



HALLSTAHM

Stambyte

HAGVÄGEN 18-20, KOLBÄCK
2023-2024



Stambytet på Hagvägen - en nödvändig renovering

Under hösten påbörjar vi i ett stambyte i 41 lägenheter på Hagvägen 18-20. Eftersom husen byggdes redan 1966 börjar vatten- och avloppssystemen, de så kallade stammarna, bli så gamla att det finns stor risk att rören rostar och börjar läcka vilket kan leda till vattenskador. Därför byter vi nu rören som förbättrar kvaliteten på lägenheterna och husen inför framtiden. Den här informationsbroschyren upplyser dig om hur stambytet kommer att påverka dig som hyresgäst.

Bakgrunden till valda åtgärder

Till grund för de åtgärder vi nu ska genomföra ligger en teknisk inventering. Vid den här typen av omfattande renoveringar tittar vi på möjligheten att förbättra tillgänglighet, trygghet och säkerhet samt hur vi kan uppgradera fastigheten och lägenheterna till en modernare standard.

Preliminär tidplan

Projektet genomförs på Hagvägen 18-20, enligt den preliminära tidplanen här under . Observera att den här tidplanen kan revideras, då oväntade saker kan inträffa som kan påverka byggtiderna. Start sker inte samtidigt på alla lägenheter på adressen, utan vi börjar trapphusvis och jobbar sedan vidare vartefter varje moment blir klart.

Tidplan

Lägenhetsnummer	Adress	Start	Klart
3824,3825,3826	Hagvägen 18 A	2023-10-09	2023-11-14
3827,3828,3829	Hagvägen 18 A	2023-10-16	2023-12-01
3830,3831,3832	Hagvägen 18 A	2023-10-23	2023-12-08
3833,3835	Hagvägen 18 B	2024-01-08	2024-02-23
3834	Hagvägen 18 B	2024-01-08	2024-03-01
3836,3838	Hagvägen 18 B	2024-01-15	2024-03-01
3839,3840,3841	Hagvägen 18 B	2024-01-22	2024-03-08
3842,3843,3844	Hagvägen 20 A	Slutet av jan 2024	
3845,3846,3847	Hagvägen 20 A	Kommer senare	
3848,3849,3850	Hagvägen 20 A		
3851,3852,3853	Hagvägen 20 B		
3854,3855,3856	Hagvägen 20 B		
3857,3858,3859	Hagvägen 20 C		

Så påverkas du av arbetet

Byggtid per lägenhet och kvarboende

Stambytet beräknas ta ca 7 veckor i varje lägenhet. Du bor kvar i lägenheten under byggtiden, om du själv inte hittar en egen boendelösning under dessa veckor. Vi rekommenderar alla som har möjlighet att bo hos släkt och vänner under tiden arbetet pågår. Vatten och avlopp stängs av vilket gör vardagen krångligare än vanligt, dessutom innebär arbetet att du måste utstå en hel del buller och damm. Har du husdjur är det bra om de bor på en lugnare plats under tiden.

Lånelägenhet - bara i särskilda fall

Bara i särskilda fall erbjuder vi lånelägenhet. Särskilda skäl kan vara nattarbete, funktionshinder, allergier eller liknande. Vi förbehåller oss rätten att göra en bedömning från fall till fall, då det endast finns ett begränsat antal lägenheter att tillgå för lån.

Det här får du i renoveringen

Kök

- Nya vatten- och avloppsledningar
- Ny köksblandare
- Ny spiskåpa

Badrum

- Nya vatten- och avloppsledningar
- Kakel på väggar
- Nytt undertak
- Våtrumsmatta på golv
- Vägghängd toalettstol
- Tvättställ med kommod
- Duschplats med glasdörrar
- Badrumsskåp med belysning och eluttag
- Elektrisk handdukstork
- Bredare badrumsdörr där det är möjligt
- Förberett för tvättmaskin

WC

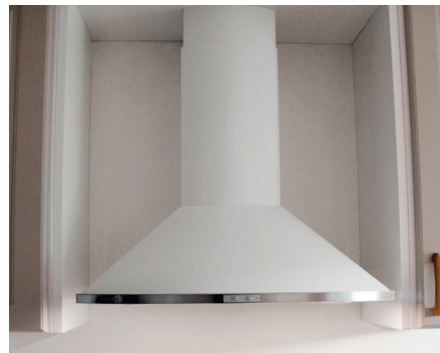
- Målade väggar och tak
- Våtrumsmattapå golv
- Ny dörr, belysning, spegel, toalettstol och tvättställ
- Nytt stänkskydd i kakel vid tvättstället

Övrigt i lägenheten

- Säkerhetsdörr för trygghet och ljudisolering
- Elcentral med jordfelsbrytare
- Nya termostatventiler på alla element
- Mätare för varmvatten inför IMD (individuell mätning)
- Tidningshållare utanför dörren

Övrigt i fastigheten

- Postboxar i trapphuset

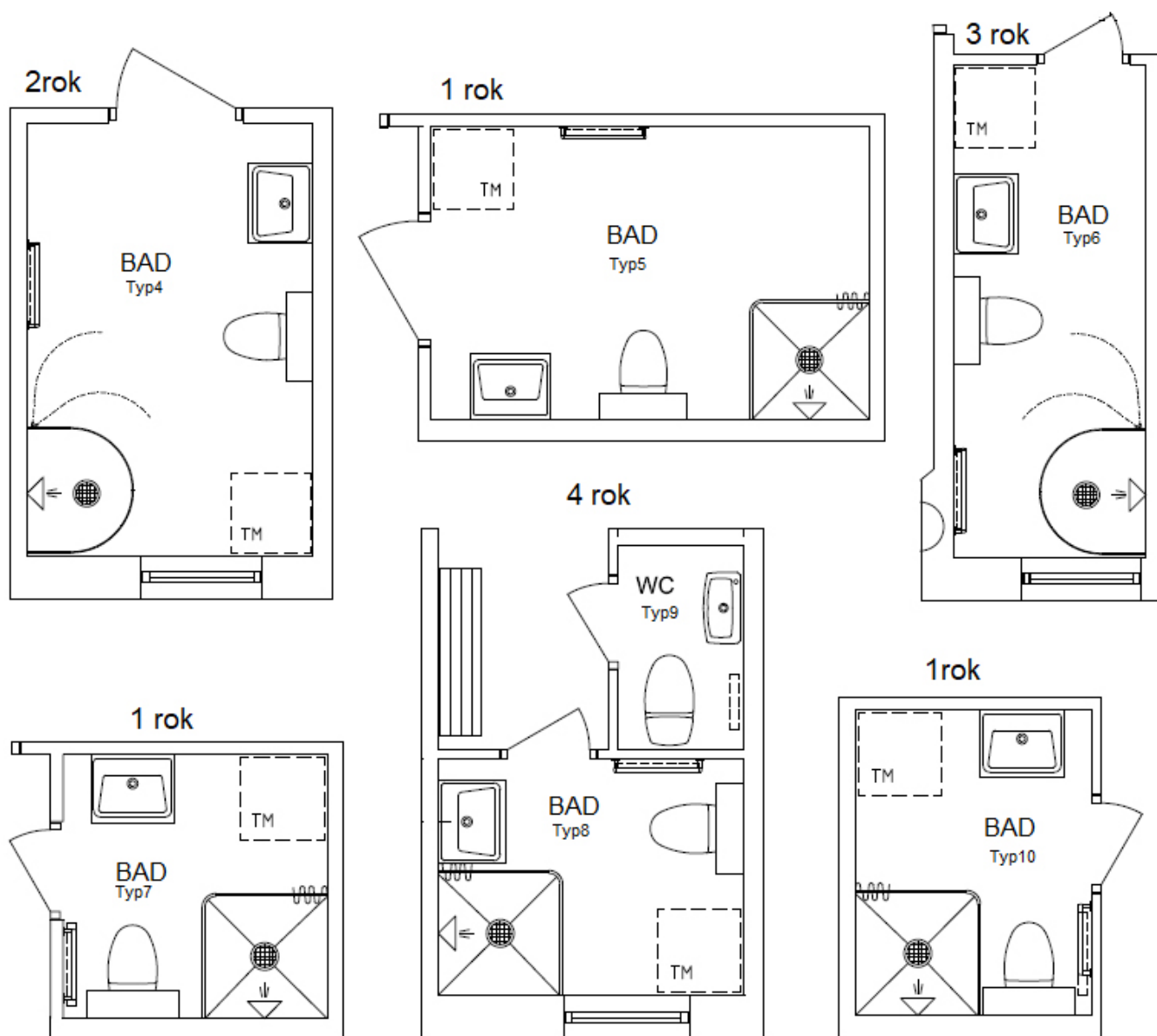


Ex på säkerhetsdörr på stambyte på Surbrunnsvägen

Badrummens förändringar

Badrummen kommer genomgå en rad förändringar. Detta för att vi ska möta kraven på tillgänglighet enligt byggstandard.

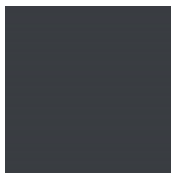
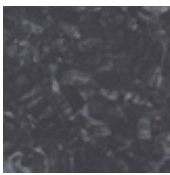
HAGVÄGEN 18 Utförande efter renovering (vissa badrumstyper finns även spegelvända)



Så här går det till

Före byggstart

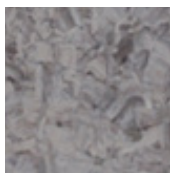
När det närmar sig start för stambytet i ditt trapphus så finns en hel del saker du behöver vara förberedd på. Du har också några val att göra. På **blanketten** "Dags att göra val i ditt nya badrum", väljer du kulörer i ditt badrum. Gör du inget val, väljer vi åt dig (Mellangrå). Kaklet blir vitt medan bården bakom toaletten blir den kulör du väljer nedan. De olika valmöjligheterna kan du se nedan, dock rekommenderar vi att du tittar på de fysiska proverna som finns i tvättstugan på Hagvägen 20. Blanketten lämnar du till oss **senast 29 september**, antingen i vårt Kundcenter på Parkgatan 2 eller i vår postlåda på gaveln vid Äggsjög 1 A. Du kan också mejla dina val.



1: Svart

Våtrumsmatta: Megalit BLACK 0601

Kakel: Architectos Anthracite Grey, Matt 1714-0670



2: Mellangrå

Våtrumsmatta: Megalit GRAPHITEGREY 0619

Kakel: Architectos Deep Grey, Matt 1714-0669



Ex på badrum från stambyte Hagvägen 12-16

Förberedelse för hyresgästen

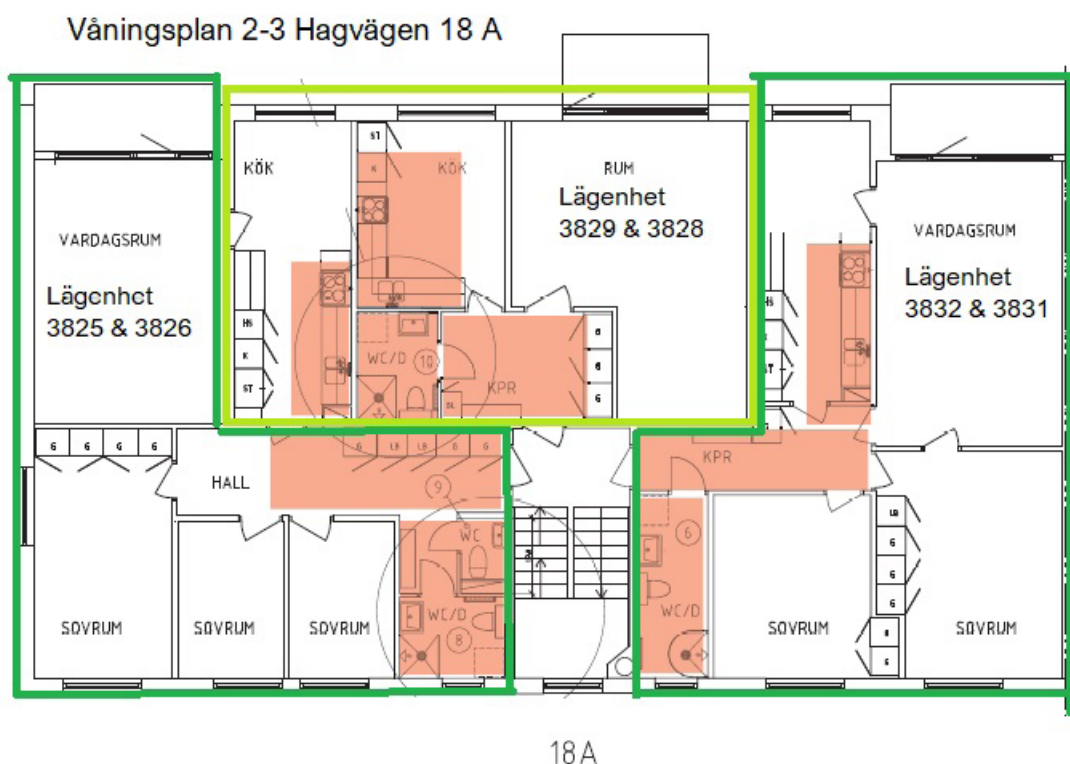
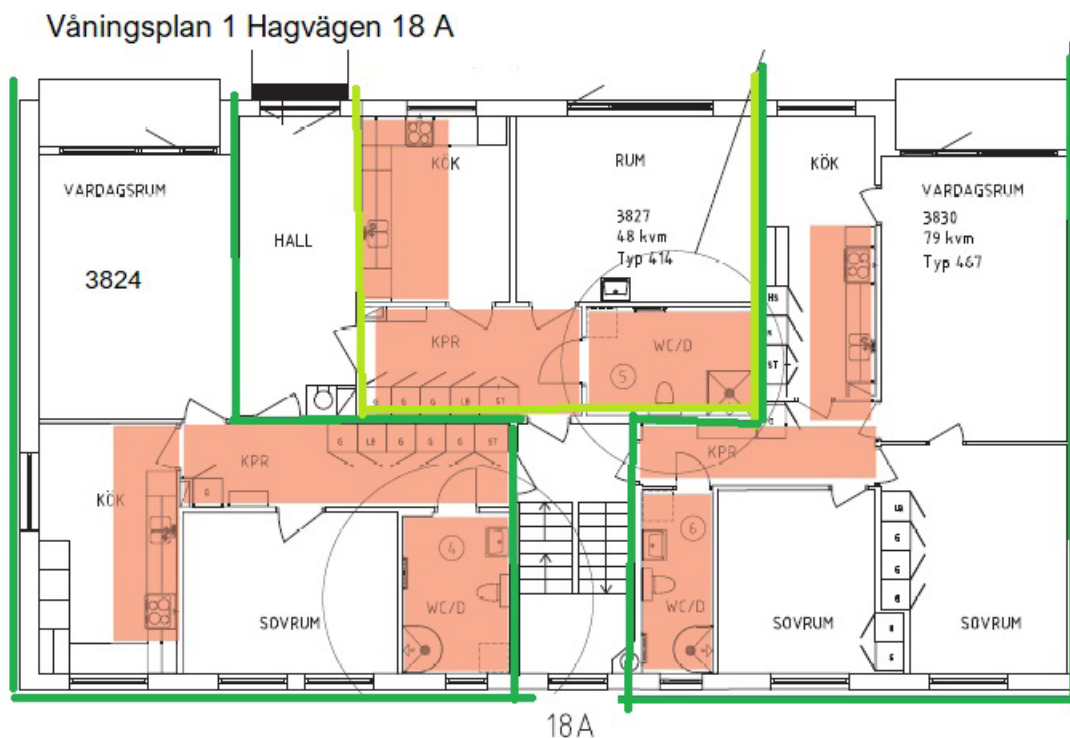
Hallen: Plocka bort möbler, taklampa, tavlor, mattor, kläder och router till internet mm. Ta bort lösa mattor.

Badrum / WC: Töm badrum och WC helt på saker, gäller även lös inredning. Har ni tvättmaskin så monterar Byggkompaniet bort och tillbaka den.

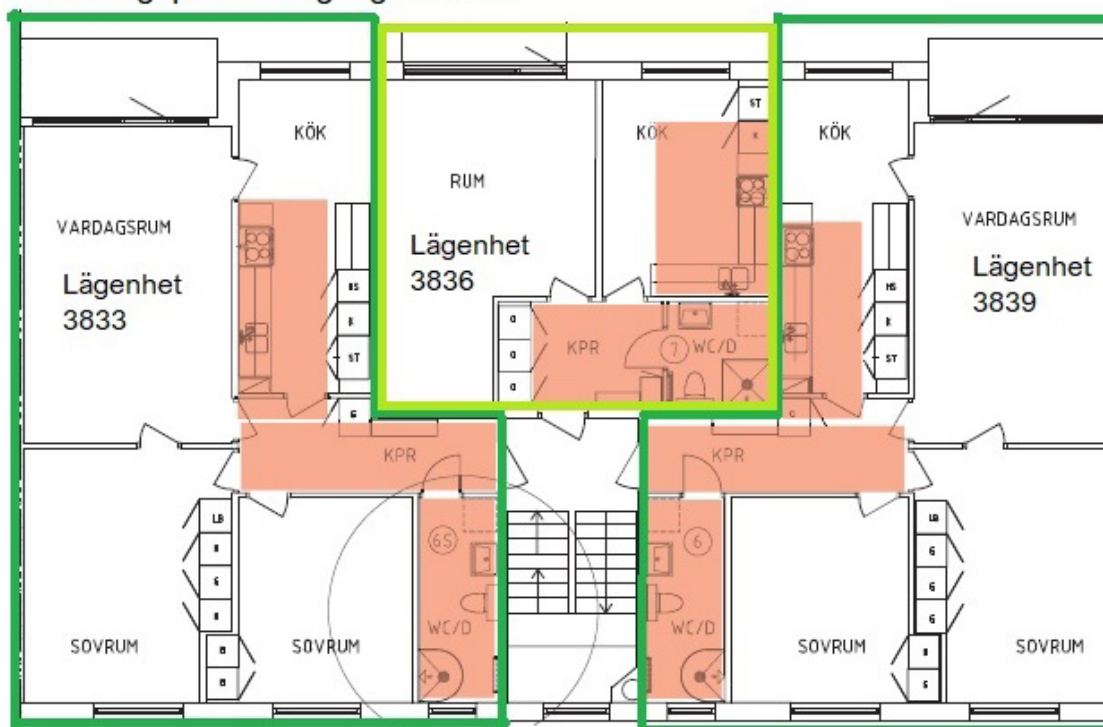
Väggar som angränsar mot badrum/WC: Plocka ner tavlor, prydnadssaker och flytta möbler minst 1,5 m från väggen.

Kök: Töm diskbänksskåpet, plocka undan på diskbänken och runt spisen,. Ta bort lösa mattor.

Ritning: Leta rätt på din ritning och plocka undan enligt röda markering, ritningarna är märkta med lägenhetsnr.

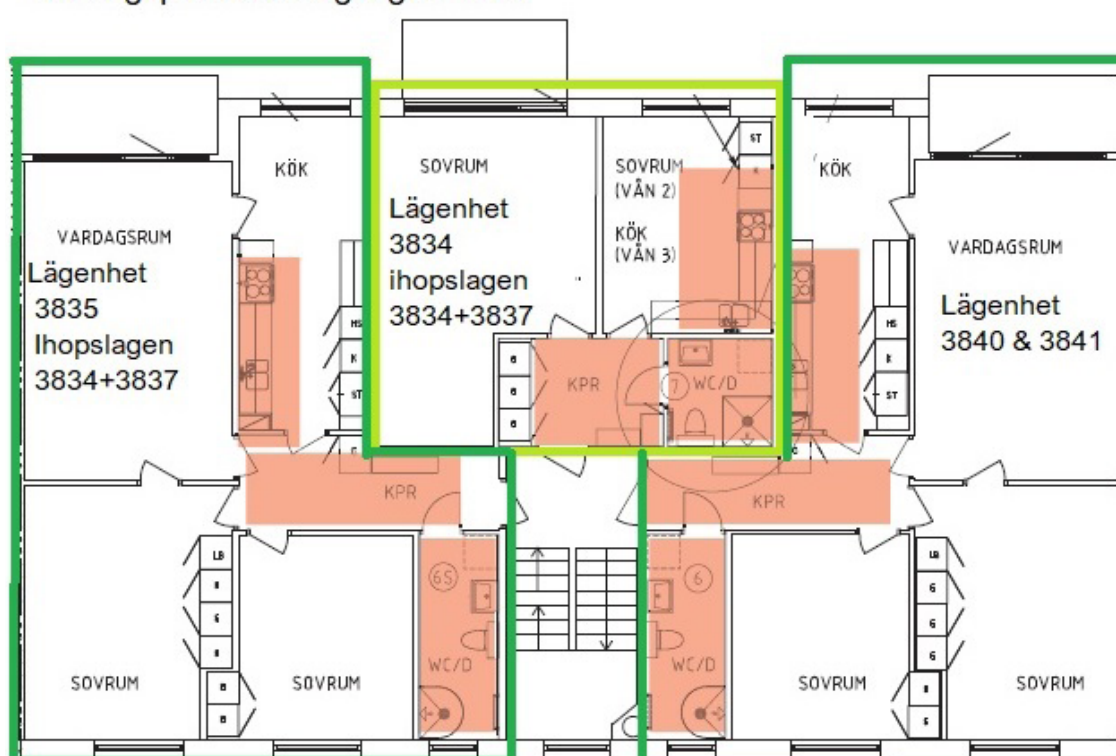


Våningsplan 1 Hagvägen 18 B



18B

Våningsplan 2-3 Hagvägen 18 B



Under bygggtiden (7 veckor)

Nycklar

Tillträde till lägenheten kommer att ske med ett kortstyrt passagesystem som temporärt kommer att monteras på insidan av din lägenhetsdörr. Detta kommer inte påverka möjligheten att låsa/låsa upp lägenheten, utan du använder din vanliga nyckel. Systemet monteras på din dörr någon dag innan beräknad start av arbetarna i din lägenhet.

Hygien och vatten

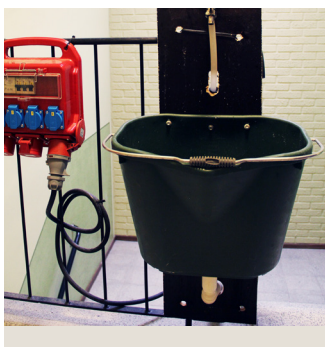
Du får en kod från Byggkompaniet till den toalett- och duschbod som står på gräsytan bakom cykelboden mellan Hagvägen 18-20. Vid behov får du beställa en så kallad skogstoa för toalettbehov att nyttja i din lägenhet. Byggkompaniet delar ut beställningsblankett och sköter hanteringen. Det kommer att finnas ett tappställe för kallvatten och tömning av diskvatten i varje trapphus, på varje våningsplan.

Tillgång till källarförråd

Då de avlopps- och vattenrör som ska bytas går genom en del förråd, så behöver vi komma in där. De hyresgäster vars förråd berörs meddelas. Lämna plats under rören och ställ dina saker samlade så att de som arbetar lätt kan komma fram och arbeta i förrådet. Plasta även in eller ta bort de saker du är extra rädd om.



Skogstoalett



Vattenhämtning och tömning av diskvatten görs i trapphuset.



Dusch- och toalettboden

Arbetet dag för dag (Arbetstiden för hantverkarna är 07-16:00)

Dag 1

Täckning av golv.
Urkoppling av el i badrum
Demontering vatten och avlopp

Dag 2-5

Saneringsslussar sätts upp, utrivning av badrum.
Bilning av golv och slipning av putsväggar.
Håltagning i betonggolv.

Dag 6-8

Förberedelse för nytt vatten och avlopp.
Ny dragning av el.
Byte av badrumsfönster och badrumsdörr.
Arbeten i diskbänkskåp
Nytt vatten och avlopp dras fram.
Förberedelse ventilation

Dag 9-12

Putsning av väggar i badrum
Spackling av golv
Montering av tätskikt
Spackling målning i kök

Dag 13-16

Ny matta badrum
Montage av våtrumskassett
Montage av ny spiskåpa i kök

Dag 17-20

Plattsättning och fogning av badrum

Dag 21-27

Montage och inkoppling av inredning.



Asbestsanering görs enligt alla säkerhetsföreskrifter.



Entreprenören täcker golven för att skydda mot skador och smuts.



Det är viktigt att du täcker dina tillhörigheter med skyddsplast. Skyddsplast bistår vi med.

Asbestsanering

För kännedom så kommer asbestsanering att genomföras i alla badrum. Vår entreprenör följer gällande lagar och säkerhetsföreskrifter vad gäller hantering av asbest, för både din och sin egen säkerhets skull. Asbesttältet kommer att stå uppställt i två-tre dagar. Under dessa dagar blir det trångt i hallen.

Buller och damm

Räkna med att det blir en hel del buller och damm i lägenheten, särskilt de första veckorna. Det är viktigt att du noga plastar in dina tillhörigheter - vi täcker endast dörröppningar och golv. Plast finns att hämta på kundcenter och kan lämnas ut till er om ni hör av er.

Skyddspapper

Skyddspapp läggs ut på golven enligt en ritning som lämnas ut till dig.

Städning

När byggnationen i lägenheten är klar görs en enklare städning.

Efter Byggtiden

Inflyttnings- och slutbesiktning

När bygg och städning är klar i lägenheten gör vi en inflyttningsbesiktning. Det innebär att vi kontrollerar att allt fungerar som det ska. När samtliga lägenheter i huset är klara utför Hallstahem och de olika entreprenörerna även en slutbesiktning av alla de arbeten som gjorts under stambytet både i lägenheterna och i källaren.

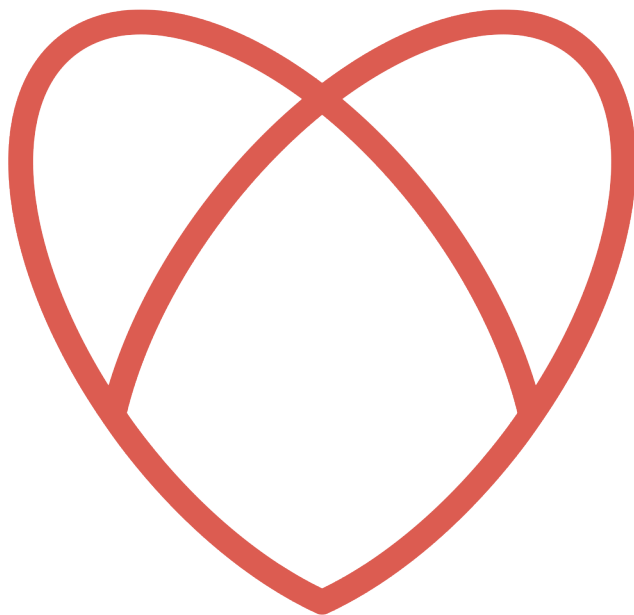
Ersättning och hyran

När allt är klart och slutbesiktat i ditt trapphus, utgår en engångsersättning på 500 kr/vecka som arbetet pågått, som tack för ditt tålamod. Summan dras på din nästkommande hyra. Bor du i lånelägenhet utgår ingen ersättning. Åtgärderna under stambytet höjer lägenhetens standard, vilket innebär en hyreshöjning stegvis under två år. Hyreshöjningen är förhandlad med Hyresgästföreningen. Hyreshöjningarna varierar med storleken på lägenheten. Nedan anges höjningen per månad.

Hyreshöjning	1 rok	2-5 rok
År 1	400 kr	460 kr
År 2	400 kr	460 kr
Totalt	800 kr	920 kr

IMD=individuell varmvattenmätning

Du kommer också få individuell mätning av ditt varmvatten. Idag ingår denna förbrukningen i din hyra. Nu sänks din hyra med ett belopp som motsvarar din normalförbrukning och du kommer att få betala för din verkliga varmvattenförbrukning. Individuell mätning inför vi i alla renoveringar och nyproduktioner som ett led i vårt miljöarbete.



Kontakt vid frågor

Hallstahem



För frågor kring stambytet är du alltid välkommen att kontakta mig. Får du inte svar direkt kan du mejla eller lämna ett meddelande, så återkommer jag så snart jag kan.

Lotta Hanssen

Ombyggnadssamordnare

E-post: lotta.hanssen@hallstahem.se

Tel: 0220-77 40 73



Håkan Jansson
Hallstahem
Projektchef
Tel 0220-77 40 84
hakan.jansson@hallstahem.se



John Olausson
Hallstahem
Områdesamordnare
Tel 0220-77 40 19



Sami Ylitalo
Hallstahem
Fastighetskötare
Tel 0220-77 40 26

Byggkompaniet



Peter Lindroth
Arbetsledare, Byggkompaniet
Tel 021- 475 71 76
E-post: peter.lindroth@byggkompaniet.nu

Hallstahem
Parkgatan 2, Box 64
734 22 Hallstahammar
Tel 0220-77 40 00
info@hallstahem.se
hallstahem.se



HALLSTAHM