

Badrumsrenovering Valhallavägen 38 C-K

I höst är dags för badrumsrenovering i din lägenhet. Vid renoveringen kommer ett stambyte att ske där alla vatten- och avloppsledningar i fastigheten byts ut. Ett nytt ventilationssystem kommer även att installeras.

I detta häfte har vi sammanställt den viktigaste informationen. Har du frågor är du varmt välkommen att kontakta vår hyresgästsamordnare Hussam Rashed på telefonnummer 0660-29 93 56 eller via e-post hussam.rashed@ovikshem.se.



Tidplan

Den totala tiden för renoveringen av ditt badrum är på cirka 35–40 kalenderdagar, under förutsättning att inget oväntat inträffar. Vi bifogar här en preliminär tidsplan.

Peab Sverige AB är huvudentreprenör för arbetet och återkommer till dig några dagar innan det är dags för byggstart i din lägenhet.

Med anledning av covid-19

När smittspridningen av covid-19 var som störst erbjöd vi alla hyresgäster en ersättningslägenhet under renoveringstiden. Vi följer utvecklingen och kommer fortsätta använda ersättningslägenheter till dess att en ny bedömning görs. Vi återkommer till dig med våra rutiner kring covid-19 innan det är dags för ditt badrum att renoveras.

Information till dig

Vi publicerar löpande information på www.ovikshem.se/stambyte. Det kommer även sättas upp skriftliga anslag i trapphuset. Vi har även möjlighet att skicka digitala utskick via e-post och sms. För att de ska komma fram krävs att vi har aktuella kontaktuppgifter till dig. Kontrollera gärna dina kontaktuppgifter på Mina sidor på www.ovikshem.se/minasidor.

AB Övikshem

Box 912, 891 20 Örnsköldsvik | Besöksadress: Sjögatan 4A
Kundcenter: 0660-29 93 50 | Växel: 0660-29 93 00 | info@ovikshem.se | ovikshem.se

Under renoveringstiden

Under renoveringstiden kommer du inte kunna använda ditt badrum (samt eventuell extra wc). Beroende på hur smittspridningen av covid-19 utvecklar sig anpassar vi vårt arbetssätt och rutiner. Du kommer antingen kunna bo kvar i din lägenhet och få använda de dusch- och toalettvagnar som finns i anslutning till fastigheten eller bli erbjuden en ersättningslägenhet under renoveringstiden. Vi kommer att återkomma med denna information till dig i god tid innan det är dags för ditt badrum att renoveras.

Du som bor i korridorboende kommer alltid ha tillgång till minst ett av korridorrens badrum eftersom korridorrens alla badrum inte renoveras samtidigt.

Ersättningsboende

Om du har särskilda skäl som gör att du inte kan bo kvar i din lägenhet under renoveringstiden ber vi dig kontakta vår hyresgästsamordnare. Vi har ett begränsat antal ersättningslägenhet som fördelas efter störst behov.

Ersättningslägenheterna är möblerade lägenheter som finns på Valhalla, Sörliden men även i centrum. Du behöver inte betala någon hyra för ersättningslägenheten utan betalar din hyra som vanligt för din ordinarie lägenhet. Hyreskompensation utgår inte vid ersättningslägenhet. På sista sidan i detta häfte kan du läsa mer om ersättningslägenhet.

Hyreskompensation

Som kompensation för att du inte kan använda ditt badrum/wc under renoveringstiden kommer du få reducerad hyra med 40 procent för den tid du inte kunnat använda ditt badrum/wc. Hyresreduktionen dras på nästkommande hyra efter en slutbesiktning är genomförd för den fastighet som du bor i.

Vid ett eventuellt ersättningsboende utgår ingen hyreskompensation.

Varför behövs denna renovering?

Badrumsrenovering med stambyte

Vid badrumsrenoveringen kommer ett stambyte att ske där alla vatten- och avloppsledningar i fastigheten byts ut. Äldre ledningar kan med tiden sättas igen och spricka, vilket leder till stora skador på byggnader och inventarier. Därför är det viktigt att byta dessa ledningar innan de går sönder och orsakar vattenskador.

Nytt ventilationssystem

För att öka komforten i din lägenhet och minska drag av kall luft kommer vi även att installera ett nytt ventilationssystem. Detta ventilationssystem styrs av en fläkt som transporterar ut gammal luft via frånluftsdon samtidigt som ny frisk luft som är förvärmad transporteras in i lägenheten via tilluftsdon. Det nya ventilationssystemet kommer också medföra att det blir en bättre luftkvalité i lägenheten, en jämnare temperatur samt en minskad energianvändning, vilket är bra för miljön.

Så här förändras din grundhyra

Du som hyr en studentlägenhet eller rum i KomBo-lägenhet berörs inte av någon hyresjustering.

Så här går det till

PEAB Sverige AB är totalentreprenör för badrumsrenovering på Valhallavägen 38 A-U. 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 ny metod som innebär att förtillverkade väggar med kakel och klinker 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.

Vi byter även ut alla vatten- och avloppsledningar, golvbrunnar, elledningar och all inredning så som tvättställ, handdukshängare, toalettstol och badrumsskåp. Har du en extra wc kommer även den att renoveras. Här sätter vi våtrumsmatta och våtrumsväv som målas samt kakel ovanför tvättstället.

I samband med badrumsrenoveringen monterar vi jordfelsbrytare och förbereder för tvättmaskin. På grund av gällande elsäkerhetsföreskrifter tas befintliga badkar bort och badrummet anpassas för dusch.

För att tillgänglighetsanpassa badrummet kommer en breddning av ingången till badrummet att göras och en ny bredare dörr att monteras.

Nya vattenledningar och avloppsrör kommer även att anslutas till köket under diskbänken och en ny el-central att installeras i hallen. Vattnet kommer att stängas av till de lägenheter som renoveras. Andra lägenheter i trapphuset kommer fortsättningsvis ha vatten fram till att det är dags för dessa lägenheter att renoveras.

Badrum:

- Helkaklade väggar, klinker på golv
- Målning av tak och lister/foder, nytt vitt undertak
- Nytt porslin: tvättställ, toalett, spegelskåp med eluttag
- Byte till engreppsblandare i tvättställ
- Ny duschblandare med duschstång med hylla
- Förberett för tvättmaskin
- Jordfelsbrytare monteras i hall
- Breddning av toalettdörr (tillgänglighetsanpassning)
- Badkar kommer att tas bort på grund av elsäkerhetsregler då avståndet mellan dusch och eventuell tvättmaskin blir för kort.
- Nya rör till köksavlopp och blandare

Bilder från renoverade badrum i bostadsområdet:

Dessa bilder visar exempel från de badrum som har renoverats på Valhallavägen 38 S-U. Det är inte säkert att bilderna exakt motsvarar ditt badrum eftersom lägenheterna har olika planlösningar. Eftersom tvättmaskin inte ingår i lägenheten visar denna bild hur det kan se ut om du har tvättmaskin i din lägenhet.



WC - extra toalett:

- Målning av vägg
- Matta på golv
- Nytt porslin: tvättställ, toalett
- Byte engreppsblandare i tvättställ

Denna bild visar ett exempel från en renoverad wc på Valhallavägen 38 S-U.



Installation av nytt ventilationssystem

Vi planerar att installera ett ventilationsaggregat i bottenplan i varje trapphus. Därifrån dras nya ventilationskanaler fram till varje våningsplan och vidare in i varje lägenhet. Från hallen fördelas kanalerna sedan till alla rum i lägenheten. Befintliga spaltventiler vid fönstren kommer därefter att stängas.

Detta arbete innebär att vi kommer att borra i betong vilket ger störande ljud och dammar. Vi försöker minska störningsmomenten så mycket som det går.

Efter installation av nytt ventilationssystem kommer hallen att få en mindre renovering.

Hall:

- Väggar målas vita
- Ny golvmatta
- Nytt innertak eller vitmålade lådor monteras (beroende på lägenhet)
- Ny hatthylla sätts upp
- Om nytt innertak monteras kommer ny el att dras för takbelysning enligt ny standard. Detta innebär att du kommer få en ny stickpropp till din takbelysning. Om du behöver hjälp med installationen av din taklampa ber vi dig vänligen kontakta vår hyresgästsamordnare.

Denna bild visar ett exempel från en renoverad hall på Valhallavägen 38 S-U.



Nycklar och lås

I samband med att vi startar renoveringen i ditt badrum kommer vi att montera ett kodlås på din lägenhetsdörr. Detta lås kommer endast att användas av hantverkarna vardagar mellan kl. 07-18. Din nyckel kommer att fungera som tidigare.

Medgivande om användning av kodlås

För att entreprenörerna ska kunna använda kodlås under renoveringstiden behöver du godkänna detta genom att skriva under blanketten "Medgivande om användning av kodlås". Du kommer få denna blankett i din brevlåda cirka 5 dagar innan renovering börjar i din lägenhet.

Efter att du signerat blanketten ska du sätta upp den på insidan av din lägenhetsdörr. På utsidan sätter du upp det gröna klistermärke som du får tillsammans med blanketten.



Det är viktigt att du gör detta senast dagen innan renovering startar i din lägenhet. Blanketten kommer entreprenörerna att ta med sig när renoveringen startar. Låt det gröna klistermärket sitta uppe till dess att badrumsrenoveringen är slutbesiktad.

OBS: Lås lägenheten som vanligt när du lämnar den, använd inte extralås. Kom ihåg att alltid ta med din lägenhetsnyckel när du lämnar lägenheten eftersom dörren automatiskt går i lås när den stängs.

Dina förberedelser

För att renoveringsarbetet ska hålla tidsplanen och flyta på så bra som möjligt krävs det att du förbereder de utrymmen som ska renoveras.

Vänligen tänk på följande:

- Töm badrummet på dina personliga ägodelar. Har du tvättmaskin ser vi till att den demonteras, flyttas och sedan återmonteras. Gör gärna en lättare städning av badrummet.
- Töm hallen på alla lösa föremål så som kläder, möbler, mattor, tavlor med mera. Töm även hatthyllan på kläder. Ta även bort taklampor i hallen.
- Töm och torka ur skåpet under diskbänken. Ny våtrumsmatta med uppvik i botten kommer att läggas in i skåpet. Vattenlås och blandare kommer att bytas.
- Du behöver tömma vissa delar av din lägenhet för att nya ventilationsrör ska kunna dras. Se bifogad ritning för de ytor som behöver tömmas.
- Vissa lägenhetsförråd kommer att behöva tömmas och innehållet att magasineras. Vi kommer kontakta dessa hyresgäster personligen via telefon.



Bra att veta

Akut händelse

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

Bortrest under renoveringsarbetet

Meddela vår hyresgästsamordnare om du kommer att vara bortrest helt eller delvis under den period vi renoverar ditt badrum, samt hur vi kan nå dig.

Besiktning och dokumentering

I samband med att renoveringsarbetet kommer en besiktning att göras i hela lägenheten eftersom ventilationsarbetet berör samtliga rum. Peab kommer även att fotografera badrummet, hallen samt de väggar som berörs av rördragning för ventilation, se bifogad ritning.

Husdjur

Har du husdjur i lägenheten, önskar vi att du håller dessa instängda i ett rum som inte berörs av renoveringen.

Städning

Vid ett renoveringsarbete dammar det mycket och de tunna väggarna i lägenheterna skakar lätt. Vi ber dig därför att ta undan ömtåliga saker som du är rädd om, till exempel tavlor på angränsande väggar.

Entreprenörerna kommer att täcka ditt hallgolv med papp och hänga upp plast vid dörröppningar som saknar dörr. De gör även en lättare städning efter varje arbetsdags slut.

När borring sker för rördragning till ny ventilation kan det damma. Lägenheten byggstädas där arbete har utförts. Det tar dock lång tid för finkornigt damm att lägga sig, varför du får räkna med extra städning ett tag, vilket vi hoppas du har överseende med.

Om du vill har du möjlighet att få täckplast som du kan täcka dina möbler med, kontakta i så fall kontakta Andreas Sundström, Peab Sverige AB, på telefonnummer 072-533 78 76 eller e-postadress andreas.sundstrom3@peab.se.

Störande ljud

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

För att byta vatten- och avloppsledningar, golvbrunn samt montera nya ventilationskanaler 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. För dig som önskar finns möjlighet att få öronproppar hos entreprenörerna.

Slutbesiktning

När renoveringen är klar sker alltid en slutbesiktning av arbetet. Du kommer att få ett meddelande från oss när det är dags för slutbesiktning i din lägenhet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fastigheten kommer inte att påverkas av renoveringsarbetet.

Tvättstugan

Tvättstugan kommer att fungera som vanligt.

Utemiljö

Under den tid som renoveringsarbetet pågår i bostadsområdet kommer entreprenörerna få använda lediga ytor till att förvara arbetsmaterial, dessa ytor kommer att hängnas in. Arbetsbodar kommer att ställas upp för den personal som arbetar med renoveringen. Containrar med material kommer även att placeras på de ytor där det idag finns grovkross.

En landskapsarkitekt har tagit fram ett nytt förslag för att göra utemiljön vid entréerna finare. Till våren kommer ytorna med grovkross att fixas till och få nya växter.