

Information stambyte Brf Översten 1

Hus 23

Tidplan

En ny tidplan har tagits fram som tar hänsyn till arbetet med de nya badrumsväggarna och där alla ska ha tillgång till vatten och avlopp någonstans i lägenheten.

Upstart

Det kommer att hållas ett uppstartmöte för hus 23. Det sker måndag 6 maj kl. 17:30 i Granbackaskolans matsal, där tillvalsansvarig går igenom riktlinjer och tillvalsprocessen.

Det visningsrum som funnits i hus 19 har flyttats över till mangelrummet i hus 23. Allting är inte monterat än och information går ur när det är färdigt att besöka.

Tillvalsprocess

Det har skett förändringar i tillvalsprocessen och en annan tillvalsansvarig än i hus 19 kommer ansvara för er som bor i hus 23. Kontaktuppgifter till den personen kommer att förmedlas om några veckor. Till dess önskar vi att ni avvaktar med frågor eller, om det är brådskande, att ni skickar dem till infostambyte@delagott.se, så ska Delagott svara om möjligt.

Riktlinjer

Bifogat finns en sammanfattning över de riktlinjerna som gäller genom stambytet.

Kontaktlista

För tekniska frågor, frågor om det löpande arbetet, tidplaner etcetera, kontakta platschef:

Mickael Engström

Tel: 070-499 41 38

E-post: mickael.engstrom@mzbygg.se

För frågor angående tillvalen för era kök, wc och badrum:

Avvakta, eller om det är brådskande - mejla till infostambyte@delagott.se

För övriga frågor kontakta Alexandra Moraeus och Fredrik Folkegård:

E-post: infostambyte@delagott.se

Riktlinjer stambyte

- Det utgår ingen ersättning för material som medlemmar själva köper till renoveringen. Om till exempel medlem köper kakel från en annan leverantör kommer föreningen inte att betala ut pengar till medlemmen för vad entreprenörens standard-kakel skulle ha kostat. Däremot kan medlem använda det avdrag som blir på offerten för standard-kakel till andra tillval.
- Det utgår ingen ersättning till medlem när denne valt att behålla inventarier. Om det ”blir minus på offerten” tillfaller den summan föreningen som avdrag på entreprenaden.
- Föreningen byter alla köksblandare eftersom den är en förlängning av den trycksatta ledningen, och därmed kan bli föreningens ansvar om blandaren orsakar en vattenskada. En dålig köksblandare kan också påverka tappvattensystemet negativt genom att kall- eller varmvatten rinner över i fel ledning.

Om en medlem vill ha en annan blandare av lika god kvalitet som den som föreningen står för, går det bra att dra av kostnaden för standard-köksblandaren. Men om en medlem väljer att behålla sin gamla blandare blir det inget avdrag på offerten, medlem kan således inte använda pengarna till andra tillval (det gäller även om medlems befintliga blandare är väldigt ny).

- Om medlem är orsak till att tillvalsprocessen inte blir färdig i tid, oskäligt vägrar entreprenören åtkomst, eller är orsak till något annat som försenar entreprenörens tidplan så kommer det aktuella utrymmet att tas ur produktion. Det innebär att entreprenören slutför det arbete som är nödvändigt för att genomföra stambytet och sedan lämnar utrymmet icke-färdigställt. Om möjligt kommer entreprenören att slutföra till och med tätskiktet och sedan får medlemmen ta in en egen entreprenör när föreningens entreprenör lämnat lägenheten. Den entreprenör som medlem själv tar in ska godkännas av styrelsen. Mot uppvisande av beställning av annan entreprenör kommer föreningen till medlem betala ut det avdrag som föreningen får av föreningens entreprenör. Viktigt att notera är att det avdraget inte är särskilt stort och kommer med stor sannolikhet inte motsvara den summa som medlem kommer att behöva betala egen entreprenör.

Om medlem vars utrymme tagits ur produktion ändå vill använda föreningens entreprenör kommer det att tillkomma kostnader som medlem ansvarar för. Det beror på att det uppstår extra etableringskostnader när olika hantverksgrupper behöver besöka enskilda lägenheter i stället för enligt det planerade arbetsschemat. De extra kostnaderna skiljer sig något beroende på när entreprenören kan återkomma till utrymmet, vilket specificeras i offerten. Det görs också i mån av tid för att inte påverka eller försena tidplanen för stambytet, det är entreprenören som avgör när de har tid.

- Om medlemmar vill göra något i lägenheten utöver vad som ingår i stambytet så ska de själva komma överens och avtala om det med entreprenören. Övrigt arbete i lägenheterna görs i mån av tid, stambytet prioriteras först. Alltför stora arbeten/förändringar kanske inte kan hanteras av entreprenören och det är entreprenören som avgör vad de har kapacitet för att hantera och fortfarande hålla tidplanen.
- När medlemmar väljer egna tillval och egna lösningar för sitt badrum så är de själva ansvariga för att komma överens med entreprenör om kostnad och genomförande. Entreprenören har begränsad kapacitet att hantera alltför stora förändringar och alltför komplicerade lösningar. Det är entreprenörens ansvar att förmedla eventuella begränsningar till medlem tidigt i tillvalsprocessen.
- Om skador på wc- och badrumsväggar uppkommer när kaklet rivs så ingår byte/reparation och målning av den skadade väggen. Medlem kan välja mellan två nyanser av vitt, om medlem vill ha en annan kulör står medlemmen för en kulörbrytningskostnad. Om medlem vill ha fler väggar målade, till exempel resterande väggar i sovrum eller hall efter byte/reparation av badrumsväggar så står medlem för dessa kostnader. Om medlem vill ha den bytta/reparerade väggen tapetserad så står medlem för merkostnader.
- På en planritning syns avståndet mellan vägg och installation. På en elevationsritning syns avståndet mellan golv och installation.

Det ingår planritning och elevationsritning om medlem ska ha standardbadrum/wc.

Det ingår en planritning men inte elevationsritning om medlem vill ha det precis så som badrummet/wc är i dagsläget (fast det inte är standard). Inventariers höjd sätts på branschstandard-höjd (precis som i standard-badrummet/wc).

Medlem får själv bekosta ritning/ritningar om medlem:

- vill flytta på något så att det inte längre är standard
 - vill flytta på något så att det inte längre är precis så som de har i dagsläget
 - vill ha nya/fler ritningar
 - vill ha elevationsritningar (om det inte är ett standardbadrum)
- Om medlem väljer en annan handdukstork än standard ska den vara utrustad med regler- och returventil anpassade för elförzinkat-stålrör/kopparrör.

Tidplan hus 23

Lägenheter som slutar på 1

Badrummet påverkas vecka 32 – 41, 2024 (stam 51)

Köket påverkas vecka 44 – 49, 2024 (stam 52)

WC påverkas vecka 41 – 1, 2024/2025 år (stam 53)

Lägenheter som slutar på 2

Badrummet påverkas vecka 41 – 1, 2024/2025 år (stam 53)

Köket påverkas vecka 2 – 9, 2025 (stam 54)

Lägenheter som slutar på 3

Köket påverkas vecka 2 – 9, 2025 (stam 54)

Badrummet påverkas vecka 9 - 21, 2025 (stam 56)

Lägenheter som slutar på 4

Badrummet påverkas vecka 51 – 11, 2024/2025 (stam 57)

Köket påverkas vecka 12 – 19, 2025 (stam 55)

WC påverkas vecka 11 – 21, 2025 (stam 56)

Tvättstuga

Vi återkommer med vilka veckor tvättstugan är avstängd.

Allmänna utrymmen

Det kommer installeras provisoriska duschar och toaletter under vecka 27 – 28. Så ni som har cyklar eller annat i det gamla soprummet/cykelrummet på entréplan behöver flytta på det senast den **30 juni**. Det aktuella utrymmet är gulmarkerat.

