



HSB – där möjligheterna bor

## HSB BRF VÄSTERBY I JÄRFÄLLA



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

Tid: Onsdag den 6 maj kl 19.00

Plats: SMU-gården, Jakobsbergskyrkan, Kvarnplan 20 Järfälla



## ANGÅENDE RENOVERING AV STAMMAR OCH BADRUM SAMT WC

Vårt område är nu drygt 50 år och åldrandet märks tydligt på våra rörstammar och våtrum. Ett ökande antal vattenskador och synliga rostskador på rörstammar har gjort behovet av åtgärder högaktuellt. Detta bekräftas bl.a. av 10-15 vattenskador per år de senaste åren.

Styrelsen har under en tid diskuterat vad som är bäst för våra hus och senaste halvåret har arbetet intensifierats tillsammans med HSB Konsult. Vi har nu kommit fram till ett förslag om hur vi ska gå vidare med de nödvändiga åtgärderna på rörstammar och i våtrum.

Vi är tacksamma att många medlemmar deltagit på informationsmötena och aktivt bidragit med kloka frågor, och vill med detta komplettera den muntliga information som lämnats av HSB Konsult inför den extra föreningsstämman den 6 maj.

### Varför behöver vi göra något?

Den grundliga genomgång styrelsen gjort har visat på att det finns en rad problem som behöver åtgärdas. Det handlar således inte ”bara” om avloppsstammarna.

Problem som kommit fram i utredningarna:

- Yt- och tätskikt i badrum har uppnått sin tekniska livslängd eller har begränsad kvarstående livslängd.
- Även problem med att kakel släpper från väggarna förekommer.
- Vattenskador förekommer pga dåliga tätskikt, lösa klämringar och mattsläpp.
- Avloppsrören har uppnått sin tekniska livslängd. Avloppsrören läcker av rostangrepp.
- Även kall- och varmvattenledningarna har orsakat vattenskador och den tekniska livslängden på dessa börjar närma sig sitt slut.
- Varmvattencirkulation (VVC) saknas i vissa av stammarna, medför lång väntetid på varmvatten, hög vattenförbrukning och ökad risk för Legionella.
- Ett flertal vattenskador har förekommit på grund av läckage på VVC-rör i källare.
- Dessutom förekommer dolda rörkopplingar och rör genomföringar i våta zonen. Vid egna renoveringar är det svårt att uppnå gällande branschregler och rekommendationer för vattenskadesäkert byggande, bl.a. ”Säker vatten”.

## 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.
- Att hälsorisker minimeras.
- Att möjligheter till energibesparingar tas till vara.
- Att tillgängligheten ökar för personer med funktionsnedsättningar.

Vidare ska arbetet genomföras så:

- Att den enskilde bostadsrättshavaren så långt möjligt kan påverka standarden i sitt badrum, toalett och kök.
- Att metoder väljs som ger minsta möjliga störningar under byggtiden.
- Att ingrepp i lägenheterna begränsas.

## 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 dess konsekvenser tekniskt och ekonomiskt, för föreningen och medlemmarna.

HSB Konsult har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och även av att stödja föreningarna i genomförande av relining alternativt stambyten. HSB Konsult har gjort inventeringar i ett slumpmässigt urval 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 de ekonomiska konsekvenserna. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.

## VAD ÄR PROBLEMEN?

### Badrummen

En ytskiktsrenovering med byte av golvbrunnar gjordes 1991-1993. Dessa yt- och tätskikt har idag uppnått sin tekniska livslängd och spruckit i fogar samt släppt i anslutning mot golvbrunnar. I ett flertal badrum har också problem med att kakel släpper från väggarna förekommit.

Dolda rör samt otäta rörgenomföringar och infästningar förekommer i både väggar och golv. Det förekommer också att rörgenomföringar bryter tätskiktet i våta zonen där man spolat mycket vatten vilket medför risk för vatteninträngning.

Vissa golvbrunnar är för gamla för att kunna ansluta tätskiktet på ett sätt som klarar försäkringsbranschens krav för säker vatteninstallation.

Sammantaget bedöms mer än två tredjedelar av våtrummen vara i behov av åtgärd, renoveringsbehovet får ses som omfattande.

### Avloppsstammarna

Avloppsstammarna är av gjutjärn. Gjutjärnsrören har rostskador. 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. I denna förening är detta dock ingen bra lösning av flera skäl, bl.a. för att detta inte åtgärdar vattenledningar, golvbrunnar, tätskikten och olämpliga rörgenomföringar.

### Tappvattenledningarna

Kall- och varmvattenledningarna är av koppar i stammarna 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. I många badrum bryter idag vattenledningarna tätskikten så att badrumsrenovering enligt gällande regler för säker vatteninstallation omöjliggörs.

Styrelsen har även här undersökt om relining kan vara en lämplig metod. Vattenledningarna transporterar vårt viktigaste livsmedel, dricksvatten, och styrelsen vill inte under några omständigheter 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.

## Elförsörjning

Elinstallationerna i fastighetens allmänna utrymmen är generellt i gott skick och inte i behov av något omfattande utbyte.

Lägenheterna är i många fall i ursprungligt skick vilket innebär 1-fasmatning och ojordade elinstallationer. I samband med stambytet så är det lämpligt att uppgradera elinstallationerna så att samtliga lägenheter får 3-fas till lägenheten och ny gruppcentral med jordfelsbrytare och automatsäkringar.

## Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder

Styrelsen har diskuterat olika alternativ, med två huvudalternativ:

- Föreningen åtgärdar rör och våtrum nu, eller
- Föreningen renoverar (relinar) avloppsrör nu, medlemmarna renoverar successivt sina våtrum på egen bekostnad. Därefter stambyte om 15 år.

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.

Alternativet att enbart avhjälpa fel när vattenskador uppstått har uteslutits eftersom det skulle innebära för stora risker för vattenskador och därmed påfrestningar för föreningens medlemmar.

## Vad kommer det att kosta?

Den totala kostnaden för stambyte inkluderande badrumsrenovering har beräknats till ca 145 Mkr inklusive mervärdesskatt, projektledning, besiktning och myndighetskostnader. Det är mycket pengar, men ska ses mot bakgrund att det är en investering som skrivs av på 50 år. Styrelsen har även utrett kostnaderna för relining och successivt åtgärdande och konstaterat att detta alternativ totalt sett är en dyrare lösning.

## Finansiering

Styrelsen har beslutat att finansiera renoveringen med lån. Styrelsen har övervägt möjligheten att låta varje bostadsrättshavare svara för åtgärder i den egna lägenheten, detta för att möjliggöra ROT-avdrag. Detta ger dock merarbete för såväl den enskilde, entreprenören som föreningen, och alla kan inte få ROT-avdrag.

## Påverkan på avgiften

För att finansiera renoveringen av badrum och stammar planeras en avgiftshöjning under fem år (inklusive årets höjning på 2 %) med cirka fyra procent per år. Årsavgiften kommer då att höjas från 753 kr/kvm (2015) till 881kr/kvm (2019). I prognosen antas en ränteutveckling från 3,0 % (2016) till 5,0 % (2019). I avgiftshöjningen inryms även det övriga inplanerade underhållet fram till 2019 enligt gällande underhållsplan.

## Styrelsens beslut

Stambyte och badrumsrenovering ger den för medlemmarna säkraste lösningen, och är dessutom ekonomiskt förmånligare än alternativet med relining. Fördelarna med att genomföra allt nu är främst att samtliga lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation. Riskerna för vattenskador minimeras, och försiktighetsprincipen tillämpas vad gäller vattenledningar. Vatten- och avloppsstammar byts i befintligt läge. Avlopp till golvbrunn, toalettstol och tvättställ utförs hängande ovan undertak i underliggande våning. Detta görs för att öka flexibiliteten för att möjliggöra olika planlösningar och att göra arbetet mer rationellt och inte så störande för de som väljer att bo kvar under renoveringstiden. Det ger också fördelarna att dagens krav på installationer uppfylls och underlättar framtida underhåll. 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 beslutat att avloppsstammar och vattenledningar ska bytas. Styrelsen föreslår att man i samband med detta renoverar badrum och toaletter samt återställer kök i gemensam regi.

## Det föreningsstämman ska ta ställning till

Stämman har att godkänna de *förändringar* i lägenheten som följer av stambytet och som redovisas nedan (i korthet renovering av badrum och toaletter till grundstandard, återställning av kök och installation av ny elcentral i hall). För att beslutet ska vara giltigt krävs samtycke av samtliga medlemmar alternativt tvåtredjedels majoritet på stämman och beslut i Hyresnämnden för de 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.

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



## När startar byggnationen?

Styrelsen räknar med att starta arbetet med att utarbeta ett anbudsunderlag innan sommaren 2015, och att entreprenör kan utses under hösten 2015. Arbetena bedöms kunna starta i början av 2016. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som väljs. Besked om när just ditt hus kommer att åtgärdas räknar vi med att kunna ge under tredje kvartalet 2015.

## Stöd under genomförandet

Medlemmarna kommer under hela renoveringstiden att ha tillgång till en medlemskonsulent som hjälper till med personliga angelägenheter under renoveringstiden och utifrån dessa hittar individuella lösningar. Arbeten inom lägenheterna bedöms till cirka 6-8 veckor. Under den tiden kommer det att finnas vatten i trapphuset och provisoriska duschar och toaletter på gården eller i källare. 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 finns detta som tillval).

## Så här blir det i din lägenhet

Nedanstående grundstandard är föreslagen inom lägenheter. Redovisningen visar det utförande som ingår i månadsavgiften, men det står var och en fritt att 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.

Det utförande vi presenterar här bedömer vi att de allra flesta kommer bli nöjda med. Ambitionen har varit att badrum och toaletter ska få en modern och funktionell standard. Våtrummen utrustas med nytt tätskikt och moderna keramiska plattor 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 badrum och wc-utrymmen

Alla våtrum (bad och wc) renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp 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, värme och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador, och läggs i nytt läge. Alla åtgärder följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Toalettstolen blir vägghängd. Stammar placeras i den nya inklädnaden bakom den vägghängda toalettstolen. Även spolcisternen till toaletten blir inbyggd för att spara utrymme. Vidare blir det nya tvättställ med ettgreppsblandare, handdukskrokar samt pappershållare. Alla elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande. Ljudisolerande tak monteras för att dölja rören från våningen över. Taksänkningen varierar men ligger ofta mellan 18-20 cm. Snickerier och tak målas. I taket monteras ny belysning. Infälld belysning av typ spotlight kommer att kunna beställas som tillval.

## Badrum, grundstandard

| Del  | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Golv | Klinker 10x10 cm, valbart mellan 6 valfria kulörer. Avvikande material/storlek/kulör hanteras som tillval. Trösklar anpassas i höjd till golvnivå och lackas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vägg | Kakel 20x30 cm upp till tak, vitt, valbart mellan blank och matt platta. Avvikande material/storlek/kulör eller annat utförande såsom bård, pelare eller fondvägg hanteras som tillval.<br>Snickerier, insida dörrkarm och foder målas. Insida badrumsdörr målas eller oljas.<br>Byte av badrumsdörr för ökad tillgänglighet erbjuds som tillval.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tak  | Nytt undertak monteras för att dölja rören från våningen över. Taket monteras ca 18-20 cm under befintligt tak. Taket målas vitt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| VVS  | Fritt val mellan badkar eller duschvägg i glas av svängd modell. Vid duschplats intill fönster monteras duschstång. I dessa lägenheter kommer medlemmen tillgodoräknas en avgående summa som kan användas för val av tex anpassad duschvägg eller andra tillval (ingen kontantreglering kommer att ske i det fall inget tillval görs).<br>Tryck- och termostattyrd dusch-/badkarsblandare samt duschanordning.<br>Golvbrunn och termostadblandare byter plats för att ge bättre utrymme för duschhörna (se ritning).<br>Vägghängd toalettstol av vitt porslin. Stammar placeras i den nya inklädnaden bakom den vägghängda toalettstolen. Även spolcisternen till toaletten blir inbyggd för att spara utrymme.<br>Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och silpluggventil. Kommod som tillval.<br>Förberedelse för tvättmaskin bredvid tvättställ (annan placering hanteras som tillval).<br>Befintlig tvättmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad. Inkoppling av ny |



tvättmaskin hanteras som tillval.

Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostatblandare och tvättställ.

Nytt värmeelement (radiator) med tillhörande stamledning i de badrum som har fönster.

Befintliga element i de badrum som saknar fönster tas bort, (ersätts med golvvärme och handdukstork. Värmesystemet inom lägenheterna i övrigt berörs ej av ombyggnaden).

- El** Belysning och eluttag i badrumsskåp samt kompletterande belysning i tak.  
Förberedelse för tvättmaskin görs med tomrör med dragtråd och dosa bredvid tvättställ.  
Befintlig tvättmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad.  
Elburen golvvärme (komfortvärme) och elhanddukstork installeras i samtliga badrum.  
Infälld belysning i tak av typ spotlight erbjuds som tillval.
- Övrigt** Nytt badrumsskåp med spegeldörrar, belysningsramp och eluttag.  
Nya handdukskrokar och pappershållare (alternativt uppsättning av befintliga eller tillhandahållna där boende så önskar).

### Separat wc, grundstandard

| <u>Del</u> | <u>Åtgärd</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Golv       | Klinker 10x10 cm, valbart mellan 6 valfria kulörer. Avvikande material/storlek/kulör hanteras som tillval. Trösklar anpassas i höjd till golvnivå och lackas.                                                                                                                                                                                                                          |
| Vägg       | Väggar målas vitt och ett nytt stänkskydd av kakel sätts ovan tvättställ. 15x15 cm, vitt blankt eller matt kakel.<br>Rörinklädnad och vägg bakom toalettstol kaklas med 15x15 cm upp till tak, vitt blankt eller matt kakel.<br>Snickerier, insida dörrkarm och foder målas. Insida badrumsdörr målas eller oljas.<br>Byte av badrumsdörr för ökad tillgänglighet erbjuds som tillval. |
| Tak        | Nytt undertak monteras för att dölja rören från våningen över. Taket monteras ca 18-20 cm under befintligt tak. Taket målas vitt.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| VVS        | Vägghängd toalettstol av vitt porslin. Stammar placeras i den nya inklädnaden bakom den vägghängda toalettstolen. Även spolcisternen till toaletten blir inbyggd för att spara utrymme.<br>Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och silpluggventil. Kommod som tillval.<br>Förkromade utanpåliggande vattenledningar till tvättställ.                                      |
| El         | Belysning över spegel.<br>Eluttag vid strömställare.<br>Golvvärme, infälld belysning i tak e d som tillval.                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Övrigt            Ny spegel över tvättställ.  
Nya handdukskrokar och pappershållare (alternativt uppsättning av befintliga eller tillhandahållna där boende så önskar).

## Kök

I kök görs endast nödvändiga ingrepp för att byta vatten och avlopp. Nya vatten- och avloppsrör dras fram till diskbänk. Köksinredning demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning och diskbänksskåp förses med ny botten.

Ny blandare med avstängningsventil för diskmaskin. Nytt vattenlås. Befintlig diskmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad.

I de fall kakel över diskbänk måste rivras när stammarna byts kommer nytt kakel att sättas, 15x15 cm.

## Hall

Ny 3-fas dras in till samtliga lägenheter. Ett nytt proppskåp (gruppcentral) med jordfelsbrytare och automatsäkringar monteras. Nya elledningar dras från proppskåpet till badrum och toaletter i befintliga elrör. Om det inte går att dra i befintliga elrör så monteras utanpåliggande ledning. Installation av 3-fas till kök samt omtrådning och installation av jordade uttag kommer att kunna beställas som tillval.

## Övriga utrymmen i huset

Vatten- och avloppsstammar samt ledningar för vatten och avlopp i källare byts ut. I övrigt återställning efter stambytet.

## Typritningar

För typritningar se ritningsbilaga.

Typritningar visar de nya badrummen enligt föreslagen grundstandard med alternativet duschhörna inritat. Det går även att välja badkar istället för duschhörna utan extra kostnad.



## **Vanliga frågor styrelsen fått**

### **Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?**

*Räkna med sex till åtta veckor.*

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

*Det finns tyvärr ingen legal möjlighet för en bostadsrättsförening att 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 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.*

### **Är det bilningar i betong hela dagarna?**

*Med den metod styrelsen valt minskas bilning i betong. Räkna med bilning i ca två dagar under första veckan i din egen lägenhet. Därefter kommer bilning och borrning att avta. Störningar blir det alltså periodvis, och för dem som väljer att bo kvar kommer styrelsen att erbjuda möjligheten att vara i gemensamhetslokalen dagtid.*

### **Kan jag bo kvar under renoveringstiden?**

*Ja, renoveringen sker utifrån kvarboendep principen. Det blir förstås en tuff period för dig som boende. Föreningen kommer att se till att det finns vatten i trapphusen och det kommer att erbjudas lån av portabla toaletter till de som inte kan nyttja provisoriska wc- och duschar som kommer att finnas i källare eller i vagn utanför entré.*

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

*Då ska du kontakta medlemskonsulanten. Hon kommer att delta på informationsmötena och kommer 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.*

### **Asbest?! Farligt för mig?**

*Asbestsaneringen sker enligt mycket strikta säkerhetsregler, och innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker.*

### **Relining, är det inte hälften så dyrt?**

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

### **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 åtgärder vidtagits så påverkar det 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 föreningen föreslår?**

*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 vara 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.*

### **Kommer jag att kunna få tillbaka golvvärme i badrummet utan kostnad om jag haft det tidigare?**

*Golvvärme ingår som standard.*

### **Kommer det att ske arbeten i min lägenhet under juledigheten eller under sommaren?**

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

### **Torkhissar, går de att återmontera i det nya innertaket som kommer att byggas?**

*Ja de går att återmontera, hanteras som tillval.*

### **Kommer ny badrumsdörr att finnas på tillvalslistan?**

*Ja.*

### **Får jag pengar tillbaka om jag bytt elcentralen själv?**

*Ja, detta kommer att hanteras som ett frånval.*

### **Hur blir det med gemensamhetstvättstugorna under byggtiden?**

*De kommer att vara i drift största delen med bara kortare avbrott. Grannhusens tvättstugor kommer att vara i drift som vanligt när arbeten pågår i er tvättstuga.*

### **Kommer det att bli ny 3-fas till kök?**

*Det kommer att kunna beställas som tillval.*

### **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 avgör entreprenören. Det har bl.a. 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.*

**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 med bostadstillägg. Även entreprenören kommer att teckna en försäkring för entreprenaden.*

**Kommer en prissatt tillvalslista med populära tillval att tas fram?**

*Ja.*

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

*Befintlig utrustning kommer att återmonteras utan extra kostnad. Sänkta trösklar återställs också.*

**Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?**

*HSB Konsult kan svara på eventuella frågor fram till stämman.*

*Kontakta i så fall Pär Jangholt, 010- 442 14 60.*

*Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras av Anette Bodare, 010-442 15 53.*