



HSB – där möjligheterna bor

## HSB BRF HERRGÅRDEN



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

**Extra föreningsstämma**

**2022-05-31 kl 19.00.**

**Plats: Scandic Upplands Väsby, Hotellvägen 1**

**OBS! DET ÄR VIKTIGT ATT ALLA KOMMER TILL DEN EXTRA FÖRENINGSTÄMMAN OCH MEDVERKAR TILL BESLUTET.**

Dessförinnan välkomnas ni till **informationsmöte** samt till **öppet hus** där medlemmar under lugnare former kan ställa frågor till våra konsulter kring stambytet.

**Informationsmöte 1: 2022-05-05, kl 18:00-20:00**

**Plats: Scandic Upplands Väsby, Hotellvägen 1**

**Informationsmöte 2: 2022-05-17, kl 18:00-20:00**

**Plats: Scandic Upplands Väsby, Hotellvägen 1**

**Öppet Hus 2022-05-24, kl 16:00 – 20:00.**

**Plats: Puben, Herrgårdsvägen 23**

Styrelsen/HSB Konsult

2022-04-21



HSB – där möjligheterna bor

## ANGÅENDE RENOVERING AV STAMMAR OCH BADRUM OCH WC

Vår fastighet är nu ca 60 år och åldrandet märks tydligt på framförallt 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 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 vattenskadorna pga. läckande vattenledningar och att stammar har uppnått sin tekniska livslängd. 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.

Styrelsen har sedan hösten 2021 anlitat HSB Konsult i syfte att utreda status på föreningens stammar och våtrum med förslag på åtgärd. Den redovisning som följer är baserad på deras utredning.

En extra föreningsstämma kommer att hållas då beslut om stambyte fastställs genom att varje enskild bostadsrättsinnehavare godkänner att berörda delar i lägenheten renoveras och att underhållsansvaret under ombyggnadstiden förs över på föreningen.

Styrelsen och HSB Konsult inbjuder till informationsmöte samt till Öppet Hus, där medlemmar under lugnare former kan ställa frågor till våra konsulter kring stambytet.

### Varför behöver vi göra något?

Genomgången har visat på att det finns flera 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 förhållandevis kort kvarvarande livslängd. HSB Konsult har redovisat nuläget för styrelsen under ett antal möten under hösten och våren.

#### Problem som kommit fram i utredningarna:

- Rör genomföringar och håltagningar i våtzon 1 (duschzon) är vanligt, vilket medför risk för inträngande vatten.
- Schaktbottnar (där stammarna står) är ej täta och saknar skvallerrör för läckageindikering.
- Begränsad kvarstående livslängd på tätskikten i badrummen
- Det föreligger risk för läckage vid anslutning till golvbrunn samt runt avloppsavsättningar till WC och tvättställ.
- Vattenledningarna har begränsad kvarstående livslängd.
- Reliningen som utfördes 2008 har begränsad kvarstående livslängd.
- Bristfällig isolering på inbyggda stammar.



**HSB – där möjligheterna bor**

Vi har också tittat på elinstallationerna och konstaterat följande:

- Lägenheterna har uppgraderats med nya el centraler med 3-fas. Elmätarna är placerade i källare.
- Elinstallationer i lägenheter är i övrigt många fall i ursprungligt skick (ojordade eluttag).

## **VAD VI VILL UPPNÅ?**

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

## **BESLUTSUNDERLAG**

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

HSB Konsult har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och genomförande av stambyten. HSB Konsult har besiktigat badrum, inventerat standard på avloppsstammar och vattenledningar samt hur installationerna är gjorda i olika lägenhetstyper.

- Byggritningar har studerats.
- Inspektion av ett flertal olika lägenhetstyper har utförts.
- Synliga stammar och rörstråk i källare har inspekterats.

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.



HSB – där möjligheterna bor

(15)

## VAD ÄR PROBLEMEN?

### Badrummen

Badrummen är ytskiktsrenoverade på 90-talet. Efter det har vissa badrum renoverats igen men gemensamt för båda är brister med rör genomföring/håltagningar i våtzon 1 (duschzon) där det spolats mycket vatten. Schaktbottenarna är ej täta och saknar 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 inom en snar framtid.



*Rör genomföringar i våtzon 1.*



*Rör genomföringar i våtzon 1.*



*Golvbrunn saknar klämring*



*Rostangripen gjutjärnsbrunn i källare*

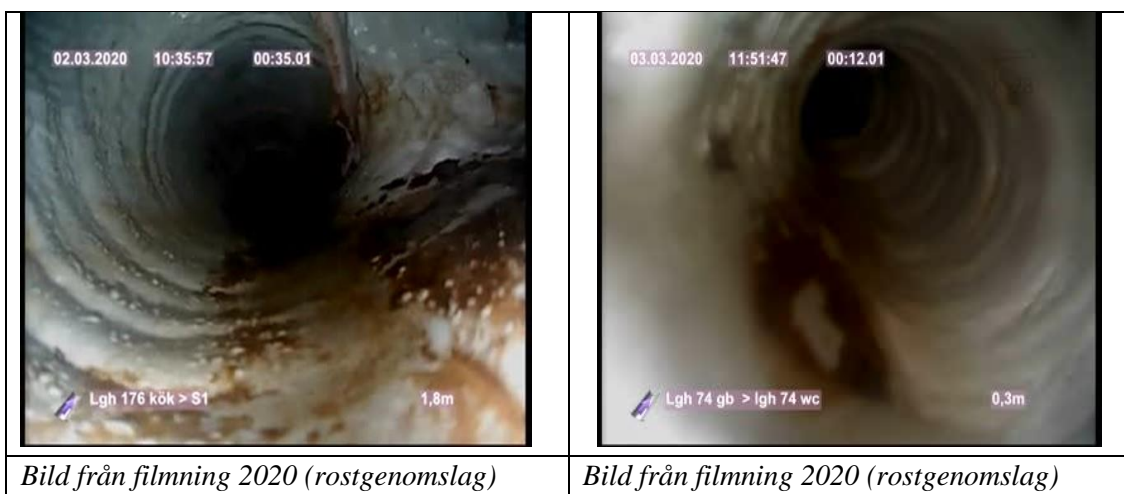


HSB – där möjligheterna bor

## Avloppsstammarna

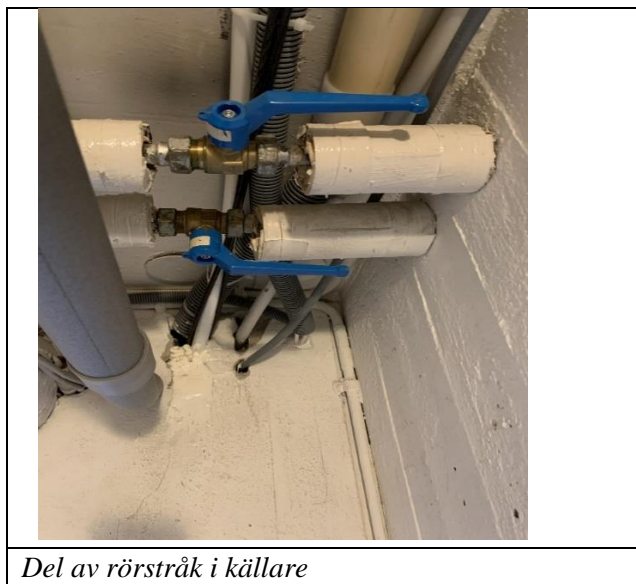
Avloppen är av gjutjärn och relinades 2008. Reliningen kan anses ha uppnått sin tekniska livslängd. På flertal platser har delar av rören fått bytas till nya då de börjat läcka.

Uttjänta gjutjärnsrör är ett generellt problem i 50- och 60-talshus. Den relining som gjordes av dessa förlänger livslängden men ersätter inte ett byte av ledningarna. Både avloppsstammar och ledningar i badrumsgolven måste åtgärdas för att undvika skador och läckage. En relining åtgärdar inte heller problem och brister med tätskikt, vattenledningar och olämpliga rör genomföringar.



## Tappvattenledningarna

Vattenledningarna är av koppar och livslängden på dessa närmar sig sitt slut. Om vattenledningar inte åtgärdas i samband med att avloppsstammar och badrum åtgärdas kommer med tiden risken för läckage att öka med stora vattensador som följd.







HSB – där möjligheterna bor

## Värmesystemet

Värmesystemet är generellt i gott skick. Inga större problem har noterats. Alla badrum har i dag radiatorer (element) anslutna till värmesystemet. I badrum som saknar uppvärmningsbehov (badrum utan fönster) kommer dessa i samband med stambytet att tas bort då rummet ligger mitt i fastigheten och värms upp från intilliggande rum.

Badrum som har fönster eller ligger mot yttervägg kommer att få en ny radiator installerad.

## Elförsörjning

Lägenheterna har i dag 3-fasmatning med elmätare placerade i källare.

El-centralerna har automatsäkringar (dvärgbrytare) och jordfelsbrytare. Elinstallationer har till badrummen dragits om i samband med ytskiktsreoveringen som gjordes under 90-talet lägenheterna är i övrigt i ursprungligt skick med gamla strömställare och ojordade vägguttag. Samtliga lägenheter har elspis.

I samband med stambytet kommer elinstallationen till badrummen att ses över och eventuellt kompletteras. I övrigt utförs inga elarbeten inom lägenheterna.

## 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 inriktningsbeslut att avloppsstammar och vattenledningar ska bytas. Styrelsen föreslår att man i samband med detta renoverar badrum och toaletter samt återställer kök i gemensam regi. Se sida 10-12 för en mer detaljerad beskrivning över hur respektive utrymme badrum, toalett och kök berörs av reoveringen.

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



HSB – där möjligheterna bor

## 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 och toaletter till grundstandard och återställning av kök. 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 föreningsstämman måste således lämna samtycke i efterskott. En blankett för medgivande kommer att delas ut i brevlådorna efter extrastämman.
- 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.

## Finansiering

Beräknad total kostnad för stamrenoveringen uppgår till ca 78 mkr. Och som i sin helhet då kommer att lånefinansieras.

Föreningen har en bra ekonomi idag och mycket goda förutsättningar till att ta ytterligare lån. Föreningens belåning vid bokslutet 2021 uppgår till 1 310 kr/kvm total yta vilket kan anses vara lågt och räntekänsligheten uppgår till ca 2% vilket också är bra.

## Påverkan på avgiften

Föreningens kostnader finansieras primärt av medlemmarnas avgifter, och utöver att finansiera den löpande driften av fastigheten måste föreningen ha ett sparande till framtida underhåll och investeringar.

Det är sparandet som möjliggör att föreningen kan amortera på sina lån, så att man likt nu har möjlighet att ta upp nya lån igen när det är dags för stora investeringar.

En översikt av föreningens intäkter och sparande baserat på 2021 års bokslut visas nedan:

Ett sparande på 188 kr/kvm är något lågt och HSB rekommenderar att ha ett sparande på i alla fall ca 250 kr/kvm. Sedan dess har dock föreningen höjt sina avgifter med 2%, vilket påverkar sparande positivt.

Dock ska det förtydligas att avgiften ändå kan vara föremål för normala höjningar om 1-2 % per år för att täcka upp för allmänna kostnadsökningar i framtiden. Skulle räntan oväntat bli mycket högre kan avgiften också behöva höjas för att täcka upp för det.



**HSB – där möjligheterna bor**

## **Mer information och tider**

Informationsmöte 1 kommer att hållas 2022-05-05.

Plats: Scandic Upplands Väsby, Hotellvägen 1

Tid: 18:00 – 20:00

Informationsmöte 2 kommer att hållas 2022-05-17.

Plats: Scandic Upplands Väsby, Hotellvägen 1

Tid: 18:00 – 20:00

Den 2022-05-24 kommer det finnas tillfälle att träffa projektledning under ett Öppet Hus.

Plats: Puben, Herrgårdsvägen 23

Tid: 16:00 – 20:00

Den 2022-05-31 hålls en extra föreningsstämma där beslut tas.

Plats: Scandic Upplands Väsby, Hotellvägen 1

Tid: 19:00

Tider framgår också av förstasidan i detta dokument. Kallelse till den extra föreningsstämman skickas separat.

## **När startar byggnationen?**

Så snart stämman godkänt styrelsens förslag inleds upphandling av en entreprenör vilket kommer ske under hösten.

Arbetena bedöms kunna starta tidigast i januari 2023 om alla samtycker till åtgärderna. Om beslut från hyresnämnden krävs försenas projektet.

Efter hand och i god tid innan start kommer kontakt att tas med medlemmarna för planering och information.

Arbetet beräknas pågå ca 1,5-2 år innan hela stambytet är klart. 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 cirka 7-9 veckor. Under den tiden kommer det att finnas vatten och avlopp för diskvatten i trapphuset och provisoriska duschar och toaletter på gården. 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) som sköts av en separat entreprenör (för övriga finns detta som tillval).

All hantering av tillfälliga toaletter sköts av HSB medlemskonsulent.





HSB – där möjligheterna bor

## Så här blir det i din lägenhet

Nedan visas den grundstandard som är föreslagen att omfattas av styrelsens och föreningsstämmans beslut. Grundstandarden ingår utan kostnad för bostadsrätthavare. Varje medlem har möjlighet att anpassa utförandet till sina önskemål via så kallade tillval, om de är tekniskt möjliga och enligt gällande branschregler. Inom grundstandarden kommer det vidare att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning. Bostadsrätthavaren 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 och inredning som håller godtagbar standard såsom badkar, duschdörrar, badrumsskåp mm. Vid önskemål om återmontering av blandare och porslin görs en lämplighetsbedömning där kvalitet och utförande samt ålder vägs in.

Vid frånval kommer medlemmen tillgodoräknas en avgående summa som kan användas för andra tillval. Ingen kontantreglering kommer dock att ske i det fall inget tillval görs.

Ambitionen är att badrum och toaletter ska få en långsiktigt hållbar och funktionell standard samt en 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. I samtliga lägenheter kommer även individuell varmvattenmätning installeras enligt gällande myndighetskrav. Det innebär att varje lägenhet kommer att mätas och debiteras separat för sin varmvattenförbrukning.

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

## Gemensamt för badrum

Samtliga badrum renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. De nya stammarna förläggs i första hand i befintliga schakt.

Rummet saneras från eventuell fukt. 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 följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande.

De nya avloppsroren som installeras kommer att i första hand förläggas i golvet (bjälklaget) likt idag. Skulle denna lösning pga. husets konstruktion inte till fullt gå att implementera så förläggs istället avloppsledningarna i undertak alternativt i platsbyggd trumma. Ritningsunderlaget från husens uppförande är bristfälligt vilket medför att generella lösningar är svåra att presentera i nuläget. Ljusa badrum belägna på Husarvägen 2-20 (benämnt typ 1 och 1S på framtagna ritningar)



HSB – där möjligheterna bor

har i originalutförande en skiljevägg mellan badrum och wc som i samband med stambytet kommer att rivas. Önskar man behålla denna vägg så hanteras det som ett kostnadsfritt val

och utförandet blir enligt framtagen ritning typ 2 och 2S. Delen av badrummet där toaletten står kommer då utförandet bli enligt grundstandard för WC med undantaget att badrumsskåp med tillhörande belysning monteras ovan tvättställ (istället för glob ovan spegel med hylla).

Badrumsdelen utförs enligt grundstandard badrum med helkaklade väggar och utrustning enligt framtagen ritning. Takplafonden monteras i badrumsdelen.

Vid inventeringarna har det framgått att renoverade badrum oftast tagit bort denna vägg.

Den återställning som redovisas och som föreningen bekostar gäller badrum och toaletter i ursprunglig storlek. Merkostnad för att återställa tät- och ytskikt i utbyggda badrum och toaletter står bostadsrättsinnehavaren för, (merkostnaden för att återställa den utbyggda delen).

## Badrum, grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker 10x10 cm, valbart mellan 4 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 20x30/20x20/15x15 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. Foder byts ut till nya vita och insida dörrkarm målas. Byte eller målning av badrumsdörr erbjuds som tillval.
Tak	Vitmålat. (Om konstruktionen ej medger förläggning av avlopp i golv så monteras undertak/inklädnad)
VVS	Valfritt mellan badkar med draperistång eller duschplats med duschkörrar av glas. Termostatstyrd dusch- badkarsblandare med duschanordning. Golvbrunnspacering anpassas för att passa både badkar och dusch. Golvställd wc stol. Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil. Förberedelse tvättmaskin/torktumlare utförs i alla lägenheter. Befintlig tvättmaskin/torktumlare åter inkopplas om den är fackmässigt installerad. Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostatblandare, tvättställ. (Inga rötutlopp vid golv i plats för bad och dusch. I dessa fall dras rör ovanifrån. Nytt ventilationsdon monteras. Befintlig radiator tas bort i mörka badrum/ ersätts med ny i ljusa badrum



HSB – där möjligheterna bor

El Ny infälld jordad installation.  
Belysning och eluttag i badrumsskåp där detta är möjligt, annars placeras vägguttag vid strömbrytaren vid dörren.  
Termostatstyrd golvvärme.  
Förberedelse för tvättmaskin och torktumlare utförs i alla lägenheter.  
Befintlig tvättmaskin (och torktumlare) återmonteras om den är fackmässigt installerad.  
Ny takplafond monteras

Övrigt Nytt badrumsskåp av vitt trä med spegeldörrar och belysningsramp.  
Nya handdukskrokar och toalettpappershållare.  
Befintlig inredning som ersätter standardprodukter återmonteras utan kostnad där så är möjligt.  
Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.

## WC

Del Åtgärd

Golv Klinker med klinkersockel 10x10 cm, valbart mellan 4 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 Väggarna målas vita  
Kakelstänkskydd (frimärke) ovan tvättställ val av kakel likt badrum. Avvikande material/storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval.  
Grå fog som standard, annan färg som tillval.  
Foder byts ut till nya vita och insida dörrkarm målas vitt.  
Byte eller målning av dörr erbjuds som tillval.

Tak Befintligt tak målas vitt.  
(Om konstruktionen kräver att avloppsrör förläggs i taket i underliggande lgh så byggs ett nytt undertak/inklädning av gips)

VVS Golvställd toalettstol av vitt porslin.  
Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil.  
Vägghängd toalettstol erbjuds som tillval.  
Tvättställsskåp erbjuds som tillval.

El Ny infälld jordad installation.  
Belysningsglob ovan spegel  
Vägguttag vid strömbrytare i förhöjningsram vid dörren.



**HSB – där möjligheterna bor**

Övrigt Ny handdukskrok (2-krok) och toalettpappershållare.  
Ny spegel med hylla ovan tvättställ  
Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.

## **Kök**

I kök görs endast nödvändiga ingrepp för att byta vatten och avlopp. Köksinredning demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning. Stammarna byts.

Nya vatten- och avloppsrör dras fram till diskbänk och diskbänkskåp förses med ny tät botten. Ny blandare med avstängningsventil för diskmaskin. 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 ev. merkostnader för demontering och återmontering).

Vår målsättning är att i så stor utsträckning som möjligt att 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.

## **Övrigt i lägenheter**

Lägenheter som fortfarande har ojordade elinstallationer:

Omtrådning till skyddsjordat system med nya strömställare, jordade vägguttag och lampputtag erbjuds som tillval.

## **Övriga utrymmen i huset**

Vatten- och avloppsstammar samt ledningar för vatten och avlopp i källare, på vind och i allmänna utrymmen kommer att åtgärdas. I övriga utrymmen sker återställning efter stambytet.

## **Ritningar på badrum**

Ritningar över badrummens nya utformning skickas med som en bilaga till medlemsinformationen. Ritningarna är ej i skala och eventuella måttangivelser behöver inte överstämna med det färdiga badrummet. Ritningarnas syfte är att grafiskt illustrera de nya badrummen. För att kunna lokalisera hur just ert badrum kommer att se ut så är ritningarna uppmärkta med adress och lägenhetsnummer.



HSB – där möjligheterna bor

## VANLIGA FRÅGOR INFÖR ETT STAMBYTE

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

*Räkna med ca 7-9 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 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 borring att avta. Dock kommer bilning ske i andra intilliggande lägenheter samt även i övrigt i fastighetskroppen 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. 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 funktionsanpassade portabla toaletter till dem som har svårigheter att ta sig till de provisoriska wc. Alla har olika förutsättningar och det är möjligt att få stöd från medlemskonsulents i enskilda samtal för din specifika situation.*

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

*Då ska du kontakta medlemskonsulents. Medlemskonsulents kommer att delta på informationsmötena, öppet hus och finnas tillgänglig under hela renoveringstiden. Medlemskonsulents kommer vid behov på hembesök för att i lugn och ro prata om ett kvarboende och fokusera på situationen utifrån ditt perspektiv. Se kontaktuppgifter på sista sidan.*

### 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.*

### 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 och wc är genomförd, så påverkar det värdet positivt.*



HSB – där möjligheterna bor

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

*Styrelsen kommer 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 d v s 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 ny badrumsdörr att finnas på tillvalslistan?**

*Ja.*

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

*Tvättstugorna kommer att vara i drift under större delen av byggtiden.*

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

*Ja, visningsrum kommer att ordnas innan byggstart.*

### **Kan jag köpa utrustning så som kakel och klinker 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.*

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

*Ja.*

### **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](http://www.skatteverket.se).*





HSB – där möjligheterna bor

### **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 av 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. HSB:s erfarenhet är att det är mycket ovanligt att saker kommer bort i samband med stambyte.*

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

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

*Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras av Jenny Rosell på mail [jenny.rosell@hsb.se](mailto:jenny.rosell@hsb.se) eller på telefon 010-442 15 33, medlemskonsulent.*

*Vid tekniska frågor kan ni kontakta Anders Appलगren, [anders.appलगren@hsb.se](mailto:anders.appलगren@hsb.se) 010-442 11 20.*