

Faktablad om stambyte i HSB Bostadsrättsförening Smedby i Upplands Väsby

Styrelsen vill informera om att föreningen planerar för ett stambyte i fastigheten. Vi vet att ett sådant projekt påverkar vardagen och kan väcka många frågor. Syftet med detta informationsbrev är därför att på ett tydligt och samlat sätt beskriva varför åtgärden behövs, hur beslutsprocessen ser ut och vad den kan innebära för dig som medlem.

Ledningarna i fastigheten har en begränsad livslängd. Föreningen har därför, med stöd av projektledning från Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC), låtit genomföra en förstudie. Förstudien visar att det finns behov av att byta stammarna i fastigheten.

Ett stambyte är ett omfattande projekt, både tekniskt och juridiskt. För att arbetet ska kunna genomföras på ett bra sätt behöver föreningen planera noggrant, informera tydligt och ge medlemmarna möjlighet att ställa frågor under processens gång.

Beslut på föreningsstämma

Själva stambytet är i grunden en underhållsåtgärd, vilket normalt ligger inom styrelsens ansvar att besluta om. När ett stambyte genomförs behöver dock lägenheterna återställas efteråt, och det återställandet innebär ofta en förändring av lägenheterna. För sådana förändringar behöver föreningen som utgångspunkt godkännande från de berörda bostadsrätthavarna. Som berörd betraktas den medlem vars lägenhet blir föremål för återställande, i regel berör alltså beslutet samtliga medlemmar där stambyte ska ske.

Om någon medlem inte samtycker till förändringen kan åtgärden ändå genomföras, om minst två tredjedelar av de röstande på en föreningsstämma säger ja och Hyresnämnden därefter lämnar sitt godkännande.

Medlemmarna kommer därför inom kort att få en kallelse till en extra föreningsstämma. På stämman kommer medlemmarna att ta ställning till de förändringar i lägenheterna som stambytet och återställandet medför.

Informationsmöte före stämman

Inför föreningsstämman kommer föreningen att hålla ett informationsmöte där projektledare och jurist från SBC går igenom förstudien, stambytesprocessen och den eventuella fortsatta processen i Hyresnämnden. Det kommer också att finnas möjlighet att ställa frågor vid två tillfällen med öppet hus. Målet är att alla medlemmar ska få ett så bra underlag som möjligt inför stämman och känna sig informerade om vad projektet innebär.

Informationsmöte:

Onsdagen 13/5 kl. 18.00, Love Almqvists torg 1, lokal Messingen, Matsalen.

Öppet hus:

Måndagen 18/5 kl. 15.00–17.00 och tisdagen 19/5 kl. 15.00–17.00, lokalen på Stallgatan 13.

Ansvar

Det är föreningen som fastighetsägare som ansvarar för projektet. Föreningen är byggherre och beställare av stambytet och ansvarar för att arbetet planeras, upphandlas och genomförs på ett korrekt sätt.

Svar på ett antal vanliga frågor

Hur lång tid tar arbetet i min lägenhet?

Stambytet planeras att genomföras i etapper och arbetet i varje lägenhet beräknas ta cirka åtta veckor. Köket brukar i normalfallet kunna börja användas igen efter ungefär två veckor. Vanligtvis behöver den nedre delen av köksskåpen demonteras, medan bänkskivan i regel kan behållas.

Kan jag bo i lägenheten under tiden?

Stambytet planeras att genomföras med kvarboende. Föreningen planerar därför inte att erbjuda evakueringsboende. Samtidigt är vi medvetna om att ett stambyte kan vara påfrestande. Om du har särskilda behov är det viktigt att du kontaktar föreningen i god tid, så att vi kan fånga upp frågor och behov tidigt i processen.

Kommer det finnas tillgång till vatten?

När stambytet sker i ditt hus kommer det inte att finnas något vatten eller avlopp som fungerar inne i lägenheterna. Vatten och utslagsback kommer finnas att tillgå utanför era lägenheter på respektive våningsplan.

Var kan jag duscha och gå på toaletten?

Provisorisk dusch och toalett kommer att finnas och flyttas mellan de olika etapperna i projektet. För den som behöver kan det också finnas möjlighet att få en provisorisk toalett i lägenheten. Mer praktisk information om detta kommer när planeringen har kommit längre.

Blir det dammigt?

Ja, ett stambyte innebär tyvärr damm och buller. Befintliga badrum behöver rivas ut och arbetet omfattar bland annat bilning och borstning. Entreprenören kommer att arbeta för att begränsa dammspridningen genom täckning, dammfällor och avskärmningar. Efter att arbetet i lägenheten är avslutat gör entreprenören en grovstädning.

Vad behöver jag plocka undan?

I de utrymmen där arbete ska utföras behöver lösa föremål flyttas undan. Det gäller till exempel tavlor, hyllor, mindre möbler och annat som kan påverkas av arbetet eller vara i vägen. Under diskbänken i köket behöver lådor och skåp tömmas. Även väggar som angränsar till de rum där arbete sker bör i möjligaste mån hållas fria från ömtåliga föremål, eftersom vibrationer kan påverka det som sitter uppe.

När det närmar sig kommer du att få tydligare information om vad som behöver förberedas i just din lägenhet.

Skyddas golven?

Ja, entreprenören kommer att skydda de golv som behöver beträdas under arbetet.

Vad händer om något skadas?

Om skador uppstår på inventarier i samband med entreprenörens arbete hanteras det genom entreprenörens försäkring. För att minska risken för skador är det viktigt att tillhörigheter inte lämnas kvar i de ytor där arbete ska utföras.

Måste jag själv flytta tvättmaskin och torktumlare?

Entreprenören kan hjälpa till att flytta ut tvättmaskin och torktumlare i samband med rivningen av badrummet. Förvaring under tiden behöver du däremot ordna själv.

Får jag välja om jag vill ha dusch eller badkar?

Utgångspunkten i projektet är att det ska finnas möjlighet att välja mellan duschhörna och badkar. Mer information om vilka val som kommer att erbjudas och hur dessa går till kommer längre fram i projektet.

Tillval

Styrelsen beslutar om vilket standardutförande som ska gälla i projektet. Standardnivån brukar motsvara modern nyproduktionsstandard, till exempel

helkaklade väggar och klinker på golv. Vi ger alla medlemmar en tydlig bild av projektet innan det påbörjas. Entreprenören planerar också att erbjuda vissa tillval i lägenheterna. Sådana tillval bekostas av respektive medlem.

Om du redan har renoverat badrummet

Föreningen är medveten om att vissa medlemmar kan ha renoverat sina våtrum relativt nyligen. Ambitionen är att sådana badrum, om det är tekniskt möjligt, inte ska påverkas av stambytet. Det går dock inte att lämna något säkert besked i förväg, eftersom bedömningen behöver göras i det enskilda fallet när projektet har kommit längre. För att ett badrum ska kunna undantas kommer medlemmen behöva visa att renoveringen är fackmässigt utförd och uppfyller gällande krav, till exempel genom egenkontroller, brandintyg, intyg för Säker Vatten samt dokumentation som visar att tätskikt, kakel och klinker uppfyller branschreglerna.

Med vänlig hälsning,

Styrelsen HSB Bostadsrättsförening Smedby i Upplands Väsby