

FAQ – HSB BRF EKHAMMAR

FAQ (Vanligt förekommande frågor)

Denna FAQ är en lista med svar på vanligt förekommande frågor om ett stambyte, vad man som boende behöver tänka på och hur ni kommer att bli berörda av stambytet. Denna lista är specifikt upprättat för Brf Ekhammar och vad som gäller för detta stambyte.

Kommer renoveringen innebära någon kostnad för mig?

Föreningen har upphandlat ett standardutförande med totalentreprenören, (TE), som är helt kostnadsfri för boenden. Det kommer att finnas möjlighet att göra andra val än det som är standard och som då benämns som "tillval". Exempel på tillval är: dolda (infällda) rörledningar, annat fabrikat/format/storlek på produkterna eller diverse inredning och allt annat som är utöver standard utförandet. Vad som ingår i standardutförandet, och exempel på vad som är "tillval" kommer att framgå i Homerun, samt i övrig dokumentation vi kommer att skicka ut. Se nedan Punkt 2.

Hur gör jag mina val för badrummet och vad är Homerun?

Varje lägenhetsinnehavare kommer att få inloggningsuppgifter till Homerun – som är en digital plattform. Inloggningsuppgifterna skickas ut under till varje boende. Homerun används för tillvalshantering, kommunikation, information och aviseringar. Här presenteras vilka val som ingår som standard, en del exempel på tillval och vad det skulle innebära i utförande samt kostnad för det tillval du valt. Vi kommunicerar med er via Homerun's egna meddelandefunktion. Behöver vi informera er om något, ex vatten och/eller el avstängning eller andra viktiga händelser så skickas dessa aviseringar ut via Homerun som sms, mail och text i Homerun. Alla val för er lägenhet kommer att göras i Homerun under fliken "butik". Viktigt är att alla val måste vara fastställda innan butiken stänger. Butikens öppettider framgår i Homerun och brukar sträcka sig till datum för ert tillvalsmöte. Det är ytterst viktigt att man respekterar deadline för butikens öppettider. Detta för att vi skall hinna sammanställa alla materialval och hinna beställa allt material i god tid till respektive etapp. Om inte några val har gjorts inom avsatt tid så kommer förvalda standardprodukter att väljas. Under rubriken "boendepärm" kommer viktig information om stambytet, tidplan, badrumsritningar etc att laddas upp och finnas tillgängligt för er.

Kan jag beställa något utöver det sortimentet som finns i Homerun?

Ja, vill ni ha någon annan produkt än det som erbjuds i Homerun så finns möjligheten att ni själva köper in den. Dock måste den först granskas och godkännas av Arbetschefen.

Vid val av egen produkt klickar du i "KUND TILLHANDAHÅLLER EGEN PRODUKT" därefter är det obligatoriskt att ni skriver in aktuell produktinfo såsom: Fabrikat, modell, artikelnummer samt hyperlänk i kommentarsfältet.

Önskas offert på arbeten som är "utöver" stambytet, exempelvis renovering av kök (eller dylikt) – så lyfts frågan under tillvalsmötet. Eventuellt finns möjligheter för detta, men vi kan inte ge besked om detta på förhand.

Kan jag återmontera mina befintliga produkter?

Vi kan återmontera sparade produkter från era badrum men vi lämnar ingen produktgaranti på återmonterade produkter. Med reservation för ålder och funktionsduglighet.

Det kan tillkomma en extra kostnad på produkter som man önskar att återmontera och den regleras beroende på arbetets svårighetsgrad, moment, utförande - mot vilka arbeten som hör till standard utförandet.

Vad är det för pris som gäller ifall jag väljer en annan produkt än den som är standard?

Det som ingår i stambytet är redan upphandlat, skulle man vilja ha en tillvalsprodukt så finns det ett bestämt avgående (tillgodo summa) på standard produkten beroende på produktkategori som dras av på kostnaden för tillvalet man gör. Dessa avgåenden är redan reglerade i butiken på dom tillvals produkterna som finns i butiken på Homerun.

Det är viktigt att komma ihåg att "tillgodo-pengar" kan enbart användas för övriga tillval. Inga pengar kommer att betalas ut till boende.

Vart kan jag fysiskt se produkterna?

Vad gäller kakel & klinkers så kommer demo-plattor att placeras ut på avsatt plats i fastighet och separat avisering kommer skickas ut till er när dessa är på plats.

Dem leverantörerna som vi handlar mest med är:

Höganäs: <https://www.hoganaskakel.se/>

Bricmate: www.bricmate.se

INR: www.inr.se

Dahl: www.dahl.se

blandare: <https://www.fmmattsson.com>

Det går att kontakta dem för att se vart produkterna finns fysiskt och kolla på, eller på hemsidorna så finns oftast möjligheten och hitta en återförsäljare nära dig.

Vad gör jag med inredning och material jag vill spara?

Det viktigt att ni markerar upp sådant material ni önskar spara. De här materialen måste märkas upp med texten "Sparas", på en tejp bit eller dylikt – som man klistrar fast på den produkten man önskar spara. Allt som inte står "sparas" på kommer att kasseras.

Vad är en försyn?

Inför stambytet behöver vi komma upp och kontrollera era lägenheters befintliga skick, samt dokumentera dom ytor vi kommer att arbeta i. Det kallas för en Försyn. Då går vi även igenom vilka utrymmen som ni måste frigöra, samt vilka ytor vi har för avsikt att täcka in och skydda. Försynen är ett bra tillfälle för er att ställa frågor till oss. En försyn bokas normalt in under en förmiddag, och tar ca 10-15 minuter per lägenhet. Försynen görs ca 1 månader innan beräknad start i varje lägenhet. Då besöker vi alla lägenheter som berörs av etappen – löpande. Vartefter vi blir klara i en lägenhet, så går vi vidare till nästa lägenhet. Vi kommer att skicka ut mer information till er kring detta när det närmar sig.

Vad gör vi på tillvalsmötet?

I ett senare skede (läs efter utförd försyn) kommer vi att kalla er till "tillvalsmöte". Tillvalsmötet är till för er boende och dessa möten kommer att bokas i förtid. Under tillvalsmötet så går vi fysiskt på plats igenom era önskemål och frågor och dem val som ni redan har gjort i butiken i Homerun. Därefter sammanställer vi era val i ett så kallat bostadsblad där era val samt annan relevant information presenteras. Bostadsbladet är underlaget för arbetsordern som våra montörer använder under produktionens gång.

Blir det dammigt?

Svaret är JA. Det blir dammigt i och med ett stambyte. Vi på Stambytesgruppen AB jobbar väldigt hårt med att försöka minimera damm spridningen och att hålla rent på arbetsplatsen. Vi täcker in alla berörda ytor för att ni ska få en så trevlig resa som möjligt genom stambytet. Efter avslutat arbete i lägenheterna kommer Stambytesgruppen AB att stå för en grovstädning.



Bild 1: Kök



Bild 2: Dragkedjesluss i dörr



Bild 3: Inplastning av väggar

Kommer det finnas tillgång till vatten?

Under stambytet kommer det inte att finnas något vatten eller avlopp som fungerar inne i lägenheterna. Vatten och utslagsback finns att tillgå i trapphuset på varje våningsplan.

Kommer det att finnas tillgång till el?

Ja det kommer att finnas tillgång till el i din lägenhet. Dock, tillfälligt kan elen stängas av dagtid då vi jobbar med eldragningar etc. Om inget oförutsett inträffar sätts elen på igen vid arbetsdagens slut.

Viktig information beträffande golvvärme

Våtrummen som är utrustade med golvvärme. Ni får inte använda golvvärmen förrän det gått 3 veckor sedan återflytten till lägenheten. Därför kommer reglaget till golvvärmen att vara försett med en tape där det står vilket datum golvvärmen får sättas på.

Kommer det att finnas tillgång till ventilation?

För att minimera risken för dammbildning i ventilationskanalerna så kommer ventilationen att vara avstängd dagtid i de lägenheter som omfattas av stambytet, framförallt de första 3-4 veckorna då rivningsarbeten pågår. Även övriga lägenheter som betjänas av samma ventilationsaggregat påverkas. Om inget oförutsett inträffar kommer ventilationen att sättas på igen vid arbetsdagens slut.

Vart kan jag duscha och gå på toaletten?

Provisorer finns tillgängliga i form av hygienvagnar som etableras utanför eran fastighet. Det kommer att finnas 2 st separata dusch/wc-rum. Här måste alla som nyttjar hygienvagnen hjälpas åt att hålla rent och fräscht efter sig. Det kommer att finnas en karta i trapphusen som beskriver placeringen av hygienvagnen. Information gällande detta kommer att aviseras ut till samtliga berörda.

Tillfällig toalett i lägenheten?

Vill man slippa gå ut till hygienvagnen kan man som tillval beställa en "tillfällig toa". Toaletten töms vid behov och ny tom wc-stol ställs ut i lägenheten. Pris för detta kommer att framgå i Homerun. Mer information om hur detta fungerar finns att läsa på: Tillfälliga Toan - www.tillfalligatoan.se



Vad och vart behöver jag flytta på mina saker?

Där vi kommer att arbeta, så behöver alla lösa föremål såsom tavlor, hyllor, inredning bänkar mm att flyttas undan. Vi kommer att behöva fri passage så att vi kan arbeta, och vi vill inte heller förstöra era saker. I köket under diskbänken så skall alla lådor och skåp tömmas. Tänk även på att väggar som angränsar till de rum vi renoverar skall helst hållas fria inredning såsom tavlor, hyllor med lösa föremål osv. Det finns alltid en risk att någonting kan skaka sönder eller ramla i golvet när vi håller på med grova arbeten i form av bilnings och borrhningsarbeten. Skulle vi under arbetena gå igenom någon vägg till angränsande rum eller liknande så kommer vi att åtgärda detta. Vi kommer då spackla igen väggen där skadan är, och måla den väggen med vit kulör (alternativt med tillhandahållen färg från er).

Jag har redan vägghänd Wc, måste man byta det?

Ja, i samband med rivningsarbeten så kommer all ytskikt i badrummet behöva rivas med hjälp av en s.k. bilningsmaskin, inklusive fixturen som är inbyggd med kakel. Fixturen kommer inte kunna återanvändas efter rivningsarbetet. Wc-stolen rekommenderar vi att ni byter ut i samband med stambytet då risken för eventuellt läckage är stor när man återmonterar en oanvänd produkt med packningar som hunnit har torka ut under dessa 2 månader. Detta gäller generellt för inbyggda installationer.

Kan jag spara mitt befintliga innertak med spotlights?

Nej, det går inte att behålla befintliga innertak.

Allting kommer att rivas för att kunna utföra byte av alla installationer (el och vvs), både i er lägenhet – och i era grannars lägenheter.

För att byta ut rörstammar så behöver man bila/borra i bjälklagen i samtliga lägenheter, och detta medför mycket vibrationer och stökiga arbeten. Eventuella genomslag mellan våningsplan, bitar som ramlar ner på ovansidan innertak etc. Med anledning av detta kan inte bärighet i befintlig innertakskonstruktion varken kontrolleras eller garanteras.

Därmed rivs befintliga tak, och nya återbyggs.

Vad är standard utförande för detta projekt?

1. Kakel (väggar) – Vit blank/matt 20x30 eller 20x40cm.
2. Klinker (golv) – 4 olika färger, 10x10 eller 20x20cm
3. Wc-stol – Golvstående installation
4. Spegelskåp
5. Tvättställ
6. Tvättställsblandare
7. Duschblandare
8. Duschväggar/badkar
9. Golvbrunn
10. LED belysning
11. Sakvaror / Beslag

Mer information om produkterna och vad som gäller för resp produktkategori kommer att framgå i Homerun.

Hur meddelar ni el/vatten avstängning?

Vid eventuella vatten och el avstängningar kommer ni bli informerade i god tid, om inte något oförutsett händer och detta aviseras ut till er via Homerun, sms samt e-post. El kommer inte att vara avstängt efter arbetstid. Vid planerad elavstängning kommer separat avisering att skickas ut om detta. Efter varje arbetsdag utförs en lås rond - där vi kontrollerar att alla dörrar är låsta och att strömmen fungerar som den ska i lägenheten.

Varför är inte mina beslag uppsatta?

Handdukskrokar & toalettpappershållare monteras efter att renoveringen är färdigställd. Du som boende markerar ut placeringen, tips: markera med tejp ifall du inte är på plats fysiskt för att visa vart du vill ha beslagen monterade.

Avfall och deponi

Det kommer att finnas sopcontainer och byggsäckar för våra rivningsmassor. Dessa får inte användas för era egna sopor, detta då vi har strikta regler för hur rivningsmassor och annat avfall måste sorteras. Vi kommer att riva och kassera allt i era badrum, som inte har markerats med texten "sparas", dock gäller detta inte för vitvaror. Bortforsling/kassering av vitvaror ingår inte, men kan beställas mot en extra kostnad. Finns önskemål om detta så lyfts detta under tillvalsmötet.

Mina synliga rör vattenledningar och inspektionslucka har tidigare haft en placering på nedre kant av vägg, varför är genomföringen, rören och inspektionsluckan satta på höjd nu?

Branschregler uppdateras och ändras kontinuerligt för göra badrumskonstruktioner säkrare, och nya reglerna säger att när man renoverar eller bygger badrum idag så ska rör genomföringar i våtzon komma ut på en höjd som är minst 2 m från golv och 100 mm från tak i våtzon för att minimera vattenstänk på genomföringar i utsatt område. Standard placering för inspektionsluckan är bakom tvättmaskinen, (förutsatt att badrummet behåller standard planlösning).

Hur säkerställer jag att badrummet byggs enligt mina önskemål?

Under projekteringstiden ställs ofta mycket frågor och som boende har man en del önskemål kring uppbyggnad och produktval. Dessa önskemål kommer till oss i olika format via Word dokument, Excel filer, e-post, Homerun osv. Detta är mycket bra och vi får då något att arbeta vidare på men ser helst att all typ av kommunikation sker via Homerun där möjligheten till att bifoga dokument finns.

Viktigt att notera är att bostadsbladet och bygghandlingen (Ritningen) är det enda gällande underlaget för er beställning. Tidigare kommunikation eller önskemål är ingen grund för er beställning, så alla detaljer ni önskar måste finnas med i dessa handlingar. Dessa kommer att presenteras till er för granskning och godkännande och det är viktigt att dessa granskas noggrant.

När får vi ta del av badrumsritningarna?

Badrumsritningar upprättas efter ert godkännande av bostadsblad.

Ibland kan det ta lite längre tid för Stambytesgruppen att färdigställa alla underlag om det är många boende som valt tillval som avviker mycket från Föreningens standardutbud. Detta betyder att ni kanske inte får era ritningsunderlag för godkännande förrän efter det att rivningen i just ert våtrum startat. Detta är inget att oroa sig för då det dröjer ca 3 veckor innan våra hantverkare påbörjar återuppbyggnaden av ert nya våtrum. Stambytesgruppen har som mål att bli färdiga med alla underlag senast under den 1:a veckan i produktionen. Så fort underlagen är klara så kommer de att finnas tillgängliga för er i HomeRun.

Vad händer om man upptäcker en fuktskada i mitt badrum?

Efter att badrummen har rivits ut så utförs en fuktkontroll i samtliga badrum, innan återuppbyggnad startar. Skulle vi upptäcka en fuktskada någonstans så kommer fukttekniker att kallas ut och åtgärder kommer att vidtas för torka/sanera detta utrymme. Tidplan kan påverkas i berörd lägenhet om en fuktskada skulle uppdagas, övriga lägenheter kommer att kunna byggas vidare utan att tidplanen ska påverkas i de lägenheterna.

Varför har jag fått en faktura på hälften av kostnaden?

Betalning vid eventuella tillkommande kostnader för ert badrum kommer att delas upp på 2 fakturor. Där den första omfattar 50% av det totala beloppet som kommer att skickas när tillval har godkänts. Och resterande 50% efter att badrummet är färdigt. Dessa fakturor skickas ut med betalningsvillkor på 10 dagar.