

Styrelsens förslag till stambyte för rör vatten och avlopp, renovering av våtrum (badrum/dusch/WC) och elcentral 2021-10-21



Brf Fyrtornet 10

Välkomna till informationsmöte

HSB Konsult presenterar och informerar

Onsdag 10 november klockan 19:00 – boende på Bergshöjden 4 - 34

Torsdag 11 november klockan 19:00 – boende på Bergshöjden 36 - 66

Plats: Piazza Blu Hallonbergens Centrum

Öppet hus

tillfälle för alla boende att ställa specifika frågor kring den egna lägenheten, HSB Konsult tar emot

Tisdag 16 november klockan 15:00 - 20:00 – boende på Bergshöjden 4 - 22

Onsdag 17 november klockan 15:00 - 20:00 – boende på Bergshöjden 24 - 46

Torsdag 18 november klockan 15:00 - 20:00 – boende på Bergshöjden 48 - 66

Plats: Brf Fyrtornet 10 kontor Bergshöjden 4

Extra föreningsstämma

25 NOVEMBER torsdag klockan 19:00

Plats: Piazza Blu i Hallonbergens Centrum

Kom i god tid då alla ska registreras i röstlängden

Innehållsförteckning	sid
Inledning	3
Vad har vi gjort	3
Nuläget	4
Inventeringar – lägenheter	4
Avloppsledningarna	4
Våtrummen/WC-utrymmen	5
Våtzoner	6
Köken	7
Vattenledningarna	9
Värmesystemet	10
Elförsörjning	10
Sammanfattning – lägenheter	10
Vad ska vi göra nu?	11
Vad vill vi uppnå	11
Beslutsunderlag	11
Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder	11
Vad kommer det att kosta	12
Finansiering	12
Påverkan på avgiften	12
Vad händer nu	12
Styrelsens beslut och förslag till åtgärder	12
Vad ska föreningsstämman ta ställning till	13
När startar byggnationen	14
Stöd under genomförandet	14
Så här blir det i din lägenhet	14
Våtrummen	15
WC-utrymmen (toalett)	16
Köken	16
El central och övriga utrymmen i huset	16
Vanliga frågeställningar	17
Vad händer framöver	19



Inledning

Redan vid ombildningen och köpet av fastigheten 2018 fanns frågan om stambyte med. I den ekonomiska planen redovisades underhållsbehovet, vilket också togs hänsyn till i köpet av fastigheten. Det är 50 år sedan husen byggdes och allting slits med tiden och mycket måste repareras eller bytas. Styrelsen har underhållsansvaret enligt bostadsrättslagen. Som vi tidigare informerat om i våra Nyhetsbrev 2020 och digitalt vid årsstämman maj 2021 har styrelsen utrett vad som behöver göras och till vilken kostnad. Nu är det dags att ta itu med frågan. Vi vill alla bo tryggt och till skälig kostnad.

Byggnationen beräknas pågå två och ett halvt år och genomför etappvis, hus för hus. Till vår hjälp har vi nu anlitat HSB Konsult med mångårig erfarenhet av stambyten.

För att ge en så tydlig och allsidig information som möjligt bjuder styrelsen in till **informationsmöten** där HSB Konsult presenterar fakta och alla detaljer kring hur ett stambyte går till.

För att tillgodose varje boende och medlems frågor kring den egna bostaden och egna specifika behov, bjuder vi också in till **"öppet hus"**. Ni kan komma när det passar er under eftermiddagen eller kvällen.

Sedan är det dags för en **extra föreningsstämma** för **alla medlemmar** där vi ska gå till beslut och rösta.

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

I den här foldern finns all information och underlag för beslut. Vi hoppas att den ger svara på många av dina frågor som säkert dykt upp då du läst det här.

Vad har vi gjort?

Planering för stambytet påbörjades 2020 och pågick under större delen av året. Riksbyggen anlätades för upphandlingen med förfrågningsunderlag och utvärdering av anbuderna (fyra entreprenörer inkom med anbud). Det var tänkt att även anlita Riksbyggen för projektledningen. Av olika anledningar, men framför allt av kostnadsskäl valde styrelsen i början på april att avbryta samarbetet med Riksbyggen och i stället anlita HSB konsult att leda projektet. De har mångårig erfarenhet av denna typ av projekt och allt som det för med sig. Nyligen har de genomfört ett stambyte i bostadsrättsföreningen Logen i Ör. Den är något mindre men i övrigt mycket snarlik vår. HSB konsult har gått igenom underlaget för projektet och även gjort egna kompletterande analyser. Konsultgruppen från HSB består av tekniker (bygg, VVS, el med mera), jurister, fastighetsekonomer.

Styrelsens mål har varit att belysa alla tänkbara frågeställningar.

Olika alternativ till åtgärder har tagits fram och bedömts, både ur tids- och kostnadssynpunkt. Även andra aspekter som funktion/säkerhet, boendefrågor, förvaltning, underhåll med mera. Som grund ligger, förutom alla myndighetskrav, gällande branschregler som "Säker Vatten" (SVI) och tätskiktsskrav (BBV och GVK)

Branschreglerna används idag i alla byggprojekt där risk för vattenskada finns, såväl i nyproduktion som renovering/ombyggnad. De är framtagna tillsammans av allmännyttan, myndigheter, försäkringsbolag, byggbranschen och leverantörer av material.

Nuläget

Inventeringar

Inventering har gjorts i ett antal lägenheter av olika typer hos oss - i kök, våtrum (badrum /wc/dusch i uthyrningsdelen) och toaletter. Även tekniska utrymmen i garageplan samt övriga utrymmen i fastigheterna har inventerats.

Avloppsledningarna

Under 2019/2020 genomförde vi en stamspolning i alla lägenheter. Samtidigt gjordes en rörinspektion (filmning) i avloppsledningarna. Inga rörskador hittades i form av sprickor eller hål. Ledningarna var dock påtagligt rostangripna. Skador på gjutjärnet kan döljas bakom rosten. Det fanns kraftiga beläggningar längs rörväggar i framför allt horisontellt liggande ledningar. I flera filmer noteras papper som fastnat högt upp på rörväggar samt i ovkant på dessa sektioner vilket indikerar på tidigare stamstopp.

Konditionen på rören påvisar stora avvikelser. Sannolikheten för stopp är stor, vilket ökar risken påtagligt för omfattande vattenskador i fastigheten. Turligt nog har vi hittills endast drabbats av ett fåtal. Kostnaderna för spolning av återkommande stamstoppen ökar för vart år. Sammantaget fann styrelsen att det var hög tid att byta ut avloppsrören.

*Lös och fast rost i botten av grenledning.
Ojäma rörväggar vid anslutning mot vertikal stam*



Grenledning från tvättställ

*Korroderade rörväggar innan stam medför ökad risk
för att papper kan fastna och orsaka stopp.*



Anslutning mot stam och anslutande toalett

Stor mängd med lös rost samt kraftigt deformerad grenledning



Grenledning från diskbänk

Reducerad innerdimension genom kraftiga beläggningar. Förträngning även i grenledning efter att wc ansluter vilket medför risk för stopp



Grenledning i våtutrymme

Spillvattenstammarna är av gjutjärn hela vägen upp genom våningarna. Dessa skarvas med bly/drev eller en "g-ring" (gummiringstättning). På många ställen konstateras synliga rostangrepp/kommande läckor.

Även avloppsrören i våtrumsgolven är i original av gjutjärn, likaså golvbrunnarna. Dessa har nått sin "livslängd" och måste åtgärdas. I vissa projekt "relinas" avloppsrören. Våra rör bedöms vara i för dåligt skick för det. Det är heller inte rätt åtgärd för avloppsstammarna i våra hus då det inte åtgärdar andra problemen som finns i badrum/kök.

Våtrummen/WC-utrymmen

Väggkakel är i ursprungligt utförande och har brister i yt- och tätskikt. Den tekniska livslängden har passerats och väggarna klarar inte av ett normalt användande idag med dagliga duschar. Ytskiktsreoveringen som gjordes på 90-talet omfattade bara golvens tätskikt. Dolda rör samt otäta rörgenomböringar och infästningar förekommer i både väggar och golv.

Golvbrunnarna som är av gjutjärn börjar rosta. De är för gamla för att kunna ansluta tätskiktet på ett sätt som klarar försäkringsbranschens krav för "Säker Vatten".



Gammal rostig golvbrunn i badrum

Det kan finnas asbest i kakelfogarna, prov kommer att tas för att säkerställa om så är fallet. Om asbest hittas, saneras det enligt gällande myndighetskrav. Det är ingen fara att duscha och bada som vanligt, asbest i fog och fix blir farligt först när det bearbetas vid till exempel rivning då asbestpartiklar riskerar att andas in. Asbest är därför framför allt ett arbetsmiljöproblem.

Renoveringsbehovet av våtrummen får ses som omfattande och närliggande i tid.

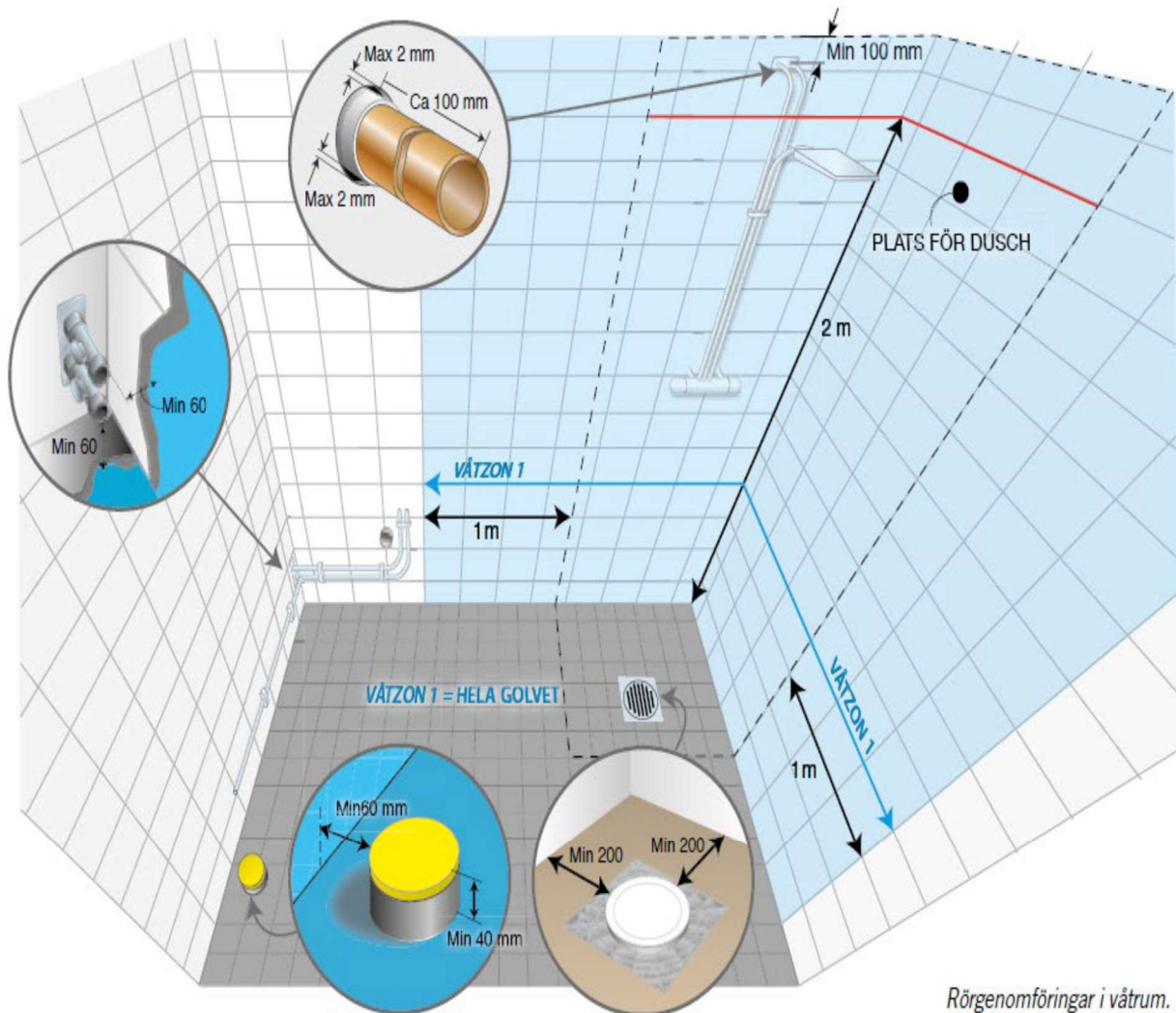
Våtzoner



Sprucket kakel, rörgenomföring och bristfällig lagning av vägg i bad/duschplats i våtzon1.

I våtrum (badrum och duschrum) finns våtzoner med olika risk för vattenskada. Våtzon 1 har störst risk och där gäller stor försiktighet. Inga rörgenomföringar är tillåtna vid golv, utan måste vara minst 2000 mm ovan golv. Vid stambyte/renovering av våtrum gäller det att undvika detta för att klara kraven i branschreglerna. Kort kan sägas att våtzon 1 är duschplatsen/badkarsplatsen och 1 m utanför denna.

Indelningen av våtzoneer syns på bilden.



Köken

Köken är nästan alltid placerade intill badrum/WC-utrymmen och är då anslutna till samma rörstammar som dessa. Köken berörs inte så mycket i stamprojektet. Diskbänkskåpen kan behövas demonteras (även annan inredning vid behov), rörstammar byts och inredningen återställs.

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



Diskbänkskåp med otät bottenanslutning och gammalt avloppsrör med g-rings tätning



Rostigt avloppsrör i toalett



Rostangripen avloppsstam i lägenhets förråd

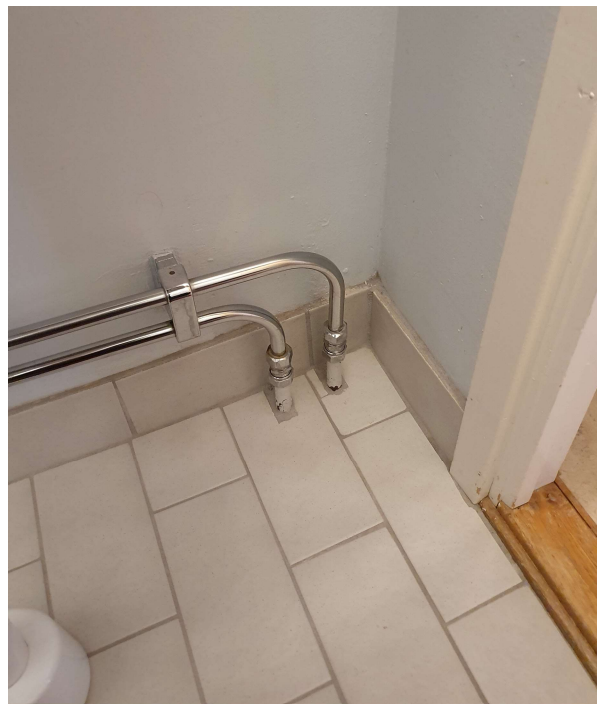
Vattenledningarna

Ledningarna för kall och varmvattnet är av koppar i rörstammar och in till lägenheterna. Livslängden för dessa närmar sig sitt slut. Rörkopplingar, ventiler och dragingen av rören behöver åtgärdas för att undvika framtida vattenskador.

I våtrummen kommer ledningarna för kall- och varmvatten ut ur vägg i våtzon 1. Isolering av ledningarna är också bristfällig, vilket medför problem med långa "tapptider" för såväl kall- som varmvatten. En viss risk finns för mikrobiell tillväxt (legionella bakterier). Dåligt isolerade rör är även en "energitjuv". Ökad kostnad i samband med hög vatten/energi förbrukning. Asbest kan finnas i rörstråken i garageplan.

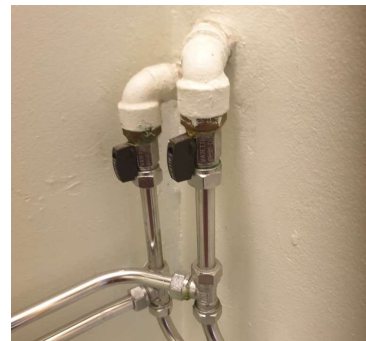


Rör genomföringar nedtill i våtzon 1



Rör genomföringar i golv i våtrum

Avstängningsventiler i stammarna och i lägenheterna, (ballofixerna) går inte alltid att stänga. Det har medfört stora problem vid reparationer och renoveringar i lägenheterna och vid läckage.



Värmesystemet

Värmeledningarna är i huvudsak i gott skick, ett vattenburet enrörssystem. Våtrummen värms upp med varmvatten/VVC (handdukstorken). Det är inte tillåtet idag då det finns risk för tillväxt av legionella bakterier. Dessutom är handdukstorkarna placerad på olämpligt sätt i våtrummen (våt zon 1).

Elförsörjning

Elinstallationerna i husen är i normalt skick. Elcentralerna i lägenheterna är dock gamla och saknar jordfelsbrytare. När nya eluttag, ny belysning och golvvärme installeras krävs jordfelsbrytare enligt regelverken.



Handdukstork (värmeelement) i våt zon 1

Sammanfattning - lägenheter

Den grundliga genomgång som gjorts visar att det finns en rad problem och behov som behöver åtgärdas. Det handlar således inte "bara" om avloppsrören.

Uppgifter som kommit fram i utredningarna:

- ✓ Våtrummen har utjänta tätskikt som behöver åtgärdas.
- ✓ Originalgolvvärmen av gjutjärn börjar läcka, dessa är dessutom inte godkända enligt dagens branschregler.
- ✓ Dolda rörkopplingar förekommer på tappvatten och värmeledningar, i rörstammar och rör genomföringar i våt zon 1, vilket medför stora risker för vatteninträning i vägg. På grund av detta är det även omöjligt att uppnå gällande branschregler och rekommendationer för vattenskadesäkert byggande vid individuella renoveringar.
- ✓ Dåligt isolerade tappvattenledningar i rörstammarna kombinerat med att varmvattencirkulation ej är uppdragna i rörstammarna medför att det kan bli långa tapptider för kallvatten med risker för mikrobiell tillväxt.
- ✓ Handdukstorkar i våtrum är placerade i våt zon 1 och är anslutna till varmvatten och värmesystemet.
- ✓ Avloppsrören är igensatta med avlagringar och rost på många ställen. Upprepade stopp uppstår i stammar med risk för läckage och vattenskador som påföljd.

Övriga utrymmen i husen

Styrelsen har även inventerat andra utrymmen i fastigheten i samband med lägenhetsinventeringarna, främst då tekniska utrymmen i garageplan, källare, och kryppgrund. Samma problem finns i dessa utrymmen (se sammanfattning ovan).

Vad ska vi göra nu?

Vad vill vi uppnå?

- ❖ Våtrummen i bostadsrättsföreningen ska uppfylla branschens regler för säker vatteninstallation och tätskikt.
- ❖ Risken för vattenskador minimeras.
- ❖ Hälsorisker minimeras.
- ❖ Möjligheter att vatten och energibesparingar tas till vara.

- ❖ Arbetet ska genomföras på sådant sätt att
 - den enskilde bostadsrättsinnehavaren så långt möjligt kan påverka standarden i sitt våtrum, toalett och kök genom tillval (mot extra kostnad).
 - minsta möjliga störningar uppstår under byggtiden.
 - ingrepp i lägenheter begränsas om så är möjligt.
 - ingrepp i övriga utrymmen i husen påverkar boende så lite som möjligt.

Beslutsunderlag

HSB Konsult har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar vid genomförande av stambyten. De har utifrån tidigare framtaget underlag av Riksbyggen, kompletterat inventeringarna i lägenheter, våtrum, avloppsstammar och vattenledningar. Utifrån detta underlag har de gjort bedömningar av olika alternativa lösningar samt ekonomiska konsekvenser. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenhet från en lång rad liknande projekt.

Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder

Om inga åtgärder vidtas finns risk att fler medlemmar hinner renovera sina våtrum och dessa riskeras i så fall att rivas upp igen.

Alternativet att enbart avhjälpa fel när vattenskador uppstått har uteslutits eftersom det innebär för stora risker för vattenskador och därmed påfrestningar för ekonomin. Det påverkar självklart även de boende som drabbas av vattenskadorna.

Rådande situation med alla brister i våtrum och stammar, ligger som en "våt filt" över föreningen. Säljare och köpare samt medlemmar som vill renovera våtrum är rådvilla. Vi menar att denna situation är ohållbar och att åtgärder snarast måste till. Styrelsen har därför beslutat om den här planen och det här förslaget till stambyte av våra vatten- och avloppsledningar.



Värmesystem kommer ej att bytas ut vid detta tillfälle. Vissa mindre åtgärder kommer att ske (i våtrum) samt injustering av värmen.

Vad kommer det att kosta?

Investeringen är den enskilt största som föreningen någonsin behöver utföra. Den skrivs av över lång tid, normalt 50 - 60 år. Total kostnad för hela projektet beräknas till ca 130 - 140 miljoner kronor. Det inkluderar även kostnader för mervärdesskatt, myndighetskostnader, konsultkostnader, besiktningar och finansieringskostnader (pantbrevs kostnader, räntor under byggtiden med mera).

Den faktiska kostnaden vet vi inte förrän en entreprenör är upphandlad. Marknaden för beställare är positiv idag, förhoppningen är att vi kan "handla upp" till en bättre prisbild än den nu beräknade.

En positiv effekt är att de kostnader föreningen idag har för vattenskador mer eller mindre försvinner. Det finns stora möjligheter till besparingar gällande slöseri med vatten, men även minskad energiförbrukning. Föreningen kommer även att få förbättrade försäkringsvillkor med lägre premier och lägre självrisker som följd.

Finansiering

Föreningen kommer att finansiera minst hälften av investeringen med medel från redan sålda bostadsrätter och redan upplånade pengar. För resterande finansiering kommer vi ta lån med hjälp av vår ekonomikonsult som förhandlar lånen med bankerna. Brf Fyrtornet 10 har idag en god ekonomi och förutsättningar att investera för framtiden i fastigheten.

Påverkan på avgiften

Alla kostnader som föreningen har ska finansieras av medlemmarna via årsavgifter och hyror. Utöver stambytet har föreningen andra underhållsåtgärder som ligger längre fram i tiden. Eventuella nya lån innebär ökade räntekostnader för bostadsrättsföreningen. Utöver det ska föreningen också i så fall amortera på de nya lånen. På informationsmötena kommer beräkningar att redovisas för de kostnader som föreningen får i samband med projektet, både gällande avgifter, hyror och eventuella lån.

Vad händer nu?

Styrelsens beslut och förslag till åtgärder

Styrelsens har ansvar för den löpande förvaltningen och underhållet enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Det omfattar fastighetens avlopps- och vattenledningar, värmesystem, elanläggning, trapphus med mera. Beslut om vad som kan göras inne i lägenheterna fattas av medlemmarna, tillsammans och individuellt.

Gemensamt stambyte och våtrumsrenovering ger den för medlemmarna säkraste lösningen och är dessutom ekonomiskt förmånligast. Fördelarna med att genomföra allt nu är främst att samtliga lägenheter får en modern standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation och elanläggning. Risken för vattenskador minimeras och försiktighetsprincipen tillämpas.

Föreningsstämman ska ta ställning till:

1. Styrelsen föreslår att stämman beslutar att föreningen övertar medlemmens underhållsansvar i lägenheterna i berörda utrymmen under ombyggnadstiden med anledning av rörbyten.

Beslutet innebär att medlemmar godkänner att föreningen övertar underhålls- och reparationsansvar under den tid då arbete sker i bostadsrätten, det vill säga under tiden då badrum och kök med mera byggs upp efter rörbytet.

Beslut ska tas med enkel majoritet på stämman för att det ska gälla.

2. Styrelsen föreslår även 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 rörstammar.

*I samband med rörbyten kommer förändringar inom badrum 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 nämnda förändringar.*

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

De som inte närvarar på stämman måste i efterhand svara på frågan om förändringar i lägenheten. En samtyckes process tar hand om detta. Ni som inte varit på stämman kommer att få en kortare information hemskickad tillsammans med en blankett. Man svarar då ja eller nej till förändringarna och lämnar in svaret till föreningen.

De som på stämman eller i efterhand svarar nej till förändringarna kommer att kallas till hyresnämnden. Föreningen ansöker om ett ärende till hyresnämnden och de som säger nej blir motparter mot föreningen. Hyresnämnden avgör till parts fördel. Erfarenheten säger att föreningarna så gott som alltid får rätt att göra underhållet när det gäller stambyten.

Om ett ärende blir aktuellt kommer detta att påverka projektet både tidsmässigt och ekonomiskt, samt hela Brf Fyrtornet 10 och därmed alla medlemmar. Det tar för närvarande lång tid att få ärendet behandlat i hyresnämnden, 14 - 18 månader.

Våra hyresgäster måste också efter stämman godkänna åtgärdspaketet och standardförbättringarna. Hyresförhandling kommer att ske mellan bostadsrättsföreningen och hyresgästföreningen så att allt sker på korrekt sätt.

När startar byggnationen, hur lång tid tar det?

Byggstarten i lägenheterna är planerad till första kvartalet 2022. Besked om när just din lägenhet kommer att åtgärdas räknar vi med att kunna ge i mycket god tid innan byggstart. Arbetena i lägenheternas våtutrymmen tar 6 - 9 veckor. Skillnaden i tid beror på att lägenheterna ser olika ut, en del har fler våtrummen än andra m m. Arbeten börjar klockan 07:00 på morgonen och pågår normalt till klockan 16:00.

Stöd under genomförandet

Boenden kommer under hela renoveringstiden att ha tillgång till en medlemskonsulent från HSB Konsult som hjälper till med personliga angelägenheter och hittar individuella lösningar. Arbeten inom lägenheterna gällande rörstammar och våtrum beräknas pågå i cirka 6 - 9 veckor. Under den tiden kommer det att finnas tappställe för vatten i trapphuset och möjligheter till dusch/toalettbesök i duschvagnar i anslutning till husen. Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att ta sig till de tillfälliga toaletterna och duschrummen, kontaktar man medlemskonsulenten. Efter ett möte med henne kan det bli aktuellt att få tillgång till en speciell torrtoalett (tillfällig toalett) som sköts av en separat entreprenör, (för övriga kommer detta att finnas som tillval). Vi kommer även att ha ett par mindre lägenheter tillgängliga för uthyrning under projektet och den tid bygget påverkar lägenheten. Det är medlemskonsulenten som gör prioriteringen. De eller den som har större behov får då förtur.

Medlemskonsulenten hjälper till med alla typer av frågeställningar och kommer på hembesök så många gånger som önskas. Hon medverkar också vid den extra föreningsstämman och 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

Inga direkta ändringar gällande placering av utrustning i våtrummen kommer att ske.

Nedanstående moderna basutbud föreslås i alla lägenheter. Förutom denna grundstandard står det var och en fritt att anpassa utförandet efter sina önskemål.

Inom basutbudet finns valmöjligheter i begränsad omfattning. Mot extrakostnad kommer det även finnas möjligheter till tillval för den bostadsrättsinnehavare som önskar ändra eller komplettera grundstandarderna. Bostadsrättsinnehavaren köper tillvalen direkt av entreprenören, till priser som fastställs i tillvalslistor eller som offereras.

Önskemål gällande utökning och ombyggnad av våtrummen går bra, även det hanteras direkt mot entreprenören. Vill man passa på att byta köksinredning eller annat i lägenheten är det självklart fritt att fråga entreprenören om detta är möjligt. Entreprenören är van att hantera den typen av frågor. Man ska dock vara medveten om att större ombyggnadsarbeten i lägenheten inte får påverka huvudtidplanen för stambytesarbetena. Arbetet i lägenheten kan då ta längre tid än det som är planerat.



Alla önskemål om ändringar i lägenheten ska presenteras för styrelsen som ska godkänna ändringarna innan arbeten får påbörjas. Entreprenören kommer också klart och tydligt meddela detta till er ifall det skulle bli aktuellt. Det är inte tillåtet att anlita egna entreprenörer under den tiden som arbeten pågår i lägenheten. Detta med hänsyn till gällande arbetsmiljöregler.

Frånval kan ske om medlem önskar 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. Material som önskas återmonteras ska hålla en kvalitet som uppfyller alla gällande branschregler. 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 och väggkakel.

Det utförande vi presenterar här bedömer vi att de allra flesta kommer bli nöjda med. Ambitionen har varit att våtrummen 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. Ett visningsrum kommer att iordningställas där ni i lugn och ro kan titta på de produkter som ingår i basutbudet. Där kommer även vissa tillvalsförslag att finnas framme men inte alla.

Våtrummen

Alla våtrum (badrum och dusch/WC i uthyrningsdelen) 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. Rummet saneras från eventuell asbest och fukt. 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.

De nya avloppsrören förläggs i bjälklaget. Eluppvärmd golvvärme installeras. Alla åtgärder syftar till att följa byggbranschens krav på "Säkert Vatten". Elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande. Snickerier och tak målas, ny tröskel i ek och dörrfoder målas. Dörren hängs av och lämnas utan åtgärd. Handdukskrokar och toalettpappershållare installeras.

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

Våtrum förses med badkar (max 1600 mm) eller duschhörna/vägg med glasdörrar (valbart mellan badkar och dusch). Blandaren för dusch eller badkar är av termostattyp med tillhörande duschanordning. Förberedelse för tvättmaskin utförs med vatten och el. Befintlig tvättmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad. Om så inte är fallet kan entreprenören hjälpa till att ordna en säker installation mot en merkostnad.

Nytt badrumsskåp av högre typ, ca 55 - 60 cm brett i vitt trä, 2 krokar (1 st 4-krok och en 1 st 2-krok) för handdukar. Nytt eluttag i badrumsskåp eller i belysningsramp. Belysning i ramp ovan badrumsskåp och ny plafond i tak. Ny elektrisk handdukstork installeras.

WC-utrymmen (toalett)

Alla WC-utrymmen renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. Rummet saneras från eventuell asbest och fukt. Ett nytt WC-utrymme byggs upp från grunden med nya rör för tappvatten och avlopp samt nya tätskikt på golv. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. De nya avloppsrören förläggs i bjälklaget.

Alla åtgärder syftar till att följa byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Toalettstolen blir golvställd. Alla elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande. Snickerier och tak målas, ny tröskel i ek installeras. Dörrfoder målas. Dörren hängs av och lämnas utan åtgärd. Handdukskrok och toalettpappershållare installeras.

Väggar målas vita, eller i ett par valfria kulörer. Ovan tvättstället sätts ett "stänkskydd" med vitt kakel, 15x15 cm. På golvet läggs klinker som är 10x10 cm. Klinker kommer att finnas i fyra valfria kulörer, En klinkersockel sätts nedtill på vägg vid golven. Ny spegel ovan tvättställ, 1 styck 4-krok för handdukar och toapappershållare installeras.

Nytt tvättställ och ny golvställd WC-stol monteras. Tvättställ förses med ny ettgreppsblandare. Nytt eluttag vid dörren i samband med belysningsknapp.

Köken

Nya vatten- och avloppsrör dras fram till diskbänk i bakkant/sockel av befintliga köksskåp eller i golv vid behov. Befintlig köksinredning demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning (inga nya skåp installeras) och diskbänkskåp förses med ny tät botten. Ny köksblandare av hög typ med avstängningsventil för diskmaskin. Nytt vattenlås. Befintlig diskmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad. Om så inte är fallet kan entreprenören hjälpa till att ordna en säker installation mot en merkostnad.

El central (proppskåp)

Nya elledningar dras från proppskåpet till våtrum i befintliga kabelrör, alternativt i takvinkel i hallen. Ny el central installeras i befintligt läge med jordfelsbrytare och individuell elmätare.

Övriga utrymmen i huset

Nya avloppsstammar från lägenheter dras ned till källarplan och kopplas in på befintliga ledningar. Nya vattenstammar från lägenheter dras ned till källarplanen och kopplas mot rörstråken (nya tappvattenledning). Vissa arbeten kommer att ske i övriga utrymmen och lokaler.

Vanliga frågeställningar

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med cirka 6 - 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 jag har ett ombyggt eller utbyggt badrum (inte i originalutförande), hur hanteras det då?

Om det innebär extra kostnader i förhållande till originalutförandet ansvarar medlemmen själv för detta. Samma som ovan, 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 toaletter och duschar.

Hur länge pågår rivnings/bilningsarbetena i lägenheterna?

Under de två första veckorna i lägenheterna pågår rivnings- och bilningsarbeten till och från, men inte hela tiden. Det kommer även att märkas när rivnings- och 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 en sanering utförs korrekt.

Relining, är det inte hälften så dyrt?

Om det bara handlade om avloppsstammar vore svaret ja, men nu är avloppsstammarna endast en del av problemen. En lösning med relining blir då dyrare än att byta. Våra rör bedöms vara i för dåligt skick för det. Det är heller inte rätt åtgärd för avloppsstammarna i våra hus då det inte åtgärdar de andra problemen som finns i badrum/kök.

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

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

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

Styrelsen har anlitat en entreprenör som kan hantera en stor mängd individuella önskemål när det gäller utförande (gäller bostadsrätterna).

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 (gäller bostadsrätterna).

Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?

Den entreprenör som anlitas är experter inom området och är dokumenterat att lita på. HSB:s erfarenhet är att det är mycket ovanligt att saker kommer bort i samband med stambyte. Om det ändå skulle ske ska man göra en polisanmälan och även anmäla till sitt försäkringsbolag. Entreprenören anmäler också till sitt försäkringsbolag. Utredning sker sedan genom försäkringsbolagens försorg. Alla kan hjälpa till att minska risken genom att inte låta värdesaker ligga framme.

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 gemensamhetstvättstugor under byggtiden?

De kommer att vara i drift hela tiden med korta avbrott då och då.

Kommer en prissatt tillvalslista med populära tillval att tas fram?

Ja. (gäller bostadsrätterna)

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 avgörs tillsammans med entreprenören. Det har bland annat att göra 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 det påverka tidplanen i den berörda lägenheten. Övriga lägenheter i den aktuella etappen brukar normalt sett kunna färdigställas enligt tidplan.

Vad händer om jag röstar nej till förslagen på stämman?

Då kommer föreningen att ansöka om ärende till hyresnämnden där medlemmen och föreningen blir motparter. Hyresnämnden tar ställning och avgör till parts fördel. Detta innebär försening av projektet och fördyrande kostnaderna.



Hur gör jag om jag har husdjur?

Det kommer att vara stökigt, bullra mycket och dessutom mycket spring ut och in i lägenheter. Vi rekommenderar att man under byggtiden försöka ha sina husdjur på annat ställe.

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, telefonnummer: 076-871 90 59, e-post: henrik@tottras.se*

*Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras av **Jannike Norlin** HSB:s medlemskonsulent, telefonnummer: 010-442 15 52, e-post: jannike.norlin@hsb.se*

Vad händer framöver?

Närmast ligger två informationsmöten, onsdag 10 november och torsdag 11 november. Båda tillfällena klockan 19:00 i restaurang Piazza Blu, Hallonbergens Centrum där presenterar vi tillsammans med HSB Konsult informationsmaterialet i bild och muntligt. Det blir också tid för diskussioner och frågor.

Efter det följer tre så kallat "öppet hus" den 16, 17 och 18 november. Alla tillfällena mellan klockan 15:00-20:00 i föreningens kontor Bergshöjden 4, garageplan. Där finns möjlighet att komma med egna frågor och få svar i lugn och ro.

På plats då finns:

Jannike Norlin, HSB Stockholm (medlemsfrågor, exempelvis av medicinsk eller oros-karaktär)

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

De är styrelsens förlängda arm i projektet och kan svara på alla era frågor (eller återkomma med svar) Jannike Norlin gör även hembesök vid önskemål.

"Öppet hus" är ett mycket bra tillfälle att får 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 extra föreningsstämma den 25 november klockan 19:00 i restaurang Piazza Blu i Hallonberges Centrum. Föreningen ska då gemensamt ta beslut om styrelsens förslag om åtgärder. Förhoppningsvis har ni fått svar på alla era frågor innan dess, så att vi kan gå till beslut. Då finns även tid för ytterligare diskussioner om så behövs.

Styrelsen hoppas att så många som möjligt kan komma till informationsmötena, eller besöker oss när vi har "Öppet hus". **Men viktigast är att du som medlem kommer till den extra föreningsstämman den 25 november och ger din röst.**

Om du inte kan komma finns det möjlighet att lämna fullmakt till någon du litar på. Ta kontakt med styrelsen så får du reda på hur du ska göra.

Väl mött framöver.

Styrelsen för Brf Fyrtornet 10