

# BÅGE BYGG AB

## INFORMATION INFÖR STAMBYTE

### Innehållsförteckning

<b>Presentation av Båge Bygg AB</b>	2
<b>Hur stambytet går till</b>	2
<b>Individuellt möte (tillvalsmöte)</b>	3
<b>Inför etappstarten:</b>	4
<b>Vad kommer att hända i min lägenhet?</b>	5
<b>Efter stambytet:</b>	5
<b>Vart kan jag gå på toaletten?</b>	6
<b>När Båge Bygg AB inte arbetar i lägenheten:</b>	6
<b>Mer om tillvalsbeställningar</b>	7
<b>Arbetstider</b>	8
<b>Kontaktuppgifter</b>	8

# Hej! BÅGE BYGG AB

Vi, Båge Bygg AB, har fått uppdraget att utföra utbyte av vatten och avloppsstammar i er fastighet. I samband med detta kommer även övriga renoveringsåtgärder utföras, bl a renovering av badrum, eventuella separata WC samt byte av elinstallationer inom badrum/wc.

För att arbetena skall gå så smidigt som möjligt både för oss och för er ber vi er läsa igenom denna information grundligt.

## **Presentation av Båge Bygg AB**

Båge Bygg AB är en totalentreprenör med säte i Stockholm som bland annat sysslar med stambyten (spillvatten, vv, kv och värmesystem) och elstigarbyten med tillhörande badrums- och köksrenoveringar och lägenhetsrenoveringar. Förutom stambyten är vi specialister på inredning av vindar, rot-projekt där hela fastigheter totalrenoveras, hyresgäst Anpassning av lokaler samt bygga på tak. Gå gärna in på vår hemsida [www.bagebygg.se](http://www.bagebygg.se) samt [www.byggapatak.se](http://www.byggapatak.se) för ytterligare information.

Vi är idag fyra delägare, totalt 20 anställda och omsatte 2015 närmare 200 000 000kr. Våra beställare består av bland annat kommunala fastighetsägare, Bostadsrättsföreningar, privata fastighetsägare samt en mindre skala konsumenter.

## **Hur stambytet går till**

En tidsplan kommer att delas ut till alla boenden inom den närmaste tiden. Det är viktigt att påpeka att tidsplanen bara är preliminär och kan komma att ändras. Ändringar beror oftast på saker som vi inte har möjlighet att rå över. Vi informerar dock eventuella förseningar som kan uppstå så fort vi får kännedom om detta. Om ni inte fått information om förseningar betyder det att allt löper på som det ska och att allt följer tidsplanen.

Det är upp till dig som boende att sätta dig in i tidsplanen – vi kommer inte att gå ut med påminnelser gällande startdatum för enskilda etapper enligt tidsplan.

Senast 6 veckor innan stambytet sätter igång i din lägenhet (beroende på var etappen som påverkar din lägenhet ligger i tidsplanen) skall du ha haft ett individuellt möte med den platschef som Båge Bygg AB har utsett.

# BÅGE BYGG AB

## Individ

Detta möte får du boka in själv med platschefen. Vi har avsatt upp till 60 minuter för detta möte och det är meningen att du under denna tid skall få information om vilka tillval som är möjliga att göra i ditt badrum. Det är bra om ni i god tid går ut och kollar upp produkter som ni vill ha, hos leverantörer, och har fått er en uppfattning om hur ni vill ha i badrummet/wc.

### Vid mötet sker följande:

Platschefen gör en syn i din lägenhet för att planera arbetet och även för att dokumentera eventuella avvikelser och befintliga skador. Du kommer även att få information om vad du skall flytta undan och hur du skall täcka in mot dammspridning inför stambytet.

### Nyckelhantering:

Låset i din lägenhetsdörr byts, om möjligt, till en byggcylinder. Du som boende får behålla din egen cylinder (som du får förvara på lämpligt ställe) och får kvittera ut 4 st unika nycklar till din byggcylinder. Dessa fyra fungerar bara till byggcylindern i din dörr. Vi på Båge Bygg AB har däremot universalnycklar som passar till alla cylindrar i systemet. Efter avslutad entreprenad byts byggcylindern ut mot din originalcylinder. Fördelen med detta system är dels att vi bara behöver hålla reda på en universalnyckel och slipper då hantering av varje bostadsrättsinnehavares personliga nycklar. Det går dock inte att installera byggcylinder i alla typer av befintliga låskistor och i dessa fall får du som boende tillhandahålla oss kopior på privata nycklar samt larmkoder etc.

Vad som avslutningsvis görs vid mötet med platschefen är att ni tillsammans går igenom valblanketten där du skall ange om du önskar göra tilläggsbeställningar eller vill göra ändringar. Du behöver givetvis inte göra några tillval utan kan beställa den grundstandard som föreningen har handlat upp av Båge Bygg AB men även då måste du ange detta med en underskrift. Valblankett måste vara komplett ifyllt och undertecknad senast två veckor innan arbetena startar i din lägenhet.

# BÅGE BYGG AB

**Inför e**

Dagen innan etappstart i din lägenhet skall du ha flyttat undan möbler, mattor, tavlor, lampor etc som ligger i den väg vi behöver genom lägenheten för att nå de utrymmen som vi behöver tillträde till för att utföra arbetet. Har du husdjur skall dessa antingen placeras på annan ort eller i separat rum så att de inte riskerar att skadas eller springa ut ur lägenheten då vi går ut och in. Vår rekommendation är dock att ni har husdjuren på annan ort då djuren kan känna sig stressade när det går in och ut folk de inte känner hela tiden. Vi kan tyvärr inte ta ansvar för skador på inventarier som förekommer i vår tillträdesväg till de utrymmen vi skall renovera. Vi kan heller inte ta ansvar för bortsprungna husdjur. Vänj dig vid tanken att lägenheten under byggtiden är en arbetsplats dit Båge Bygg AB enligt kontrakt skall ha fullt tillträde till utan hindrande omständigheter.

Det är viktigt att du har markerat det som du vill ska sparas i badrum och WC annars kommer detta att demonteras och slängas vid rivningen. Märk det med en tejpbit där det står "SPARAS" alternativt "ÅTERMONTERAS". Ange även en plats i lägenheten där detta skall förvaras under byggtiden. Det som ska sparas/återmonteras ska även föras in i tillvalslistan. I köket skall du ha plockat undan det som finns i de skåp som vi måste demontera för att nå stammarna.

# BÅGE BYGG AB

## Vad kc

De faktiska arbetena i din lägenhet startar med att vi täcker in golvbeklädnader och sätter plast för dörröppningar för att skydda mot damm. Dock innebär ett stambyte stor dammspridning och resterande del av lägenheten kommer att påverkas hur noggrann intäckning man än gör. När vi täcker öppningar kommer vi att använda byggtejp/gulletejp för att sätta upp plastväggar. Vi kan dock inte garantera att färg/tapet inte följer med när vi tar bort tejp efter att vi är klara. Återställning efter tejp-skador blir strykning 2 gånger lokalt med standardfärg alternativt färg som ni tillhandahåller. Alternativet är att vi inte täcker alls och då kommer hela lägenheten att dammas ner.

För att förhindra att ömtåliga inventarier blir dammiga rekommenderas att du själv täcker dessa med textilier. Det kommer även att finnas plast från Båge Bygg AB i fastigheten som du kan använda för egen intäckning. Kontakta platschefen gällande detta.

Eftersom strömavbrott förekommer försäkra dig att dina datorer, routrar, inspelningsbara dvd-apparater och annan känslig elektronisk utrustning inte kommer till skada.

Efter det att in-teckningen är gjord påbörjas rivningsarbetena. Med stora slagborrar, sågar och andra verktyg och maskiner för att riva och göra gamla stammar åtkomliga. Detta sker både i badrum, i eventuell separat WC och kök. I badrum och WC rivs allt kakel, klinker/golv-matta. I köket försöker man demontera och riva så lite som möjligt och ändå nå stammarna.

När man nått in till stammarna demonteras dessa och nya monteras. Ny el dras i väggarna i badrummet. I nästa moment återställs väggarna med byggskivor eller puts, golven gjuts, skåp återmonteras i köken. Därefter läggs isolering mot fukt i badrummen och badrummen kaklas. Avslutningsvis installeras porslin, blandare och det elektriska.

Du kan inte påverka när på dagen arbeten utförs i din lägenhet, vi skall ha fullt till-träde till lägenheten under hela entreprenadtiden.

## **Efter stambytet:**

Innan Båge Bygg AB lämnar lägenheten görs en städning i de utrymmen där det huvudsakliga arbetet har pågått. Städning av övriga utrymmen i lägenheten (även om dessa också påverkas av dammspridning) ingår inte i vårt åtagande.

Efter det att arbetena är färdigställda i din lägenhet kommer det att ske en besiktning. Vänta med eventuella påpekanden till denna så tas de upp på protokoll och vi kan sedan förhoppningsvis åtgärda allt vid ett och samma tillfälle istället för att komma och åtgärda småsaker vid olika tillfällen.

# BÅGE BYGG AB

Vart ka

Under byggtiden kommer du inte att ha vare sig vatten eller avlopp i lägenheten. Provisoriska toaletter och duschar kommer under byggtiden att finnas i en källaren. Om du absolut behöver toalett får du hyra en portabel wc från oss, den finns upptagen på tillvalslistan.

## **När Båge Bygg AB inte arbetar i lägenheten:**

Du kan även komma att påverkas i mindre utsträckning under andra etapper än din egen. Det kan t ex gälla centrala el- eller vattenavstängningar, dessa aviseras om de är planerade, men kan också vara akuta och då sker ingen avisering.

Vi kan också behöva komma in din lägenhet vid luftning av element, kontroll av ventilation etc.

# BÅGE BYGG AB

## Mer om

Om du bestämmer dig för att beställa extra för att få något utöver grundstandard är det viktigt att tänka på följande:

- Alla tillval och arbetsinstruktioner gällande arbeten i din lägenhet skall gå genom platschefen och dokumenteras på papper eller via mejl. Ge aldrig instruktioner direkt till enskilda hantverkare eller övrig personal.
- Placering i varje badrum och WC sker enligt en standard som framgår av bygghandlingar (ritningar kommer att distribueras i början av stambytet). Vill man frångå dessa placeringar innebär det en extra kostnad. Extrakostnaden beror dels på själva hanteringen, merarbetet men också på att relationsritningar (de som senare lämnas till kommunen) måste göras om för just detta badrum (detta även om golvbrunnen bara skall flyttas 5 cm).

Frångår man standard är det du som boende själv som skall upprätta en måttsatt ritning med nya placeringar. Du skall inte bara bifoga en måttsatt planritning utan även måttsatta sektionsritningar över varje vägg där alla inventarier och rördragningar är måttsatta och markerade. Den måttsatta ritningen måste ha inkommit till granskning av platschefen senast 2 veckor innan byggnadsarbeten påbörjas i din lägenhet.

- Om du önskar beställa produkter själv (t ex kakel och klinker) har ansvaret att produkten är levererad i tid, i rätt mängd och i rätt standard, funktion och kvalitet övergått till dig. Se till att beställa i mycket god tid (leveranser är ofta försenade). Observera att Båge Bygg AB inte har garantiåtaganden på produkter som ni levererar själv.
- Ändringar under arbetets gång innebär en hantering och merarbete för oss. Försök att ha allt klart till två veckor före etappstart så att du slipper de mer- kostnader ändringar innebär.
- Renoveringsarbeten i lägenheten för de delarna som du har underhållsansvar för som boende enligt föreningens stadgar, samt eventuella tillvalsarbeten faktureras direkt till dig som boende från Båge Bygg AB.

# BÅGE BYGG AB

## Arbets

- Våra ordinarie arbetstider är mellan 07.00-17.00.
- Arbete kan förekomma utanför dessa ordinarie arbetstider efter avisering och överenskommelse.
- Det kan även förekomma arbete utanför ordinarie arbetstid utan att avisering sker. Detta sker endast vid arbete som är av akut karaktär och måste utföras per omgående till exempel om det skulle vara läckage från någon rör.

## Kontaktuppgifter

**Projektledare:** Eskinder Gebeyehu, 0733-999 830, [Eskinder@bagebygg.se](mailto:Eskinder@bagebygg.se)

Funktion: Sköter huvudkontakten med styrelsen för fastighetsägaren, sköter tillvalshantering, administration, ekonomi.

Nås per telefon 07.00-15.00. Maila gärna i första hand om möjligt.

**Arbetsledare:** Pablo Rando, 0704-420 02 63, [Pablo.rando@bagebygg.se](mailto:Pablo.rando@bagebygg.se)

Funktion: Sköter kontakten med hantverkarna på plats, svarar även på de grundläggande frågorna gällande Er lägenhet, tidplan, aviseringar, vattenavstängningar etc.

Nås per telefon vardagar mellan kl 07:00-16:30.

