



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF MÖRBYLUND 11-15



INFORMATION TILL BOSTADSRÄTTSHAVARE INFÖR EXTRA FÖRENINGSTÄMMA OM STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER PÅ LEDNINGAR FÖR VATTEN OCH AVLOPP SAMT VÅTRUM MM.

Extra föreningsstämma

2018-09-20, kl 18.30.

Plats : Danderyds sjukhus aula

Separat kallelse kommer att delges medlemmarna.

Kallelsen till extra föreningsstämma berör inte hyresgäster.

Hyresgästerna kommer att kallas till samråd efter föreningens extra stämma.

Hyresnämndsförhandling kommer att ske i höst.

OBS! DET ÄR VIKTIGT ATT ALLA KOMMER TILL DEN EXTRA FÖRENINGSTÄMMAN OCH MEDVERKAR TILL BESLUTET.

Dessförinnan välkomnas till **informationsträffar:**

2018-08-29 kl 18.30.

Plats: Danderyds sjukhus aula

HSB Konsult inbjuder också till **Öppet Hus**, där medlemmar under lugnare former kan ställa frågor till våra konsulter kring stambytet. Välkommen:

2018-09-05 kl. 14:00-18:30

Plats: Lokalen i husets källare (-2), rentré från parkeringen.

Styrelsen / HSB Konsult

2018-07-04



HSB – där möjligheterna bor

ANGÅENDE RENOVERING AV STAMMAR OCH BAD- OCH DUSCHRUM

Vår fastighet närmar sig 50 år och åldrandet märks tydligt på rörstammar och våtrum. Problem med skador orsakade av läckande varmvattencirkulationsrör (VVC-rör), uttjänta och dåliga tätskikt är ökande och har gjort behovet av åtgärder aktuellt.

Styrelsen har under en tid diskuterat vilka åtgärder som krävs och har därför tagit ett inriktningsbeslut om att ett stambyte bör ske. Beslutet motiveras av att föreningen har drabbats av ett antal vattenskadorna pga läckande tätskikt och anslutning mot golvbrunnar har uppnått sin tekniska livslängd. Styrelsen har under en tid aktivt arbetat med att finna den för föreningen och medlemmarna långsiktigt bästa och mest ekonomiskt försvarbara lösningen för att åtgärda bristerna.

Styrelsen har sedan årsskiftet 2018 anlitat HSB Konsult i syfte att utreda status på föreningens stammar och våtrum med förslag på åtgärd. Den redovisning som följer är baserad på deras utredning.

Varför behöver vi göra något?

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

Problem som kommit fram i utredningarna:

- Badrummen är ytskiktsrenoverades på 90-talet med plastmatta på golv och våtrumstapet på väggar eller kakel, golvbrunnar byttes aldrig vid renoveringen, övriga avloppsrör av plast och är ingjutna i betong från byggåret.
- Kakelsläpp och tecken på fuktskador förekommer, tätskikten har begränsad kvarstående livslängd.
- Rör genomföringar, slitsluckor och håltagningar i våta zonen är vanligt, medför risk för inträngande vatten
- Slitsbottnar ej täta och saknar skvallerrör.
- Begränsad kvarstående livslängd på tätskikten i badrummen. Badrummen kommer att behöva renoveras. Totalt bedöms en mycket stor andel av badrummen att, utöver stambyte, vara i behov av åtgärd inom 10 år.
- Risk för läckage vid anslutning till brunn och runt avloppsavsättningar till WC och tvättställ.
- Tappvattensystemet har begränsad kvarstående livslängd, kanske 10-15 år.
- Dålig eller ingen isolering på inbyggda stammar.



HSB – där möjligheterna bor

Man har också tittat på elinstallationerna och konstaterat följande:

- Samtliga lägenheter har elmätare placerade i lägenhet.
- Elinstallationer i lägenheter är i många fall i ursprungligt skick (ojordade eluttag och proppskåp utan jordfelsbrytare). Utan jordfelsbrytare är det ej tillåtet med eluttag för 230 V samt elektrisk golvvärme.

Styrelsen har efter att ha studerat olika åtgärdsalternativ kommit fram till att stambyte är den enda långsiktigt hållbara åtgärden för både vatten- och avloppsstammar. Stående avloppsstammar som kommer eventuellt att rörfodras.

Andra till synes enklare lösningar som t ex så kallad relining utgör i praktiken inte godtagbara alternativ då de inte löser problemen med utslitna tappvattenrör, genomföringar och slitsluckor i våta zonen, otäta slitsbottnar och gamla tätskikt och badrum.

En extra föreningsstämma kommer att hållas då beslut om stambyte fastställs genom att varje enskild bostadsrättsinnehavare godkänner att berörda delar i lägenheten byggs om och att underhållsansvaret under ombyggnadstiden förs över på föreningen (se vidare sid 7).

Inför den extra stämman kommer den här informationen att presenteras på medlemsmöten. Styrelsen och HSB Konsult inbjuder också till Öppet Hus, där medlemmar under lugnare former kan ställa frågor till våra konsulter kring stambytet.

Vad vill vi uppnå?

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

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

BESLUTSUNDERLAG

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och kostnader gav styrelsen ett uppdrag till HSB Konsult att kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och dess konsekvenser tekniskt och ekonomiskt, för föreningen och medlemmarna.

HSB Konsult har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och genomförande av stambyten. HSB Konsult har besiktigat badrum, inventerat standard på avloppsstammar och vattenledningar samt hur installationerna är gjorda i olika lägenhetstyper.

- Byggritningar har studerats.



HSB – där möjligheterna bor

- Inspektion av ett flertal olika lägenhetstyper har gjorts.
- Synliga stammar och rörstråk i källare har inspekterats.

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 de ekonomiska konsekvenserna. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.

VAD ÄR PROBLEMEN?

Badrummen

En stor del av badrummen är ej åtgärdade sedan ytskiktsrenoveringen på 90-talet. Utförandet av badrummen har stora brister med rörgenomföring, slitsluckor och håltagningar i våta zonen där det spolats mycket vatten. Badrum med våtrumstapeter och kakelsläpp har tecken på fuktskador. Det förekommer pga. bristfälliga tätskikt. Slitsbottnarna är ej täta och saknar skvallerrör vilket gör att ev. läckage kan spridas ned till andra våningar innan det upptäcks. Avsaknad av avstängningsventiler i lägenheter förekommer också.

Styrelsens bedömning idag är att en mycket stor andel av badrummen är i behov av åtgärd utöver stambyte inom 10 år.

<p><i>Kakel och plastmatta Tätskikten Begränsakvarstående livslängd.</i></p>	<p><i>Rör genomföringar i våta zonen.</i></p>



HSB – där möjligheterna bor



Elcentralerna har gängsäkringar



PVC plast blir spröd med tiden.

Avloppsstammarna

Vid inventeringen framkom att den badrumsrenovering som gjordes på 90-talet inte omfattade byte av stammar och avloppsrör i golv.

Golvbrunnar måste åtgärdas för att undvika skador och läckage.



Bristfälliga och otäta slitsbottnar som saknar skvallerrör



golvbrunn sedan byggåret.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Konsult har i denna utredning även undersökt att enbart utföra relining, d v s att rörstammarna invändigt beläggs med plast. I denna förening är en sådan åtgärd dock ingen bra och försvarbar lösning av flera skäl, bl.a. för att detta inte åtgärdar problem och brister med tätskikt, golvbrunnar, vattenledningar, VVC-rör och olämpliga rör genomföringar.

Tappvattenledningarna

Kall- och varmvattenledningarna är av koppar. Livslängden på dessa närmar sig sitt slut. Om vattenledningar inte åtgärdas i samband med att badrum åtgärdas kommer med tiden risken för läckage att öka med stora utläckande vattenmängder som följd.

.

Värme

Värmesystemet är generellt i gott skick. Inga större problem har noterats. Ny placering på värmestammar kommer att förekomma. (Se planritningar sid 14-20)

Elförsörjning

Elcentralerna har gängsäkringar (proppsäkringar) och saknar jordfelsbrytare. Elinstallationer i lägenheter är i ursprungligt skick med gamla strömställare och ojordade vägguttag.

I vissa badrum finns anslutningsdosa för tvättmaskin.

I samband med stambytet utförs ny jordad elinstallation i badrum och toaletter. I hall installeras ny elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare som standard. (Utan jordfelsbrytare är det ej tillåtet med eluttag för 230V i toalett och badrum och inte heller elektrisk golvvärme).

HUR FATTAR VI BESLUT OM STAMBYTE?

Styrelsens inriktningsbeslut:

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

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut att avloppsstammar och vattenledningar ska bytas. Styrelsen föreslår att man i samband med detta renoverar badrum och duschrumbadrum samt återställer kök i gemensam regi.

Stambyte och badrumsrenovering ger den för medlemmarna säkraste lösningen. Fördelarna med att åtgärderna genomförs gemensamt är främst att samtliga lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation och att riskerna för vattenskador minimeras för lång tid.



HSB – där möjligheterna bor

Föreningsstämman ska ta ställning till följande:

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

Finansiering och påverkan på avgiften

Projektet påverkar föreningens ekonomi under lång tid framöver, men föreningens har en stor egen kassa efter försäljningen av hyresrätter samt hela plan 0. och finansiering av projektet kan därför säkerställas.

Stambytet är den största investeringen som föreningen står inför, men ska ses mot bakgrund av att investeringen har en lång avskrivningstid.

Styrelsen kommer att löpande följa utvecklingen och, om så krävs, justera årsavgiften.

Vad kommer det att kosta?

Den totala kostnaden för stambyte inkluderande badrumsrenovering har beräknats till ca 55 Mkr inklusive mervärdesskatt, projektledning, besiktning och myndighetskostnader. Det är mycket pengar, men ska ses mot bakgrund att det är en investering som skrivs av på 50 år.

Mer information och tider

Informationsmöten för föreningens medlemmar kommer att hållas den **2018-08-29 kl. 18.30**. Den **2018-09-05 kl. 14:00-18:30** kommer det även finnas tillfälle att träffa styrelse och projektledning under ett Öppet Hus. Den **2018-09-20, kl 18.30**, hålls en extra föreningsstämma där beslut tas. Till föreningsstämman kommer skriftlig kallelse. Tider framgår av förstasidan i detta dokument.



HSB – där möjligheterna bor

När startar byggnationen?

Så snart stämman godkänt styrelsens beslut inleds en mer detaljerad planering och projektering. Styrelsen räknar med att starta arbetet med att utarbeta ett anbudsunderlag i augusti. Arbetena bedöms kunna starta tidigast senhösten 2018. Efter hand och i god tid innan start kommer kontakt att tas med medlemmarna för planering och information.

Arbetet beräknas pågå ca 1,5-2 år innan hela stambytet är klart. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som väljs. Besked om när just ditt trapphus kommer att åtgärdas kommer vi att ge i god tid innan byggstart. Information kommer sedan att ges löpande under hela byggtiden.

Stöd under genomförandet

Arbeten inom lägenheterna bedöms till cirka 7-8 veckor. Under den tiden kommer det att finnas vatten i trapphuset och provisoriska duschar och toaletter på gården eller i källare. Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att ta sig till de tillfälliga toaletterna och duschrummen kan man få tillgång till en speciell torrtoalett (tillfällig toa) som sköts av en separat entreprenör (för övriga finns detta som tillval).

Så här blir det i din lägenhet

Nedan visas den grundstandard som är föreslagen att omfattas av styrelsens och föreningsstämmans beslut. Kostnaderna för grundstandarderna ingår i totalkostnaden för hela projektet. Varje medlem har möjlighet att anpassa utförandet till sina önskemål via så kallade tillval, om de är tekniskt möjliga och enligt gällande branschregler. Inom grundstandarderna kommer det vidare att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning.

Mot extrakostnad ska det även finnas möjlighet 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. 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 och inredning som håller godtagbar standard såsom badkar, duschväggar, badrumsskåp mm. Vid önskemål om återmontering av blandare och porslin görs en lämplighetsbedömning där kvalitet och utförande samt ålder vägs in.

Vid frånval kommer medlemmen tillgodoräknas en avgående summa som kan användas för andra tillval. Ingen kontantreglering kommer dock att ske i det fall inget tillval görs.

Det utförande vi presenterar här bedömer vi att de allra flesta kommer bli nöjda med. Ambitionen är att badrum och toaletter ska få en långsiktigt hållbar och funktionell standard samt en modern standard av god kvalitet. Våtrummen återställs med nya tätskikt, kakel och klinker. Dessutom installeras nya toaletter, handfat och badkar eller duschväggar, samt blandare.



HSB – där möjligheterna bor

Köken kommer att återställas efter stambytet. Föreningen bekostar alltså inte nya köksskåp men sådana kommer att kunna beställas separat där så önskas.

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

Gemensamt för badrum och duschrum

Samtliga våtrum (badrum och duschrum) renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. De nya stammarna för tappvatten kommer att placeras i trapphuset och ledas in i lägenheterna i platsbyggda inklädnader. (Nya inklädnad i takvinkel ca 20x20 cm redovisas på sid 14-20) Golvet anpassas för att reducera höjdskillnad mellan hall och våtrum. Rummet saneras från eventuell fukt och asbest. Ett nytt våtrum byggs upp från grunden med nya rör för tappvatten och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. Alla åtgärder följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Elledning, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande.

Avlopp förläggs bjälklag.

Den återställning som redovisas och som föreningen bekostar gäller badrum och duschrum i ursprunglig storlek.

Merkostnad för att återställa tät- och ytskikt i utbyggda badrum och duschrum står bostadsrättshavaren för, (merkostnaden för att återställa den utbyggda delen).

Badrum och duschrum, grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker 10x10 cm, valbart mellan ett antal färger. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Trösklar anpassas i höjd till golvnivå och lackas.
Vägg	Kakel vitt 15x15cm, 20x20cm och 20x30cm upp till tak, blank, matt eller strukturerad, även några andra kulörer går att välja. Avvikande material/ storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Snickerier, insida dörrkarm och foder målas. Byte eller målning av badrumsdörr erbjuds som tillval.



HSB – där möjligheterna bor

- Tak** Befintligt tak och målas vitt. (Avlopp förläggs i första hand i bjälklag, om detta inte går hängs rören i inklädnad i takvinkel ca 20x20 cm i underliggande våning alternativt monteras taket ca 20 cm under befintligt tak).
- VVS** Valfritt mellan badkar med draperistång eller duschplats med duschväggar av glas.
Termostatstyrd dusch-/badkarsblandare med duschanordning.
Golvbrunnspacering anpassas för att passa både badkar och dusch.
Golvställd toalettstol av vitt porslin.
Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil.
Tvättställsskåp som tillval.
Tvättmaskinsförberedelse. Befintlig tvättmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad.
Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostatblandare, tvättställ och toalett. (Inga rörutlopp vid golv i våta zonen. I dessa fall dras rör vid tak).
Befintlig radiator rivs. (Ersätts med el-golvvärme) Badrum med fönster kommer att få en ny radiator monterad.
- El** Ny infälld jordad installation.
Belysning LED-belysning och eluttag i badrumsskåp.
Plafond i tak. (LED)
Termostatstyrd golvvärme.
Förberedelse för tvättmaskin och torktumlare görs med framdragen el.
Befintlig tvättmaskin (och torktumlare) återinkopplas om den är fackmässigt installerad.
- Övrigt** Nytt badrumsskåp med spegeldörrar och belysningsramp.
Nya handdukskrokar och pappershållare.
Befintlig inredning återmonteras utan kostnad där så är möjligt.
Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.

Kök

I kök görs endast nödvändiga ingrepp för att byta vattenledning. Köksinredning demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning.

Nya vattenrör dras fram till diskbänk och vid behov förses diskbänksskåp med ny botten. Ny blandare med avstängningsventil för diskmaskin. Nytt vattenlås. Befintlig diskmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad.

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

Vi bedömer det som möjligt att kunna spara kaklet över diskbänken. Om befintlig kakelyta ej går att återställa/laga kommer nytt kakel 15x15 cm alternativt 10x20 cm slät eller fasad platta att erbjudas som standard. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval.



HSB – där möjligheterna bor

Hall

I hall installeras ny elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Nya elledningar dras från proppskåpet till badrum och toaletter i befintliga elrör. Om det inte går att dra i befintliga elrör så monteras utanpåliggande ledning. (Nya inklädnad i takvinkel ca 20x20 cm redovisas på planritningar sid 14-20)

Övrigt i lägenheter

Ny placering på värmestammar kommer att förekomma. (Se planritningar sid 14-20)

Lägenheter som fortfarande har ojordade elinstallationer:

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

Övriga utrymmen i huset

Vatten- och avloppsstammar samt ledningar för vatten och avlopp i källare, på vind och i allmänna utrymmen kommer att åtgärdas.

Åtgärder i gemensamhetstvättstugorna utreds.

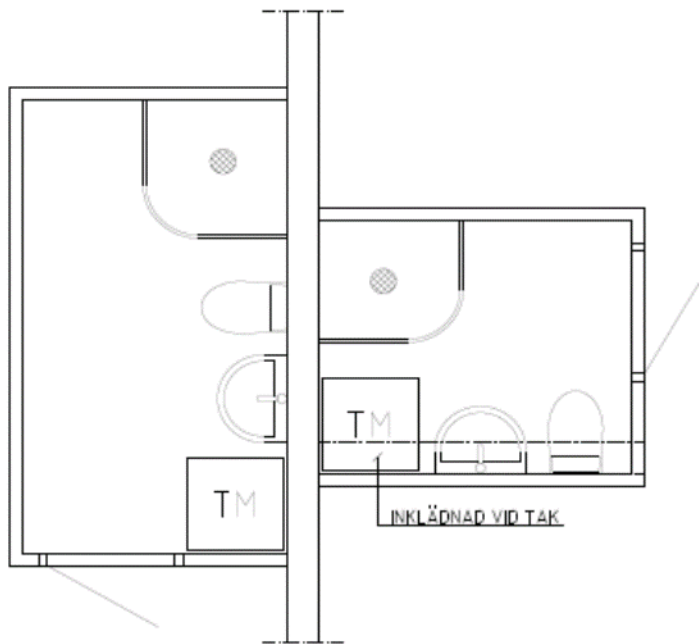
I övriga utrymmen sker återställning efter stambytet.



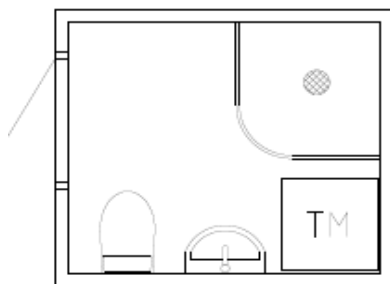
HSB – där möjligheterna bor

TYPTRITNINGAR

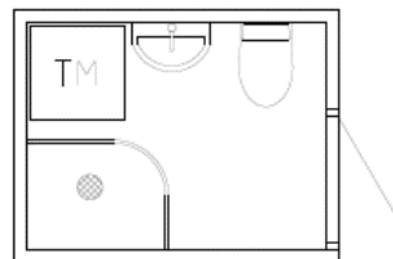
Nedanstående typritningar visar de nya badrummen och toaletterna enligt föreslagen grundstandard. Ritningarna är ej skalenliga.



TYPBADRUM 2



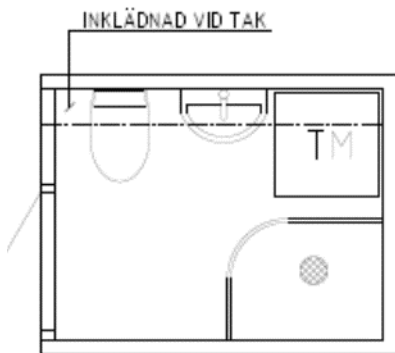
TYPBADRUM 4



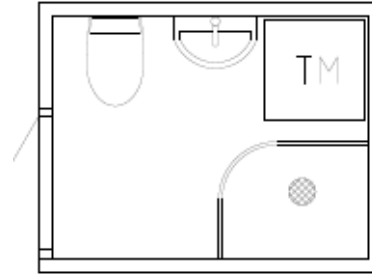
TYPBADRUM 11



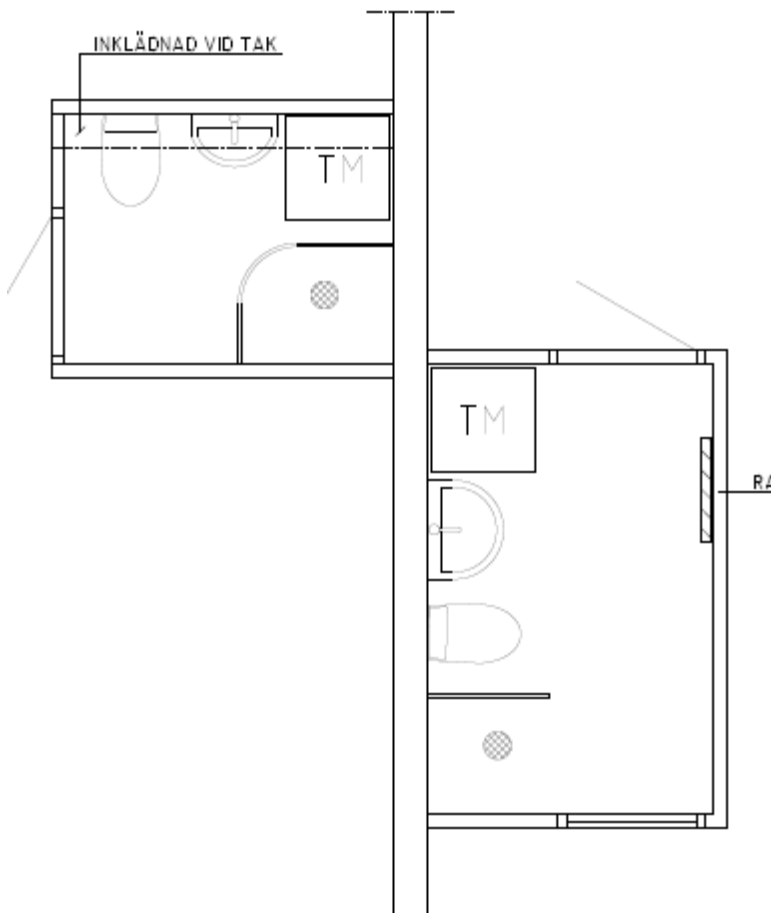
HSB – där möjligheterna bor



TYPBADRUM 13B



TYPBADRUM 13A

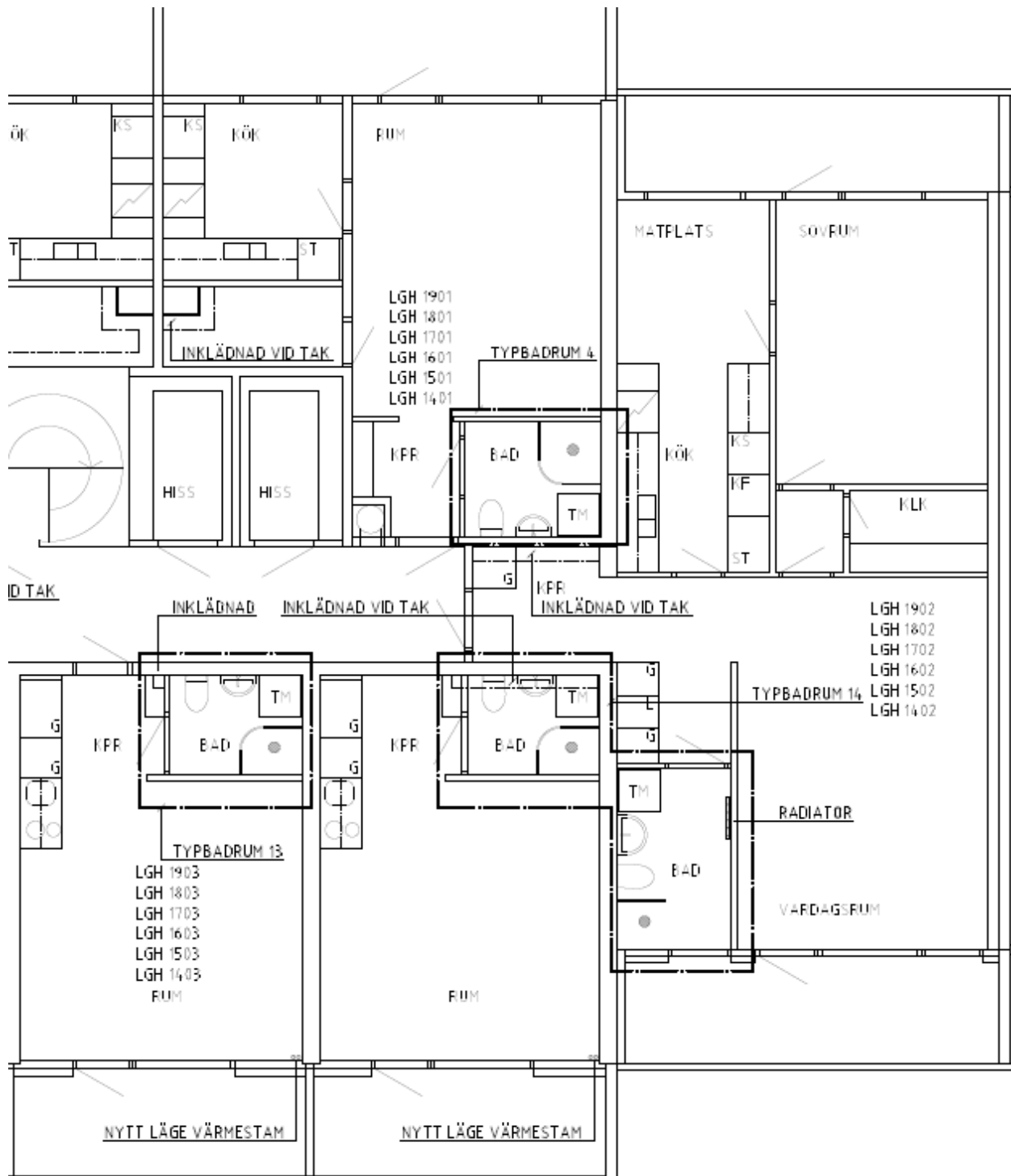


TYPBADRUM 14



HSB – där möjligheterna bor

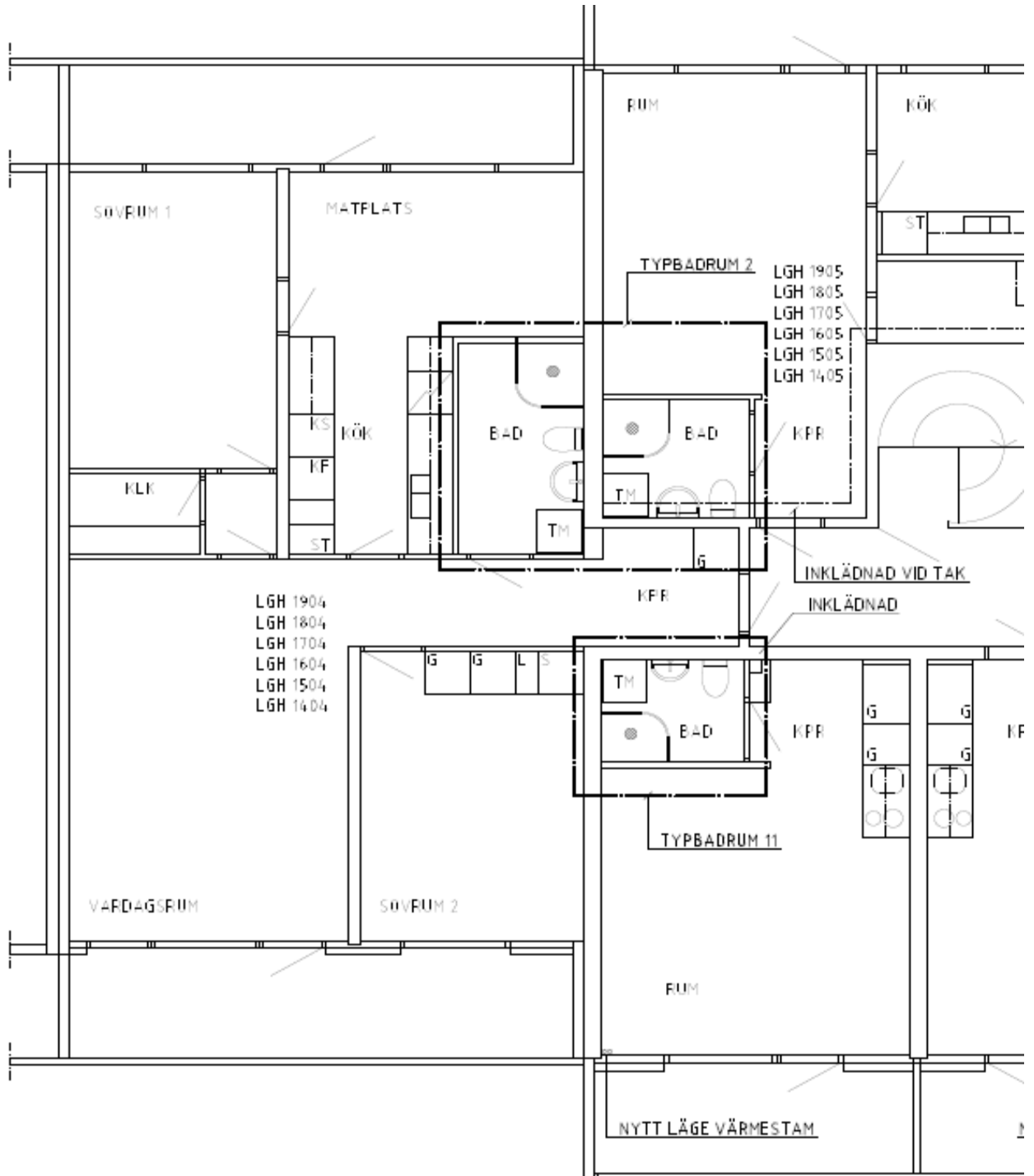
MÖRBYLUND 11 TYPPLAN 4-9 DEL 3





HSB – där möjligheterna bor

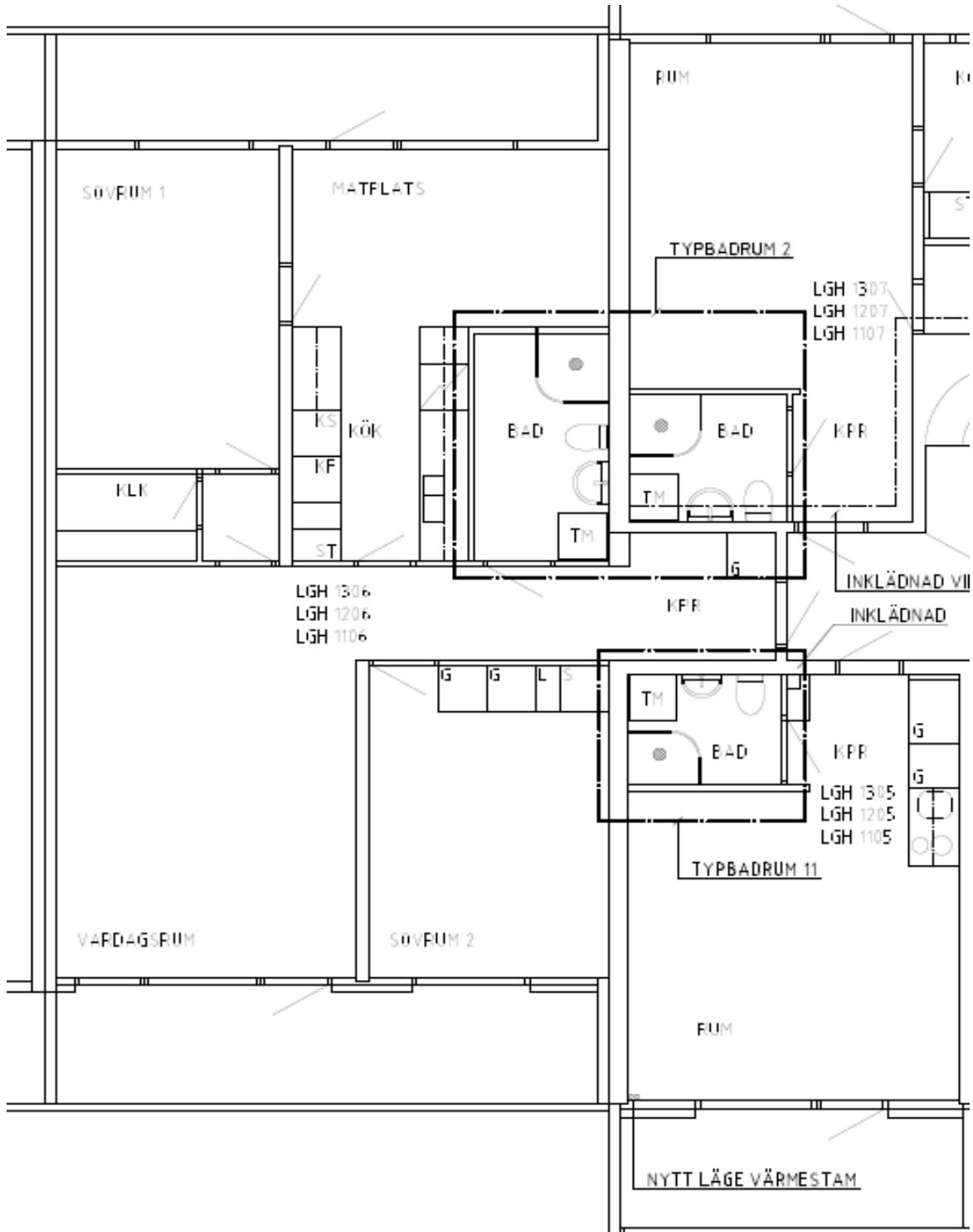
MÖRBYLUND 11 TYPPLAN 4-9 DEL 3





HSB – där möjligheterna bor

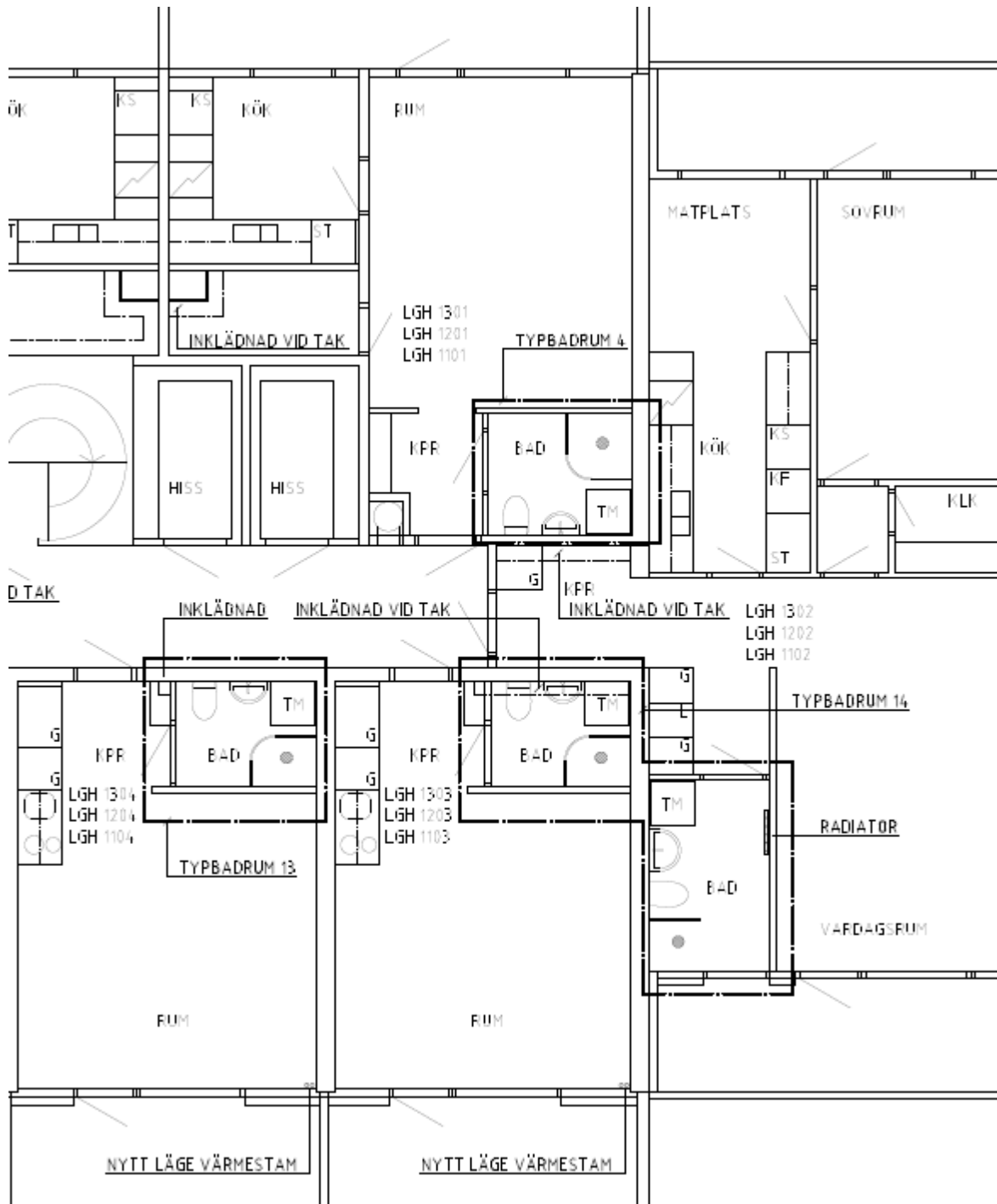
MÖRBYLUND 11 TYPPLAN 1-6 DEL 3





HSB – där möjligheterna bor

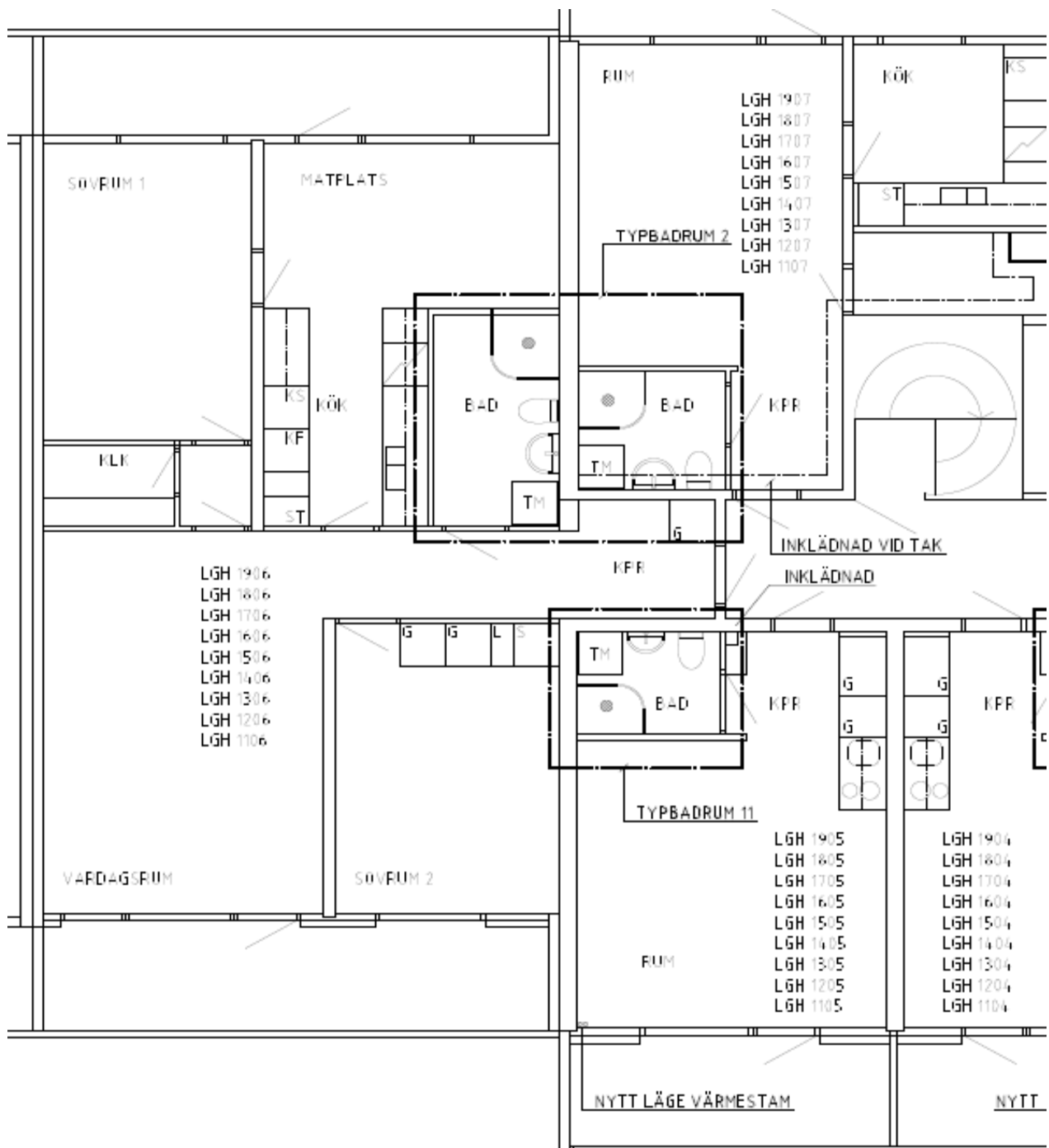
MÖRBYLUND 11 TYPPLAN 1-3 DEL 3





HSB – där möjligheterna bor

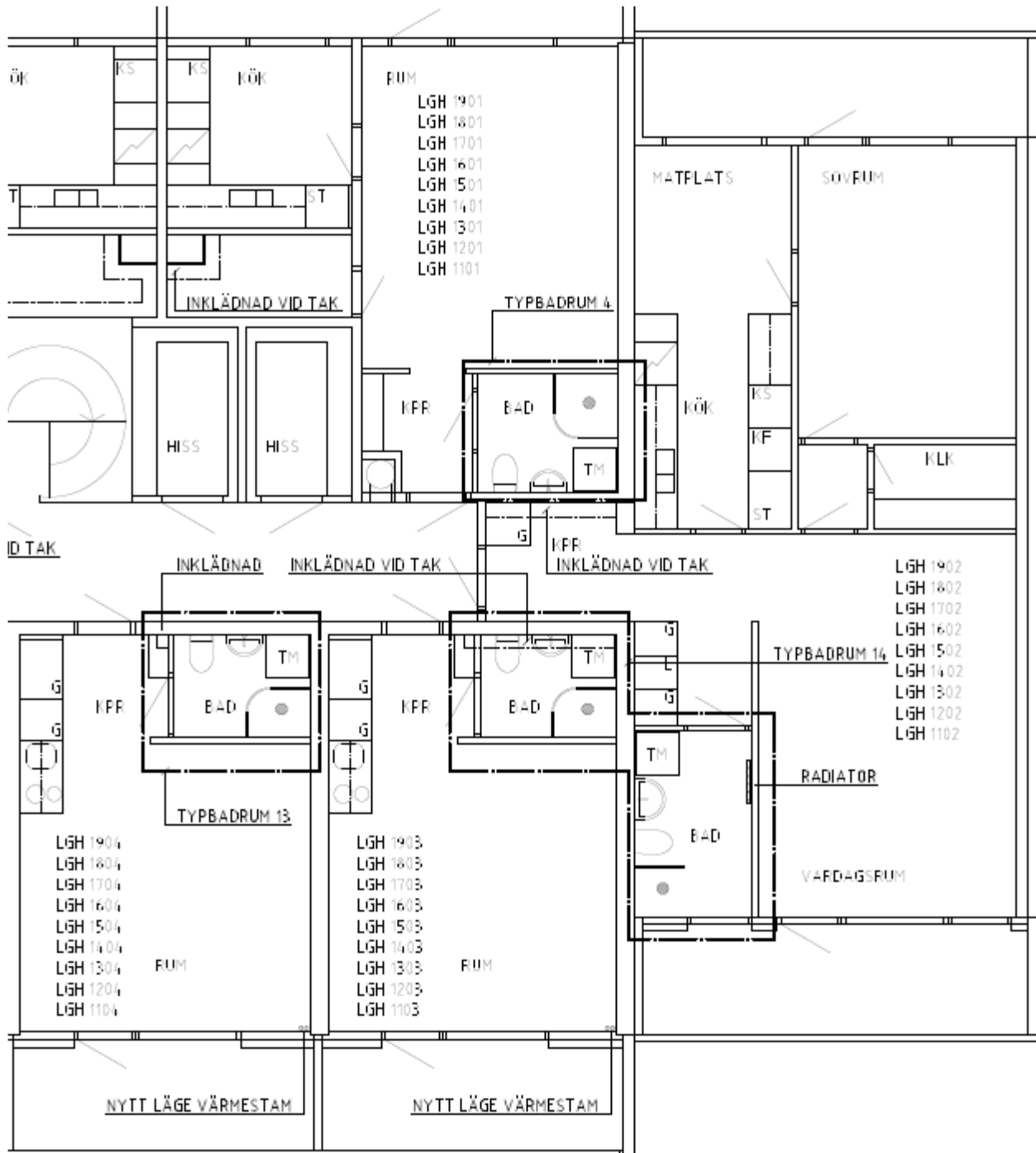
MÖRBYLUND 13, 15 TYPPLAN 1-9 DEL 1, 2





HSB – där möjligheterna bor

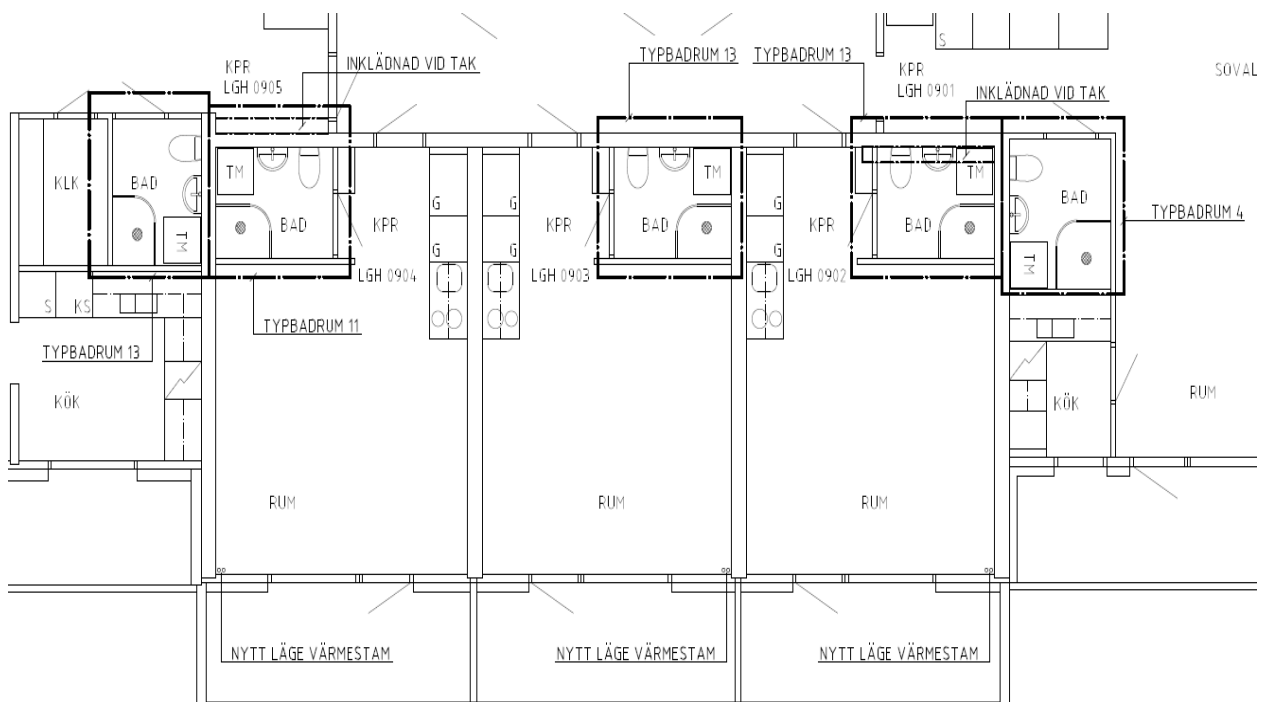
MÖRBYLUND 13, 15 TYPPLAN 1-9 DEL 1, 2





HSB – där möjligheterna bor

MÖRBYLUND 11, 13, 15 TYPPLAN -1 DEL 1, 2, 3





HSB – där möjligheterna bor

VANLIGA FRÅGOR INFÖR ETT STAMBYTE

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med ca 6-8 veckor.

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

Styrelsen ambition är att medlemmar som har renoverat badrummet ska kunna få del av eventuell besparing som bostadsrättsföreningen gör.

Måste man verkligen göra om ett nyrenoverat badrum?

Styrelsen har valt systemlösning med ny placering av tappvattenstammen i trapphuset med målsättningen att badrum ska kunna sparas. Individuell bedömning kommer att behöva göras varje enskilt badrum.

Är det bilningar i betong hela dagarna?

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

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Ja, renoveringen sker utifrån kvarboendepincipen. Det blir förstås en tuff period för dig som boende. Föreningen kommer att se till att det finns vatten i trapphusen och att wc och duschar kommer att finnas i källare eller i vagn på gård. Det kommer att erbjudas lån av portabla toaletter till dem som inte kan ta sig till provisoriska wc och duschar.

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

Då ska du kontakta medlemskonsulentsen. Medlemskonsulentsen kommer att delta på informationsmötena och kommer att finnas tillgänglig under hela renoveringstiden. Medlemskonsulentsen gör gärna hembesök och sätter sig i lugn och ro och pratar om situationen utifrån just ditt perspektiv.

Asbest?! Farligt för mig?

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



HSB – där möjligheterna bor

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

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

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

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

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

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

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

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

I vilken trappuppgång kommer stambytet att starta?

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

Kommer ny badrumsdörr att finnas på tillvalslistan?

Ja.

Får jag pengar tillbaka om jag bytt elcentralen själv?

Ja, detta kommer att hanteras som ett frånval.

Hur blir det med tvättstugorna under byggtiden?

Åtgärder i tvättstugor kommer att utredas under upphandlingen av entreprenör.

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

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

Kan jag köpa kakel och klinker själv till mitt badrum?

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



HSB – där möjligheterna bor

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

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

Kommer en prissatt tillvalslista med populära tillval att tas fram?

Ja.

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

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

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

Befintlig utrustning (efter lämplighetsbedömning) kommer att återmonteras utan extra kostnad. Sänkta trösklar återställs också.

Jag vill passa på att göra andra ändringar samtidigt?

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

Hur gör man med sin hemförsäkring under stambytet?

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

Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?

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

Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?

HSB Konsult kan svara på eventuella frågor fram till stämman.

Vid tekniska frågor kan ni kontakta Marcus Pamelius, 010-442 15 71

Frågor kan även ställas till styrelsen