



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor



Brf Kantarellen 11

Styrelsens förslag till åtgärder i samband med rörbyten för vatten, avlopp och värme och även åtgärder i samband med trapphusrenoveringar.

Välkomna till Informationsmöten, HSB Konsult presenterar och informerar

Måndag 9 april, kl 1900 - Boende på Lillåkersvägen 2-32

Tisdag 10 april, kl 1900 – Boende på Lillåkersvägen 34-52, Högsätravägen 5-15

Onsdag 11 april, kl 1900 – Boende på Högsätravägen 17-33, 20-32

Plats vid samtliga tillfällen: Christinaskolan, aulan

Öppet hus, tillfällen för varje medlem att ställa specifika frågor kring den egna lägenheten

Måndag 16 april, kl 1500-2000 - Boende på Lillåkersvägen 2-32

Tisdag 17 april, kl 1500-2000 – Boende på Lillåkersvägen 34-52, Högsätravägen 5-15

Onsdag 18 april, kl 1500-2000 – Boende på Högsätravägen 17-33, 20-32

Plats vid samtliga tillfällen: Aktivitetslokalen "Tolvan"

Årsstämma

Lördagen den 21 april ,kl 1000

Christinaskolan, aulan



Innehållsförteckning

Inledning	3
Vad har vi gjort	4
Nuläget	4
Inventeringar – lägenheter	4
Våtrummen	4
Köken	6
Avloppsstammarna	7
Tappvattenledningarna	7
Värmesystemet	9
Elförsörjning	11
Sammanfattning - lägenheter	11
Nuläget – övriga utrymmen	12
Vad ska vi göra nu	12
Vad vill vi uppnå	12
Beslutsunderlag	13
Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder	13
Vad kommer det att kosta	14
Finansiering	15
Påverkan på avgiften	15
Vad händer nu	16
Styrelsens beslut och förslag till åtgärder	16
Det föreningsstämman ska ta ställning till	17
När startar byggnationen	18
Stöd under genomförandet	19
Så här blir det i din lägenhet	19
Gemensamt för badrum och WC-utrymmen	20
Badrum	20
Separat WC-utrymmen	21
Kök	21
Hall	21
Övrigt i lägenheter	21
Övriga utrymmen i huset	21
Vanliga frågeställningar	22
Vad händer framöver	24



Inledning

Vi i Brf Kantarellen 11 bor ju i en förening som vi alla trivs i, en fin miljö och ett bra boende till rimligt pris.

Men allting slits ju med tiden och mycket måste repareras eller bytas. Till detta hör bland annat våra rörstammar för värme, vatten och avlopp samt även våra våtrum/WC-utrymmen. Nu är det dags att ta itu med den frågan. Vi vill väl alla att vi även i fortsättningen ska bo tryggt och till skälig kostnad.

Styrelsen har efter en längre tids undersökande arbete beslutat att byta rörstammarna för vatten och avlopp. I samband med detta föreslår också styrelsen att vi renoverar våra våtrum/WC-utrymmen och byter våra rörstammar för värme och samtidigt alla värmeelement (radiatorer) i lägenheterna.

Styrelsen har också beslutat att under samma projekttid låta renovera samtliga trapphus och hissar och samtidigt byta alla entréportar. I samband med det föreslår styrelsen att samtliga lägenhetsdörrar (ytterdörrar) byts till nya av säkrare typ och att nya postboxar installeras i trapphusen på bottenvåningarna.

Projektet beräknas att pågå cirka 48-54 månader totalt.

Till vår hjälp i detta arbete har vi anlitat HSB Konsult med mångårig erfarenhet av denna typ av projekt och allt som det för med sig.

För att ge föreningens medlemmar en så tydlig och allsidig information som möjligt bjuder vi in till informationsmöten där HSB Konsult presenterar fakta och alla detaljer kring ett stambyte samt finansiering.

För att tillgodose varje medlems frågor kring den egna bostaden och egna specifika behov bjuder vi också in till flera "öppet hus".

Därefter är det dags för vår årsstämma där vi ska gå till beslut.

Datum, plats och tid för dessa tillfällen hittar du på framsidan av denna folder.

Du hittar i denna folder också all information och det beslutsunderlag som vi hoppas ska besvara många av de frågor som säkert dykt upp då du läst inledningen här ovan.



Vad har vi gjort?

Styrelsen har under en längre tid diskuterat vad som är bäst för våra fastigheter och våra lägenheter och vi tog kontakt med HSB Konsult våren 2016.

Tillsammans med HSB Konsult har vi utfört inventeringar, både i lägenheter och även i övriga utrymmen i fastigheterna.

Vi har tagit fram och bedömt olika alternativ till åtgärder, både kostnadsmässigt över tid, men även ur andra aspekter som - funktion/säkerhet, boendefrågor, förvaltning, underhåll mm.

Förutom alla myndighetskrav ligger gällande branschregler som "Säker Vatten" (SVI), tätskiktsskrav (BBV), (GVK) som en grund för det vi kommit fram till.

Branschreglerna används idag i alla byggprojekt där risker för vattenskador kan finnas, såväl i nyproduktion som renovering/ombyggnad.

Dessa är framtagna av allmännyttan, myndigheter, försäkringsbolag, byggbranschen och materialleverantörer tillsammans.

Konsultgruppen har bestått av arkitekter, tekniker (bygg, VVS, el, hiss mm), jurister, fastighetsekonomer, boendekonsulter.

Vårt mål har varit att belysa alla tänkbara frågeställningar.

Nuläget - lägenheter

Inventeringar

Inventering har utförts i lägenheter, i kök, våtrum och WC-utrymmen.

Förutom lägenheterna inventerades även trapphus, hissar, entréportar, tekniska utrymmen samt övriga utrymmen i fastigheterna, i källare, på vinden mm.

Syftet med inventeringen var att undersöka och utreda skicket på våra rörstammar, våtrum och övriga utrymmen i fastigheterna.

Våtrummen

Många våtrum är i ursprungligt utförande och har bristfälliga yt- och tätskikt på väggar och golv. Dessa har oftast passerat sin tekniska livslängd och klarar inte av ett normalt användande idag med dagliga duschar, detta stärks genom fuktindikeringsmätning.

Dolda rör samt otäta rör genomföringar och infästningar förekommer i både väggar och golv. Rör genomföringar i vägg bryter tätskiktet i våta zonen i våtrummen där man spolar mycket vatten vilket medför risk för vatteninträning.

Golvbrunnarna som i original är av ABS-plast är för gamla för att kunna ansluta tätskiktet på ett sätt som klarar försäkringsbranschens krav för säker vatteninstallation och tätskikt. Ibland är även en förhöjningsring av gjutjärn monterad ovanpå golvbrunnarna vilket försämrar än mer.

I vissa av de renoverade våtrummen är nyare plastbrunnar installerade, men inte alltid. Även de bytta golvbrunnarna klarar inte alltid heller av dagens krav på tätskikt. Fuktgenomslag i golv och tak har uppmätts och syntes även tydligt på flera ställen, vilket i sig kan härledas till de dåliga tätskikten men även på grund av läckage från tappvatten- och värmestammar.

Renoveringsbehovet får oftast ses som omfattande och närliggande.



Golvbrunn med förhöjningsring, läckage



Badrum i originalskick, dåliga ytskikt

Köken

Köken har egna rörstammar, oftast två kök per våningsplan och rörstam men på några ställen tillsammans med ett badrum per våningsplan och rörstam. I de flesta fallen (ca 500 st kök) står rörstammarna mellan två kök i hörnan bakom hörnskåpen inne i betongväggar (mot trapphusen).

Köken blir inte så påverkade vid ett stamprojekt, det som behövs är att viss inredning demonteras (vid behov), rörstammar byts och inredning återställs.

I de fallen där två kök sitter ihop med en rörstam per våningsplan kommer de nya rörstammarna att installeras i trapphusen i nya inklädnader. Det innebär att inget i köken behöver demonteras (rivas) men även att köken kan vara i drift nästan hela tiden de nya rörstammarna "dras upp" vilket är ovanligt, men tacksamt.

De frågetecken som finns i köken idag är att det saknas "täta" diskbänksbottnar och att många diskmaskinsanslutningar är felaktigt utförda.

Asbest kan finnas i fog och fix i kakelsättningen ovan diskbänkar.

I övrigt gäller samma i köken som i våtrum för avlopps- och vattenledningar.

Avloppsstammarna

Spillvattenstammarna är av gjutjärn i källarplanen upp till våning 1. Dessa skarvas med bly/drev eller en "g-ring" (gummiringstättning): På flera ställen konstateras synliga rostangrepp/kommande läckor. Reparationer har även skett på många ställen.

Spillvattenledningarna uppåt i husen i rörstammarna och i badrumsgolven består av ABS-plast, originalrör. De badrum som är renoverade har oftast nya spillvattenrör av PP-plast.

ABS-rören har skarvar som är helsvetsade eller som är av gummiringstyp.

Tättningsringarna torkar med tiden och kan med tiden utgöra risk för läckage.

Plaströr är ofta ej lämpliga för relining då risk finns att de kan spricka vid rengöringen som utförs med högtrycksspolning och roterande fräsning. Relining är dessutom inte rätt åtgärd i våra hus då den inte åtgärdar de andra problemen som finns.



Dåliga avloppsstammar, lagade

Tappvattenledningarna

Kall och varmvattenledningarna är av koppar i rörstammarna och in till lägenheterna. Livslängden på dessa närmar sig sitt slut. Rörkopplingar, ventiler och sättet på vilket rören är dragna behöver åtgärdas för att undvika ytterligare vattenskador. Vi har

redan haft många läckage på flera ställen på vattenledningarna i våra rörstammar vilket medförde vattenskador i våtrummen.

Vattenledningarna bryter idag tätskikten i badrummen i våtzon 1 (under badkar eller i duschplatsen nere vid golv) vilket omöjliggör succesiv badrumsrenovering enligt gällande regler för säker vatteninstallation (SVI) och tätskikt (BBV, GVK).

Rörisolering i rörstammarna är bristfällig vilket medför problem med långa tapptider för varmvatten.

Detta medför kostnader i vattenförbrukning och vissa risker för mikrobiell tillväxt (legionella).

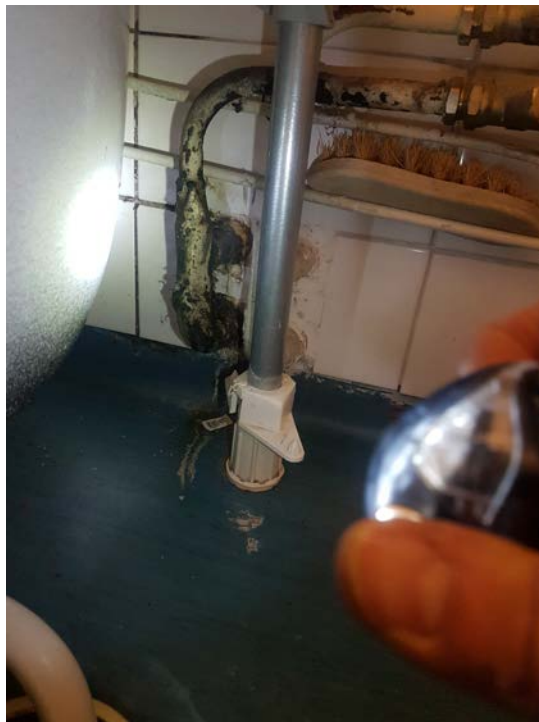
Avstängningsventilerna för KV- och VV-ledningarna i badrummen är en osäkerhetsfaktor då de vid fel handhavande kan lossna och orsaka problem.

I källaren är tappvattenledningarna även här av koppar. Avstängningsventilerna för rörstammarna är bytta.

Asbest finns i rörstråken i källarna.

Relining av tappvattenledningar är möjligt, men försiktighetsprincipen bör gälla och säkerheten kring hälsoeffekter av relining av tappvattenrör rör är inte helt klarlagda. Dessutom är metoden inte särskilt väl beprövad och det finns endast ett företag i Sverige som utför denna typ av arbeten.

Då det finns för många osäkerheter gällande detta är det inte aktuellt i vårt projekt. De löser dessutom inte våra problem, vare sig med tappvattnet eller de andra problemen.



Tappvattenledningar ut ur vägg i badrum, i våtzon 1



Osäkra avstängningsventiler i badrum

Värmesystemet

Värmesystemet i föreningen är av typen ettrörssystem. Uppvärmning sker med bergvärme vilket innebär en god och ekonomisk energiförsörjning. Däremot har vi problem med obalans i våra lägenheter vilket hänger samman med ettrörssystemet som är mycket svårt att inreglera på ett riktigt sätt. Det har gjorts flera försök att åtgärda detta sedan husen byggdes men inget har lyckats bra. Vi börjar dessutom få läckage i systemet, främst i värmestammarna i bad. På flera ställen har fukt uppmätts i väggarna där värmestammarna står placerade. Avstängningsventiler i källarna är ej bytta och är svåra att stänga.



Radiator i badrum med dold värmestam,
läckage i flera badrum



Radiator med ettrörsystem,
dolda ledningar i golv



Elförsörjning

Elinstallationerna i husen är i mycket gott skick. Elcentralerna i lägenheterna är bytta med nya jordfelsbrytare.

Sammanfattning - lägenheter

Den grundliga genomgång vi har gjort har visat på att det finns en rad behov som behöver åtgärdas. Det handlar således inte "bara" om badrummen.

Uppgifter som kommit fram i utredningarna:

Av de besiktigade våtrummen, var många i originalutförande och andra våtrum har renoverats i olika utsträckningar över olika tidsperioder.

Tätskikten behöver där oftast åtgärdas.

Originalgolvsbrunnarna börjar läcka vid förhöjningsringarna, ej heller godkända enligt dagens branschregler.

Dolda rörkopplingar på tappvattenledningarna i rörstammar och rör genomföringar i våta zonen förekommer vilket medför stora risker för vatteninträngning i vägg. På grund av detta är det även omöjligt att uppnå gällande branschregler och rekommendationer för vattenskadesäkert byggande vid individuella renoveringar. Osäkra avstängningsventiler för KV- och VV-ledningar är installerade i badrummen.

Dåligt isolerade rörledningar i rörstammarna vilket medför långa tapptider för varmvatten och viss risk för mikrobiell tillväxt.

Obalans och läckage i värmesystemet.

Asbest kan finnas fog och fix i badrummen och även i köken (kakel ovan diskbänken).

Vid de renoveringar som är utförda kan konstateras att de flesta ej håller dagens branschregler gällande säker vatteninstallation (SVI) och tätskikt (BBV, GVK).



Nuläget – övriga utrymmen

Vi har även inventerat andra utrymmen i fastigheterna i samband med lägenhetsinventeringarna, främst då trapphusen och hissarna.

Som vi ju alla vet så får vi allt oftare problem med våra hissar som då står stilla tills vi kan få hjälp att ordna detta. Det skapar problem för oss boende och speciellt för de med rörelseproblem som får svårt att ta sig ut ur lägenheterna. Hissarna är ju oftast från när fastigheterna byggdes så det är i sig inte konstigt att åtgärder behövs. Vissa reparationer har gjorts under tiden men renoveringsbehovet är stort. Hissreparationer/service kostar föreningen mycket pengar.

Även våra trapphus och entréportar behöver åtgärdas. Entréportar krånglar, är ibland svåra att stänga, dom är otäta (släpper ut värme) och är i allmänt dåligt skick. Ytskikten i våra trapphus börjar bli ordentligt slitna, det gäller både golv och väggar, åldern har här tagit ut sin rätt.

Vad ska vi göra nu?

Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som vidtas ska leda till:

- Att risken för vattenskador i minimeras.
- Att våtrummen i bostadsrättsföreningen uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation och tätskikt.
- Att hälsorisker minimeras.
- Att möjligheter till energibesparingar tas till vara.
- Att värmesystemet kommer att fungera optimalt, både ur komfort- men även ur energisynpunkt.
- Att övriga utrymmen ska bli underhållsfria för en lång tid framöver

Vidare ska arbetet genomföras så:

- Att den enskilde bostadsrättsinnehavaren så långt som möjligt kan påverka standarden i sitt våtrum, toalett och kök.
- Att minsta möjliga störningar uppstår under byggtiden.



- Att ingrepp i lägenheter begränsas i mesta möjliga mån.
- Att ingrepp i övriga utrymmen i fastigheterna påverkar boende så lite som möjligt, ex hissar, trapphus, entréportar mm

Beslutsunderlag

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och finansiering gavs åt HSB Konsult uppdraget att kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och dess konsekvenser tekniskt och ekonomiskt.

HSB Konsult har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och även av att stödja föreningarna i genomförande av relining alternativt stambyten. HSB Konsult har gjort inventeringar i lägenheter, besiktigt våtrum, inventerat standard på avloppsstammar, på vattenledningar och hur installationerna är gjorda i olika lägenhetstyper. Med ledning av denna kartläggning har konsulten som underlag för föreningens beslut gjort bedömningar av olika alternativa lösningar för att åtgärda de problem som finns, samt dess ekonomiska konsekvenser. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.

Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder

Styrelsen har diskuterat olika alternativ, med två huvudalternativ gällande våra rörstammar:

- Stambyte och våtrumsrenovering vid ett tillfälle, eller
- Att göra åtgärderna successivt, med relining av avloppsrören nu och avvakta med byte av vattenledningar. Medlemmarna får då åtgärda sina våtrum i egen regi.

Att göra åtgärderna successivt, med relining av avloppsrören nu och avvakta med byte av vattenledningar, har påtagliga nackdelar. Under ett svårbedömt antal år kommer det då att finnas kvar våtrum med otäta golvbrunnar och tätskikt med fortsatt risk för vattenskador som kan innebära att grannar som gjort om sina våtrum måste göra om dem igen. Riskerna för omfattande vattenskador p.g.a. åldrande vattenledningar ökar. Våtrumsrenoveringar kan inte göras enligt branschregler för säker vatteninstallation.

Vid en relining av avloppsrören kvarstår dessutom fortfarande problemen med våra tappvattenledningar.



Om vi dessutom skulle avvakta med åtgärder finns risken att fler medlemmar hinner renovera sina våtrum och dessa skulle i så fall riskera att rivs upp igen.

Alternativet att enbart avhjälpa fel när vattenskador uppstått har uteslutits eftersom det skulle innebära för stora risker för vattenskador och därmed påfrestningar för föreningens ekonomi.

Det påverkar självklart även de boende som drabbas av vattenskadorna.

Situationen där brister inom våtrum och stammar föreligger och med avsaknad av beslut innebär en "våt filt" över föreningen där säljare och köpare samt medlemmar som vill renovera våtrum är rådvilla. Styrelsen menar att denna situation är ohållbar och att åtgärder snarast måste till.

Därför har styrelsen tagit beslut om stambyte av våra tapp- och avloppsledningar i våra rörstammar.

Vårt värmesystem behöver bytas ut då vi har stora problem med obalans och ökande läckage. Vi har idag ett s.k. "ettörssystem" som var vanligt att det installerades i flerbostadshus under ett par år under 70-talet. Vi planerar för att byta ut det mot ett "tvåörssystem" som är driftsäkrare och lättare att inreglera på ett korrekt sätt.

Hissarna behöver inte bytas ut i sin helhet, en omfattande renovering är ett bättre alternativ med nya hisskorgar, automatik och nya dörrpartier.

Entréportarna behöver åtgärdas, genom utbyte till nya med dörrautomatik lika nuvarande.

Trapphusen är i behov av ytskiktsrenovering, både golv och väggar behöver åtgärdas.

I samband med den planeras för byte av alla lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar och samtidigt installera nya postboxar på bottenvåningen i trapphusen och nya tidningshållare vid lägenhetsdörrarna. På bottenvåningarna kommer även elektroniska anslagstavlor att installeras.

Vad kommer det att kosta?

Den totala kostnaden för stambyte inkluderande våtrumsrenovering har beräknats till ca 380 miljoner kronor inklusive mervärdesskatt, projektledning, besiktning och myndighetskostnader. Detta inkluderar alla ovan nämnda delprojekt.



Det kan uppfattas som väldigt mycket pengar, men ska ses mot bakgrund att det är en investering som skrivs av på 60 år och att föreningen då har gjort alla stora underhållsarbeten för en lång tid framöver.

En positiv verkan är att alla kostnader föreningen idag har för vattenskador, hisstopp, arbeten med värmesystemet och övriga servicearbeten mer eller mindre försvinner.

Styrelsen har även utrett kostnaderna för relining och successivt åtgärdande och konstaterat att detta alternativ totalt sett blir en dyrare lösning över tid.

Varför det blir dyrare med reliningsalternativ är att det då behövs fler insatser över tid, ex. så behövs ju byte av tappvattenledningarna och det går inte att göra detta utan riva upp våtrummen.

Alternativet med relining nu och att medlemmar själva renoverar badrummen innebär alltså att vi om ett par år behöver ta hand om våra tappvattenledningar och då måste våtrummen rivas upp igen vilket medför stora merkostnader för de som då har renoverat.

Vi vet inte heller riktigt hur länge relinade avloppsrör håller, alltifrån 10-40 år nämns. Ett stambyte med samtidig våtrumsrenovering innebär att det ej behövs utföras igen förrän om ca 50-60 år.

Finansiering

Styrelsen har beslutat att finansiera investeringen med lån och egna befintliga medel. Sammantaget beräknar styrelsen att nya lån om ca 380 miljoner kronor behöver tas upp och för att minimera räntekostnaderna på dessa lån har beslut tagits om att ta hjälp av HSB för att förhandla med bankerna.

Bostadsrättsföreningen har idag lån och kommer med nya lån efter samtliga renoveringar, att ligga på en belåning som är ca 11 000 kr per kvadratmeter, vilket anses vara bra för en nyligen stambytt och total renoverad förening (kan jämföras med nyproducerade bostäder som idag hamnar mellan 15 000-25 000 kr/kvm). De ekonomiska förutsättningarna ser goda ut inför framtiden.

Påverkan på avgiften

Nya lån innebär ökade kostnader för bostadsrättsföreningen i form av ränta. Dessutom påverkar nya lån kassaflödet på grund av amorteringar.



Styrelsen har under de senaste åren tagit höjd för kommande renoveringar i samband med avgiftshöjningar och den nuvarande avgiften är i nivå med beräknade räntekostnader.

En årlig höjning för att täcka öka driftkostnader med 2-3 % beräknas även framöver.

Föreningen har tillgångar som styrelsen arbetar med att se hur det går att realisera och tanken är att de likvider som genereras skall användas till amortering av lånen. Strategin är sedan att amortera mer vid väldigt låga räntor och mindre vid höga räntor. Det långsiktiga målet är att hela skulden ska vara amorterad efter 60 år, vilket motsvarar livslängden för de nya stammarna.

BRF Kantarellen 11 har en väldigt stark ekonomi och förutsättningarna för investeringar är mycket goda. Det ska trots detta påpekas att den strategi som styrelsen tagit fram med hjälp av HSB:s experter kan komma att ändras i ett läge där marknadsräntorna går upp väldigt kraftigt eller föreningens realiseringar inte går i lås. Styrelsen kommer varje år att utvärdera situationen och kommunicera eventuella förändringar tydligt till medlemmarna.

Vad händer nu?

Styrelsens beslut och förslag till åtgärder

I projektet ingår ju många olika delprojekt där också olika typ av beslut behöver tas. Vissa beslut är rena styrelsebeslut, andra kräver samtycken från medlemmarna på en föreningsstämma.

Styrelsens ansvar är att besluta om löpande förvaltning och underhåll enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar, som t.ex. fastigheternas avlopps- och vattenledningar, värmesystem, hissar, trapphus och entréportar.

Beslut om vad som kan göras inne i lägenheterna fattas av medlemmarna, tillsammans och individuellt.

Stambyte och våtrumsrenovering gemensamt ger den för medlemmarna säkraste lösningen, och är dessutom ekonomiskt förmånligare än alternativet med relining. Fördelarna med att genomföra allt nu är främst att samtliga lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation.



Riskerna för vattenskador minimeras, och försiktighetsprincipen tillämpas vad gäller vattenledningar. Vatten- och avloppsstammar byts i nya lägen. Avlopp till golvbrunn, toalettstol och tvättställ utförs i tak i våningen under.

Styrelsen har beslutat att avloppsstammar och vattenledningar ska bytas. I samband med detta föreslår styrelsen för stämman att badrum och toaletter samt återställer kök i gemensam regi.

Styrelsen har beslutat att värmesystemet (främst i lägenheterna) ska bytas. I samband med detta föreslår styrelsen för stämman att nya värmestammar dras upp i lägenheterna och att nya radiatorer monteras (med samma placering som nu).

Styrelsen har beslutat att renovera våra hissar, renovera trapphusen (väggar och golv) och byta entréportarna. I samband med detta föreslår styrelsen för stämman att samtliga lägenhetsdörrar byts till nya av säkrare typ (utan brevinkast), nya tidningshållare vid dörrarna och att samtidigt installera postboxar på bottenvåning i trapphusen.

Styrelsen har även beslutat att installera elektroniska anslagstavlor på bottenvåningarna.

Det föreningsstämman ska ta ställning till

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att föreningen ges rätt att utföra de förändringar i bostadsrätterna som uppkommer med anledning av ny rördragning i badrum och kök i samband med upprustning av stammar och ny rördragning i rummen och byte av värmesystemet.

I samband med rörbyten kommer förändringar inom badrum och övriga rum att uppkomma. Förändringarna redovisas i denna skrift och kommer också att presenteras vid informationsmöten och öppet hus (tider och plats enligt framsida) Medlem ska lämna sitt samtycke till ovan förändringar.

Beslut ska tas med 2/3 majoritet på stämman. Ej närvarande på stämman ska i efterhand lämna sitt samtycke.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att föreningen ges rätt att byta lägenhetsdörrar (ytterdörrar) i samband med renovering av trapphusen och installation av postboxar och tidningshållare mm.



I samband med renovering av golv och väggar i trapphusen kommer lägenhetsdörrarna att bytas. Förändringarna har redovisats denna skrift och kommer också att presenteras vid informationsmöten och öppet hus (tider och plats enligt framsida) Medlem ska lämna sitt samtycke till ovan förändringar. Beslut ska tas med 2/3 majoritet på stämman. Ej närvarande på stämman ska i efterhand lämna sitt samtycke.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att föreningen övertar medlemmens underhållsansvar under ombyggnadstiden med anledning av rörbyten och renovering av trapphusen.

Beslutet innebär att medlemmar godkänner att föreningen övertar underhålls- och reparationsansvar under den tid då arbete sker i bostadsrätten enligt beslut p. a, dvs under tiden då badrum och kök m.m byggs upp efter rörbytet samt att återställning av ytskikt mm i rummen sker efter byte av värmesystemet och i samband renovering av trapphusen, byte av lägenhetsdörrar, redovisning i denna skrift och vid informationsmöten och öppet hus (tider och plats enligt framsida). Beslut ska tas med enkel majoritet på stämman.

Styrelsen föreslår att extra arvode på maximalt tre basbelopp för styrelsen sammanlagt anslås för nödvändiga ledamotsåtaganden i samband med stambytet, enkel majoritet.

När startar byggnationen, hur lång tid tar det?

Byggstart i lägenheter är planerad till fjärde kvartalet 2018, alternativt första kvartalet 2019. Arbeten i övriga utrymmen kommer att anpassas efter arbeten i lägenheterna. Vi bedömer byggtiden totalt till ca 48-50 månader inklusive alla arbeten i lägenheter inklusive övriga utrymmen. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som så småningom upphandlas. Besked om när just din lägenhet kommer att åtgärdas räknar vi med att kunna ge i mycket god tid innan byggstart. Tiderna enligt ovan förutsätter att flerparten av medlemmarna lämnar sitt samtycke till styrelsens förslag.

Arbeten i lägenheter gällande rörstammar och våtrum beräknas ta ca 6-10 veckor. Utbyte av värmesystemen påverkar också oss boende, där vet vi inte exakt i dag hur lång tid det kommer att ta, det beror på hur arbetet planeras och utförs. Det bestäms tillsammans med den entreprenör som ska utföra arbetet. Övriga arbeten såsom hissar, trapphus mm kommer att utföras när arbeten i lägenheter i resp. huskropp är klara.



Stöd under genomförandet

Medlemmarna kommer under hela renoveringstiden att ha tillgång till en medlemskonsulent som hjälper till med personliga angelägenheter under renoveringstiden och utifrån dessa hittar individuella lösningar. Arbeten inom lägenheterna gällande rörstammar och våtrum bedöms till cirka 6-10 veckor. Under den tiden kommer det att finnas tappställe för vatten i trapphuset och möjligheter till dusch/toalettbesök i duschvagnar eller i uppbyggda duschutrymmen i källaren. Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att ta sig till de tillfälliga toaletterna och duschrummen skall man kontakta medlemskonsulenten. Efter ett möte med henne kan det då bli aktuellt att få tillgång till en speciell torrtoalett (tillfällig toa) som sköts av en separat entreprenör, (för övriga kommer detta att finnas som tillval).

Medlemskonsulenten hjälper självklart till med alla typer av frågeställningar, ex. oro, osäkerhet m.m. och kommer gärna på hembesök så många gånger som önskas. Medlemskonsulenten medverkar också förutom på föreningsstämman vid alla informationsmöten och öppet hus.

Så här blir det i din lägenhet

Följande beskrivning av åtgärder utgör grund för medlemmars ställningstagande gällande samtycke till förändring

Nedanstående grundstandard är föreslagen inom lägenheter. Förutom grundstandarderna står det var och en fritt att anpassa utförandet till sina önskemål. Inom grundstandarderna kommer att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning. Mot extrakostnad ska det även finnas goda möjligheter till tillval för den bostadsrättsinnehavaren som önskar ändra eller komplettera grundstandarderna. Bostadsrättsinnehavaren köper tillvalen direkt av entreprenören, till priser som fastställs i tillvalslistor eller som offereras. Priser på de vanligaste tillvalen kommer att tas in i samband med upphandling.

Frånval kan ske om medlem önskar enklare utförande eller vill återanvända nuvarande utrustning eller inredning. Vid frånval kommer medlemmen tillgodoräknas en avgående summa som kan användas för andra tillval. Ingen kontantreglering kommer att ske i det fall inget tillval görs.

Vid eventuella större frånval än tillval så återbetalas den summan till föreningen. Kostnadsfria val kommer att erbjudas när det gäller badkar eller duschhörna och kulör på golvklinker.



Det utförande vi presenterar här bedömer vi att de allra flesta kommer bli nöjda med. Ambitionen har varit att badrum och toaletter ska få en modern och funktionell standard. Badrummen utrustas med nytt tätskikt och moderna keramiska plattor (kakel/klinker) samt att utrustningen i övrigt håller god standard.

Köken kommer att återställas efter stambytet. Föreningen bekostar alltså inte nya köksskåp utan det får medlemmen beställa separat där så önskas.

Grundutförande och tillvalsmöjligheter kommer att redovisas i detalj vad gäller fabrikat och färg i god tid innan byggstart.

Gemensamt för badrum och WC-utrymmen

Alla badrum och WC renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp, värme och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. Golvet sänks där så är möjligt för att reducera höjdskillnad mellan hall och våtrum. Rummet saneras från eventuell fukt och asbest. Ett nytt våtrum byggs upp från grunden med nya rör för tappvatten och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. Alla åtgärder syftar till att följa byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Toalettstolen blir golvställd eller vägghängd beroende på den nya stamplaceringen. Alla elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande. Nytt undertak monteras. Snickerier och tak målas, ny tröskel i ek installeras. Dörrens insida målas och nya vita dörrfoder monteras. Handdukskrokar och toalettpappershållare installeras.

Badrum

Väggar bekläds med vitt kakel, 20x30 cm upp till tak (tre varianter, fritt val). På golvet läggs klinker som är 10x10 cm. Klinker kommer att finnas i sex valfria kulörer (annat utförande såsom bård, pelare, fondvägg i avvikande storlek/kulör hanteras som tillval).

Badrum förses med badkar (max 1600 mm) eller duschhörna/vägg med glasdörrar (valbart mellan badkar och dusch). Blandaren för dusch eller badkar är av termostattyp.

Förberedelse för tvättmaskin utförs med vatten och avlopp och ny el. Befintlig tvättmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad. Nytt badrumsskåp av högre typ, 55-60 cm brett i vitt trä, 2 st 4-krokar för handdukar, toapappershållare installeras. Nytt eluttag i badrumsskåp eller i belysningsramp. Belysning i ramp ovan badrumsskåp samt spottar i undertak. Ny vattenburen handdukstork installeras. Elektrisk golvvärme installeras.



Separata WC-utrymmen

Väggar målas vita och ett nytt stänkskydd av kakel sätts ovan tvättställ. På golvet läggs klinker 10x10 cm i sex valfria kulörer. Nytt mindre badrumsskåp med belysning och ny 4-krok och toapappershållare. Nytt eluttag installeras i badrumsskåp eller vid dörren.

Kök

Nya vatten- och avloppsrör dras fram till diskbänk i bakkant/sockel av befintliga köksskåp eller i golv vid behov. Köksinredning demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning och diskbänksskåp förses med ny tät botten. Ny köksblandare av hög typ med avstängningsventil för diskmaskin. Nytt vattenlås. Befintlig diskmaskin återkopplas om den är fackmässigt installerad.

Hall

Nya elledningar dras från proppskåpet till badrum och toaletter i befintliga tomrör. Ny jordfelsbrytare installeras vid befintlig elcentral.

Övriga i lägenheter

Nya värmestammar dras upp i rummen (inte i alla rum). Nya radiatorer monteras på samma plats som de nuvarande. Väggpaket direkt bakom radiatorerna målas vitt.

Lägenhetsdörrar byts till nya, bättre av säkrare typ (utan brevinkast). Tidningshållare monteras på vägg i trapphusen utanför lägenhetsdörrarna.

Övriga utrymmen i huset

Samtliga hissar renoveras med nya hisskorgar, ny automatik och nya dörrpartier.

Trapphusen renoveras med nya golv och nya ytskikt på väggar och samtidigt byts/justeras handledarna i trapporna.

Nya postboxar monteras på bottenvåningen i alla trapphus, samtidigt nya våningsskyltar.

Samtliga entréportar i trapphusen byts.



Vanliga frågeställningar

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med 6 till 10 veckor.

Jag har nyligen renoverat mitt badrum, kan jag få ersättning för det?

Det finns ingen legal möjlighet för en bostadsrättsförening att generellt lämna ersättning till en enskild medlem.

Måste man verkligen göra om ett nyrenoverat badrum?

I de allra flesta fall ja. I och med att tätskiktet påverkas när vattenledningar och avlopp byts ut måste tätskiktet i hela badrummet göras om. Ny utrustning kan oftast tas tillvara och återmonteras där boende så önskar. Inför byggstart kommer givetvis ansträngningar göras för att behålla fullt funktionsdugliga badrum.

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Ja, renoveringen sker utifrån kvarboendepincipen. Det blir förstås en tuff period för dig som boende. Föreningen kommer att se till att det finns vatten och avlopp i trapphusen och det kommer att erbjudas lån av portabla toaletter till de som av medicinska skäl inte kan nyttja provisoriska WC- och duschar.

Hur länge pågår rivnings/bilningsarbetena i lägenheterna?

Under de två första veckorna i lägenheterna pågår rivnings/bilningsarbeten till och från, men inte hela tiden.

Det kommer även att märkas när rivnings/bilningsarbeten pågår i de övriga lägenheterna.

Om jag känner mig orolig inför renoveringstiden, finns det någon jag kan vända mig till?

Då ska du, redan nu, kontakta medlemskonsulenten. Hon kommer att delta på informationsmötena och öppet hus och kommer även att finnas tillgänglig under hela renoveringstiden. Hon gör gärna hembesök och sätter sig i lugn och ro och pratar om situationen utifrån just ditt perspektiv.

Asbest?! Farligt för mig?

Eventuell asbestsaneringen kommer att ske enligt mycket strikta säkerhetsregler (Arbetsmiljöverket), och innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker. Vid enskilda renoveringar har föreningen ingen kontroll på att detta utförs korrekt.



Prover kommer att tas innan projektet påbörjas för att klargöra om det finns asbest i våtrummen.

Relining, är det inte hälften så dyrt?

Om det bara handlade om våra avloppsstammar vore svaret ja, men nu är avloppsstammarna endast en del av det som behöver åtgärdas, då blir en lösning med relining dyrare än att byta rörstammarna. Det är dessutom svårt att relina den typen av avloppsrör som vi har i huset

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

Enligt mäklare är det känt att föreningar som inte är stamrenoverade påverkar lägenheternas värde negativt, och omvänt att när åtgärder vidtagits så påverkar det sannolikt värdet positivt.

Jag vill att mitt våtrum renoveras efter mina önskemål. Är det möjligt?

Styrelsen kommer anlita entreprenör som kan hantera en stor mängd individuella önskemål när det gäller utförande.

Kan man få en annan layout i våtrummet än den som finns idag?

Ja, om önskemålen går att utföra rent tekniskt och enligt gällande branschregler. Eventuella merkostnader hanteras som tillval.

Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?

De entreprenörer som anlitas är experter inom detta område och är dokumenterat att lita på. Alla kan hjälpa till att minska risken genom att inte låta värdesaker ligga framme. HSB:s erfarenhet är att det är mycket ovanligt att saker kommer bort i samband med stambyte.

Hur gör man med sin hemförsäkring under stambytet?

Det är alltid bra att ta kontakt med sitt försäkringsbolag, kontrollera att ni har en gällande försäkring. Även entreprenören kommer att teckna en försäkring för entreprenaden.

Hur blir det med gemensamhetstvättstuga under byggtiden?

Den kommer att vara i drift hela tiden.

Kommer det att finnas en utställning som visar de nya produkter som installeras?

Ja.



Kan jag köpa kakel och klinkers själv till mitt badrum?

Det brukar oftast gå men det avgör vi tillsammans med entreprenören. Det har bl.a. med garantier som entreprenören ska lämna samt den tidplan som entreprenören måste följa. De flesta entreprenörer föredrar att själva göra inköpen för att säkerställa att materialet finns framme vid rätt tid och i rätt mängd när arbetet ska utföras. Men möjligheten finns.

Vad händer om man hittar fukt i golv eller väggar vid rivning av det gamla badrummet?

Då sker sanering och uttorkning. Om skadorna är omfattande kan detta påverka färdigställandetiden i den berörda lägenheten. Övriga lägenheter i den aktuella etappen brukar normalt sett kunna färdigställas enligt tidplan.

Kommer en prissatt tillvalslista med populära tillval att tas fram?

Ja.

Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?

*HSB kan svara på eventuella frågor. Kontakta i så fall **Henrik Tottras** på HSB Konsult, tel 076-871 90 59, e-post, henrik@tottras.se*

Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras HSB:s

*Medlemskonsulent, **Jenny Rosell**, tel 010-442 15 33, e-post, jenny.rosell@hsb.se*

Vad händer framöver

Närmast ligger informationsmöten den 9-11/4 kl, Christinaskolan, aulan, där vi tillsammans med HSB Konsult presenterar informationsmaterialet i bild och muntligt. Det blir också tid för diskussioner och frågor.

Efter det följer ett så kallat "öppet hus" den 16-18/4 mellan kl 1500 och 2000 i aktivitetslokalen "Tolvan". Där finns möjlighet att komma med egna frågor i lugn och ro, det kanske inte alltid är lätt att ställa sina frågor när det är mycket folk.

På plats då finns:

Jenny Rosell, HSB Stockholm (medlemsfrågor, ex av medicinsk- eller oros-karaktär)

Henrik Tottras, HSB Konsult (frågor gällande produktion, teknisk eller av övrig karaktär)



De är vår förlängda arm i projektet och kan svara på alla era frågor (eller återkomma med svar)

Jenny gör även självklart hembesök vid önskemål.

Av deras erfarenhet är öppet hus ett mycket bra tillfälle att få svar på allt man undrar över.

Eftersom tiden är väl tilltagen finns det gott om tid att sitta i lugn och ro och prata.

Slutligen är det dags för vår årsstämma den 21/4 kl 0900 även då i Christinaskolan, aulan. Då ska vi skall ta beslut om styrelsens förslag om åtgärder. Förhoppningsvis har ni fått svar på alla era frågor innan dess och vi kan gå till beslut. Det finns självklart tid för mer diskussioner om behov finns.

Vi hoppas från styrelsens sida att så många som möjligt kan komma till informationsmötena, öppet hus samt till den extra föreningsstämman då det är viktiga beslut som skall tas.

Det är viktigt att du kommer och ger din röst.

Om du inte har möjlighet att komma finns det möjlighet att lämna fullmakt till någon du litar på.

Ta då kontakt med styrelsen så får du reda på hur du skall göra.

Väl mött framöver.

Styrelsen

2018-03-25