



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

BRF SOLURET I HANINGE



Informationsskrift

Styrelsens förslag till åtgärder i våtrum och på ledningar för vatten och avlopp.

Välkomna till Informationsmöten, HSB Konsult presenterar och informerar

Tisdag den 25 augusti, kl 1900, boende på Vallavägen 63-85

Onsdag 26 augusti, kl 1900, boende på Vallavägen 87-109

Plats: Föreningslokalen Vallavägen 87A

Öppet hus, tillfälle för varje medlem, att i lugn och ro, ställa sina frågor kring den egna lägenheten

Tisdag den 1 september, kl 1500-2000, boende på Vallavägen 63-85

Onsdag 2 september, kl 1500-2000, boende på Vallavägen 87-109

Plats: Föreningslokalen Vallavägen 87A

Extra föreningsstämma (för medlemmar)

Tisdag 8 september, kl 1900

Plats: Föreningslokalen Vallavägen 87A

Hyresgästinformation (om beslut tagna på föreningsstämman)

Onsdag 9 september, kl 1900

Plats: Föreningslokalen Vallavägen 87A



ANGÅENDE RENOVERING AV STAMMAR OCH BAD- OCH TVÄTTRUM

Våra huskroppar är nu drygt 50 år och åldrandet märks tydligt på framförallt på våra rörstammar.

Problem med skador orsakade av läckande uttjänade avloppsledningar och kopplingar på kall- samt varmvatten har gjort behovet av åtgärder aktuellt.

Vi får högre och högre kostnader för vattenskador, vilket påverkar våra möjligheter till bra försäkringsvillkor. Premierna är höga, likaså självriskan. Vi risker att snart inte någon försäkring gällande vattenskador då dessa ökar hela tiden

Styrelsen har under en längre tid diskuterat vilka åtgärder som krävs och har nu tagit ett inriktningsbeslut om stambyte med tillhörande våtrumsrenovering. Beslutet motiveras av att föreningen har drabbats av ett antal vattenskador pga avloppsstopp och läckande vattenledningar samt att stammar har uppnått sin tekniska livslängd. Styrelsen har under tiden även arbetat med att finna den för föreningen och medlemmarna långsiktigt bästa och mest ekonomiskt försvarbara lösningen för att åtgärda bristerna.

Vi har, efter att ha studerat olika åtgärdsalternativ, tagit beslut att ett ”traditionellt” stambyte med tillhörande våtrumsrenovering är den enda långsiktigt hållbara åtgärden för både vatten- och avloppsstammar och våra våtrum.

Till vår hjälp anlitate vi HSB Konsult hösten 2019 i syfte att utreda status på föreningens stammar och våtrum med förslag på åtgärd. Den redovisning som följer är baserad på deras utredning.

En extra föreningsstämma kommer att hållas då beslut om stambyte fastställs genom att varje enskild bostadsrättsinnehavare godkänner att berörda delar i lägenheten renoveras och att underhållsansvaret under ombyggnadstiden förs över på föreningen (se vidare sid 9).

Styrelsen och HSB inbjuder också till informationsmöten samt till ”öppet hus”, där medlemmar och hyresgäster under lugnare former kan ställa frågor till våra konsulter kring stambytet.

Tidpunkter för de olika tillfällena hittar du på framsidan av foldern.

Varför behöver vi göra något?

Genomgången har visat på att det finns flera problem som behöver åtgärdas. Det handlar inte enbart om brister i avloppsstammar och vattenledningar utan även utförandet på våtrum och tätskikt som i dagsläget har förhållandevis kort kvarvarande livslängd. HSB har redovisat nuläget för styrelsen under ett antal möten under våren.



Problem som kommit fram i utredningarna:

- Våtrummen ytskiktsrenoverades under mitten av 90-talet med plastmatta på golv och kaklade/målade väggar, tyvärr byttes ej golvbrunnen och heller ej avloppsrören i badrumsgolven vid renoveringen.
- Rörstammarna för tappvatten och avlopp åtgärdades inte över huvud taget.
- De nuvarande rörschakten är för trånga och saknar möjlighet till inspektion och saknar även läck-ut
- Rör genomföringar och håltagningar nedtill i våtzone 1 (där man står och duschar) är vanligt, vilket medför risk för inträngande vatten.
- Slitsbottnar är ej täta och saknar skvallerrör för läckageindikering.
- Begränsad kvarstående livslängd på tätskikten i våtrummen. Totalt bedöms det att en stor andel av badrummen kommer vara i behov av åtgärd inom en snar framtid.
- Det föreligger risk för läckage vid anslutning till golvbrunn samt runt avloppsavsättningar till WC och tvättställ.
- Värmeelementet i våtrummen är anslutet till varmvattenssystemet.
- Tappvattensystemet har begränsad kvarstående livslängd.
- Långa tapptider för varmvatten.
- Bristfällig isolering på inbyggda stammar.
- Asbest kan finnas i mattlim, samt i fog och fix vid kakel/klinker

Vi har också tittat på elinstallationerna och konstaterat följande:

- Lägenheterna har 3-fasmatning med elmätaren placerade på bottenplan.
- Elinstallationer i lägenheter är i många fall i ursprungligt skick (ojordade eluttag och proppskåp utan jordfelsbrytare). Utan jordfelsbrytare är det i badrum ej tillåtet med eluttag för 230 V samt elektrisk golvvärme.

Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som vidtas skall leda till att risken för vattenskador minimeras för lång tid och att våtrummen fortsättningsvis uppfyller myndighetskrav och gällande branschregler för våtutrymmen. Viktigt är att åstadkomma en långsiktig hållbar lösning som också bidrar till en framtida värdeökning för våra hus och lägenheter.

Det är också viktigt att arbetet genomförs så att den enskilde bostadsrättsinnehavaren så långt som möjligt kan påverka standard och utförande i sitt badrum och duschrum genom individuella tillval. Det går inte att undvika att arbetet kommer att medföra störningar, men det bör genomföras så att ingrepp i lägenheterna begränsas och att arbetet utförs så att det ger minsta möjliga störningar under byggtiden.

BESLUTSUNDERLAG

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och finansiering gavs uppdraget åt HSB Konsult, 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 standarden 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.

VAD ÄR DÅ PROBLEMEN?

Badrummen

En stor del av våtrummen är ej åtgärdade sedan ytskiktsreoveringen. Utförandet av badrummen har brister med rörgenomföring och håltagningar nedtill i väggar i våtzone 1 där det spolats mycket vatten. Slitsbottnarna är ej täta och saknar oftast skvallerrör vilket gör att eventuellt läckage kan spridas ned till andra våningar innan det upptäcks.

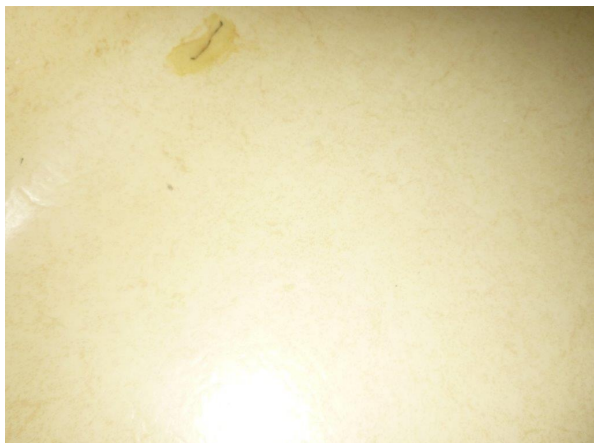
Sprickor i plastmattor finns på ett flertal ställen.

Fuktmätning som utförts påvisar problem i golvet men även ibland i tak

Vår bedömning idag är att en stor andel av våtrummen är i behov av åtgärd inom en snar framtid.



Rörgenomföringar nedtill i våtzone 1

**Spricka i plastmatta**

Avloppsledningarna

Vid inventeringen framkom att den våtrumsrenovering som gjordes i mitten av 90-talet inte omfattade byte av avloppsrör samt golvbrunn i golven. Dessa och även stammarna är av gjutjärn och har efter våtrumsrenoveringarna delvis relinats (köksstammarna), vilket innebär att rörstammarna invändigt belagts med plast. En åtgärd som förlänger livslängden på avloppsrören.

Filmning av dessa har utförts stickprovsvis och resultatet av undersökningarna visar på att reliningen delvis har släppt samt visar rostgenomslag i nästan alla sträckor som filmats. Filmningen utfördes redan 2017, för tre år sen, problemen fanns alltså redan då.

Uttjänta gjutjärnsrör är ett generellt problem i 50- och 60-talshus. En relining av dessa förlänger livslängden men ersätter inte ett byte av ledningarna. Både avloppsstammar och ledningar i våtrumsgolven måste åtgärdas för att undvika skador och läckage. En relining åtgärdar inte problem och brister med tätskikt, vattenledningar och olämpliga rör genomföringar.

Dessutom är våra köksstammar redan relinade en gång.



Inuti avloppsrör (stam)



Avloppsrör i kryppgrund



Golvbrunn i badrum

Tappvattenledningarna

Kall- och varmvattenledningarna är av galvaniserat stål och koppar.

Kallvattenledningarna i rörstråken i krypgrunderna är av galvaniserat stål och resterande ledningar av koppar. Livslängden på dessa närmar sig sitt slut vilket bekräftas av det ökade antal läckage och vattenskador som uppstått i föreningen. Om vattenledningar inte åtgärdas i samband med att avloppsstammar och våtrum åtgärdas kommer med tiden risken för läckage att öka med stora vattenskador som följd.

Rörskarvarna och böjarna slits hårdast, framförallt på varmvattencirkulationsledningarna.

Rörisoleringen är obefintlig i rörstammarna.

Rörschakten är trånga och kan inte uppfylla dagens myndighetskrav och gällande branschregler, detta tillsammans med obefintlig rörisolering ökar riskerna för tillväxt av bakterier kan uppstå (legionella).



Läckande KV-ledning i krypgrund



Osäkra rörskarvar, obefintlig isolering

Det har även undersökts om relining av tappvattenledningarna kan vara en lämplig metod. Vattenledningarna transporterar vårt viktigaste livsmedel, dricksvatten, och styrelsen vill inte under några omständigheter riskera kvaliteten på vattnet. Försiktighetsprincipen bör därför gälla och säkerheten kring hälsoeffekter av relining av dessa rör är inte klarlagda. Dessutom är metoden inte särskilt väl beprövad, osäkerheter finns gällande materialet som används.

Det finns heller inte kvar något företag i Sverige som använder denna metod det företag som fanns har gått i konkurs.

Värmesystemet

Värmesystemet är generellt i gott skick. Inga större problem har noterats.

Badrummen, däremot, har torkskåp (badrum mot hiss har en handdukstork) anslutna till VVC-systemet (varmvattencirkulation) vilket idag inte är tillåtet enligt gällande myndighetskrav då denna lösning ökar risken för bakteriell tillväxt (legionella) i systemet. Dessa kommer i samband med stambytet att tas bort då rummet ligger mitt i fastigheten och saknar värmebehov. För att bibehålla en funktion för torkning av kläder kommer en elektrisk handdukstork att installeras.

I de lägenheter som har badrum mot ytterväggen så kommer radiatoren (elementet) ersättas med en ny.

**Värmeelement i badrum**

Elförsörjning

Lägenheterna har i dag 3-fasmatning med elmätare placerade i trapphusen. El-centralerna har gängsäkringar (proppsäkringar) och saknar jordfelsbrytare. Elinstallationer i lägenheterna är i ursprungligt skick med gamla strömställare och ojordade vägguttag.

Sammanfattning – lägenheter

Den grundliga genomgång vi har gjort visar på att det finns en rad behov som behöver åtgärdas. Det handlar således inte ”bara” om våtrummen.

Uppgifter som kommit fram i utredningarna:

Av de besiktigade våtrummen, var många i originalutförande (90-tal) och andra har renoverats i olika utsträckningar över olika tidsperioder. Tätskikten behöver där åtgärdas.

Originalgolvbrynnarna av gjutjärn börjar läcka vid klämringarna, 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 våtrumsrenoveringar.



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

De befintliga rörschakten är alldeles för trånga.

Asbest kan finnas i mattlim och i fog och fix i våtrummen och även i köken (kakel ovan diskbänken). Provtagning kommer att säkerställa detta.

Vid de renoveringar som är utförda kan konstateras att många 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 krypgrunderna, skyddsrum, tekniska utrymmen, tvättstuga, städ, WC mm.

De flesta utrymmen är slitna, soprummen används inte som soprum längre mm

Tappvatten- och avloppsledningarna har nått sin livslängds slut.

HUR FATTAR VI BESLUT OM STAMBYTET?

Styrelsens beslut

Styrelsens ansvar är att besluta om löpande förvaltning och underhåll, som t.ex. husets avlopp och vattenledningar. Beslut om vad som kan göras inne i lägenheterna fattas av medlemmarna, tillsammans och individuellt.

Styrelsen har tagit beslut att byta avloppsstammar och vattenledningar.

Styrelsen föreslår att man i samband med detta renoverar våtrum samt återställer kök i gemensam regi.

Stambyte och våtrumsrenovering ger den för medlemmarna säkraste lösningen. Fördelarna med att åtgärderna genomförs gemensamt är främst att samtliga lägenheter får en standard som uppfyller myndighetskrav och gällande branschregler för säker vatteninstallation och tätskikt, riskerna för vattenskador minimeras då för lång tid.



Föreningsstämman ska ta ställning till följande:

- Stämman skall godkänna de *förändringar* i lägenheten som följer av stambytet. Dessa redovisas nedan (i korthet renovering av badrum, duschrum till grundstandard, återställning av kök och installation av ny el-central i hall). För att beslutet ska vara giltigt krävs samtycke av samtliga medlemmar alternativt 2/3-dels majoritet på stämman och samtycke i efterhand för de medlemmar som inte är närvarande på föreningsstämman. De medlemmar som inte närvarar på föreningsstämma måste således lämna samtycke i efterskott. En blankett för medgivande kommer att delas ut.
- För de som inte lämnat sitt samtycke (de som svarat nej eller de som inte svarat över huvud taget) enligt ovan kommer beslut att fattas i Hyresnämnden. (Se vidare 9 kap 16 § första stycket 2 och 9 kap 17 § i Bostadsrättslagen).
- Stämman skall även besluta att *föreningen får överta medlems underhållsansvar under entreprenadtiden* för de åtgärder i lägenheterna som framgår nedan. Enkel majoritet krävs för att beslutet ska vara giltigt.

Våra hyresgäster kommer efter stämman att lämna sina godkännanden till åtgärds paketet och standardförbättringarna.

Hyresförhandling kommer att ske mellan föreningen och hyresgästföreningen för att säkerställa att allt sker på ett korrekt sätt.

Vad händer om jag säger nej till förändringarna eller inte svarar?

Föreningen kommer då att ansöka om ett ärende hos hyresnämnden där nejsägare blir motpart till föreningen. Hyresnämnden kallar till förhandling mellan parterna och avgör till parts fördel. Om ett ärende blir aktuellt kommer detta att påverka projektet både tidsmässigt men även ekonomiskt, det drabbar oss alla.

Vad kommer det att kosta?

Den totala kostnaden för stambyte inkluderande våtrumsrenovering har beräknats till ca 65-70 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 de stora underhållsarbetena för en lång tid framöver.

En positiv verkan är att alla kostnader föreningen idag har för vattenskador 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.

Marknadssituation i byggsektorn är tuff för entreprenörer just nu med stor konkurrens, Detta medför bra möjligheter till en fördelaktig upphandling av vårt projekt.

De senaste liknande projekten som upphandlats av HSB Konsult har varit väldigt goda, till låga priser, men ändå med mycket bra entreprenörer som är specialiserade på den här typen av projekt.

Dessutom är den ekonomiska situationen just nu, med låga räntor, också gynnsam till vår fördel.

Vi vill inte heller riskera att, vid ett ev. senareläggande av projektet, fler boende renoverar sina badrum som då måste rivas igen då projektet startar. Det skulle leda till en icke önskvärd kapitalförstöring för dessa boende.

Styrelsen vill inte hamna i en sådan situation.

Finansiering och påverkan på avgiften

Ett stambyte innebär nya lån, något som påverkar föreningen i form av högre räntekostnader och amorteringar. Vissa löpande driftkostnader minskar dock och föreningens ekonomi möjliggör detta stambyte utan några chockhöjningar av avgiften.

Föreningen har fått ett så kallat lånemedgivande för att säkra finansieringen och HSB Stockholm hjälper oss att handla upp de nya lånen till så bra ränta som möjligt.

Styrelsen har uppdragit till HSB Stockholm att ta fram en prognos på 10 år där vi tittar på hur vår ekonomi utvecklar sig, dels med ett stambyte men också med hänsyn till övriga förmodade kostnadsökningar samt en högre ränta.



Slutsatsen i från HSB konsulterna är att stambytesprojektet kommer kräva avgiftshöjningar om ca 5 % de första tre åren för att bibehålla samma ekonomi som idag. Givetvis kan detta komma att ändras om exempelvis ränteläget fortsätter vara onormalt lågt.

Dessa avgiftshöjningar behövs dels för att bära upp den ökade räntekostnad som de nya lånen innebär, men också för att ha utrymme att direkt börja amortera på lånen när stambytet är färdigt.

Vid det årliga budgetarbetet bedömer och beslutar styrelsen även om avgiftsnivån räcker för att möta framtida allmänna kostnadshöjningar, samt också kunna fortsätta med en stabil amortering på både de gamla och de nya lånen.

Mer information och tider

Informationsmöten kommer att hållas den 25/8 och 26/8.

Den 1/9 och 2/9 kommer det finnas tillfälle att träffa projektledningen under Öppet Hus.

Den 8/9 hålls en extra föreningsstämma där gemensamma beslut tas.

Mer information gällande tider och platser framgår av förstasidan i detta dokument. Till föreningsstämman kommer skriftlig kallelse.

När startar byggnationen?

Så snart stämman godkänt styrelsens förslag inleds en mer detaljerad planering och projektering. Styrelsen räknar med att upphandling av en entreprenör kan ske under tredje kvartalet 2020. Arbetena bedöms kunna starta tidigast under första kvartalet 2021. Efter hand och i god tid innan start kommer kontakt att tas med medlemmarna för planering och information. Trapphusvisa informationsmöten hålls och alla får besök hemma i lägenheten.

Arbetet beräknas pågå ca 1,5 år innan hela stambytet är klart. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som upphandlas. Besked om när just ditt trapphus kommer att åtgärdas kommer vi att ge i god tid innan byggstart. Information kommer sedan att ges löpande under hela byggtiden.



Stöd under genomförandet

Boende kommer under hela tiden att ha tillgång till en medlemskonsulent som hjälper till med personliga angelägenheter under renoveringstiden och utifrån dessa hitta individuella lösningar. Arbeten inom lägenheterna bedöms till cirka 7-9 veckor. Under den tiden kommer det att finnas vatten och avlopp i trapphuset och provisoriska duschar och toaletter på gården eller i källare. Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att ta sig till de tillfälliga toaletterna och duschrutten kan man få tillgång till en speciell torrtoalett (tillfällig toa) som sköts av en separat entreprenör (för övriga finns detta som tillval). Dagrum i någon form kommer att iordningställas i någon/några av föreningens lokaler.

Medlemskonsulenten hjälper självklart till med alla typer av frågeställningar, ex. oro, osäkerhet mm. och kommer gärna på hembesök så många gånger som önskas.

Medlemskonsulenten medverkar också förutom på föreningsstämman vid informationsmötena och öppet hus.

All hantering av tillfälliga toaletter samt evakuering sköts av HSB:s medlemskonsulent.

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 grundstandardens står det var och en fritt att anpassa utförandet till sina önskemål.

Inom grundstandardens kommer att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning.

Mot extrakostnad ska det även finnas goda möjligheter till tillval för den bostadsrättsinnehavare som önskar ändra eller komplettera grundstandardens.

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 önskemål om frånval görs en bedömning om det som ska återmonteras håller dagens krav på branschregler.

Vid eventuella större frånvalskostnader än tillvalskostnader så återbetalas den summan till föreningen



Kostnadsfria val kommer att erbjudas när det gäller badkar eller duschhörna och kulör på golvklinker. Kakel på väggar kommer att finnas i två vita varianter.

Det utförande vi presenterar här bedömer vi att de allra flesta kommer bli nöjda med. Ambitionen har varit att våtrum och toaletter ska få en modern och funktionell standard. Våtrummen 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

Samtliga badrum renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. De nya stammarna placeras i de flesta fall i ett nytt läge i en så kallad våtrumskassett. Golvet anpassas 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 följer myndighetskrav och byggbranschens gällande krav på vattenskadesäkert byggande. Elledning, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande. Avlopp hängs i underliggande våning ovan ett nytt undertak av gips.

Den återställning som redovisas och som föreningen bekostar gäller badrum och duschrum i ursprunglig storlek. Merkostnad för att återställa tät- och ytskikt samt ev. installationer i utbyggda badrum står bostadsrättshavaren själv för, (merkostnaden för att återställa den utbyggda delen).

Badrum grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker 10x10 cm, valbart mellan 4 olika kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.



- Vägg** Kakel vitt 20x30 cm upp till tak, blank eller matt. Avvikande material/ storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval.
Grå fog som standard, annan färg som tillval.
Snickerier, insida dörrkarm målas och foder byts.
Målning av badrumsdörr (insida) erbjuds som tillval.
- Tak** Nytt undertak av dubbla gipsskivor målas vitt. Spotlights erbjuds som tillval
- VVS** Valfritt mellan badkar med draperistång eller duschplats med raka duschdörrar av glas.
Termostatstyrd dusch-, badkarsblandare med duschanordning.
Golvbrunnsplacering anpassas för att passa både badkar och dusch.
Vägghängd WC på våtrumskassett i badrummen. (gäller ej alla badrum på bottenvåning)
Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil.
Tvättställsskåp (kommod) som tillval.
Tvättmaskinsförberedelse utförs i alla lägenheter. Befintlig tvättmaskin/torktumlare återmonteras om den är fackmässigt installerad.
Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostatblandare, tvättställ och toalett. (Inga rötutlopp vid golv i våtzone 1. I dessa fall dras rör vid takvinkel).
Nytt ventilationsdon monteras.
Befintlig torkskåp/handdukstork tas bort.
- El** Ny infälld jordad installation.
Belysning och eluttag i badrumsskåp där detta är möjligt, annars placeras vägguttag vid strömbrytaren vid dörren. I badrummen kompletteras belysningen även med en takplafond.
Förberedelse för tvättmaskin utförs i alla lägenheter.
Befintlig tvättmaskin (och torktumlare) återmonteras om den är fackmässigt installerad.
Elektrisk handdukstork installeras.
- Övrigt** Nytt badrumsskåp av trä med spegeldörrar och belysningsramp.
Nya handdukskrokar och pappershållare.
Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.



Duschrum grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker med klinkersockel 10x10 cm, valbart mellan 4 olika kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.
Vägg	Kakel vitt 20x30 cm upp till tak, blank eller matt. Avvikande material/ storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Snickerier, insida dörrkarm målas och foder byts. Målning av badrumsdörr erbjuds som tillval.
Tak	Nytt undertak av dubbla gipsskivor målas vitt. Spotlights erbjuds som tillval
VVS	Termostatstyrd duschblandare med duschanordning. Draperistång vid duschplats. Golvställd WC av vitt porslin. Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil. Tvättställsskåp (kommod) som tillval. Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostatblandare, tvättställ och toalett. (Inga rörtlopp vid golv i våtzone 1. I dessa fall dras rör vid takvinkel). Nytt ventilationsdon monteras.
El	Ny infälld jordad installation. Belysning och eluttag i badrumsskåp där detta är möjligt, annars placeras vägguttag vid strömbrytaren vid dörren.
Övrigt	Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.



Kök

I kök görs endast nödvändiga ingrepp för att byta vatten och avlopp. Köksinredning demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning. Stammarna som köken idag är anslutna till gjuts igen och lämnas kvar i väggen. Köken kommer i samband med stambytet att anslutas till badrumsstammen.

Nya vatten- och avloppsrör dras fram till diskbänk och diskbänksskåp förses med ny tät botten. Ny blandare med avstängningsventil för diskmaskin. Nytt vattenlås. Befintlig diskmaskin återmonteras om den är fackmässigt installerad.

Demonterad köksinredning återmonteras (reservation för eftermonterade bänkskivor av sten eller motsvarande material – där ansvarar den boende för ev. merkostnader för demontering och återmontering).

Vår målsättning är att i så stor utsträckning som möjligt att kunna spara kaklet över diskbänken. Om befintlig kakelyta ej går att återställa/laga kommer nytt vitt kakel 15x15 cm platta att erbjudas som standard. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval.

Hall

I hall installeras ny 3-fas el-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare som standard.

Ev. ny matning till spis hanteras som tillval

(Utan jordfelsbrytare är det ej tillåtet med eluttag för 230V i toalett och badrum och inte heller elektrisk golvvärme).

Nya elledningar dras från proppskåpet till badrum, och dusch i befintliga elrör. Om det inte går att dra i befintliga elrör så monteras utanpåliggande ledning.

Övrigt i lägenheter

Lägenheter som fortfarande har ojordade elinstallationer:

Omtrådning till skyddsjordat system med nya strömställare, jordade vägguttag och lamputtag erbjuds som tillval.

Övriga utrymmen i huset

Vatten- och avloppsstammar samt ledningar för vatten och avlopp i källare/krypgrund och i allmänna utrymmen kommer att åtgärdas.

I övriga utrymmen sker återställning efter stambytet eller vissa renoveringsarbeten.



Ritning på mitt badrum

Ritning på hur ditt badrum kommer att se ut i standardutförande kommer presenteras på medlemsmöten.

VANLIGA FRÅGOR INFÖR ETT STAMBYTE

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med ca 7-9 veckor.

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

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

Måste man verkligen göra om ett nyrenoverat badrum?

I och med att tätskiktet påverkas när vattenledningar och avlopp byts ut måste tätskiktet i hela badrummet göras om. Ny utrustning kan ofta tas tillvara och återmonteras efter lämplighetsbedömning.

Är det bilningar i betong hela dagarna?

Räkna med bilning under första veckan i din egen lägenhet. Därefter kommer bilning och borring att avta. Dock kommer bilning ske i andra intilliggande lägenheter samt även i övrigt i fastighetskroppen under lång tid. Störningar blir det alltså dagtid men i olika utsträckning beroende på var arbeten sker.

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 att wc och duschar kommer att finnas i källare eller i vagn på gård. Det kommer att erbjudas portabla toaletter till dem som inte kan ta sig till provisoriska wc och duschar.

Om jag har frågor inför och under renoveringen, finns det någon jag kan vända mig till?

Då ska du kontakta medlemskonsulenten. Medlemskonsulenten kommer att delta på informationsmötena och kommer att finnas tillgänglig under hela renoveringstiden. Medlemskonsulenten gör gärna hembesök för att i lugn och ro och prata om situationen utifrån just ditt perspektiv.



Asbest?! Farligt för mig?

I den utsträckning som asbest förekommer sker saneringen enligt mycket strikta säkerhetsregler, och innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker.

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

Enligt mäklare är det känt att vår förening inte är stamrenoverad, vilket påverkar lägenheternas värde, och omvänt att när standardhöjning i badrum, wc och tvätttrum är genomförd, så påverkar det värdet positivt.

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

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

Kan man få en annan layout i badrummet än den som föreningen föreslår?

Ja, om önskemålen går att utföra rent tekniskt och enligt gällande branschregler. Eventuella merkostnader hanteras som tillval d v s bekostas av den enskilde medlemmen.

Kommer det att ske arbeten i min lägenhet under juledigheten och under sommaruppehåll?

Nej. Inga arbeten kommer att pågå i lägenheterna under dessa tider. Pågående lägenheter kommer att färdigställas innan juledighet och sommaruppehåll.

I vilken trappuppgång kommer stambytet att starta?

Det vet vi inte idag. Det bestäms tillsammans med den entreprenör som kommer att utses efter stämman. Så fort en tidplan är fastställd och i god tid före byggstart kommer information att lämnas till medlemmarna.

Får jag pengar tillbaka om jag bytt el-centralen själv?

Ja, detta kommer att hanteras som ett frånval.

Hur blir det med tvättstugorna under byggtiden?

Dom kommer att vara i drift hela ombyggnadstiden.

Kommer det att finnas ett visningsrum där man kan se de nya produkter som installeras?

Ja, visningsrum kommer att ordnas i god tid innan byggstart.

Kan jag köpa utrustning så som kakel och klinker själv till mitt badrum?

Det avgör 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.



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.

Kommer det att vara möjligt att ansöka om ROT-avdrag för tillval?

Ja, mer information om hur detta går till kommer att ges i god tid innan byggstart. Villkor för ROT-avdrag finns att läsa på www.skatteverket.se.

Vi som har fått våra badrum tillgänglighetsanpassade sedan tidigare, hur går det för oss?

Befintlig utrustning (efter lämplighetsbedömning) kommer att återmonteras utan extra kostnad.

Jag vill passa på att göra andra ändringar/arbeten samtidigt?

Andra ändringar i lägenheten får göras innan stambyte eller när stambytet är avslutat. Entreprenören kan inte ta hänsyn till andra hantverkare pga ansvaret för de åtgärder som hör till stambytet och för att hålla tidplanen.

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.

Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?

De entreprenörer som anlitas är vana experter och dokumenterat tillförlitliga. Alla kan dock 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.

Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?

HSB Konsult kan svara på eventuella frågor fram till stämman.

Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras av Pia Bruns, 010-442 14 42, medlemskonsulent. Vid tekniska frågor kan ni kontakta Rickard Hansson, 010-442 15 38 eller Henrik Tottras, 076-871 90 59.



Vad händer framöver

Närmast ligger två informationsmöten, 25/8 och 26/8, kl 1900, där vi tillsammans med HSB Konsult presenterar informationsmaterialet i bild och muntligt. Det blir också tid för diskussioner och frågor.

Efter det följer två så kallat ”öppet hus”, 1/9 och 2/9, kl 1500-2000. Där finns möjlighet att komma när det passar 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:

Pia Bruns, HSB Stockholm (medlemsfrågor, ex av medicinsk- eller oros-karaktär)

Rickard Hansson och 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) Pia 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 extra föreningsstämma 8/9, kl 1900. 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
2020-08-12