

Badrumsrenovering på Sörbyvägen 6–26

Snart är det dags för badrumsrenovering med stambyte i din lägenhet. I detta häfte har vi försökt sammanfatta den viktigaste informationen.

Följ renoveringsarbetet på webben

Vi publicerar löpande information om renoveringsarbetet på vår webbplats:

www.ovikshem.se/stambyte/sorbyvagen.

Tidplan

Renoveringsarbetet beräknas ta cirka 4 veckor per lägenhet, under förutsättning att inget oväntat inträffar. Vi bifogar här en preliminär tidplan.

Peab Sverige AB är huvudentreprenör för arbetet och återkommer till dig några dagar innan renoveringsarbetet startar i din lägenhet.

Bo kvar under renoveringen

Du kan bo kvar i din lägenhet under hela renoveringen. Under tiden går det däremot inte att använda badrummet.

För att din vardag ska fungera så smidigt som möjligt får du tillgång till låsbara hygienrum med toalett och dusch i hygienbod på gården. Du låser upp hygienrummet med din vanliga lägenhetsnyckel.



Så fungerar hygienrummet

Du ansvarar för att hålla hygienrummet rent under tiden du använder det och lämna det välstädat när du är klar, så att nästa granne kan ta över utan problem.

Tillgång till vatten

Köket och köksavloppet fungerar som vanligt. Om vattnet behöver stängas av får du information om denna driftstörning i förväg.

Särskilda behov

Har du särskilda hälsotillstånd som gör att du inte kan bo kvar i din lägenhet under renoveringstiden kontakta vår projektledare Mikael Sellin via e-post mikael.sellin@ovikshem.se eller telefonnummer 0660-29 93 74.

För ersättningslägenhet under renoveringstiden krävs läkarintyg. Vi har ett begränsat antal ersättningslägenheter som fördelas efter störst behov.

Om du flyttar till en ersättningslägenhet är det viktigt att du meddelar detta till ditt försäkringsbolag.

Har du särskilda behov och behöver en så kallad torrtoalett under renoveringstiden vänligen kontakta din fastighetsvärd. Torrtoalett kan endast placeras i sovrum eller vardagsrum.

Kontakter, vardagar kl. 07-16

Vid frågor om arbetet i din lägenhet:

Johan Nilsson, arbetsledare Peab Sverige AB

Tfn 073-337 17 29, e-post johan.a.nilsson@peab.se

Övergripande frågor om projektet:

Mikael Sellin, projektledare Övikshem

E-post mikael.sellin@ovikshem.se, tfn 0660-29 93 74

Nycklar och lås

För att entreprenörerna ska få använda huvudnyckel ber vi dig underteckna blanketten "Medgivande om användning av huvudnyckel". Peab kommer att dela ut denna blankett i din postlåda innan renoveringen startar i din lägenhet.

- Sätt upp den signerade blanketten på insidan av din lägenhetsdörr. Låt medgivandet sitta uppe till dess att renoveringen är besiktigad.
- Sätt upp det gröna klistermärket på utsidan av dörren. 
- Det är viktigt att du låser din lägenhet som vanligt när du lämnar den, använd inte extralås.

Dina förberedelser inför renoveringen

För att renoveringen ska gå så smidigt som möjligt och följa tidsplanen behöver du tömma och plocka undan på vissa ytor i din lägenhet. Det gör att entreprenörerna enkelt kommer åt där de ska arbeta.

Klädkammaren

Peab kommer att använda klädkammaren för att förvara arbetsmaterial under renoveringen.

- Töm därför klädkammaren helt på dina personliga ägodelar innan arbetet startar.
- Se också till att eluttag, strömbrytare och takarmatur i klädkammaren är lättåtkomliga.

Hela lägenheten

Under renoveringen kan det damma och väggarna kan vibrera.

- Plocka därför undan ömtåliga saker.

El-arbeten

Vi kommer att byta eluttag, strömbrytare och elkablar i hela lägenheten – förutom i köket. Vi byter även stickpropparna på taklamporna.

- Dra ut möbler cirka en meter från väggarna så att alla vägguttag blir fria.
- Flytta bord och annan inredning som står under taklampor så att det går att ställa dit en stege.
- Se till att entreprenörerna alltid kan komma åt elcentralen.
- Den dag som elbytet sker behöver eluttag, strömbrytare och lampputtag vara lätta att komma åt i hela lägenheten.

Badrummet

- Töm badrummet på alla personliga ägodelar.
- Har du egen tvättmaskin behöver den kopplas bort innan renoveringen startar.
- Gör gärna en enkel städning av badrummet.

Köket

I köket byter vi endast lampputtaget.

- Se till att ytan under taklampan är fri så att vi kommer åt.
- Töm kryddhylleskåpet. I samband med stambytet kommer vi även att rensa ventilationskanalen bakom skåpet.

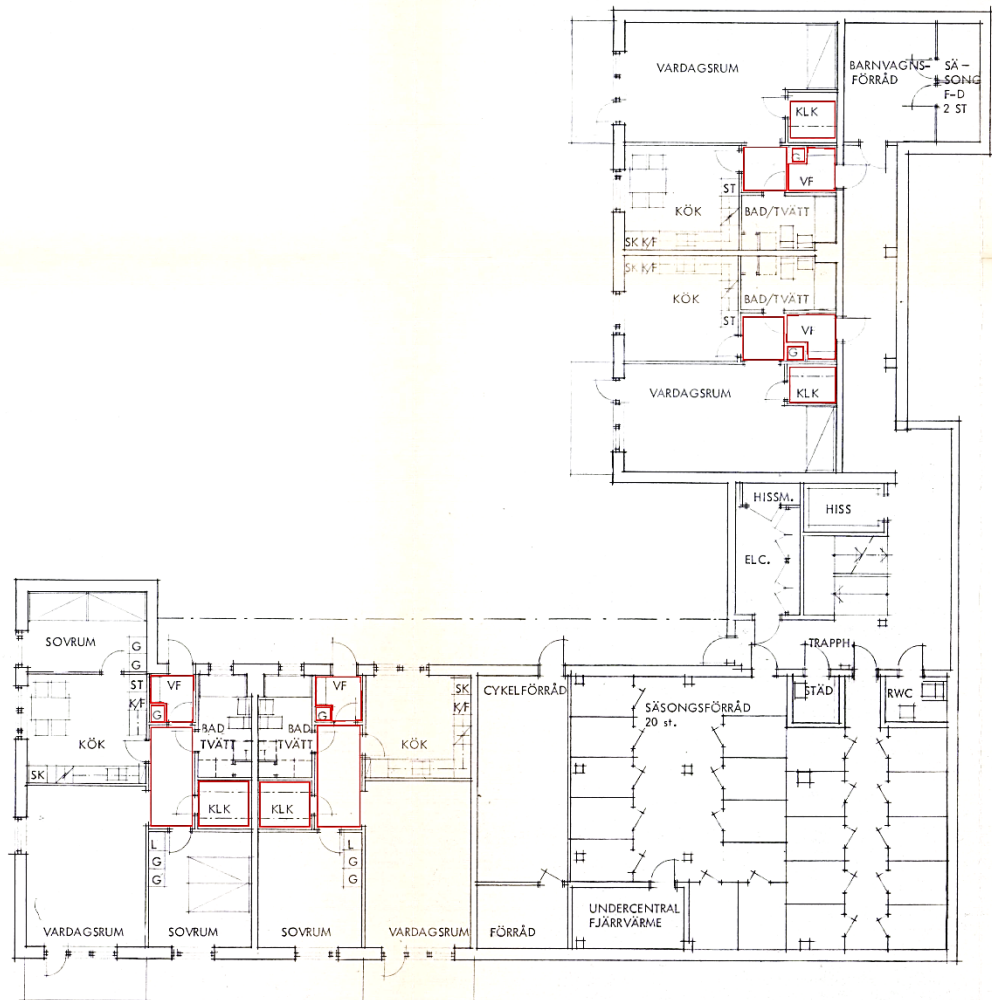
Hallen

- Töm hallen på möbler, mattor, kläder och andra föremål.
- Låt gärna taklampan sitta kvar – den underlättar arbetet.

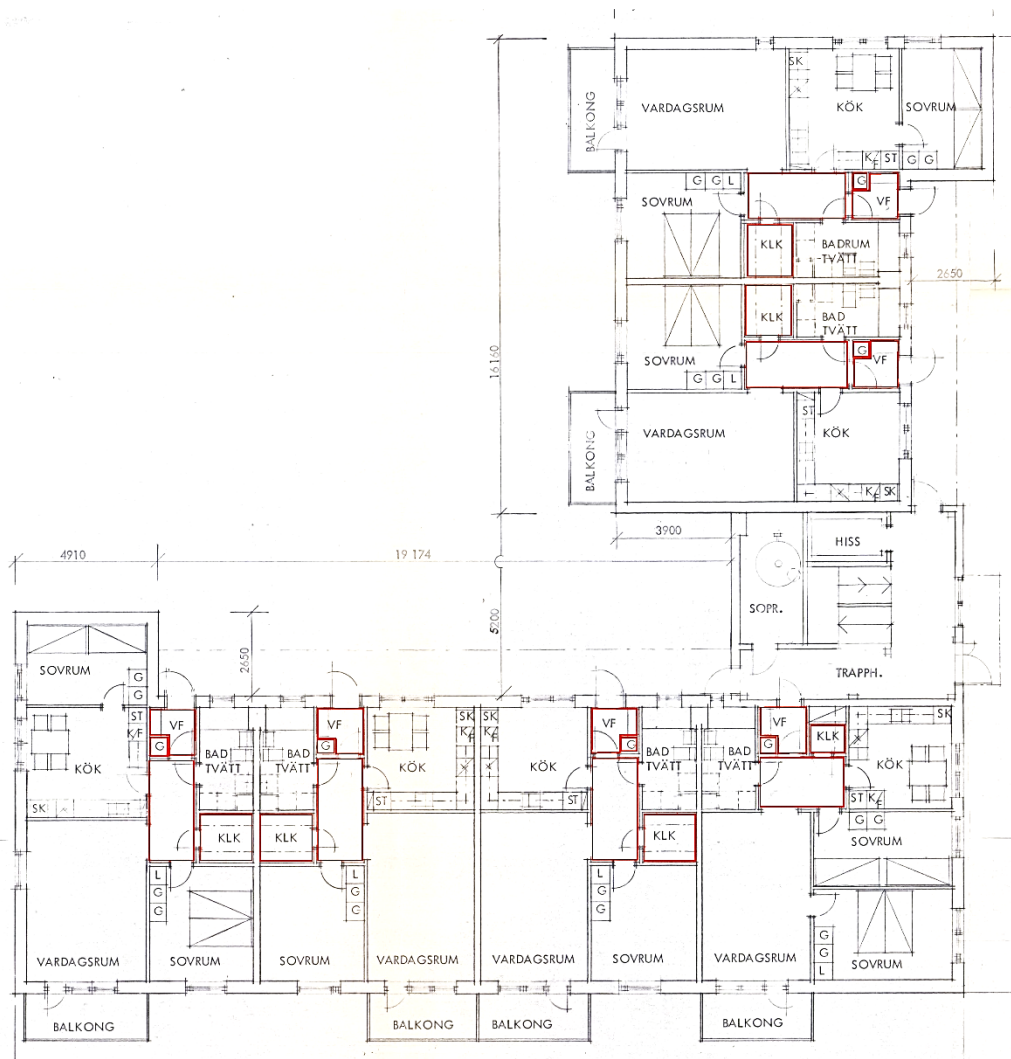
Ritningar på ytor som behöver tömmas

De röda markeringarna visar vilka ytor som du behöver tömma.

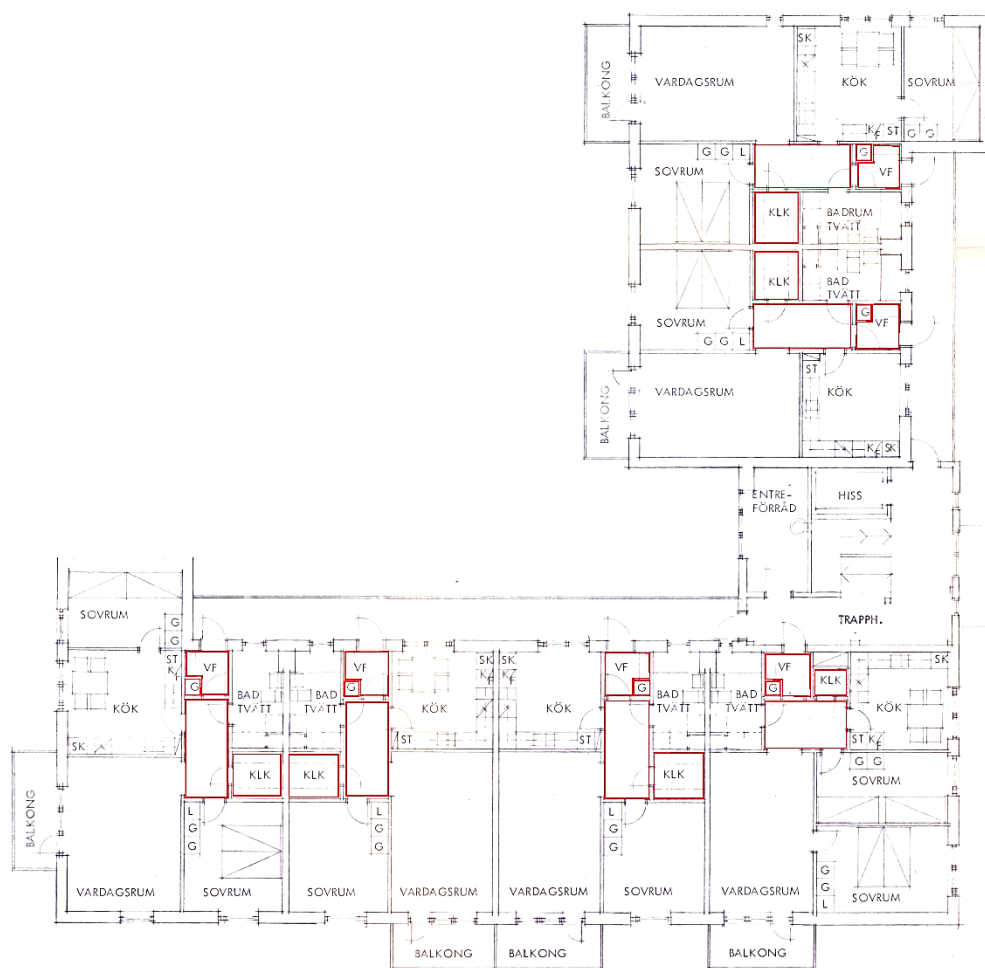
Sörbyvägen 20 och 24, plan 1



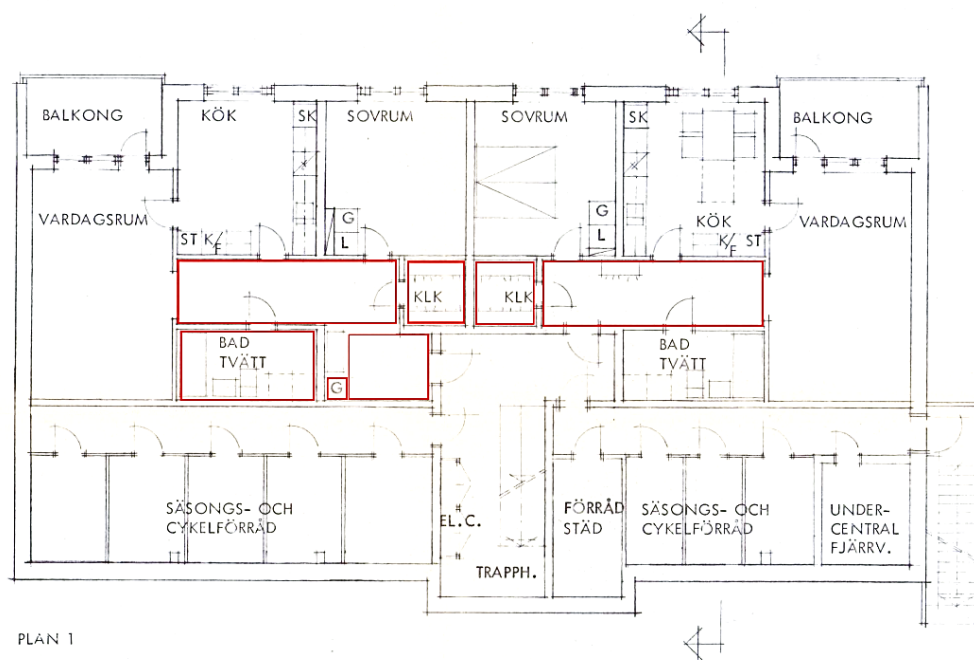
Sörbyvägen 20 och 24, plan 2



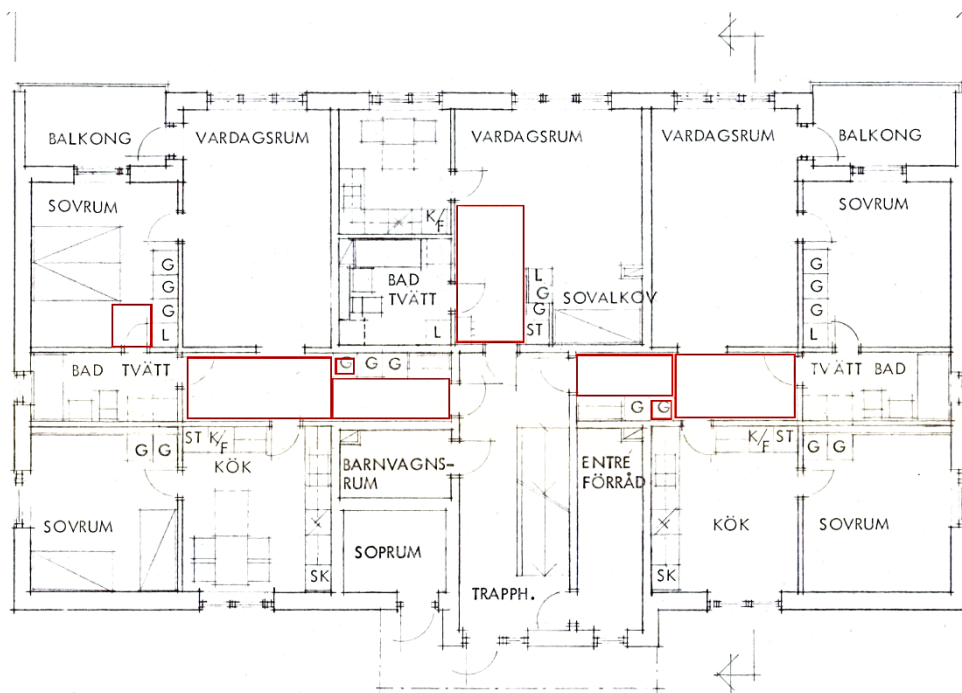
Sörbyvägen 20 och 24, plan 3-4



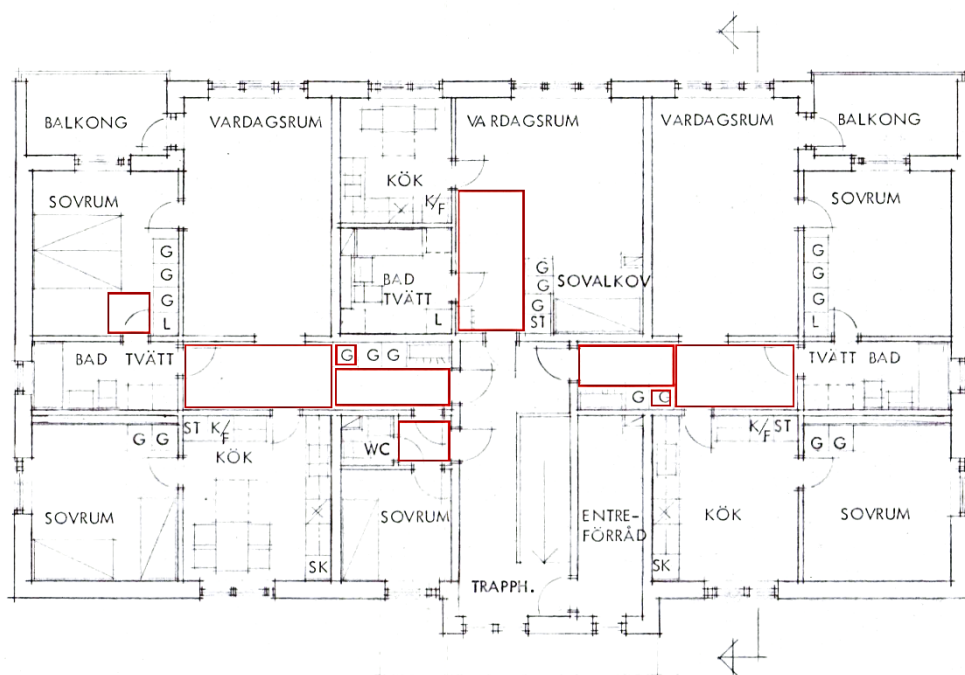
Sörbyvägen 22, plan 1



Sörbyvägen 22, plan 2-3



PLAN 2



PLAN 3

Så här går det till

Peab Sverige AB är huvudentreprenör för badrumsrenovering på Sörbyvägen 6–26. Underentreprenörer som arbetar i området är: Ocab, Granitor, Renmarks måleri, Swoosh, BN Måleri & Golv, Domejs Vatten & Värme samt Nylands städ som sköter byggstädning. Samtliga entreprenörer har id-bricka.

Entreprenörernas arbetstid är normalt vardagar kl. 07–16. Bilning och borring kommer att utföras vardagar mellan kl. 08 och kl. 16.

Badrumsrenovering

Vid denna badrumsrenovering kommer vi att använda oss av en metod som innebär att förtillverkade väggar med kakel sätts upp utanpå befintliga väggar. Denna metod har flera fördelar, bland annat dammar den mindre och går snabbare samt att ingen uttorkning behövs före renovering vid gammal fuktskada.

Nya ytskikt, rör och inredning

För att kunna byta ut de gamla vattenledningarna och avloppsrören i ditt badrum måste vi först ta bort den befintliga vägg- och golv-beläggningen.

Efter att ledningarna och rören är utbytta, kommer vi att sätta nya tätskikt och montera vitt kakel på väggarna och en grå våtrumsmatta på golvet.

Eventuella badkar kommer att tas bort och badrummet anpassas för dusch. Även golvbrunn och all inredning i badrummet byts ut.



Tvättmaskin och torktumlare

Vi kommer också att installera en tvättmaskin och en torktumlare i varje badrum (gäller ej studentlägenheter och bostäder med lokalavtal).



Elarbeten

Samtidigt byter vi även ut alla elledningar och kontakter i lägenheten och installerar en ny el-central i hallen. Vi monterar en jordfelsbrytare och ser till att hela lägenheten är jordad. Jordfelsbrytaren skyddar mot farliga elfel, och jordningen gör elsystemet säkrare.

Planerade åtgärder:

- Nytt tätskikt med kakel på väggar och våtrumsmatta på golvet. Ett nytt innertak kommer att monteras, foder och lister byts ut eller målas.
- Nytt tvättställ
- Ny toalettstol.
- Badrumsdörren kommer att bytas, tröskelplatta för ökad tillgänglighet kommer att monteras.
- Nytt badrumsskåp med inbygg belysning och eluttag
- Skena för duschdraperi
- Installation av tvättmaskin och torktumlare. Ovanför maskinerna monteras en bänkskiva samt nya överskåp som har mjukstängande gångjärn. Belysning kommer även att monteras.
- Vägghängd torkställning, så kallad Rucksuck.

- Montering av jordfelsbrytare samt jordning av hela lägenheten.
- För de lägenheter som har wc kommer toalett och tvättställ att bytas, väggar målas om och ny golvmatta att läggas.



Övrig viktig information

Akut händelse

Inträffar något akut utanför kontorstid ring vår fastighetsjour på tfn 0660-29 93 65.

Avfuktning

Om ditt badrum har en fuktskada behöver badrummet först torkas 1–2 veckor. Därefter startar badrumsrenoveringen.

Avspärrningar

Ur säkerhetssynpunkt och för att entreprenörerna ska kunna utföra sitt arbete kommer vissa områden i bostadsområdet att behöva spärras av och hägnas in med stängsel. Vi ber dig ha överseende med eventuella besvär som detta kan medföra och respektera att det är en byggarbetsplats.

Besiktning och dokumentering

När renoveringsarbetet startar i din lägenhet kommer badrum och hall att besiktas. Dessa rum kommer vid behov dokumenteras genom fotografering.

När renoveringen är klar kommer två olika besiktningar att göras. Först en förbesiktning när ditt badrum är klart. När renoveringen är klar i flera fastigheter görs en slutbesiktning av dessa. Du kommer att få ett meddelande från oss när det är dags för besiktning.

Bortrest under renovering

Meddela projektledare Mikael Sellin via e-post mikael.sellin@ovikshem.se eller tfn 0660-29 93 74 om du kommer att vara bortrest helt eller delvis under den period vi renoverar ditt badrum, samt hur vi kan nå dig.

Husdjur

Har du husdjur i lägenheten, önskar vi att du håller dessa instängda i ett rum som inte berörs av renoveringen. Den dag vi kommer att arbeta med elen kommer vi dock behöva komma in i alla rum.

Ersättning för elförbrukning

Du kommer att få ersättning för den el som som entreprenören använder i din lägenhet. Ersättningen är 35 kronor per arbetsdag och dras av på din hyresavi när arbetet är klart.

Störande ljud, damm och sanering

Arbetet under renoveringstiden kan medföra vissa störningsmoment. Tillsammans med våra entreprenörer arbetar vi för att begränsa störningarna så mycket som möjligt.

För att byta golvbrunn, vatten- och avloppsledningar kommer vi borra och bila i betong, vilket medför att det bullrar och dammar. Ljud från bilning/borring i stommen sprider sig lätt genom hela huset, vilket kan upplevas som störande då dessa arbeten pågår.

Entreprenörerna kommer att täcka ditt hallgolv med papp/matta och hänga upp plast vid dörröppningar som saknar dörr. Kontakta Peab om du behöver extra täckplast och hörselproppar.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fastigheten kommer inte att påverkas av renoveringsarbetet.

Tvättstugan

Tvättstugan kommer att fungera som vanligt. Om vattnet till tvättstugan tillfälligt behöver brytas kommer detta att aviseras.

Hyresförändringar

Badrumsrenoveringen med stambyte är en standardhöjande åtgärd som är förhandlad med Hyresgästföreningen och kommer att innebära en hyreshöjning. I tabellen här nedan kan du se hyresförändringen utifrån lägenhetsstorlek.

Individuell debitering av kallvatten

Vid badrumsrenoveringen kommer vi även att införa individuell mätning av kallvatten, både för att främja en hållbar miljö och för att du ska kunna påverka dina vattenkostnader. Detta betyder att du framöver bara betalar för det kallvatten du själv använder, istället för att dela kostnaden med de andra boende.

Grundhyran för din lägenhet kommer i och med detta att sänkas motsvarande en normalförbrukning av kallvatten för just din lägenhetsstorlek. Kostnaden för din faktiska förbrukning av kallvatten blir därefter 40 kr per kubikmeter och debiteras på hyresavin varje månad i efterskott.

Hyresjusteringar

Lägenhetsstorlek	Hyreshöjning standardhöjande åtgärder	Hyressänkning debitering kallvatten
Studentrum	+140 kr/månad	Ingen individuell mätning
1 RoK	+430 kr/månad	-113 kr/månad
2 RoK	+580 kr/månad	-166 kr/månad
3 RoK	+580 kr/månad	-220 kr/månad
4 RoK	+580 kr/månad	- 276 kr/månad

Hyresreduktion

Du kommer få reducerad hyra med 40 procent för den tid du inte kunnat använda ditt badrum. Vid ett eventuellt ersättningsboende på grund av särskilda hälsoskäl utgår ingen hyreskompensation. Du kommer även att kompenseras för den el som förbrukas av entreprenörerna.

När kommer hyrejustering och hyresreduktionen på hyresavin?

Hyresjusteringen syns på din hyresavi först när både ditt hus och närliggande hus är helt färdiga och besiktade. Det kan därför ta några månader efter att ditt badrum är klart innan ändringen syns på avin.