



Brf Grim Park

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

Välkomna till Informationsmöte, HSB Konsult presenterar och informerar

Torsdag 24 oktober, kl 1830

Plats: Viktor Rydbergs samskola, aulan

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

Tisdag 5 november kl 1500-2000

Plats: Lokalen på baksidan av Grimvägen 3

Extra föreningsstämma

Tisdag 12 november, kl 1830

Plats: Viktor Rydbergs samskola, aulan

Hyresgästinformation

Onsdag 13 november, kl 1830

Plats: Lokalen på baksidan av Grimvägen 3
(information om beslut på stämman)

Innehållsförteckning

Inledning	3
Vad har vi gjort	4
Nuläget	4
Inventeringar – lägenheter	4
Våtrummen	5
Köken	7
Avloppsstammarna	7
Tappvattenledningarna	9
Värmesystemet	11
Elförsörjning	13
Sammanfattning - lägenheter	13
Nuläget – övriga utrymmen	14
Vad ska vi göra nu	14
Vad vill vi uppnå	14
Beslutsunderlag	15
Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder	15
Vad kommer det att kosta	16
Finansiering	16
Påverkan på avgiften	16
Vad händer nu	17
Styrelsens beslut och förslag till åtgärder	17
Det föreningsstämman ska ta ställning till	17
Vad händer om jag säger nej till förändringarna	18
När startar byggnationen	18
Stöd under genomförandet	19
Så här blir det i din lägenhet	19
Gemensamt för badrum och WC-utrymmen	20
Våtrum	20
Kök	21
Hall	21
Klädkammare	21
Vanliga frågeställningar	21
Vad händer framöver	24

Inledning

Vi i Brf Grim Park bor i en förening som vi alla trivs i, en fin miljö och ett bra boende till rimligt pris.

Men allting slits 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 att vi alla även i fortsättningen ska bo tryggt och till skälig kostnad.

Vi får högre och högre kostnader för vattenskador. Vi kan inte längre försäkra våra fastigheter när det gäller vatten, avlopp och tätskikt mm. Inga försäkringsbolag ger oss den möjligheten.

Det innebär att vi, vid varje skada som uppkommer, får betala kostnaden fullt ut för skadan, istället för att endast betala självrisken.

Vi har just nu fukt i sju våtrum (som vi vet om), en liten "tickande bomb".

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

Styrelsen har efter en längre tids undersökande arbete beslutat att byta rörstammarna för vatten och avlopp. I samband med detta föreslår också styrelsen att vi renoverar våra våtrum/WC-utrymmen i lägenheterna.

Husen färdigställdes 1959, byggdes sedan på med ett våningsplan i samtliga hus 1991.

På Grimvägen 3 utförde även sedan ett stambyte med våtrumsrenovering 1996. Vi har alltså olika åldersstruktur gällande våra rörstammar och våtrum. Vi har beräknat och utvärderat om vi skulle spara några delar men då tätskikt och rör överlag redan har, eller inom kort kommer att ha, nått slutet på sin livslängd, har styrelsen valt att ta med alla rörstammar och våtrum i alla hus i projektet.

Projektet beräknas att pågå cirka 18 månader totalt.

Till vår hjälp i detta arbete har vi anlitat HSB Konsult med mångårig erfarenhet av denna typ av projekt och allt som det för med sig.

För att ge föreningens medlemmar en så tydlig och allsidig information som möjligt bjuder vi in till informationsmöte där HSB Konsult presenterar fakta och alla detaljer kring ett stambyte samt finansiering.

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

Därefter är det dags för extra föreningsstämma där vi ska gå till beslut. Datum, plats och tid för dessa tillfällen hittar du på framsidan av denna folder, samt att de delades ut till samtliga under vecka 41.

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 undersökt vad som är bäst för våra fastigheter och våra lägenheter och vi tog kontakt med HSB Konsult i januari 2019.

Redan innan dess hade vi kontakt med andra konsulter men valde att gå vidare med HSB Konsult.

Tillsammans har vi utfört inventeringar, både i lägenheter och övriga utrymmen i fastigheterna.

Vi har tagit fram och bedömt olika alternativ till åtgärder, både kostnadsmissigt 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 vid renovering/ombyggnad.

Dessa är framtagna av allmännyttan, myndigheter, försäkringsbolag, byggbranschen och materialleverantörer tillsammans.

Konsultgruppen har bestått av tekniker (bygg, VVS, el mm), jurister, fastighetsekonomer, boendekonsulter.

Vårt mål har varit att belysa alla tänkbara frågeställningar.

Nuläget - lägenheter

Inventeringar

Inventering har utförts i lägenheter, i kök, våtrum och WC-utrymmen.

Förutom lägenheterna inventerades även tekniska utrymmen samt övriga utrymmen i fastigheterna, som källare, vindar mm.

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

Våtrummen

Många våtrum är i ursprungligt utförande och har bristfälliga yt- och tätskikt på väggar och golv. Dessa har oftast passerat sin tekniska livslängd och klarar inte av dagens normala användande, med dagliga duschar och bad, en uppfattning som stärks genom fuktindikeringsmätning.

Dolda rör samt otäta rör genomföringar och infästningar förekommer i både väggar och golv. Rör genomföringar i vägg bryter tätskiktet i våta zonen i våtrummen där man spolar mycket vatten vilket medför risk för vatteninträning.

Originalgolvsbrunnarna är för gamla för att kunna ansluta tätskiktet på ett sätt som klarar försäkringsbranschens krav för säker vatteninstallation och tätskikt. Ibland är även en förhöjningsring av gjutjärn monterad ovanpå golvsbrunnarna vilket försämrar än mer.

I vissa av de renoverade våtrummen är nyare plastbrunnar installerade, men inte alltid. Inte heller de bytta golvsbrunnarna klarar alltid av dagens krav på.

Ex. golvsbrunnar av plast som är äldre än 1992 klarar ej av dagens byggkrav. Renoveringsbehovet är därmed att anse som omfattande och närliggande.

Våtrummen i våra tillbyggda vindsplan är snart 30 år gamla och livslängden på tätskikt ligger just runt 25 år. Livslängden för de våtrum som finns på Grimvägen 3 faller också snart på ålderssträcket.

Att då eventuellt vänta med att åtgärda dessa nu skulle bara innebära att vi inom en snar framtid behöver ta hand om dem också, detta då till en betydligt högre kostnad. Asbest finns förmodligen i fog och fix vid kakel/klinker och kan även finnas i mattlimmet.



Golvbrunn i original, av gjutjärn



Badrum i originalskick, dåliga ytskikt
Rör genomföringar i vägg i våtzon 1



Rörschakt i renoverat badrum
Ingen tät botten, ingen läck-ut

Köken

Köken har egna rörstammar, oftast två kök per våningsplan och rörstam men på några ställen även tillsammans med ett badrum. I de flesta fall står rörstammarna i ett schakt i betongväggen mellan två kök (mellan lägenheterna).

Köken blir inte så påverkade vid stamprojektet, det som behövs är att viss inredning demonteras vid behov, rörstammar byts och inredning återställs.

Efter renoveringen kommer vatten och avlopp till köken i de flesta lägenheterna, komma från schakten som kommer att stå i våtrummen.

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

Asbest kan finnas i fog och fix i kakelsättningen ovan diskbänkar.

I övrigt gäller samma i köken som i våtrum för avlopps- och vattenledningar rörande status på stammar, rör och anslutningar.



Kök i original med otät botten och dåliga rör

Avloppsstammarna

Spillvattenstammarna i husen är av gjutjärn. Dessa skarvas med bly/drev eller en "g-ring" (gummiringstättning). På flera ställen konstateras synliga rostangrepp/kommande läckor. Reparationer har redan skett på många ställen.

Spillvattenledningarna i badrumsgolven består också av gjutjärnsrör i de våtrum som är i original. De badrum som är renoverade har ibland nya spillvattenrör av PP-plast i golven.

Gjutjärnsrören i stammarna rostar utifrån, då tätskikten inte längre är tillfyllest. Då det renoverats i vissa badrum, har inte anslutningen till de relinade rören alltid blivit tät, vilket medfört ytterligare rostangrepp då fukt kommit emellan relining och gjutjärnsrör. Det finns därmed risk att de kan spricka vid rengöringen som utförs med högtrycksspolning och roterande fräsning..



Dåliga avloppsrör i våtrumsgolv



Avloppsstam i källare med rostangrepp

Tappvattenledningarna

Kall och varmvattenledningarna är av galvaniserat stål och koppar i rörstammarna och in till lägenheterna. Livslängden på dessa är slut. Rörkopplingar, ventiler och sättet på vilket rören är dragna behöver åtgärdas för att undvika ytterligare vattenskador. Vi har redan haft läckage på vattenledningarna i våra rörstammar vilket medförde vattenskador i våtrummen, kök och även ut i hall.

Vattenledningarna bryter idag oftast tätskikten i badrummen i våtzone 1 vilket omöjliggör succesiv badrumsrenovering enligt gällande regler för säker vatteninstallation (SVI) och tätskikt (BBV, GVK).

Vi har ingen varmvattencirkulation i våra stammar upp i huset, det tillsammans med att rörisoleringen i stammarna är bristfällig orsakar problem med långa tapptider för varmvatten.

Detta medför kostnader i vattenförbrukning och även risker för mikrobiell tillväxt (legionella).

Avstängningsventilerna för KV- och VV-ledningarna i badrummen är en osäkerhetsfaktor då de vid fel handhavande kan lossna och orsaka problem.

I källaren är tappvattenledningarna även här av galvaniserat stål eller koppar.

Avstängningsventilerna för rörstammarna är ibland bytta.

Asbest finns i rörstråken i källarna.

Rörschakten i sig är trånga och kan ej uppfylla dagens branschkrav på utrymme, stora risker för uppvärmning av kallvatten finns. Det finns även myndighetskrav när det gäller uppvärmning av kallvatten som inte uppfylls här.

Relining av tappvattenledningar skulle i princip kunna vara möjlig, men försiktighetsprincipen bör gälla och säkerheten kring hälsoeffekter av relining av tappvattenrör rör är inte helt klarlagda.

Dessutom är metoden inte särskilt väl beprövad och det finns endast ett företag i Sverige som utför denna typ av arbeten.

Då det finns för många osäkerheter gällande detta är det inte aktuellt i vårt projekt.

De löser dessutom inte våra problem, vare sig med tappvattnet eller de andra problemen.



Tappvattenledningar ut ur vägg i badrum,
galvaniserat stål och koppar,
utan tätning mot vägg



Gamla rörstammar i trånga rörschakt



Kall- och varmvattenledningar
i rörstråk i källargångar

Värmesystemet

Värmesystemet i föreningen är av typen tvårörssystem. Uppvärmning sker med bergvärme vilket innebär en god och ekonomisk energiförsörjning.

Vi har ett väl fungerande värmesystem, vattenburen värme med radiatorer i våra utrymmen utom i våtrummen på Grimvägen 3 där vi har handdukstorkar, varav de flest inte längre fungerar då de rostade igen.

Våra radiatorventiler är bytta, vi har också nya avstängningsventiler för värmestammarna i källargångarna.

Däremot blir värmeledningar i våtrum mer drabbade av fukt då de ligger i fuktig miljö, risken är betydligt mycket större där än i "vanliga" rum. Därför kommer vi att i samband med stambytet åtgärda dessa.



Element i badrum



Handdukstork i badrum



Bytta radiatorventiler med termostat

Elförsörjning

Elinstallationerna husen är i allmänt gott skick. Elcentralerna i lägenheterna är däremot inte bytta och saknar jordfelsbrytare.

Jordfelsbrytare är i dag ett krav när elinstallationer med 220V finns i våtrum.

Sammanfattning - lägenheter

Den grundliga genomgång vi har gjort har visat på att det finns en rad behov som behöver åtgärdas. Det handlar således inte "bara" om våtrummen.

Uppgifter som kommit fram i utredningarna:

Av de besiktigade våtrummen, var många i originalutförande och andra våtrum har renoverats i olika utsträckningar över olika tidsperioder.

Tätskikten behöver där åtgärdas.

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

Dolda rörkopplingar på tappvattenledningarna i rörstammar och rör genomföringar i

våta zonen förekommer vilket medför stora risker för vatteninträngning i vägg. På grund av detta är det även omöjligt att uppnå gällande branschregler och rekommendationer för vattenskadesäkert byggande vid individuella renoveringar. Osäkra avstängningsventiler för KV- och VV-ledningar är installerade i badrummen.

Varmvattencirkulation saknas i rörstammarna förutom på Grimv. 3. Detta tillsammans med dåligt isolerade rörledningar i rörstammarna medför långa tapptider för varmvatten och viss risk för mikrobiell tillväxt. De befintliga rörschakten är alldeles för trånga.

Asbest kan finnas i fog och fix i badrummen och även i köken (kakel ovan diskbänken). Även mattlimmet (i våtrummen) kan innehålla asbest. Provtagning kommer att säkerställa detta.

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

Nuläget – övriga utrymmen

Vi har även inventerat andra utrymmen i fastigheterna i samband med lägenhetsinventeringarna, främst då källargångar, tekniska utrymmen, tvättstuga, städ, WC mm.

Vi kommer också att byta de gamla tappvattenledningar som ej är bytta i källargångar.

Utrymmen som städ, WC, tvättstugor mm kommer att renoveras.

Vad ska vi göra nu?

Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som vidtas ska leda till:

- Att risken för vattenskador i 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 lång tid framöver

Vidare ska arbetet genomföras så:

- Att den enskilde lägenhetsinnehavaren så långt som möjligt kan påverka standarden i sitt våtrum och WC.
- 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, ex hissar, trapphus mm.

Beslutsunderlag

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och finansiering gavs åt HSB Konsult uppdraget att kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och dess konsekvenser tekniskt och ekonomiskt.

HSB Konsult har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och även av att stödja föreningarna i genomförande av stambyten. HSB Konsult har gjort inventeringar i lägenheter, besiktigat våtrum, inventerat standard på avloppsstammar, på vattenledningar och hur installationerna är gjorda i olika lägenhetstyper. Med ledning av denna kartläggning har konsulten som underlag för föreningens beslut gjort bedömningar av olika alternativa lösningar för att åtgärda de problem som finns, samt dess ekonomiska konsekvenser. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.

Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder

Styrelsen har kommit fram till, efter utredningar och diskussioner om, olika möjligheter att:

- Stambyte och våtrumsrenovering vid ett tillfälle är det som är det rätta alternativet för vår förening.
- Andra alternativ, som att avvakta med åtgärder, passar inte hos och löser inte våra problem då vi redan har höga kostnader och stora problem. Att avvakta med åtgärder och skulle ytterligare orsaka ännu högre kostnader.

Därför har styrelsen tagit beslut om stambyte av våra tapp- och avloppsledningar i våra rörstammar tillsammans med uppdatering av samtliga tätskikt i våra våtrum.

Vad kommer det då att kosta?

Den totala kostnaden för stambyte inkluderande våtrumsrenovering har beräknats till ca 50 miljoner kronor inklusive mervärdesskatt, projektledning, besiktning och myndighetskostnader. Detta inkluderar alla ovan nämnda delprojekt.

Det kan uppfattas som väldigt mycket pengar, men ska ses mot bakgrund att det är en investering som skrivs av på 60 år och att föreningen då har gjort alla stora underhållsarbeten för en lång tid framöver.

En positiv verkan är att alla kostnader föreningen idag har för vattenskador och övriga servicearbeten mer eller mindre försvinner.

Finansiering

Styrelsen har beslutat att finansiera investeringen med lån och egna befintliga medel. HSB hjälper oss att beräkna lånebehovet och även de ränte- och amorteringskostnader som kommer för dessa lån. Vi kommer också att ta hjälp av HSB när förhandling med bankerna ska ske gällande upphandling av lån.

Påverkan på avgiften

Nya lån innebär ökade kostnader för bostadsrättsföreningen i form av ränta. Dessutom påverkar nya lån kassaflödet på grund av amorteringar.

Vi har sedan ombildningen endast haft en höjning av avgiften men ändå kunna sköta amortering och räntor på ett fullgott sätt, samt även haft möjlighet att bygga upp en buffert för projekt som vårt kommande stambyte. Dock kommer vi behöva ta upp nya lån som kommer att påverka våra avgifter.

BRF Grim Park har stark ekonomi och förutsättningarna för investeringar är mycket goda. Det ska trots detta påpekas att den strategi som styrelsen tagit fram med hjälp av HSB:s experter kan komma att ändras i ett läge där marknadsräntorna går upp väldigt kraftigt eller föreningens realiseringar inte går i lås. Styrelsen kommer varje år att utvärdera situationen och kommunicera eventuella förändringar tydligt till medlemmarna.

Vad händer nu?

Styrelsens beslut och förslag till åtgärder

I projektet ingår många olika delar 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.

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, och är dessutom på sikt mer ekonomiskt förmånligt än alternativet att vänta.

Fördelarna med att genomföra allt nu är främst att samtliga lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation.

Riskerna för vattenskadorna minimeras, och försiktighetsprincipen tillämpas vad gäller vattenledningar. Avlopp till golvbrunn och tvättställ utförs i tak i våningen under.

Styrelsen har beslutat att avloppsstammar och vattenledningar ska bytas.

I samband med detta föreslår styrelsen för stämman att våtrum och WC-utrymmen renoveras samt att kök återställs i gemensam regi.

Det föreningsstämman ska ta ställning till

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att föreningen ges rätt att utföra de förändringar i bostadsrätterna som uppkommer med anledning av ny rördragning i våtrum, WC-utrymmen och kök i samband med upprustning av.

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 att föreningen övertar medlemmens underhållsansvar under ombyggnadstiden med anledning av rörbyten och renovering av våtrum och WC-utrymmen.

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 m.m byggs upp efter rörbytet.

Beslut ska tas med enkel majoritet på stämman.

Våra hyresgäster kommer efter stämman att lämna sina godkännanden till åtgärdspaketet och standardförbättringarna.

Hyresförhandling kommer att ske mellan föreningen och hyresgästföreningen för att säkerställa att allt sker på ett korrekt sätt.

Vad händer om jag säger nej till förändringarna?

Föreningen kommer då att ansöka om ett ärende hos hyresnämnden där nejsägare blir motpart till föreningen. Hyresnämnden kallar till förhandling mellan parterna och avgör till parts fördel.

Om ett ärende blir aktuellt kommer detta att påverka projektet både tidsmässigt men även ekonomiskt, det drabbar oss alla.

När startar byggnationen, hur lång tid tar det?

Byggstart i lägenheter är planerad till andra eller tredje kvartalet 2020, beroende på hur fort processen kan gå. Vi bedömer byggtiden totalt till ca 18 månader inklusive alla arbeten i lägenheter inklusive övriga utrymmen. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som så småningom upphandlas. Besked om när just din lägenhet kommer att åtgärdas räknar vi med att kunna ge i mycket god tid innan byggstart. Tiderna enligt ovan förutsätter att flerparten av medlemmarna lämnar sitt samtycke till styrelsens förslag.

Arbeten i lägenheter gällande rörstammar och våtrum beräknas ta ca 6-9 veckor beroende på lägenhetstyp.

Stöd under genomförandet

Medlemmarna kommer under hela renoveringstiden att ha tillgång till en medlemskonsulent som hjälper till med personliga angelägenheter under renoveringstiden och utifrån dessa hittar individuella lösningar. Arbeten inom lägenheterna gällande rörstammar och våtrum bedöms till cirka 6-9 veckor. Under den tiden kommer det att finnas tappställe för vatten i trapphuset och möjligheter till dusch/toalettbesök i duschvagnar eller i uppbyggda duschutrymmen i källaren. Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att ta sig till de tillfälliga toaletterna och duschrummen skall man kontakta medlemskonsulenten. Efter ett möte med henne kan det då bli aktuellt att få tillgång till en speciell torrtoalett (tillfällig toa) som sköts av en separat entreprenör, (för övriga kommer detta att finnas som tillval).

Medlemskonsulenten hjälper självklart till med alla typer av frågeställningar, ex. oro, osäkerhet mm. och kommer gärna på hembesök så många gånger som önskas. Medlemskonsulenten medverkar också förutom på föreningsstämman vid informationsmötet och öppet hus.

Så här blir det i din lägenhet

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

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

Frånval kan ske om medlem önskar enklare utförande eller vill återanvända nuvarande utrustning eller inredning. Vid frånval kommer medlemmen tillgodoräknas en avgående summa som kan användas för andra tillval. Ingen kontantreglering kommer att ske i det fall inget tillval görs.

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

Det utförande vi presenterar här bedömer vi att de allra flesta kommer bli nöjda med. Ambitionen har varit att våtrum och toaletter 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.

Våtrum

Alla våtrum renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp, värme och el rivs ut tillsammans med kakel, klinker och fyllning i golv. Där så är möjligt sänks golvet 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 syftar till att följa byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Toalettstolen blir vägghängd på en ny installationskassett, i den kommer de nya rörstammarna att placeras. Alla elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande. Nytt undertak monteras. Snickerier och tak målas, ny tröskel i ek installeras. Dörrkarmar på insidan målas och nya vita dörrfoder monteras. 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 5-6 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.

Befintlig tvättmaskin återkopplas om den är i branchgodkänt skick. Nytt badrumsskåp av högre typ, 55-60 cm brett i vitt trä, 2 st 4-krokar för handdukar, toapappershållare installeras. Nytt eluttag i badrumsskåp eller i belysningsramp. Belysning i ramp ovan badrumsskåp samt plafond i undertak.

Elementet eller handdukstorken tas bort, elektrisk golvvärme installeras i stället.

I de lägenheter där våtrum och WC-utrymme ligger intill varandra kommer väggen mellan utrymmen att tas bort för att skapa ett bättre våtrum. Samtidigt kommer dörren från våtrummet in till köket att sättas igen av samma anledning.

I köket kommer den påverkade väggen att byggas igen helt och väggpartiet målas vitt.

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. Befintlig diskmaskin återinkopplas om den är i branchgodkänt skick.

Hall

Vid behov uppdateras det gamla "proppskåpet" till en ny elcentral, nya elledningar dras till badrum och toaletter i befintliga tomrör. Ny jordfelsbrytare installeras vid elcentralen.

Ny trefasmatning dras upp till lägenheter.

Klädkammare

På Grimvägen 3 kommer klädkammaren att återställas, inklädnaden tas bort (där rörstammar står placerade idag). Detta kan ske då de nya rörstammarna blir placerade i installationskassetten i våtrummet.

Vanliga frågeställningar

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med 6 till 9 veckor.

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

Det finns ingen legal möjlighet för en bostadsrättsförening att generellt lämna ersättning till en enskild medlem.

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 WC- och duschar.

Hur länge pågår rivnings/bilningsarbetena i lägenheterna?

Under de två första veckorna i lägenheterna pågår rivnings/bilningsarbeten till och från, men inte hela tiden.

Det kommer även att märkas när rivnings/bilningsarbeten pågår i de övriga lägenheterna.

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

Då ska du, redan nu, kontakta medlemskonsulentsen. 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 detta utförs korrekt.

Prover kommer att tas innan projektet påbörjas för att klargöra om det finns asbest i våtrummen.

Men reliningen då, duger inte den?

Reliningen har dessvärre inte fungerat så bra som vore önskvärt, samtidigt som avloppsstammarna endast är en del av det som behöver åtgärdas. Att vänta innebär såväl kortsiktigt som långsiktigt högre kostnader då vattenskadorna kommer att bli allt fler och vi står i dagsläget utan försäkringar för det.

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

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

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

Styrelsen kommer anlita 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.

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 tvättstugorna under byggtiden?

Den kommer delvisa att vara avstängd (vid arbeten i tvättstugan). Det går då att använda de andra tvättstugorna i föreningen

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

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

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

Kommer en prissatt tillvalslista med populära tillval att tas fram?

Ja.

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, tel 076-871 90 59, e-post, henrik@tottras.se

Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras HSB:s Medlemskonsulent, **Anette Bodare**, tel 010-442 15 33, e-post, anette.bodare@hsb.se

Vad händer framöver

Närmast ligger informationsmötet 24 oktober, kl.1830, Viktor Rydbergs samskola, aulan, där vi tillsammans med HSB Konsult presenterar informationsmaterialet i bild och muntligt. Det blir också tid för diskussioner och frågor.

Efter det följer ett så kallat "öppet hus", 5 november, mellan kl 1500 och 2000, i lokalen i källarplanet på Grimvägen 3 (baksidan). Där finns möjlighet att komma när det passar med egna frågor i lugn och ro, det kanske inte alltid är lätt att ställa sina frågor när det är mycket folk.

På plats då finns:

Anette Bodare, HSB Stockholm (medlemsfrågor, ex av medicinsk- eller oroskaraktär)

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

De är vår förlängda arm i projektet och kan svara på alla era frågor (eller återkomma med svar)

Anette gör även självklart hembesök vid önskemål.

Av deras erfarenhet är öppet hus ett mycket bra tillfälle att få svar på allt man undrar över.

Eftersom tiden är väl tilltagen finns det gott om tid att sitta i lugn och ro och prata.

Slutligen är det dags för vår extra föreningsstämma 12 november, kl 1830, även då i Viktor Rydbergs samskola, aulan. Då ska vi 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 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. Fullmaktsunderlag finns bifogat här på sista sidan.

Väl mött framöver.

Styrelsen
2019-10-12



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT

**Att företräda och utöva min rösträtt vid extra föreningsstämma i
Bostadsrättsföreningen Grim Park tisdagen den 12 november 2019.**

Fullmäktiges namn

Personnummer

Underskrift av fullmaktsgivaren

Fullmaktsgivarens namn

Personnummer

Ort och datum

Namnteckning