

Badrumsrenovering på Järvstagatan 2–16

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/jarvstagatan. Här kan du även ställa frågor till projektledaren.

Tidplan

Renoveringsarbetet beräknas ta cirka 15 arbetsdagar 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 i din lägenhet

Du kommer kunna bo kvar i din lägenhet men inte använda ditt badrum under renoveringstiden. Ute på gården finns en hygienbod som innehåller fyra låsbara rum med toalett och dusch. Under tiden som ditt badrum renoveras kommer du få tillgång till ett av dessa rum.

Endast ditt hushåll kommer ha tillgång till detta rum och du kan därför lämna kvar dina toalett- och duschsaker under tiden renoveringen pågår. Städningen av hygienboden sköter du själv. Tänk även på att städa ordentligt efter dig så att hygienboden är ren och fin när din granne ska ta över efter dig.

Du kommer få nycklar till hygienboden av Peab strax innan renoveringen startar. Det är viktigt att du återlämnar dessa nycklar direkt när ditt badrum är klart.

Köket

Vattenkranen och köksavloppet kommer att fungera som vanligt. Om vattnet tillfälligt behöver brytas kommer du att få ett meddelande om detta.



Särskilda behov

Har du särskilda hälsotillstånd som gör att du inte kan bo kvar i din lägenhet under renoveringstiden kontakta vår hyresgästsamordnare Hussam Rashed via e-post hussam.rashed@ovikshem.se eller telefonnummer 0660-29 93 56.

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 behov av en så kallad torrtoalett under renoveringstiden vänligen kontakta Ocab AB på tfn 0660-523 80. Torrtoalett kan endast placeras i sovrum eller vardagsrum.

Kontaktpersoner

Vid frågor om kommande eller pågående arbete i din lägenhet vänligen kontakta arbetsledare Johan Nilsson, Peab Sverige AB, tfn 0733-37 17 29, e-post johan.a.nilsson@peab.se.

Vid övergripande frågor om projektet vänligen kontakta projektledare Joakim Berggren, i första hand via e-post joakim.berggren@ovikshem.se alternativt via tfn 0660-29 93 73.

Användning av huvudnyckel/kodlås

I samband med att vi startar renoveringen i ditt badrum kommer vi att montera ett kodlås på din lägenhetsdörr. Detta lås används endast om du inte är hemma och fungerar bara vardagar mellan kl. 07-18. Din nyckel kommer att fungera precis som tidigare.

Du kommer få blanketten "Medgivande om användning av kodlås" i din brevlåda cirka 5 dagar innan renoveringen startar i din lägenhet. Det är viktigt att du sätter upp den signerade blanketten på insidan av din lägenhetsdörr och det gröna klistermärket på utsidan av lägenhetsdörren.

Kodlåset kommer sitta kvar så länge entreprenörerna har arbeten kvar att utföra i lägenheten. När allt arbete är färdigställt kommer kodlåset att tas bort.

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 dörr med kodlås automatiskt går i lås när den stängs.



Dina förberedelser

För att renoveringsarbetet ska hålla tidplanen och fungera så bra som möjligt behöver du plocka undan och tömma vissa ytor i din lägenhet.

Viktigt!

Peab behöver använda din klädkammare för förvaring av arbetsmaterial!

För att badrumsrenoveringen i din lägenhet ska gå så fort och smidigt som möjligt kommer Peab under renoveringstiden att förvara arbetsmaterialet i lägenhetens klädkammare. Det är därför viktigt att du tömmer hela klädkammaren på dina personliga ägodelar innan renoveringen startar i din lägenhet.

Hela lägenheten

Vid renoveringsarbetet 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.

Eftersom nya ventiler ska monteras på alla radiatorer (element) i lägenheten behöver du även ta bort alla saker som finns **1 meter från varje radiator**.

Badrummet

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.

Hallen, trappa och entré

Töm och plocka undan alla lösa föremål som finns i hall, trappa och entré, så som kläder, möbler, mattor, tavlor med mera. Behåll gärna taklampor i hallen för att underlätta för entreprenörerna när de arbetar.

Köket

Töm och torka ur skåpet under diskbänken. Även hörnskåpet brevid måste tömmas på grund av rördragning för vatten. Ny våtrumsmatta med uppvik i botten kommer att läggas in i skåpet. Vattenlås och blandare kommer att bytas.

Lägenhetsförråd

Vissa lägenhetsförråd kommer att behöva tömmas och innehållet att magasineras. Vi kommer kontakta dessa hyresgäster personligen via telefon.

Balkong/Uteplats

Töm och plocka undan allt som finns på din balkong/uteplats.

Så här går det till

PEAB Sverige AB är huvudentreprenör för badrumsrenovering på Järvstagatan 2–16. Underentreprenörer som arbetar i området är: Ocab, Glacell, Tecnicon, BN Måleri & Golv och Domejs Vatten & Värme. 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 ny 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.

Vi byter även ut alla vatten- och avloppsledningar, golvbrunnar, elledningar och all inredning så som tvättställ, handdukshängare, toalettstol och badrumsskåp. På golvet kommer ny våtrumsmatta att läggas.

På grund av gällande elsäkerhetsföreskrifter tas befintliga badkar bort och badrummet anpassas för dusch. I de lägenheter där det är möjligt kommer anslutning för tvättmaskin att monteras. Det är inte säkert att anslutning för tvättmaskin kan monteras i alla lägenheter, detta styrs utifrån gällande elsäkerhetsföreskrifter.

Nya vattenledningar och avloppsrör kommer även att anslutas till köket under diskbänken och en ny el-central med jordfelsbrytare att installeras i hallen.

Badrum:

- Vita helkaklade väggar, grå våtrumsmatta på golvet
- Nytt vitt undertak
- Nytt tvättställ, toalett och spegelskåp med eluttag
- Byte till engreppsblandare i tvättställ
- Ny duschblandare, duschstång med hylla
- Förberett för tvättmaskin, där det är möjligt
- Jordfelsbrytare monteras i hall
- Byte av toalettdörr
- 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





Bra att veta

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 badrumsreoveringen.

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

När reoveringen är klar kommer två olika besiktningar att göras. Först en förbesiktning när ditt badrum är klart. När reoveringen 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 reovering

Meddela projektledare Joakim Berggren via e-post joakim.berggren@ovikshem.se eller tfn 0660-29 93 73 om du kommer att vara bortrest helt eller delvis under den period vi reoverar 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 reoveringen.

Kompensation för elförbrukning

Under tiden som reoveringen pågår i din lägenhet kommer separata elmätare att användas för att se hur mycket el som entreprenörerna använder. Du kommer därefter att kompenseras för denna elförbrukning.



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.

Utebelysning

I samband med badrumsrenoveringen kommer även utebelysningen att ses över. Lampan vid din lägenhetsdörr kommer att bytas ut mot en modernare belysning.



Hyresförändringar efter avslutad renovering

När alla badrum på Järvstagatan 12 är färdigrenoverade kommer en slutbesiktning att ske. Hyresförändring kommer inte att läggas in innan samtliga åtgärds punkter från besiktningen är klara. Detta innebär att det kan dröja några månader efter att ditt badrum är renoverat till dess att hyreshöjning och hyresreduktion läggs in på hyresavin. Vi beräknar att hyreshöjning och hyresreduktion preliminärt kommer att läggas in under juli månad år 2024.

Hyreshöjning

Badrumsrenoveringen med stambyte är förhandlad med Hyresgästföreningen och kommer innebära en hyreshöjning på 420 kr/månad för 1 RoK–3 RoK och 620 kr/månad för 4 RoK som har två badrum.

Individuell mätning av varmvatten

I samband med att individuell mätning av varmvatten införs kommer din grundhyra att sänkas, motsvarande en normalförbrukning av din lägenhetsstorlek. Du kommer fortsättningsvis bara betala för din egen faktiska förbrukning av varmvatten till en kostnad av 80 kr/kbm.

Storlek	Sänkning av grundhyra	Normalförbrukning per storlek
1 rum	79 kr/månad	1,2 kbm/månad
2 rum	139 kr/månad	2,1 kbm/månad
3 rum	178 kr/månad	2,7 kbm/månad
4 rum	224 kr/månad	3,4 kbm/månad
5 rum	271 kr/månad	4,1 kbm/månad

Om du förbrukar mycket varmvatten kommer dina kostnader att öka medan om du förbrukar mindre kommer dina kostnader att minska. Tiden du duschar påverkar dina kostnader för varmvatten. Exempel: En dusch på 3 min motsvarar i snitt 36 liter varmvatten medan en dusch på 10 min förbrukar cirka 120 liter varmvatten.

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. Hyresreduktionen läggs in på hyresavi som kommer efter det att hela huset är klart och samtliga besiktning punkter är åtgärdade. Vi beräknar att hyresreduktionen för Järvstagatan 12 kommer att läggas in under juli 2024.