
Brf Kvannen – Informationsmöte inför stambyte

2022-11-23



Välkomna till informationsmöte!

Styrelsen hälsar medlemmarna välkomna till kvällens informationsmöte om det planerade VVS-projektet!

Peter Öström - ordförande

Anette Ågren – vice ordförande

Elsa Grahn – ledamot

Carina Kindström - ledamot

Ulrika Jansson - ledamot

Håkan Adenmark – suppleant

Jonas Eliasson – suppleant

Riksbyggen

- **Vilka är vi?**

Projektledare Anna Österman, Marlene Eklund samt Björn Wettervik, Intec.

- **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. Boende har möjlighet att ställa frågor inför den kommande stämman.

Kvällens agenda

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

Bakgrund

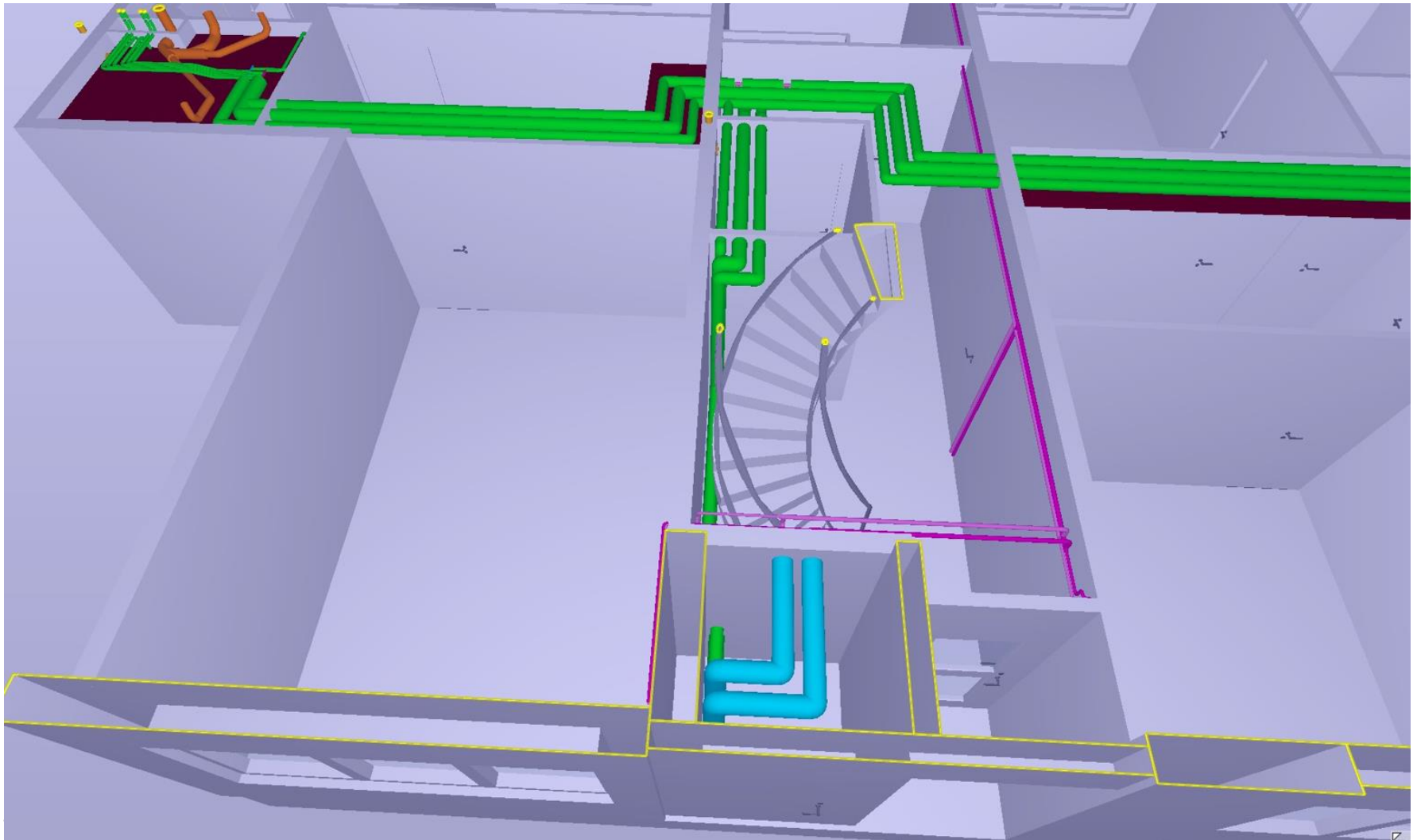
- Bostadsrättsföreningen Kvannen byggdes i början på 1970-talet och husen i föreningen har nu passerat 50 år. Flera av de tekniska systemen har nått sin tekniska livslängd.
- I föreningens underhållsplan finns år 2023 ett större planerat underhåll på avloppsvatten- samt värmesystem.
- Utredningen gjordes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



Tankar bakom omfattning av åtgärder

- Byte av vatten och avloppsledningar – i husen men också i mark ut till kommunal anslutningspunkt – ger en ny obruten kedja för samtliga rör
- Värmesystemet ändras från 1-rörssystem till 2-rörssystem – ger enklare hantering och bättre komfort.
- Ny värmekulvert med draging framför husen från undercentraler till samtliga byggnader ger mindre värmeförluster och bättre driftsäkerhet när man kan stänga av i mindre etapper som inte påverkar alla.
- Individuell mätning och debitering på el och varmvatten. Boende betalar bara för det man verkligen använder. Föreningen står för abonnemangskostnad.
- **Option:** Solceller för egen elproduktion
- **Option:** Återvinning av värme i frånluft

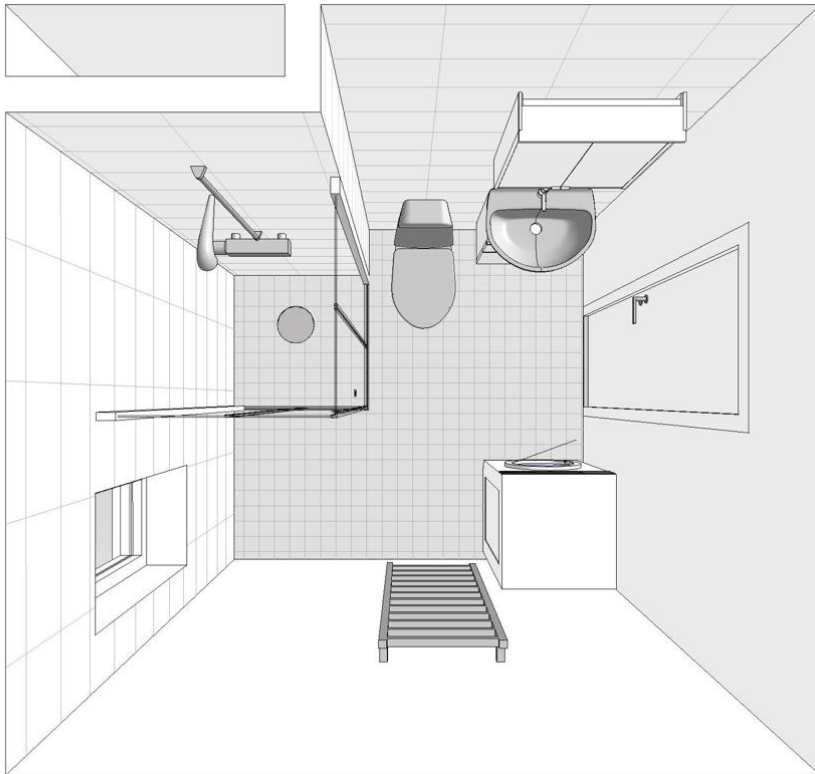
Återvinning – hur funkar det?



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 tätskikt i våtrum samt ytskikt av kakel och klinker
- Nytt handfat med kommod, WC och spegelskåp med belysning
- Duschväggar i glas och handdukstork ansluten till värmekretsen
- Byte av blandare i kök med diskmaskinsavstängning
- Radiatorerna i samtliga rum i lägenheten byts
- Elkablage samt ny elcentral i lägenheter enligt dagens standard.
- Installation av individuell mätning och debitering av el och varmvatten.
- Demonterbart undertak i lägenhet byts ut mot fast gipstak.

Bilder badrum



Åtgärder i allmänna utrymmen

- Byte av vatten- och avloppsledningar samt el i servicebyggnader
- Belysning i trapphus och entréer.
- Byte av förrådsdörrar vid entréer.



Preliminär ersättningsmodell för redan renoverade badrum

Ersättning *kan* utgå till de som redan har renoverat sina badrum - om nedanstående kriterier uppfylls:

1. Standarden skall vara högre än den föreningen erbjuder i sin grundstandard.
2. Ombyggnaden skall vara gjord mellan 2015 – 2019 samt utförd på ett fackmässigt sätt.
3. Bedömning om boende är berättigad till högre standard än grundstandard görs i samråd med projektledaren. Vi genomför en syn, utvärderar kvalitetsintyg, genomför värdebedömning och beräknar åldersavdrag.
4. Kontant ersättning görs ej

Anmäl på enkäten om en bedömning för eventuell ersättning ska göras i ert badrum.

Evakuering under renovering

- Under renoveringen flyttar boende ut till evakueringsbodar 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



Placering av evakueringsanläggning

Evakueringsmodulerna kan se lite olika ut beroende på vilken leverantör som väljs, men yttermåtten för en bod är ca 3 x 8,5 m.

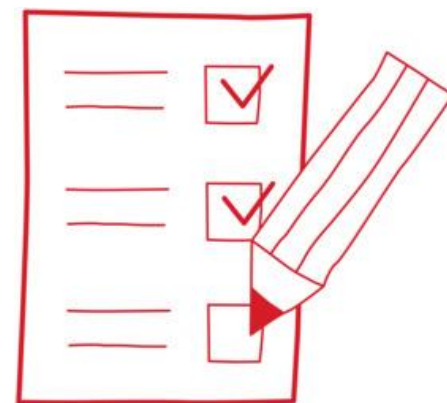
Föreslagen placering av bodarna är intill Fålhagsleden. Vi försöker att hitta ett läge där man inte är i vägen och där återställningsarbeten blir så små som möjligt.

Tillfälligt bygglov kommer att sökas om stämman röstar ja till förslaget.



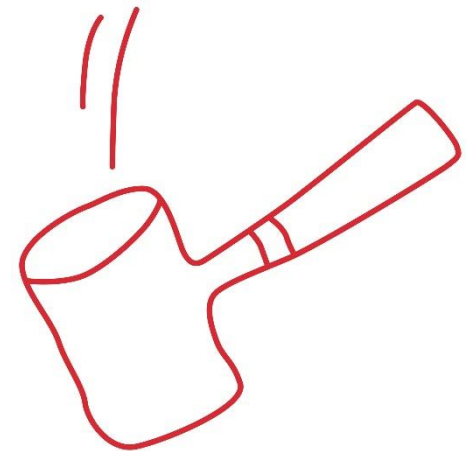
Röstning på stämman

- 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!
- Stämman hålls den 14:e december.



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.



Ekonomi

- De totala åtgärder i stambytet samt val av option på ventilationsanläggningen och solceller kommer att avgöra total kostnad för projektet.
- Kostnaden för projektet, föreningens ekonomi och andra parametrar som bland annat räntenivåer, världsläget och övrigt underhållsbehov kommer att avgöra storleken på kommande avgiftshöjning.
- Minskade kostnader för vattenskador och energiförbrukning samt införandet av IMD spelar in i den totala ekonomin för föreningen.
- Föreningen har beviljats ett bidrag för energieffektiviserande åtgärder.



Räkneexempel avgiftshöjning

Föreningens ekonom har tagit fram följande tabell för att exemplifiera hur en kostnadsökning på 10 % per år under pågående stambyte skulle påverka månadsavgifterna i en genomsnittslägenhet i föreningen.

Tabellen utgår från nuvarande ränteläge och det som med rimlighet kan förutses.

R o K	Kvm snitt	Avgift/mån snitt	Höjning/mån under projektet			Avgift/mån efter höjning
			2023	2024	2025	
2	60	3 400 kr	340	374	411	4 542 kr
3	79	4 250 kr	425	467	514	5 656 kr
4	92	5 000 kr	500	550	605	6 655 kr

Preliminär projekttidsplan

- Infomöte nr 1 om utredning hölls 2022-05-12
- Infomöte nr 2 inför extrastämma med presentation av slutgiltigt åtgärdsförslag hålls idag
- Extrastämma 14:e december på Arenahotellet
- Eventuell hyresnämndsprocess (upp till 4 mån)
- Upphandling av entreprenad efter godkännande
- Projektstart beror på ovanstående, sommar eller höst 2023
- Kulvertarbete utförs preliminärt först
- Evakueringsanläggning byggs upp innan arbete i lägenheter



Informationshantering

- Uppdatera medlemmarna fortlöpande om projektet via projekthemsidan (under uppbyggnad).
- Alternativt i pappersform om så önskas.
- Enkät om evakueringsbehov.
- Trapphusmöten med hembesök.
- Visningsbadrum med val och tillval färdigställs inför projektstart.

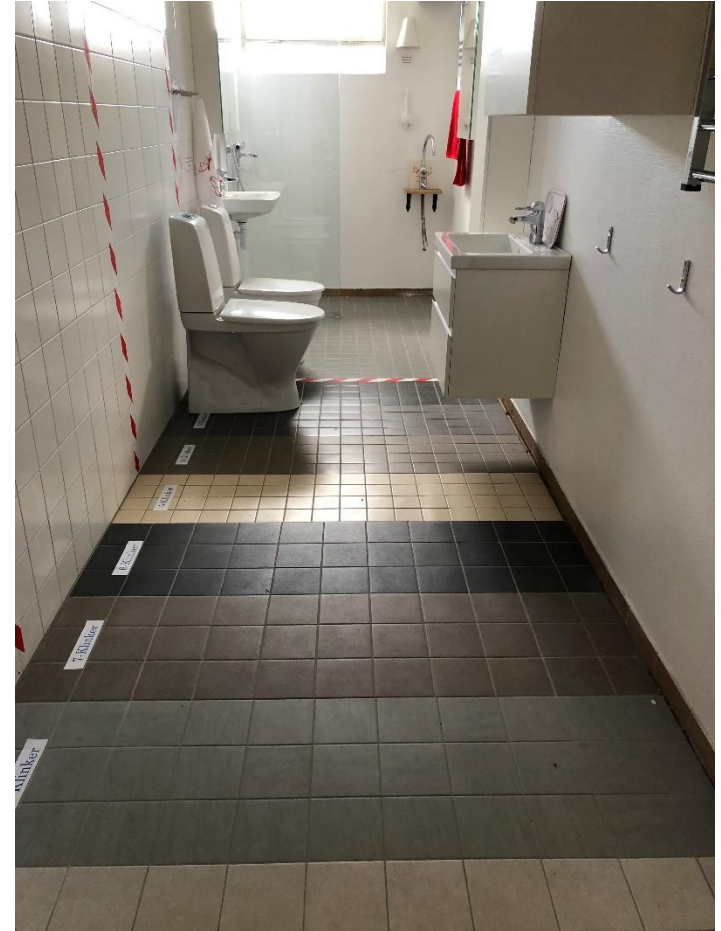


Visningsrum

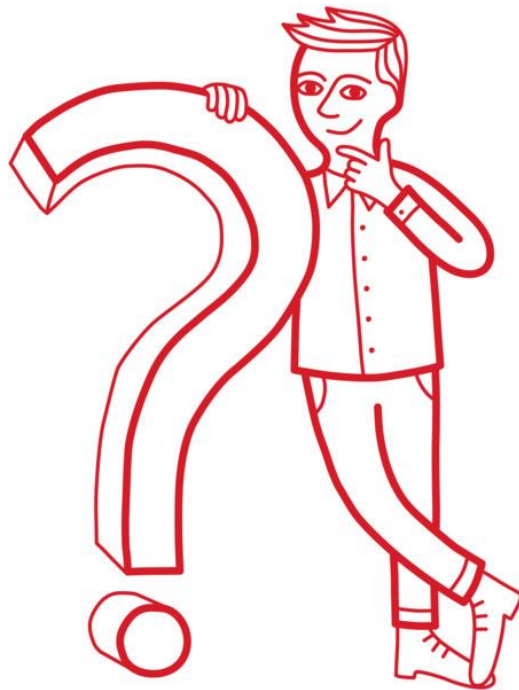
Ett visningsrum kommer att byggas upp i mangelrummet på Körvelgatan 47.

Där finns möjlighet att titta på material och utrustning som kommer att ingå i grundstandard för projektet.

Det finns även möjlighet att köpa till tillval som kan visas i rummet.



Frågor



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.

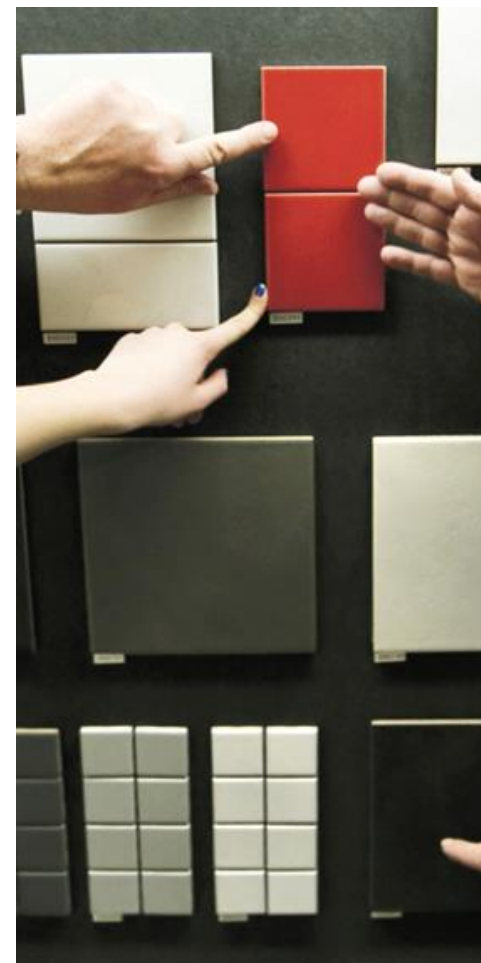
Frågor från mötet

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 grundstandard 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