

# Information kring stambyte och badrumsrenovering

Om ca fyra veckor kommer vi att ha en extra föreningsstämma i brf Bergshamra. Anledningen är att styrelsen vill att det tidigare beslutet att stamrenovera med hjälp av relining ändras till att omfatta stambyte med badrumsrenovering. Vi har tidigare redovisat våra grunder för detta nämligen:

- **Långsiktighet (stambyte ger en längre hållbarhet)**
- **Stor erfarenhet (det finns många företag som bara ägnar sig åt stambyten vilket ger ökad trygghet och större konkurrens)**
- **Nya badrum (får säkra vatteninstallationer och enhetlig standard, som följer gällande branschregler och försäkringskrav gällande fuktskydd och våtutrymmen)**
- **Värdebestående (banker och mäklare anser att stambyte ger en bättre prisutveckling på lägenheterna)**
- **Ovisshet (relining av tappvatten är en ny metod med inslag av kemikalier vars långsiktiga verkningar vi vet lite om)**
- **Hälsorisker (hur påverkar de kemikalier som används vid relining vårt dricksvatten långsiktigt)**
- **Ekonomiska risker (de företag som idag finns för tappvattenrelining är små och konkurrensen liten och de finns få referensobjekt)**

Vid föreningsstämman kommer styrelsen föreslå att följande beslut fattas:

1. **Beslutet om relining ändras till stambyte av avlopp- och tappvattenstammar**
2. **Beslut om att i samband med stambytet renoveras alla badrum för att säkerställa att våtutrymmen får en standard i enlighet med dagens branschregler**
3. **Beslut om samtycke till vissa förändringar i lägenheten**

De två första besluten fattas med enkel majoritet (50 %) medan det tredje kräver 2/3 majoritet och måste i slutändan godkännas av samtliga (som vid

insatshöjningen). Det kan innebära att ärendet måste gå vidare till Hyresnämnden om inte alla samtycker!

## Bakgrund

Husen i vår bostadsrättsförening närmar sig 60 år. För varje år ökar risken att vi får betydande vattenskador med stora kostnader som följd. Standarden på badrum och fuktskydd varierar kraftigt vilket också får till följd att priserna på våra lägenheter har stor spridning och därigenom fungerar som en generell prispress.

Vi har samarbetat med HSB-konsult, som har stor erfarenhet av stamreovering, både relining och stambyte. Gemensamt har vi kommit fram till att ett stambyte med badrumsreovering är det långsiktigt bästa för vår förening. Vi vill inte ha någon ”quick fix” bara för att det går snabbare och initialt är billigare. Styrelsen anser att vi nu behöver fatta beslut som är långsiktiga och leder till stabilitet. Vi menar att stambyte och badrumsreovering är ett sådant beslut.

## Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som vidtas bör leda till att:

- badrummen i bostadsrättsföreningen uppfyller branschens gällande regler för säker vatteninstallation, tätskikt, våtrum och rörinstallation
- hälsorisker minimeras
- möjligheter till energibesparingar tas till vara
- föreningen minimerar antalet löpande vattenskador med åtföljande kostnader

Vidare ska arbetet genomföras så att:

- den enskilde bostadsrättshavaren kan påverka standarden i sitt badrum och kök genom tillval och egna önskemål inom de ramar som medges och givet att det inte påverkar de tidplaner som gjorts upp
- metoder väljs som ger minsta möjliga störningar under byggtiden

## Vad är problemen?

### *Badrummen*

Badrummens svaga punkter är ofta osynliga för ögat, även för fackmannen, nämligen, tätskikten bakom kakel i golv och väggar. ”Grodan”, dvs. golvbrunnen och röret fram till avloppsstammen är en känslig punkt i systemet. Det är ofta i dessa badrummens svaga länkar som reoveringsbehovet får ses som akut.

En badrumsinventering har gjorts för att se hur standarden på rör, brunnar och tätskikt är. Inventeringen gjordes inte för att godkänna eller underkänna vissa badrum utan för att få kunskap om status på alla föreningens badrum

Vi fann att av de 383 badrum som inventerades så hade 60 % (229st) fortfarande originalbrunn, 38 % (145st) en nyare plastbrunn och 2 % (9st) var ej åtkomliga för inspektion. 10 % anses vara i så dåligt skick att de omedelbart måste åtgärdas, 64 % inom 5-10 år.

### *Avloppsstammarna*

Att föreningens avloppsstammar, av gjutjärn, uppnått sin livslängd (avloppsrör har en livslängd på ca 30-50 år) har styrelsen varit väl medveten om. Under flera års tid har vi aktivt arbetat med att finna den för medlemmarna bästa och mest ekonomiskt försvarbara formen av reovering.

### *Vattenledningarna*

Också kall- och varmvattenledningarna behöver åtgärdas för att undvika risker för vattenskadorna. Varmvattencirkulation finns inte uppdragen i våra rörstammar till lägenheterna. Detta innebär problem med låga vattentemperaturer, som kan medföra hälsorisker (tillväxt av legionellabakterier). Det medför också vatten- och energislöseri, när vatten måste tappas upp under lång tid för att bli varmt.

Vattenledningarna bryter idag tätskikten på sätt som nära nog omöjliggör individuella badrumsrenoveringar enligt gällande branschregler för säker vatteninstallation.

Kallvattenledningarna är av galvaniserade stålrör vilket innebär stor risk för läckage. Dessa har redan fallit på åldersstrecket. Varmvattenledningarna likaså, men dessa är av kopparrör med rörliga skarvar. Där utgör rörskarvarna den största risken för läckage.

Både kall- och varmvattenledningar ligger dolda i våra lägenhetsväggar. Vid individuella badrumsombyggnader finns stor risk att läckage på dessa dolda ledningar uppkommer.

### *Elförsörjning*

Elförsörjningen är säker men omodern. För att t.ex. kunna få eluttag i badrummen krävs ny gruppcentral med jordfelsbrytare. Det är klokt att genomföra detta samtidigt med övriga åtgärder. Styrelsen undersöker för närvarande möjligheten att förse lägenheterna med trefas matning. I skrivandets stund är detta inte fastställt.

## *Sammanvägd bedömning av åtgärder och ekonomi*

Styrelsen har diskuterat olika alternativ, med två huvudalternativ. Antingen omfattande och totala åtgärder nu i samtliga lägenheter, alternativt att åtgärda det mest nödvändiga nu och därefter överlåta på medlemmarnas att genomföra successiva åtgärder när behoven uppstår.

Att låta medlemmar åtgärda/renovera sina badrum successivt under tid anser styrelsen ha påtagliga nackdelar. Under många år kommer det då att finnas kvar badrum med otäta golvbrunnar, dåliga tätskikt med fortsatt risk för vattenskador som kan innebära att grannar som gjort om sina badrum måste göra om dem igen. Riskerna för omfattande vattenskador pga. åldrande avlopps- och vattenledningar ökar. Egna badrumsrenoveringar säkerställer inte föreningens krav på att de görs enligt gällande branschregler för säker vatteninstallation, tätskikt och våtrum.

### *Redan renoverade badrum*

Från det att beslutet om relining togs i nov 2010 till våren 2013 fanns möjlighet att hos styrelsen ansöka om lov för att bygga om sina badrum. Några medlemmar har gjort detta. Det innebär tyvärr att dessa badrum måste göras om igen. Styrelsen kommer att kontakta de lägenhetsägare som redan byggt om för att diskutera bästa möjliga lösning.

### *Styrelsens ställningstagande*

Utifrån vad som beskrivits tidigare anser styrelsen att stambyte och badrumsrenovering vid **ett** givet tillfälle ger den för medlemmarna och föreningen säkraste, bästa och ekonomiskt mest fördelaktiga lösningen. Fördelarna med att genomföra allt nu är främst att alla lägenheter får en gemensam standard som uppfyller branschens regler för Säker vatteninstallation, tätskikt och våtrum. Riskerna för vattenskador minimeras och samtliga lägenheter får varmvattencirkulation.

### *Stöd under genomförandet*

Medlemmarna kommer att under hela renoveringstiden ha tillgång till en boendeskonsulent, som ska kunna hjälpa till med att hitta individuella lösningar under renoveringstiden. Renoveringen beräknas ta 6-8 veckor per lägenhet. Under den tiden kommer föreningen för de som väljer att bo kvar anordna vatten och avlopp i trapphuset och efter prövning erbjuda en tillfällig portabel toalett, som kan användas inom lägenheten. Boendekonsulenten kommer att bistå

styrelsen med hjälp när det gäller vem eller vilka som har möjlighet till den tjänsten.

Medlemmar som så önskar kommer att få besök av boendekonsulenten. Det kan gälla alla möjliga typer av frågeställningar, som ex. oro inför det kommande stambytet, sjukdom, problem med att ev. kunna ta sig till de provisoriska utrymmena för WC/dusch. Boendekonsulenten arbetar under tystnadsplikt! Det kan kännas tryggt för den enskilde att slippa behöva diskutera vissa typer av frågor med styrelsen eller andra berörda. Boendekonsulenten har också nära kontakt/samarbete med kommunen gällande dessa frågeställningar om behov finns.

### *Kostnad, finansiering och årsavgift*

Eftersom upphandlingen av entreprenör inte är gjord vet vi i dagsläget inte den aktuella kostnaden. De beräkningar som gjorts hamnar på ca 110 miljoner kronor.

Styrelsen föreslår att stambytet finansieras via upplåning. Kostnaden för upplåningen kommer att tas ut via månadsavgiften. Vi har övervägt möjligheten att låta varje bostadsrättshavare svara för åtgärder i den egna lägenheten, för att möjliggöra ROT-avdrag, men detta ger ett betydande merarbete såväl för den enskilde, entreprenören som föreningen. (Alla har dessutom inte möjlighet att få ROT-avdrag.)

## **En kort sammanfattning av vad som kommer att hända i din lägenhet vid ett stambyte**

### *Badrum*

Våtrummet renoveras i sin helhet. Alla installationer, kakel, klinker och fyllning rivs ut. Ett nytt rum byggs upp från grunden med nya rör för vatten och avlopp, tätskikt och väggbeklädnad. En ny wc-stol, tvättställ, handdukskrokar, klädkrok samt toapappershållare installeras. Våtrummen förbereds för installation av tvättmaskin.

Väggar bekläds med ett vitt kakel som är 15x15 cm eller 20x25 cm och på golvet läggs klinker som är 10x10cm. Medlem kan välja mellan badkar eller duschhörna. Ett badrumsskåp med belysningsramp och en ny elektrisk handdukstork installeras.

### *Kök*

I kök installeras ny kran (blandare) med anslutning för diskmaskin. Nytt vattenlås, förberett för sopsortering och ny skåpbotten i diskbänkskåp.

### *Annat*

I hallen installeras ett nytt proppskåp (gruppcentral) med jordfelsbrytare och automatsäkringar. Ovan angivna utföranden redovisar grundstandard och utgör utförande om medlem inte gör egna val. Ett antal olika valmöjligheter kommer att finnas.

### *Kostnadsfria val*

Kostnadsfria val innebär att i grundstandarden, som ingår i stambytet, kommer olika val som kan göras utan extra kostnad att erbjudas. Exempelvis tre olika typer av kakel på väggar, fyra olika typer av klinkerplattor på golvet att välja mellan, m.m..

### *Frånval*

Möjlighet att göra frånval för att återmontera inredning kommer också ges. Det kan exempelvis innebära att man nyligen har bytt WC-stolen och gärna vill behålla den efter stambytet. Det kommer självklart att vara möjligt och då får man en avgående kostnad tillbaka som kan användas till annat i stambytet. Om man vill ha kakel som är lite dyrare eller vill välja en dyrare badkars-/duschblandare, kan man använda dessa pengar (avgående kostnaden) till detta. Inga kontanta medel kommer dock att utbetalas, de måste användas i stambytesprojektet. Frånval omfattar även de som själva bekostat nya ”proppskåp”.

## *Tillval*

Tillval är precis vad det låter som, tillval. Det är alltså val som kostar. Det kommer att finnas mer eller mindre obegränsade möjligheter till tillval för att medlemmar ska kunna anpassa badrummet till sina egna önskemål. En tillvalslista med förvalda förslag med färdiga priser kommer att upprättas av den kommande entreprenören. Det kommer också att finnas möjlighet att komma med egna förslag och få dessa prissatta. För arbete med tillval kan ROT-avdrag användas.

### **Det föreningsstämman ska ta ställning till är att:**

1. Godkänna att föregående beslut om relining av samtliga vattenledningar ersätts med traditionellt stambyte
2. Föreningen får överta medlems underhållsansvar under ombyggnadstiden, i huvudsak, att återuppbygga badrum och smärre köksarbeten efter stambytet
3. Lämna *samtycke* till de förändringar som uppkommer inom lägenheten med anledning av stambytet Förändringar kan exempelvis vara att det blir kakel på väggar, nytt undertak på lite lägre nivå än nuvarande tak och att golvbrunnen eventuellt måste placeras på ny plats.

För beslut 1 och 2 krävs enkel majoritet på föreningsstämman, dvs. mer än 50 % av rösterna.

För beslut 3, krävs att:

- kvalificerad majoritet uppnås på stämman, innebärande att två tredjedelar av röstande lämnar sitt samtycke
- samtliga berörda medlemmar lämnar samtycke till förändringen Förändringarna kommer att detaljredovisas vid kommande extra föreningsstämma.

Vi står inför en stor investering i föreningen. Det är därför av stor vikt att så många medlemmar som möjligt, deltar på informationsmötet och den kommande extra föreningsstämman. Vid informationsmötet kommer också HSB-konsult och boendekonsulent från HSB att vara med och informera och svara på frågor

Så snart föreningsstämman fattat beslut kommer föreningens hyresgäster erhålla utförlig information om föreningens planer för stammar och våtrum.

Varmt välkommen på informationsmötet tisdagen den 28 januari 18.00 i Bergshamraskolans aula och extra föreningsstämma tisdagen den 11 februari 18.00, även det i Bergshamraskolans aula.

### **Styrelsen**

[www.brfbergshamra.se](http://www.brfbergshamra.se)

styrelsen@brfbergshamra.se



## Vanliga frågor och svar

*Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?*

Räkna med sex till åtta veckor.

*Är det bilningar i betong hela dagarna?*

Nej, med den metod styrelsen valt blir det bilning i betong i begränsad omfattning under den första veckan i resp. lägenhet. Störningar blir det dock periodvis, och för dem som väljer att bo kvar i sin lägenhet kommer styrelsen att erbjuda tillfällig lokal där man kan vistas dagtid. Det kommer även att höras/kännas när bilning sker i grannlägenheter.

*När beräknas byggnationen starta?*

Vi räknar med att kunna starta renoveringen under hösten 2014

*Hur kommer värdet på lägenheterna påverkas?*

Det är svårt att ha en bestämd uppfattning men historiskt kan man säga att värdet normalt sett ökar efter ett stambyte med badrumsrenovering. Lokala mäklare kan kontaktas för att ge sin syn på fråga och samtliga anser att värdet på de enskilda lägenheterna ökar eftersom rörstammar och våtrum blir i nyskick.

*Är inte relining bättre och billigare?*

Kostnaden för relining är lägre, men eftersom en relining inte omfattar fuktsäkringen av våra badrum åtgärdas inte hela problemet och kan sannolikt orsaka ytterligare kostnader framöver.

*Varför överger styrelsen det gamla beslutet om relining av avlopps- och vattenledningar?*

Med de utredningsresultat, som framkommit efter att det tidigare beslutet togs, har styrelsen valt att ändra inriktning, bl.a. på grund av hälsorisker och andra osäkerheter. Se även frågan ovan.

*Hur gäller hemförsäkringen?*

Försäkringsfrågan är alltid svår vid ett stambyte. Ifall något skulle hända i lägenheten blir bevisbördan svår pga. att olika personer har tillgång till lägenheten och låsen vanligtvis byts ut tillfälligt under stambytet. Det bästa är att inte ha värdefulla saker framme, ev. se till att posten hanteras på ett säkert sätt, kanske göra en adressändring under ombyggnadstiden.

*Kommer det att finnas dusch och uppehållsrum?*

Ja, det kommer att finnas tillgång till duschvagnar med utrymmen bestående av WC-stol, dusch, tvättställ och ombytesmöjlighet. De är självklart handikappanpassade. Ett uppehållsrum kommer att finnas för boende under hela



stambytesperioden. Dit kan man bege sig om det blir för bökigt och bullrigt i lägenheten för att koppla av, vila eller bara umgås.

*Hur kommer låsningen ske under ombyggnadstiden?*

Byte av era lås i lägenhetsdörren kommer att ske under ombyggandsperioden. Ni får tillgång till tre st egna nycklar till detta lås. När alla arbeten är klara i lägenheten byts låsen tillbaka igen.

*Hur kommer toalettbestyren lösas under ombyggnadstiden?*

Se fråga ovan. Det kommer även att finnas möjlighet till portabla toaletter i lägenheter efter samtal med boendekonsulten som sedan avgör om toalett tillhandahålls. I särskilda fall kan portabel toalett erhållas som tillval.

*Kan man bo kvar under ombyggnaden?*

Ja, det går att bo kvar men är självklart stökigt för den enskilde medlemmen. Erfarenhetsmässigt brukar ca 50% av boende bo kvar under ombyggnadstiden. Det kommer att finnas tappvatten i trapphuset. Elen i lägenheterna kommer att fungera hela tiden, utom vid proppskåpsbytet.

## Arbetets gång vid stambytet

I normalfallet krävs en tid på ca 30 arbetsdagar i en lägenhet för att säkra kvalitet och torktider. Tiden kan dock variera både uppåt och nedåt.

### Förberedelser inför stambytet:

Efter stämmobeslut påbörjas planering inför byggstart. Mängder av detaljer skall lösas. Det första du som medlem kommer märka är att du inbjuds till ett informationsmöte. Mötet kommer hållas i god tid innan just din lägenhet blir berörd av ombyggnad. Dessa möten hålls av entreprenören trapphusvis för att gruppen inte ska bli för stor men HSB:s byggläda och boendekonsulent kommer också delta och svara på frågor. På mötet kommer du få all den information du behöver inför ombyggnaden. Det kommer handla om tidplan, wc-och duschanordningar under tiden, tillval till grundutförande mm. mm. När trapphusmötet har hållits kommer du få ett besök i din lägenhet där entreprenören kollar av det sista i badrummet och därefter byter entreprenören ut ditt lås till ett s.k. bygglås till vilken bara du och entreprenören har nycklar. Innan trapphusmötet skett behöver du normalt inte vidta några förberedande åtgärder.

- Det första som sker i lägenheten är att golvet skyddstäcks och övriga utrymmen avgränsas mot dammspridning. Avstängning av vatten och avlopp. Rivning och demontering av inredning, porslin och rör. Eventuell asbestsanering samt rivning och bilning av väggar och golv. Uttransport av rivningsmaterial. Denna fas är den som innebär mest störning för dig som medlem. Det kommer damma och bullra. Räkna med att denna period pågår under ca en vecka.
- Nästa fas innebär att väggar putsas och spacklas. Nya stamledningar för vatten och avlopp dras upp. Golvjutning, montering av nytt undertak och uppspackling av golv.
- Därefter kommer målningsarbeten att starta och tätskikt på väggar och golv sättas. Plattsättning av kakel på vägg samt klinker på golv.
- Avslutningsvis monteras inredning, som badrumsskåp, handdukshängare, belysning, tvättställ, WC-stol, badkar eller duschvägg. Påsläpp av vatten samt slutstädning.
- Efter det att badrum (och kök och ev. wc) är klart kommer oberoende besiktningsmän att inspektera arbetena.