

## Badrumsrenovering Valhallavägen 38 C-G

I höst är det 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](mailto:hussam.rashed@ovikshem.se).



### Tidplan

Den totala tiden för renoveringen av ditt badrum är cirka 35–40 kalenderdagar, 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 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](http://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](http://www.ovikshem.se/minasidor).

## 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.

### 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.

### **Individuell mätning av varmvatten**

I samband med badrumsrenoveringen kommer vi även att installera varmvattenmätning i din lägenhet. Varmvatten kommer då inte ingå i hyran utan debiteras separat. Din grundhyra sänks istället motsvarande en normalförbrukning för din lägenhetsstorlek. I och med detta kommer du bara behöva betala för din egen faktiska förbrukning av varmvatten istället för kollektivets.

Detta innebär att 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 minuter motsvarar i snitt 36 liter varmvatten medan en dusch på 10 minuter förbrukar cirka 120 liter varmvatten.

## Så här förändras din grundhyra

Badrumsrenovering med stambyte och installation av nytt ventilationssystem är standardhöjande åtgärder som kommer att innebära en hyreshöjning efter arbetet är klart och en slutbesiktning är genomförd.

Alla hyresjusteringar är förhandlade med Hyresgästföreningen. För de lägenheter som blir färdigställda efter att vårt projekt om systematisk hyressättning har startat kommer regleringen att göras i detta system istället.

Din nuvarande grundhyra är:       kr

Din nya grundhyra blir:               kr

\* Ventilationskanaler kommer att dras genom klädkammare för lägenheter vars lägenhetsnummer slutar på 01. På grund av detta kommer du få en ytterligare hyressänkning på 38 kr. Detta gäller lägenheter vars lägenhetsnummer slutar på 01, dock ej 001 eftersom dessa lägenheter inte berörs av någon hyresjustering.

### Badrumsrenovering med stambyte

Grundhyran höjs med 410 kr efter badrumsrenovering med stambyte är klart. Hyreshöjningen sker när hela huset har renoverats och fått sin slutbesiktning. Detta innebär att du kan få vänta på din hyreshöjning till dess att samtliga lägenheter i huset är färdigrenoverade.

### Nytt ventilationssystem

Grundhyran höjs med (x kr) efter installation av nytt ventilationssystem. Höjningen delas upp i två steg – hälften efter slutbesiktning och den andra hälften efter ytterligare tre månader.

### Individuell mätning av varmvatten

Varmvatten kommer inte längre ingå i hyran utan mätas individuellt och debiteras separat via hyresavin, till en kostnad av 66 kr/kubikmeter. Din grundhyra sänks istället med (x kr) vilket motsvarar en normalförbrukning för din lägenhetsstorlek. Mätningen kommer starta efter att vi har gjort en slutbesiktning av badrummet och kontrollerat mätutrustningen. Debitering kommer att ske i efterskott via din hyresavi.

## 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 störningarna 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 klistermärket 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.
- 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.
- 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.



## **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 Andreas Sundström, Peab Sverige AB, på telefonnummer 072-533 78 76 eller e-post [andreas.sundstrom3@peab.se](mailto:andreas.sundstrom3@peab.se).

## **Störande ljud**

Arbetet under renoveringstiden kan medföra vissa störningsmoment. Tillsammans med våra entreprenörer arbetar vi för att begränsa störningarna 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. Efter alla lägenheter i huset där du bor har slutbesiktats kommer din hyra att justeras och den individuella varmvattenmätningen att starta. Eventuell hyreskompensation dras av på kommande hyresavi.

## **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 hägnas in. Arbetsbodar kommer att ställas upp för den personal som arbetar med renoveringen. Containerar 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.

## **Frågor och svar om ersättningslägenheter**

Här har vi sammanställt svaren på några vanliga frågor om våra ersättningslägenheter.

### **Kan jag få välja vilken ersättningslägenhet jag vill ha?**

Vi har ett begränsat antal ersättningslägenheter och vi försöker så gott vi kan att tillgodose dina önskemål.

### **Finns det internetuppkoppling i ersättningslägenheten?**

Ja, det finns en fri internetuppkoppling på 10Mbit/sek.

### **Är ersättningslägenheten möblerad?**

Lägenheten har en grundläggande möblering. Tv och tv-bänk finns däremot inte. Har du särskilda frågor är du välkommen att kontakta vår hyresgästsamordnare.

### **Kommer mitt namn att sättas upp på dörren till ersättningslägenheten?**

Nej, eftersom du inte har ett hyresavtal för ersättningslägenheten kommer vi inte sätta upp ditt namn på lägenhetsdörren. Vi kommer däremot att lägga in i våra datasystem att du bor i denna lägenhet under den tid som din lägenhet renoveras.

### **Kan jag få en bilplats i anslutning till ersättningslägenheten?**

Om du får en ersättningslägenhet inom bostadsområdet Valhalla kan du behålla din ordinarie parkeringsplats. Får du en ersättningslägenhet i ett annat bostadsområde kan du kontakta vår hyresgästsamordnare för att boka en tillfällig parkeringsplats inom detta bostadsområde.

### **Finns det möjlighet att flytta sin fasta telefon till ersättningslägenheten?**

Ja, det är möjligt. Tag kontakt med leverantören för din telefoni.

### **Får jag min post till ersättningslägenheten?**

Nej, din post kommer att komma till din ordinarie lägenhet. Hantverkarna kommer att lägga den på bordet i köket eller på köksbänken. Du har möjlighet att hämta din post på vardagar efter kl. 16.30 samt under helger.