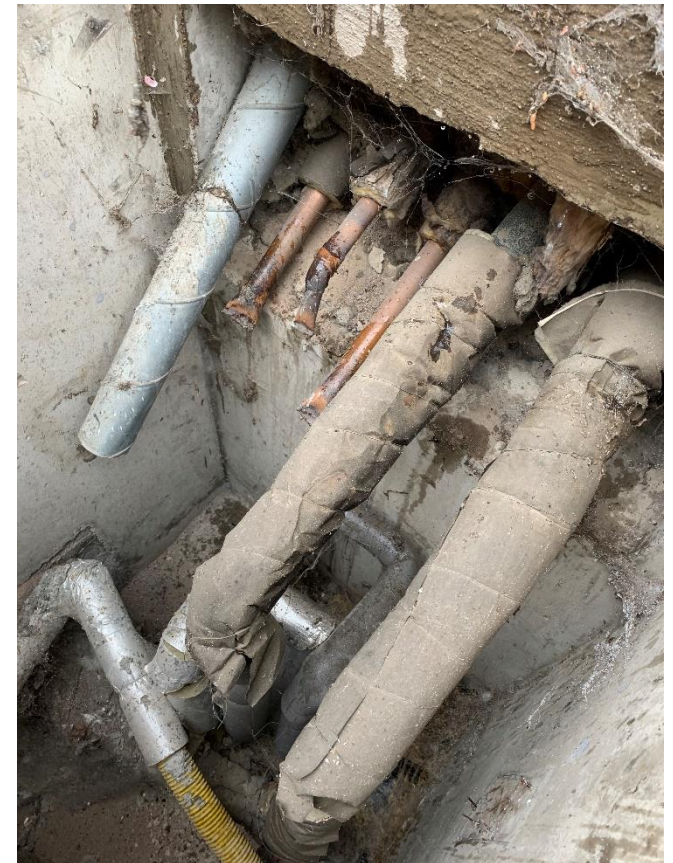

Brf Kvannen – Informationsmöte inför stambyte

2022-05-12



Välkomna till informationsmöte!

Styrelsens arbetsgrupp för stambytesprojektet hälsar medlemmarna välkomna till kvällens informationsmöte!

Arbetsgruppen för föreningens projekt:

Peter Öström (ordf)

Anette Ågren

Elsa Grahn

(samt tidigare Björn)

Riksbyggen

- **Vilka är vi?**

Projektledare Anna Österman, Marlene Eklund, Simon Andersson och Mikael Bergström

- **Vad gör Riksbyggen?**

Förvaltning, Ombyggnad, Nyproduktion

- **Varför är vi här?**

På uppdrag av styrelsen informerar vi om det förslag som har tagits fram gällande omfattningen av den kommande stamreoveringen

Kvällens agenda

- Bakgrund
- Sammanfattning av utförd utredning
- Presentation av föreslagna åtgärder i lägenheterna och allmänna utrymmen
- Ekonomi och avgiftspåverkan
- Beslutsprocessen
- Preliminär projekttidsplan
- Evakuering under renoveringen
- Informationshantering
- Frågor

Bakgrund

- Bostadsrättsföreningen Kvannen byggdes i början på 1970-talet och husen i föreningen har nu passerat 50 år. Flera av de tekniska systemen har nått sin tekniska livslängd.
- I föreningens underhållsplan finns år 2023 ett större planerat underhåll på avloppsvatten- samt värmesystem.
- Utredningen gjordes för att få en mer heltäckande bild av omfattningen av det underhåll föreningen står inför.
- Stickprov i badrum visar att brunnar har rostangrepp. Förhöjda fuktvärden förekommer i golv och väggar.
- Försäkringsbolaget rekommenderar reovering pga återkommande skador. När skador inte anses vara oförutsedda kan detta leda till förhöjd självrisk för föreningen.



Sammanfattning av utförd utredning

- Inventering/utredning utfördes under 2021
- **Utredningen omfattade:**
 - ✓ Statuskontroller av badrum och allmänna ytor i servicebyggnader
 - ✓ Spillvatten, tappvatten och värmesystem har kontrollerats genom platsbesök, ritningsmaterial och dokumentation från tidigare underhåll.
 - ✓ Spolning och filmning av utvalda ledningssträckor
 - ✓ Miljöinventering
- Åtgärdsförslag har presenterats för styrelsen och presenteras idag för medlemmarna



Åtgärdsförslag i lägenheter

- Tappvattenledningar och stående avloppsledningar byts, nya dras upp i rörslitsar och in i badrum och kök enligt dagens krav.
- Byte av golvbrunn och avloppsgroda
- Nytt ytskikt/tätskikt i våtrum
- Nytt sanitetsporslin och standardutrustning i våtrum
- Byte av blandare i kök som har diskmaskinsavstängning
- Radiatorerna (inkl. koppel och termostatventil) i samtliga rum i lägenheten byts
- Elreovering i lägenheter enligt dagens standard.
- Installation av återvinning på ventilationssystemet.
Option på mekaniskt till- och frånluftssystem med återvinning (FTX).
- Installation av individuell mätning och debitering av el och varmvatten, samt förberedelse för kallvatten.

Åtgärder i allmänna utrymmen

- Byte av tappvattenledningar och avloppsledningar i allmänna utrymmen.
- Byte av värmeledningar. Kulvertdragning förläggs utanför hus på ett sätt som minskar sårbarhet vid driftstörningar.
- Byte av värmekulvert samt vatten- och avloppsledningar i mark.
- Elreovering i allmänna utrymmen till dagens standard.
- Solceller på tak. Omfattning av solceller avgörs av verkligt behov beroende på bland annat införande av IMD av el, storlek på allmänna anläggningar och ventilationslösning.



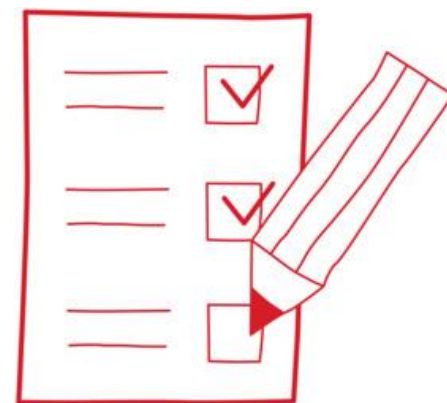
Ekonomi

- Beslut om totala åtgärder i stambytet samt på el- och ventilationsalaggningsen kommer att avgöra total kostnad för projektet.
- Kostnaden för projektet, föreningens ekonomi och andra parametrar som världsläget och övrigt underhållsbehov kommer att avgöra storleken på en kommande avgiftshöjning
- Boende får information om storleken på avgiftspåverkan när den totala kostnaden för projektet är framtagen.



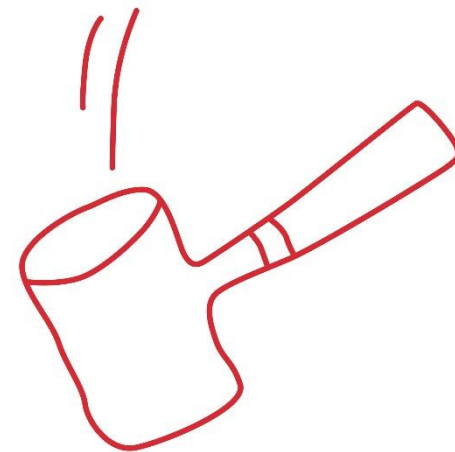
Röstning på stämman

- Vid extrastämman ges alla närvarande medlemmar tillfälle att rösta om åtgärdsförslaget.
- Anledningen till det ska ske en röstning är att underhållsansvaret enligt stadgarna ligger på bostadsrättshavarna
- Det behövs 2/3-majoritet (d v s 67 %) för ja-sidan för att beslutet skall kunna genomföras.
- Det är viktigt att närvara på extrastämman för att kunna göra er röst hörd. Kom och rösta!



Hyresnämnden

- De som inte närvarar på extrastämman eller svarar nej kommer att tillfrågas om de accepterar stämmans beslut.
- Om samtliga medlemmar inte accepterar stämmans beslut tvingas föreningen ansöka om hyresnämndens godkännande av stamreoveringen.
De som inte svarar eller kvarstår vid sitt nej, registreras som motpart i ärendet hos hyresnämnden.
- Att vara motpart innebär att hyresnämnden kommer att kalla till en förhandling där medlemmen får argumentera mot föreningens förslag.



Evakuering under renovering

- Under renoveringen flyttar boende ut till evakueringsbodarna under ca 7-9 veckor
- Bodarna är utformade för hushållens olika storlekar och behov av t ex tillgänglighetsanpassning.
- I bodarna finns enkel utrustning för sömn, tillvaro och matlagning
- Boende tar med sängkläder, kläder och personliga artiklar
- Internet och tv finns i bodarna
- Postlådor placeras intill bodarna



Informationshantering

- Uppdatera medlemmarna fortlöpande om projektet med informationsbrev.
- Projekthemsida alt. föreningens hemsida
- Trapphusmöten med hembesök
- Visningsbadrum med val och tillval färdigställs inför extrastämman
- Enkät om evakueringsbehov



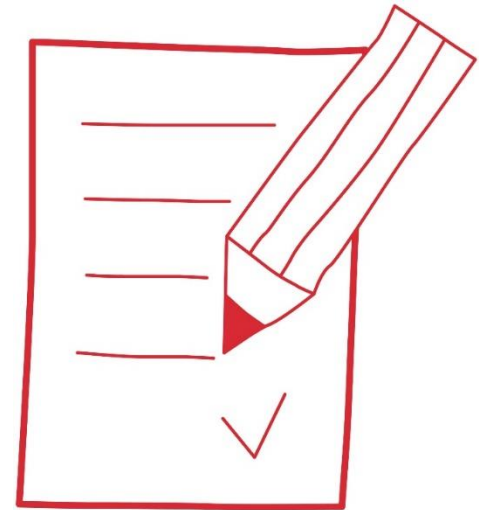
Preliminär projekttidsplan

- Infomöte nr 1 om åtgärdsförslag 2022-05-12
- Infomöte nr 2 inför extrastämma med presentation av slutgiltigt åtgärdsförslag
- Extrastämma, preliminärt sen höst 2022
- Eventuell hyresnämndsprocess (upp till 4 mån)
- Upphandling av entreprenad efter beslut
- Projektstart beror på ovanstående, sen vår eller höst 2023

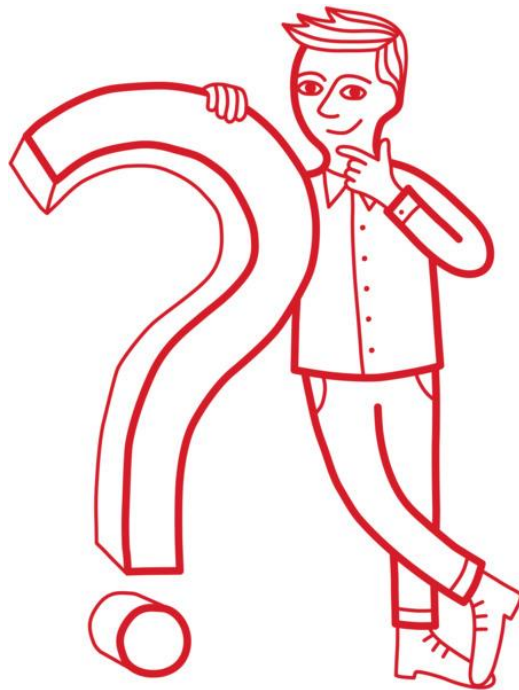


Vad händer nu?

- Dagen informationsmaterial kommer att kompletteras med frågor och svar från dagens möte och läggs ut på föreningens hemsida under rubriken VVS. En nyhet kommer att läggas ut på hemsidan när presentationen finns tillgänglig att ta del av.
- En enkät med frågor gällande era befintliga badrum samt behov inför evakueringen kommer att delas ut efter sommaren. Det är viktigt att alla besvarar den så informativt som möjligt.



Frågor från mötet presenteras nedan



Frågor från mötet

Var börjar stambytet?

Var stambytet påbörjas är inte bestämt. I projekteringen görs en tidig planering där vi tar hänsyn till antal lägenheter/etapp, lägenhetsstorlek, stamplacering och evakueringsbehov.

När en entreprenör är vald kommer en exakt tågordning att bestämmas i samråd. Detta kommer att kommuniceras till boende så snart vi är överens.

Hur lång tid tar det i min lägenhet?

Det vet vi inte exakt, men 7-9 veckor är normal tid för att utföra ett stambyte och badrumsrenovering i en lägenhet.

Frågor från mötet

Hur kommer evakueringsmodulerna se ut och placeras?

Evakueringsmodulerna kan se lite olika ut beroende på vilken leverantör som väljs, men yttermåttet för en bod är ca 3 x 8,5 m. Bodarna är enkla men har de nödvändigaste funktionerna. Om man har stor familj, eller andra typer av särskilda behov, kan det behövas en större bod eller en bod med anpassad utrustning.

Exakt placering av bodarna är inte bestämt ännu men de kommer att placeras inom, eller i anslutning till, fastigheten. Vi försöker att hitta ett läge där man inte är i vägen och där återställningsarbeten blir så små som möjligt. Ett tänkbart läge är gräsytan ut mot Fålhagsleden.

När byte sker i evakueringsbodarna städar man själv ur för att lämna i ursprungligt skick.

Frågor från mötet

Om jag skaffar ett eget boende under stambytet får jag någon kompensation då?

Nej, en evakueringsbostad kommer att erbjudas er ändå. Om ni vill bo någon annanstans under renoveringen är det ert eget val. Den dagen vi kommer till er bostad kan era behov ha förändrats vilket gör att det svårt att planera efter nuvarande önskemål.

Jag har redan renoverat mitt badrum. Påverkar då stambytet mig?

Ja, det gör det. Oavsett en eventuell renovering kommer ni inte att kunna bo kvar eftersom vi behöver stänga av vatten, avlopp och el under renoveringen. Vi behöver komma åt rören i vägg bakom ert ytskikt.

Frågor från mötet

Vilka försäkringar gäller under tiden man bor i evakueringsboden?

De olika försäkringsbolagens regelverk kan variera beroende på om ni väljer att ta med er saker av större värde till boden. Kontrollera vad som gäller för just er hemförsäkring om ni avser att ta med er värdefullt lösöre till boden!

Byggaren har allrisk-, ansvars- och rotförsäkring som komplement till er hemförsäkring.

Hur får jag del av projektinformationen om jag inte har dator?

Lägg en lapp i brevlådan utanför expeditionen på Körvelgatan 11 med namn och adress så delar vi ut info till er i pappersform.

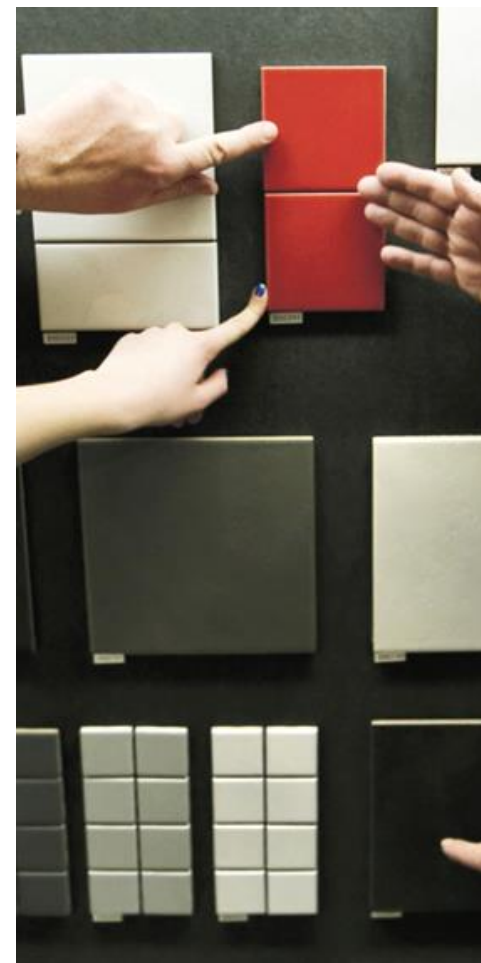
Frågor från mötet

Hur får jag mina speciella önskemål tillgodosedda?

Om stämman så beslutar kommer en entreprenör att väljas och renoveringen startas preliminärt nästa år. När en entreprenör är vald kan vi börja detaljplanera för era olika önskemål i badrum och wc. Entreprenören kommer att visa de val och tillval som erbjudes och ni får diskutera detaljutförande med professionella ombyggare.

Önskemål som exklusivare kakel eller golvvärme är exempel på tillval som kommer att erbjudas i renoveringen men som den boende bekostar själv. Om ni vill spara något från ert nuvarande badrum kan ni meddela oss detta vid trapphusmötet.

Innan ni ska göra era val byggs ett visningsrum upp i en lämplig lokal inom fastigheten där ni kan titta på ytskikt och utrustning.



Frågor från mötet

Vem flyttar ut fast monterad utrustning från mitt badrum?

Hela badrummet måste tömmas. Den entreprenör som väljs för att utföra stamreoveringen kommer att demontera fast utrustning och bära ut från badrummet (t ex tvättmaskin och torktumlare). Boende flyttar själv ut all personlig utrustning.

Vilka reoveringar görs i köken?

Exakt vilka delar i köken som blir berörda under reoveringen kommer att tas fram under projekteringen. Som minst kommer trycksatta vattenledningar i kök samt avloppsledningar att bytas, och en ny blandare kommer att monteras.

Om det inte går att komma åt dessa rör på något annat sätt kan vi bli tvungna att demontera underskåp i köket.

En ny botten på hörnskåpet behöver också monteras.

Frågor från mötet

Ska alla boendes förråd tömmas?

Om det finns ledningar eller uttag i ert förråd så kommer de att behöva flyttas undan eller tömmas beroende på placering av rör och uttag/eldosor.

Vad menas med grundstandard i badrummet?

Det förslag som tas fram av styrelsen är det alternativ som kallas **grundstandard**. I grundstandardalternativet finns möjlighet att göra ett antal kostnadsfria val.

Alla boende kommer även att kunna göra diverse tillval som man betalar extra för enligt en förbestämd prislista.

Om man köper till egna saker till badrummet. Monteras det av entreprenören?

Har man ett önskemål som inte finns i grundstandarden eller på tillvalslistan kan man be entreprenören om en offert på annan produkt och utförande. Entreprenören utför detta i mån av tid under förutsättning att projekttidsplanen inte påverkas.

Frågor från mötet

Gör man alla åtgärder samtidigt i lägenheten, t ex badrumsrenovering, ventilation- och elåtgärder?

Vi försöker självklart att planera in så mycket av de föreslagna åtgärderna under tiden ni är evakuerade. Det kan dock finnas åtgärder som är praktiska att utföra före eller efter evakueringen, när boende till exempel kan behöva göra ett val. Då informerar vi boende i god tid.

Hur mycket behöver jag plocka undan innan jag flyttar ut från min lägenhet?

Ca 6-8 veckor innan vi startar i din lägenhet håller vi ett så kallat trapphusmöte. Där samlar vi boende i just ert trapphus och informerar om vad som kommer att hända och hur ni behöver förbereda er. Vi gör gärna ett hembesök och informerar då om vad ni behöver plocka undan och plasta in.

Frågor från mötet

Hur dammigt blir det under renoveringen och hur hanteras det?

Vi kommer inte sticka under stol med att denna typ av renoveringar alstrar mycket damm!

Täck möbler noga mot byggdamm. Plast och tejp kommer att ställas i trapphusen ca 1 vecka före utflytt. Datorer, TV-apparater och annan känslig elektronisk utrustning täcks lämpligen med tyg, t.ex ett lakan och sen även med plast.

Efter arbetena i er lägenhet är slutförda görs en städning för att få bort så mycket damm som möjligt innan ni flyttar hem.

Frågor från mötet

När presenteras avgiftshöjningen?

På nästa informationsmöte, som preliminärt hålls under hösten/vintern 2022, presenteras ett förslag för avgiftspåverkan. Världsläget är osäkert och ränteläget kan påverkas snabbt.

Kommer man att kunna få gå in i sin lägenhet under evakueringen för att hämta saker?

I samråd med projektledare eller entreprenör så kan man - i undantagsfall - få gå in i sin lägenhet och hämta tillhörigheter under renoveringen. Vi kommer att förse er med en packlista inför evakueringen och även upplysa om vad som finns i bodarna. Men har ni glömt ert pass inför semesterresan så kommer vi så klart att hjälpa er!

Riksbyggen utvecklar,
förvaltar och förbättrar
rummen som du bor
och arbetar i.

Kontaktuppgifter

Anna Österman
Projektledare Ombyggnad
Box 1914, 751 49 Uppsala
anna.osterman@riksbyggen.se