



## Viktig information inför Extra stämman gällande stamreovering

KONTAKTPERSON:  
Alexander Hermansson  
072-455 93 18  
Alexander.hermansson@riksbyggen.se  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
2022-10-24

Hej!

I detta utskick vill vi upplysa er om de frågor och svar som togs upp på informationsmötet för stambytet som hölls på Quality hotell tisdagen den 18:e oktober, vi vill också förmedla er de frågor och svar som kommit in senare till oss.

### Frågor och svar gällande stamreovering

#### Evakuering

##### **Kommer vi kunna bo kvar under reoveringstiden?**

- Svar ja, tillfälliga dusch- och WC bodar kommer att finnas i närhet till kvartershusen på respektive gård, i varje trapphus kommer vatten och utslagsvask att finnas, de som önskar kan också få en tillfällig luktfri toalett (skogstoan) i er lägenhet.

##### **Om det föreligger särskild orsak till att jag inte kan bo kvar hemma med t.ex. sjukdom, spädbarn eller arbetar natt, fixar styrelsen en ny tillfällig lägenhet till mig då?**

- Rent juridiskt när det gäller bostadsrätter så finns ingen lag på att styrelsen ska ordna tillfällig bostad under reovering. Det är ett ansvar som ligger på varje enskild individ. Styrelsen och Riksbyggen kommer ändå att vara behjälpliga till de medlemmar som har särskilt behov och kan visa läkar/arbetsintyg.

##### **Behöver vi tillträde till era förråd under reoveringstiden?**

- Om vi behöver tillträde till era förråd är ännu oklart. Finner entreprenören behov att komma in i era förråd kommer vi titta på lösningar för magasinering av era tillhörigheter. OBS! Entreprenören kommer tyvärr inte tömma era förråd då det är era tillhörigheter och inget de kan ta ansvar för.

## Ekonomi

### **Har ni bara räknat på stambytet i avgiftshöjningen och inte andra drifts och underhållsåtgärder, kan avgiften höjas ytterligare?**

- I den beräknade avgiftshöjningen ingår normala kostnadsökningar avseende drift för de år som projektet beräknas pågå. Däremot har vi inte räknat med ytterligare kostnader för andra eventuella projekt som föreningen kan tänkas stå inför.

### **Vad är kostnaderna för tillval?**

- Eftersom projektet inte är upphandlat finns inga avtalade priser för tillval, detta kommer att förhandlas fram i samband med att projektet godkänns av föreningsstämman.

### **Vilken ränta har man räknat på i kalkylen som presenterades på informationsmötet?**

- 4 % ränta användes i kalkylen som presenterades på informationskvällen 2022-10-18.

### **Får jag kompensation för mitt renoverade badrum? Hur hanterar ni detta?**

- Styrelsen har gjort ett omtag och justerat sitt ställningstagande gällande kompensation efter visningskvällen 2022-10-18. Vad det gäller kompensation för renoverade badrum så har styrelsen beslutat att kompensation ska fördelas enligt nedan modell:

0–2 år ersätts med 80% av värdet.

3–5 år ersätts med 50% av värdet.

6–7 år ersätts med 25% av värdet.

7 år och äldre ersätts inte.

Badrum som tidigare har renoverats med kakel/klinker eller ny matta har möjlighet att kompenseras, detta mot att arbetet är fackmannamässigt utfört och att kvitton samt våtrumsintyg kan uppvisas.

Beräkningen för kompensationen baseras på det pris medlemmen har betalat enligt kvitto, minus åldersavdrag.

## Tekniska frågor

### **Finns det möjlighet att få badkar?**

- Ja. Man kommer att ha möjlighet som tillval att välja till badkar. Vad som får plats i ert nya badrum framgår på era badrumslayouter som återfinns i broschyren ni blivit tilldelad.

### **Kommer individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten installeras?**

- Ja. Med IMD kommer respektive hushåll debiteras för den faktiska mängden förbrukat tappvarmvatten. På samma sätt som elen debiteras er idag.

### **Vad händer om föreningen röstar nej till förslaget?**

- För godkänt beslut krävs 2/3 (kvalificerad majoritet) Ja röster på extrastämman. Vid ett Nej på extrastämman får föreningen göra ett omtag och se varför det blev ett nej. Det finns ingen plan B och tappvattenledningarna, tätskikt, ytskikt, etc har ett behov av åtgärd. Därmed finns fortfarande en hög

risk för fortsatt läckage och skador på fastigheten. Försäkringsbolagen kan höja premien, alt. besluta om utebliven ersättning.

### **Kommer man ha tillgång till vatten i köket under renoveringen?**

- Nej inte under hela renoveringstiden. Många gånger försöker man prioritera så att vatten kommer vara tillgängligt så fort det är möjligt, ibland efter 3–4 veckor. Men det kan också vara så att vattnet behöver vara urkopplat under hela renoveringsperioden. Det kommer dock att finnas vatten och utslagsvask i trapphus.

### **Finns det risk för byggdamm i lägenheten?**

- Ja tyvärr finns det risk för det. Entreprenören kommer att skärma av arbetena i allra möjligaste mån, men trots det finns risken att damm letar sig vidare ut i lägenheten. Detta är något man som boende får acceptera i denna typ av arbete tyvärr.

### **Hur påverkas boende som har rörgropar utanför sina lägenheter? (Gäller endast våningsplan 1)**

- Information kommer att gå ut till berörda boende med tidpunkter när arbete kommer att utföras med rörgroparna. Vi håller även på att undersöka om man tillfälligt under perioden som arbete utförs i rörgropen kan använda sin altandörr som in/utgång. Altandörren får då kompletteras med utvändigt lås. Men vi får återkomma i denna fråga med ytterligare information.

### **Varför kan vi inte relina istället, det tar kortare tid och är billigare?**

- Relining utförs normalt sett på avloppsrör. Utredningar samt tester som utförts på föreningens avloppsrör visar på att de är av god kvalitet och beräknas ha lång livslängd kvar. Därför finns det inget behov av att byta avloppsrören i era fastigheter, och därav inget behov av relining.

### **Vilka rör skall bytas?**

- Tappvattenledningarna skall bytas i och från rörgrop (i trapphuset) upp till lägenheterna. Värmeledningar i badrum flyttas till ny placering av radiator, se badrumslayouter.

### **Om jag har tvättmaskin kommer jag få den återmonterad?**

- Styrelsen har beslutat att lägenheter med tvättmaskin kommer att få detta återmonterat utan någon extra kostnad.

### **Behöver jag flytta undan mina saker i badrummet när det skall renoveras, tex tvättmaskin, duschkabin och klädkåp?**

- Entreprenören demonterar badrumsinredning åt er så som kommod, spegelskåp, duschkabin etc. Medlemmar kommer ges möjlighet att märka upp badrumsinredning som man önskar behålla.
- OBS! Entreprenören återmonterar inte er tidigare badrumsinredning.

Vid ytterligare frågor kontakta projektledare Alexander Hermansson på Riksbyggen

*Varma hälsningar*

Styrelsen och Riksbyggen

