



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Vita Husen

Styrelsens förslag till åtgärder i samband med rörbyten för vatten, avlopp

Välkomna till Informationsmöte, HSB Konsult presenterar och informerar

Onsdag 5 oktober, kl 1900, för boende på Vallavägen 159-181

Torsdag 6 oktober, kl 1900, för boende på Vallavägen 183-225

Plats: Brf Solurets föreningslokal på Vallvägen 87A

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

Onsdag 12 oktober, kl 1500-2000, för boende på Vallavägen 159-181

Torsdag 13 oktober, kl 1500-2000, för boende på Vallavägen 183-225

Plats: Brf Vita Husen, lokalen på gaveln vid Vallavägen 205

Extra föreningsstämma, då beslut ska tas

Torsdag 20 oktober, kl 1900

Plats: Midgård, stora samlingssalen, Sleipnervägen 115

Innehållsförteckning

Inledning	3
Vad har vi gjort	4
Nuläget	4
Inventeringar – lägenheter	4
Våtrummen	4
Köken	6
Avloppsstammarna	7
Tappvattenledningarna	8
Värmesystemet	10
Elförsörjning	10
Sammanfattning - lägenheter	11
Lägenheterna på Vallavägen 207-229	11
Nuläget – övriga utrymmen	11
Vad ska vi göra nu	12
Vad vill vi uppnå	12
Beslutsunderlag	12
Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder	13
Vad kommer det att kosta	13
Finansiering	14
Påverkan på avgiften	14
Vad händer nu	14
Styrelsens beslut och förslag till åtgärder	14
Det föreningsstämman ska ta ställning till	15
Vad händer om jag säger nej till förändringarna	16
När startar byggnationen	16
Stöd under genomförandet	16
Så här blir det i din lägenhet	17
Våtrum	17
Kök	18
Hall	18
Övrigt i lägenheter	19
Övriga utrymmen i huset	19
Vanliga frågeställningar	19
Vad händer framöver	22

Inledning

Vi i Brf Vita Husen 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 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.

Husen färdigställdes 1970-1971, inflyttning påbörjades 1971, så de är nu mer än 50 år gamla.

Under mitten på 90-talet utfördes en enklare "ytskiktsrenovering". Ett par år senare uppfördes de fristående tvåvåningshusen på Vallvägen 207-229.

Vi får högre och högre kostnader för vattenskador och kommer få svårt framöver att försäkra våra hus när det gäller vatten, avlopp och tätskikt mm. Inga försäkringsbolag ger oss snart inte längre den möjligheten.

Det innebär att vi då, vid varje skada som uppkommer, får betala kostnaden fullt ut för skadan, i stället för att betala en självrisk.

Förutom vattenskador har vi även höga underhållskostnader på grund av våra dåliga rörledningar, lagningar och avloppsrensningar mm.

Styrelsen har nu efter en längre tids undersökande arbete beslutat att byta rörstammarna för vatten och avlopp. I samband med detta föreslår också styrelsen för medlemmarna att vi renoverar våra våtrum (badrum, WC/duschrum) i lägenheterna.

Projektet beräknas att pågå cirka 18 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 informationsmöte där vi tillsammans med 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 "öppet hus".

Därefter är det dags för extra föreningsstämma 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 huskroppar och våra lägenheter, vi tog kontakt med HSB Konsult redan 2019.

Tillsammans har vi utfört inventeringar, både i lägenheter och 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 tekniker (bygg, VVS, el mm), jurister, fastighetsekonomer, boendekonsulter.

Vårt mål har varit att belysa alla tänkbara frågeställningar.

Nuläget - lägenheter

Inventeringar

Inventering har utförts i lägenheter, i kök och våtrum.

Förutom lägenheterna inventerades även tekniska utrymmen samt övriga utrymmen i fastigheterna, i kryppgrunder mm.

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

Våtrummen (badrum, extra WC/duschrum)

Många våtrum är i utförandet från 90-talet 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 utförda fuktindikeringsmätningar.

Dolda rör samt otäta rör genomföringar och infästningar förekommer i både väggar och golv. Rör genomföringar i vägg bryter tätskiktet i våta zonen i, är dessutom dåligt tätade, vilket medför risk för vatteninträngning.

Våtrummen har golvbrunnar av gjutjärn i originalskick, dessa är slitna och är en stor riskfaktor, de klarar inte av dagens krav att ansluta tätskiktet på ett sätt som klarar försäkringsbranschens krav för säker vatteninstallation och tätskikt, klämringen som håller plastmattan börjar lossna med risker för vatteninträngningar i bjälklaget. Asbest kan finnas i fog och fix vid kakel/klinker och även vid plastmattorna, oftast då i limmet. Prover kommer att tas för att säkerställa om asbest finns. Om så är fallet kommer det att tas hand om enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Renoveringsbehovet får oftast ses som omfattande och närliggande.



Golvbrunn i original i extra duschrum, av gjutjärn



Våtrum med lösa kakelplattor på vägg
och lös plastmatta på golvet

Köken

Köken har egna rörstammar.

Kall- och varmvattenledningar kommer direkt in i diskbänksskåpen från rörschaktet eller direkt upp från kryppgrunderna.

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. Om så är fallet kommer det att tas hand om enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Köken blir inte så påverkade vid ett stambytesprojekt, det som behövs är att vid behov viss inredning demonteras, rörstammar byts och inredning återmonteras. I övrigt gäller samma i köken som i våtrum för avlopps- och vattenledningar.



Kök i original med otät botten och dåliga rör

Avloppsstammarna

Spillvattenstammarna i husen är av gjutjärn. Dessa är sammanfogade med gummiring eller med drev/bly. De redan spruckit/rostat på många ställen. Spillvattenledningarna i golv i bad/WC/duschrummen består också av gjutjärnsrör, de byttes ej vid renoveringen på 90-talet, de är alltså också från när husen byggdes. En del renoverade badrum har nya spillvattenrör av PP-plast i golven, men inte alla. Huvudledningarna i kryppgrunderna är också av gjutjärn och har många synliga skador, många reparationer har redan skett där. Våra spillvattenstammar är 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.



Dåligt avloppsrör i våtrumsschakt



Rostig avloppsstam i krypgrund

Tappvattenledningarna

Kall och varmvattenledningarna är av koppar i rörschakten 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.

Vattenledningarna bryter idag tätskikten nedtill i vägg i vårummen i dusch/badzonen vilket omöjliggör succesiv badrumsrenovering enligt gällande regler för säker vatteninstallation (SVI) och tätskikt (BBV, GVK).

Vi har dålig varmvattencirkulation i våra stammar upp i huset, detta tillsammans med att rörisoleringen som finns i stammarna är bristfällig orsakar problem med långa tapptider för varmvatten.

Det medför höga kostnader i vattenförbrukning och även vissa risker för mikrobiell tillväxt (legionella).

I krypgrunderna är kallvattenledningarna av galvaniserade stålrör och har läckage på många ställen.



Tappvattenledningar ut ur vägg nedtill i extra duschrum,
i duschzonen, utan tätning mot vägg



Läckande tappvattenledningar i krypgrunder

Värmesystemet

Värmesystemet är generellt i gott skick. Inga större problem har noterats. Badrummen har torkskåp med en torkslinga nedtill (badrum mot hiss har en handdukstork) anslutna till VVC-systemet (varmvattencirkulation) vilket idag inte är tillåtet 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 radiatorn (elementet) ersättas med en ny.



Element i badrum



Handdukstork i badrum

Elförsörjning

Elinstallationerna husen är i allmänt gott skick, trefasmatning är indragna i lägenheterna. Elcentralerna är däremot gamla och saknar i originalskick 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 våtrummen.

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 åtgärdas.

Originalgolvbrunnarna börjar läcka vid, ej heller godkända enligt dagens branschregler.

Dolda rörkopplingar på tappvattenledningarna i rörstammar och rör genomföringar i våta zonen, både för tappvatten- och värmeledningar förekommer vilket medför stora risker för vatteninträngning i vägg.

På grund av detta är det även svårt att uppnå gällande branschregler och rekommendationer för vattenskadesäkert byggande vid individuella renoveringar.

Varmvattencirkulation är dåligt fungerande, detta tillsammans med ej isolerade rörledningar i rörstammarna medför långa tapptider för varmvatten och viss risk för mikrobiell tillväxt.

Asbest kan finnas fog och fix vid kakel/klinker i badrummen och även i köken (kakel ovan diskbänken). Även mattlimmet (i våtrummen) kan innehålla asbest. Provtagning kommer att säkerställa detta. Om så är fallet kommer det att tas hand om enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

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

Lägenheterna på Vallavägen 207-229

I dessa tre huskroppar behöver ej rörstammarna för spill- och tappvatten bytas, de är i gott skick.

Våtrummen i dessa lägenheter behöver då ej heller rivas upp och återställas/renoveras.

Nuläget – övriga utrymmen

Vi har även inventerat andra utrymmen i fastigheterna i samband med lägenhetsinventeringarna, främst då krypgrunder, soprum mm.

Vi kommer även att byta de gamla tappvatten- och avloppsledningarna som ej är bytta i kryppgrunderna.

Vad ska vi göra nu?

Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som vidtas ska leda till:

- Att risken för vattenskador minimeras.
- Att våtrummen i bostadsrättsföreningen uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation och tätskikt.
- Att hälsorisker minimeras.
- Att möjligheter till energibesparingar tas till vara.
- Att övriga utrymmen ska bli underhållsfria för en lång tid framöver

Vidare ska arbetet genomföras så:

- Att den enskilde medlemmen 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.

Beslutsunderlag

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och finansiering gav styrelsen HSB Konsult i uppdrag 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, besiktigat 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 (fortsätta som nu) med byte av rörstammar när medlemmarna åtgärdar sina våtrum i egen regi.

Att göra åtgärderna successivt, 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 är svåra att göra enligt branschregler för säker vatteninstallation.

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

Vad kommer det att kosta?

Den totala kostnaden för stambyte inkluderande våtrumsrenoveringar har beräknats till ca 90-95 miljoner kronor inklusive mervärdesskatt, projektledning, besiktning och myndighetskostnader.

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 och övriga servicearbeten mer eller mindre försvinner.

Finansiering

Styrelsen har beslutat att finansiera hela investeringen med lån. Sammantaget beräknas nya lån om ca 95 miljoner kronor behöva 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 stambytet att ligga på en belåning som är ca 12 000 kr/kvm.

Påverkan på årsavgiften

Årsavgifterna i föreningen var oförändrade från 2017 till 2019 (700 kr/kvm) sedan 2020 har årsavgiften justerats och är för 2022 759 kr/kvm.

För att föreningen nu ska kunna täcka upp för de ökade räntekostnader i samband med stambytet behöver årsavgiften justeras. Under stambytesperioden kommer årsavgiften att behöva justeras med ca 7% 2023. Därefter kommer noggrann utvärdering att göras årvis framåt avseende kommande höjningar. Tänk på att varje medlem får ett nyrenoverat badrum i och med stambytet vilket är en stor del av kostnaden i ett stambyte och varför årsavgiften måste justeras kraftigare under ett stambyte.

Föreningen har idag en belåning som överstiger genomsnittet vilket gör att föreningen behöver justera årsavgiften för att täcka de ökade räntekostnader på befintliga lån och nya lån, ökade driftkostnader samt för att öka föreningens sparande. Detta är anledningen till att föreningen nu måste justera årsavgiften kraftigt.

Föreningen har idag en normal skuldsättning (ca 6 500 kr/kvm) som kommer stiga till ca 12 000 kr/kvm efter stambytet vilket bedöms som en hög belåning. Föreningens räntekänslighet är hög idag (10%) men kommer även den stiga väldigt snabbt under stambytestiden till ca 15% med de rekommendera årsavgiftshöjningarna.

Vad händer nu?

Styrelsens beslut och förslag till åtgärder

I projektet ingår ju många olika saker 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 mm.

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. 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 befintliga lägen. Avlopp till golvbrunn, WC-stol och tvättställ mm utförs i bjälklagen.

Styrelsen har beslutat att avloppsstammarna och vattenledningarna ska bytas. I samband med detta föreslår styrelsen för stämman att badrum och WC/duschrum renoveras samt att kök återställs i gemensam regi.

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, WC/duschrum och kök i samband med upprustning av stammar och ny rördragning i rummen.

I samband med rörbyten kommer förändringar inom våtrum 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 övertar medlemmens underhållsansvar under ombyggnadstiden med anledning av rörbyten och renovering av badrum och WC/duschrum.

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 våtrum och kök mm byggs upp efter rörbytet.

Beslut ska tas med enkel majoritet på stämman.

Hyresgäster godkänner standardförbättringarna och åtgärdsförslagen.

Vad händer om jag säger nej till förändringarna?

Föreningen kommer då att ansöka om ett ärende hos hyresnämnden där nejsägare (och/eller de som ej svarar) blir motpart till föreningen. Hyresnämnden kallar till förhandling mellan parterna och avgör till parts fördel.

Om ett hyresnämndsärende skulle bli aktuellt kommer detta att påverka projektet tidsmässigt men även ekonomiskt, det drabbar då oss alla.

När startar byggnationen, hur lång tid tar det?

Byggstart i lägenheter är planerad till första kvartalet 2023, beroende på hur fort processen kan gå. Vi bedömer byggtiden totalt till ca 18 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 7-9 veckor beroende på lägenhetstyp.

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 7-9 veckor. Under den tiden kommer det att finnas tappställe och vask för kallvatten i trapphuset på entréplanet och möjligheter till dusch/toalettbesök i duschvagnar. 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). Ett dagrum kommer att iordningställas dit man kan "fly till" när det är som mest stökigt och bullrigt i lägenheten.

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

Medlemskonsulenten medverkar också förutom på föreningsstämman vid informationsmötet 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 grundstandarden står det var och en fritt att anpassa utförandet till sina önskemål.

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

Kostnadsfria val kommer att erbjudas när det gäller badkar eller duschhörna och varianter på kakel/klinker.

Det utförande vi presenterar här bedömer vi att de allra flesta kommer bli nöjda med. Ambitionen har varit att badrum och WC/duschrum ska få en modern och funktionell standard. Våtrummen utrustas med nytt tätskikt och moderna keramiska plattor (kakel/klinker), 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.

Våtrum (badrum, extra WC/duschrum)

Alla våtrum renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp, värme och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. 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. Vissa av väggarna kommer att förstärkas. 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. Placeringar av ny utrustning som WC-stol, tvättställ mm blir samma som nuvarande (enligt originalutförande). Alla elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande. Snickerier och tak målas, ny tröskel i ek installeras. Dörrkarmar på insidan målas vita och nya vita dörrfoder monteras.

Väggar bekläds med vitt kakel, 20x20 eller 20x30 cm upp till tak (två varianter, matt eller blank, fritt val). På golvet läggs klinker som är 10x10 cm. Klinker kommer att finnas i 5-6 valfria kulörer (annat utförande såsom bård, pelare, fondvägg i avvikande storlek/kulör hanteras som tillval).

Badrum förses med badkar (max 1600 mm) eller duschkörna/vägg med glasdörrar (valbart mellan badkar och dusch). I extra duschrum installeras rak duschvägg.

Blandaren för dusch eller badkar är av termostattyp.

Ny golvstående WC-stol och nytt tvättställ med ettgreppsblandare installeras.

Ny golvbrunn med placering anpassad för både badkar och duschplats i badrum. Förberedelse för tvättmaskin utförs i badrum (ej i extra duschrum) med vatten och avlopp samt framdragen el.

Befintlig tvättmaskin kopplas åter in 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, alternativt vid dörren. Belysning i ramp ovan badrumsskåp samt plafond i tak.

Bef. värmeslinga/handdukstork tas bort i badrum, elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork installeras i stället. Nytt vattenburet element kan fås som fritt tillval (där det finns vattenburet element idag). I extra duschrum installeras elektrisk golvvärme.

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 i bakkant av skåpet. Befintlig diskmaskin kopplas åter in om den är fackmässigt installerad.

Hall

Proppskåpet byts, nya elledningar dras från proppskåpet till badrum och WC/duschrum i befintliga tomrör.

Övrigt i lägenheter

Utrustning för individuell mätning/debitering av varmvatten kommer att installeras i alla lägenheter (myndighetskrav från 2021-07-01).

Övrigt i lägenheter

Utbyte av huvudledningar spill- och tappvatten i kryppgrunder, vissa arbeten i soprum och i övriga allmänna utrymmen.

Vanliga frågeställningar

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med 7 till 9 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 om badrum måste rivas och byggas upp igen. Förhoppningen är att renoverade badrum ska kunna sparas.

Måste man verkligen göra om ett nyrenoverat badrum?

Det beror på lite olika saker. Det kan gå om det går att koppla badrummet in mot nya rörstammar utan att behöva riva och förstöra tätskiktet alltför mycket. Badrummen ska också vara renoverade enligt de branschregler som finns. 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 asbestsanering 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. Dessutom är våra avloppsstammar i för dåligt skick för att relina.

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

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

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

Styrelsen kommer anlita en 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. Om stöld mot all förmodan skulle ske finns klara direktiv hur detta ska hanteras.

Hur gör man med sin hemförsäkring under stambytet?

Man ska alltid 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 tvättstugorna under byggtiden?

De kommer att vara i full drift hela tiden, med korta avbrott för vattenavstängningar då och då.

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

Ja.

Kommer en prissatt tillvalslista med populära tillval att tas fram?

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.

Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?

*Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvarar HSB:s medlemskonsulent, **Anette Bodare**, tel 010-442 15 53, e-post, anette.bodare@hsb.se*

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

Vad händer framöver

Närmast ligger informationsmötena 5/10 och 6/10, kl.1900, i föreningslokalen hos Brf Soluret, Vallavägen 87A, 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 kallade "öppet hus", 12/10 och 13/10, mellan kl 1500 och 2000, i lokalen på Vallavägen 205, på gaveln, i vår förening. 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:

Anette Bodare, 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)

Anette 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 20 oktober, kl 1900, i Midgård, stora samlingssalen, Sleipnervägen 115. 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 även lite 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

2022-09-14