer berörda badrum (se omfattningsbeskrivning) att förse med nya yt-och tätskikt, nytt sanitetsporcelain och ny blandare.

Alla gamla rörledningar som har med vatten och avlopp att göra kommer att bytas. Elinstallationer i berörda badrum kommer att bytas till jordad installation. Jordfelsbrytare kommer att installeras i samtliga lägenheter.

Stambygets omfattning:

Totalentreprenaden omfattar stambyte av 85 lägenheter.

Totalrenovering av badrum och wc, stammar för badrum och vissa kök, nya ledningar för varm och kallvatten samt vvc.

Bostadsinnehavare kommer att få göra val av yt-skikt, badkar eller dusch, rivning av vägg mellan badrum och wc. MZ ombesörjer tillvalshandtering för bostadsinnehavare.

Entreprenaden kommer att genomföras med kvarboende i lägenheterna.

Nya stammar dras i befintliga schakt.

Avsättningar för wc-stol, handfat, brunn kommer att placeras i ursprungligt läge.

Ny el i bad/wc rum.

Tider:

Arbeten bedrivs under följande tider kl. 07.00-18.00 vardagar.

Störande arbeten såsom bilning, sågning, borring, påbörjas inte förrän kl.08.00.

Säkerhet/försäkring:

- Alla som jobbar med stambytet bär en id-bricka ID 06. Om någon inte bär id-bricka ber vi er att kontakta platschefen omedelbart.
- När inget arbete sker i era lägenheter ska dörrarna vara låsta. Det sista platschefen gör för dagen är att pricka av att alla dörrar är låsta.
- **Information boende:** Viktig information om t e x avstängningar av el och vatten, kommer att aviseras med lapp i brevlådan, övrig information kommer finnas på föreningens hemsida.
- MZ har en Rot-försäkring i form av en allriskförsäkring för skador på såväl beställarens som bostadsrättsinnehavare/hyresgästers befintliga fasta och lösa egendom.
- Boende skall även se till att ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
- Vi kommer att byta ut er lås cylinder till en byggcylinder innan start av er lägenhet (vi aviserar innan) Ni kommer att få en uppsättning (2st) nycklar till denna cylinder. (fler nycklar kan beställas till en kostnad av 150:-/nyckeln.)
- **Att tänka på:** Lås ej sjutillhållarlåset (polislåset) när ni går på morgonen. Helger, kvällar och nätter är det okej att låsa.

Viktigt gällande husdjur!

Lösgående husdjur får inte under några omständigheter vistas i lägenheten dagtid under ordinarie arbetstid.

Tillval inredning

Bostadsinnehavare kommer att få göra val av ytskikt, badkar eller dusch, rivning av vägg mellan badrum och wc. En tillvalsbroschyr kommer strax att anlända i posten. Där finns mer information om processen samt en lista på de val som ni kommer kunna göra.

Tillvalsmöten hålls ca 6 veckor innan starten av din etapp och information om hur tidernas bokas skickas ut tillsammans med tillvalslistan.

På tillvalsmötet kommer vi fylla i era val på en tillvalsblankett som sedan kommer ges till hantverkarna. Det är därför viktigt att ni till tillvalsmötet ska ni ha bestämt er för hur badrummet ska se ut, så som wc stol, kakel, klinker samt vilken övrig inredning ni vill ha.

VIKTIGT! Vid ändringar efter detta möte tillkommer en ändringsavgift på **1500:-**, per ändrings tillfälle.

Inredningskonsultation

Önskar du enskild inredningskonsultation kan detta bokas med tillvalsansvarig och behöver genomföras innan tillvalsmötet. Bokas via mail till paola@mzbygg.se till en kostnad på 1000kr per påbörjad timme.
(ROT- avdrag gäller ej)

Inredning i badrum/wc:

Ev. inredning i badrum/wc som ska sparas skall markeras med **gul tejp** så att vederbörande förstår vad som ska sparas. Omarkerade saker kastas i containern. Om inredningen ska återmonteras eller ny "icke" standardinredning monteras (Krokar, skåp, mm.), skall detta hanteras på tillvalsmötet.

VIKTIGT! Av er levererat material måste finnas på plats när ert badrum/wc ska renoveras.

Sent inkomna artiklar monteras givetvis upp men kan medföra onödiga kostnader för er.

Frågor:

- Frågor beträffande tillval kontaktar ni tillvalsansvarig.
- Frågor om byggarbeten som berör er lägenhet ställs i första hand till platschef eller till infostambyte@delagott.se
Kontaktuppgifter hittar ni på sista sidan.

Detta måste ni själva göra inför starten i er lägenhet:

- Ni måste tömma hall (glöm ej garderober), badrum och wc på saker.
- Inom kök/pentry: Diskbänkskåp och hörnbänkskåp töms generellt samt eventuella överskåp töms helt i de lägenheter med stam i bakomvarande vägg. Tillvalsansvarig meddelar er om ert kök berörs.
- **Kom ihåg att ordna passning till era lösgående husdjur då dessa ej får vistas i lgh under ordinarie byggtid.**

Intäckning:

- Vi täcker de områden som berörs av byggnationen. Golv från lägenhetsdörr till badrum, wc, samt kök, vi kommer också montera upp luftslussar för att begränsa damm spridning.
- Där vi kan behöver skärma av med plast runt arbetsområde, så häftas plasten fast på dörrfodrets sida (de små hål som blir fylls i med vit latex.)
- Övrig inteckning utföres av boende med från oss tillhandahållet material (plast & tejp).

Vi använder oss av en tejp som är framtagen av branschen.

Denna tejp används vid tejpling av papp/masonit på golv.

MZ ansvar inte vid ev. släpp av golvlack/färg.

Om lacken/färg släpper så anses golvet ej vara rätt utfört eller att åldern på färg/lack är överstigen. (detta gäller även andra typer av golv så som mattor mm)

- **Var försiktiga när ni tejpar på målade ytor & tapeter då tejp kan dra med sig färg!**

Provisoriska installationer:

Wc samt dusch kommer att placeras i källare i respektive huskropp.

Omfattningsbeskrivning:

Nedanstående grundstandard bekostas av föreningen. Mot extra kostnad finns även möjlighet till tillval, för den som önskar ändra eller komplettera grundstandarderna.

Tillvalen köps direkt av MZ till priser som offereras direkt till boende. Priser på de vanligaste tillvalen finns redovisade i den bifogade tillvalslistan.

Bostadsrättsinnehavare som önskar göra avsteg från den grund standard som föreningen erbjuder får tillgodoräkna avgående kostnad vid tillval. (Se tillvalslistan vad som är standard/tillval)

Exempel på frånval är återmontering av badkar, toalettstol och tvättställ. (om dessa är i gott skick och ej äldre än 5 år).

Utställningsyta

Utställningen kommer att finnas i föreningen källare där visas det kakel, klinker, porslin, blandare etc som ingår i grundstandarderna.

Vid uppsättning av tillvalskakel/klinker som kräver extra arbete (t ex annat underlag, planering och/eller tillskärning) tillkommer en sättkostnad som boende står för.

Rivningsarbeten:

Vi kommer att använda dammätare under utrivningsfasen för att minimera dammet. Under byggtiden kan det förekomma störande ljud (värst är det de två första veckorna då allt gammalt rivs ut).

Standard plattsättning - Exempel presenterar i kommande information

Målningsarbete:

WC: Tak målas

Nya foder målas

Bad/dusch:

Tak målas

Nya foder målas

Elarbeten:

Komplettering av jordfelsbrytare för badrum i eller bredvid befintlig elcentralByte av gruppledning till badrum och wc Byte av ledningar och apparater i badrum och wc

Installation av badrumsskåp typ enligt A-handlingar med belysning och vägguttag i badrum. Installation av ny handdukstork i badrum. Installation av ny takarmatur i badrum och wc.Demontering och återmontering av elinstallationer i övriga rum som påverkas av stambytet. Installation av el-golvvärme i badrum/Wc.

Rörarbeten:

Inom bad/duschrum och wc utförs synliga rördragningar för kv och vv med förkromade kopparrör. Avstängningsventiler monteras i bad, wc och kök.

Entreprenören ansvarar ej för att befintlig inredning eller badkar blir skadat eller går att återmontera.

Arbeten i kök:

I de fall kakel måste rivs för utbyte av installationer, eller där blandare är placerad på vägg så gäller följande: Ovan diskbänk och bänkskåp sätts nytt kakel 3 skift i höjdled. Vid spis sätts ytterligare ett skift bakom spis.

Standard Kakelplattor visas i utställningsrummet i källare.

Tillval:

I kommande informationsbrev följer ritningar/bilder på vad som ingår/standard samt en tillvalslapp på tillval.

Välja inredning helt själv

Vill ni ej ha några av standardprodukterna som finns att välja så kan vi rekommendera Höganäs, Centro kakel & klinker samt Kakelspecialisten för val av kakel/badroomsarmaturer (duschset & kranar mm.)

Varför?

- Höganäs, Centro samt kakelspecialisten är våra huvudleverantörer & av erfarenhet levereras bara
- A kvalitetsprodukter.
- Vi mäter mängder samt levererar produkten.
- Självklart ingår garantierna på produkterna.
- Ordinarie butikspriser gäller.

Vad innebär det om lägenhetsinnehavaren själv tillhandahåller materialet?

- Ni levererar.
- Materialet skall finnas tillhands i god tid så att det inte blir stopp i produktionen.
- Vi ansvarar ej för kvalitén samt garantier på produkterna.
- Vi mäter samt mäter ej.
- Montering utöver standard sker på löpande räkning.

Obs!

Läggning av klinkergolv som är större än standard utförs ej i fallande del runt brun ca 1m².

Rotavdraget:

Ska ni använda er av rotavdraget i er lägenhet så måste ni beställa ett intyg av Skatteverket. Detta intyg ska vara aktuellt och ska vara oss tillhanda innan start av arbetena i er lägenhet! (vid sent inkommet intyg av er medför detta en administrativ kostnad för oss som kommer att debiteras vid fakturering av ert tillval)

Kontaktuppgifter skatteverket:

www.skatteverket.se

Tel: 0771 567 567

Intyget heter: PRELIMINÄR SKATTEREDUKTION HUSARBETEN

Övriga kontaktuppgifter:

Höganäs kakel

Kalsbodavägen 19

168 67 BROMMA

077 447 37 00

www.cchoganas.se

Centro Kakel & Klinker

Svetsarvägen 8

171 41 SOLNA

08-44 29 050 www.centro.se

Kakelspecialisten

Sockenvägen

120 40 Årsta

08-686 00 31

www.kakelspecialisten.se

Förbud mot egen ombyggnation

Det är förbjudet att bedriva egna ombyggnationsprojekt under perioden som vi byter stammarna. Detta är för att vi ska kunna garantera säkerheten samt att försäkringarna ska gälla.

Några tips för en lyckad ombyggnad:

- Var övertydlig med dina tillval, annat kakel eller special på något sätt. Tänk igenom tillvalen ordentligt innan vi träffas för tillvalsmötet.
- Plocka undan i lägenheten, framför allt i hall och kök! Håll rent.
- Vi ställer ut en plastbehållare på hatthyllan och skriv "post" så lägger vi posten där. Det underlättar för oss och ni får rena kuvert mm.
- Lås ej sjutillhållarlåset(polislåset) när ni går på morgonen. Sätt upp en lapp på dörren som en påminnelse.
- Standardkaklet och klinkern är tidlösa och av hög kvalitet, du behöver inte kosta på extra för att få ett snyggt badrum.
- Borra inte upp krokar mm själv i badrummet, tätskiktet punkteras och garantier (10år på tätskikt) kan bli ogiltigt, förutom att du riskerar vattenskada
- BILTEMA säljer en typ av luftsluss med dragkedja som är att rekommendera vid igenplastning av dörrar om man vill plasta in ytterligare.
- Det ingår byte av alla blandare och porslin, det är du som medlem som förlorar på att inte byta ut sådan utrustning. Ska gamla vattenkranar behållas, måste de vara i bra kvalitet och ej äldre än 5 år, annars kommer de inte att återmonteras.

Kontaktinformation tillval:

Tillvalsansvarig: paola@mzbygg.se

Föreningens kontakt: Delagott infostambyte@delagott.se

Med vänliga hälsningar

MZ Bygg