

RB Brf Vivalla - Information om stambyte och badrumsrenovering



Bakgrund och problem

Husen och stammarna i RB Brf Vivalla närmar sig 50 år. För varje år ökar risken för att vi får betydande vattenskador med stora kostnader som följd. Standarden på badrum och fuktskydd varierar mellan lägenheterna vilket också innebär stor risk för vattenskador inte enbart från åldrande ledningar utan också genom bristfälliga fuktskydd.

Styrelsen har samarbetat med Riksbyggen och en konsultgrupp från Bjerking för att genomföra inventering och projektering av den kommande renoveringen.

Gemensamt har vi kommit fram till att ett stambyte med badrumsrenovering är det långsiktigt bästa för vår förening.

Styrelsen anser att det nu behöver fattas beslut om stamrenoveringen som leder till långsiktighet och stabilitet i föreningen. Föreningen vill erbjuda samtliga medlemmar en god standard samtidigt som vi säkerställer funktionen i fastigheterna för lång tid framöver.



Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som styrelsen föreslår för stämman ska leda till att:

- badrummen i bostadsrättsföreningen uppfyller branschens gällande regler för säker vatteninstallation, tätskikt, våtrum och rörinstallation
- föreningen minimerar antalet löpande vattenskador med stora följdkostnader
- samtliga medlemmar erhåller en god standard samtidigt som vi säkerställer funktionen i fastigheterna för lång tid framöver.

Styrelsens ställningstagande

Utifrån vad som framkommit under arbetet med inventering och projektering anser styrelsen att stambyte med badrumsrenovering och radiatorbyte i samtliga lägenheter ger den för medlemmen och föreningen mest gynnsamma lösningen.

Detta förslag kommer styrelsen att lägga fram för medlemmarna på en extrastämma den **6:e december i år**.

Vad ska stämman ta ställning till?

Det beslut stämman ska ta ställning till är om man godkänner de förändringar förslaget för stamrenovering innebär i lägenheterna samt att godkänna att föreningen övertar underhållsansvaret för våtutrymmen under projektets genomförande. Detta görs för att kunna renovera ytskikt som i stadgarna är bostadsrättsinnehavarens ansvar.

För beslut vid extrastämman krävs att:

- kvalificerad majoritet uppnås på stämman vilket innebär att två tredjedelar av röstande lämnar sitt samtycke.
 - samtliga berörda medlemmar lämnar samtycke till stämmans beslut.
- Om samtliga medlemmar inte accepterar stämmans beslut tvingas föreningen ansöka om hyresnämndens godkännande av stamrenoveringen.

De som inte svarar eller svarar nej, registreras som motpart i ärendet hos hyresnämnden.

Att vara motpart innebär att hyresnämnden kommer att kalla till en förhandling där medlemmen får argumentera mot föreningens förslag.

Med tanke på den rådande situationen kan du rösta på extrastämman genom poströstning eller ombud om du inte kan närvara fysiskt. Mer information om hur detta sker rent praktiskt kommer att beskrivas på kallelsen som delas ut senast två veckor innan stämman.

Finansiering av projektet

Eftersom upphandlingen av entreprenör inte är klar vet vi i dagsläget inte den totala kostnaden.

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Detta innebär att avgiftshöjningarna kommer att bli mindre än befarat utifrån storleken på projektet. Den flerårsbudget som tagits fram visar preliminärt på behov av avgiftshöjningar på ca 3-5% per år under de 3 år renoveringen pågår.

Exempelvis motsvarar en 3% höjning 95 kr/månad för en lägenhet med två rum och kök.

Föreningens ekonomi behöver utvärderas fortlöpande under renoveringen. Kanske behövs mindre höjning vissa år, men det får utvärderingen visa. Mycket beror på räntemarknaden som är svår att förutse samt efterspel av coronapandemin.

Genomförandet

Stambytet utförs etappvis. I en etapp kan 1-4 trapphus ingå beroende på antalet boende i varje trapp. Kvarboende är inte möjligt under stambytet, alla flyttar ut under renovering av respektive etapp. Ombyggnadstiden i respektive etapp är ca 6-9 veckor.

Trapphusmöten

Inför start av stambytet i er etapp kommer vi att erbjuda er möjlighet att vara med på ett trapphusmöte. Där går vi igenom hur ni går tillväga med era val och eventuella tillval för badrummen. Vi pratar också om förberedelserna inför evakueringen till ert tillfälliga boende i bodarna. Vi går igenom packlista och vad som ska plockas undan i lägenheten innan arbetet ska påbörjas.

Vid trapphusmötet träffar ni både representanter för Riksbyggen och den valda entreprenören och ni kan ställa era frågor.

Vid trapphusmötet anmäler du om du anser att ditt badrum är av högre standard och därmed är berättigad till ersättning.

Valperiod (val och tillval)

Ett visningsrum kommer att anordnas i en separat visningsbod.

I visningsrummet kommer allt standardmaterial som ingår i renoveringen att visas. Det kommer även visas tillval på kakel/klinker och övrigt material och utrustning som entreprenören kan tillhandahålla. Tillval bekostas av den boende.

Om val inte görs kommer badrummet att utföras enligt standardutförande (vitt kakel på vägg 15x30 cm, blankt, samt grått klinker på golv 10x10 cm).

Evakuering till evakueringsbod

Under renoveringen flyttar boende ut till evakueringsbod under de ca 6-9 veckor som renoveringen pågår i respektive etapp. Bodarna är utformade för hushållens olika storlekar och behov, t ex tillgänglighetsanpassning.

I bodarna finns enkel utrustning för sömn, tillvaro och matlagning. Boende tar med sängkläder, kläder och personliga artiklar. Internet och tv finns i bodarna.



Vad kommer att hända i din lägenhet?

BADRUM: Våtrummet renoveras i sin helhet. Alla installationer och ytskikt rivs. Ett nytt rum byggs upp från grunden med nya rör för vatten och avlopp, tätskikt och väggbeklädnad. En ny wc-stol, tvättställ med kommod, duschvägg alternativt badkar, handdukstork, golvvärme, spotlights i tak, handdukskrokar, toapappershållare samt badrumsskåp med belysning och el-uttag installeras.

Våtrummen förbereds för installation av tvättmaskin och torktumlare. På väggarna i badrummet sätts kakel och på golvet läggs klinker. Alla medlemmar kommer att erbjudas att välja kakel och klinker ur ett standardutbud med urval av färger och format.

Alla medlemmar kommer också att ges möjlighet via en å-prislista kunna köpa tillval direkt från entreprenören.

KÖK: Vatten- och avloppsledningar byts. En ny kran (blandare) installeras med anslutning för diskmaskin.

VÄRME: Radiatorer i samtliga rum kommer att bytas. I samtliga badrum kommer radiator att ersättas med en handdukstork.

I låghusen byggs värmesystemet om till ett 2-rörssystem för att förenkla och förbättra styrningen av värmen. Ledningar bakom sockel byts.



Redan renoverade badrum

En del medlemmar har renoverat sina badrum under åren. Huvudsyftet med stamrenoveringen är att byta ut och underhålla ledningar i fastigheten. Underhåll av ledningar är föreningens ansvar, men för att komma åt att utföra underhåll och byte av ledningarna innebär det att även nyligen renoverade badrum måste göras om igen.

Ersättningsmodell

Ersättning kan utgå till de som redan har renoverat sina badrum - om nedanstående kriterier uppfylls:

1. Standarden skall vara högre än den föreningen erbjuder i sin grundstandard.
 2. Ombyggnaden skall vara utförd på ett fackmässigt sätt.
 3. Kompensation för installationer, badrumsmöbler, utrustning och kakel/klinker utgå till de som har renoverat sina badrum mellan 2016 - 2020.
 4. Kontant ersättning görs ej.
 5. Bedömning om boende är berättigad till högre standard än grundstandard görs i samråd med projektledare och eventuellt besiktningsman. Vi genomför en syn, utvärderar kvalitetsintyg, genomför värdebedömning och beräknar åldersavdrag.
- Om ni anser att ni är berättigade till en ersättning kommer detta att bedömas i samband med ert trapphusmöte.

Tillval

Under renoveringen av ert badrum kommer det att finnas möjlighet till tillval. En tillvalslista med å-priser kommer att upprättas av den kommande entreprenören. Det kommer att finnas möjlighet att komma med egna förslag och få dessa prissatta. För arbete med tillval kan ROT-avdrag användas. Observera dock att tillval kräver att medlemmen själv kommer överens med entreprenören om vad som ska göras.

Vi reserverar oss för att entreprenören kan säga nej till lösningar som kan orsaka problem med funktioner, garantier och tidsförskjutning av arbetet.



Vanliga frågor och svar - FAQ

När beräknas byggnationen starta?

Vi planerar för en start av renoveringen under våren 2022. Renoveringen startar med uppbyggnad av evakueringsanläggningen och andra förberedande arbeten.

Exakt när renoveringen kan starta beror på om ärendet behöver tas upp i Hyresnämnden.

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.

Hur gäller hemförsäkringen under evakueringen?

Vi rekommenderar alla att ta kontakt med sitt försäkringsbolag innan det är dags för renovering i er lägenhet och innan utflytt till evakueringsboden. Byggaren har allrisk-, ansvars-, och rotförsäkring som komplement till er hemförsäkring.

Kan man bo kvar under ombyggnaden?

Nej, det finns ingen möjlighet att bo kvar i era lägenheter då vatten, avlopp och el kopplas bort i hela trapphuset under renoveringen. Alla kommer att erbjudas ett boende i en evakueringsbod. Evakueringsboden är ett ersättningsboende under den tid ni inte kan använda er lägenhet.

Om ni väljer att inte nyttja boendet utgår ingen kompensation.

Var börjar stambytet?

Var stambytet påbörjas är inte bestämt. I projekteringen görs en tidig planering där vi tar hänsyn till antal lägenheter/etapp, lägenhetsstorlek, stamplacering och evakueringsbehov. När en entreprenör är vald kommer en exakt turordning att bestämmas. Detta kommer att kommuniceras till boende så snart vi med säkerhet vet hur tid- och logistikplan ser ut.

Hur lång tid tar det i min lägenhet?

Det vet vi inte exakt, men 6-9 veckor är normal tid för att utföra ett stambyte och badrumsrenovering i en lägenhet.

Hur kommer evakueringsmodulerna se ut och placeras?

Evakueringsmodulerna kan se lite olika ut beroende på vilken leverantör som väljs, men yttermättet för en bod är ca 3 x 8 m. Bodarna är enkla men har de nödvändigaste funktionerna. Om man har stor familj, eller andra typer av särskilda behov, kan det behövas en större bod eller en bod med anpassad utrustning. Exakt placering av bodarna är inte bestämt ännu men troligtvis placeras evakueringsanläggningen på stora gräsytan mellan Viktor Rydbergsgatan och Wivalliusgatan. Troligen kommer bodarna att monteras i två våningar.

Om jag skaffar ett eget boende under stambytet får jag någon kompensation då?

Nej, en evakueringsbostad kommer att erbjudas er ändå. Om ni vill bo någon annanstans under renoveringen är det ert eget val.

Jag har husdjur som jag behöver ta med mig till evakueringsboden.

Det går bra. Vi vill bara veta vilka som har husdjur som tas med så att vi kan, i möjligaste mån, placera dem i utvalda bodar för att inte påverka allergiker.

Jag är allergisk mot pälsdjur och är orolig för att bo i en evakueringsbod där någon tidigare har bott med pälsdjur.

Det kommer att finnas vissa utvalda evakueringsbodar för allergiker. Alla bodar ska också städas grundligt av alla boende vid återflytt till lägenheten. Innan nästa boende flyttar in kommer bodarna att kontrolleras/besiktas för att se att städning har utförts och att inga personliga saker är kvarglömda.

Jag använder rollator och har ingen möjlighet att gå i trappor.

Det kommer att finnas tillgänglighetsanpassade bodar som är anpassade för personer med rollator och rullstol.

Vem flyttar ut fast monterad utrustning från mitt badrum?

Hela badrummet måste tömmas. Den entreprenör som väljs för att utföra stamreoveringen kommer att demontera fast utrustning och bära ut från badrummet. Boende flyttar själv ut alla lösa ägodelar och utrustning.

Ska ledningarna under diskbänken bytas?

Ja, trycksatta vattenledningar och avlopp i kök kommer att bytas och en ny blandare kommer att monteras. Om det inte går att komma åt på något annat sätt kan vi bli tvungna att demontera underskåp i köket.

Ska alla boendes källarförråd tömmas?

Om det finns ledningar i ert källarförråd så kommer det att behöva flyttas undan eller tömmas beroende på rörens placering.

Vad händer med min elavgift under evakueringen?

Elen i er lägenhet kommer att stängas av under den tid reoveringen pågår. Ni kommer inte att betala någon separat kostnad för den el ni använder i evakueringsboendet.

Jag funderar på att renovera mitt kök i samband med stamreoveringen. Kan jag få hjälp med det?

Ja, man kan få ett kostnadsförslag på andra arbeten i sin lägenhet från den valda entreprenören. Det går bra att ta upp det med entreprenören på trapphusmötet som kommer att hållas innan stamreoveringen i ert hus.

Kommer man att kunna få gå in i sin lägenhet under evakueringen för att hämta saker?

I samråd med projektledare eller entreprenör kan man - i undantagsfall - få gå in i sin lägenhet och hämta tillhörigheter under reoveringen. Vi kommer att förse er med en packlista inför evakueringen och även upplysa om vad som finns i bodarna. Men har ni glömt ert pass inför semesterresan så kommer vi så klart att hjälpa er!

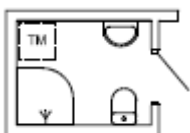
Gör man alla åtgärder samtidigt i lägenheten?

Vi försöker självklart att planera in så mycket av de föreslagna åtgärderna under tiden ni är evakuerade. Det kan dock finnas åtgärder som är praktiska att utföra före eller efter evakueringen, när boende till exempel kan behöva göra ett val. Då informerar vi boende i god tid.

Grundutförande i typbadrum

I föreningen finns åtta olika typbadrum. Vi har valt att namnge dessa typbadrum för att lättare kunna särskilja storlek och utförande i de olika typerna. Nedan redovisas förslag på ny planlösning i samtliga typbadrum.

Typ 1



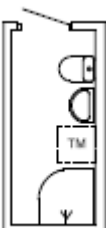
Typ 2



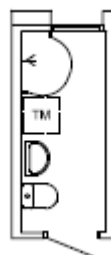
Typ 3



Typ 4



Typ 5

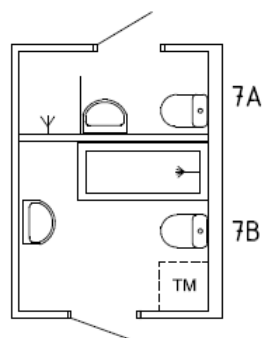


Typ 6



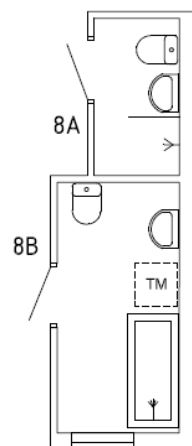
Observera ny placering av dusch på grund av fönstrets placering.

Typ 7A och 7B



Som tillval erbjuds möjlighet att montera in ny wc-stol i typbadrum 7B.

Typ 8A och 8B



Observera att vägg mellan wc och bad tas bort i typbadrum 8B.

Förslag på standardutrustning som ingår i badrum och dusch/wc

WC



Spegelskåp LED bredd 600 mm
Spegelskåp med belysning och eluttag



Tvättställ /möbelpaket 600 mm



Tvättställ /möbelpaket dusch/wc
typbadrum 3, 7A, 8A



Duschvägg vikbar dusch/wc
typbadrum 3, 7A, 8A



Duschhörna 900 mm



Kakel och klinker

Kakel i badrum på vägg – kostnadsfritt val

Alt 1: Vit, storlek 150 X 300 mm

Alt 2: Vit, storlek 150 X 150 mm

Båda storlekarna kan väljas i blank eller matt yta.



Klinker i badrum på golv – kostnadsfritt val

Alt 1: Storlek 100 x 100 mm

Fyra färger: svart, antracit, ljusgrå, sand, beige

Alt 2: Storlek 150 x 150 mm

Fyra färger: svart, antracit, ljusgrå, sand, beige



Exempel på tillval

Det kommer att finnas ett fast utbud av tillval som kan göras av den enskilde medlemmen. Tillval är alltid en affär mellan entreprenören och den boende. Om tillval önskas av en boende ska en offert med prisangivelser alltid ges. Offerten ska accepteras skriftligt av boende innan tillvalsarbeten påbörjas.

Om större tillvalsarbeten önskas behövs det stämmas av med entreprenören om de har möjlighet att utföra detta inom den angivna tiden.

Exempel på tillval som kommer att erbjudas:

- Förhöjd WC-stol
- Takdusch
- Annat kakel och klinker
- Väggskaåp
- Handfat 80 cm
- Spegelskaåp 80 cm
- Kommod 80 cm
- Extra toalett om möjligt byggt tekniskt (typbadrum 7B)

Visningsrum

Ett visningsrum kommer att byggas upp i en separat visningsbod som placeras centralt inom föreningens fastighet. Där kommer val och tillval sättas upp så att boende kan titta och välja i lugn och ro.



Visualisering typrum 1 med grundutförande



Visualisering typbadrum 4 med grundutförande



Visualisering typbadrum 6 med grundutförande



Visualisering typbadrum 7A med grundutförande

