

Stambyte och nytt badrum

I huset du bor börjar rörstammar, vattenledningar och elledningar bli gamla. De har slitits under årens lopp och måste nu förnyas och bytas ut. Det kallas att byta stammar. I samband med att vi åtgärdar detta är vi tvungna att helrenovera ditt badrum samt att uppgradera de elektriska ledningarna.

Ditt nya badrum kommer att bli fräscht och lättstädat. Genom våra åtgärder minimeras riskerna för framtida skador i fastigheten. Du får helt enkelt en tryggare och säkrare inomhusmiljö.

Vad händer vid stambytet?

Nytt fräscht badrum

Vi tar bort den gamla vägg- och golvbeläggningen i badrummet för att komma åt alla rör. När rören är utbytta sätter vi upp kakel på väggarna från golv till tak och lägger klinker på golvet. Du kommer att kunna välja mellan några olika golvklinker.

Alla badrum får duschplats, handfat, ettgreppsblandare med energisparfunktion, toalettstol och badrumsskåp med belysning. Lokala avvikelser kan förekomma. Badrummet kommer även att förses med ett jordat eluttag.

I samband med stambyte monterar vi mätare för varmvattenförbrukning hos dig, vilket möjliggör individuell varmvattendebitering. Innan det blir aktuellt för dig kommer du i god tid att få mer information.

Nya ledningar i köket

I köket byter vi ut vattenledningar, avloppsrör, ettgreppsblandare med energisparfunktion och vattenlås under diskbänken. Kontakta ditt områdeskontor för mer information. Avvikelser kan förekomma.

Ny värmestam till badrum kommer att installeras. Placeringen av denna beror på vilken planlösning som din lägenhet har. Ofta placeras värmestammen i hall/sovrumsrum eller vardagsrum. Lokala avvikelser kan förekomma.



Ny säkrare el

I samband med stambytet byter vi elanläggningen i hela lägenheten för att uppfylla dagens krav på elsäkerhet. I elanläggningen ingår ny elcentral, jordfelsbrytare, jordade elektriska ledningar, strömbrytare och eluttag.

Byte av stickkontakter

Den nya elanläggningen blir jordad, vilket innebär att om du har vissa äldre elektriska lampor och apparater kommer de inte att passa i de nya uttagen. Dessa kan då bytas av någon med nödvändig kunskap om den sortens arbete. Är du osäker bör du anlita en fackman. Förbered gärna bytet till jordade kontakter redan nu.

Säkrare med jordfelsbrytare

Lägenhetens elcentral byts ut till en ny som har automatsäkringar och jordfelsbrytare. Om det blir fel i elanläggningen eller i någon apparat löser automatsäkringarna ut. Jordfelsbrytaren i elcentralen känner av fel i elanläggningen eller i felaktiga apparater. Den bryter då strömmen i hela lägenheten innan någon person eller egendom skadas.

Badrummets nya elstandard

Badrummet får efter upprustning ett eluttag som kan användas för bland annat hårfön och rakapparat samt ett badrumsskåp med inbyggd belysning.



Hur lång tid tar renoveringen?

Ett stambyte och en badrumsrenovering tar vanligtvis cirka fem till åtta veckor per lägenhet i ett trapphus. Under vissa perioder kommer arbetet att pågå mer intensivt. Det beror bland annat på att materialen som används har olika torktider. Hantverkare kommer att finnas i lägenheten så gott som dagligen och de arbetar vardagar mellan klockan 7.00 och 17.00.

Det kommer även att utföras arbete i källaren som dammar. Därför vill vi be dig att skydda personlig egendom då städning inte kommer att ske i ditt förråd. Vi behöver också tillgång till vissa förråd under hela renoveringstiden.



Förberedelser

För att arbetet ska flyta på så bra som möjligt är det viktigt att du förbereder de utrymmen där arbetet ska pågå. Vi är tacksamma om du tänker på följande:

Bytet av elanläggning

- Se till att strömbrytare samt vägguttag och eluttag i tak är lättåtkomliga i hela lägenheten.
- Flytta möblerna som står i vägen så att elektriskerna kan komma åt.
- Plocka ner alla taklampor.

Badrum, dusch och separat WC

- Plocka bort personliga, lösa tillhörigheter och förvara dem under byggtiden.
- Du får själv ta bort egna hyllor, krokar och liknande som du vill behålla.
- Tvättmaskiner som monterats av MKB återinstalleras.

Kök

- Under arbetets gång uppstår vibrationer som kan göra att det som står i köksskåpen rör på sig och kan falla. Det gäller även andra utrymmen där det finns hyllor eller väggskåp mot din egen eller din grannes badrums- eller köksvägg. Det är därför bra om du tömmer skåp och hyllor och flyttar innehållet till en säkrare plats.
- Töm skåpen under diskbänken.
- Diskbänken ska vara tömd och fri från föremål.
- Även övriga skåp i köket kan bli aktuellt att tömma, exempelvis skafferiskåpet. Mer information kommer separat.
- Ta bort golvmattor.

Hall och kapprum

- Hantverkarna kommer att använda hall och kapprum som transportväg och täcker golvet för att undvika skador. Det är viktigt att du flyttar kläder, skor, möbler, mattor och andra saker från transportvägen så att inget skadas.
- Garderoberna kommer att täckas med plast. Tänk därför på att om möjligt förvara de plagg du använder ofta någon annanstans.

Behöver du flyttkartonger?

MKB ger dig gärna flyttkartonger (max 5 st/lägenhet). Dessa finns att hämta på områdeskontoret.

Under byggtiden

Nycklar

Arbetet i din lägenhet inleds med att låscylindern i lägenheten byts till en tillfällig byggcylinder. Det är du och den entreprenör som ansvarar för renoveringen som kommer att ha nycklar till det tillfälliga låset. Du får ett särskilt meddelande om cylinderbytet. Har du idag ett extra lås (tillhållarlås) får detta inte användas under renoveringen.

Övriga utrymmen

Alla rör i källare, tvättstugor samt förråd kommer också att bytas ut. Därför behöver vi tillgång till en del källarförråd under hela renoveringsperioden i huset. De berörda förråden kommer att meddelas separat. Tänk på att skydda och plocka undan dina personliga egendomar.

Städning

Hantverkarna grovstädar efter sig varje dag. När alla arbeten är slutförda, slutstädas de utrymmen som varit berörda av arbetet. I de flesta fall gäller det badrum, kök och hall (ej personliga tillhörigheter).

Jour

Om ett akut fel inträffar i lägenheten utanför arbetstid är det som vanligt fastighetsjouren som du ska kontakta. Telefonnummer finns på trapphusets informationstavla.



Bra att veta

Kan man bo kvar?

Det går att bo kvar under byggtiden, även om det blir en del besvär med damm och buller, särskilt i början. Det kommer att finnas tillgång till vatten och utslagsvask vid ett tillfälligt tappställe i trapphuset. Dusch och tillgång till toalett kommer att finnas i särskilt utrymme nära huset, dit enbart berörda hyresgäster har tillträde.

I din lägenhet kan du få en tillfällig torrtoalett av samma typ som används i fritidshus. Denna byts ut varje vecka eller oftare om det behövs. Du kommer delvis att kunna använda lägenhetens kök (vatten och avlopp kommer periodvis inte att finnas).

Ersättning

För den omständighet som ett stambyte medför får du en ersättning. Efter att stambytet är färdigställt får du en utbetalning motsvarande halva hyran för den period som arbetet har pågått i din lägenhet. Utöver detta får du 250 kronor i ersättning för att våra hantverkare använt el i din lägenhet. Tänk på att du inte får ersättning för eventuella tillägg på hyran som till exempel bredband och kabel-tv.

Om du inte kan bo kvar

Arbetet med stambytet är planerat så att man ska kunna bo kvar under byggtiden. Om du av någon särskild orsak, exempelvis medicinska skäl eller nattarbete, inte kan bo kvar under den tid som arbetet pågår, försöker vi ordna en tillfällig bostad. I dessa fall måste du själv kontakta MKB omgående. Den ekonomiska ersättningen betalas då inte ut, men du blir dock kompenserad med 250 kronor för att våra hantverkare använt el i din lägenhet. Du som kund ombesörjer flytt av dina abonnemang, larm med mera. Kontakta ditt områdeskontor om du har några frågor.

Du som väljer att inte bo kvar

Har du möjlighet och vill flytta ut ur din lägenhet och själv kan ordna boende under de veckorna som arbetet pågår, så är det fullt möjligt och något som vi ser positivt på. Väljer du detta alternativ innebär det att du har tillgång till din lägenhet under renoveringen för att hämta kläder, vattna blommor eller hämta post. Du får dock inte nyttja lägenheten. För att få ersättning enligt ovan krävs att du meddelat MKB och fått en skriftlig bekräftelse på detta

Ersättning

För den omständighet som ett stambyte medför får du en ersättning. Efter att stambytet är klart får du en utbetalning motsvarande hela grundhyran för den period som arbetet pågått fram till besiktningen i din lägenhet. Utöver detta får du 250 kronor i ersättning för att våra hantverkare använt el i din lägenhet. Dessutom får du en bonus på ytterligare 2 000 kronor.

Vilken hyra betalar jag under byggtiden?

Under renoveringstiden betalar du hyra precis som vanligt. När stambytet och slutbesiktningen är gjord i hela ditt trapphus betalas ersättning ut. Ersättningen är en kompensation för störningar, extra kostnader och andra olägenheter som kan uppstå i samband med stambytet.

Hemförsäkring

Tänk på att skydda dina tillhörigheter på bästa möjliga sätt och plocka undan särskilt värdefulla saker. Din hemförsäkring gäller den tid stambytet pågår och ersätter eventuella skador och förluster på personliga tillhörigheter vid inbrott, brand- eller vattenskada. Vissa begränsningar i försäkringsskyddet kan finnas beroende på försäkringsbolag och försäkringens omfattning. Det tillfälliga lås vi sätter in påverkar inte villkoren i hemförsäkringen. Vi och de entreprenörer vi anlitar har ett gemensamt ansvar för att förhindra att skador uppstår.

Om skada eller stöld trots alla försiktighetsåtgärder skulle inträffa, ska du anmäla det till MKB och vid stöld även till polisen. Vid ersättningsbar skada på lösöre, som entreprenörerna är orsak till, ersätter vi den självriskan (max 1500 kronor per skada) som gäller enligt försäkringsvillkoren i din hemförsäkring. Tänk på att det är ditt ansvar som kund att förvara dina värdesaker på ett betryggande sätt.



När renoveringen är klar

Besiktningssamtal

När renoveringen är klar kommer lägenheten att besiktigas. När eventuella besiktningssamtal är åtgärdade, vilket vanligtvis tar två veckor, byter entreprenören tillbaka till lägenhetens ordinarie låscylinder.

Hyreshöjning

MKB har en överenskommelse med Hyresgästföreningen som innebär att badrumsrenoveringen och bytet av elanläggningen medför en hyreshöjning. Hur stor höjningen blir skiljer sig dock beroende på renoveringens omfattning. Detaljerad information om vad som gäller i ditt område kommer du att få separat.

Enkät

För din skull vill vi naturligtvis arbeta på bästa möjliga sätt med renoveringen och vi vill kunna förbättra oss när det behövs. Därför är dina erfarenheter mycket viktiga för oss. Vid slutbesiktningen får du en enkät, som vi hoppas att du vill ta dig tid att besvara.

Till sist...

Vi kommer att göra allt för att genomföra stambytet på ett så smidigt sätt som möjligt. Vi ser fram emot ett gott samarbete under arbetets gång och kom ihåg att du alltid kan kontakta vår personal om du har frågor, stora eller små!



Liten lathund

Detta händer i ditt badrum

- Alla vatten- och avloppsledningar byts ut.
- Ny klinker på golvet.
- Nytt kakel på väggarna.
- Du får ny duschplats, toalett, handfat, ettgreppsblandare och badrumsskåp med belysning, ett eluttag för hårfön eller rakapparat.
- Varmvattenmätare installeras.

Detta händer i ditt kök

- Alla vatten- och avloppsledningar byts ut.
- Ettgreppsblandare, vattenlås som sitter under diskbänken byts ut.
- Du som vill höja standarden i köket kan göra det genom olika tillval. Mer information om detta presenteras separat.
- Övrig köksinredning kan i vissa fall påverkas.
- Varmvattenmätare installeras.

Detta händer med elen

- Alla elledningar i lägenheten byts ut samt kompletteras med jordad ledning.
- Samtliga eluttag och strömbrytare byts ut.
- Lägenhetens elcentral byts ut till en med automatsäkringar och jordfelsbrytare.



Har du fler frågor?

Om du har frågor kring ombyggnaden är du välkommen att kontakta ditt lokala områdeskontor eller MKB:s ombyggnads-samordnare.

Lokala avvikelser från denna information kan förekomma.