



## Frågor & Svar, Stambyte Kjellstorp

Nedan finner ni frågor ställda fram till den 28 mars. Dessa frågor och svar berör stambytet övergripande. Vi kan tyvärr inte i dagsläget besvara frågor om en specifik lägenhet eller ett badrum. Sådana frågor kan besvaras i ett senare skede.

### 1. Varför får jag inget ersättningsboende under stambytet?

Svar: En förening är inte skyldig att ordna ersättningslägenheter åt medlemmarna medan stambytet sker. Att betala för ersättningslägenhet eller annat boende är en form av skadestånd. En förening är skyldig att betala skadestånd endast om den vållar en medlem skada. Men då föreningen byter stammar uppfyller den sin underhållskyldighet för huset, byte av stammar får konstateras tillhöra underhåll som man i egenskap av bostadsrättshavare får tolerera. Det finns då ingen rättslig grund för att föreningen ska betala för annat boende.

### 2. Föreningens avgifter kommer höjas pga. stambytet. Kan jag som bostadsrättshavare betala en extra insats för att slippa höjningen av avgiften?

Svar: Nej det går inte att betala av sitt badrum och stambyte till föreningen genom en extra insättning.

### 3. Varför får jag ingen avgiftssänkning under stambytet?

Svar: Medlemmarna betalar gemensamt för stambytet. Eftersom föreningen uppfyller sin underhållsskyldighet kan man inte som medlem kräva avgiftssänkning. Endast vid vårdslöshet av föreningen har medlemmar rätt att kräva nedsättning av avgiften. En avgiftssänkning under stambytet skulle även innebära mindre inkomster till föreningen.

### 4. Min mamma är mycket gammal och kommer ha svårt att bo hemma under stambytet. Vad kan jag göra?

Svar: Bostadsrätthavaren eller dess anhöriga kan kontakta kommunen för att se om det finns plats på ett korttidsboende under tiden för renoveringen. Ni kan även ta hjälp av hemtjänsten och er läkare.

### 5. Jag har husdjur, hur gör jag med dessa?

Svar: Det kommer låta mycket under rivningarna, vår rekommendation är att husdjur inte ska vara hemma under dagtid. Om möjligt lämna gärna bort husdjuren. Viktigt att djuren är instängda och inte lösa i lägenheten, du ansvarar för ditt djur.

### 6. Varför behövs stambyten?

Svar: Förr eller senare måste alla fastighetsägare byta stammar i huset. Den tekniska livslängden på avlopps- och vattenledningsrör är ca 25-60 år.



HSB – där möjligheterna bor

### 7. Vilka tecken tyder på att stammarna behöver bytas?

Svar: De vanligaste orsakerna är återkommande vatten- och fuktskador, hög energi- och vattenförbrukning och höjda försäkringspremier.

### 8. Varför har stambyten blivit så vanliga?

Svar: Det finns huvudsakligen två anledningar till att stambyten blir allt vanligare:

- Det byggdes många hus mellan 1950 och 1975, bland annat genom det så kallade miljonprogrammet. Dessa hus är nu så gamla att det är dags för stambyte.
- Människor använder idag sina badrum på ett helt annat sätt än förr. Numera duschar de flesta minst en gång per dygn. Duschandet utsätter badrummet för betydligt mer fukt och vatten än vad ett bad i badkar gör.

### 9. Vad säger försäkringsbolagen?

Svar: När stammarna börjar bli gamla och skadorna fler, ”ökar” försäkringsbolagen så småningom självriskan vid vattenskador. Om antalet skadetillfällen ökar och fastighetsägaren inte gör något åt saken kan försäkringsbolaget besluta att fastighetsägaren inte längre kan försäkra sig mot vattenskador.

### 10. Hur mycket kostar vattenskador?

Svar: Sammanlagt beräknas vattenskador i Sverige kosta omkring 200 miljoner kronor per vecka, det vill säga 10 miljarder kronor varje år.

### 11. Vem beslutar om stambytet?

Svar: Stambyte räknas som underhåll av fastigheten. Det är därför styrelsen för bostadsrättsföreningen som beslutar om stambytet.

### 12. Vad innebär ett stambyte?

Svar: I normalfallet innebär ett stambyte att samtliga avlopps- och vattenledningsrör byts ut. Eftersom golv och väggar måste rivs upp för att man ska nå installationerna, brukar man passa på att renovera och rusta upp badrum och toaletter till modern standard.

### 13. Hur lång tid tar ett stambyte?

Svar: I normalfallet behöver hantverkarna ha tillträde till lägenheten under 25 arbetsdagar, därefter är badrummet redo att tas i bruk. En besiktning kommer att genomföras och eventuella fel åtgärdas innan det elektroniska låset tas bort. Dock pågår störningar med buller så länge arbetet pågår i husets övriga lägenheter. En mer detaljerad tidplan kommer att presenteras i god tid innan stambytet påbörjas i er lägenhet.



HSB – där möjligheterna bor

#### **14. Hur gör man med toalett och dusch under de dagar arbetet pågår?**

Svar: Entreprenören tillhandahåller toaletter och duschar i byggbodarna som ställs upp i anslutning till huset. Boden är uppdelad i två delar, i den ena delen finns ett handikappanpassat wc och en handikappanpassad dusch. I den andra finns ett wc och en dusch.

#### **15. Kommer toalett- och duschbodarna vara låsta?**

Svar: Ja, varje lägenhet får en egen nyckel strax innan start. Nyckeln returneras sedan när stambytet är klart i just din lägenhet. För er som är äldre och /eller har ett behov av att enkelt och snabbt komma till toalett nattetid finns möjlighet att få en hygientoalett eller så kallad "torrtoalett" i lägenheten.

#### **16. Vem bestämmer vilken standard badrummen ska ha efter stambytet?**

Svar: Styrelsen beslutar vilket basutbud badrummen ska utrustas med vid renoveringen med stor hänsyn till föreningens ekonomiska förutsättningar. Därutöver kan boende göra tillval av kakel, porslin och inredning.

#### **17. När kan man göra tillval?**

Svar: Omkring sex till sju veckor före byggstart i lägenheten.

#### **18. Varför använder vi inte de gamla vattenstammarna och bara sätter nytt avlopp i de gamla schakten?**

Svar: Samtliga ledningar behöver bytas, även vattenstammarna, och för att uppfylla dagens bransch- och myndighetskrav angående tätskikt och samtidigt möjliggöra för framtida underhåll placeras nya stammar på rätt sida om tätskiktet.

#### **19. Kommer man att riva köken?**

Svar: Nej, men i vissa lägenheter kan det bli aktuellt att plocka ner skåp och inredning för att göra plats för nya rör. Inredning och skåp kommer därefter att återmonteras av entreprenören.

#### **20. Jag har renoverat mitt badrum. Måste detta rivas ändå?**

Svar: Ja, samtliga stammar och installationer ersätts med nya.

#### **21. Går det att minska åtgärderna i de badrum som nyligen renoverats?**

Svar: Nej. Avloppsledningarna måste bytas och stamledningar måste passera samtliga badrum vilket innebär att tätskikten förstörs. Det innebär i sin tur att badrummen måste rivas då tätskiktet inte kan återställas på ett godkänt sätt. Det går alltså inte att minska åtgärderna i nyligen renoverade badrum.



**22. Jag har en ny blandare, går det att behålla den?**

Svar: Ja, under förutsättning att den är funktionsduglig och kan anslutas tillsammans med nya installationer. Det blir dock ingen kompensation till dig för att befintlig blandare används.

**23. Får jag ersättning om jag redan har renoverat mitt badrum?**

Svar: Nej inte generellt men alla som anser att de har ett annorlunda renoverat badrum kommer att ges möjlighet till en besiktning av en oberoende sakkunnig person. Denna besiktning kallas för en Högre Standarbesiktning, information om denna delas ut i god tid före start. Vid denna besiktning kommer man att gå igenom detaljerna för just din lägenhet. Läs mer om kompensation på sidan 23 i utdelad broschyr.

**24. Jag har satt in skåp med mera i mitt badrum, kommer detta att kunna återanvändas?**

Svar: Ja om det finns plats i den nya badrumsuppställningen och om varan går att demontera och återmontera. Placeringen av de nya delarna är bland annat bestämd med hänsyn till tillgänglighetskrav och går inte att ändra på.

**25. Får jag tillbaka min golvvärme?**

Svar: Hänvisar till svaret i fråga 23.

**26. Kan jag välja bort tvättmaskin och i stället ha både badkar och dusch?**

Svar: Nej, finns inte plats för det.

**27. Kan jag välja att någon annan utför arbetet gällande kakel och klinker i badrummet efter att Peab gjort stambytet?**

Svar: Nej, det kan man inte. Peabs garantier gäller 5 år för levererat material och arbete. Som tillval erbjuds möjlighet att köpa till annat kakel hos Peabs leverantör Svenska kakel.

**28. Kan jag få ett vattenburet element i badrummet i stället för elektriskt?**

Svar: Styrelsen har i förundersökningen undersökt möjligheterna att koppla vattenburet element till badrummet men eftersom befintligt värmesystem är av äldre modell, typ 1- rörs, så var detta inte tekniskt eller ekonomiskt lösbart. Styrelsen har även undersökt möjligheten att i samband med stambytesprojektet byta hela värmesystemet till ett modernare 2-rörssystem men detta rymdes inte i projektets budget.

**29. Kan jag ha en elektrisk handukstork i stället för ett elektriskt element?**

Svar: Nej, en elektrisk handukstork täcker inte det uppvärmningsbehov som finns i badrummet. Dock kommer elektrisk handukstork att erbjudas som ett kompletterande tillval.



HSB – där möjligheterna bor

**30. Kommer man ha möjlighet till att ha golvvärme?**

Svar: Ja, genom tillval kommer man kunna köpa till elektrisk komfortgolvvärme.

**31. Kan jag ändra placering på inredningen, tex koppling till tvättmaskin, wc stol, golvbrunn eller element?**

Svar: Nej, planlösningen är fastställd enligt broschyren och anpassad för att uppfylla myndigheternas krav på tillgänglighet. Vi måste även ha samma placering av tvättmaskin, duschblandare och golvbrunn ifall badkar väljs nu eller i framtiden.

**32. Vi har gipsväggar i våra badrum, kommer väggarna klara av att bära duschväggar av glas?**

Svar: Ja, gipsväggar kommer att vara förstärkta. Det är dock viktigt att när man sätter upp saker på väggarna i badrummet så måste man följa de regler som gäller för håltagning i tätskikt.

**33. Sänker man taket i kök och hall, varför?**

Svar: Det är endast i badrum och gästtoaletter på bottenplan som får ett helt nedsänkt undertak samt förrummet utanför gästtoaletten i fyrarumslägenheterna på bottenplan som får en inklädnad/undertak. Orsaken till detta är att nya ledningar till plan 2 inte kan placeras i betongbjälklaget då detta är en del av husets konstruktion och därmed förhindrar att betongen bilas upp. Nya installationer till plan 2 måste därför placeras i taket på bottenplan och för att dölja dessa krävs ett undertak.

**34. Kan man både ha tvättmaskin och torktumlare?**

Svar: Ja det kan man, men eftersom det inte finns 3 fas framdraget till lägenheterna så ska man inte låta båda maskinerna gå samtidigt.

**35. Hur fungerar det elektroniska låset och fungerar det även på en säkerhetsdörr?**

Svar: Det tillfälliga elektroniska låset fungerar på alla dörrar och öppnas utifrån med behörigt ID-06 kort. Peabs entreprenörer är projektspecifikt registrerade och behöriga att besöka lägenheten vardagar mellan kl. 7.00 – 16.00, övrig tid gäller inte behörigheten. Om man har ett extra säkerhetslås på dörren, så kallat sjutillhållarlås, så får detta inte låsas under den tid som entreprenörerna ska ha tillträde till lägenheten.

**36. Drar man om el i hela lägenheten?**

Svar: Nej, men ny elinstallation görs i badrummet och ny el-central med jordfelsbrytare installeras i varje lägenhet. Jordfelsbrytaren omfattar även eventuella installationer på tex balkong eller uterum. Som tillval erbjuds möjlighet till omdragning av el i hela lägenheten.



**37. Varför byter man ut alla rör i stället för att utföra relining?**

Svar: Relining är en metod som tillämpas endast på avloppsrör och eftersom era vattenrör också måste bytas är denna metod inte aktuell. Livslängden för relining är betydligt kortare jämfört med byte till nya avloppsledningar och vid byte av rör kommer föreningens försäkring också gälla fullt ut.

**38. Vad har jag för garantier på mitt nya badrum?**

Svar: För bland annat ytskikt, tätskikt, basutbud och tillval gäller 5 års garanti efter slutbesiktning. Enligt föreningens stadgar övergår dock underhållsansvaret för badrummet och dess tillval på den boende, efter godkänd slutbesiktning. Vid eventuella fel efter slutbesiktning gör man en felanmälan som skickas till Peabs Eftermarknad, därefter blir boende kontaktad av Peab.

**39. Kommer projektet att starta trots pågående pandemi?**

Svar: Projektet planeras att starta trots rådande pandemi. Givetvis följer vi Folkhälsomyndighetens riktlinjer och anpassar vårt arbete utefter deras rekommendationer.

**40. Varför installeras inte individuell mätning på varm- och kallvattenförbrukning per lägenhet?**

Svar: Styrelsen har av ekonomiska skäl inte tagit med detta i projektet men vi har förberett så att det utan större ingrepp kan utföras i framtiden.

**41. Varför får vi inte vägghängda wc-stolar?**

Svar: Styrelsen har utrett olika lösningar både med kassett och vägghängd wc-stol där cisternen är inbyggd, vägghängd wc-stol samt golvstående wc-stol. Beslutet att välja golvstående har gjorts dels utifrån ett ekonomiskt perspektiv men också med kunskap om att vägghängda wc-stolar med inbyggd cistern visat sig vara besvärliga att serva och underhålla för medlemmarna i framtiden.

**42. Kan man ansöka om ROT-avdrag för tex installation av tvättmaskins-inkoppling eller installation av komfortvärme?**

Svar: Möjligheten till ROT-avdrag ges inte för tillval i projektet. ROT avdraget är kopplat till avdrag för arbetskostnader och i tillvalen förekommer begränsat med arbetskostnader då dessa handlar i de flesta fall om olika produktval. I tillvalet som innebär omdragning av el i lägenheten ingår dock en del arbetskostnad och här erbjuder Peabs underentreprenör Prenad också möjlighet till ROT-avdrag.



HSB – där möjligheterna bor

**43. Kommer jag att erhålla kompensation om jag bytt el-central i samband med balkongprojektet?**

Svar: Nej, i information från Sellberga El daterad 2018-05-31 som delades ut vid balkongprojektet står följande text:

”Styrelsen har bett oss att informera om att i samband med ett kommande stambyte kan det, om stämman beslutar sig för det, ingå att även el-central byts ut. Brf innehavare skall därför bli uppmärksammade på att man inte kommer få någon ekonomisk ersättning, för att man på eget initiativ bytt ut el-central eller installerat jordfelsbrytare”

-----XXXXX-----