

DAGS ATT RENOVERA

Frågor och svar för dig som bor på Odlingvägen 20-34

Nu är det dags för dig som bor på Odlingvägen 20-34 att få renoverat i huset, på gården och inne i lägenheten. Det är mycket som ska göras under det närmaste året.

Till byggtreprenör har Metrolit Byggnads AB utsetts. Metrolit och Botkyrkabyggen kommer att ha ett nära samarbete. För att ombyggnaden ska gå så bra som möjligt har vi tillsammans tagit fram denna information. Den svarar på många av frågorna kring hur arbetet går till, och på de flesta frågor som ställdes på hyresgästmötena i början av december. Har du fler frågor hittar du kontaktuppgifter sist i foldern.

Så snart som möjligt kommer vi att återkomma med separat information kring den hyreshöjning som renoveringen för med sig. De nya hyrorna förhandlas just nu med Hyresgästföreningen, och detaljerna i dessa avtal var tyvärr inte klara då denna broschyr trycktes.



Hur ser tidplanen ut?

Här är de viktigaste punkterna. Vissa justeringar kan förstås ske efterhand.

November 2014: Start för markarbeten utomhus samt arbeten på taket och i källaren.

Januari-november 2015: Stambyten. Preliminär startvecka är för nr 20 vecka 3, nr 22 vecka 6, nr 24 vecka 10, nr 26 vecka 13, nr 28 vecka 17, nr 30 vecka 32, nr 32 vecka 34 och nr 34 vecka 39.

Februari 2015: Renovering av källarförråden börjar i nr 20 och fortsätter etappvis fram till hösten 2015. I samband med detta töms förråden och innehållet magasineras.

Runt årsskiftet 2015/2016: Renoveringen är klar, liksom arbetet ute på gården. Byggarbetsplatsen avvecklas.

Hur går renoveringen i min lägenhet till?

Arbetet sker i följande ordning:

1. Förbesök och låsbyte

Cirka två veckor innan stambytet börjar i din trappuppgång kommer Metrolit att boka tid med dig för ett besök i lägenheten. Besöket tar cirka 30 minuter. Man kommer då att fotografera och filma i lägenheten för att dokumentera. Låset kommer att bytas ut till ett bygglås som du och din familj får tre nycklar till. Om du har ett överlås/polislås ska detta vara olåst under byggtiden.

2. Eldragning

All el i lägenheten kommer att dras om. Det sker veckan innan stambytet börjar och tar ungefär en arbetsdag. På hyresgästmötena i december delades skisser ut över vilka ytor som behöver vara fria för att elektrikern ska kunna arbeta i lägenheten.

3. Skyddstäckning, vattenavstängning

Första dagen för stambytet kommer golven att täckas och dammskydd att sättas upp. Alla gula och röda ytor på skissen som delades ut på hyresgästmötena behöver vara fria från föremål. Allt vatten och alla avlopp kommer att stängas av i hela lägenheten.

4. Rivning

Nu börjar det mest störande arbetet. Det kommer att bli dammigt och bullrigt. Kakel, golv och väggar rivs upp och stammarna friläggs. De första två veckorna brukar vara värst ur störningssynpunkt.

5. Uppbyggnad

Nya ledningar och rör monteras. Väggarna och golven lagas och badrummet får ny fuktspärr. Därefter sätts kakel upp och nytt golv läggs. Ny utrustning monteras. Tak och snickerier målas.

6. Kvalitetskontroll och besiktning

Varje hantverkare utför en kvalitetskontroll av sitt arbete och åtgärdar

eventuella fel. Slutbesiktning utförs av en oberoende besiktningsman, som Botkyrkabyggen utser. Eventuella anmärkningar åtgärdas snarast av respektive yrkesgrupp. Därefter byter Metrolit tillbaka till ert vanliga lås.

När får jag veta exakt när arbetet börjar i min lägenhet?

I samband med förbesöket, ungefär två veckor i förväg, får du reda på vilken dag vi börjar arbeta i din lägenhet.

Hur lång tid tar det i min lägenhet?

Byggtiden är cirka 6-8 veckor per lägenhet. Det beror bland annat på omfattningen av renoveringen i din lägenhet och vilka tillval du har gjort. Om det finns fuktskador som behöver torka ut i badrummet kan det ta längre tid än 8 veckor innan du kan använda ditt badrum igen. Även vissa tillval kan behöva utföras i efterhand.

Hur mycket måste jag plocka bort i lägenheten?

Det är stora delar av lägenheten som berörs av arbetena. Två skisser har delats ut över arbetsytorna, en som berör eldragningen och en som berör själva stambytet. Alla gula och röda ytor på skisserna behöver vara fria från saker.

Det är viktigt att du plockar undan allt som är värdefullt eller ömtåligt, till exempel kontanter, smycken, matsilver och tavlor. Det är också lämpligt att plocka undan eller täcka

över dammkänslig utrustning som tv, datorer, musikanläggningar med mera. Metrolit kommer att täcka med plast, men hjälp gärna till att skydda det som är extra känsligt med till exempel lakan under plasten.

Jag har satt upp egna skåp/krokar/hyllor i badrummet, kan jag behålla dem?

Om du har saker monterade som du vill behålla måste du montera ner dessa innan arbetet börjar och förvara dem på anvisad plats i lägenheten.

Observera att om du har gjort elinstallationer som inte är godkända så kommer dessa att tas bort i samband med renoveringen.

Jag har parabol, hur ska jag göra med den?

Eftersom även fasaden ska renoveras måste du själv montera ner din parabolantenn innan arbetena startar. Om du vill fortsätta att ha parabol efter renoveringen måste den monteras enligt Botkyrkabyggens regler. Du får inte skada den nyrenoverade fasaden eller balkongen, då riskerar du att bli skadeståndsskyldig.

Hur besvärligt kommer det att bli att bo i lägenheten under byggtiden?

Det kommer att bli jobbigt. Du behöver förbereda dig på att det kommer in många främmande människor i din lägenhet och arbetar. Du kommer tycka att de smutsar

Så här kan ett stambyte se ut



Kaos i hallen – nu har arbetet satt igång på allvar.



Rörstammarna bilas fram och dammet yr!



Rivare, målare, elektriker och rörläggare – ibland blir det mycket spring!

Foto samtliga bilder: Lena Språng/Familjebostäder i Göteborg



Inget finns kvar av mitt gamla badrum – hur ska det här sluta?



Nytt kakel på väggarna och nytt golv – titta så fint det blir!

ner, stökar till det och rubbar dina normala rutiner och vanor. Värst kommer det att vara under de första veckorna, då rivningsarbetena utförs. Det är oundvikligt att det blir jobbigt för dig och din familj, men vi lovar att anstränga oss så mycket vi kan för att minimera störningarna.

Hur gäller min hemförsäkring under byggtiden?

I samband med förbesiktningen kommer vi att byta till ett bygglås i din lägenhetsdörr. Av många försäkringsbolag räknas då lägenheten som

oläst. Du måste därför plocka undan dina värdesaker under byggtiden, eftersom du annars riskerar att inte få full ersättning från försäkringsbolaget om något går sönder eller försvinner. Kolla gärna med ditt försäkringsbolag vad som gäller.

Hur vet jag vem jag ska släppa in i min lägenhet, dvs att de som kommer verkligen tillhör byggprojektet?

Alla som arbetar med bygget har en ID-bricka, som ska bäras synlig. Om du är tveksam, be den som kommer att visa sin legitimation.

Hur länge kommer jag att vara utan vatten, toalett och avlopp?

Allt vatten och alla avlopp i lägenheten stängs av första byggdagen och sex veckor framåt. Vatten kommer att kunna hämtas via en kran i trapphuset, där det även kommer att finnas en utslagsvask. Men du kan alltså *inte* använda dusch, handfat, toalett, köskran eller diskbänk i lägenheten under byggtiden. Toaletter och duschar kommer att ställas upp i närheten under tiden som arbetet pågår.

Om du vill kan du även få en tillfällig torrtoalett i lägenheten. Kontakta projektsamordnaren Camilla Rapp om du vill ha en sådan.

Vilka tider håller arbetet på?

Under ombyggnadstiden pågår arbetena vardagar mellan kl. 07.00-17.00. Vi försöker minimera de bullrande arbetena före kl. 08.00.

Vem städar under byggtiden?

De som arbetar i din lägenhet kommer att städa efter sig varje byggarbetsdag. Trots detta kommer fint byggdamm att leta sig in överallt, framför allt under de första veckorna av byggtiden. Du kommer själv att få ansvara för finstädningen. När arbetet är klart kommer vi städa de utrymmen som byggts om, samt hallen. Övriga lägenheten får du städa själv.

Vad händer med allt byggmaterial som rivs ut?

Allt material som blir över sorteras i containrar och går sedan till återvinning.

Kommer jag att få betala för den el som byggföretaget använder?

Nej, byggföretaget kommer inte att använda elen i din lägenhet. Den el som behövs tas från trapphuset. Om byggföretaget under någon period behöver ställa in till exempel en avfuktare i badrummet eller en värmebläkt i lägenheten får du ersättning för den elförbrukningen i efterhand.

Måste jag vara hemma under byggtiden?

Nej, det behöver du inte. Men du måste lämna mobilnummer och e-postadress där vi kan nå dig både dag- och kvällstid. Du eller någon som företräder dig måste finnas tillgänglig för frågor och svar. Du måste också se till att vi får tillträde till lägenheten när arbetet startar och under hela ombyggnadstiden. Du måste läsa den information som kommer, och fråga om det är något som du inte förstår.

Jag har husdjur, kan de vara i lägenheten under byggtiden?

Eftersom alla rum i lägenheten berörs av arbeten så rekommenderar vi att du ordnar någon annanstans där dina husdjur kan vara under renoveringen. Det kommer att bullra mycket, vilket innebär en stor stress för djuren.

Hur går det med posten under byggtiden?

Din post kommer som vanligt till lägenheten under byggtiden. Den samlas upp i hallen, och du kan hämta den där varje dag. När renoveringen är klar kommer du att få ett nytt postfack i entrén på bottenplanet, och en hållare för tidningar bredvid dörren.

Vem ansvarar för vad?

Metrolit Byggnads AB är huvudansvarig entreprenör för ombyggnaden. De anlitar i sin tur specialföretag för vissa arbeten, som har motsvarande ansvar för sina delar. Varje hantverkare ansvarar för att hans arbete uppfyller de krav som ställs.

Vad händer om tidplanen inte håller?

Det finns ett gemensamt ansvar mellan Metrolit, Botkyrkabyggen, övriga hantverkare och er boende för att projektet ska kunna genomföras på den tid och till den kostnad som utlovats. Vi måste alla hjälpas åt. Om avvikelserna i projektet blir för stora finns alltid en risk att tidplanen rubbas.

Var tvättar jag?

Du som bor på Odlingvägen 20-26 har fått en tillfällig tvättstuga på Odlingvägen 34. Kontakta Camilla Rapp om du har frågor om tvättstugan eller hur man bokar den. Du som bor

på Odlingvägen 28-34 fortsätter att tvätta i din vanliga tvättstuga tills vidare. Den nya tvättstugan på gården byggs under våren 2015.

Vad händer med mitt förråd?

Du behöver redan nu märka upp ditt förråd, så att vi vet vilken lägenhet som hör ihop med respektive förråd. Märklapp får du av Camilla Rapp, som också behöver ha en av nycklarna till förrådet. I samband med stambytet kommer en flyttfirma att tömma förråden och magasinera det som finns där. Tänk på att inte lämna kvar saker som du behöver ha tillgång till under byggtiden.

Jag orkar inte bo kvar – hur gör jag?

Kontakta snarast Botkyrkabyggens projektsamordnare Camilla Rapp så får du råd. Hon kan hjälpa dig med evakuering under byggtiden om det behövs. En flyttfirma kommer sedan att kontakta dig för att lösa de praktiska frågorna kring flytten. Evakueringslägenheterna ligger i närområdet, de flesta i samma hus som där du bor.

Jag vill flytta under renoveringen, vad ska jag ta med mig?

Du måste ta med dig allt från lägenheten som du behöver under renoveringstiden. Du kommer att få ett startpaket från flyttfirman med bland annat flyttkartonger att packa lösa föremål i. I övrigt tar du med dig

de möbler du behöver, sängar, soffa, lampor med mera. Du kan inte gå tillbaka till lägenheten och hämta fler saker under renoveringen, så tänk igenom noga vad du ska ta med.

Får jag någon kompensation om jag bor kvar?

Ja, när renoveringen är klar räknar man ut ett hyresavdrag för de delar av lägenheten som du inte har kunnat utnyttja under byggtiden. Du får alltså tillbaka en del av hyran om du bor kvar, eller själv ordnar tillfälligt boende under renoveringen.

Får jag någon kompensation om jag flyttar ut?

Om du väljer att evakueras till en likvärdig lägenhet får du hjälp med flytten, men du får inte avdrag på hyran. Om vi inte hittar en likvärdig evakueringslägenhet utan du flyttar till en mindre lägenhet så betalar du den lägre hyran under evakueringstiden.

Vad får jag välja själv och hur går det till?

I samband med stambytet finns möjlighet att göra vissa val, till exempel

vilket golv du vill ha i badrummet, om du vill ha dusch eller badkar och vilka tapeter du vill ha i hallen. Du har också möjlighet att göra vissa tillval i din lägenhet. När det är dags för dig att välja får du mer information av Camilla Rapp. Om du inte aktivt gör ett val kommer arbetet att utföras med standardmaterial och färger som Botkyrkabyggen väljer.

Vem ska jag kontakta om jag har fler frågor?

Camilla Rapp är Botkyrkabyggens projektsamordnare. E-post: camilla.rapp@botkyrkabyggen.se
Tel 08-530 692 64.

Har du frågor till Metrolit Byggnads AB kan du kontakta följande personer. För praktiska frågor om stambytet: Fredrik Ogeheim, tel 073-524 53 10, e-post fredrik.ogeheim@metrolit.se
För praktiska frågor kring arbetena utanför lägenheten: Tomas Sundin, tel 070-578 02 34, e-post tomas.sundin@metrolit.se
Projektchef och huvudansvarig: Fredrik Linden, tel 070-925 54 34, e-post fredrik.linden@metrolit.se.



BOTKYRKABYGGEN