

Information inför extra föreningsstämma den 5 april 2016

Varför hålls en extra föreningsstämma?

Efter Föreningsstämman i november 2014 begärde styrelsen godkännande från medlemmarna att ta över ansvaret av stamreovering fram till och med tätskiktet. Detta måste sedan godkännas av Hyresnämnden. 379 av 395 medlemmar gav sitt godkännande, 14 medlemmar motsatte sig detta. Hyresnämnden ansåg dock att protokollet från stämman inte på ett tillräckligt tydligt sätt klargjorde vad beslutet innebar. Det innebar att Hyresnämnden inte heller tog ställning i själva sakfrågan, dvs. om styrelsen kan få överta ansvaret för stambytet till och med tätskikten och att medlemmen därefter står för återställande av badrummen

Styrelsen har därför beslutat att kalla till en extra Föreningsstämma där vi lägger fram samma förslag med en tydligare formulering som gör att protokollet blir entydigt och att Hyresnämnden sedan kan ta ställning i sakfrågan och, som vi tror, godkänna beslutet i sin helhet.

Konsekvenser om beslutet ändras

Vid extrastämman den 20 november 2014 beslutades med stor majoritet att ändra det tidigare beslutet om relining till att istället genomför ett stambyte samt att den enskilda medlemmen ansvarar för återställandet av badrummet, efter det att stamreoveringen och tätskiktet återställts av föreningen. Genom att lägga kostnaden för återställande av badrummen på medlemmarna, minskas föreningens kostnader med ca 15-20 miljoner kronor. Detta eftersom den enskilde medlemmen kan utnyttja ROT-avdrag blir också den enskildes kostnad lägre. Om föreningen även står för återställandet av ytskikten i alla badrum innebär det behov av ytterligare upplåning och som en följd av detta, höjda månadsavgifter. Styrelsens uppfattning är att höjda avgifter och en högre belåning påverkar lägenheternas marknadsvärde negativt samt att det kan bli svårare för föreningen att ta framtida lån för att finansiera ytterligare planerade reoveringar enligt underhållsplan (balkonger, fönster, fasader m.m.). Då föreningen inte kan underlåta att utföra dessa åtgärder i underhållsplanen, kan det inte uteslutas att det i så fall kan komma att krävas ytterligare kapitaltillskott från föreningens medlemmar, något styrelsen helst vill undvika.

Vad sker i väntan på extrastämman?

I väntan på extrastämman och nytt beslut i Hyresnämnden fortgår stamreoveringsprojektet enligt plan och styrelsens förhoppning är att hinna lösa frågan innan det behöver komma till ett stopp. Hittills har denna process inneburit vissa förseningar, som vi kunnat hantera, men ytterligare förseningar riskerar leda till att reoveringsarbetet stannar helt. Om så sker kan det leda till skadeståndskrav från entreprenören och underentreprenörerna, vilket skulle medföra stora kostnader för föreningen.

På kommande sidor presenteras information som grund till ditt beslut. För de medlemmar som bodde i föreningen november 2014 är det mesta av informationen repetition, men vi vill vara grundliga och ge samtliga medlemmar samma information.

Vi i styrelsen vill betona att det är viktigt att samtliga medlemmar som har möjlighet närvarar vid denna extra föreningsstämma.

Förslag om stambyte och badrumsrenovering samt övertagande av reparations- och underhållsansvar avseende badrummens tätskikt vilket medlemmarna svarar för

Styrelsen föreslår att föreningsstämman godkänner planerade åtgärder för stambyte i husets badrum/wc/kök samt att bostadsrättsföreningen i samband med genomförande av stambytet svarar för reparations- och underhållsansvaret avseende badrummens tätskikt samt svarar för återställande av köksinredning, vilket medlemmarna svarar för enligt föreningens stadgar (§ 23). Respektive medlem svarar därefter för fulla kostnaden för återuppbyggnaden av badrum/dusch/wc exklusive tätskikt i badrum/dusch.

Bakgrunden till detta är bl.a. att:

- 80 % av våra badrum har någon form av anmärkning. Endast 10 % av badrummen följer branschregler för säker vatteninstallation och tätskikt gällande rötutlopp för ledningar ur vägg
- Det är det ekonomiskt mest fördelaktiga beslutet för föreningen
- Livslängden för husets stammar och de flesta våtrum är uppnådd
- Det finns ingen annan säker och vedertagen metod för renovering av tappvattenledningar
- Det är det säkraste alternativet, alla rörstammar byts och alla våtrummen renoveras på ett vattenskadesäkert sätt

Styrelsens ställningstagande bottnar i närmare 2 års informationssamlade. Dels från vår projektledare HSB-Konsult, men också efter samtal med initierade personer på KTH, KI, mäklare, banker, försäkringsbolag, VVS- och reliningföretag.

Styrelsen har som uppgift att se till att föreningens ekonomiska intressen tillvaratas långsiktigt. Vi är därför väl medvetna om att vårt förslag kan "drabba" enskilda medlemmar men vi har kommit fram till att förslaget är det bästa för föreningen och i förlängningen också för medlemmarna.

Styrelsen

Information angående renovering av stammar i badrum/dusch/WC samt kök

Styrelsen har alltså fattat beslut om att föreslå medlemmarna i HSB:s Brf Bergshamra att på en extra föreningsstämma den 5 april 2016 beslutar om stambyte av husets stammar, att föreningen svarar för återställande av badrummens tätskikt samt svarar för medlemmarnas kostnad för återställande av köksinredning. Således innefattar förslaget att respektive medlem svarar för fulla kostnaden för återuppbyggnaden av badrum/dusch/wc exklusive tätskikt i badrum/dusch.

Denna information syftar till att ge er en bakgrund och insikt i problematiken med husets stammar m.m. Informationen är upprättad efter den förstudie som genomförts, samt efter samtal med experter inom olika områden. Vi försöker vara så heltäckande som möjligt i vår information men tyvärr är det så att alla frågor inte kan besvaras förrän beslut från Hyresnämnden redovisats.

Bakgrund

Våra hus är byggda i mitten av 1950-talet och närmar sig en ålder av 60 år. Det har, är och ska vara attraktivt att bo i Brf Bergshamra. Men visst märks det att husen åldrats!

Redan i november 2010 var badrum och stamproblematiken föremål för diskussion och beslut om relining av avlopps- och tappvattenledningar i stammarna fattades på en extra föreningsstämma. Medlemmarna skulle renovera sina våtrum själva.

Sedan beslutet togs och fram till att styrelsen beslutade stoppa alla badrumsrenoveringar i mars 2013, har 37 medlemmar begärt och fått tillstånd att renovera sina badrum i egen regi.

Under 2013-2014 arbetade styrelsen med erfarna konsulter och kom fram till ett beslut om hur vi vill gå vidare med åtgärder på vatten- och avloppsstammar samt våtrummen och elsystemet.

Lägenhetsinventeringar har utförts, för att konstatera skicket i våra badrum/dusch/wc samt kök. En särskild inventering har även utförts i de lägenheter som renoverats efter stämmobeslutet. Detta för att säkerställa omfattningen av renoveringen i de våtutrymmena samt ifall dessa kan sparas vid en kommande renovering.

Resultat av inventeringarna

Vid inventeringen av samtliga lägenheter upptäcktes att 70 % av badrummen har rötutlopp i duschzonen, 70 % av badrummen har gamla golvbrunnar, 10 % av köken har läckage (oftast vid köksblandaren), 80 % av badrummen har någon slags anmärkning (exempelvis elcentral i badrummet, plastmatta ovanpå

klinkergolv, lösa handfat, läckande värmeelement, värmeelement som hänger löst, sprickor i kakel/klinker/plastmattor m.m.) och 10 % av badrummen uppvisar fuktskador.

Endast 10 % av badrummen följer branschregler för säker vatteninstallation och tätskikt gällande rörutlopp av vattenledningar ur vägg.

Inventeringen som utfördes i de lägenheter som renoverats efter stämmobeslutet 2010 visar på att de är väl renoverade och vissa, ca 25-30 %, kommer att kunna sparas/räddas vid det kommande stamprojektet. Att inte samtliga kommer kunna sparas beror på ett antal olika saker; exempelvis så är de stående rörstammarna placerade bakom bad/duschplats där det inte går att byta utan att tätskikten måste rivs upp medan i andra badrum är inte avloppsrören i golven bytta hela vägen ut till stående rörstammar.

Varför behöver vi göra något?

Den grundliga genomgång styrelsen gjort har visat på att det finns en rad omständigheter som gör att något måste göras:

- Avloppsledningarnas livslängd börjar nå gränsen för sin livslängd
- Badrummen är i varierande skick. Några är i gott skick medan andra är i omedelbart behov av ombyggnad
- Vattenledningar mynnar i många badrum där duschvatten möter rören, vilket utgör en vattenskaderisk
- Tappvattenrören börjar dessutom även de att uppnå gränsen för sin livslängd, dessutom är inte varmvattencirkulation uppdragen i rörstammarna vilket medför långa tapptider för att få varmvatten. Det innebär även vissa risker för mikrobiell tillväxt (legionella) p.g.a. stillastående varmvatten.

Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som vidtas bör leda till

- Att vattenskador upphör (för lång tid)
- Att badrummen i bostadsrättsföreningen uppfyller branschens regler för "Säker vatteninstallation" och tätskikt (GVK, BKR)
- Att badrummen får en enhetlig standard
- Att möjligheter till energibesparingar tas till vara i samband med ombyggnaden
- Att så kostnadseffektiva åtgärder som möjligt utförs, låga kostnader över tid

- Att minimera olägenheter för medlemmarna
- Att hälsorisker minimeras
- Att fastigheternas värde ökar, inte urholkas

Vidare ska arbetet genomföras så

- Att den enskilde bostadsrättsinnehavaren kan påverka standarden i sitt badrum, toalett och kök
- Att metoder väljs, som ger minsta möjliga störningar under byggtiden
- Att ingrepp i lägenheterna begränsas

Vad är problemen?

Våtrummen/wc

Våtrummens svaga punkter är ofta osynliga för blotta ögat, även för fackmannen. Tätskikten bakom kakel i golv och väggar samt "grodan" (golvbrunnen) och avloppsrören från WC, tvättställ och golvbrunnen fram till avloppsstammen är känsliga punkter i systemet. Det är ofta dessa badrummens svaga länkar, som leder till vattenskador, vilket även kan drabba grannarna i våningarna under. Åtta av tio golvbrunnar är för gamla för att utgöra en säker övergång mellan matta och brunn och uppfyller därför inte branschregler gällande Säker vatteninstallation och tätskikt. Badrummen är från början byggda för badkar och "försiktig duschning".

Våtrummens livslängd är i de flesta fall förbrukade, renoveringsbehovet är omfattande och näraliggande.

Avloppsstammarna

Styrelsen är medveten om att föreningens avloppsstammar har uppnått sin tekniska livslängd (30-50 år). Vi vill under alla omständigheter inte försätta föreningens medlemmar i en situation där bakomliggande stamledningar i väggar och golv har en kortare livslängd än badrummet i sig vilket kan medföra att nyrenoverade badrum måste renoveras igen när läckage uppstår.

Vattenledningarna

Rören är tillverkade i både koppar (varmvatten) och galvaniserade stålrör (kallvatten) och har börjat orsaka vattenskador. Även här har rören uppnått sin tekniska livslängd (40-50 år).

Husens tappvarmvattencirkulation är en svag punkt vilket innebär problem med låga vattentemperaturer vilket i sin tur medför hälsorisker (legionella). Detta innebär även vatten- och energislöseri när vatten måste tappas under upp till ett par minuter för att få varmt vatten.

Vattenledningarna bryter idag tätskikten inom duschområdet vilket nära nog omöjliggör badrumsrenovering enligt gällande regler för säker vatteninstallation och tätskikt.

Endast 10 % av badrummen uppfyller idag branschreglerna för Säker vatteninstallation och tätskikt gällande tappvattenledningar.

Allt ovanstående är inget konstigt, det är precis samma situation som i andra föreningar från samma tidsperiod med det är nu dags att göra någonting! Vi kan inte fortsätta att skjuta upp nödvändiga underhåll!

Jämförelse stambyte/relining, för- och nackdelar

Stambyte och samtidig badrumsrenovering jämförs här med relining av tappvatten- och avloppsledningar samt individuell badrumsrenovering.

Stambyte	Relining
<u>STARTKOSTNAD</u>	<u>STARTKOSTNAD</u>
Vid stambyte kommer samtliga badrum att behöva byggas om från grunden vilket innebär hög initial kostnad.	Vid relining av tappvatten- avloppsrör skjuts kostnader för badrumsrenoveringar och utbyte av tappvatten- och avloppsledningar på framtiden. Badrum som tidigare renoveras kan sparas.
<u>KOSTNADSEFFEKTIVITET</u>	<u>KOSTNADSEFFEKTIVITET</u>
Stambyte är kostnadseffektivast om hela anläggningen är sliten och mindre kostnadseffektivt om exempelvis många badrum är i gott skick eller om vattenledningar har lång återstående livslängd.	Om samtliga delar – badrum, vatten- och avloppsledningar behöver bytas kostar det lika mycket eller mer än ett traditionellt stambyte att succesivt renovera.
<u>KAPITALFÖRSTÖRING</u>	<u>KAPITALFÖRSTÖRING</u>
Ett stambyte som sker "för tidigt" innebär betydande kapitalförstöring.	Tappvattenledningar som sparas eller relinas och avloppsrör som relinas har kortare livslängd än de badrum som kommer att byggas, vilket innebär att nyrenoverade badrum måste kasseras i samband med stambyte i nästa skede. Kapitalförstöringen kan bli mycket omfattande. Det är oklokt, i vart fall riskfyllt, att renovera badrummen och samtidigt behålla rör från 50-talet.
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>	<u>DRIFTSKOSTNADER</u>
Vid ett gemensamt stambyte kan energismarta funktioner implementeras som reducerar driftskostnader.	Ett succesivt åtgärdande innebär att nuvarande standard vad gäller energihushållning permanentas för lång tid. Möjligheten att mäta och eventuellt fördela kostnader efter tappvarmvatten förenklas vid ett stambyte.
<u>FASTIGHETENS VÄRDE</u>	<u>FASTIGHETENS VÄRDE</u>
Fastighetens värde ökar vid ett stambyte vilket medför att det blir lättare att finansiera framtida underhåll.	Fastighetens värde ökar inte genom relining. Det kan begränsa möjligheten att finansiera kommande underhållsprojekt.

<u>AVSKRIVNINGSTID</u>	<u>AVSKRIVNINGSTID</u>
Stambytetts höga initiala kostnad skall ses mot en mycket lång brukstid (minst 40 år) vilket reducerar års- och månadskostnaden.	Relining innebär en kortare bruks- och avskrivningstid vilket innebär högre avskrivningskostnader än vid stambyte.
<u>MARKNADSVÄRDE</u>	<u>MARKNADSVÄRDE</u>
Nära nog undantagslöst ökar lägenhetens värde efter ett stambyte.	Inledningsvis kan nyrenoverade badrum i kombination med relining sannolikt ge ett ökat värde.
<u>LÅNGSIKTIG MÅLSÄTTNING</u>	<u>LÅNGSIKTIG MÅLSÄTTNING</u>
Föreningens mål om långsiktighet m.m. säkerställs säkrast genom stambyte visar samlad erfarenhet och LCC-analyser (Life Cycle Costing; kostnader och intäkter för ett system sammanställs över dess livslängd).	Föreningens mål om långsiktighet m.m. säkerställs inte genom relining och successiva badrumsrenoveringar.
<u>FÖRSÄKRINGAR</u>	<u>FÖRSÄKRINGAR</u>
Vid stambyte fås fullständig fastighetsförsäkring som täcker in hela ansvarsområdet.	Försäkringsbolag börjar bli mer tveksamma till att ersätta skador på relinade avloppssystem i fastigheter. Vårt försäkringsbolag Folksam bedömer alltid "från fall till fall" när det gäller relining och ersätter inte alltid dessa skador. Man anser inte relining vara en renovering utan endast en förlängning av livslängden. Det står även skrivet i våra försäkringsvillkor att renoverade våtrum måste vara ombyggda enligt branschregler/byggnormer för att ersättning skall utgå och det är i princip omöjligt vid relining.
<u>VATTENLEDNINGAR</u>	<u>VATTENLEDNINGAR</u>

<p>Det finns enbart en metod att säkerställa en lång livslängd och säker vattentillförsel: att byta ut befintliga rör och det i samband med stambyte. Man får då även ett väl fungerande varmvattencirkulationssystem med korta tapptider och minskade risker för bakteriell tillväxt (legionella). Eventuella hälsoproblem undanröjs med ett stambyte.</p>	<p>Med nuvarande tappvattensystem finns risk för avsvalnande tappvattentemperatur och ökad risk för bakteriell tillväxt (legionella). För närvarande finns ingen kommersiell utbredd metod att på ett betryggande sätt förlänga livslängden på vattenledningar och förse dessa med nödvändig varmvattencirkulation till rimliga kostnader. Senarelagt utbyte av tappvattenledningar innebär att redan ombyggda badrum kommer att skadas, eventuellt kan ombyggnad behövas igen. Senarelagt utbyte av tappvattenledningar innebär en omfattande projektering och en ny samtyckesprocess med medlemmarna.</p>
<u>SVÅRÅTKOMLIGA RÖR</u>	<u>SVÅRÅTKOMLIGA RÖR</u>
<p>Rör som passerar genom skyddsrum och exempelvis under hus kan vara mycket kostsamt att byta. Relining är i de fallen ett bättre alternativ.</p>	<p>Relining utgör ett konkurrenskraftigt alternativ till byte av rör då dessa passerar genom ett skyddsrum eller där rören ligger svåråtkomligt på annat sätt, exempelvis i källargolv, under husen eller i mark.</p>
<u>UNDERHÅLLSPROFIL</u>	<u>UNDERHÅLLSPROFIL</u>
<p>Byggdelar behöver underhållas för att förlänga brukstiden. Vid något tillfälle räcker inte underhållsåtgärder utan ett utbyte måste till. Det gäller alla byggdelar i ett hus.</p>	<p>Ett väl genomfört reliningsprojekt innebär att merparten av rörens livslängd förlängs. Faran ligger inte i detta utan i den obalans mellan de olika komponenternas livslängd som kommer råda. Nya badrum blandas med gamla, nyrelinade rör med gamla badrumsbrunnar. Gamla vattenledningar i stammar med nydragna inom badrum etc. Oklarheter, som påverkar både värde, boende och förvaltning.</p>
<u>BRANSCHREGLER</u> (för "säker vatteninstallation, tätskiktsregler" m.m.)	<u>BRANSCHREGLER</u> (för "säker vatteninstallation, tätskiktsregler" m.m.)
<p>Vid ett gemensamt stambyte kan branschens regler för säker vatteninstallation i allmänhet uppnås.</p>	<p>Genom relining och successiva ombyggnader kan inte branschens regler för säker vatteninstallation uppnås.</p>
<u>RISKER</u>	<u>RISKER</u>

Fukt i vägg från angränsande lägenhet utgör inget hinder i samband med stambyte.	Relining innebär ett antal risktaganden. Se under samtliga tidigare rubriker.
<u>OMBYGGDA BADRUM</u>	<u>OMBYGGDA BADRUM</u>
Undantagsvis går det att spara badrum, men det är ovanligt.	Relining innebär att de flesta badrummen kan sparas.
<u>MÅNGA RENOVERADE BADRUM</u>	<u>MÅNGA RENOVERADE BADRUM</u>
I en förening där merparten av badrummen är renoverade på <u>godtagbart sätt</u> bör stambyte vänta eller annan lösning tillämpas.	I en förening där merparten av badrummen är renoverade på ett godtagbart sätt utgör relining ett kostnadseffektivt alternativ.
<u>OLÄGENHETER</u>	<u>OLÄGENHETER</u>
Samtliga lägenhetsinnehavare drabbas lika med ganska stora olägenheter. Detta sker dock under kontrollerade former och detaljplanerat i tid. Ett välplanerat stambyte innebär sammantaget ett mindre mått av olägenheter jämfört med successiva ombyggnader av badrum.	Relining innebär initialt mindre olägenheter för medlemmarna men sammantaget lika mycket, eller mer olägenheter för medlemmarna. Då medlemmar kommer att bygga om badrum löpande över tid kommer arbeten att ständigt pågå. Till olägenheterna kommer även uppgifterna att själv bekosta och administrera ombyggnaden.
<u>TIDPUNKT FÖR BADUMSRENOVERINGAR</u>	<u>TIDPUNKT FÖR BADUMSRENOVERINGAR</u>
Föreningsstämman avgör på styrelsens förslag när badrummen ska byggas om. För många medlemmar stämmer det med egna önskemål, för andra inte.	Vid successiva renoveringar kommer tidpunkt för ombyggnad att påverkas av förhållanden i bl.a. intilliggande lägenheter. Förhållanden kan tidigarelägga ingreppstid men även omöjliggöra eller i vart fall försena ombyggnad. Vattenskadorna i egen eller andras lägenheter kommer att tvinga fram ombyggnad med kort varsel. Detta kan dessvärre även drabba nyrenoverade badrum. Inventeringen visar att renoverade badrum varvas med orenoverade badrum, vilket kan påverka redan renoverade badrum

	om/när orenoverade badrum råkar ut för ex. vattenskador.
<u>HINDER</u>	<u>HINDER</u>
Inga direkta hinder föreligger.	Fukt i vägg från angränsande lägenhet kan innebära att det är omöjligt att renovera/färdigställa "min" lägenhet. Detta kan uppstå vid relining och successiv badrumsrenovering.
<u>INDIVIDUELL TIDSPLAN</u>	<u>INDIVIDUELL TIDSPLAN</u>
Vid ett stambyte kan medlemmar inte själva avgöra när badrummet skall byggas om. Däremot sker det under planerade former och man får reda på tider i god tid före.	Relining innebär att medlemmar kan avgöra när de vill renovera sina badrum om inte andra omständigheter påverkar beslutet. Andra omständigheter kan vara vattenskador från egen eller annans lägenhet.

Sammanvägd bedömning av åtgärder och ekonomi

Styrelsen har diskuterat olika alternativ, med tre huvudalternativ:

1. Omfattande och totala åtgärder nu
2. Åtgärda det mest nödvändiga nu och sedan göra successiva åtgärder när behoven uppstår och där medlemmen själv renoverar badrummen, (motsvaras av tidigare beslut från 2010)
3. Enbart avhjälpa fel och skador när de uppkommer

Alternativet att enbart avhjälpa fel när vattenskador uppstått har uteslutits eftersom det skulle innebära för stora risker för vattenskador och därmed påfrestningar för föreningens medlemmar.

Att göra åtgärderna successivt i enlighet med tidigare beslut, där medlemmar renoverar badrum och styrelsen ombesörjer åtgärdande av rören (relining), har vissa fördelar men framförallt påtagliga nackdelar.

- Under ett svårbedömt antal år kommer det då att finnas kvar badrum med bl.a. otäta golvbrunnar och tätskikt med fortsatt risk för vattenskador, som kan innebära att grannar som gjort om sina badrum måste göra om dem igen.
- Badrumsrenoveringar kan inte göras enligt branschregler för Säker vatteninstallation och tätskikt med mindre än att vattenledningar flyttas.
- Det blir svårt att, i efterskott, byta ut vattenledningar med mindre än att nyrenoverade badrum skadas.
- Det finns ingen vedertagen och säker metod att renovera befintliga tappvattenledningar.
- Relining av tappvattenledningar är möjligt att utföra men styrelsen känner att osäkerheterna för detta är för många.
- Avskrivningstiden för stambyte är 50 år. För relining (renovering av avloppsrör) rekommenderas en avskrivningstid som är lika med garantitiden, men en avskrivningstid upp till 15-20 år kan sannolikt godtas.
- Vi kan bli utan fastighetsförsäljning om många vattenskador uppstår.

Även med en längre avskrivningstid än så för relining är det ingen skillnad i livscykelkostnad mellan de båda huvudalternativen.

Stambyte i gemensam regi med samtida badrumsrenoveringar ger således lägre månadskostnad för bostadsrättshavaren.

Gällande badrumsrenoveringar jämförelsevis mellan stambyte och relining så blir det skillnader i kostnader. Det blir dyrare för medlemmar att renovera

badrummen själva i samband med en relining än vid ett stambyte. Det beror på att vid en relining måste medlemmarna ta kostnaden för utrivning av badrummen (väggar, golv, badrumsutrustning), bilningsarbeten, byte av de ledningar i golvet som behöver bytas, uppgjutning av golven, avjämning av väggar. Detta behövs inte vid ett stambyte då föreningen står för dessa.

Alternativet där föreningen renoverar avloppsrör och senare byter vattenledningar och där medlemmen svarar för badrumsrenovering medför sannolikt högre kostnader över tiden.

Styrelsens beslut

Styrelsen har noga studerat konsekvenser av de olika alternativ som står till buds och kommit fram till att stambyte och samtidig våtrumsrenovering ger den för medlemmarna säkraste och bästa lösningen och är dessutom på sikt det ekonomiskt förmånligaste alternativet och innebär minst negativa konsekvenser för flertalet medlemmar.

Fördelarna med att genomföra allt vid ett tillfälle är främst att alla fastigheter och lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för Säker vatteninstallation och tätskikt. Dessutom får alla hus en säker varmvattencirkulation; alla badrum och berörda installationer saneras från eventuell asbest samt värdet på våra byggnader och lägenheter ökar med största sannolikhet.

Föreningsstämman beslutar

Det den kommande föreningsstämman, som är planerad till 5 april 2016, ska ta ställning till är

- Att stambyte av husets stammar skall ske i gemensam regi och att våtrumsrenoveringar skall ske samtidigt
- Att kostnaderna fördelas mellan föreningen och medlemmarna på sätt att föreningen svarar för tätskiktet i badrum/dusch och medlemmarna för resterande del av återuppbyggnaden av badrum/dusch/wc
- Att föreningen tar kostnaderna för återställande av köksutrustning

Stöd under genomförandet

Renoveringen beräknas ta ca 10 veckor per lägenhet. Under den tiden kommer föreningen för de som väljer att bo kvar tillhandahålla vatten i trapphuset samt tillfälliga WC- och duschutrymmen. För särskilt behövande kan en tillfällig torrtoalett lånas ut.

Medlemmarna kommer under hela renoveringstiden ha tillgång till en medlemskonsulent, som ska kunna hjälpa till med att hitta individuella lösningar under renoveringstiden. Medlemskonsulenten arbetar med tystnadsplikt och ni kan med den personen diskutera era egna frågor i lugn och ro. Det kan gälla oro inför det kommande stamprojektet, sjukdom, problem att ta sig till de provisoriska utrymmena för WC/dusch. Medlemskonsulenten kommer gärna på hembesök till er, alla som vill får självklart besök. Det kan vara skönt att slippa diskutera frågor av privat karaktär med styrelsen eller grannar. Medlemskonsulenten jobbar även nära kommunens handläggare.

Ekonomi

Finansiering

Stambytesdelen finansieras genom lån som upptas av föreningen. Badrumsombyggnaden kommer att finansieras av varje enskild medlem. Största möjlighet till ROT-avdrag kommer då att ges till medlemmarna.

Styrelsen kommer att föreslå att för de medlemmar som inte har möjlighet att finansiera badrumsombyggnaden själva kommer föreningen erbjuda ett lån till medlemmen med en amorteringstid på 15 år till samma ränta som föreningen betalar till banken. Lånet är tänkt att när som helst kunna amorteras i sin helhet, och det ska amorteras vid en eventuell försäljning av lägenheten.

Om föreningen enbart lånar till stambyten och de enskilda medlemmarna står för resten så kommer föreningen ha mindre lån och banken kommer då kräva en lägre amorteringstakt, vilket innebär att föreningen troligen klarar av takreoveringen utan att ytterligare höja avgiften. Detta skulle innebära att vi över den höjning på 20 %, som genomfördes den 1 april 2015, räcker och att vi inte behöver höja avgiften ytterligare de närmaste åren, förutsatt att inget oförutsett inträffar.

Redan renoverade badrum

I samband med stambytet kommer de flesta badrummen att rivas helt och det gäller tyvärr även de lägenheter, som nyligen renoverats efter rekommendation från styrelsen. Dessa medlemmar kommer att erhålla kompensation för sina renoveringskostnader efter särskilt överenskommelse.

Beslutsunderlag

HSB Konsult har inventerat föreningens lägenheter, allmänna utrymmen samt intervjuat drift- och förvaltningspersonal.

Därefter har utlåtanden och olika åtgärdsprogram presenterats.

Utifrån presenterade kalkyler, livscykelkostnader och konsekvensbeskrivningar samt ingående diskussioner har en enig styrelse gjort den samlade bedömningen att stambyte i föreningens regi och badrumsombyggnad samtidigt bäst motsvarar medlemmarnas behov av ett tryggt boende.

Andra alternativ är helt enkelt sämre och förknippat med större kostnader, risker och olägenheter.

Frågor styrelsen fått

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med ca 10 veckor.

Är det bilningar i betong hela dagarna?

Nej, med den metod styrelsen valt blir det bilning i betong bara i begränsad omfattning. Störningar blir det dock periodvis, och för dem som väljer att bo kvar i sin lägenhet erbjuder styrelsen möjligheten att vara i daglokalen under pizzerian.

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Ja, även om det förstås blir opraktiskt och inte att rekommendera för vissa. Entreprenören kommer att se till att det finns kallvatten i trapphusen. Provisoriska WC- och duschar kommer att anordnas i anslutning till respektive trappuppgång i tillfälliga vagnar.

Om jag inte kan bo kvar och inte har någon att vända mig till, vem hjälper mig?

Då ska du kontakta medlemskonsulenten? Styrelsen kommer att informera om hur du tar kontakt, och medlemskonsulenten kommer att finnas tillgänglig i området under hela renoveringstiden. Allmänt kan sägas att föreningen inte har ett generellt ansvar att lösa dessa omständigheter för boende och därför måste, enligt regelverket, detta ske enbart i efter särskild prövning.

Vad är relining?

Relining är en metod att plastbelägga avloppsrör på insidan och på så vis förlänga brukstiden.

Relining, är det inte hälften så dyrt?

Om det bara handlade om våra avloppsstammar vore svaret ja, men nu är avloppsstammarna enbart en del av problematiken varför kostnaden inte blir lägre än för ett stambyte.

Vad byggde föregående beslut på då relining utgjorde styrelsens beslut?

Det är ett flertal skäl som ligger bakom styrelsens ändrade beslut. Främst är det att den omfattande inventering som vi låtit genomföra visade att badrummens skick är sämre än tidigare antaganden och att ett mycket stort eftersatt underhållsbehov föreligger. Dessutom är inte så många badrum (färre än 10 %) renoverade efter 2010.

När beräknas byggnationen starta i mitt trapphus?

En tidsplan ligger på vår hemsida www.brfbergshamra.se och vi hoppas kunna fortsätta enligt den tidsplanen.

Hur kommer värdet på lägenheterna påverkas?

Styrelsens bedömning, i likhet med mäklare vi talat med, är att värdet på lägenheterna kommer att öka efter ombyggnad. Givetvis kan andra omständigheter i samhället också påverka både uppåt och nedåt.

Vad händer med månadsavgiften?

Månadskostnaden finansierar stambytet. Den 1 april 2015 höjdes avgiften med 15 %. Styrelsen räknar med att om ingenting oförutsett inträffar ska den höjningen räcka för att finansiera stam- och takprojekten.

Får jag kompensation för renovering jag nyligen utfört?

Styrelsen är medveten om att ett flertal medlemmar renoverat efter det förra stämmobeslutet och hjälp med återställande kommer att ske genom föreningens försorg. Förutsättningen är att renoveringen skett under tiden nov 2010, - mars 2013, att man kan uppvisa papper på att styrelsen godkänt renoveringen, att den uppfyller de branschkrav som ställs och att Hyresnämnden ger sitt godkännande.

Jag har ny inredning, kan den återmonteras?

Vanligtvis är det alltid möjligt att återanvända inredning under förutsättning att de uppfyller branschstandard för våtrum

Kan jag anpassa mitt badrum efter egna önskemål?

Inom ramen för vad som är tekniskt möjligt, ja. Det är väldigt vanligt att medlemmar vill anpassa badrum efter egna önskemål och styrelsen vill självklart att detta skall vara möjligt. Medlemmen får dock själv stå för eventuell merkostnad.

Vad händer om det blir inbrott under ombyggnadstiden?

Ombyggnationen kommer utföras av företag som har dokumenterad erfarenhet av stambyte med kvarboende medlemmar. Säkerheten sätt i främsta rummet och stölder är mycket ovanliga i samband med stambyte. Alla trapphusdörrar låses då de inte är under uppsikt. Om olyckan ändå är framme anmäls detta till försäkringsbolag och polis i sedvanlig ordning. Vid kommande informationer kommer vi tipsa om vad du som boende kan göra för att ytterligare reducera risken.

Låser entreprenören efter sig?

Se ovan, hantverkarna låser dörren då de inte har den under uppsikt, alltså även då de arbetar i badrummet.

Hur vet man att rören är helt slut?

Alla avlopps- och vattenrör är inte helt slut. Men om vi skulle vänta med ombyggnad till dess rören är helt slut skulle olägenheter, som vattenskador, bli mycket omfattande och badrumsrenovering skulle då ske mot en stor risk att

behöva rivas upp. Ju längre vi väntar desto fler badrum måste renoveras för att sedan vid ett senare stambyte rivas upp igen.

Jag har tvätt- och diskmaskin, blir den återmonterad?

Ja, dessa återmonteras utan extra kostnad för den boende.

Hur är badrummens skick?

Vi vet att det finns ca 20 % golvbrunnar, som uppfyller dagens branschregler. Däremot är det ofta i dessa badrum som andra saker är felkällor, ex rörutgångar ur väggar för vatten. Många av badrummen är i originalutförande och i behov av omgående renovering.

Styrelsen bedömer att stambyte nu innebär att relativt sett få nyrenoverade badrum måste kasseras i jämförelse med om vi väntar med stambyte eller relinar avlopp och tappvatten som åtgärd. Om vi väntar 15-20 år är det väldigt många fler badrum som måste kasseras och då blir kapitalförstöringen riktigt stor.

Så här blir det i din lägenhet

Gemensamt på badrum och WC-utrymmen

Rummet renoveras i sin helhet. Alla installationer, kakel, klinker rivs ut. Golvet sänks där det är möjligt. Rummet saneras från asbest vid behov genom behörig personal.

Ett nytt rum byggs upp från grunden med nya rör för vatten, värme och avlopp, tätskikt och väggbeklädnad. Dörr, karm och foder målas på insidan. Stamledningar placeras i befintligt läge.

Badrum

Taket målas. Väggar bekläds med ett vitt kakel som är 20x25 cm (finns i tre varianter) och på golvet läggs klinker som är 10x10 cm (val mellan fyra kulörer). Medlemmen kan välja mellan badkar eller duschvägg. Ett badrumsskåp med spegeldörrar, belysningsramp med eluttag samt nytt värmeelement installeras. Ny WC-stol och nytt tvättställ monteras.

Separata WC-utrymmen

Tak och väggar målas och ett nytt stänkskydd i kakel över tvättställ. På golvet läggs klinker lika badrum, 10x10 cm. Spegel på väggen och belysning ovan spegeln. Ett nytt värmeelement installeras där element finns idag. ny WC-stol och nytt tvättställ monteras.

Kök

I kök installeras ny engreppskran (blandare) med anslutning för diskmaskin och ett nytt avloppsrör från diskbänk. Diskbänkskåp förses med ny skåpbotten.

Elsystem

Ny gruppcentral (elcentral i hall) med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Nya ledningar i befintlig kanalisation till badrum.

Planlösning

Era WC-utrymmen/badrum kommer att se likadana ut efter ombyggnad, men med nytt kakel/klinker och ny utrustning.

Övrigt

Ovan angivna utföranden redovisar grundstandard och utgör utförande om medlem inte gör egna val (kakel/klinker, badkar/duschvägg).

Grundutförande och tillvalsmöjligheter kommer att redovisas i detalj vad gäller fabrikat och färg till dess medlemmar skall välja utförande.

Kostnadsfria val kommer erbjudas mellan badkar och duschkörna och kulör på klinker.

Möjlighet att göra frånval för att återmontera inredning kommer att erbjudas.

Bilaga 1

Stambyte och badrumsrenovering	Investering	Brukstid	Avskrivning
Stambyte och badrumsrenovering fram till tätskiktet	85 000 000	50	1 700 000
Ränta	2,10%		1 785 000
SUMMA KAPITALKOSTNAD			3 485 000

Alternativ att medlemmarna står för kostnaden av badrum		ROT avdrag	Kostnad efter ROT avdrag
Ombyggnad badrum, pris per badrum	43 539	8 696	34 843
Ombyggnad WC, pris per WC	25 958	5 558	20 400

Föreningen står för kostnaden av badrum	Investering	Brukstid	Avskrivning
Ombyggnad badrum	16 893 132	50	337 863
Ombyggnad WC	934 488	50	18 690
Totalt	17 827 620		356 552
Ränta	2,10%		374 380
SUMMA KAPITALKOSTNAD			694 415