

2023-10-11

PAR DETTA

BRF TELLUS I HANINGE



INFORMATION TILL BOSTADSRÄTTSHAVARE INFÖR EXTRA FÖRENINGSTÄMMA OM STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER PÅ LEDNINGAR FÖR VATTEN OCH AVLOPP SAMT VÅTRUM MM.

Ni välkomnas till informationsmöte samt till Öppet hus där ni kan ställa frågor till våra konsulter kring stambytet.

Informationsmöte 1: tisdagen den 24 oktober 2023, kl 18.30 för er boende på:
Lejonets Gata 367, 368, 375, 376, 377, 378, 371, 372, 373, 374, 383, 384, 385, 386.
Lokal och adress: Bio Cosmopolite, Brandbergens centrum.

Informationsmöte 2: tisdagen den 31 oktober 2023, kl 18.30 för er boende på:
Lejonets Gata 379, 380, 381, 382 och Tvillingarnas Gata 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308.
Lokal och adress: Bio Cosmopolite, Brandbergens centrum.

Informationsmöte 3: tisdagen den 7 november 2023, kl 18.30 för er boende på:
Tvillingarnas Gata 340, 341, 342, 343, 318, 319, 320, 321, 309, 310, 311, 312, 313, 313B, 314, 315, 316, 317.
Lokal och adress: Bio Cosmopolite, Brandbergens centrum.

Har ni inte möjlighet att gå på ert informationsmöte, är ni välkomna i mån av plats på ett utav de andra informationsmötena.



HSB – där möjligheterna bor

ANGÅENDE RENOVERING AV STAMMAR OCH BADRUM

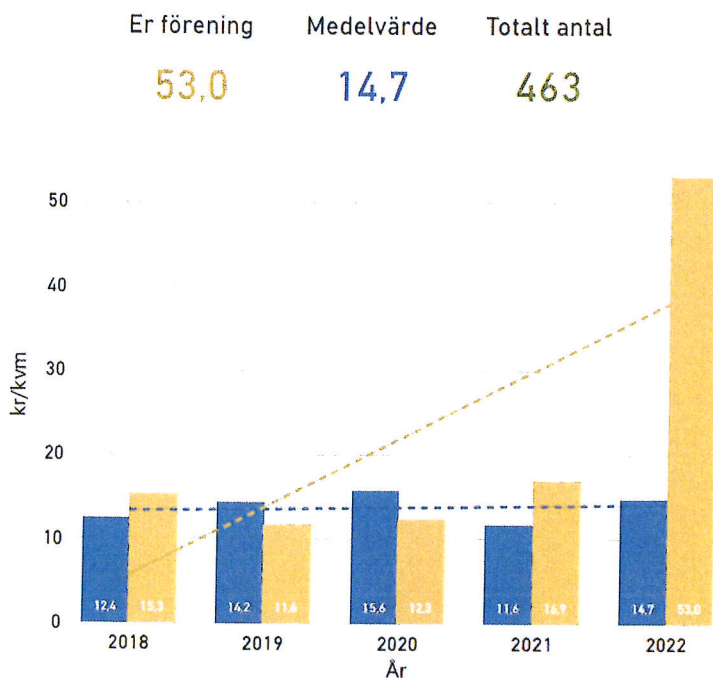
Våra fastigheter är nu drygt 50 år och åldrandet märks tydligt på rörstammar.

Problem med skador orsakade av läckande uttjänta ledningar och kopplingar på kall- samt varmvatten har gjort behovet av åtgärder aktuellt.

Styrelsen har under en tid diskuterat och planerat för vilka åtgärder som krävs och har därför tagit ett inriktningsbeslut om att ett stambyte med tillhörande våtrumsrenovering bör ske. Beslutet motiveras av att föreningen har drabbats av ett antal vattenskador pga. läckande vattenledningar och att stammar har uppnått sin tekniska livslängd. Original tätskikt i våtrum samt varmvattencirkulationsledning (VVC) utgör stor risk för ökande vattenskador. Vattenskadekostnaden (se diagram nedan) för föreningen har sedan 2021 ökat och under 2022 skenade kostnaderna rejält och preliminära siffror visar tyvärr att kostnaderna för 2023 kommer ligga ungefär lika som året 2022.

Styrelsen har under en tid aktivt arbetat med att finna den för föreningen och medlemmarna långsiktigt bästa och mest ekonomiskt försvarbara lösningen för att åtgärda bristerna.

Löpande kostnader | Vattenskador



Kostnad per/m2. Blå staplarna visar ett genomsnitt av 463 andra föreningar och de gula staplarna visar brf Tellus.

Styrelsen har sedan 2022 anlitat HSB i syfte att utreda status på stammar och våtrum med förslag på åtgärd. Den redovisning som följer är baserad på den utredningen.



HSB – där möjligheterna bor

Varför behöver vi göra något

Genomgången har visat att det finns problem som behöver åtgärdas. Det handlar inte enbart om brister i avloppsstammar och vattenledningar utan även utförande på badrum och tätskikt som i dagsläget har uppnått teknisk livslängd. HSB har redovisat nuläget för styrelsen under ett antal möten under våren och hösten 2023.

Problem som har kommit fram i utredningen:

- VVC-ledningar (varmvattencirkulation) kommer sannolikt skapa vattenskador från översta våningarna med risk att flera våningar drabbas, detta pga. hastighetskorrosion i böjar (tunnare gods).
- Automatiska värmeavluftningar högst upp i schakt börjar i större utsträckning läcka pga. rostangrepp.
- Lödningar på tappvattensystemet spricker och släpper vilket kan ge omfattande vattenskador.
- Tätskikt i orenoverade badrum (våtrum) kommer skapa vattenskador i flertal lägenheter/våningar.
- Bristfälliga rör genomföringar i duschzon kan skapa fuktskador i vägg.
- Originalbrunnar har uppnått teknisk livslängd.
- Bristfällig rörisolering i rörstammar.
- Långa tapptider (kök/bad) då varmvattencirkulation (vvc) ej är uppdraget i låghusen.
- Ökande vattenskadekostnader enligt statistik.
- Tappvattensystemet har begränsad kvarstående livslängd.

Vi har också kontrollerat elinstallationerna och konstaterat följande:

- Huvudledningar, gruppcentraler och mätartavlor är 3-fas med TN-C system (4-ledare).
- El-centraler i lägenheter är sedan uppförandet med gamla porslinssäkringar.
- Våtrum/ kök har jordad installation, övriga rum har ojordade uttag.

Beslutsunderlag

De åtgärder som vidtas skall leda till att risken för vattenskador minimeras för lång tid och att badrummen fortsättningsvis uppfyller gällande branschregler för våtutrymmen. Viktigt är att åstadkomma en långsiktig hållbar lösning som också bidrar till en framtida värdeökning för våra fastigheter.

Det är viktigt att arbetet genomförs så att den enskilde bostadsrättshavaren så långt som möjligt kan påverka standard och utförande i sitt badrum genom individuella tillval. Det går inte att undvika att arbetet kommer att medföra störningar, men det bör genomföras så att ingrepp i lägenheterna begränsas och att arbetet utförs så att det ger minsta möjliga störningar under byggtiden.



HSB – där möjligheterna bor

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och kostnader gav styrelsen i uppdrag till HSB att kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och dess konsekvenser, både tekniskt och ekonomiskt för föreningen och dess medlemmar.

HSB har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och genomförande av stambyten. Under utredningen har lägenheter samt allmänna utrymmen besiktigats.

Nuvarande skick på avloppsstammar och vattenledningar har utretts.

- Befintliga byggritningar har studerats.
- Inspektion av ett flertal olika lägenheter har utförts.
- Synliga stammar och rörstråk i källare/krypgrunder har inspekterats.
- Ytskikt på badrum har inspekterats.

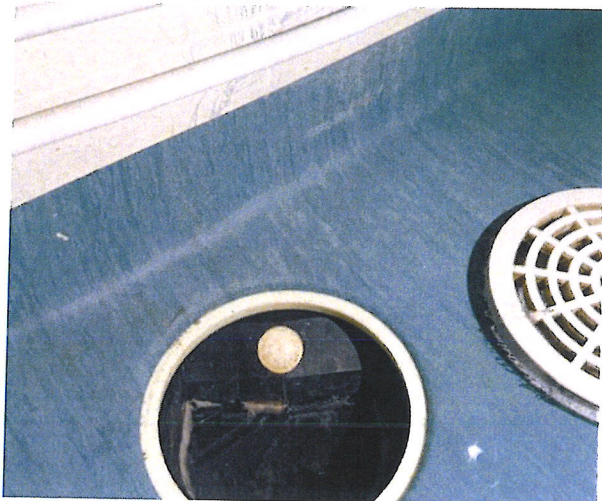
Med ledning av denna kartläggning har konsulterna som underlag för föreningens beslut gjort bedömningar av olika alternativa lösningar för att åtgärda de problem som finns, samt de ekonomiska konsekvenserna. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.

BRISTER I BADRUM OCH STAMMAR

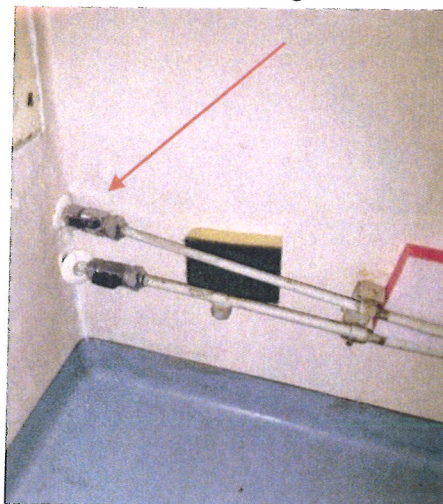
Badrum

En stor del av badrummen är inte ytskiktsrenoverade sedan byggåren. Det innebär att tätskikten har uppnått sin tekniska livslängd. Utförandet av badrummen har brister med rör genomföringar hålltagningar i dusch/bad där det spolats mycket vatten. Slitsbottnarna är ej täta och saknar oftast skvallerrör vilket gör att eventuellt läckage kan spridas ned till andra våningar innan det upptäcks.

Vår bedömning idag är att en stor andel av badrummen är i behov av åtgärd.



Originalgolvsbrunn av plast.



Otäta rör genomföringar i våtzon.



HSB – där möjligheterna bor

Avloppssystemet

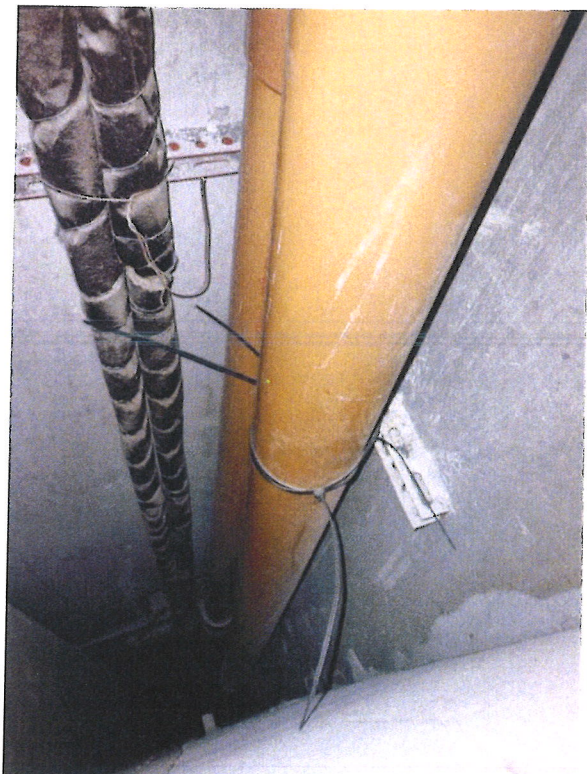
Vid inventeringen framkom det att stammar är från ursprungsåret. Avloppsstammarna är av plast och de börjar närma sig sin tekniska livslängd. I de nedersta våningarna är avloppsrören av gjutjärn, vissa rör har redan bytts ut pga. rostangrepp/sprickbildning. Det finns stor risk för ytterligare läckagerisk om rören inte byts ut.

Vissa renoverade badrum har nyare plastbrunn, dock är liggande avloppsledning ej bytt ända ut till stående stam.

Golvbrunnar före 1991 är inte godkända att ansluta till nytt tätskikt.

Både avloppsstammar och ledningar i badrumsgolven måste åtgärdas för att undvika skador och läckage. En relining skulle inte åtgärda problem och brister med tätskikt (tex. tätning i övergång mellan brunn och plastmatta), vattenledningar och olämpliga rör genomföringar.

I stammen är rören generellt dåligt klamrade (fastsatta).



Dålig isolering samt klamring



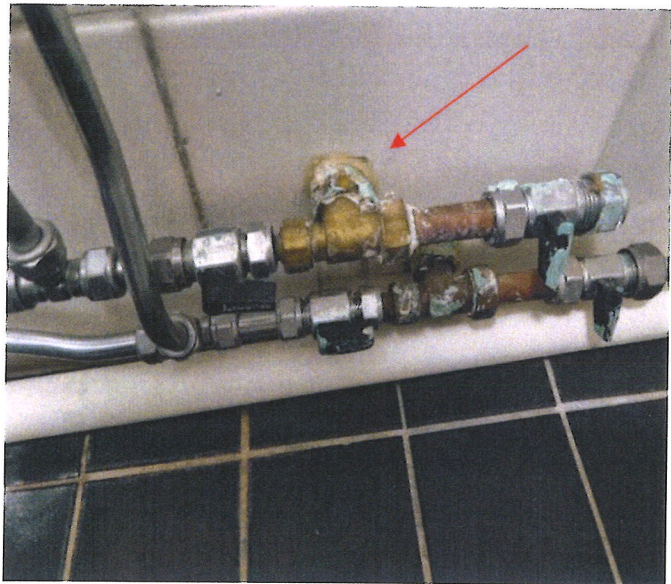
Rostangripna ledningar i källare.



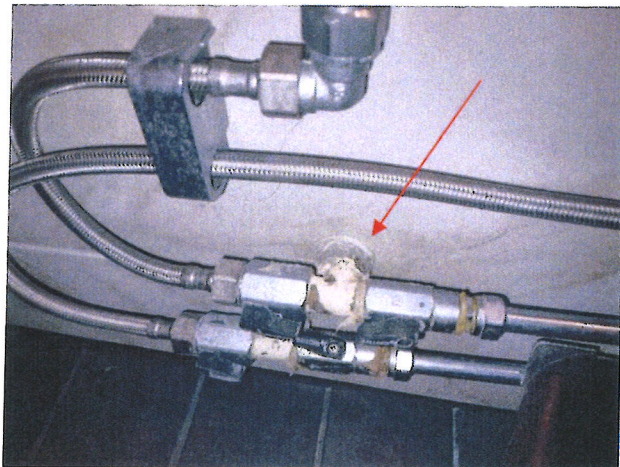
HSB – där möjligheterna bor



Högt insteg till badrum.



Rör genomföring i våtzon.



Rör genomföring i våtzon.



Automatisk luftning har korrosionsskador.



HSB – där möjligheterna bor

Badrum grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker 10x10 cm, valbart mellan 5 olika kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.
Vägg	Kakel vitt 20x30 alternativt 20x40 cm upp till tak, blank eller matt. Avvikande material/ storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Snickerier, insida dörrkarm målas och foder byts. Byte eller målning av badrumsdörr erbjuds som tillval.
Tak	Nytt undertak av gips målas vitt. Spotlights erbjuds som tillval.
VVS	Valfritt mellan badkar och duschväggar med svängda duschkörrar av glas. Termostattyrd blandare med duschanordning. Golvbrunnsplacering anpassas för att passa både badkar och dusch. Golvställd WC-stol med mjuksits. Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil. Tvättställsskåp (kommod) som tillval. Tvättmaskinsförberedelse utförs i alla lägenheter. Befintlig tvättmaskin/torktumlare återinkopplas om den är fackmässigt installerad. Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostadblandare, tvättställ och toalett. Inga rörutlopp vid golv i plats för dusch/bad. I dessa fall dras rör vid takvinkel. Nya ventilationsdon monteras på vägg alternativt tak.
El	Ny infälld jordad installation. Belysning och eluttag i badrumsskåp där detta är möjligt, annars placeras vägguttag vid strömbrytaren vid dörren. I badrummen kompletteras belysningen även med en takplafond. Förberedelse för tvättmaskin och torktumlare utförs i alla lägenheter. Befintlig tvättmaskin och torktumlare återmonteras om den är fackmässigt installerad.
Övrigt	Nytt badrumsskåp av trä med spegeldörrar och belysningsramp. Nya handdukskrokar (4+2 krokar) och pappershållare. Befintlig inredning som ersätter standardprodukter återmonteras utan kostnad där så är möjligt. Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.



HSB – där möjligheterna bor

Tappvattenledningarna

Kall- och varmvattenledningarna är av koppar. Livslängden på rören närmar sig sitt slut vilket bekräftas av det ökade antal vattenskador som uppstått i föreningen. Om vattenledningar inte åtgärdas i samband med att avloppsstammar och badrum åtgärdas kommer med tiden risken för läckage att öka med stora vattenskador som följd.

Det har även undersökts om relining av tappvattenledningarna kan vara en lämplig metod. Vattenledningarna transporterar vårt viktigaste livsmedel, dricksvatten, och styrelsen vill inte riskera kvaliteten på vattnet. Försiktighetsprincipen bör därför gälla och säkerheten kring hälsoeffekter av relining av dessa rör är inte klarlagda. Dessutom är metoden inte särskilt väl beprövad.

Värmesystemet

Värmesystemet är utfört med ett-rörsystem, det finns äldre ventiler på stammen. Automatiska luftningsskruvar finns på översta våningen, läckage från luftningsskruven har förekommit och måste åtgärdas i samband med stambytet. Radiatorer i badrum tas bort, gäller alla badrum som inte har värmebehov.

Elförsörjning

Huvudledningar från källaren till el-centralen utgörs av infällda rör, och är utformad för TN-C system. 4-ledare och ledningsnätet är från då husen byggdes. Elledningar i lägenheter är till största del från då byggnaderna uppfördes och är ojordade, förutom i kök och badrum.

El-centralen i hallen är ej utbytt och har diazedsäkringar.

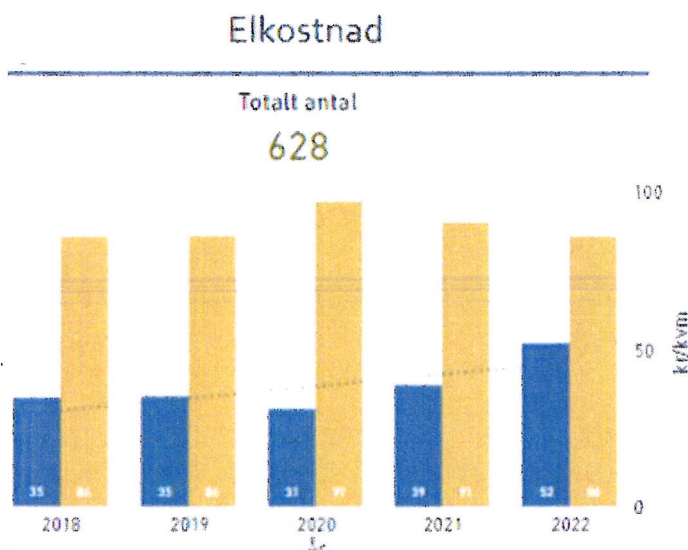
I samband med stambytet kommer ny strömförsörjning av belysning och vägguttag i ett nytt badrumsskåp installeras i badrum. Ny belysningsarmatur monteras i tak samt att ny kronströmställare monteras. I hallen monteras en ny el-central med dvärgbrytare och jordfelsbrytare, el-centralen förbereds även för införandet av IMD (individuell mätning/debitering av el).



HSB – där möjligheterna bor

Om IMD

Frågan om individuell mätning och debitering av el har varit uppe tidigare och röstats ner av er medlemmar. Argumenten har bland annat varit att det är dyrt att installera och att det inte påverkar förbrukningen nämnvärt. När det gäller förbrukning så har vi i vår förening en i princip fördubblad förbrukning jämfört med genomsnittsföreningen, se nedan diagram där de blå staplarna visar ett genomsnitt på 628 föreningar och de gula staplarna visar Brf Tellus.



IMD för varmvatten kommer genomföras i projektet då det sedan juli 2021 är ett myndighetskrav, vilket på sikt även IMD på el kan komma att bli. Föreningen står nu inför ett stort projekt där utbyte av lägenheternas el-centraler krävs då krav på jordfelsbrytare finns vid de föreskrivna åtgärderna. Att då inte samtidigt förbereda centralerna för IMD vore oansvarigt av styrelsen.

Beslutspunkten angående IMD kommer att behandlas separat på stämman men förberedelse av centralerna kommer utföras oavsett utfall. Att man själv står för sin egen förbrukning är både rättvist samt ger föreningen bättre förutsättningar till lägre avgiftshöjningar samt en mindre klimatpåverkan.



HSB – där möjligheterna bor

HUR FATTAR VI BESLUT OM STAMBYTET

Styrelsens inriktningsbeslut

Styrelsens ansvar är att besluta om löpande förvaltning och underhåll, som t ex husets avlopp och vattenledningar. Beslut om vad som kan göras inne i lägenheterna fattas av medlemmarna, tillsammans och individuellt.

Styrelsen har fattat ett inriktningsbeslut att avloppsstammar och vattenledningar ska bytas. Styrelsen föreslår att man i samband med detta renoverar badrum samt återställer kök.

Stambyte och badrumsrenovering ger den för medlemmarna säkraste lösningen. Fördelarna med att åtgärderna genomförs gemensamt är främst att samtliga lägenheter får en standard som uppfyller branschregler för säker vatteninstallation och att riskerna för vattenskador minimeras för lång tid.

Föreningsstämman ska ta ställning till följande:

- Stämman skall godkänna de *förändringar* i lägenheten som följer av stambytet. Dessa redovisas nedan (i korthet renovering av badrum till grundstandard, eventuellt återställning av). För att beslutet ska vara giltigt krävs samtycke av samtliga medlemmar alternativt 2/3-dels majoritet på stämman och samtycke i efterhand för de medlemmar som inte är närvarande på föreningsstämman. *De medlemmar som inte närvarar på föreningsstämma måste således lämna samtycke i efterhand. En blankett för samtycke kommer att delas ut.*
- För de som inte lämnat sitt samtycke kommer beslut att fattas i Hyresnämnden. (Se vidare 9 kap 16 § första stycket 2 och 9 kap 17 § i Bostadsrättslagen).
- Stämman skall även besluta att *föreningen får överta medlems underhållsansvar under entreprenadtiden* för de åtgärder i lägenheterna som framgår nedan. Enkel majoritet krävs för att beslutet ska vara giltigt.
- Stämman skall godkänna införandet av IMD på el i samband med stambytet. Beslutet påverkar möjligheten till tillval så som golvvärme och elektrisk handdukstork.



HSB – där möjligheterna bor

Bedömd kostnad

Den totala kostnaden för stambyte inkluderande våtrumsrenovering och arbeten i allmänna utrymmen har beräknats till ca 260 miljoner SEK inklusive mervärdesskatt, projektledning, besiktning och myndighetskostnader samt index ingår i bedömningen. Kostnaden ska ses mot bakgrund av att det är en investering som skrivs av på 50 år.

Finansiering och påverkan på avgiften

Styrelsen har tillsammans med HSB Stockholm gjort en prognos på 10 år där vi tittar på hur vår ekonomi utvecklar sig, dels givet ett stambyte, dels med hänsyn till övriga förmodade kostnadsökningar samt en stigande ränta.

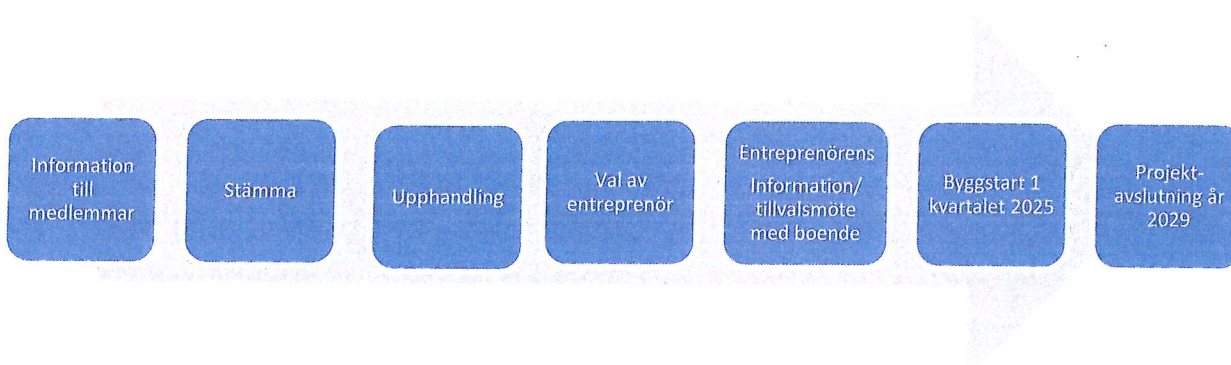
Ett stambyte innebär nya lån, något som påverkar föreningen i form av högre räntekostnader. För att kompensera för dessa ökade räntekostnader kommer årsavgiften att höjas kontinuerligt under utförandetiden.

Eftersom stambytet kommer pågå under flera år går det inte idag att säga exakt hur mycket avgiften kommer att behöva höjas med totalt. Detta eftersom den påverkas mycket av hur räntan utvecklas. Marknaden tror att marknadsräntan kommer att stiga en aning till och därefter sjunka ned till en nivå om 3 % på sikt. Detta antagande om sjunkande ränta är vad vi har baserat våra kalkyler på. Skulle marknadsräntan utveckla sig på avvikande sätt skulle årsavgifterna behöva justeras utifrån detta.

Det är styrelsens målsättning att undvika chockhöjningar av avgiften, och därför kommer styrelsen att tillsammans med HSB fortsätta planera ekonomin långsiktigt. Styrelsen kommer löpande under stambytet att informera kring det ekonomiska läget.

Föreningen har fått ett så kallat lånemedgivande för att säkra finansieringen och HSB Stockholm hjälper oss att handla upp de nya lånen till så bra ränta som möjligt samt erbjuder rådgivning vid val av löptid på respektive lån.

Mer information och tider





HSB – där möjligheterna bor

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

Enligt mäklare är det känt att vår förening inte är stamrenoverad, vilket påverkar lägenheternas värde, och omvänt att när standardhöjning i badrum är genomförd, så påverkar det värdet positivt.

Jag vill att mitt badrum renoveras efter mina önskemål. Är det möjligt?

Styrelsen kommer att anlita en entreprenör som kan hantera en mängd individuella önskemål när det gäller utförande.

Kan man få en annan layout i badrummet än den som föreningen föreslår?

Ja, om önskemålen går att utföra rent tekniskt och enligt gällande branschregler. Eventuella merkostnader hanteras som tillval och bekostas av den enskilde medlemmen.

Kommer det att ske arbeten i min lägenhet under juledigheten och under sommaruppehåll?

Nej. Inga arbeten kommer att pågå i lägenheterna under dessa tider. Pågående lägenheter kommer att färdigställas innan juledighet och sommaruppehåll.

I vilken trappuppgång kommer stambytet att starta?

Det vet vi inte idag. Det bestäms tillsammans med den entreprenör som kommer att utses efter stämman. Så fort en tidplan är fastställd och i god tid före byggstart kommer information att lämnas till medlemmarna.

Kommer det att finnas ett visningsrum där man kan se de nya produkter som installeras?

Ja, visningsrum kommer att ordnas i god tid innan byggstart.

Kan jag köpa utrustning så som kakel och klinker själv till mitt badrum?

Det avgör entreprenören. Det har bland annat att göra med garantier som entreprenören ska lämna samt den tidplan som entreprenören måste följa. De flesta entreprenörer föredrar att själva göra inköpen för att säkerställa att materialet finns framme vid rätt tid och i rätt mängd när arbetet ska utföras.

Vad händer om man hittar fukt i golv eller väggar vid rivning av det gamla badrummet?

Då sker sanering och uttorkning. Om skadorna är omfattande kan detta påverka färdigställandetiden i den berörda lägenheten. Övriga lägenheter i den aktuella etappen brukar normalt sett kunna färdigställas enligt tidplan.

Kommer en prissatt tillvalslista med populära tillval att tas fram?

Ja.



HSB – där möjligheterna bor

När startar byggnationen

När stämman godkännt styrelsens förslag inleds en mer detaljerad planering och projektering. Styrelsen räknar med att upphandling av en entreprenör kan ske i mitten av 2024. Arbetet bedöms kunna starta tidigast första kvartalet 2025. Efter hand och i god tid innan start kommer kontakt att tas med medlemmarna för planering och information.

Arbetet beräknas pågå ca 4,5 år. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som upphandlas. Besked om när just ditt trapphus kommer att åtgärdas kommer vi att ge i god tid innan byggstart. Information kommer sedan att ges löpande under hela byggtiden.

Stöd under genomförandet

Arbeten inom lägenheterna bedöms till ca 7-10 veckor. Under den tiden kommer det att finnas vatten och avlopp i trapphusen. Tillfälliga duschar och toaletter på gården, toaletterna i tvättstugorna kommer också vara i drift i möjligaste mån. Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att ta sig till de tillfälliga toaletterna och duschrummen kan man få tillgång till en speciell torrtoalett (tillfällig toa), för övriga finns detta som tillval.

Ett dagrum

kommer att anordnas där man kan vistas då arbeten pågår i lägenheten.

All hantering av tillfälliga toaletter sköts av HSB medlemskonsulent.

Så här blir det i din lägenhet

Nedan visas den grundstandard som är föreslagen att omfattas av styrelsens och föreningsstämmans beslut. Kostnaderna för grundstandarden ingår i totalkostnaden för hela projektet. Varje medlem har möjlighet att anpassa utförandet till sina önskemål via så kallade tillval, om de är tekniskt möjliga och enligt gällande branschregler. Tillval så som golvvärme eller elektrisk handdukstork kommer endast erbjudas om beslut om att införa IMD tas på extra stämman. Inom grundstandarden kommer det vidare att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning.

Mot extrakostnad ska det även finnas möjlighet till tillval för den bostadsrättshavare som önskar ändra eller komplettera grundstandarden. Bostadsrättshavaren köper tillvalen direkt av entreprenören, till priser som fastställs i tillvalslistor eller som offereras. Priser på de vanligaste tillvalen kommer att tas in i samband med upphandling.

Om du väljer bort en produkt så kallas det för "frånval". Där du väljer att återmontera en produkt eller gör ett eget inköp får du tillgodoräkna ett fastställt värde av den frånvalda produkten som kan nyttjas för tillval som handlas via entreprenören. Du kan bara använda dig av det tillgodoräknade värdet av produkten som du gör frånval/återmontage av, när du gör ett tillval via entreprenören. Ingen kontantreglering kommer dock att ske i det fall inget tillval görs.



HSB – där möjligheterna bor

Öppet Hus/ frågestund till projektledning:

tisdagen den 28 november 2023 kl 16.00 - 20.00

tisdagen den 5 december 2023 kl 16.00 - 20.00

Lokal och adress: Föreningslokalen Lejonets Gata 383.

Efter informationsmöten och Öppet Hus kallas ni till **extra föreningsstämma som planeras att hållas i början av 2024.**

Separat kallelse och fullmaktsblankett sänds ut tidigast sex och senast två veckor innan stämman.

Engelsk version kommer att finnas på hemsidan, English version will be available on the website: www.brftellus.se

Styrelsen/ HSB Stockholm



HSB – där möjligheterna bor

Vid önskemål om återmontering av porslin och av föreningen godkända blandare görs en lämplighetsbedömning där kvalitet och utförande samt ålder vägs in.

Det utförande vi presenterar här bedömer vi att de allra flesta kommer att bli nöjda med. Ambitionen är att badrummen ska få en långsiktigt hållbar samt en funktionell och modern standard av god kvalitet.

Badrummen återställs med nya tätskikt, kakel och klinker. Dessutom installeras nya toaletter, handfat och badkar eller duschdörrar, samt blandare.

Köken kommer att återställas efter stambytet. Föreningen bekostar alltså inte nya köksskåp men sådana kommer eventuellt kunna beställas separat där så önskas.

Grundutförande och tillvalsmöjligheter kommer att redovisas i detalj vad gäller fabrikat och färg i god tid innan byggstart.

I samtliga lägenheter kommer även individuell varmvattenmätning (IMD) installeras enligt gällande myndighetskrav. Det innebär att varje lägenhet kommer mätas och debiteras separat för sin varmvattenförbrukning.

Gemensamt för badrum

Samtliga badrum renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp och el, ytskikt och fyllning i golv rivs ut. De nya stammarna placeras i de flesta fall i befintligt läge, dvs att köksstammen i höghus byts utifrån i trapphusspindeln. Stam i badrum öppnas och byts inne från badrummet alt kökssidan. I låghusen byts stam från badrumssidan.

Golvet anpassas för att reducera höjdskillnad mellan hall och badrum, golvhöjd kan komma att variera något då nya golvfallet mot brunn kommer variera.

Rummet saneras från eventuell fukt. Ett nytt badrum byggs upp från grunden med nya rör för tappvatten och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. Alla åtgärder följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande.

Avlopp hängs i underliggande våning ovan ett nytt undertak av gips alternativt i en inklädnad i takvinkel.

Den återställning som redovisas och som föreningen bekostar gäller badrum i ursprunglig storlek. Merkostnad för att återställa tät- och ytskikt i utbyggda badrum står bostadsrättshavaren själv för (merkostnaden för att återställa utbyggd del).



HSB – där möjligheterna bor

Kök

I kök görs endast nödvändiga ingrepp för att byta vatten och avlopp.

Köksinredning vid behov att demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning.

Stammarna som köken idag är anslutna till tas bort eller gjuts igen och lämnas kvar i väggen. Köken kommer i samband med stambytet anslutas till badrumsstammen.

Nya vatten- och avloppsrör dras fram till diskbänk och diskbänksskåp förses med ny tät botten. Ny köksblandare med avstängningsventil för diskmaskin och nytt vattenlås.

Befintlig diskmaskin återmonteras om den är fackmässigt installerad.

Demonterad köksinredning återmonteras. Reservation för eftermonterade bänkskivor av sten eller motsvarande material – där ansvarar den boende för eventuell merkostnad för demontering och återmontering.

Vår målsättning är att i så stor utsträckning som möjligt kunna spara kaklet över diskbänken. Om befintlig kakelyta ej går att återställa/laga kommer nytt vitt kakel 15x15 cm platta att erbjudas som standard. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval.

Hall

Ny el-central med jordfelsbrytare samt förberedelse för IMD monteras.

Nya elledningar dras från el-central till badrum i befintliga el-rör. Om det inte går att dra i befintliga el-rör så monteras utanpåliggande ledning.

Övrigt i lägenheter

Lägenheter som fortfarande har ojordade elinstallationer erbjuds som tillval, omtrådning till skyddsjordat system med nya strömställare, jordade vägg- och lampputtag.

Övriga utrymmen i huset

Vatten- och avloppsledningar i källare och krypgrund samt i allmänna utrymmen kommer att åtgärdas.

I övriga utrymmen sker återställning efter stambytet.



HSB – där möjligheterna bor

VANLIGA FRÅGOR INFÖR ETT STAMBYTE

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med ca 7-10 veckor för badrum och kök.

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

Det finns tyvärr ingen juridisk möjlighet för en bostadsrättsförening att lämna ersättning till en enskild medlem, det skulle innebära att grannarna är med och bekostar det. Dock finns möjlighet att eventuellt spara en del av inredning som då hanteras som ett "frånval"

Måste man verkligen göra om ett nyrenoverat badrum?

I och med att tätskiktet påverkas när vattenledningar och avlopp byts ut måste tätskiktet i hela badrummet göras om. Ny utrustning kan ofta tas tillvara och återmonteras efter lämplighetsbedömning.

Är det bilningar i betong hela dagarna?

Räkna med bilning under första veckan i din egen lägenhet. Därefter kommer bilning och borrhning att avta. Dock kommer bilning ske i andra intilliggande lägenheter samt även i övrigt i fastigheten under lång tid. Störningar blir det alltså dagtid men i olika utsträckning beroende på var arbeten sker.

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Ja, renoveringen sker utifrån kvarboendepincipen. Det blir förstås en tuff period för dig som boende. Föreningen kommer att se till att det finns vatten och avlopp i trapphusen och att wc och duschar kommer att finnas i källare eller i vagn på gård. Det kommer att erbjudas portabla toaletter till dem som inte kan ta sig till provisoriska wc/dusch. Det kommer även finnas ett dagrum där du under tiden arbeten pågår i din lägenhet kan vistas.

Om jag har frågor inför och under renoveringen, finns det någon jag kan vända mig till?

Då ska du kontakta medlemskonsumenten. Medlemskonsumenten kommer att delta på informationsmötena och kommer att finnas tillgänglig under hela renoveringstiden. Medlemskonsumenten gör gärna hembesök för att i lugn och ro och prata om situationen utifrån just ditt perspektiv.

Asbest?! Farligt för mig?

I den utsträckning som asbest förekommer sker saneringen enligt mycket strikta säkerhetsregler, och innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker.



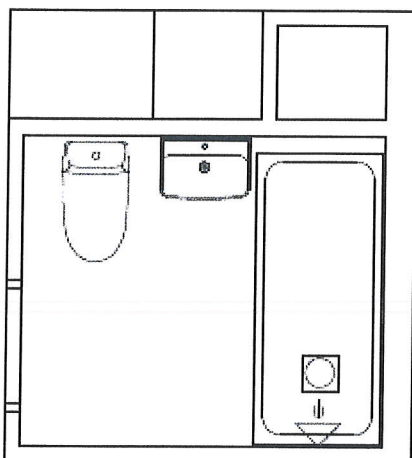
HSB – där möjligheterna bor

Ritning på mitt badrum

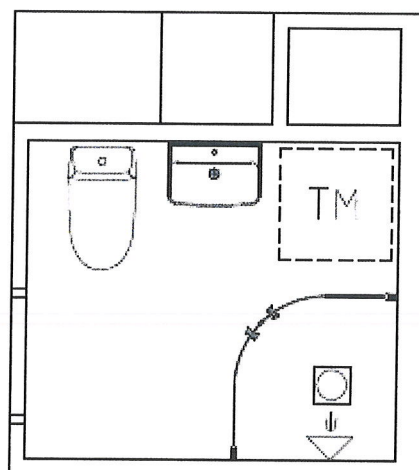
Nedanstående typritningar visar de nya badrummen enligt föreslagen ”grundstandard”.
Ritningarna är ej skalenliga. Typerna finns även spegelvända

Lägenhets typ 1 (höghus), dusch eller badkarsalternativ

Typ 1, bad



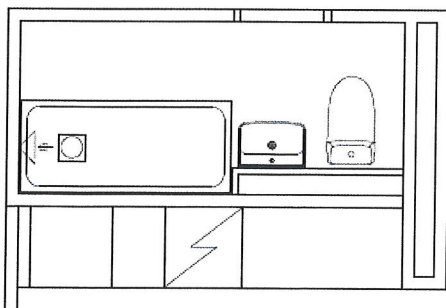
Typ 1, dusch



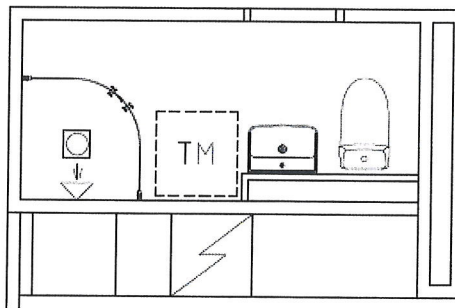
Vid val av duschdörrar får tvättmaskin (TM) plats, vid val av badkar får TM ej plats.
Spegelvända ritningar finns i de flesta typerna, redovisas ej.

Lägenhets typ 2 (höghus), dusch eller badkarsalternativ

Typ 2, bad



Typ 2, dusch

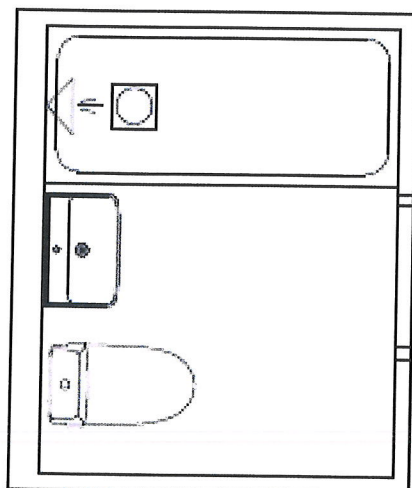




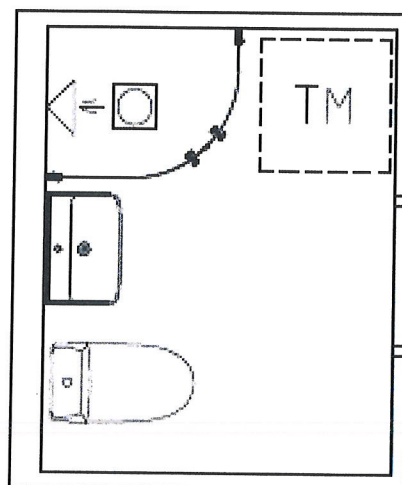
HSB – där möjligheterna bor

Lägenhets typ 3 (höghus), dusch eller badkarsalternativ

Typ 3, bad

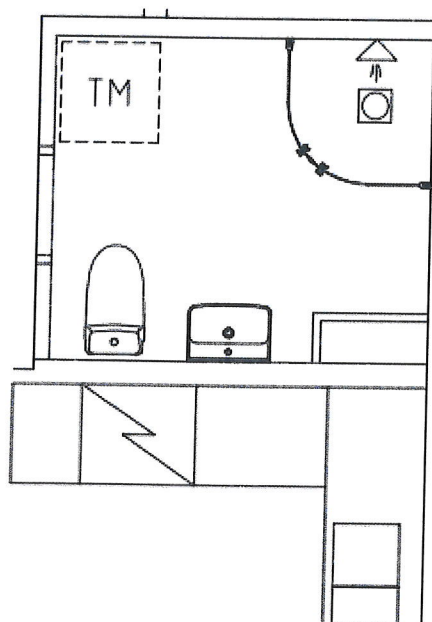


Typ 3, dusch

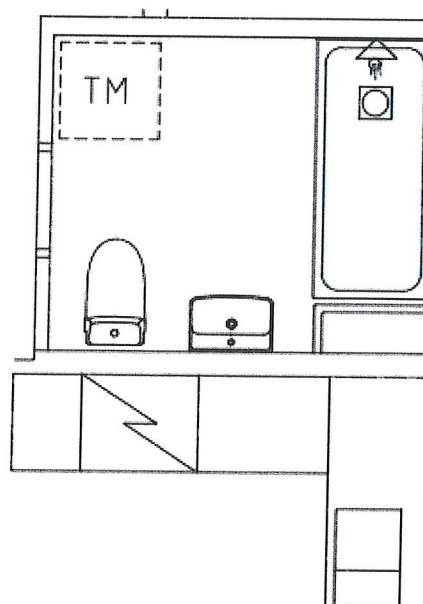


Lägenhetstyp 4s (låghus), dusch eller badkarsalternativ

Typ 4s, dusch/kök



Typ 4s, bad/kök





HSB – där möjligheterna bor

Kommer det att vara möjligt att ansöka om ROT-avdrag för tillval?

Ja, mer information om hur detta går till kommer att ges i god tid innan byggstart. Villkor för ROT-avdrag finns att läsa på www.skatteverket.se.

Vi som har fått våra badrum tillgänglighetsanpassade sedan tidigare, hur går det för oss?

Befintlig utrustning (efter lämplighetsbedömning) kommer att återmonteras utan extra kostnad. Sänkta trösklar återställs också.

Jag vill passa på att göra andra ändringar samtidigt?

Andra ändringar i lägenheten får göras innan stambyte eller när stambytet är avslutat. Entreprenören kan inte ta hänsyn till andra hantverkare pga ansvaret för de åtgärder som hör till stambytet och för att hålla tidplanen.

Hur gör man med sin hemförsäkring under stambytet?

Det är alltid bra att ta kontakt med sitt försäkringsbolag, kontrollera att ni har en gällande försäkring. Även entreprenören kommer att teckna en försäkring för entreprenaden.

Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?

De entreprenörer som anlitas är vana experter och dokumenterat tillförlitliga. Alla kan dock hjälpa till att minska risken genom att inte låta värdesaker ligga framme. HSBs erfarenhet är att det är mycket ovanligt att saker kommer bort i samband med stambyte.

Var vänder jag mig om jag har ytterligare frågor?

Fram till föreningsstämman går det bra att skicka sina frågor till styrelsen på mail: styrelsen@brftellus.se

Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras av Pia Bruns, mail pia.bruns@hsb.se tele nr: 010-442 14 42, HSB medlemskonsulent.

Vid tekniska frågor kan ni kontakta Rickard Hansson, mail rickard.hansson@hsb.se tele nr: 010-442 15 38, HSB projektledning.

*Vänliga hälsningar
Styrelsen*

