



Brf Bygatan

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

Välkomna till Informationsmöte, HSB Strategisk Förvaltning presenterar och informerar

Onsdag 11 oktober 2023 kl 18.30, för medlem/boende i BRF Bygatan

Plats: Tallbackaskolan, Hörsalen - Kristinelundsvägen 1, Solna

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

Tisdag 17 oktober från kl 15.00 till 20.00 – Bygatan 1-11

Onsdag 18 oktober från kl 15.00 till 20.00 – Bygatan 13-23

Torsdag 19 oktober från kl 15.00 till 20.00 – Bygatan 25-39

Möten bokas på plats via kölapp

Plats: Brf Bygatans styrelselokal, Bygatan 37, bottenvåningen

Extra föreningsstämma för medlem, då beslut ska tas

Onsdag 1 november 2023 kl 18.30

Plats: Tallbackaskolan, Hörsalen – Kristinelundsvägen 1, Solna

Innehållsförteckning

Inledning	3
Bakgrund	3
Vad har vi gjort	4
Nuläget	4
Inventeringar – lägenheter	4
Våtrummen (badrum, extra WC/duschrum, tvättstugor)	4
Köken	7
Avloppsstammarna	8
Tappvattenledningarna	9
Värmesystemet	10
Elförsörjning	11
Sammanfattning - lägenheter	12
Övriga utrymmen i husen	12
Vad ska vi göra nu	13
Vad vill vi uppnå	13
Beslutsunderlag	13
Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder	14
Vad kommer det att kosta	14
Finansiering	15
Påverkan på avgiften	15
Vad händer nu	15
Styrelsens beslut och förslag till åtgärder	15
Det föreningsstämman ska ta ställning till	16
Vad händer om jag säger nej till förändringarna	17
När startar byggnationen	17
Stöd under genomförandet	17
Så här blir det i din lägenhet	18
Redan ombyggda våtrum mm	19
Våtrum, WC-utrymmen (allmänt)	19
Badrum, extra duschrum	20
WC-utrymmen	20
Tvätttrum	20
Kök	21
Hall	21
Övrigt i lägenheter	21
Övriga i huset	21
Vanliga frågeställningar	21
Vad händer framöver	24

Inledning

Vi i Brf Bygatan 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.

Vi har akuta problem med vattenskador i Bygatan 1, 5, 11, 13, 15 och 35 och behöver ta hand om/åtgärda dessa snarast.

Vattenskadorna orsakar stora problem för många boende och riskerar också att bli betydligt mer omfattande om vi inte åtgärdar skadorna snarast.

Dessa vattenskador påverkar många lägenheter, även om alla kanske inte just nu märker av skadorna. För närvarande är snittkostnaden för vattenskador 1.200.000kr per år (2020-2023).

Start av stambytet planeras till kvartal 1 eller 2, 2024 - med början i de mest vattenskadade lägenheterna/portarna.

Bakgrund

Husen i föreningen, 6 st, byggdes och färdigställdes 1968, då med 276 lägenheter. Under 2001-2002 tillskapades 17 nya lägenheter på markplanen i fem olika huskroppar.

Två våningsplan byggdes på under 2005-2006, med totalt 82 st nya lägenheter. Vår förening består i dag av totalt 375 lägenheter.

Högre och högre kostnader för vattenskador ger förhöjda försäkringspremier med allt högre självrisker och framöver kommer det att bli svårt att över huvud taget försäkra våra hus när det gäller vatten, avlopp och tätskikt mm.

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 återkommande 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 mm) i lägenheterna.

Hela projektet beräknas att pågå cirka 18-24 månader totalt.

Till vår hjälp i detta arbete har styrelsen anlitat HSB Strategisk Förvaltning, som har 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 Strategisk Förvaltning presenterar fakta och alla detaljer kring ett stambyte med samtidiga våtrumsrenoveringar.

För att tillgodose varje medlems frågor kring den egna bostaden och egna specifika behov bjuder vi också in till "öppet hus". 3 öppna hus är planerade.

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 en första kontakt med HSB Strategisk Förvaltning 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

Inventeringar

Inventering har utförts i ca 50 lägenheter, i kök och våtrum/WC/tvättstugor och övriga utrymmen.

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, tvättstugor)

De flesta våtrummen är i gammalt utförande 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 också ofta tätskiktet i våta zonen, är dessutom dåligt tätade, vilket medför risk för vatteninträngning.

Våtrummen har golvbrunnar av plast eller gjutjärn, de är slitna och är en 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/tätskiktet börjar lossna med risker för vatteninträngningar i bjälklaget.

Asbest kan finnas i fog och fix vid kakel/klinker och även vid plastmattorna, Prov kommer att tas för att säkerställa om asbest finns. Om så är fallet kommer det självklart att tas hand om enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Renoveringsbehovet får oftast ses som omfattande och närliggande.



Bristfälliga rör genomföringar i vägg i våtzon i våtrum (under badkar)



Kakelplattor saknas på vägg under badkar



Rörschakt med otät botten (inget tätskikt)
Bristfälliga rör genomföringar

Köken

Köken har ibland egna rörstammar och ibland gemensamma rörstammar med våtrum/WC.

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

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, vid behov, att tas hand om enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Köken blir inte så påverkade vid ett stambytesprojekt, det som behövs är att viss inredning demonteras vid behov, 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 och "första generationens plast" av PVC. Gjutjärnsrören är sammanfogade med gummiring eller med drev/bly. De är installerade i de nedre våningsplanen (markplan och upp i våning 1), har spruckit/rostat på många ställen, syns mycket i markplanet. Uppåt i husen är plastledningarna installerade, dessa är tunna och spröda och spricker nu mer och mer, de många problem med vattenskador vi hur nu, beror mycket på detta. Försök att laga dessa ledningar har gjorts, bland annat med hjälp av relining invändigt i rören, men det hjälper oftast endast ett kort tag.

Spillvattenledningarna i golv i bad/WC/duschrummen består också av plaströr av PVC. En del renoverade badrum har nya spillvattenrör av PP-plast i golven, men inte alla.

Huvudledningarna i krypgrunderna och i bottenplattor är av gjutjärn och har många skador, reparationer har redan skett där vid många tillfällen.

Våra spillvattenstammar är ej lämpliga för relining (försök har gjorts) 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.



Rostigt avloppsrör i källargång



Gamla avloppsstammar i rörschakt

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 vattensador. Vattenledningarna bryter idag ofta tätskikten nedtill i vägg i våtrummen vilket gör det svårt att utföra succesiva badrumsrenoveringar enligt gällande regler för säker vatteninstallation (SVI) och tätskikt (BBV, GVK).

Vi har bristfällig 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).

Avstängningsventiler i källarna är gamla och är svåra att stänga.



Tappvattenledningar ut ur golv i våtrum



Otäta, bristfälliga rörgenomföringar

Värmesystemet

Värmesystemet i föreningen är av typen ettrörssystem. Uppvärmning sker med fjärrvärme och återvinning via värmepumpar vilket innebär en god och ekonomisk energiförsörjning.

Däremot har vi problem med obalans i våra lägenheter vilket hänger samman med ettrörssystemet som är mycket svårt att reglera på ett korrekt sätt. Det har gjorts försök att åtgärda detta sedan husen byggdes men inget har lyckats bra.

Värmeledningarna i lägenheterna är förlagda i golven vilket också är en stor risk. När läckage uppstår är det svårt att upptäcka dessa tidigt, vilket medför att det orsakar stora skador. Det har inträffat i samband med flera våtrumsrenoveringar.

I vissa våtrumstyper kommer dessutom värmeledningar direkt upp ur golven, det är ej godkänt enligt gällande branschregler.

Vi börjar få en del läckage i värmestammarna i badrummen. Avstängningsventiler i källarna är ej bytta och går ej att stänga.



Värmeledningar ur golv i våtzon



Radiator med ettrörsystem

Elförsörjning

Elinstallationerna husen är i allmänt gott skick, trefasmatning är indragna i vissa av lägenheterna. Elcentralerna är däremot gamla och saknar i originalskick även jordfelsbrytare.



Handdukstork i våtzon



Gammal elcentral utan 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 de flesta i utförande från 90-talet och andra våtrum har renoverats i olika utsträckningar över olika tidsperioder.

Tätskikten behöver där åtgärdas.

Det har börjat att läcka runt golvbrunnarna, de är ej heller godkända enligt dagens branschregler.

Dolda rörkopplingar på tappvattenledningarna i rörstammar och rör genomföringar i våtrummen förekommer vilket medför stora risker för vatteninträning i vägg.

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

Varmvattencirkulationen är bristfällig, detta tillsammans med bristfälligt isolerade rörledningar i rörschakten 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).

Obalans i värmesystemet finns och riskerna för läckage/skador i golv och i badrum ökar hela tiden.

Övriga utrymmen i husen

Genomgående är att samma typer av problem finns i övriga utrymmen som uppåt i husen, ex avloppsledningar med många skador.

Vad ska vi göra nu?

Vad vill vi uppnå med renoveringsarbetena?

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
- Att värmesystemet blir förnyat och väl injusterat

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 Strategisk Förvaltning i uppdrag att kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och dess konsekvenser tekniskt och ekonomiskt. HSB Strategisk Förvaltning har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och även av att stödja föreningarna i genomförande av "stambytesprojekt".

HSB Strategisk Förvaltning 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 konsulterna 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)

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 ännu mer. Våtrumsrenoveringar är svåra att göra enligt branschregler för säker vatteninstallation.

Vi har ju dessutom redan ett antal vattenskador vi måste ta hand om.

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 vid ett kommande stambytesprojekt.

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.

Relining diskuteras ofta i den här typen av projekt. Den metoden är inget som fungerar i vår förening på grund av de avloppsrör vi har i rörstammarna, försök har också redan gjorts ett flertal tillfällen, det har då endast fungerat en kortare tid.

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

Vad kommer det att kosta?

Den totala kostnaden för stambyte inkluderande våtrumsrenoveringar och byte av värmesystem har beräknats till ca 175-180 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 många stora underhållsarbeten för en lång tid framöver.

En stor positiv verkan är att alla kostnader föreningen idag har för vattenskador och övriga servicearbeten mer eller mindre försvinner. Även våra driftskostnader kommer att minska då vi får ett helt nytt värmesystem som blir energimässigt mycket bra ekonomiskt.

Finansiering

Nya lån behöver tas upp och för att minimera räntekostnaderna på dessa lån har beslut tagits om att ta hjälp av HSB:s finansieringskonsulter för att förhandla med bankerna.

Påverkan på årsavgiften

För att föreningen nu ska kunna täcka upp för de ökade räntekostnader i samband med stambytet behöver årsavgiften justeras. Beräkningar gällande dessa höjningar pågår för fullt.

Framåt kommer noggrann utvärdering att behövas årligen 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.

Vi har hjälp av HSB:s finansieringskonsulter med dessa beräkningar som även inkluderar föreningens hela ekonomi, inte bara kostnader gällande detta projekt, utan vår löpande drift, kommande andra underhållsprojekt mm.

Beräkningarna görs över en lång tidperiod, ca 10 år, för att få en så samlad bild som möjligt och på detta sätt kunna avgöra hur våra kommande höjningar behöver se ut. Vid kommande informationsmöten/föreningsstämma kommer dessa beräkningar att presenteras av våra konsulter.

Vad händer nu?

Styrelsens beslut och förslag till åtgärder

I projektet ingår 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.

Det gäller lägenheter på markplan, vån 1-5 (de som tillkom vid byggåren).

I lägenheter på vån 6-7 (tillkom 2005-2006) kommer inte rörstammarna att bytas, dessa är i så gott skick det inte behövs.

Samma gäller för de lägenheter på markplanen som tillkom 2001-2002.

Däremot så kommer självklart alla våtrum på markplan och vån 6-7 också att renoveras lika de andra.

Samma layout (placeringar) kommer att behållas i alla våtrum i alla lägenheter (den layouten som fanns då lägenheterna byggdes).

Styrelsen har beslutat att avloppsstammarna och vattenledningarna ska bytas.

I samband med detta föreslår styrelsen för stämman att badrum och WC/duschrum mm renoveras samt att kök återställs i gemensam regi.

Styrelsen föreslår också samtidigt att vårt värmesystem byts ut.

Det föreningsstämman ska ta ställning till

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att föreningen ges rätt att utföra de arbeten i bostadsrätterna som uppkommer med anledning av ny rördragning i badrum, WC/duschrum, tvättstuga mm och kök i samband med upprustning av stammar och ny rördragning i rummen och samtidigt utbyte av hela värmesystemet.

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 samt tvättstuga och samtidigt utbyte av hela värmesystemet.

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 motparter 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.

Problemen med de aktuella vattenskadorna kommer att eskalera vilket vi alla vill undvika, för föreningen och framför allt för de drabbade boende.

När startar byggnationen, hur lång tid tar det?

Byggstart i lägenheter är planerad till första eller andra kvartalet 2024, beroende på hur fort processen kan gå. Vi bedömer byggtiden totalt till ca 18-24 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.

De lägenheter/portar/hus där vi har vattenskadorna kommer att ligga först i tidplanen.

Stöd under genomförandet

Medlemmarna kommer under hela renoveringstiden att ha tillgång till en boendekonsult som hjälper till med personliga angelägenheter under

renoveringstiden och utifrån dessa hittar individuella lösningar. Under tiden då arbeten pågår i lägenheterna kommer det att finnas tappställe och vask för kallvatten i trapphusen på varje våningsplan 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 boendekonsulten. 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.

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

Boendekonsulten medverkar också förutom på föreningsstämman vid informationsmöten och öppet hus.

Så här blir det i din lägenhet

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

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

Frånval kan ske om medlem önskar 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/föreslår här bedömer vi att de allra flesta kommer bli nöjda med. Ambitionen har varit att badrum och WC/duschrum mm 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.

Rörstammarna byts i befintliga lägen (i samma rörschakt där de är placerade i dag). Samma placeringar kommer också att gälla för WC-stolar, tvättställ, dusch mm som innan renoveringsarbetena. Vi menar då de placeringar som gällde när lägenheterna byggdes.

Redan ombyggda våtrum mm

Vi vet att det finns en hel del våtrum som har renoverats under åren och kanske har annorlunda placeringar eller har "byggts ut" till större ytor, även flytt till andra utrymmen kan ha skett.

De kommer förmodligen att kunna behållas i sin nuvarande layout, det brukar däremot vara mycket svårt att spara våtrummet (att slippa riva ut våtrummet).

Det kan då bli merkostnader beroende på omfattning, utrustning, ytskikt mm.

Föreningen ansvarar för alla kostnader gällande rivningar och demonteringar.

Eventuella merkostnader för återuppbyggnaden får sen däremot boende själva ansvara för.

Det brukar ofta vara möjligt att spara en del av utrustningen, ex WC-stolar, tvättställ, duschar mm om man önskar. På det sättet får man då avgående kostnader för de produkter som man vill få återmonterade. Man kan då använda de avgående kostnaderna för de tillkommande kostnaderna som eventuellt kommer vid återuppbyggnaden.

Våtrum, WC-utrymmen (allmänt)

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 kan komma att förstärkas vid behov. 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 utförande när våtrummen ursprungligen tillskapades). 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.

Badrum, extra duschrum

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

Badrum förses med badkar (max 1600 mm) eller duschhörna/vägg med glasdörrar (valbart mellan badkar och dusch). I extra duschrum installeras duschhörna/vägg. 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/WC) med vatten och avlopp samt framdragen el.

Nytt badrumsskåp av högre typ, 55-60 cm brett i vitt trä, 1 st 4-krok samt 1 st 2-krok för handdukar, toapappershållare installeras (allt i förkromat stål). Nytt eluttag i badrumsskåp eller i belysningsramp, alternativt vid dörren. Belysning i ramp ovan badrumsskåp samt plafond i tak.

Elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork ingår ej, men kan fås som tillval.

WC-utrymmen

Väggar målas vita. "Frimärke" med vitt kakel ovan tvättställ, 20x20 cm, två varianter (blank eller matt). På golvet läggs klinker som är 10x10 cm, klinkersockel på väggen. Klinker kommer att finnas i 6 valfria kulörer (annat utförande såsom bård, pelare, fondvägg i avvikande storlek/kulör hanteras som tillval).

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

1 st 4-krok för handdukar, toapappershållare installeras.

I WC-utrymme monteras spegel ovan tvättställ och belysningsglob ovan spegel, eluttag vid dörren.

Tvätttrum

Erforderliga demonteringsarbeten utförs för stambytet i sig. Nya KV-, VV- samt avloppsledningar till kök/våtrum installeras i berörda utrymmen. Schaktvägg/övriga väggar där rörstammar byts sätts igen, golv gjuts igen där så erfordras.

Inga övriga arbeten utförs, möjligheter kommer att finnas att renovera/återställa utrymmet, men då på egen bekostnad.

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).

Värmesystemet kommer att bytas i husen, i alla lägenheter och utrymmen förutom lägenheter och utrymmen på våningar 6-7.

Det nuvarande ettrörsystem inklusive alla radiatorer byts ut till ett nytt tvårörssystem med nya termostatstyrda radiatorer.

Nya värmestammar kommer att installeras på ytterväggarna från markplanen upp till våning 5, från dessa stammar dras sedan kopplingsledningar till de nya radiatorerna som kommer att placeras på samma ställen som de nuvarande eller nära.

Övrigt i husen

Utbyte av huvudledningar spill- och tappvatten i markplan och krypgrunder och i bottenplattor, vissa arbeten i allmänna utrymmen.

Vanliga frågeställningar

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med 7 till 9 veckor.

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

Det finns ingen legal möjlighet för en bostadsrättsförening att generellt lämna ersättning till en enskild medlem om våtrum måste rivas och byggas upp igen.

Måste man verkligen göra om ett nyrenoverat våtrum?

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. Av erfarenhet brukar det dock vara mycket svårt att "spara" våtrum.

Jag har ett utbyggt/flyttat våtrum, kan jag få ersättning för det

Det finns ingen legal möjlighet för en bostadsrättsförening att generellt lämna ersättning till en enskild medlem om våtrum måste rivas och byggas upp igen. Boende måste dessutom stå för de eventuella tillkommande kostnaderna som kan uppstå i förhållande till hur våtrummet såg ut innan (från när lägenheten byggdes)

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 närliggande lägenheterna.

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

Då ska du, redan nu, kontakta boendekonsulenten. 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 egen utrustning 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 kan finnas.

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, **Pia Bruns**, tel 010-442 14 42, e-post, pia.bruns@hsb.se*

*Frågor gällande teknik, produktion, ekonomi mm. besvarar **Henrik Tottras** på HSB, projektledare, tel 076-871 90 59, e-post, henrik.tottras@vovkonsult.se*

Vad händer framöver

Närmast ligger informationsmöten onsdagen 11 oktober, kl 18.30 i Hörsalen på Tallbackaskolan, Kristinelundsvägen 1, Solna, där vi tillsammans med HSB presenterar informationsmaterialet i bild och muntligt. Det blir också tid för diskussioner och frågor.

Vi bjuder också in till "öppna hus", 3 stycken – tisdag, onsdag, torsdag 17-19 oktober, mellan kl 15.00 och 20.00, i styrelselokalen på Bygatan 37, markplanet, 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:

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

Henrik Tottras, HSB (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 1 november i Hörsalen på Tallbackaskolan, Kristinelundsvägen 1, Solna.

Då ska vi skall tillsammans 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 informationsmötet, 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

2023-09-15