



HSB – där möjligheterna bor



VAD SÄGS OM EN RENOVERING HELT UTAN DRAMATIK OCH ÖVERRASKNINGAR?

Du vet hur det kan vara när det ska bokas solsemester. Antingen känner du dig lite äventyrlig och vill fixa mycket själv, eller så blir det en All inclusive. Ett val som kanske inte erbjuder så mycket pirr i magen, men som i gengäld är desto tryggare. Precis så är det med HSB Stockholms All inclusive-lösning för renoveringar. Det är en helhetslösning för bostadsrättsföreningar som behöver göra en renovering och som redan på förhand vill veta vad de ger sig in på och precis vad det kommer att kosta.

Sådana bostadsrättsföreningar finns det många av. Det vet vi. Vi har nämligen skapat All inclusive som ett direkt svar på ett önskemål som vi sett hos många föreningar som vi kommit i kontakt med. De vill ha mer trygghet än vad vi tidigare kunnat erbjuda. Vårt svar på det önskemålet är en lösning där vi tar en större del av ansvaret genom att hjälpa till med allt från beslutsunderlag, projektering och finansiering till upphandling och byggledning. Alla viktiga delar ingår – precis som namnet skvallrar om – och det till ett pris som vi har kommit överens om på förhand och som vi sedan håller oss till. Oavsett vad som händer på vägen.

Genom hela projektet behöver ni i bostadsrättsföreningen bara teckna ett enda avtal med en enda part: oss på HSB Stockholm. Det enda ni behöver välja till är om behov av juridisk hjälp uppstår,

men då finns å andra sidan hjälpen nära till hands. Projektledaren blir styrelsens högra hand och den som håller ihop hela projektet och har kontakten med alla inblandade. Det innebär inte bara en stor trygghet för föreningen, utan också en enorm tidsbesparing. I ett "vanligt" projekt måste styrelsen vara beredd på att vara den part som håller i alla trådar och som driver viktiga processer som till exempel ekonomiska förhandlingar. Stora projekt tar ofta mycket tid, och hur engagerade ni än är, så är det svårt att skaffa den kunskap som krävs för att ta bra beslut hela vägen genom projektet. Det är bland annat där som vi kan göra en stor skillnad, tack vare vår kunskap och vår långa erfarenhet.

På nästföljande sidor kan du läsa om allt som ingår i All inclusive och dessutom lära känna teamet i ett All inclusive-projekt lite bättre. Ni kan se dem som era följeslagare på vägen, som med sin specialistkunskap ser till att projektet blir en resa, precis så där lugn och förutsägbar som ni vill ha den. Den enda överraskningen ni kommer mötas av är kanske hur mycket pengar det faktiskt finns att spara genom att göra allt rätt redan från början.

PER LÖNNHEDEN

chef för projektgruppen på HSB Stockholm.

ALL INCLUSIVE

Det smidiga och bekymmersfria sättet för
bostadsrättsföreningar att upphandla byggprojekt där
HSB Stockholm tar ett helhetsansvar till ett fast pris.

ALL INCLUSIVE	4
PROCESSEN	6
TEAMET	8
PROJEKTLEDNING.....	10
EKONOMISK ANALYS.....	12
FINANSIERING	14
JURIDISK HJÄLP.....	16
BOENDESOCIALA GRUPPEN.....	18
VILKET RENOVERINGSBEHOV HAR NI?.....	20
STAMRENOVERING	22
TAKRENOVERING	26
FASADRENOVERING	30
BALKONGRENOVERING	34
FÖNSTERRENOVERING	38
KONTAKT.....	42



ALL INCLUSIVE

SOM ALLA RENOVERINGAR BORDE VARA

Byggprojekt och renoveringar blir ofta dyrare än förväntat, eftersom det är svårt att avgöra på förhand vad kostnaden blir. För att klara stora projekt krävs en hel mängd olika kompetenser som samarbetar och dessutom en mångårig erfarenhet. HSB Stockholm har båda delarna. Det är därför er bostadsrättsförening nu kan välja All inclusive – en fastprislösning där priset verkligen är fast.

Per Lönnheden, chef för projektgruppen på HSB Stockholm har lång erfarenhet av renoveringar och ombyggnationer.

– Ombyggnationer kan vara knepiga, även för en skicklig entreprenör. Det finns många dolda förutsättningar. Hur mycket armering finns det i betongen? Finns det asbest i ventilationskanalerna? Alla överraskningar som dyker upp kan innebära en så kallad ÄTA, vilket är en kostnad för ändring eller tillkommande arbete som läggs ovanpå det som är avtalat från början. Oftast innebär det alltså att det blir dyrare än förväntat. I ett vanligt projekt är det beställaren, det vill säga bostadsrättsföreningen, som får täcka den extra kostnaden. I ett All inclusive-projekt däremot har vi satt ett pris från början, och det är det priset som gäller, berättar Per Lönnheden.

En erfarenhet som gör skillnad

– Varje All inclusive-projekt börjar med att vi gör upp en budget som baseras på en oberoende besiktning samt analys av det aktuella arbetet. I den budgeten väger vi in risker och erfarenheter. Erfarenheterna är avgörande eftersom det ofta finns dålig dokumentation från när ett hus byggdes. På HSB Stockholm är vi ett stort kollektiv där vi har många olika kompetenser som kompletterar varandra och tillsammans har vi drivit tusentals projekt genom

åren. Utifrån våra erfarenheter har vi skapat ett arbetssätt som vi har finslipat under en väldigt lång tid, fortsätter Per Lönnheden.

HSB Stockholm tar ansvaret

Nästa steg i projektet är att HSB Stockholm genomför en konkurrensutsatt upphandling för genomförandet, för att hitta den bästa entreprenören till det bästa priset.

– Det är väldigt viktigt att välja rätt entreprenör. Inte bara med tanke på pris och kompetens utan också avseende ekonomisk stabilitet. Vi gör en grundlig ekonomisk analys av entreprenören som en del av upphandlingen, för att inte riskera att den till exempel går i konkurs under tiden som arbetet omfattas av garanti. Om detta ändå skulle inträffa så tar HSB Stockholm ansvaret för att täcka kostnaderna för att åtgärda ett eventuellt problem. Under projektets gång kontrollerar vi sedan regelbundet det tekniska utförandet av jobbet. Det är viktigt för att slippa onödiga anmärkningar vid slutbesiktningen. HSB Stockholm ansvarar också för att hålla i byggmöten för att garantera att såväl styrelsen som de boende hålls väl informerade under arbetets gång, avslutar Per Lönnheden.

DET HÄR INGÅR:

KONSULTAVTAL

ALL INCLUSIVE

Byggherreansvaret	Brf har hela ansvaret	HSB är uppdragstagare
ÄTA	Tillkommer	Ingår
Bygg- och projektledning	Ingår	Ingår
Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen	Tillkommer	Ingår
Miljöinventering	Tillkommer	Ingår
Fastpris	ÄTA tillkommer	Ingår
Avtalspart	Flera	En
Skydd mot konkurs	Osäkert	Ingår
Övertar ekonomiska förhandlingar med totalentreprenad	Tillkommer	Ingår
Sanering av miljöfarliga ämnen	Tillkommer	Ingår*
Verksamhetsanalys och lånefinansiering	Tillkommer	Ingår
Uppdatering av underhållsplan	Tillkommer	Ingår
Boendesocialt stöd	Tillkommer	Ingår*
Ev. Hyresnämndshantering	Tillkommer	Tillkommer
Juristkostnad	Tillkommer	Tillkommer
Besiktningens kostnad	Tillkommer	Ingår
Överlämning av färdigt projekt till förvaltning	Ingår	Ingår
Ansvar under garantitiden	Tillkommer	Ingår
Dokumentation och arkiveringsansvar	Begränsat	Ingår

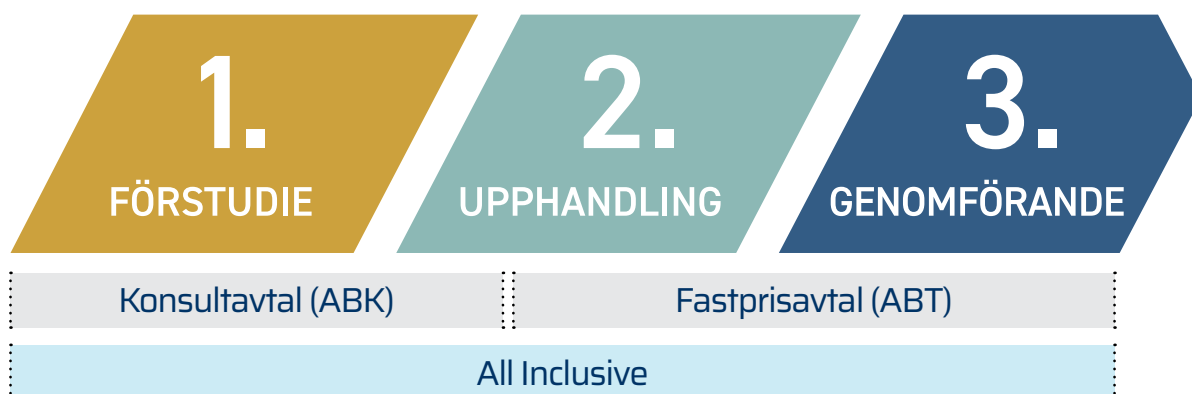
*Ingår med reglerbar mängd

BYGGHERREANSVAR

Med All inclusive ingår att HSB Stockholm tar byggherreansvaret, något som annars åligger bostadsrättsföreningen. Byggherreansvar innebär fullt ansvar för byggverksamheten och den färdigställda byggnaden, att de uppfyller gällande föreskrifter och att tillsyn och kontroll genomförs på ett riktigt sätt. Det innebär också ansvar för att det finns erforderlig kompetens och resurser för genomförandet, en kontrollansvarig enligt Plan- och bygglagen, en byggarbetsmiljösamordnare enligt Arbetsmiljölagen och tillhandahållandet av en elektronisk personalliggare enligt Skatteförfarandelagen.

PROCESSEN

Vi är med er hela vägen, från framtagande av beslutsunderlag till upphandling, genomförande och slutbesiktning. Här är en kort genomgång av de olika processtegen i ett byggprojekt.



1. FÖRSTUDIE

Alla All inclusive-projekt inleds med en förstudie där projektledaren på HSB Stockholm tillsammans med tekniska experter gör en besiktning av de delar i er fastighet som behöver åtgärdas.

Förstudien mynnar ut i en rekommenderad åtgärdsbeskrivning i vilken projektets livstidskostnad beräknas. Förstudien innehåller också en ekonomisk analys med finansieringsförslag.

Med förstudien får styrelsen ett beslutsunderlag för projektet, som i vissa fall även kräver förankring hos föreningens medlemmar i form av informationsmöten och ibland även extra föreningsstämma. Självklart hjälper projektledaren på HSB Stockholm till med att presentera förstudien och rekommendationerna även i dessa forum.

- ✓ UTREDNING, ANALYS, FINANSIERING
- ✓ UPPRÄTTANDE AV BESLUTSUNDERLAG
- ✓ FÖRBEREDELSE AV INFORMATION TILL MEDLEMMAR
- ✓ EVENTUELL EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA
- ✓ BESLUT OM ÅTGÄRD

2. UPPHANDLING

Utifrån förstudien tar HSB Stockholm fram ett upphandlingsunderlag som vi sedan skickar ut till flera entreprenörer som vi av erfarenhet tror är bäst ämnade att genomföra åtgärden.

Utifrån inkomna anbud väljs den entreprenör som man finner uppfyller kriterierna bäst och baserat på detta anbud tar HSB Stockholm fram ett fast pris för All inclusive-projektet som styrelsen får ta ställning till. Därefter upprättas ett avtal mellan HSB Stockholm och bostadsrättsföreningen.

✓ BESLUT AV ENTREPRENADFORM

✓ UPPRÄTTANDE AV FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG FÖR ENTREPRENÖRER

✓ UPPHANDLING AV ENTREPRENÖR

✓ UPPRÄTTANDE AV AVTAL

3. GENOMFÖRANDE

Efter att avtal tecknats tar HSB Stockholm fram en tidplan för projektet och tillsammans med bostadsrättsföreningens styrelse beslutas hur genomförandeplanen ska se ut avseende information, byggstart, boendestöd, ekonomiskt stöd, finansiering etcetera.

Därefter påbörjas själva byggprojektet där projektledaren tillsammans med styrelsen bestämmer hur och när byggmöten skall hållas.

När byggprocessen närmar sig slutet genomförs en besiktning av arbetet av en oberoende besiktningsman.

Efter godkänd besiktning överlämnas dokumentation av genomfört arbete till styrelsen och projektet avslutas.

✓ DETALJPROJEKTERING OCH PLANERING INFÖR BYGGSTART

✓ GENOMFÖRANDE; BYGGMÖTEN, MEDLEMSINFO, DOKUMENTATION, KONTROLLER

✓ STÖTTNING AV BOENDE MED SÄRSKILDA BEHOV, EVENTUELLA KONTAKTER MED HYRESNÄMND.

✓ BESIKTNING OCH UPPFÖLJNING

✓ ÖVERLÄMNING TILL FÖRVALTNING

MÖT HSBs LAGUPPSTÄLLNING

När er bostadsrättsförening startar ett All inclusive-projekt aktiveras ett väl sammansvetsat team av specialister på HSB Stockholm. Tillsammans ser vi till att er renovering blir så trygg och smidig som möjligt.



PROJEKTLEDAREN

Projektledaren håller ihop projektets alla delar och faser och är styrelsens och föreningens företrädare i dialogen med exempelvis entreprenören. Projektledaren är även tekniskt kunnig.



FINANSIERINGS- SPECIALISTEN/ANALYTIKERN

Finansieringsspecialisten ser över finansieringsalternativ och förhandlar räntan och analytikern hjälper föreningen med långsiktig ekonomisk planering genom en verksamhetsanalys.

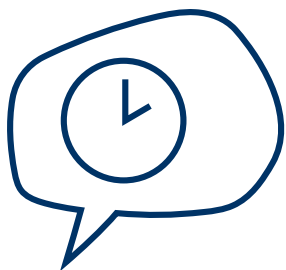
JURISTEN

Om det exempelvis uppstår juridiska frågeställningar eller behövs stöttning i entreprenadsrättsliga frågor kan juristen involveras. Juristen kan även företräda föreningen i Hyresnämnden om det skulle behövas.



BOENDEKONSULENTEN

Boendekonsulenten har erfarenhet från hälso- och sjukvården och social omsorg och fungerar som en trygg part för styrelsen såväl som för entreprenör och boende. De kan stötta boende med särskilda behov, medla och sköta kontakten med olika myndigheter.



EN SAMMANHÅLLANDE LÄNK I PROJEKTET

Större renoverings- eller ombyggnadsprojekt för med sig en lång rad komplexa frågor och svåra beslut. Där är HSB Stockholms erfarna projektledare det stöd som bostadsrättsföreningens styrelse tryggt kan lita sig emot.

Trots att en styrelse är ytterst ansvarig för bostadsrättsföreningens projekt saknas ofta både specialistkunskap och tiden som krävs för att driva projekten på ett bra sätt. Här blir projektledaren från HSB Stockholm den sammanhållande länken som lotsar er igenom hela processen, från förstudie till slutbesiktning, och har full kontroll över övriga kompetenser som behövs för arbetet. Projektledaren håller i upphandling, ansvarar för byggmöten och dialog med entreprenörer med mera.

En kontaktpunkt

Jan Gustavsson är projektledare på HSB Stockholm. Han ser enkelhet som en av de stora vinsterna med en tydlig projektledarroll.

– Eftersom projektledaren samordnar alla olika delar i ett projekt blir funktionen i praktiken att verka som en sambandscentral, där styrelsen har en kontakt oavsett vilken specifik fråga det rör sig om. Beroende på förening och projekt, så kan informationsutbytet

ske på lite olika sätt, med fler eller färre byggprojektmöten och större eller mindre informationsmöten för alla föreningens medlemmar, säger han.

Alltid närvarande

Olika projekt tar olika lång tid och påverkar de boendes vardag olika mycket. Det gör det extra viktigt med en tydlig projektledarroll.

– Trygghet är kanske det viktigaste av allt i ett byggprojekt, såväl för styrelse som medlemmar. Då är det viktigt att projektledaren kan vara den trygga punkten. Även om jag inte kan närvara dygnet runt, så är den regelbundna närvaron viktig. Inte minst för att de boende också ska ha ett känt ansikte att kunna vända sig till. För styrelsen finns jag naturligtvis alltid närvarande under hela projektet. Antingen finns jag på plats, eller så är jag ett telefonsamtal eller mail bort, säger Jan Gustavsson.





EKONOMISK ANALYS

VERKSAMHETS- ANALYSEN GER TRYGGHET I PROJEKTET

När en bostadsrättsförening står inför ett stort projekt är det viktigt att göra en ordentlig översyn av hur arbetet kommer påverka ekonomin på kortare och längre sikt. Det är därför som analytikerna på HSB Stockholm inleder varje All inclusive-uppdrag med att göra en grundlig verksamhetsanalys.

– När vi får kontakt med bostadsrättsföreningar som står inför större underhållsåtgärder är det ofta ett lite tillspetsat läge. De har tagit beslut om ett större jobb och nu ska det genomföras. Det kan vara lite läskigt att sitta i styrelsen just då, och därför är det skönt att vi kan komma in och plocka bort lite av bördan från deras axlar, säger Cecilia Jutell, analytiker på HSB Stockholms analysgrupp.

Ett ökat värde

– Syftet med en verksamhetsanalys är att ge föreningen den trygghet det innebär att veta att ekonomin är under kontroll. Den ger föreningen en tydlig handlingsplan för de kommande åren och säkerställer att föreningen tas omhand och är i gott skick samtidigt som ekonomin utvecklas på ett bra sätt, fortsätter Cecilia Jutell.

Analysen utgår från det senaste bokslutet och budgeten inför följande år, men den innehåller också ett perspektiv som löper över betydligt längre tidsrymder.

– Vi tittar på en tioårsperiod. Vilket underhåll behöver genomföras? Vad händer med omvärlden,

och hur kan det påverka räntor, hyror och driftskostnader? Vi identifierar också vilka besparingar som finns att göra och vilka möjligheter till förbättringar som föreningen har, berättar Cecilia Jutell.

Trygghet i det långa loppet

– Den ekonomiska genomlysningen resulterar i en rapport som tydligt förklarar läget. Rapporten presenterar vi för styrelsen under ett möte där de kan få svar på alla eventuella frågor. Analysen ger viktig information som också kan förmedlas till föreningens medlemmar. Det kan vara viktigt för att motivera beslut som behöver fattas.

Ett misstag som Cecilia Jutell ofta ser är att föreningen bara tittar på ekonomin på kort sikt.

– Risken är att de räknar på en enskild åtgärd, men missar att se till helheten på längre sikt. För en långsiktigt hållbar ekonomi är det viktigt att lyfta blicken. Här kan vi komma in och ge tydliga råd och konkreta åtgärdsförslag för en sund ekonomi, avslutar Cecilia Jutell.

VERKSAMHETSANALYSENS TRE DELAR

1. NULÄGESANALYS

Rätt beslut kräver rätt underlag. Prognosen baseras på bostadsrättsföreningens verkliga ekonomi. Analytikern gör därför en grundläggande nulägesanalys och tittar på hur föreningens ekonomiska nyckeltal ser ut i dagsläget och vilka kostnader som kan sänkas.

2. FRAMTIDSPROGNOS

Med avstamp i nulägesanalysen, tas sedan scenarion och prognoser fram för hur föreningens ekonomi kan komma att utvecklas de kommande tio åren. Här identifieras potentiella möjligheter och hot och vilka kloka investeringar som kan göras.

3. REKOMMENDATIONER

HSB Stockholm tar fram tydliga rekommendationer och konkreta förslag på åtgärder för att föreningens ekonomi ska kunna utvecklas på ett tryggt och förutsägbart sätt. På så sätt säkerställs en hållbar utveckling och risken för oönskade överraskningar och chockhöjda avgifter kan minskas.



FINANSIERING

FINANSIERINGS- SPECIALISTEN GÖR RENOVERINGEN TILL EN BRA AFFÄR

Utan finansiering blir det ingen renovering. Med hjälp av experterna på HSB Stockholm kan föreningen vara trygg i att projektet startar med de bästa ekonomiska förutsättningarna.

När det kommer till att finansiera en renovering finns det mycket pengar att spara på att ordna en bra ränta. Finansieringsspecialisterna på HSB Stockholm står redo att hjälpa er bostadsrättsförening med bästa möjliga villkor.

Varje räntepunkt har betydelse

Fredrik Näverfelt är finansieringsspecialist på HSB Stockholm. Han har sett många exempel på föreningar som betalar onödigt hög ränta på sina lån. Styrelsen saknar ofta den kunskap och tid som krävs för att genomföra ordentliga upphandlingar. Både när lån skall sättas om eller när nya lån behöver tas upp.

– Bristen på tid gör att många föreningar nöjer sig med att höra av sig till banken som de redan har en relation med. Men hur vet de då att de gör en bra affär? Räntekostnader är ofta en stor utgift som i

slutändan påverkar årsavgiften men även värdet på medlemmarnas bostäder. När en förening står inför stora investeringar krävs ofta nya lån där effekten av varje sänkt räntepunkt får stor betydelse. Föreningar som väljer All inclusive kan känna sig trygga i att vi hjälper dem att säkerställa så goda villkor som möjligt, säger Fredrik Näverfelt.

Fredrik och hans kollegor kommer oftast in i bilden cirka två månader innan föreningen behöver ha pengarna framme. De kontaktar då föreningen och förklarar hur processen kommer att se ut och vad HSB Stockholm kan bidra med. Sedan börjar arbetet med att kontakta olika banker och ordna en riktigt bra ränta.

– Det finns flera anledningar till att vi med allra största säkerhet kan ordna en bättre ränta än vad



föreningen kan göra på egen hand, berättar Fredrik Näverfelt. Vi hjälper i dagsläget över 200 föreningar som tillsammans representerar ett förhandlingsbart kapital på ett antal miljarder. Det ger oss naturligtvis en viss tyngd i förhandlingen. En annan fördel är att vi har upparbetade och täta kontakter med bankerna, vilket gör processen smidig, säger han.

Bankerna får tävla

– Genom breda upphandlingar med samtliga stora banker, tillsammans med vår unika marknadskännedom om vad som är en riktigt bra ränta på en viss löptid vid en given tidpunkt, hjälper vi föreningarna säkerställa att de inte betalar mer än nödvändigt. Vi låter helt enkelt bankerna tävla om att ge det bästa erbjudandet, förklarar Fredrik Näverfelt.

Resultatet av förhandlingen presenteras för föreningen i form av ett färdigt förslag att ta ställning till, och när beslutet väl är taget ser Fredrik och hans kollegor till att rätt papper förses med rätt underskrifter och lämnas in i rätt tid.

– Lika uppskattad som ordentligt förhandlad ränta är, är rådgivningen som styrelsen får när vi arbetar tillsammans med dem. Att ta beslut som påverkar föreningens och grannars ekonomi är ett stort ansvar och då är det tryggt att luta sig mot råden de får av oss. Vi utgår från varje förenings unika situation med stor tyngdpunkt på föreningens räntekänslighet och belåningsgrad. Det gör att varje förening får råd anpassade för dem, sammanfattar Fredrik Näverfelt.



PARAGRAFER — ETT VIKTIGT BYGGMATERIAL

Även till synes små beslut som er bostadsrättsförening tar i samband med en renovering kan få stora konsekvenser. Då är det skönt att veta att juridisk hjälp finns nära att anlita när ni genomför ett All inclusive-projekt.

Föreningsjuristerna på HSB Stockholm har lång erfarenhet av att hjälpa föreningar att genomföra lyckade renoveringsprojekt.

– Vårt uppdrag är att använda juridiska verktyg för att göra ett projekt möjligt, säger chefsjurist Saša Srndovic. Vi hjälper till när det uppstår frågeställningar, t.ex. kring renovering av balkonger, tak och fönster och finns med som stöttning i entreprenadsrättsliga frågor. Vi kan också hantera fall där boende exempelvis motsätter sig en renovering som innebär en förändring. Då bidrar vi med fördjupad information, biträder föreningen i Hyresnämndsprocessen och ser till att vi följer reglerna som finns i bostadsrättslagen, säger han.

En resurs genom hela processen

När ett renoveringsprojekt väl är igång så är juristen en resurs som hela tiden finns till hands för att hantera saker som kan dyka upp på vägen.

– Att få hjälp med juridiken har flera fördelar för bostadsrättsföreningen. Inte minst sparar man tid för styrelsens medlemmar, som annars skulle få de här frågorna på sitt bord. Föreningen kan också spara mycket pengar, jämfört med att upphandla juridiskt stöd på annat håll. För att inte tala om vilka kostnader och förseningar som kan uppstå om man gör fel. Men den kanske största fördelen med att anlita HSB Stockholms jurister är synergien, då vi till skillnad från externa jurister, dagligen jobbar nära andra kollegor inom projekten, avslutar Saša Srndovic.





DE VÄRNDAR DE MJUKA VÄRDENA I TRAPPHUSET

En renovering kan innebära en påfrestning för de boende och leda till situationer som känns jobbiga för alla inblandade. Krävs tillträde till lägenheterna? Hur sker det? Vad händer vid förseningar? Finns andra sociala hänsyn som bör tas? Väljer er förening All inclusive så kan det vara skönt att veta att professionell hjälp med boendesociala frågor, medling och konflikthantering alltid ingår.

När en renovering står för dörren är det lätt hänt att det fokuseras mest på det konkreta och handfasta som ska utföras. Men det är viktigt att komma ihåg att goda relationer är byggda av betydligt ömtåligare material än betong och stål. Att leva i ett hus som är under omfattande renovering är en utmaning som boende uppfattar på olika sätt. Vissa ser det som mindre problem, medan till exempel äldre och barnlediga som är hemma mycket kan uppleva att situationen är ohållbar. Ett stort arbete kan ibland också utlösa spänningar och konflikter som redan tidigare funnits i en bostadsrättsförening. Konflikter som för en styrelsemedlem kan vara svåra att förhålla sig till. Det är här som Pia Bruns och hennes kollegor på boendesociala gruppen på HSB Stockholm kommer in i bilden. De är proffs på att slå vakt om de mjuka värdena.

– Det är viktigt att komma ihåg att även en styrelseledamot i slutändan är en granne, som varken vill eller ska veta allt om alla som bor i huset. Förutom att vi har särskild kompetens och är opartiska, så har vi upparbetade kontakter med olika myndigheter och jobbar nära projektledare och jurister. Vi avlastar helt enkelt styrelsen med alla sorters boendesociala frågor, säger Pia Bruns.

Kompetens och upparbetade kontakter

Den boendesociala gruppen består av personer som huvudsakligen har en bakgrund från hälso- och sjukvården och social omsorg. De har utbildning bland annat i medling, konfliktlösning och samtalsterapi. Förutom att de har rätt kompetens så har de en mångårig erfarenhet av de mjuka frågorna kring en renovering, och ett nära samarbete med bland annat Socialtjänst, psykiatri, Kronofogdemyndigheten etcetera.

– Men det behöver inte ha gått så långt som till att en konflikt har uppstått för att vårt arbete ska göra nytta, fortsätter Pia Bruns. Ofta rör det sig om att vi är ett extra stöd för boende som har ett större behov än andra. Det kan röra sig om långvarig sjukdom, vård i hemmet, demens eller psykisk ohälsa. Vi kan också hjälpa till med rent praktiska saker som att se till så att entreprenören har tillträde till fastigheten. Det sparar tid och resurser på andra ställen. Vi har även kontakt med hemtjänst och kan exempelvis hjälpa till att ansöka om utökat antal dagar i en dagverksamhet och liknande, berättar hon.



EXEMPEL PÅ VAD DEN BOENDESOCIALA GRUPPEN KAN HJÄLPA TILL MED

- Aktivt deltagande i planeringen och genomförandet av större renoveringsprojekt
- Hjälp med kommunikation mellan boende, styrelse, entreprenör m.fl.
- Hembesök hos berörda boende
- Hjälp med medling och lösning av konflikter
- Kontakt med olika samhällsinstanser

En neutral part

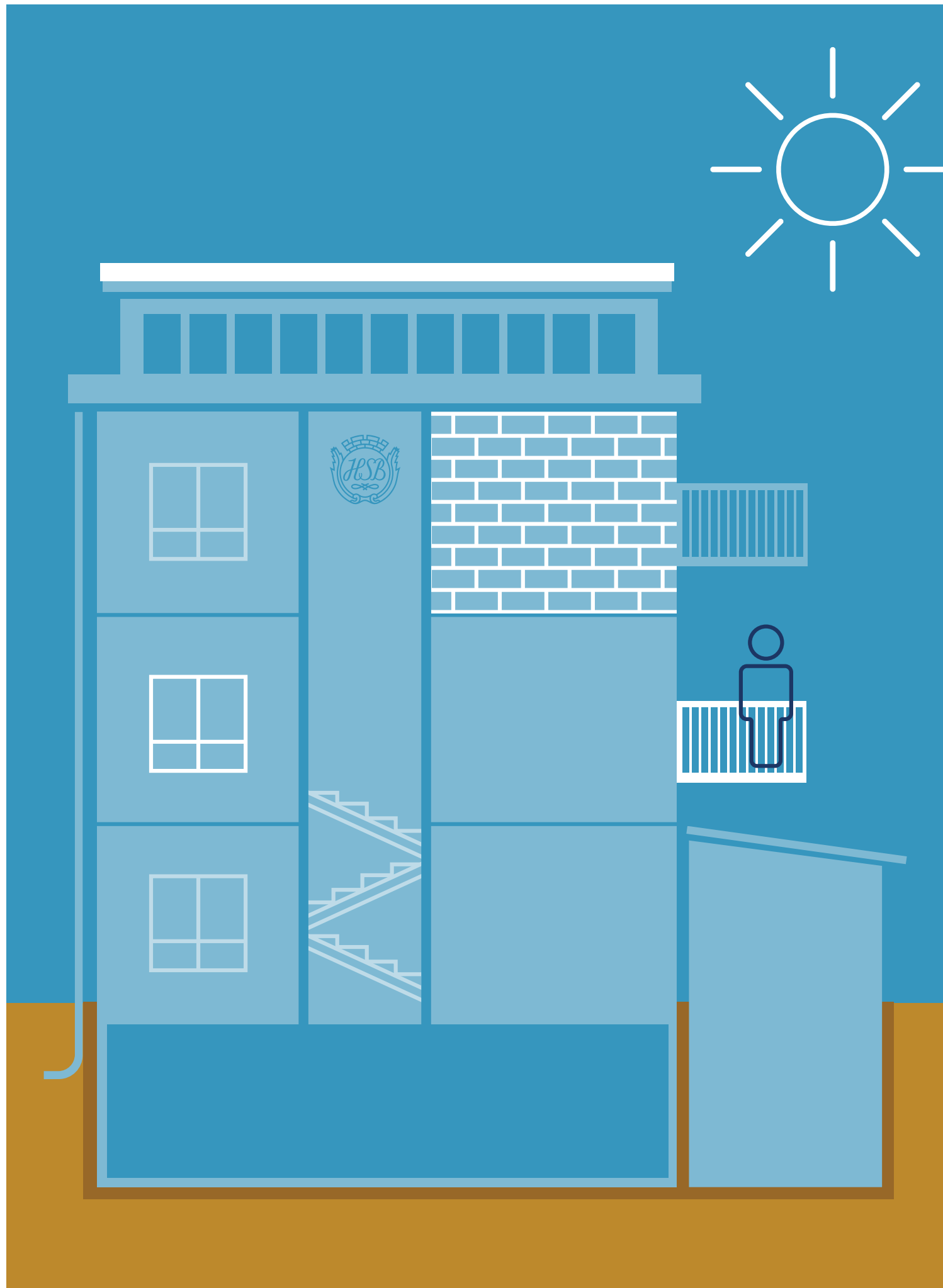
En viktig parameter som gör att den boendesociala gruppen kan lösa en känslig situation är att de kommer utifrån och därför kan förhålla sig neutrala i en situation där en person befinner sig i ett sårbart läge, eller där en renovering har utlöst friktion mellan de boende.

– Det är en stor fördel för oss i vårt arbete att vi är opartiska. Det hjälper oss att hitta nyckeln till olika samtal som i sin tur leder till en lösning. Vi är alltid ytterst noga med personuppgifter och arbetar under tystnadsplikt. Man kan säga att vi ofta arbetar lite i det fördolda. Vi jobbar också förebyggande för att se till

att problemen aldrig uppstår. Det är därför vi alltid är med från starten i ett All inclusive-projekt, säger Pia Bruns.

Hjälp och stöd genom hela projektet

– Vid en större renovering är vi med och träffar styrelsen tillsammans med en projektledare. När beslutet väl är fattat om att påbörja arbetet så deltar vi i samband med medlemsinformation och extrastämma. Vi är också med på trapphusmöten och andra möten som medlemmarna blir kallade till för att få information om projektet, säger Pia Bruns avslutningsvis.



VILKET RENOVERINGS-BEHOV HAR NI?

Renoveringsbehoven varierar över tid och beroende på byggnadernas konstruktion. Vi kan bland annat erbjuda All inclusive-lösningar för följande renoveringsprojekt.

SID 22 **STAMRENOVERING**

Stambyte eller bara relining? Vi har kunskap och erfarenhet av båda alternativen.

SID 26 **TAKRENOVERING**

Räcker det med att måla taket, eller krävs mer omfattande renovering? Kanske kan det också vara en idé att titta på energibesparande åtgärder.

SID 30 **FASADRENOVERING**

En fasad är mer än bara ett snyggt yttre. Under det yttre skiktet kan oväntade överraskningar finnas.

SID 34 **BALKONGRENOVERING**

När är det dags och hur går man tillväga? Eller står ni i färd med att bygga till balkonger i er bostadsrättsförening?

SID 38 **FÖNSTERRENOVERING**

Ett ingrepp som berör alla boende, där det gäller att planera för både ut- och insida.



STAMRENOVERING

FASTIGHETENS RYGGRAD

En stamrenovering är kanske den mest genomgripande åtgärd som en bostadsrättsförening kan gå igenom. Något som berör alla boende, väcker många frågor och kräver många beslut. Med All inclusive och vår erfarenhet från mer än hundra stambyten håller vi i processens alla delar och slussar er tryggt igenom densamma från start till mål.



STAMBYTE ELLER RELINING?

För att avgöra vilken typ av åtgärd som är mest gynnsam för er förening så tar vi fram ett beslutsunderlag grundat på hållbarhet och ekonomi över tid. På HSB Stockholm har vi bred erfarenhet av både relining och stambyten.

Om det enbart handlar om brister i avloppsrören så kan relining vara ett bra alternativ. Då förlängs avloppstammarnas livslängd genom att de beläggs med plast på insidan. Är skadebilden däremot mer komplex så är troligen ett stambyte att föredra. Det innefattar både byte av stammar, tappvattenledningar och renovering av badrum inklusive tätskikt.



HUR OFTA GÖRS ETT STAMBYTE?

Man brukar säga att stammar, beroende på olika aspekter, har en livslängd på mellan 40 och 60 år. Därför bör man som fastighetsägare undersöka stammarna efter 40 år, innan man drabbas av återkommande och kostsamma problem med vattenskador. Ett nytt genomfört stambyte, utfört med noggrannhet, väl valda material och enligt innevarande regelverk, bedömer vi håller i omkring 50 år.



SÅ HÄR GÅR EN STAMRENOVERING TILL.

I normalfallet kan en stamrenovering delas in i tre skeden.

I skede ett gör vi en förundersökning med förslag på åtgärder och konsekvenser av dessa. I detta steg hjälper vi också föreningen med framtagandet av beslutsunderlag till styrelsen, medlemsinformation och medverkan vid den föreningsstämma där beslut fattas.

I nästa skede genomförs upphandling av entreprenör. Som underlag för inhämtandet av anbud tas åtgärdsbeskrivningar och ritningar fram. När entreprenör är vald tas en projektering med tidplan fram liksom bygglov/bygganmälan. I god tid innan projektstart går information ut till föreningens medlemmar. I detta steg upprättar vi också en "tillvalsbutik" för de boende där de kan jämföra olika val och tillval av ytskikt, blandare, sanitetsporslin, m.m.

Det tredje skedet är så själva genomförandet av stambytet där HSB Stockholm håller i byggmöten, kontroller och ser till att så väl myndighetskrav som ekonomi efterlevs. Löpande besiktningar under projektets gång och slutbesiktning av arbetet genomförs av en oberoende besiktningsman.

När projektet är slutfört och godkänt överlämnar vi all erforderlig dokumentation till föreningens styrelse.

INFORMATION OCH DIALOG ÄR A OCH O.

En stamrenovering är en lång process och därför är dialogen med föreningens medlemmar viktig, både innan och under arbetets gång. På HSB Stockholm har vi boendekonsulenter som fungerar som en trygg länk mellan styrelse och entreprenör i dialogen med medlemmar. Vi stöttar, medlar, har kontakt med myndigheter och svarar på alla praktiska frågor som kan dyka upp.

”

”Vi erbjuder de självklara tekniska kompetenserna men vi jobbar också med de mjuka frågorna som att stötta boende som har det extra utmanande. Det brukar vara uppskattat att som styrelse inte bli alltför involverad i sina grannars liv.”

Tommie Furugård
Projektchef HSB Stockholm



TAKRENOVERING

SÄTT ETT DEFINITIVT TAK FÖR KOSTNADERNA

Taket är en av de absolut mest kritiska punkterna att hålla koll på för att ett hus ska må bra. Om taket är dåligt riskerar uppvärmningskostnaderna att springa iväg, och dessutom kan inträngande fukt snabbt orsaka omfattande skador. All inclusive är utformat för att göra renoveringsprocessen precis lika vattentät som taket ska vara.



NÄR ÄR DET DAGS ATT RENOVERA?

Plåttak, som är den vanligaste typen av tak i Stockholmsområdet, har en livslängd på omkring 50 år, men kan behöva målas om efter ungefär halva tiden. Ett tegeltak ska kunna ligga minst 30 år utan att några åtgärder behöver vidtas. Tak belagda med papp har en betydligt kortare livslängd och behöver också strykas om med jämna mellanrum för att hålla tätt.

För att undvika omfattande renoveringar kan det vara klokt att kontinuerligt hålla utkik efter varningssignaler som att trä eller betong på vinden har mörknat mer på vissa ställen än andra, eller ökad förekomst av rostbildning på tak av plåt.

SOL, VIND OCH TILLÄGGSISOLERING

Andra vanliga skäl till renovering av tak är ombyggnad av vindar eller energibesparande åtgärder som tilläggsisolering eller installation av solceller. Låt oss hjälpa er att räkna på vad miljöförbättrande och energibesparande åtgärder kan innebära för er förening.





INFORMERA BOENDE

Förekom oro och missnöje genom information i god tid innan projektstart och löpande under arbetets gång. I många fall kräver renoveringen byggställning och bygghiss vilket påverkar boendemiljön.

BEHÖVS BYGGLOV?

Om- och tillbyggnader som till exempel takfönster, takkupor eller byte av takstolar kräver bygglov, men det finns många åtgärder som inte kräver det. Vi på HSB Stockholm håller koll på vad som gäller för din förenings projekt.

PLANERA LÅNGSIKTIGT

Om det till exempel finns planer på att inreda vindarna längre fram, passa på att förbereda takkonstruktionen redan nu för att slippa onödigt arbete sedan.

FASADRENOVERING

UNDER YTAN

Under fasaden på ett gammalt hus kan det finnas alla möjliga överraskningar. Dyra överraskningar. Fast det är inget ni behöver bekymra er om när ni väljer en All inclusive-lösning för fasadrenovering. Då ingår allt*, utom just överraskningar.

*Se sidan 5 för allt som ingår



BOMPUTS

Bomputs är när putsen har släppt från underlaget och det låter ihåligt när man knackar på ytan. Många äldre fasader saknar en mekanisk infästning i form av ett stålnät eller liknande som man fäster putsen på. Då kommer det lätt in fukt. När fukten sedan fryser så expanderar den och får putsen att släppa. En fasad kan ofta se fin ut, men det är svårt att veta hur stora ytor som består av bomputs. Undersök därför skicket med jämna mellanrum för att undvika kostsamma överraskningar.



HUR OFTA BEHÖVER EN FASAD RENOVERAS?

En putsad fasad håller i regel mellan 30–50 år, men kan behöva målas om tidigare än så, beroende på läget.

Det är viktigt att regelbundet hålla efter en fasad och att upptäcka och åtgärda sprickor i putsen så snabbt som möjligt. Om fukt tränger igenom kan det uppstå stora problem som fuktskador, röta, mögel och hussvamp.

Missfärgning är ett annat tecken på att det är dags för renovering.



TÄNK EKONOMISKT

Kostnaden för renoveringen beror självklart på hur omfattande den är. Vid större renoveringar utgör kostnaden för byggställning en stor del av totalkostnaden, därför kan det vara klokt att göra andra åtgärder, som till exempel fönster, samtidigt.

Tilläggsisolering av fasad kan ibland också vara intressant då det sänker energikostnaden.

ALL FÖRÄNDRING KRÄVER BYGGLOV

Att byta färg på fasaden räknas som en väsentlig förändring, vilken liksom byte av material eller förändring av fönster och dörrar kräver bygglov. Även tilläggsarbeten, som tilläggsisolering är bygglovspflichtiga åtgärder.

INTE BARA PUTS

Putsad fasad är den vanligaste typen av fasad i Stockholmsområdet men HSB Stockholm har såväl expertis som erfarenhet när det gäller även andra typer av fasad som till exempel tegel eller trä.

BULLER OCH DAMM

Oavsett vilken typ av renovering som görs kommer den att störa de boende. Därför är information viktig, liksom att fönster och ventilation tejpas igen för att förhindra spridningen av byggdamm. Det kan också vara klokt att planera och inkludera en fönsterputs efter slutfört arbete.

BALKONGRENOVERING

EN PLATS I SOLEN

Vi älskar våra balkonger. Våra egna små platser i solen där vi kan odla, umgås eller bara vara. Och det vi älskar vill vi ju ta vara på. Det är mycket att tänka på när det kommer till balkongrenoveringar, men med All inclusive tar ni bort osäkerhet och alla överraskningar ur ekvationen. Det gäller även när ni bestämt er för att bygga nya balkonger.





BEHOVET AV RENOVERING

En balkongs livslängd brukar beräknas till mellan 40-50 år, men det kan variera kraftigt mellan olika fastigheter. Man kan konstatera att en balkong är en av de mest ansatta delarna av en fastighet, utsatta för väder och vind, regn och snö som konstant gnager på betong och metall.

Ofta börjar det med att någon av de boende uppmärksammar sprickbildning i balkongen. Kanske är det till och med så att lite betong har ramlat bort eller att armering har blottlagts. Då finns det i regel ingen tid att förlora. När det gäller balkonger, så finns det förutom estetiska och praktiska överväganden också en uppenbar säkerhetsaspekt att ta i beaktande. Om eventuella lösa betongbitar skulle trilla ner och orsaka en olycka så är det styrelsen som är ansvarig.



BOVEN I DRAMAT HETER KARBONATISERING

När det pratas om betong och renovering så pratas det ofta om karbonatisering. Det innebär att koldioxid i luften reagerar med kalciumhydroxid i betongen vilket får PH-värdet i betongen att sjunka. Betongen surnar. Ny betong är basisk, med ett PH-värde runt 14. När PH-värdet sjunker ner mot nio så försvinner det naturliga skyddet för armeringen i betongen och den börjar rosta. När armeringen rostar så expanderar den upp till tre gånger sin ursprungliga tjocklek och spränger då sönder betongen.

MINDRE LAGNING ELLER HEL OMGJUTNING

När det gäller balkonger krävs det ofta en hel del teknisk provtagning för att bilda sig en bra uppfattning om hur det står till. Hur djupt ligger armeringen? Hur långt har eventuell karbonatisering trängt?

Om skadorna inte är så pass omfattande att balkongen måste bytas ut så räcker det med mindre lagning. Efter att sprickor och andra skador åtgärdats så stärks balkongen med karbonatiseringsfördröjande produkter vilket förlänger dess livslängd.

Är skadorna större så krävs en total omgjutning av balkongen vilket är den mest effektiva renoveringsåtgärden då dessa balkonger får en betydligt längre livslängd än vad partiella lagningar kan ge.

BYGGA NYA BALKONGER – EN MEDLEMSFRÅGA

Förutom att det krävs bygglov för att bygga nya balkonger, då det förändrar en fasad, måste beslut om byggande tas av bostadsrättsföreningens medlemmar på en föreningsstämma.

Om inte alla medlemmar vill bygga balkong, måste stämmobeslutet fattas av två tredjedelar av de röstande, men också godkännas av Hyresnämnden för att projektet ska kunna genomföras.

För större föreningar, när balkonger byggs för samtliga lägenheter, är det vanligt att föreningen tar kostnaden och lägger ut den på medlemsaviften.

För mindre föreningar, där alla kanske inte vill bygga balkong, är ett vanligt förfarandet att det upprättas avtal mellan bostadsrättsföreningen och de medlemmar som önskar bygga balkong och att respektive bostadsrättshavare står för kostnaden för sin balkong.

När balkongerna är färdigbyggda blir de föreningens ansvar och för att finansiera framtida underhåll finns olika lösningar som vi på HSB Stockholm kan hjälpa till med; som differentierade avgifter eller upprättande av en balkongfond.



LYSAND UTSIKTER FÖR EN LYCKAD RENOVERING

Att renovera fastighetens fönster är ett bra sätt att höja värdet på lägenheterna och samtidigt minska kostnaderna för uppvärmning. Med All inclusive har föreningen full kontroll över renoveringen från början till slut.

BYTA ELLER RENOVERA

Fönstrens status bestämmer behovet av renovering. Är det bara färg som lossnat på karmar och bågar är det en underhållsmålning som krävs. Har däremot kittet lossnat och det finns sprickor i träet, då handlar det om en mer grundläggande renovering med borttagande av all färg och ersättning av skadat trä. In i det längsta är det en god idé att renovera de befintliga fönstren på fastigheten, särskilt om det rör sig om originalfönster, för att slå vakt om husets ursprungliga karaktär. Är däremot originalfönstren redan borttagna sedan tidigare kan det vara lika bra att byta ut hela fönsterpartierna mot nya.





DIALOG MED DE BOENDE ÄR A OCH O

En fönsterrenovering är ett arbete som i högsta grad påverkar de boende i en förening. Därför är det viktigt att informera noga i god tid innan arbete påbörjas och att rutiner för tillträde i lägenheterna finns på plats. Något som HSB Stockholms boendesociala grupp kan bistå med inom ramen för All inclusive.

Under en renovering kommer fönsterbågar att monteras ner och väderskydd att sättas upp och hantverkare kommer att behöva besöka lägenheterna vid ett flertal tillfällen.

PROVLÄGENHET

Vid större renoveringar brukar vi på HSB Stockholm först färdigställa en provlägenhet med monterade fönster där en normerande besiktning genomförs som tittar på foder, plåtbleck, anslutningar runt omkring etcetera. Vi justerar den lägenheten tills alla parter är helt nöjda. Sen vet alla vad som gäller för den fortsatta renoveringen.

ENERGIGLAS

Vid en fönsterrenovering är det ofta en bra idé att också byta ut fönsterglasen till nya energibesparande isolerglas eller energiglas. Det kan också ha en positiv bullerdämpande effekt.



GLÖM INTE INSIDAN

Bostadsrättsföreningen ansvarar för fönstrens skick fram till innerbågen, vilket är den boendes ansvar. Se därför till att erbjuda de boende underhåll som invändig målning i samband med renoveringen.

DE SMÅ DETALJERNA

Det är viktigt att, förutom att man får ett bra pris och ett väl utfört arbete, vet att det kommer finnas reservdelar under en lång tid framåt och att alla detaljer är de rätta vad gäller beslag, persienner, ventilation och så vidare.

VÄLJ TRYGGHETEN MED ETT ALL INCLUSIVE-UPPLÄGG

Eller söker ni en byggprojektledare, finansspecialist, analytiker, jurist eller boendekonsulent som kan hjälpa er med valda delar? Oberoende av vad ni söker hittar vi ett upplägg som passar er.

Kontakta HSB Stockholm via offert@hsb.se



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholm
www.hsb.se/stockholm
010-442 12 00 | offert@hsb.se