



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF ÖSTRA TORN

INFORMATION OM STAMRENOVERING/BADRUMSRENOVERING



Syftet med denna information är att redogöra vilka aktiviteter föreningens styrelse tagit kring stam-/badrumsrenovering fram till december 2020 samt vilka beslut föreningens medlemmar behöver fatta före stam-/badrumsrenoveringens utförande. Ordförklaring finner ni på sista sidan, ord märkta med *.

FÖRORD

Bakgrund

En stamrenovering är en av de största åtgärderna en bostadsrättsförening kan göra men också en av de viktigaste och nödvändigaste. Ett fungerande avloppssystem är A och O för en fastighet.

Under de två senaste åren har föreningen haft en rad insatser med vattenläckage p.g.a. spruckna rör och liknande i lägenheter och i tak. Den teoretiska livslängden för vatten- och avloppsinstallationer är uppnådd och rostangrepp förekommer. Avstängningsventiler för kall-/varmvattenledningar är av äldre modell och utbyte rekommenderas.

Många av badrummen är helt eller delvis i original (beträffande ytskikt mm.) samt många av golvbrunnarna i badrummen är i original och ej godkända ur försäkringshänseende.

Utredning

Eftersom våra fastigheter är över 50 år gamla har ÅF Infrastructure AB tillsammans med Spolarna AB under 2019 -på styrelsens uppdrag- utfört utredningar av våra avloppsstammar.

Tappvattenledningar* är i original från slutet av 60-talet och en livslängd på tappvattenrör bedöms ligga på ca 50 år. Här påvisas inga synliga skador i dagsläget. Husen är byggda på slutet av 60-talet och ledningar närmar sig uppskattad livslängd.

Föreningen är i mycket stort behov av att göra investeringar i avloppsnätet. Man kan se på filmning att rör är i mycket dåligt skick, att det finns sprickbildning och rostangrepp samt mycket sediment*. Sammantaget

bedömer utredningen att det är stor risk för stopp i avlopp samt läckage.

Fogförskjutningar* är så påtagliga att man bör rörinfordra* dessa bottenavlopp med strumpa*. Vanligtvis brukar Spolarna rekommendera underhållsspolning men i detta fall avråder de kraftigt då risken är så påtaglig att allvarliga vattenskador och driftstopp kan uppstå.

Lagstiftning och reglering

Med utgångspunkt från eventuella tidigare vattenskador och utlåtande härom, fuktbesiktning, inventering samt installationernas ålder och skick rekommenderas oftast ett byte och en renovering av badrum. Badrum där en helhet erhålles med nya golvbrunnar, tätskikt som är godkända och därmed uppfyller gällande krav och branschregler. Nya moderna och tidsenliga badrum erhålls med ett betydligt energisnålare/vattenbesparande system.



SÅ PÅVERKAS DU SOM BOENDE



Hur påverkas du som boende?

Från den dagen entreprenören börjar arbeta i er bostad kommer badrummet vara stängt i c:a 25-30 arbetsdagar (5-6 veckor). En provisorisk wc (kem-toa) kommer att levereras till er under renoveringstiden. Denna kem-toa kommer tömmas av entreprenören. Vatten och avlopp kommer finnas i lägenheten och i vissa fall i trapphuset.

Dusch- och toalettbod kommer att placeras på gården. Dessa kommer att vara utrustade med ramp för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det kommer även placeras en tvättbod på området för behov av tvätt/torkmaskin.

Ni kommer ha möjligheten att göra tillval i ert badrum, bl.a. avseende val av kakel/klinker. Det kommer finnas en visningsbod på området där ni kan titta på standardutförande av badrum samt eventuella tillval.

Kompensation för renoverade badrum

Styrelsen har fattat beslut om kompensation för dig som tidigare har renoverat badrum. Detta under förutsättningar att man kan uppvisa kvitto och våtrumsintyg, utfört av fackman.

Badrum med kvitto från 9:e mars 2019 till och med 8:e mars 2021 (extrastämman).

- Möjlighet till tillval för 20 000:-

Badrum med kvitto från 9:e mars 2017 till och med 8:e mars 2019.

- Möjlighet till tillval för 15 000:-

Badrum med kvitto från 9:e mars 2013 till och med 8:e mars 2017.

- Möjlighet till tillval för 10 000:-

EKONOMI

Föreningens ekonomi

Under 2021 beräknar föreningen att ta ett lån på 91 miljoner.

Finansiering av stam-/badrumsrenovering kommer ske med detta nya lån på 91 miljoner samt egna likvida medel på 13,5 miljoner.

HSB rekommenderar generellt avgiftshöjningar på mellan 2-3% för kunna finansiera framtida underhåll men även för att ligga lika i fas med taxa (el och vatten)

Justeringar nedan av årsavgifter för 2022-2026 är en prognos från HSB och framtida styrelser kan välja andra justeringar baserat på föreningens ekonomi.

Balanserat resultat (nedan) är föreningens samlade resultat från tidigare år och en del av det egna kapitalet. Det är väsentligt att föreningens balanserade resultat och samlade ekonomi är sådan att man har god betalningsförmåga, likviditet, d.v.s. att man klarar föreningens driftskostnader, inklusive räntor och amorteringar. Ett positivt balanserat resultat är ett sunt tecken i en ekonomisk organisation, ett mått på substans. Man ser mycket ogärna ett negativt balanserat resultat.

Disposition av underhållsfond och föregående års resultat

Varje år skall en bostadsrättsförening enligt stadgarna sätta av medel ifrån årets resultat till yttre underhållsfond.

Medlen i den yttre underhållsfonden tas i anspråk för årets planerade underhåll enligt underhållsplan. Det nu pågående bytet av radiatorventiler är ett exempel. Dessa medel skall ej periodiseras bland tillgångarna i föreningens balansräkning.

Det som blir kvar efter avsättning till yttre underhållsplan (+) och de medel ur fonden som tagits i anspråk under året (-) hamnar sedan i det balanserade resultatet, som är en del av Eget Kapital i balansräkningen.

Eget Kapital består som helhet av *Bundet Eget Kapital*: Den Yttre Underhållsfonden och av en Medlemsinsats, samt av *Fritt Eget Kapital*: Det samlade resultatet i föreningens drift över tid (Balanserat resultat + Årets Resultat).



<i>Prognosår (räkenskapsår)</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>
--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

ÅRSavgifter

Justering	+3,5%	+5,0%	+3,0%	+3,0%	+2,0%	+2,0%
-----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

BALANSERAT RESULTAT

Ingående behållning	10 839	11 402	12 845	14 215	13 251	14 210
Disposition av uh o fg års res	562	1 443	1 370	-963	959	293
Utgående behållning	11 402	12 845	14 215	13 251	14 210	14 503

(tkr)

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Beslut om stamreovering och badrumsreovering

Giltigt beslut fattas genom att 2/3 av de röstande medlemmarna röstar för förslaget, samt att därefter samtliga berörda bostadsrättshavare samtycker till beslutet. Erhålls inte samtycke blir beslutet ändå giltigt om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Om samtycke uteblir från någon berörd medlem begär föreningen hyresnämndens tillstånd till åtgärderna. Icke samtyckande medlem kommer att kallas till sammanträde i hyresnämnden som föreningens motpart.

Poströstning

Folkhälsomyndighetens föreskrifter och allmänna råd om allas ansvar att förhindra smitta av covid-19 anger bland annat att det åligger alla verksamheter att utgå från rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten och smittskyddsläkare. Detta för att säkerställa att de vidtar lämpliga åtgärder för att undvika smittspridningen av covid-19.

Styrelsen har valt att denna extra föreningsstämma skall ske via poströstning. Detta medför att ett formulär skickas ut till er via post där ni antingen kan rösta JA eller NEJ till beslutsförslaget.



Stadgar och bostadsrättslagen reglerar underhållsansvaret enligt nedan;

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar §31 ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Paragrafen anger vidare bl.a att bostadsrättshavaren är ansvarig för ytskikten i rummens golv, väggar och tak samt för det underliggande skikt som behövs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättsinnehavaren svarar även för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

Övrigt ansvar för tex ledningar mm i badrum kan variera i respektive förenings stadgar.

Ansvaret för uppkomna skador pga eget vållande, genom vårdslöshet eller genom försumlighet åvila också medlemmen.

Att inte ha fullgott ytskikt i badrum kan räknas som försumlighet.

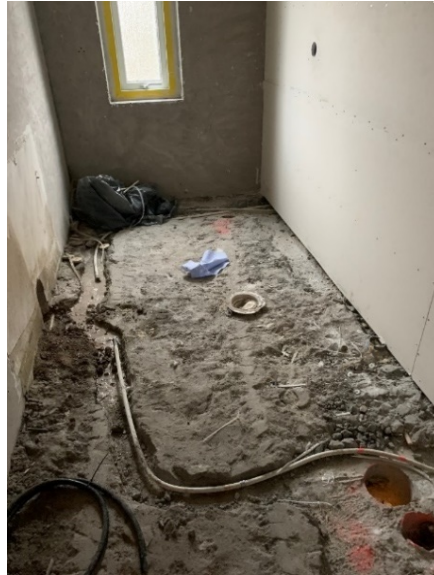
STAMRENOVERING OCH BADRUMSRENOVERING

Utförande

Nedanstående punkter visar hur entreprenören går tillväga vid en stamrenovering och badrumsrenovering.

- Täckning
- Rivning
- Gipsning av väggar, ev. putsning/spackling
- Håltagning för vattenrör
- Rörarbete
- Elarbete
- Montage undertak
- Kakel/klinker
- Köksarbeten
- Målning
- Slutmonteringar
- Nytt porslin
- Städning i badrum och golvytor i de utrymmen som berörs

Bilder från genomförandet av badrumsrenoveringar



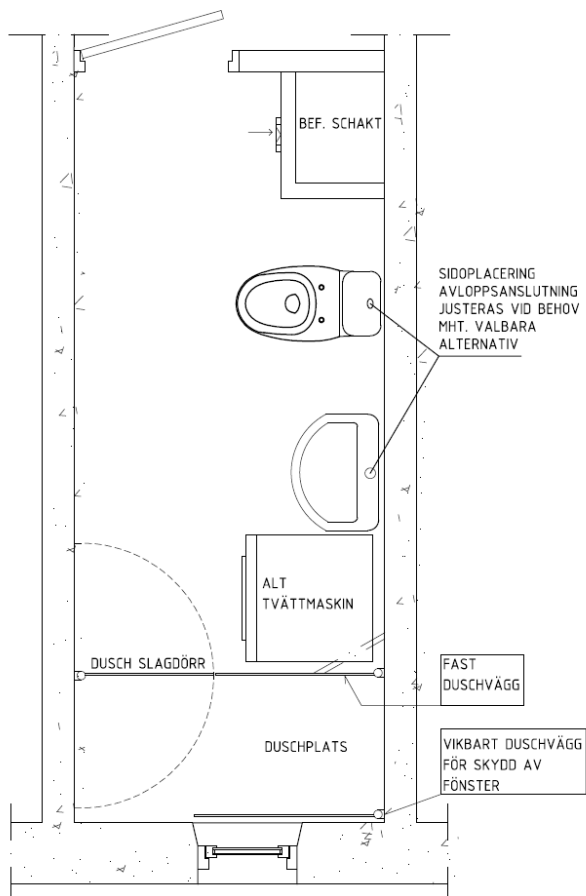
Bilder från genomförda badrumsrenoveringar



STANDARDUTFÖRANDE AV BADRUM

Standardutförande

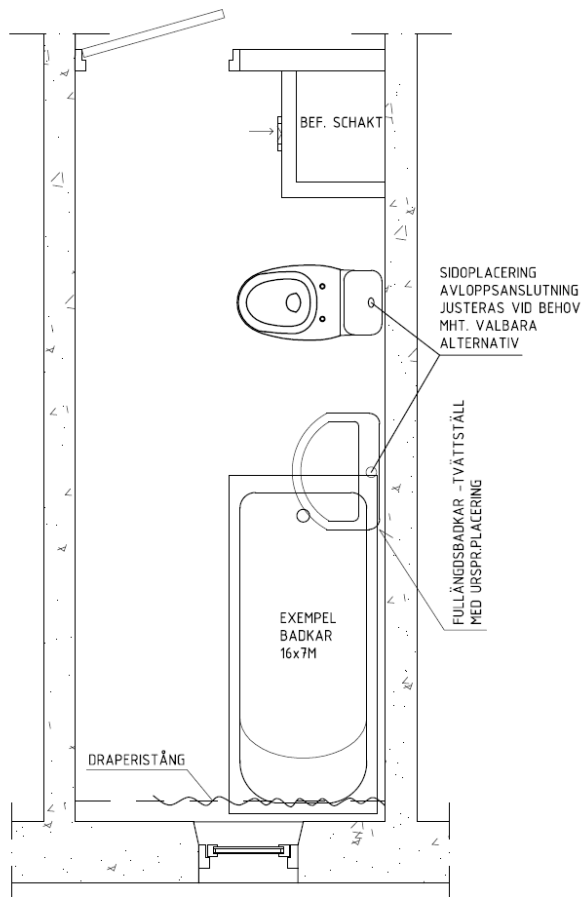
Ny dörr breddas < 10cm/100mm >



GRUNDUTFÖRANDE
ÄVEN VARIERAT/SPEGLV. UTF.
A1 CA ,1:20 A3 CA 1:40

Tillvalsförande

Ny dörr breddas < 10cm/100mm >



TILLVALSFÖRANDE BADKAR ALTERNATIV 2
(TVÄTTMASKIN MEDGES EJ)
ÄVEN VARIERAT/SPEGLV. UTF.
A1 CA ,1:20 A3 CA 1:40

Badkar kommer finnas tillgängligt som tillval. Installation av tvättmaskin/torktumlare är ej godkänt vid detta tillval och kommer ej att förberedas vid detta val.

FRÅGOR OCH SVAR

Varför behövs stambyte?

Förr eller senare måste alla fastighetsägare byta stammar i huset. Den tekniska livslängden på avlopps- och vattenledningsrör är cirka 25-60år.

Varför har stambyten blivit så vanliga?

Det finns huvudsakligen två anledningar till att stambyten blir allt vanligare:

- Det byggdes många hus mellan 1950 och 1975, bland annat genom det så kallade miljonprogrammet. Dessa hus är nu så gamla att det är dags för stambyte.
- Människor använder i dag sina badrum på ett helt annat sätt än förr. Numera duschar de flesta minst en gång per dygn. Duschandet utsätter badrummet för betydligt mer fukt och vatten än vad ett bad i badkar gör som badrummen ursprungligen var byggda för.

Vilka tecken tyder på att stammarna behöver bytas?

De vanligaste orsakerna är återkommande vatten- och fuktskador, hög energi- och vattenförbrukning samt höjda försäkringspremier.

Vad säger försäkringsbolagen?

När stammarna börjar bli gamla och skadorna blir fler, ökar försäkringsbolagen så småningom självriskerna vid vattenskador. Om antalet skadetillfällen ökar och fastighetsägaren inte gör något åt saken kan försäkringsbolaget besluta att fastighetsägaren inte längre kan försäkra sig mot vattenskador.

Vem bestämmer vilken standard badrummen ska ha efter stambytet?

Styrelsen beslutar vilket basutbud badrummen ska utrustas med vid renoveringen. Därutöver kan boende göra tillval av kakel, porslin och inredning.

När kan man göra tillval?

Om sex-sju veckor före byggstart i lägenheten.

Jag har redan renoverat mitt badrum. Måste detta rivas ändå?

Ja, samtliga stammar och installationer ersätts med nya.

Går det att minska åtgärderna i de badrum som nyligen renoverats?

Nej. Avloppsledningarna måste bytas och stamledningar måste passera samtliga badrum vilket innebär att tätskikten förstörs. Det innebär i sin tur att badrummen måste rivas då tätskikten inte kan återställas på ett godkänt sätt. Det går alltså inte att minska åtgärderna i nyligen renoverade badrum.

Vad händer om jag inte är nöjd med det utförda arbetet?

En besiktning av en oberoende besiktningsman kommer att utföras. Är du inte nöjd med något ska det anmälas innan besiktningen utförs och sedan kommer besiktningsmannen avgöra om det är ett fel som ska åtgärdas eller om det inte är att betrakta som ett fel enligt de kontraktshandlingar och den entreprenadjuridik som gäller.

Kan vi inte vänta tills pandemin är över?

Eftersom vi befinner oss i en unik situation där det är svårt att spå om framtiden och då det föreligger ett stort behov av renoveringen ser vi ingen möjlighet att vänta. Enligt preliminär tidplan är det tänkt att påbörja markarbete och PCB-sanering under våren 2021, men vi kommer inte gå in i lägenheterna under första halvåret. Förhoppningsvis är majoriteten vaccinerade mot viruset vid denna tidpunkt.



FRÅGOR OCH SVAR

I vilken utsträckning kan man använda köket under renoveringstiden? Kan man handdiska i köket och hålla ut diskvattnet där? Använda diskmaskinen?

Köksavloppen kommer att gå att använda under stamrenoveringen, med förbehåll då köksavloppen ska relinas/bytas. Under denna tid är avloppet stängt helt.

I 4-rumslägenheterna finns både badrum och en "gästtoalett". Hur görs stamrenoveringen mellan dessa? Eller mellan "gästtoalett" och kök? Behöver golvet i hallen brytas upp förläggning av nya rör här?

Tanken är att köksavloppen kommer att relinas för att minimera åtgärder.

Entreprenören kommer inte att bryta upp några golv i lägenheten.

Var brukar en kem-toa placeras i lägenheterna?

En kem- toa kan placeras var som i lägenheten, det är upp till den boende att besluta.

Under förutsättning att jag kan uppvisa kvitto och våtrumsintyg från renovering på senare år - Vilka delar i badrummet kan vara tillval?

De boende som kan visa upp gällande kvitto och våtrumsintyg har möjlighet att välja bland det fulla utbud av tillval, som presenteras i god före renoveringen i lägenheten, upptill den summa som kompensationen gäller.

Kommer alla lägenheter att få ett våtrumscertifikat?

Ja, både samlat till föreningen och kopia till alla lägenheter om detta önskas. Detta kommer överlämnas vid besiktningen.

Det blir garanti på de nya badrummen och om jag förstod rätt så får man inte göra några ändringar under garantitiden?

Inga ändringar som gör hål/ genomföringar i tätskiktet. Inte heller på el och vatteninstallationer. De ändringar man kan göra blir alternativt limma upp fler krokar mm.

Om jag säljer min lägenhet inom garantitiden och nya köparen gör ändringar byter toastol eller vill ha badkar istället för duschkabin mm? Hur fungerar det med garantin då. Vem berättar för de nya ägarna att inga ändringar får göras på toa pga garantin?

Det är bostadsrättsföreningen (eller dess förvaltare) och avflyttande medlemmen skall informera om detta. Garantin utgår på de delar som har bytts ut.

Varför skall vi inte göra relining? Är inte det bättre, enklare och billigare?

Det kommer till att bli en kombination av relining och nya rör. Utifrån utredningen kommer detta att vara det mest fördelaktiga för våra fastigheter.

Om jag inte accepterar styrelsens förslag? Vart vänder jag mig då?

Icke samtyckande medlem kommer att kallas till sammanträde i hyresnämnden som föreningens motpart.

Mitt/vårt badrum har kostat väldigt mycket att bygga. Vi vill ha det exakt likadant. Ersättningsnivån är för låg, vi vill ha mera pengar för vårt gamla och låta bygga/inreda själva så att vi får ett nytt LIKADANT! Varför har ni inte erbjudit oss den möjligheten? Hur gör vi nu?

Styrelsen har tagit beslut om standard för badrum efter renoveringen och på vilket sätt medlem som renoverat sitt badrum kompenseras. Utöver detta får medlem själv bekosta uppgradering. Detta för att alla medlemmar ska behandlas lika.



FRÅGOR OCH SVAR

När man bygger hos oss, var skall vi då bo?

Ni bor kvar eller flyttar på egen bekostnad eftersom det är en bostadsrätt. Torr wc tillhandahålles i lägenheten. Vi har även toaletter och duschar i byggbodar.

Får man någon ersättning för det alternativa boendet? Har ni några rekommendationer?

Ni bor kvar eller flyttar på egen bekostnad eftersom det är en bostadsrätt.

När man skall bygga i just min lägenhet, hur informerar ni då? Hur långt i förväg kommer vi att veta om byggplanerna för vårt badrum, i tid, så att man kan planera t ex semester eller annat boende.

Tidsplaner sätts upp i god tid innan. Minst 2 månader. Sen informeras ni igen en vecka innan arbetet påbörjas i lägenheten.

Vilken efterkontroll eller efterbesiktning har man?

En slutbesiktning kommer att äga rum, samt kommer det finnas en 2-års besiktning och en garantibesiktning efter 5 år.

Vad händer med saker som finns i badrummet idag? Kommer de att sparas till den boende? (Jag har en del saker: torkställ monterat i väggen ovanför badkaret, tvättmaskin samt extra väggskåp som skulle kunna återanvändas i ngn tappning, om så inte i badrummet.)

Vill man ha kvar saker som finns i badrummet så informerar man entreprenören om detta så lämnas detta i lägenheten. Vill man själv montera ner detta innan renoveringen går det bra, annars kommer entreprenören att utföra detta.

Kommer allt i badrummet att rivas ut och ersättas med nytt?

Samtliga badrumsartiklar kommer att rivas ut för att sedan ersättas med nya.

Kan jag sätta tillbaka min tvättmaskin efter renoveringen? Vad händer med de ledningar som redan var dragna i badrummet före stamrenoveringen? (Det kan väl inte vara så illa att man måste välja mellan att ha dusch+tvättmaskin, eller bara badkar? Enligt skiss så skulle min lilla tvättmaskin kunna stå på samma plats som tidigare under förutsättning att ledningar finns kvar)

Standardutförande är dusch och att förbereda för tvättmaskin, väljer man badkar kan man inte montera tvättmaskin lagligt. Detta p.g.a. att utströmmande vatten till elanslutning inte får vara mindre än 1200 mm, om man inte har en fast duschvägg.

Får jag som boende dra nya ledningar för att ställa in tvättmaskin i badrum som har renoverats enligt "badkarsalternativet"?

Samma svar lyder som ovanstående fråga. Väljer man att göra denna installation själv gäller inte längre garantin.



ORDBOK

**Tappvattenledningar* - Dricksvatten från blandare/kran

**Sediment* - Smuts, slam, fett

**Fogförskjutningar* - Förskjutningar i rörskarvar

**Rörinfordra med strumpa* - Nytt rör i befintligt rör är lika med relining.

**Värmekulvert* - Värmerör i mark mellan hus

**Dag/-spillvattenledningar* - Dagvattenledning (regnvatten) Spillvattenledning (avlopp)



HSB BRF ÖSTRA TORN