

Brf Bohus stambyte – steg för steg

En historisk tillbakablick

Frågan om ett eventuellt stambyte har diskuterats länge både inom föreningen och dess styrelse. Här är några nedslag från de senaste tio åren:

2009

Brf Bohus tecknar ett avtal med HSB-konsult om en total inventering av fastighetens stammar. Man börjar med att analysera 25 lägenheter. (ur årsredovisningen 2009/2010).

2012

Våren 2012 gjorde HSB-konsult Göran Sjölund en inventering av badrummens varm- och kallvattensstammar samt genomförde fuktmätningar. Genomgången visade enligt honom att avloppsrörens tekniska livslängd nästan var slut och att det stora bekymret var väggbrunnarna. Inventeringen redovisades vid ett medlemsmöte i maj 2012.

Ungefär samtidigt visade det sig att fastighetens fönster behövde renoveras, så man avvaktade med stambytet.

2016

En motion till stämman 2016 ledde till att styrelsen fick i uppdrag att besiktiga stammarna till stämman 2017 och utifrån den planera för en eventuell stamrenovering.

2017

HSB-konsult fick i uppdrag att göra en stamutredning. Uppdraget utfördes av Krister Norlin och senare Henrik Tottras. Utredningen presenterades för styrelsen i september 2017 och resulterade i ett förslag till stämman i november.

Förslaget, som antogs av stämman, innebar fortsatta utredningar och en ambition att inom fem år genomföra en stamrenovering. Medlemmarna ska också kallas till en extrastämma innan projektet drar i gång.

Principbeslut om stamrenovering 2017

Vid årsstämman i november 2017 beslöt stämman att uppdra åt styrelsen att påbörja en process för stamrenovering. Uppdraget var att:

- se över vilken typ av stamrenovering som bör genomföras,
- ta fram en ekonomisk plan för projektet,
- göra en preliminär bedömning av kostnaderna samt
- undersöka hur projektet ska finansieras.

Ambitionen var att inom fem år genomföra en stamrenovering.

Innan projektet ska medlemmarna kallas till en extrastämma.

2018

Styrelsen tillsatte en grupp inom sig för det fortsatta arbetet.

Bland annat fick HSB-konsult Henrik Tottras i uppdrag att göra en kompletterande undersökning om olika alternativ till stambyte samt om möjligheten att enbart renovera våtrummen.

2019

Henrik Tottras tilläggsutredning konstaterade att det kostnadsmässigt inte är så stor skillnad mellan att byta avloppsledningarna i väggarna eller sätta in en så kallad kassett på annan plats

i badrummet. Han konstaterade också att badrummen inte kan renoveras och uppfylla gällande regler i branschen.

Styrelsen diskuterade också en påbyggnad av fastigheten med en eller två våningar i samband med stamreoveringen. Detta för att finansiera kostnaderna.

2020

Coronapandemin förändrade styrelsens arbetssätt och alla sammanträden har genomförts via videomöten.

Under våren uppdrog styrelsen åt konsultbolaget Sweco att undersöka möjligheterna att bygga på fastigheten. Sweco lämnade sin rapport i juli och konstaterade att projektet är realistiskt utifrån byggnadskonstruktionstekniska grunder men att projektet kräver vidare och fördjupade studier.

Stamgruppen var också i kontakt med det företag som hjälpte Brf Tappan med sin förstudie till deras påbyggnad samt en advokatbyrå som är specialiserad på fastigheter, bygg och miljö. Styrelsen har dock bedömt att stambytet bör göras först i ett eget projekt, sedan kan en påbyggnad göras i ett nästa steg.

Under hösten upphandlade styrelsen en projektledare, HSB-konsult Henrik Tottras, för stambytesprojektet. Arbetet har påbörjats med utredning av metod för stambyte i badrum och kök samt återställande med nytt badrum.

2021

Under våren presenterades en tidplan för projektet. En programkonferens för styrelsen genomförs före midsommar för att bestämma detaljerna kring stambytet.

Efter programkonferensen får medlemmarna information om detaljerna kring stambytet och man kommer att ordna informationsmöten, öppet hus och en extrastämma (troligen någon gång under hösten). Samtidigt påbörjas upphandlingsprocessen för själva stambytet. Byggstart beräknas ske under första halvåret 2022.

Stambytet steg för steg

I ett stambytesprojekt ingår många olika delar där man också behöver ta olika typer av beslut. Vissa av dessa är rena styrelsebeslut, andra beslut kräver samtycke från medlemmarna på en föreningsstämma.

På grund av coronapandemin är det osäkert hur och när delar av skede 1 och skede 3 kan genomföras.

Man kan dela upp varje stambyte i tre skeden:

1. Besluts- och hyresnämndsprocess
2. Upphandling
3. Utförande

Skede 1

I detta skede gör man *kompletterande* inventeringar, hämtar in uppgifter om fastigheten och läser in ritningsunderlag.

Projektledaren har *arbetsmöten* med styrelsen och/eller stamgrupp så att alla känner sig väl insatta i projektprocessen.

Vid en *programkonferens* bestämmer styrelsen och projektledaren hur stambytet ska göras och vilken grundnivå på material och utrustning som ska erbjudas medlemmarna.

Ett *informationsmaterial* med alla detaljer om projektet delas ut till alla medlemmar.

Medlemmarna bjuds in till två *informationsmöten*, två *öppna hus* och *föreningsstämma*. (Hur den här delen av projekten ska genomföras beror på pandemirestriktionerna.)

Information går också ut till lokalhyresgästerna i föreningen.

Projektets *finansiering* görs klar.

Skede 2

I detta skede upphandlas en totalentreprenör för projektet. Upphandlingen sköts av projektledaren. I regel påbörjas upphandlingen delvis parallellt med skede 1.

Skede 3

Här startar själva stambytet. Detaljerad information om vad som händer i detta skede kan inte lämnas för närvarande. Styrelsen har som målsättning att komma i gång under andra kvartalet 2022.

Vanliga frågor

Vad händer på föreningsstämman?

På föreningsstämman ska medlemmarna ge föreningen rätt att göra de förändringar som behöver göras i samband med stambytet. *Beslutet ska tas med 2/3 majoritet av de närvarande.* De medlemmar som inte är med på stämman ska lämna sitt samtycke i efterhand. På stämman ska också medlemmarna lämna över sitt underhållsansvar av de delar av lägenheten som berörs av stambytet. *Detta beslut ska tas med enkel majoritet (merparten av de närvarande).*

Vad händer om någon/några medlemmar säger nej till förändringarna?

Dessa medlemmars ärenden behandlas i Hyresnämnden. Hittills har ingen förhandling av detta slag vunnit i Hyresnämnden, men projektet kan bli försenat och vara kostsamt.

Hur mycket kan jag som medlem bestämma om min lägenhet?

Inom grundstandardén kommer det att finnas begränsade valmöjligheter. För den som har andra önskemål är det fritt fram att köpa extra tillval av entreprenören.

När startar byggnationen och hur lång tid tar det?

Byggstart är planerad till andra kvartalet 2022 men på grund av pandemin och dess begränsningar på allmänna möten är det oklart när byggandet kommer i gång. Dessutom förutsätter det att 2/3 av medlemmarna lämnar sitt samtycke till styrelsens förslag. Per lägenhet beräknas arbetet ta cirka 6–9 veckor, lite olika beroende på typ av lägenhet. En detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som ska upphandlas.

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Ja, även om det kan bli tufft.

Hur får jag tillgång till vatten, toalett och dusch?

Under byggtiden kommer det att finnas tappställe för vatten i trapphuset och möjligheter till toalett och dusch.

Vi återkommer med detaljer om hur detta ska lösas.

Jag har nyligen renoverat mitt badrum, kan jag få ersättning för det?

Nej, sedan principbeslutet på stämman 2017 har styrelsen avrått alla medlemmar att renovera sina badrum.

Hur kommer värdet på lägenheten av påverkas?

Enligt mäklare är det känt att föreningar som inte är stamrenoverade påverkar lägenheternas pris negativt. Omvänt gäller att när lägenheten är stamrenoverad på påverkas värdet sannolikt positivt.