



FAQ – BRF Valvet

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 Valvet och vad som gäller för detta stambyte.

Kommer renoveringen innebära någon kostnad för mig?

Föreningen har upphandlat ett standardutförande med totalentreprenören (AWP & EFB), även kallat TE i förkortningar, detta är helt kostnadsfritt 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: Annat fabrikat/format/storlek på produkterna eller diverse inredning och allt annat som är utöver standardutförandet. Vad som ingår i standardutförandet, och exempel på vad som är "tillval" kommer att framgå på tillvalsblanketten, samt i vårt showroom beläget på Karlbergsvägen 76 i källaren, precis invid trappen.

Hur gör jag mina val för badrummet?

(Badrumsväggar, badrumsgolv och inredning)

Varje lägenhetsinnehavare kommer att få tillfälle att tillsammans med oss gå igenom dessa tillval som finns upptagna på tillvalslistan. Denna lista kommer sedan att bli vårt styrdokument som påvisar hur just ditt/dina badrum kommer att byggas. På tillvalslistan 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. Behöver vi informera er om något, ex vatten och/eller el avstängning eller andra viktiga händelser så skickas dessa aviseringar ut via sms samt mejl. Viktigt är att alla val måste vara fastställda enligt våra önskemål som aviseras närmare produktionsstart. Det är ytterst viktigt att man respekterar dessa tider. 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. Anslagstavla kommer finnas vid showroom på Karlbergsvägen 76 och kommer innehålla viktig information om stambytet finnas tillgängligt för er

Kan jag beställa något annat än sortiment som finns i tillvalsblanketten?**(Egna val)**

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

Vid val av egen produkt markera detta i tillvalsblanketten under "egna val", därefter är det obligatoriskt att ni skriver in aktuell produktinfo såsom: Fabrikat, modell, artikelnummer samt hyperlänk på dokumentet.

Kan jag få hjälp med andra arbeten?**(Utöver)**

Önskas offert på arbeten som är "utöver" stambytet, exempelvis renovering av kök (eller dylikt) – så tas detta upp på tillvalsblanketten i rutan "Offertförfrågan. Eventuellt finns möjligheter för detta, men vi kan inte ge besked om detta på förhand. Vi vill gärna hjälpa er, men önskar samtidigt en förståelse om att framtagande av offerter är kostsamt och erbjuder 2st offerter utan kostnad, därefter tillkommer kostnad baserad på nedlagd tid för framtagande av offert.

Kan jag återmontera mina befintliga produkter?**(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 standardutförandet. Dessa produkter skall tas upp på tillvalsblanketten under "Befintliga produkter" på samma sätt som era egna val.

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

Det som ingår i stambytet är redan upphandlat, även kallat "BAS" skulle man vilja ha en tillvalsprodukt utöver det som ingår i "BAS" så finns det ett bestämt belopp på tillvalslistan som anger pris för respektive val.

Vart kan jag fysiskt se produkterna?

Vad gäller kakel & klinkers så kommer dessa att finnas att se på i vårt showroom på Karlbergsvägen 76.

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. Vi ser helst att dessa saker inte finns belagda i vår arbetsyta hemma hos er.

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. 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 tillvalslistan. 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, även då kallat styrdokument.

Blir det dammigt?

Svaret är JA. Det blir dammigt i och med ett stambyte. Vi på AWP & EFB (TE) 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 AWP & EFB (TE) att stå för en grovstädning.

Nedan är exempelbilder på hur vi arbetar med att täcka in vårt arbetsområde:



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 el-dragningar eller dylikt. Om inget oförutsett inträffar sätts elen på igen vid arbetsdagens slut och ni har då inte ens märkt av detta.

Vart kan jag duscha och gå på toaletten?

Provisorer finns tillgängliga i källaren på Karlbergsvägen 76. Det kommer att finnas 4st duschar, 4st WC samt 1st Kök/Pentry för er att nyttja. Här måste alla som nyttjar dessa utrymmen hjälpas åt att hålla rent och fräscht efter sig. Information gällande detta kommer att aviseras ut till samtliga berörda.

**Tillfällig toalett i lägenheten?
(Övrigt-Service)**

Har man svårt och har speciella behov som gör att gå ner till provisorierna på Karlbergsvägen 76 svårt och problematiskt 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 tillvalslistan under "övrigt".

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).

Tömning av förråd i källare

I vissa förråd finns installationer (vattenledningar, avloppsledningar, elinstallationer etc) som kommer att behöva bytas ut under stambytet. Dessa förråd kommer att behöva tömmas i sin helhet så att vi kan utföra utbytet av dessa installationer. Föreningen och vi (TE) erbjuder då provisorisk förvaring (låsbart utrymme) där alla saker kan placeras under tiden. Arbetena i källarna kommer tyvärr medföra en del damm spridning i hela källaren som även kommer påverka förråd som inte har installationer som ska bytas ut. För att förebygga att alla saker i era förråd blir dammiga så kommer vi att placera ut plastrullar i källarna som ni kan använda och täcka över era saker med.

Alla som har förråd som behöver tömmas kommer att informeras i god tid innan stambytet startar.

Arbeten i allmänna utrymmen, garage och tvättstuga

Arbeten som berör stambytet kommer även att påverka de allmänna utrymmena i fastigheten, såsom tvättstugor, korridorer, med mera. När och hur dessa utrymmen blir berörda kommer vi att återkomma med. Tvättstugor kommer att fungera som vanligt under våra arbeten.

Hur kommer hantverkarna in i min lägenhet? Behöver jag lämna ut mina nycklar?

I detta projekt kommer vi att använda oss av ett digitalt låssystem som innebär att endast behöriga personer med ID-06 kan öppna och komma in i din lägenhet under bestämda tider. På så sätt kommer vi alltid ha koll på vilka yrkesarbetare som har varit i lägenheten och arbetat så ni boenden kan känna er trygga.

-Hur fungerar det?

Ett motorvred monteras på låsvredet på insidan av dörren, som i sin tur styrs av vår personal via en applikation. Därmed kommer era vanliga låscylindrar att sitta kvar i dörrarna - ni kommer att komma in i lägenheten med era vanliga nycklar. Från insidan låser ni upp vredet manuellt.

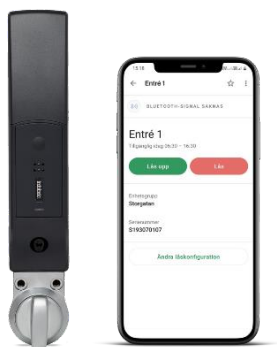


Bild ovan. Motorvred som monteras på insidan av lägenhetsdörren på det vanliga låsvredet (Exempelbild)

Viktigt att inga övriga lås (överbås etc) får låsas under perioden stambytet pågår i er lägenhet, då kommer vi inte att komma in i lägenheten.

Vi kommer även att använda oss av vanliga cylinderbyten när det krävs. Information kommer ut succesivt till er boende. Vid frågor skickas dessa till vår mejl: projekt@awpror.se

Jag har redan vägghänd Wc, måste man byta det?

Ja, i samband med rivningsarbeten så kommer allt 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 etcetera. Med anledning av detta kan inte bärighet i befintlig innertakskonstruktion vare sig kontrolleras eller garanteras.

Därmed rivs befintliga tak, och nya återbyggs.

Vad är BAS utförande för detta projekt?

1. Kakel (väggar) – Vit blank/matt 15x15
2. Klinker (golv) – 4 olika färger, 15x15
3. Wc-stol – Golvstående installation
4. Spegelskåp
5. Tvättställ & Kommod
6. Tvättställsblandare
7. Handdukstork
8. Duschblandare / Badkarsblandare
9. Golvbrunn
10. Belysning (nytt innertak med spotlights)
11. Elektrisk golvvärme
12. Sakvaror / Beslag
 - Toalettpappershållare
 - Krokar, 1st 2krok och 1st 4krok

Mer information om produkterna och vad som gäller för respektive produktkategori kommer att framgå i tillvalsblanketten.

Hur meddelar ni el/vatten avstängning?

Vid eventuella vatten och el avstängningar kommer ni blir informerade i god tid, om inte något oförutsett händer och detta aviseras ut till er via 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 låsron - 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 på tillvalslappen under "övrigt".

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 många 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 osv. Detta är mycket bra och vi får då något att arbeta vidare på men ser helst att all typ av kommunikation sker via sms och mejl. För er att kunna kontakta oss använder ni er av mejl som är projekt@awpror.se där möjligheten till att bifoga dokument finns.

Viktigt att notera är att tillvalslistan 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 dokument (tillvalslista). Dessa kommer att presenteras till er för granskning och godkännande och det är viktigt att dessa granskas noggrant då ni kommer att signera detta med hjälp av en bank-id tjänst (Scrive eller liknande).

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. Om det skulle beröra ert badrum så kommer vi kontakta och informera er om detta.

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.