



HSB – där möjligheterna bor



BRF VIMPELN 20

Huvudsta, Solna

**INFORMATION INFÖR EXTRA FÖRENINGSTÄMMA OM STYRELSENS
FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER I VÅTRUM OCH PÅ LEDNINGAR FÖR
VATTEN OCH AVLOPP.**

INFORMATIONSMÖTE

TID: TORSDAGEN 1 DECEMBER KL 1900

PLATS: FOLKETS HUS SOLNA, SKYTTEHOLMSVÄGEN 2

ÖPPET HUS

TID: ONSDAGEN 18 JANUARI KL 1500-2100

PLATS: FÖRENINGSLOKALEN, KLIPPGATAN 20B, BOTTENVÅNING

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

TID: MÅNDAGEN 23 JANUARI KL 1900

PLATS: FOLKETS HUS SOLNA, SKYTTEHOLMSVÄGEN 2

Inledning

Vi har en attraktiv bostadsrättsförening som vi tillsammans bor i.

Sedan vår bostadsrättsförening tog över har vi genomfört en mängd upprustningsåtgärder. I dagsläget har vi en jämfört med andra föreningar litet speciell situation vad gäller våra stammar för vatten och avlopp. År 2004 utfördes nämligen ett stambyte i delar av vår fastighet, men inte överallt. Vissa rörstammar byttes från bottenvåning upp till plan 5-6 (inklusive badrumsrenoveringar) men inte längre, de översta 2-3 våningsplanen berördes då ej. Vissa rörstammar och badrum åtgärdades inte över huvud taget. De flesta köken är inte stambytta.

De kvarvarande rörstammarna och de ej renoverade badrummen/WC närmar sig sin livslängds slut. De skulle ha tagits hand om 2004 men så blev inte fallet.

Om vi väntar längre nu kommer vi att drabbas av skador som följd, risken är då även att badrum som redan är renoverade blir drabbade igen vilket vi självklart också vill undvika.

Vid informationsmötet 1/12 kommer redovisning att ske i vilka lägenheter var ingreppen kommer att ske. En sådan redovisning kommer också att läggas upp på föreningens hemsida.

Vad har vi gjort?

Styrelsen har under en längre tid diskuterat vad som är bäst för vårt hus och våra lägenheter och tog kontakt med HSB Konsult under våren 2015.

Tillsammans med HSB Konsult har vi utfört inventeringar, både i lägenheter och även i övriga utrymmen i huset.

Vi har tagit fram och bedömt olika alternativ till åtgärder, både kostnadsmässigt över tid, men även ur andra aspekter som - funktion/säkerhet, boendefrågor, förvaltning, underhåll mm.

Gällande branschregler som "Säker Vatten" (SVI), tätskiktskrav (BBV), (GVK) ligger som en grund för det vi kommit fram till.

Branschreglerna används idag i alla byggprojekt där risker för vattenskadorna kan finnas, såväl i nyproduktion som renovering/ombyggnad.

Reglerna är framtagna av allmännyttan, myndigheter, försäkringsbolag, byggbranschen och materialleverantörer tillsammans.

Konsultgruppen från HSB Konsult har bestått av tekniker (bygg, VVS, el), jurister, fastighets-ekonomer och boendekonsulter.

Vi har velat belysa våra behov ur alla tänkbara frågeställningar.

Nuläget

Inventering har utförts vid två tillfällen i de lägenheter som ej renoverades 2004, i kök, badrum och WC-utrymmen.

Även lägenheter direkt under dessa besöktes med tanke på att inkoppling där måste ske för nya rörstammar uppåt i de resterande lägenheterna (som ej stambyttes 2004).

Förutom lägenheterna inventerades även samtliga vatten- och avloppsstammar samt övriga utrymmen i fastigheten i källaren mm.

Syftet med inventeringarna var att undersöka och utreda skicket på våra badrum och installationer.

Badrummen

Av våra badrum som ej stambyttes 2004 är många i dåligt skick och har bristfälliga yt- och tätskikt på väggar och golv. Dessa har oftast passerat sin tekniska livslängd. De dåliga tätskikten klarar inte av ett normalt användande idag med dagliga duschar, detta stärks genom tidigare fuktindikeringsmätning.

Dolda rör samt otäta rör genomföringar och infästningar förekommer i både väggar och golv.

Rör genomföringar i vägg bryter tätskiktet i våta zonen i badrummen där man spolar mycket vatten vilket medför risk för vatteninträngning.

Golvbrunnarna som är av gjutjärn har rostangrepp. De golvbrunnarna är för gamla för att kunna ansluta tätskiktet på ett sätt som klarar försäkringsbranschens krav för säker vatteninstallation.

Det finns även golvbrunnar av plast, de är i bättre skick men en del äldre plastbrunnar klarar inte dagens krav på tätskikt.

Renoveringsbehovet får oftast ses som omfattande och närliggande för de badrum som ej renoverades 2004.

I de lägenheter som ligger närmast under de orenoverade lägenheterna är de gamla tappvatten-, avlopps- och värmeledningarna påkopplade de nya från 2004. Vid inkopplingsställena är luckor installerade. Där finns möjlighet att där nu koppla på de nya ledningarna uppåt i huset. Vissa byggarbeten kommer förmodligen att krävas vid inkopplingarna.

Avloppsstammarna

Avloppen är av gjutjärn och av gjutjärn/plast i badrumsgolven.

Avloppsrören i rörstammarna som ej byttes vid stambytet som utfördes 2004 är nu i väldigt dåligt skick, med många rostangrepp och skador. Styrelsen är medveten om att föreningens avloppsstammar uppnått sin livslängd och har under en tid aktivt arbetat med att finna den för föreningen och medlemmarna långsiktigt bästa och mest ekonomiskt försvarbara formen för att åtgärda dem. Man har i denna utredning även tittat på så kallad relining, dvs. att rörstammarna invändigt beläggs med plast (det finns olika metoder). I vårt hus är detta dock ingen bra lösning av flera skäl, bl.a. för att detta inte åtgärdar vattenledningar, golvbrunnar, tätskikten och olämpliga rör genomföringar. Dessutom är ju de flesta rörstammarna i badrummen redan bytta och vi skulle få en blandning av metoder och olika livslängder på installationer vilket blir ohanterligt gällande framtida underhåll.

Tappvattenledningarna

Kall och varmvattenledningarna är av koppar i rörstammarna och in till lägenheterna.

Livslängden på dessa närmar sig sitt slut. Rörkopplingar, ventiler och sättet på vilket rören är dragna behöver åtgärdas för att undvika ytterligare vattenskador.

Vi har redan haft läckage på flera ställen på vattenledningarna i våra rörstammar vilket medförde vattenskador.

Vattenledningarna bryter idag tätskikten i våtzon 1 i badrummen vilket omöjliggör succesiv badrumsrenovering enligt gällande regler för säker vatteninstallation (SVI) och tätskikt (BBV, GVK).

Relining av tappvattenledningar är möjligt, men försiktighetsprincipen bör gälla och säkerheten kring hälsoeffekter av relining av tappvattenrör är inte helt klarlagda. Dessutom är metoden inte särskilt väl beprövad och det finns endast ett företag i Sverige som utför denna typ av arbeten. Asbest finns i rörstråken i källarna.

Värmesystemet

Badrummen värms upp med vattenburen värme. Stamledningar för värme står i samma schakt som de övriga rörstammarna och en radiator är monterad i badrummen.

Värmeledningarna är av stålrör och håller normalt i ca 80-100 år.

I badrum däremot står de installerade i fuktig miljö och dessa har en betydlig kortare livslängd än de övriga i lägenheterna.

Elförsörjning

Lägenheternas elsystem är i allmänt gott skick. Elcentralerna är som regel ej bytta och jordfelsbrytare saknas oftast. Dessa behövs då det blir nya installationer i badrummen med nya elluttag. Föreningen kommer att installera jordfelsbrytare i samband med renoveringen.



Rörlöpp i bad/duschplats



Gammalt gjutjärnsavlopp i golv



Påkoppling av rör bakom inspektionslucka



Inspektionslucka med påkopplingar av nya rör



Rostigt avloppsrör i källaren

Vad ska vi då göra?

Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som vidtas bör leda till:

- Att risken för vattenskador minimeras.
- Att badrummen i bostadsrättsföreningen uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation och tätskikt.
- Att hälsorisker minimeras.
- Att möjligheter till energibesparingar tas till vara.

Vidare ska arbetet genomföras så:

- Att den enskilde bostadsrättsinnehavaren så långt som möjligt kan påverka standarden i sitt badrum, toalett och kök.
- Att minsta möjliga störningar uppstår under byggtiden.
- Att ingrepp i lägenheter begränsas i mesta möjliga mån

Beslutsunderlag

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och finansiering gavs åt HSB Konsult uppdraget att kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och deras konsekvenser tekniskt och ekonomiskt.

HSB Konsult har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och även av att stödja föreningarna i genomförande av renoveringsprojekt. HSB Konsult har gjort inventeringar i flertalet av lägenheter, besiktigat badrum, inventerat standard på avloppsstammar, på vattenledningar och hur installationerna är gjorda i olika lägenhetstyper. Med ledning av denna kartläggning har konsulten som underlag för föreningens beslut gjort bedömningar av olika alternativa lösningar för att åtgärda de problem som finns, samt dess ekonomiska konsekvenser. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.

Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder

Styrelsen har diskuterat olika alternativ, med två huvudalternativ:

- Stambyte och våtrumsrenovering vid ett tillfälle, eller
- Att göra åtgärderna successivt, med relining av avloppsrören nu och avvakta med byte av vattenledningar. Medlemmarna får då åtgärda sina badrum i egen regi.

Att göra åtgärderna successivt, med relining av avloppsrören nu och avvakta med byte av vattenledningar, har påtagliga nackdelar. Under ett svårbedömt antal år kommer det då att finnas kvar badrum med otäta golvbrunnar och tätskikt med fortsatt risk för vattenskador som kan innebära att grannar som gjort om sina badrum måste göra om dem igen. Riskerna för

omfattande vattenskador p.g.a. åldrande vattenledningar ökar. Badrumsrenoveringar kan inte göras enligt branschregler för säker vatteninstallation.

Om vi dessutom skulle avvakta med åtgärder finns risken att fler medlemmar hinner renovera sina badrum och dessa skulle i så fall riskera att rivas upp igen.

Alternativet att enbart avhjälpa fel när vattenskador uppstått har uteslutits eftersom det skulle innebära för stora risker för vattenskador och därmed påfrestningar för föreningens ekonomi. Det påverkar självklart även de boende som drabbad av vattenskadorna.

Situationen där brister inom badrum och stammar föreligger och med avsaknad av beslut innebär en "våt filt" över föreningen där säljare och köpare samt medlemmar som vill renovera badrum är rådvilla. Styrelsen menar att denna situation är ohållbar och att åtgärder snarast måste till.

Över huvud taget kan sägas att relining inte är ett alternativ i vår förening då vi redan har gjort ett partiellt stambyte och vi kan då inte relina resten av avloppsledningarna och låta medlemmarna som inte fått sina våtrum renoverade 2004 själva nu ta hand om sina våtrum. Dessutom skulle vi i så fall kvar de gamla värme- och tappvattenledningar att ta hand om senare.

Vad kommer det att kosta?

Den totala kostnaden för stambytet inkluderande badrumsrenoveringar har beräknats till ca 15-16 miljoner kronor inklusive mervärdesskatt, projektledning, besiktning och myndighetskostnader. Detta inkluderar dock inga arbeten i allmänna utrymmen, källare mm. Vissa arbeten kan komma att utföras där och i så fall tillkommer vissa kostnader. Det är mycket pengar, men ska ses mot bakgrund att det är en investering som skrivs av på 60 år.

Finansiering

Styrelsen har beslutat att finansiera renoveringen med lån och eget kapital. Styrelsen har övervägt möjligheten att låta varje bostadsrättshavare svara för och bekosta åtgärder i den egna lägenheten, detta för att möjliggöra ROT-avdrag. Detta ger dock merarbete för såväl den enskilde medlemmen, entreprenören och föreningen, och alla kan inte få ROT-avdrag. Dessutom har villkoren till ROT-avdraget försämrats vid årsskiftet 2015-2016.

ROT-avdrag är något privatpersoner kan använda vid ex ombyggnad av badrum mm. Man får då möjligheten att dra av 30% av arbetskostnaden (2015 var siffran 50%). Villkoren är att man betalar tillräckligt med skatt för att kunna utnyttja det. Mer information gällande ROT finns på Skatteverkets hemsida.

Påverkan på avgiften

För att finansiera kostnaden för projektet kommer avgifterna/hyrorna för lägenheterna att eventuellt påverkas. Det finns vissa likvida medel tillgängliga i föreningen som kommer att användas för att få ned den totala lånekostnaden. Vi har även ett antal hyresrätter som ett extra "sparkapital" att använda framöver. Vid framtida konvertering/försäljning av dessa frigörs kapital som kan nyttjas för ev. avbetalning av lån mm.

Det är idag svårt att exakt ange hur stor avgiftshöjning och om det blir en avgiftshöjning? Det vet vi första när projektet är avslutat och de lån som behövs är slutplacerade.

Vad händer nu?

Styrelsens beslut och förslag till åtgärder

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

Styrelsen har beslutat att genomföra ett stambytesprojekt på så sätt att ursprungliga vatten- och avloppsstammar byts i befintliga lägen, d.v.s. i väggarna. Avlopp till golvbrunn, toalettstol och tvättställ utförs i bjälklagen (golven).

Styrelsen föreslår att man i samband med detta renoverar resterande badrum och toaletter samt återställer kök i gemensam regi. Beslut om detta kommer på föreningsstämman.

Föreningsstämman ska ta ställning till

Stämman har att godkänna de *förändringar* i de lägenheter som följer av stambytet och som redovisas nedan (i korthet renovering av badrum och toaletter till grundstandard, återställning av kök). För att beslutet ska vara giltigt krävs samtycke av samtliga medlemmar alternativt tvåtredjedels majoritet på stämman och beslut i Hyresnämnden för de bostadsrättshavare som inte lämnat sitt samtycke (9 kap 15 § i BrL och 29 § 2 st). De medlemmar som inte närvarar på föreningsstämma måste således lämna samtycke i efterskott. En blankett för medgivande kommer att delas ut dagarna efter den extra föreningsstämman.

Detta gäller bara de lägenheter som kommer att drabbas av förändringar. De som fick sina badrum/WC renoverade 2004 och inte närvarar på stämman behöver heller inte lämna samtycke i efterhand. Samtycket gäller bara de som nu får sina badrum/WC renoverade.

Stämman skall även besluta att *föreningen får överta medlems underhållsansvar under ombyggnadstiden* för de åtgärder som redovisas (renovering av badrum, toaletter och återställning av kök etc). Enkel majoritet (över 50 % av de närvarande) krävs för att beslutet ska vara giltigt.

När startar byggnationen?

Byggstart i lägenheter är planerad till andra kvartalet 2017. Arbeten i övriga utrymmen kommer att påbörjas tidigare. Vi bedömer byggtiden totalt till ca 10-12 månader inklusive alla arbeten i lägenheter och övriga utrymmen. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som upphandlas. Besked om när just din lägenhet kommer att åtgärdas räknar vi med att kunna ge minimum två månader innan byggstart. Tiderna enligt ovan förutsätter att flerparten av medlemmarna lämnar sitt samtycke till styrelsens förslag.

Stöd under genomförandet

Medlemmarna kommer under hela renoveringstiden att ha tillgång till en medlemskonsulent från HSB Konsult som hjälper till med personliga angelägenheter under renoveringstiden och utifrån dessa hittar individuella lösningar. Arbeten inom lägenheterna bedöms till cirka 6-10 veckor. Under den tiden kommer det att finnas tappställe för vatten i trapphuset och möjligheter till dusch/toalettbesök i duschvagnar. Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att ta sig till de tillfälliga toaletterna och duschrummen skall man kontakta medlemskonsulenten. Efter ett möte med henne kan det då bli aktuellt att få tillgång till en speciell torrtoalett (tillfällig toa) som sköts av en separat entreprenör, (för övriga kommer detta att finnas som tillval).

Medlemskonsulenten hjälper självklart till med alla typer av frågeställningar, ex oro, osäkerhet mm och kommer gärna på hembesök om så önskas.

Så här blir det i lägenheterna som nu kommer att renoveras

Följande beskrivning av åtgärder utgör grund för medlemmars ställningstagande gällande samtycke till förändring. Förändringarna gäller de badrum/WC som kommer att renoveras nu

Nedanstående grundstandard är föreslagen inom lägenheter. Förutom grundstandarden kommer varje bostadsrätthavare få möjlighet att i avtal med den valda entreprenören anpassa utförandet till sina önskemål.

Inom grundstandarden kommer att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning.

Mot extrakostnad ska det även finnas möjlighet till tillval för den bostadsrättsinnehavare som önskar ändra eller komplettera grundstandarden. Bostadsrättsinnehavaren 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.

Frånval kan ske om medlem önskar enklare utförande eller vill återanvända nuvarande utrustning eller inredning. Vid frånval kommer medlemmen tillgodoräknas en avgående summa som kan användas för andra tillval. Ingen kontantreglering kommer att ske i det fall inget tillval görs.

Vid eventuella större frånval än tillval så återbetalas den summan till föreningen

Kostnadsfria val kommer att erbjudas när det gäller badkar eller duschhörna och varianter på kakel och golvklinker.

Det normalutförande vi valt bedömer vi att de allra flesta kommer bli nöjda med. Ambitionen har varit att badrum och toaletter ska få en modern och funktionell standard. Vår rummen

utrustas med nytt tätskikt och moderna keramiska plattor (kakel/klinker) samt att utrustningen i övrigt håller god standard.

Köken kommer att återställas efter stambytet. Föreningen bekostar alltså inte nya köksskåp utan det får medlemmen beställa separat där så önskas.

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

Gemensamt för de badrum och WC-utrymmen som nu kommer att renoveras

Alla badrum och WC renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp, värme och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. Golvet sänks där så är möjligt för att reducera höjdskillnad mellan hall och våtrum. Rummet saneras från eventuell fukt och asbest. Ett nytt våtrum 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 syftar till att följa byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Toalettstolen blir golvställd och placeras på samma plats som nu. Vidare blir det nya tvättställ med ettgreppsblandare (samma placering), handdukskrokar samt pappershållare. Alla elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande. Snickerier och tak målas, ny tröskel i ek installeras.

Badrum

Väggar bekläds med vitt kakel, 20x20 eller 20x30 cm upp till tak, tre varianter. På golvet läggs klinker som är 10x10. Klinker kommer att finnas i fyra valfria kulörer (annat utförande såsom bård, pelare, fondvägg i avvikande storlek/kulör hanteras som tillval).

Badrum förses med badkar eller duschhörn/vägg med glasdörrar (valbart mellan badkar och dusch). Blandaren för dusch eller badkar är av termostattyp.

Förberedelse för tvättmaskin utförs som tillval med vatten och avlopp och ny el. Befintlig tvättmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad. Badrumsskåp, takplafond som belysning, krokar för handdukar, toapappershållare i förkromat stål. Nytt eluttag kan installeras som tillval.

Separata WC-utrymmen

Väggar målas vita och ett nytt stänkskydd av kakel (lika badrum) sätts ovan tvättställ. På golvet läggs klinker 10x10 cm i fyra valfria kulörer. Spegel ovan tvättställ, belysningsglob ovan spegel, krokar för handdukar, toapappershållare i förkromat stål. Nytt eluttag kan installeras som tillval.

Kök

Nya vatten- och avloppsrör dras fram till diskbänk i bakkant/sockel av befintliga köksskåp eller i golv vid behov. Köksinredning demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning och diskbänksskåp förses med ny tät botten. Ny köksblandare av hög typ med avstängningsventil för diskmaskin. Nytt vattenlås. Befintlig diskmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad.

Hall

Nya elledningar dras från proppskåpet till badrum och toaletter i befintliga tomrör. Ny gruppcentral med jordfelsbrytare installeras.

Övriga utrymmen i huset

Vatten- och avloppsstammar byts och sätts i befintligt läge. Avloppsledningar i källargolv spolas och filmas och om undersökning visar att dessa är i dåligt skick kan dessa komma att åtgärdas.

Vissa arbeten i städ, WC-utrymme i källaren kan komma att utföras. Utredning pågår gällande dessa utrymmen.

Vanliga frågeställningar

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med sju till tio veckor i de badrum som skall renoveras, samt även köksstammar som renoveras.

De badrum som inte renoveras blir utan vatten och avlopp vid vissa korta tillfällen

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

Det finns ingen legal möjlighet för en bostadsrättsförening att generellt lämna ersättning till en enskild medlem.

Måste man verkligen göra om ett nyrenoverat badrum?

I de allra flesta fall ja. I och med att tätskiktet påverkas eller bryts när vattenledningar och avlopp byts ut måste tätskiktet i hela badrummet göras om. Ny utrustning kan oftast tas tillvara och återmonteras där boende så önskar. Inför byggstart kommer givetvis ansträngningar göras för att behålla fullt funktionsdugliga badrum.

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 det kommer att erbjudas lån av portabla toaletter till de som av medicinska skäl inte kan nyttja provisoriska WC- och duschar.

Hur länge pågår rivnings/bilningsarbetena i lägenheterna?

Under de två första veckorna i lägenheterna pågår rivnings/bilningsarbeten till och från, men inte hela tiden. Det kommer även att märkas när rivnings/bilningsarbeten pågår i de övriga lägenheterna.

Om jag känner mig väldigt orolig inför renoveringstiden, finns det någon jag kan vända mig till?

Då ska du, redan nu, kontakta medlemskonsulenten. Hon kommer att delta på informationsmötena och öppet hus och kommer även att finnas tillgänglig under hela renoveringstiden. Hon gör gärna hembesök och sätter sig i lugn och ro och pratar om situationen utifrån just ditt perspektiv. Henne kan du kontakta redan nu om du vill.

Asbest?! Farligt för mig?

Eventuell asbestsaneringen kommer att ske enligt mycket strikta säkerhetsregler (Arbetsmiljöverket), och innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker. Vid enskilda renoveringar har föreningen ingen kontroll på att detta utförs korrekt.

Prover kommer att tas innan projektet påbörjas för att klargöra om det finns asbest.

Relining, är det inte hälften så dyrt?

Om det bara handlade om våra avloppsstammar vore svaret ja, men nu är avloppsstammarna endast en del av det som behöver åtgärdas, då blir en lösning med relining faktiskt dyrare än att byta rörstammarna. I vårt fall är det inte aktuellt med relining

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

Enligt mäklare är det känt att föreningar som inte är stamrenoverade påverkar lägenheternas värde negativt, och omvänt att när åtgärder vidtagits så påverkar det sannolikt värdet positivt.

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

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

Kan man få en annan layout i badrummet än den som finns idag?

Ja, om önskemålen går att utföra rent tekniskt och enligt gällande branschregler. Eventuella merkostnader hanteras som tillval.

Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?

De entreprenörer som anlitas är experter inom detta område och dokumenterat att lita på. Alla kan hjälpa till att minska risken genom att inte låta värdesaker ligga framme. HSB:s erfarenhet är att det är mycket ovanligt att saker kommer bort i samband med stambyte.

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.

Hur blir det med gemensamhetstvättstuga under byggtiden?

De kommer att vara i drift största delen med bara kortare avbrott.

Kommer det att finnas en utställning som visar de nya produkter som installeras?

Ja.

Kan jag köpa kakel och klinkers själv till mitt badrum?

Det brukar oftast gå men det avgör vi tillsammans med entreprenören. Det har bl.a. 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.

Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?

*HSB kan svara på eventuella frågor. Kontakta i så fall **Henrik Tottras** på HSB Konsult, tel 076-871 90 59 eller mail henrik@tottras.se*

*Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras HSB:s Medlemskonsulent, **Pia Bruns**, tel 010-442 14 42 eller mail pia.bruns@hsb.se*

Vad händer framöver

Närmast ligger ett informationsmöte den 1/12 kl 1900 i i Folkets Hus Solna, Skytteholmsvägen 2, där vi presenterar informationsmaterialet i bild och muntligt. Det blir gott om tid för diskussioner och frågor.

Efter det följer ett så kallat "öppet hus" den 18/1 mellan kl 1500 och 2100 i föreningslokalen, Klippgatan 20B. Där finns möjlighet att komma med egna frågor i lugn och ro, det kanske inte alltid är lätt att ställa sina frågor när det är mycket folk. På plats då finns:

Pia Bruns, HSB Konsult (medlemsfrågor, ex av medicinsk- eller oros-karaktär)

Henrik Tottras, HSB Konsult (frågor gällande produktion, teknisk eller övrig karaktär)

De är vår förlängda arm i projektet och kan svara på alla era frågor (eller återkomma med svar)

Pia gör även självklart hembesök vid önskemål.

Av deras erfarenhet är öppet hus ett mycket bra tillfälle att få svar på allt man undrar över. Eftersom tiden är väl tilltagen finns det gott om tid att sitta i lugn och ro och prata.

Slutligen är det dags för extra föreningsstämma den 23/1 kl 1900 i Folkets Hus Solna, Skytteholmsvägen 2, för att ta beslut om styrelsens förslag om åtgärder.

Vi hoppas från styrelsens sida att så många som möjligt kan komma till informationsmötena, öppet hus samt till den extra föreningsstämman då det är viktiga beslut som skall tas.

Det är viktigt att du kommer och ger din röst.

Om du inte har möjlighet att komma finns det möjlighet att lämna fullmakt till någon du litar på.

Ta då kontakt med styrelsen så får du reda på hur du skall göra.

Väl mött framöver

Styrelsen

2016-11-15