



Stambyte med badrums och elrenovering

Informationsbrev 2021-12-01

Inledning

Brf. Kungen står inför starten av en stor renovering, ett stambyte med badrumsrenoveringar samt elrenovering och fiberinstallation.

Teamab är därför mycket stolta och glada över att ha blivit utsedda till Totalentreprenör i detta projekt och det är nu upp till oss att leva upp till det förtroende som givits till oss.

Ni medlemmar kommer alla att påverkas av arbetet, ni kommer alla att uppfatta situationen olika, vi kommer ju faktiskt att vara inne i era hem och arbeta i flertalet veckor.

Vi från Teamab tillsammans med våra underentreprenörer, framför allt Bravida, Prenad och Kakelexpo, kommer att göra allt för att vi tillsammans med er skall samverka för bästa resultat.

Vi kan dock inte göra det ensamma utan viktigt är att vi alla känner att vi bidrar tillsammans, entreprenörer och ni medlemmar.

Så förutom det tekniska arbetet så är det vårt ansvar att på bästa sätt se till så att er boendemiljö under pågående arbete tas om hand och att vi på bästa sätt håller er löpande informerade om vad som händer i och utanför era lägenheter.

Vi vet att den löpande informationen är det viktigaste som vi kan tillhandahålla till er. Om ni medlemmar vet vad som kommer hända så kan ni vara förberedda och mycket av osäkerheten inför och under arbetet kan förebyggas.

Men kommunikation är viktig i båda riktningarna, har ni några frågor som berör pågående arbete så är det viktigt för oss att ni löpande framför dessa, så vi kan besvara era frågor.

För Teamab

Informationsansvarig medlemmar:

Adam Arvidsson

Tel: 0732-550010

e-mail: adam@teamab.se

För löpande praktiska frågor på plats:

Anders Nilsson

Tel: 0418-404 007

Vad innebär renoveringen

I lägenheterna så kommer flertalet åtgärder att göras, dessa är:

- totalrenovering av badrum (installation av dusch (badkar som tillval), förberedelse för tvättmaskin, spotlights i tak, handdukstork, vägghängd toalett, handfat (kommod som tillval) samt montage av kakel och klinker, golvvärme som tillval
- totalrenovering av gäst-wc (för er som har gäst-wc)
- totalrenovering av lägenhetens elinstallation (byte av allt kablage i väggar samt utbyte av uttag och brytare, 3-fas installeras till spisen)
- Byte av vattenledningar och avloppsrör i köket
- Byte av köksblandare
- Installation av fiber i vardagsrummet för Internetanslutning
- Installation av vägguttag på balkong

På bottenplan och på vind så kommer samtliga gemensamma avloppsrör och vattenledningar att bytas. Även alla gemensamma stamledningar för el byts.

Projekt- och Tidplan

Inför en entreprenad upprättas alltid en projekt- och tidplan. I ett projekt som detta så kan man med säkerhet säga att tidplanen som inför projektstart beslutas alltid kommer att behöva justeras med anledning av olika tekniska anledning som längs vägen påträffas.

Den tidplan som nu inför projektstart gäller för stambytet och badrumsrenoveringen är enligt följande:

Projektets start: 2020-01-13

Projektets slut: 2023 kvartal 1

Observera att elrenoveringen börjas tidigare, den pågår ca. 1 dag i varje lägenhet, och informeras i separat utskick.

Renoveringen startar i hus 8, därefter kommer hus 6, 4 och slutligen hus 2.

Arbete kommer att ske i en hel lägenhetsstam samtidigt, en lägenhetsstam är er lägenhet + samtliga lägenheter direkt ovan och under er. Arbetet påbörjas och avslutas samtidigt i samtliga av dessa lägenheter.

Renoveringen beräknas ta 8 arbetsveckor i varje lägenhet.

Ca. 4 veckor innan start av renoveringen i er lägenhet så kallas ni till ett informationsmöte där all detaljerade information kommer att delas ut. Tid för frågor finns och ni får möjlighet att se och diskutera om produkterna

Renoveringen av badrum och gäst-wc

Vid renoveringen så kommer allt i dessa rum att tas bort, även kakel på väggarna och klinker på golvet. Föreningen har tillsammans med oss tagit fram de produkter inklusive kakel och klinker som kommer att installeras. Produkterna kallas för standardprodukter och är av hög kvalitet från kända tillverkare.

Utöver standardprodukterna så kan ni göra egna tillval på egen bekostnad. Man betalar i så fall mellanskillnaden mellan standard- och tillvalsprodukten.

Samtliga produkter, standard och tillvalsprodukter kommer att finnas i utställningsrummet, tidigare mangelrummet, bottenvåningen trappa 4D. Mer information om detta kommer senare.

Produktval, beställning och betalning

Ca. 4 veckor innan renoveringen i er lägenhet påbörjas så kommer ni att kallas till ett informationsmöte. På mötet så får ni komma till utställningsrummet och få produkterna presenterade, det gäller både standard- och tillvalsprodukter. Mötet är obligatoriskt och vi kommer då även att gå igenom rutinen för er kommande beställning. Beställning skall signeras även om ni endast väljer standardprodukterna.

Under informationsmötet så bokar vi tid för beställningsmötet, mötet hålls ca. 2 veckor efter det första mötet och 2 veckor innan arbetet i lägenheten påbörjas.

Utöver produkter till badrum och gäst-wc så erbjuds ni även till mycket förmånlig kostnad att beställa andra typer av renoveringar. Dessa renoveringar kan beställas när som under hela projektiden.

Dessa renoveringar är:

- Målning av tak och väggar
- Byte av golv
- Byte av kök
- Installation av säkerhetsdörr
- Garderober osv...

Priserna och garantitiden har av föreningen förhandlats till de bästa möjliga

Slutligen på beställningsmötet så signerar ni er beställningen, där ser ni också totalbeloppet som ni tar ställning till innan ni gör underskriften. En underskrift innebär att ni därefter har betalningsansvar för lagd beställning. Om ni har rätt till ROT-avdrag (ROT avdraget för 2021 är 30% och gäller endast för arbetskostnaden) så hanterar vi det kostnadsavdraget.

Efter att utfört arbete i badrum/gäst-wc godkänts av föreningens besiktningsman så skickas fakturan till er med 30 dagars betalningsvillkor.

Att bo i lägenheten under renoveringstiden

Det går utmärkt att bo i lägenheten under renoveringstiden. Arbete kommer att pågå mellan 07.00 - 16.00, det kommer att bli smutsigt i utrymmena för renovering (badrum, gäst-wc och hall) samt att toalett- och duschbesök får uträttas på gården. I varje lägenhet kommer det även att sättas ut en helt luktfri mulltoalett med stödhantag för medlemmar med funktionshinder. Toaletterna byts ut 1 gång per vecka.

Under renoveringstiden så kommer även vatten och avlopp att vara avstängt i köket. Provisorisk vattenkran samt avlopp monteras i trapphuset på varje våningsplan.

Ja, att renovera låter mycket under renoveringen, men mest låter det under den första veckan då rivningsarbetet pågår. Det smutsar även ner.

För att smutsen inte skall sprida sig in till andra rum så kommer plast med dragkedja att sättas för dörröppningar in till de rum som inte renoveras. Dragkedjan gör att ni kan röra er in och ut mellan rummen men viktigt är att ni själva ser till så att denna hålls stängd.

Då även gemensamma avloppsrör och vattenledningar på bottenplan och vind kommer att bytas så kommer även tillfälliga avbrott under husets totala renoveringstid att ske. Dessa avbrott aviseras i förväg.

När renoveringen är avslutad så görs en byggstädning på toalett och i hall.

Första dagen för renoveringen

Den första morgonen när arbetet påbörjas i er lägenhet är det mycket viktigt att ni är hemma och kan släppa in. Om ni inte kan vara hemma så är det viktigt att i god tid meddela för överlämning av er lägenhetsnyckel.

Vi kommer då på morgonen att byta ert dörrlås till ett tillfälligt lås. Det tillfälliga låset har ni själva och vi som entreprenör nyckar till. Ni får 3 nycklar till låset. När arbete i er lägenhet är slutfört och besiktningen godkänd så kommer ert vanliga lås att återställas och ni lämnar tillbaka det tillfälliga låsets nycklar.

Husdjur

Hantverkarna ansvarar inte för era eventuella husdjur under arbetet i lägenheterna. Tänk på att renoveringen kan skrämma husdjur och att ytterdörren vid flertalet tillfälle kommer att vara öppen, öppen när hantverkarna är i lägenheten och arbetar i annat fall stängd och låst. Om era husdjur är hemma i lägenheten så är det viktigt att ni ser till så att de är instängda i något av lägenhetens andra rum.

Dagrumsrum

Under projektperioden så kommer det på baksidan av hus 4 att finnas ett dagrumsrum. Dagrumsrummet kommer att vara ett trivselrum främst för er medlemmar som har pågående renovering i era lägenheter men självklart även en plats för andra medlemmar att träffas. I rummet kommer det att finnas bord och stolar samt toalett. I boden kommer det också finnas möjlighet att koka kaffe och gå på toaletten. Utöver detta så ser styrelsen även över möjligheten att få installerat tv och Internet-förbindelse.

Övrig information

Det finns mycket mer information som vi kommer att dela ut till er. På informationsmötet som ni blir kallade till inför arbetet i er lägenhet så kommer vi tillsammans att diskutera alla era frågor.

Hantverkarna

Det är många hantverkare som kommer att arbeta i föreningen under projektets gång. I största möjliga mån skall vi se till så att det är samma personer som arbetar i föreningen under hela projektperioden. Alla hantverkare bär ID-kort med foto. Var inte rädd för att be dom att legitimeras sig i det fall ni inte känner igen dom.

Teamab arbetar i detta projekt med flertalet underentreprenörer.

Dessa är:

- Bravida (VVS)
- Prenad (el)
- SPHT (rivning och håltagning)
- Kakelexpo (plattsättning kakel och klinker)
- TK-ventilation (ventilation)

Teamab är totalansvarig för hela projektet, vid frågor är ni alltid välkomna att höra av er men inför renoveringen i er lägenhet så kommer ni alla att stamvis kallas till ett informationsmöte för att vi i mindre grupp skall kunna ta hand om era frågor.