

## **Förslag om stambyte och badrumsrenovering**

Den 20 november kommer en extra föreningsstämma att hållas för att besluta om föreningen ska ändra inriktning när det gäller renovering av våra stammar och badrum.

En enig styrelse föreslår att föreningen beslutar att ändra tidigare beslut om relining till beslut om stambyte och badrumsrenovering.

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 rörutlopp för ledningar ur vägg.
- det är det ekonomiskt mest fördelaktiga beslutet för föreningen
- livslängden för våra stammar och våtrum är uppnådd
- det finns ingen 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 två års informationsinsamlande. 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 vårt förslag är det bästa för föreningen och i förlängningen också för medlemmarna.

Styrelsen

## **MEDLEMSINFORMATION - Brf Bergshamra**

### **Renovering av stammar, badrum och toaletter**

Styrelsen har alltså fattat beslut om att föreslå medlemmarna i HSB:s Brf Bergshamra om att på en extra föreningsstämma den 20 november 2014 besluta om stambyte och badrumsrenovering.

Inom kort kommer styrelsen på olika möten att informera om detta förslag till beslut. Denna information syftar till att sammanfattningsvis ge er en bakgrund och insikt i problematiken samt ge en klar bild av vad som nu kommer hända. Detta är den första informationen, som kommer följas av gemensamma möten, informationsmöte (12 november) och ett antal öppna hus (mindre grupper). Vi hoppas den samlade informationen ska bidra till att du, som medlem, kan vara med och fatta det beslut som föreningen skall ta den 20 november.

Informationen är upprättad efter den förstudie som genomförts, samt efter samtal med experter inom olika områden. Styrelsen har försökt vara så heltäckande som möjligt i vår information men tyvärr är det så att alla frågor inte kan besvaras i nuläget, utan först då projektering skett och upphandling av entreprenör genomförts.

Vid kommande informationsmöten kommer muntlig information komplettera denna skrift.

### **Tider för information**

1. Medlemsmöte i Bergshamraskolans aula 2014-11-12, kl. 18:00
2. Öppet Hus i föreningsexpeditionen på Mårdstigen 1, 2014-11-17, kl. 15:00-20:00
3. Öppet Hus i föreningsexpeditionen på Mårdstigen 1, 2014-11-18, kl. 16:00-21:00
4. Öppet hus i föreningsexpeditionen på Mårdstigen 1, 2014-11-19, kl. 09:00-14:00
5. Extra föreningsstämma i Bergshamraskolans aula 2014-11-20, kl. 18:00

## **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. Medlemmarna skulle enligt beslutet renovera sina våtrum själva.

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

Under 2013-2014 har styrelsen arbetat tillsammans med erfarna konsulter och nu kommit fram till ett förslag 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 och 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 hänger löst, sprickor i kakel/klinker/plastmattor m.m. 10 % av badrummen uppvisar fuktskador.

Endast 10 % av badrummen följer branschregler för säker vatteninstallation och tätskikt gällande rötutlopp av ledningar 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 alla kommer att kunna sparas beror på ett antal olika saker, exempelvis så är de stående rörstammarna placerade bakom bad/duschplats där det ej går att byta utan att tätskikten måste rivas upp. I andra badrum är inte avloppsrören i golven bytta hela vägen ut till stående rörstammar.

## Varför behöver vi göra något?

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

- Avloppsledningarna börjar nå gränsen för sin livslängd.
- Badrummen är i varierande skick. Några är i gott skick medan andra är i omedelbara 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, d.v.s. 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 bostadsrättshavaren 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?

### *Badrummen*

Badrummens 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 avloppstammen är känsliga punkter i systemet. Det är dessa, badrummens svaga länkar, som ofta 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/klinker och uppfyller därför inte branschregler gällande säker vatteninstallation och tätskikt. Badrummen är från början byggda för badkar och ”försiktig duschning”.

Badrummens 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 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.

### *Elförsörjning*

Elförsörjningen är säker, men omodern.

**Allt ovanstående är inget konstigt, det är precis samma situation som i andra föreningar från samma tidsperiod men nu är det dags att göra någonting!**

<b>Jämförelse stambyte – relining, för- och nackdelar</b>	
Stambyte och samtidig badrumsrenovering jämförs här med relining av tappvatten- och avloppsledningar samt individuell badrumsrenovering.	
<b>Stambyte</b>	<b>Relining</b>
<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 renoverats 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 mm säkerställs inte genom relining och succesiva 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>
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.	Med nuvarande tappvattensystem finns risk för avsvalnande varmvattentemperatur 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. Senarelaggt utbyte av tappvattenledningar innebär en omfattande projektering och en ny samtyckesprocess med medlemmarna.
<b><u>SVÅRÅTKOMLIGA RÖR</u></b>	<b><u>SVÅRÅTKOMLIGA RÖR</u></b>
Rör som passerar genom skyddsrum och exempelvis under hus kan vara mycket kostsamt att byta. Relining är i de fallen ett bättre alternativ.	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.
<b><u>UNDERHÅLLSPROFIL</u></b>	<b><u>UNDERHÅLLSPROFIL</u></b>
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.	Ett väl genomfört reliningprojekt 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.
<b><u>BRANSCHREGLER</u></b> (för ”säker vatteninstallation, tätskiktsregler” m.m.)	<b><u>BRANSCHREGLER</u></b> (för ”säker vatteninstallation, tätskiktsregler” m.m.)
Vid ett gemensamt stambyte kan branschens regler för säker vatteninstallation i allmänhet uppnås.	Genom relining och successiva ombyggnader kan inte branschens regler för säker vatteninstallation uppnås.
<b><u>RISKER</u></b>	<b><u>RISKER</u></b>
Fukt i vägg från angränsande lägenhet utgör inget hinder i samband med stambyte.	Relining innebär ett antal risktaganden. Se under samtliga tidigare rubriker.
<b><u>OMBYGGDA BADRUM</u></b>	<b><u>OMBYGGDA BADRUM</u></b>
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 ett <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 succesiva 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 succesiva 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. Vattenskador 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 succesiv 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 (reovering av avloppsrör) rekommenderas en avskrivningstid som är lika med garantitiden, men avskrivningstid upp till 15-20 år kan sannolikt godtas.
- Vi kan bli utan fastighetsförsäkring 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 samtidigt badrumsreoveringar ger således lägre månadskostnad för bostadsrättshavaren.

Gällande badrumsreoveringar jämförelsevis mellan stambyte och relining så blir det skillnader i kostnader. Det blir dyrare för medlemmar att reovera 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 reoverar avloppsrör och senare byter vattenledningar och där medlemmen svarar för badrumsreovering medför sannolikt högre kostnader över tiden.

## **Styrelsens beslut**

Styrelsen har noga studerat konsekvenser av de olika alternativen som står till buds och kommit fram till att stambyte och samtidig badrumsreovering ger den för medlemmarna säkraste och bästa lösningen och är dessutom det ekonomiskt mest förmånliga 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 varmvatten-cirkulation; 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 extra föreningsstämman, som är planerad till 20 november, ska ta ställning till är

- att stambyte skall ske i gemensam regi och att våtrumsrenoveringar skall ske samtidigt
- att kostnaderna fördelas mellan föreningen och medlemmarna.
- att föreningen tar kostnaderna för stambytesdelen och medlemmen tar kostnaden för badrumsuppbyggnaden

## **Stöd under genomförandet**

Renoveringen beräknas ta 6-7 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 att under hela renoveringstiden ha tillgång till en medlemskonsulent, som ska kunna hjälpa till med att hitta individuella lösningar under renoveringstiden. Medlemskonsulenten arbetar under tystnadsplikt och ni kan med den personen diskutera era specifika frågor i lugn och ro. Det kan vara frågor gällande 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 den här typen av frågor med styrelsen eller grannar. Medlemskonsulenten jobbar även nära kommunens handläggare i dessa frågor.

## **Ekonomi**

I Bilaga 1 visas vad stambyte respektive relining beräknas kosta vid olika alternativ. Ränta 2,10% är den ränta vi skulle få idag hos Swedbank om vi binder räntan på 5 år.

**Alternativ 1** visar totalkostanden när föreningen står både för stambytet och badrumsombyggnaderna. Avskrivningstakten är 50 år dvs beräknad livslängd på de nya stammarna. Den totala kostnaden beräknas då bli 102 258 000 kr och den årliga kostnaden för föreningen 4 192 578 kr.

**Alternativ 2** visar när föreningen står för själva stambytet och medlemmarna själva står för kostnaden av badrumsombyggnaden. I detta fall kommer föreningen betala 56 580 000 kr för stambytet och medlemmarna själva kommer

att betala för ombyggnaderna. I tabellen visas vad de olika delarna kommer att kosta. Vi har räknat med att ca 50% av den totala kostnaden för badrums-, WC- och köksrenoveringen är arbetskostnad och med ett ROT avdrag på 50% på arbetskostnaden gör det 25% avdrag för hela ombyggnadskostnaden. I kolumnen längst till höger visas kostnaden efter ROT avdrag. Föreningens årliga kostnad skulle i detta fall bli 2 319 780 kr.

**Alternativ 3** visar när föreningen genomför en relining och medlemmarna står för ombyggnaden av badrum etc. Kostanden för reliningen beräknas kosta 41 400 000 kr i det ingår som i övriga alternativ byggherrekostnader och moms. Denna kostnad betalar föreningen medan badrums- och WC ombyggnaden betalar varje medlem själv. Kostnaden för badrum- och WC ombyggnaden blir högre i detta fall beroende på att medlemmen själv får stå för demontering av utrustning, rivning av ytskikt, uppbilning av golv, byte av avlopp, uppgjutning golv, avjämning väggar etc. Även i detta fall har vi räknat med att arbetskostnaden är ca 50% så i kolumnen längst till höger kan ni se netto kostanden efter ROT avdrag. Eftersom hållbarheten för en relining är kortare än vid ett stambyte så blir avskrivningstiden kortare. Rekommenderad avskrivningstid är 15-20 år. Vi har i vårt exempel valt 20 år. Föreningens årliga kostnad skulle i detta fall bli 2 939 400 kr.

Att kostanden blir högre i alternativ 3 än alternativ 2 beror på den kortare avskrivningstiden i alternativ 3.

Styrelsen vill göra medlemmarna observanta på att ROT och RUT avdraget är begränsat till för närvarande 50 000 kr per person och år. Så beroende på om man har utnyttjat ROT och RUT avdrag för andra saker eller beroende på inkomst kan begränsningar av avdraget bli aktuellt.

Utgående ifrån dessa tre alternativ anser styrelsen att det mest fördelaktiga för föreningen och dess medlemmar är alternativ 2.

## **Finansiering**

Om föreningsstämman beslutar enligt alternativ 2, kommer stambytesdelen att finansieras genom lån som upptas av föreningen. Badrumsombyggnaden kommer att finansieras av varje enskild medlem. Största möjlighet till ROT-avdrag kommer då att ges medlemmarna.

Styrelsen kommer att föreslå att för de medlemmar som inte har möjlighet att finansiera badrumsombyggnaden själva så kommer föreningen ge ett lån till medlemmen med en amorteringstid på 15 år och 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.

I Bilaga 2 kan ni se hur avgiftshöjningarna slår för fem olika typlägenheter vid de olika alternativen. Den sista raden för varje lägenhetstyp visar vad ökningen blir om medlemmen lånar från föreningen.

Om föreningen enbart lånar till stambytet och de enskilda medlemmarna står för resten så kommer föreningen ha mindre lån och banken kommer då att kräva en lägre amorteringstakt vilket innebär att föreningen troligen klarar av takreoveringen utan att ytterligare höja avgiften. Detta skulle innebära att vi över en femårsperiod inte behöver höja avgiften med mer än de i alternativ 2 föreslagna 13,5%.

### **Redan renoverade badrum**

I samband med stambytet kommer badrummen att rivas upp och det gäller tyvärr även i hög grad de lägenheter som nyligen renoverats.

Givetvis kommer stora ansträngningar göras för att spara allt som är möjligt att återanvända. Återuppbyggnad av dessa badrum kommer sedan att ske genom föreningens försorg.

### **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 sex till sju 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 kommer styrelsen att erbjuda möjligheten att vara i en lokal, som ännu inte är bestämd, dagtid. En tänkbar lokal är den under Pizzerian.

*Kan jag bo kvar under renoveringstiden?*

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

*Om jag inte kan bo kvar, och har ingen 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 efter särskild prövning. Medlemskonsulenten kommer att närvara vid medlemsmöten, öppet hus samt vid den extra föreningsstämman.

*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 den totala kostnaden inte blir lägre än för ett stambyte.

*Vad byggde föregående beslut på då relining utgjorde styrelsens beslut?*

Det är ett flertal skäl. 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 och eftersatt underhållsbehov föreligger. Dessutom är inte så många badrum (mindre än 10%) renoverade efter 2010.

*När beräknas byggnationen starta?*

Om beslut om stambyte och badrumsrenovering tas vid den extra föreningsstämman i november kan arbetet påbörjas under första kvartalet 2015. Byggtiden kommer vara drygt 2 år. Detta betyder att många medlemmar inte blir direkt berörda förrän tidigast om 2 år! På föreningsstämman kommer en preliminär tidplan redovisas.

*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 och den avgiften kommer att öka. Oavsett om vi byter rören nu eller om ett antal år måste avgifterna anpassas till detta. Styrelsen bedömer att avgiftshöjningen med anledning av ombyggnaden kommer att bli 13,5% över en fem års period om föreningsstämman beslutar enligt styrelsens förslag.

*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.

*Jag har ny inredning, kan den återmonteras?*

Vanligtvis är det alltid möjligt att återanvända inredning.

*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 sätts alltid 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 badrumsreovering skulle då ske mot en stor risk att behöva rivas upp. Ju längre vi väntar desto fler badrum måste reoveras för att sedan vid ett senare stambyte rivas upp igen.

*Jag har tvätt- och diskmaskin, blir den återmonterad?*

Ja, de 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 reovering.

Styrelsen bedömer att stambyte nu innebär att relativt sett få nyreoverade 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 20\*25 cm (finns i tre varianter) och på golvet läggs klinker som är 10\*10 cm (val mellan fyra kulörer). Medlemmen kan välja mellan badkar eller duschvägg. Ett badrumsskåp med spegeldörrar, belysningsramp med eluttag. Ett 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. Diskbänksskåp förses med ny skåpsbotten.

### *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, fast 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 duschhörna och kulör på klinker

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