



Byggmästargruppen Entreprenad GL AB

Ombyggnadsinformation avseende stambyte i Brf. Hanveden 1

Spara detta dokument genom hela byggtiden

Introduktion

Som totalentreprenör har Brf Hanveden utsett Byggnästargruppen Entreprenad GL AB.

Om Byggnästargruppen Entreprenad GL AB

Byggnads AB Gunnar Lindell och FR Byggnästargruppen var två företag med starka byggnästartraditioner som 2008 slogs samman till ett företag, Byggnästargruppen Entreprenad GL AB. Byggnästargruppen Entreprenad GL AB har genom att ta med sig bästa traditionerna från företagen som slogs samman byggt upp en stark kultur med ett modernt synsätt avseende produktionseffektivitet och kundengagemang.

Till ursprungsföretagens verksamhet inom framförallt ROT, stambyten och byggservice har bolaget kompletterats med en avdelning för nybyggnation. Bolaget har under åren vuxit och består idag av ca 55 tjänstemän och 75 kollektivanställda organiserade inom 4 affärsområden, Nyproduktion bostad, Ombyggnad bostad, Stambyten och Kommersiella fastigheter (ny- och ombyggnad).

Innehållsförteckning

Introduktion	sida 1
Om Byggnästargruppen Entreprenad GL AB	sida 1
Allmän information	sida 2
<u>Huvudpunkter</u>	<u>sida 2-7</u>
1. När blir det färdigt?	sida 2
2. Hur går det till?	sida 3
Arbetsgång	sida 3
3. Vad måste du som boende själv göra	sida 5
4. Vilka delar på ansvaret?	sida 5
5. Standard och tillvalsinformation	sida 6
Standardutförande	sida 6
6. Vad händer om mitt badrum har förhöjda fuktvärden?	sida 7
7. Betalning	sida 7
Övrigt	sida 7
Kontaktuppgifter	sida 7

Allmän information

För att ombyggnaden ska ske så friktionsfritt som möjligt, har vi tagit fram denna broschyr som en förberedelse för dig inför vad som kommer att inträffa under ombyggnadstiden samt vilka valmöjligheter du har. Ombyggnaden berör samtliga lägenheters bad och kök, samt fastighetens allmänna utrymmen, dvs. källare, tvättstuga m.m.

Ett stambyte är ett genomgripande och omfattande arbete med många störningar på olika sätt. Byggmästargruppen arbetar för att störningarna ska bli så lindriga som möjligt för alla parter. Under tiden arbetet pågår i din lägenhet kommer du säkert att uppfatta det som jobbigt, men det finns en ände på det och när det väl är klart blir det väldigt fint och kommer att fungera under en lång tid framöver.

Ett informationsmöte kommer att hållas för alla medlemmar före byggstart. Separat kallelse kommer.

Huvudpunkter

Med denna broschyr vill vi ge er svar på följande frågor:

1. När blir det färdigt?
2. Hur går det till?
3. Vad måste du göra själv?
4. Vilka delar på ansvaret?
5. Standard och tillval
6. Vad händer om mitt badrum har förhöjda fuktvärden?

1. När blir det färdigt?

När saker och ting är beslutade vill man ju helst att det ska vara färdigt på en gång. Tyvärr är verkligheten något mer komplicerad och renoveringen tar sin tid för att allt ska bli riktigt utfört. Det är många moment som ska utföras och det är av yttersta vikt att arbetet utförs i rätt ordning samt att torktider för olika material respekteras så att inte problem uppstår i framtiden.

Vår ambition är att så snabbt och effektivt som möjligt arbeta oss igenom lägenheterna till förväntat resultat och samtidigt ta hänsyn till de boende.

Grovt ser planeringen ut enligt följande:

- Vi startar med tillvalshantering i början av januari 2014 i hus A, Bragevägen 13-19 för att gå vidare till tillvalssamtalen med hus B i början av mars.
- Vi kommer att etablera oss och bygga provisorisk dusch/wc under mitten av december 2013 och januari 2014.
- Vi startar med själva stambytet i lägenheter vecka 8, 2014. Veckan före byter vi fönster i badrum. Separat kallelse för detta kommer.
- Vi slutbesiktigar i slutet av juni 2015.

SPARA DETTA DOKUMENT UNDER HELA BYGGTIDEN

Arbetet är beräknat att ta 7-8 veckor per lägenhet beroende på omfattning (vid ex. elomdragningar eller större tillval), vi återkommer med mer information när detaljtidplaner fastställts. Eventuella fuktskador kan också förlänga byggtiden i respektive lägenhet, se mer information om fukt i punkt 6 i denna broschyr. Bad och kök har separata tidplaner. För mer information se separat tidplan.

2. Hur går det till?

Innan ombyggnadsarbetena sätter igång är det mycket viktigt att du förbereder dig mentalt på att, till en början, främmande människor kommer in i din lägenhet och arbetar. Du kommer att tycka att de stökar till och rubbar dina normala rutiner och vanor. Detta är dock oundvikligt och vi anstränger oss allt vi kan för att minimera störningarna för dig.

För att skydda angränsande rum och golv från arbetsområdet sätter vi upp dammskydd och täcker golv i passager. Trots att vi grovstädar på arbetsplatsen varje dag kommer det ändå att leta sig in fint damm överallt. Denna kontinuerliga finstädning får du själv ansvara för. Inför slutbesiktningen kommer vi att städa de utrymmen vi byggt om samt din entréhall. Den övriga lägenheten städar du.

Den första veckan i varje etapp är mest störande då rivningsarbetena utförs, detta medför damm och buller. Vi gör det vi kan för att underlätta för dig under renoveringstiden.

När arbetet börjar i din lägenhet pågår de till och från enligt vår tidplan, mer information kommer under januari 2014. För att stambytet ska kunna genomföras rationellt och effektivt kommer arbete att ske i flera lägenheter samtidigt.

När allt arbete är färdigt i din lägenhet blir det besiktning av en besiktningsman som är utsedd av styrelsen. Ni kommer också att få en skriftlig information som berättar om förändringarna i din lägenhet och som dessutom innehåller lite skötseltips.

I källaren kommer arbete att pågå till och från under hela byggtiden. Det kommer också att vara en del större vattenavstängningar som kan beröra er lägenhet även om den är besiktigad. Avisering sker ca 7 dagar före vattenavstängningen vilken sker under arbetstid.

Arbetsgång

- Vi kommer att etablera oss på gården. Byggetableringen kommer till största delen att vara utanför fastigheten. Där kommer det finnas låsta sopcontainrar för våra rivningsmassor. Ni får inte använda dessa för era grovsopor.
- Duschvagn med 2-3 låsta utrymmen kommer att finnas på gården.
- Några veckor före byggstart kommer vi tillsammans med byggledaren göra en förbesiktning av lägenhetens befintliga skick, utrustning samt eventuella skador. Tid enligt separat kallelse.
- Innan själva stambytet börjar kommer vi och byter ert fönster i badrummet. När detta kommer att utföras hos er kommer mer information om senare.
- Det är viktigt att du inte låser eventuella extralås under vår arbetstid. Vi kommer att byta ut huvudlåsen till ett byggcylindersystem under ombyggnadstiden, du får 3st nycklar till låset. Mer information om detta kommer vid förbesiktningen.

SPARA DETTA DOKUMENT UNDER HELA BYGGTIDEN

- Någon dag före byggstart med stambytet kommer vi att påbörja skyddstäckning i er lägenhet, mer information kommer när byggstart närmar sig. Då måste du ha plockat undan möbler, inredning, tavlor, värdeföremål och annan individuell utrustning i de utrymmen som kommer att beröras av ombyggnad och transporter.
- Vill du själv täcka något så kommer det att finnas täckmaterial vid vårt förråd, tala dock alltid först med vår platschef. Var försiktig med att tejpa direkt på målade material samt trägolv då lackfärg kan lossna vid demontering av tejp.
- Material som skall sparas i badrum markeras tydligt av boende med en tejpbit före rivning samt anvisning om på vilken plats materialet skall lagras. Byggmästargruppen ansvarar inte för icke märkt material.
- Elavbrott kommer att ske under ombyggnadstiden. Dessa aviseras alltid ca 7 dagar i förväg. Tillfälliga elavbrott varar i max 8 timmar. Vid elavbrott, undvik att öppna kyl- och frysskåp. Följs detta klarar kyl- och frysvarorna sig. Informera elektrikern om ni har kyl/frys på andra ställen än i köket.
- Under ombyggnadstiden pågår arbete under vardagar klockan 07.00-16.00. Vi försöker i möjligaste mån minimera de bullrande arbetena före klockan 08.00.
- Renoveringen startar med avstängning av vatten och demontering av inredning och utrustning som ska sparas. Märk därför upp det som ska sparas med en tejp eller liknande och skriv "sparas". Därefter utförs rivningsarbeten av kakel och golvmaterial. Väggar spacklas och görs i ordning efter rivning. Nytt våtrumsgolv utförs i betong, på golvet läggs fuktspärr och klinkerplattor. På väggar och golv i badrum monteras fuktspärr och vitt standardkakel 150x150mm upp till tak. Eventuella otillåtna elinstallationer kopplas ur och återmonteras ej, kostnad för demontering står boende för. Målning av tak. Synliga rödragningar för vatten i badrum utförs med förkromade ledningar. Montage av porslin och blandare samt nya beslag.
- Varje hantverkare utför därefter kvalitetskontroll, förbesiktning och åtgärdar eventuella fel.
- Vi städar ombyggda utrymmen och hallar. Övriga rum städas av dig.
- Slutbesiktning av ombyggnaden utförs av en besiktningsman som utses av styrelsen. Eventuella besiktningsanmärkningar åtgärdas snarast av respektive yrkesgrupp enligt besiktningsprotokoll.
- Tillvalsmöjligheter på kakel och klinker kan ses i tillvalsbroschyr som skickas ut i samband med tillvalsmötet.

3. Vad måste du som boende själv göra?

För att allt ska fungera så bra som möjligt har vi ett gemensamt ansvar. Du måste förbereda dig mentalt och praktiskt för renoveringen och att främmande människor kommer in i ditt liv och hem. Våra arbetstider är vardagar mellan ca 07.00-16.00, bullriga och dammiga arbeten förekommer ofta under arbetet och värst är de två första veckorna med varje stam.

Det är viktigt att ni plockar undan sådant som är värdefullt t.ex. kontanter, smycken, matsilver och värdefull konst eller sådant som står i vägen. Det kan också vara lämpligt att plocka undan eller täcka över dammkänslig utrustning såsom tv, datorer och musikanläggningar m.m.

Ni måste själva utföra kompletterande täckning av inredning och utrustning om ni anser att det är av behov.

Du måste lämna telefonnummer där vi kan nå dig både dag- och kvällstid, så att vi lätt kan få kontakt med dig om vi har några frågor. Du, eller någon som företräder dig, måste finnas tillgänglig för frågor och svar. Du ska märka upp ditt lägenhetsförråd med lägenhetsnummer om detta saknas, viktigt!

Du måste läsa den information som kommer och tveka inte att fråga om du inte förstår.

Du som bostadsrättsinnehavare måste förbereda eventuella tillval, avseende materialval och ritningar så att vi kan prissätta merkostnaden för detta.

Du måste se till så att vi har tillträde till din lägenhet då vi ska börja och under ombyggnadstiden.

Under entreprenadtiden måste vi ha full tillgång till arbetsområdena i din lägenhet, du kan inte påverka när på dagen vi kommer då vi jobbar i flera lägenheter samtidigt.

En renovering är påfrestande på många sätt och kräver mycket av oss som entreprenörer och av dig som är kvarboende. Ett lyckat arbete förutsätter att vi alla hjälps åt, är positiva och samarbetar.

4. Vilka delar på ansvaret?

Byggmästargruppen är huvudansvarig entreprenör för ombyggnaden. För installations- och till vissa ytskiktsarbeten anlitar vi specialföretag som i sin tur har motsvarande ansvar för sin del. Varje hantverkare ansvarar för att hans arbete uppfyller ställda krav på omfattning, utförande och tid.

Du som boende har ansvar för att tillträde erhålls och att erforderliga besked lämnas.

Platschef och tillvalsansvarig för projektet är Olle Cedgren på Byggmästargruppen, platschefen är kontaktperson för praktiska frågor angående stambytet. För kontaktuppgifter se sida 8.

Kontaktuppgift till föreningens projektledare gällande stambytet är Johan Widell, 076-770 88 43.

Som tidigare sagts delar vi alla på ansvaret för att projektet ska kunna genomföras på den tid och till den kostnad som utlovats. Blir avvikelserna för stora, rubbas naturligtvis ramarna och förutsättningarna för projektet.

5. Standard och tillvalsinformation

I samband med stambytet finns möjlighet för bostadsrättsinnehavare att göra vissa tillval. Tillval är ett annat utförande än standardmaterialet. Det kan vara omfattning på arbetet, annat format, kulör eller annan kakelsättning än det som är standard.

Även om ni väljer att utföra en grundstandard i er lägenhet måste vi ändå ha ett påskrivet tillval som vi skickar ut efter tillvalsmötet.

Tillval kan göras mot merkostnad i förhållande till grundstandard och kan nyttjas av ROT-avdraget. Du kan till exempel välja annat kakel eller klinker, välja till golvvärme och utrustning. Se separat broschyr som delas ut senare. **Mer information om ROT-avdrag finns på skatteverkets hemsida. Gå in på www.skatteverket.se och skriv in "ROT-avdrag" i sökfältet.**

Standardutförandet är följande:

Badrum

- Golvklinker, 100x100mm i olika kulörer
- Väggekakel, 150x150mm, upp till tak
- Ny WC-stol, tvättställ med blandare samt duschset med blandare
- Nytt badkar eller duschvägg monteras
- Ny tröskel i ek
- Tak målas vitt
- Nytt fönster
- Nya foder
- Ny radiator
- Ny strömbrytare och globbelysning samt infällt vägguttag vid tvättställ
- Väggtagg för tvättmaskin, proppad avstängningsventil och tappventil samt inkoppling av tvättmaskin för de som idag har tvättmaskin.

Kök

- Nytt vattenlås
- Ny köksblandare med diskmaskinsavstängning

Hall

- Ny 3-fas huvudledning till lägenhet
- Ny 3-fascentral med automatsäkring och jordfelsbrytare

6. Vad händer om mitt badrum har förhöjda fuktvärden?

Efter att rivningsarbetena är klara i badrummen görs en fuktmätning. Skulle det visa sig vara förhöjda fuktvärden i badrummet tas det badrummet ut ur tidplanen och får stå och torka med avfuktare tills badrummet är torrt, därefter fortsätter vi med arbetet.

Lägenheter ovan eller under fuktskadan kommer inte att påverkas förutsatt att fukten inte spridit sig till deras lägenheter.

7. Betalning

Föreningsstämman beslöt att samtliga bostadsrättshavare i Brf Hanveden skall betala 40 000 kr för arbeten i samband med stambytet. Man har möjlighet att få ROT-avdrag på upp till 20 000 kr. Detta för att få en lägre avgiftshöjning. Läs mer om ROT-avdrag på www.skatteverket.se (skriv in ROT-avdrag i sökfältet). Betalning av detta sker i samband med övriga eventuella tillval. Fakturan kommer från Byggnästargruppen efter att lägenheten är besiktigad.

Övrigt

Huvudansvarig för tillvalshanteringen hos Byggmästargruppen Entreprenad GL AB är Olle Cedgren, Det är Olle som kommer att besvara dina frågor. Eventuella tillval måste vara klara minst två veckor innan byggstart i respektive lägenhet. Det kommer ett brev före start med en tidplan där samtliga lägenheter är inbokade enligt ett besöksschema för tillvalsgenomgång.

Kontaktuppgifter



Platschef: Olle Cedgren

Direkttfn: 070-731 88 71

e-postadress: olle.cedgren@byggmastargruppen.se

Vi ser fram emot ett trevligt samarbete!

Sollentuna 2013-12-13

Byggmästargruppen Entreprenad GL AB

Olle Cedgren

Besök oss gärna på vår hemsida: www.byggmastargruppen.se