

Brf Kvannen - Information om VVS-projektet



Bakgrund och problem

Husen och stammarna i Brf Kvannen har passerat 50 år. För varje år ökar risken för att vi får betydande vattenskador med stora kostnader som följd. Standarden på badrum och fuktskydd varierar mellan lägenheterna vilket också innebär stor risk för vattenskador inte enbart från åldrande ledningar utan också genom bristfälliga fuktskydd.

Styrelsen har samarbetat med Riksbyggen och en konsultgrupp för att genomföra inventering och projektering av den kommande renoveringen.

Gemensamt har vi kommit fram till att ett stambyte med badrumsrenovering samt byte av ledningar i mark är det långsiktigt bästa för vår förening. Styrelsen anser att det nu behöver fattas beslut om stamrenoveringen och övriga åtgärder som leder till långsiktighet och stabilitet i föreningen. Föreningen vill erbjuda samtliga medlemmar en god standard samtidigt som vi säkerställer funktionen i fastigheterna för lång tid framöver.

Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som styrelsen föreslår för stämman ska leda till att:

- badrummen i bostadsrättsföreningen uppfyller branschens gällande regler för säker vatteninstallation, tätskikt, våtrum och rörinstallation
- föreningen minimerar antalet löpande vattenskador med stora följdkostnader
- samtliga medlemmar erhåller en god standard samtidigt som vi säkerställer funktionen och ökad driftsäkerhet i fastigheterna för lång tid framöver.

Styrelsens ställningstagande

Utifrån vad som framkommit under arbetet med inventering och projektering anser styrelsen att stambyte med badrumsrenovering och radiatorbyte i samtliga lägenheter ger den för medlemmen och föreningen mest gynnsamma lösningen.

Detta förslag har styrelsen presenterats för medlemmarna och kommer att lägga fram vid extrastämman den

14:e december 2022.

Vad ska stämman ta ställning till?

Det beslut stämman ska ta ställning till är om man godkänner de förändringar förslaget för stamrenovering innebär i lägenheterna samt att godkänna att föreningen övertar underhållsansvaret för våtutrymmen under projektets genomförande. Detta görs för att kunna renovera ytskikt som i stadgarna är bostadsrättsinnehavarens ansvar.

För beslut vid extrastämman krävs att:

- kvalificerad majoritet uppnås på stämman vilket innebär att två tredjedelar av röstande lämnar sitt samtycke.
 - samtliga berörda medlemmar lämnar samtycke till stämmans beslut.
- Om samtliga medlemmar inte accepterar stämmans beslut tvingas föreningen ansöka om hyresnämndens godkännande av stamrenoveringen.

De som inte svarar eller svarar 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.

Finansiering av projektet

Eftersom upphandlingen av entreprenör inte är klar vet vi i dagsläget inte den exakta kostnaden för projektet.

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Den flerårsbudget som tagits fram visar preliminärt på behov av avgiftshöjningar på ca 10% per år under de år renoveringen pågår. Kostnaden för projektet, föreningens ekonomi och andra parametrar som bland annat räntenivåer, världsläget och övrigt underhållsbehov kommer att slutligen att avgöra storleken på kommande avgiftshöjning. Mycket beror på räntemarknaden som är svår att förutse.

Föreningen har beviljats ett bidrag från Länsstyrelsen för FX-ventilation om detta installeras.

Genomförandet

Stambytet utförs etappvis. I en etapp kan 2-3 trapphus ingå beroende på hur entreprenören vill driva projektet framåt. Kvarboende är inte möjligt under stambytet, alla flyttar ut under renovering av respektive etapp. Ombyggnadstiden i respektive etapp är ca 6-9 veckor.

Trapphusmöten

Inför start av stambytet i er etapp kommer vi att erbjuda er möjlighet att vara med på ett trapphusmöte. Där går vi igenom hur ni går tillväga med era val och eventuella tillval för badrummen. Vi pratar också om förberedelserna inför evakueringen till ert tillfälliga boende i bodarna. Vi går igenom packlista och vad som ska plockas undan i lägenheten innan arbetet ska påbörjas.

Vid trapphusmötet träffar ni både representanter för Riksbyggen och den valda entreprenören och ni kan ställa era frågor.

Vid trapphusmötet anmäler du om du anser att ditt badrum är av högre standard och därmed är berättigad till ersättning.

Valperiod (val och tillval)

Ett visningsrum kommer att byggas upp i mangelrummet på Körvelgatan 47. I visningsrummet kommer allt standardmaterial som ingår i renoveringen att visas. Även vissa tillval av övrigt material och utrustning som entreprenören kan tillhandahålla kommer att visas. Tillval bekostas av den boende. Om val inte görs kommer badrummet att utföras enligt standardutförande (vitt kakel på vägg, 20x40 cm, blankt, samt grått klinker på golv, 10x10 cm).

Evakuering till evakueringsbodarna

Under renoveringen flyttar boende ut till evakueringsbodarna under de ca 6-9 veckor som renoveringen pågår i respektive etapp. Bodarna är utformade för hushållens olika storlekar och eventuella behov.

I bodarna finns enkel utrustning för sömn, tillvaro och matlagning. Boende tar med sängkläder, kläder och personliga artiklar. Internet och tv finns i bodarna.



Vad innehåller styrelsens förslag?

BADRUM: Badrummet renoveras i sin helhet. Alla installationer och ytskikt rivs. Ett nytt rum byggs upp från grunden med nya rör för vatten och avlopp, tätskikt och väggbeklädnad. En ny wc-stol, handfat med kommod, duschväggar, handdukstork, handdukskrokar, toapappershållare samt spegelskåp med belysning och el-uttag installeras. Badrummet förbereds för installation av tvättmaskin och torktumlare.

På väggarna i badrummet sätts kakel och på golvet läggs klinker. Alla medlemmar kommer att erbjudas att välja kakel och klinker ur ett standardutbud med urval av färger och format.

WC: WC renoveras i sin helhet. Alla installationer och ytskikt rivs. Ett nytt rum byggs upp från grunden med nya rör för vatten och avlopp, tätskikt och väggbeklädnad av kakel och klinker. En ny wc-stol, handfat, handdukskrokar, toapappershållare samt spegelskåp med belysning och el-uttag installeras. Ny radiator installeras.

KÖK: Vatten- och avloppsledningar byts. En ny kran (blandare) installeras med diskmaskinsavstängning.

HALL: I hallen kommer lådan i taket att finnas kvar för att dra nya ledningar. Lådan kommer dock att byggas i gips och målas vit.

VÄRME: Värmesystemet ändras från 1-rörssystem till 2-rörssystem för att förenkla och förbättra styrningen av värmen. Radiatorer i samtliga rum kommer att bytas. I samtliga badrum kommer radiator att ersättas med en handdukstork. I wc byts till ny radiator.

IMD: Individuell mätning och debitering på el och varmvatten. Boende betalar endast för det man förbrukar. Föreningen står för abonnemangskostnaden.

EL: Byte av elledningar samt ny elcentral i samtliga lägenheter för att säkerställa att alla uttag jordas enligt dagens standard. I samband med renoveringen övergår föreningen från 1-fas till 3-fas.

NY VÄRMEKULVERT: Ny värmekulvert läggs med dragning framför husen från undercentraler till samtliga byggnader. Den nya kulvertledningen ger mindre värmeförluster. Driftsäkerhet ökar när man kan stänga av kulverten i mindre etapper.

SOLCELLER (OPTION): Solceller förläggs på utvalda tak för att generera egen el till föreningen. En fastighet med IMD kan hantera en större solcellsanläggning då solelen kan användas till både fastighetsel och hushållsel. Anläggningen minskar kostnader för elförbrukning samt beroendet från elleverantörer och nätägare.

FX-VENTILATION (OPTION): FX-ventilation som återvinner uppvärmd luft från lägenheterna. Trapphus B i varje huskropp kommer att få ett utbyggt förråd på övre plan, vilket medför minskat ljusinsläpp i berört trapphus.

FX-systemet bygger på undertrycksventilation då ett frånluftsaggregat suger ut frånluft från badrum, WC, kök och eventuell klädkammare. Värme från den uppvärmda frånluften hämtas med ett återvinningsbatteri i frånluftsaggregatet till värmepump och återförs till radiatorsystemet. Via undertrycket sugas frisk luft in genom uteluftsintag i ytterväggar bakom radiatorerna i vardagsrum och sovrum.

Detta medför en mindre energikostnad för föreningen då den uppvärmda luften från husen återvinns istället för att släppas rakt ut i luften.

ALLMÄNNA YTOR: I servicebyggnader byts också vatten- och avlopps- och elledningar. I förslaget finns även med ny belysning samt byte av förrådsdörrar vid entréer.

Redan renoverade badrum

En del medlemmar har renoverat sina badrum under åren. Huvudsyftet med stamrenoveringen är att byta ut och underhålla ledningar i fastigheten. Underhåll av ledningar är föreningens ansvar, men för att komma åt att utföra underhåll och byte av ledningarna innebär det att även nyligen renoverade badrum måste rivs och göras om.

Ersättningsmodell

Ersättning/kompensation 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. I dessa fall kan återmontering av befintliga badrumsmöbler göras.
2. Ombyggnaden skall vara utförd på ett fackmässigt sätt.
3. Kompensation för installationer och kakel/klinker kan utgå till de som har renoverat sina badrum mellan 2015-2019.
4. Kontant ersättning görs ej.
5. Bedömning om boende är berättigad till högre standard än grundstandard görs i samråd med projektledare och eventuellt besiktningsman. Vi genomför en syn, utvärderar kvalitetsintyg, genomför värdebedömning och beräknar åldersavdrag.

Om ni anser att ni är berättigade till en ersättning kommer detta att bedömas i samband med ert trapphusmöte.

Tillval

Under renoveringen av ert badrum kommer det att finnas möjlighet till tillval. En tillvalslista med å-priser kommer att upprättas av den kommande entreprenören. Det kommer att finnas möjlighet att komma med egna förslag och få dessa prissatta. För arbete med tillval kan ROT-avdrag användas. Observera dock att tillval kräver att medlemmen själv kommer överens med entreprenören om vad som ska göras.

Vi reserverar oss för att entreprenören kan säga nej till lösningar som kan orsaka problem med regelverk, garantier och tidsförskjutning av arbetet.



Förslag på standardutrustning som ingår i badrum

WC-stol



Tvättställ /möbelpaket inkl kommod med lådor



Duschväggar:

Vikbara raka duschväggar 90 x 200 cm

Spegelskåp LED bredd 600 mm
Spegelskåp med belysning och eluttag



Kakel och klinker

I standardutförande ingår olika typer av kakel i badrum och wc på vägg som ett kostnadsfritt val.

Alt 1: Vit, storlek 200 X 400 mm

Alt 2: Vit, storlek 150 X 150 mm

Båda storlekarna kan väljas i blank eller matt yta.



I standardutförande ingår olika typer av klinker i badrum och wc på golv som ett kostnadsfritt val.

Alt 1: Storlek 100 x 100 mm

Fem färger: antracit, grå, ljusgrå, sand, beige

Alt 2: Storlek 150 x 150 mm

Fem färger: antracit, grå, ljusgrå, sand, beige



Visningsrum

Ett visningsrum kommer att byggas upp i mangelrummet på Körvelgatan 47. Där kommer val och tillval sättas upp så att boende kan titta och välja i lugn och ro.



Vanliga frågor och svar - FAQ

När beräknas byggnationen starta?

Vi planerar för en start av renoveringen under sommaren/hösten 2023. Renoveringen startar med uppbyggnad av evakueringsanläggningen och andra förberedande arbeten.

Exakt när renoveringen kan starta beror på om ärendet behöver tas upp i Hyresnämnden.

Hur kommer värdet på lägenheterna påverkas?

Det är svårt att ha en bestämd uppfattning men historiskt kan man säga att värdet normalt sett ökar efter ett stambyte med badrumsrenovering.

Hur gäller hemförsäkringen under evakueringen?

Vi rekommenderar alla att ta kontakt med sitt försäkringsbolag innan det är dags för renovering i er lägenhet och innan utflytt till evakueringsboden. Byggaren har allrisk-, ansvars-, och rotförsäkring som komplement till er hemförsäkring.

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

Kan man bo kvar under ombyggnaden?

Nej, det finns ingen möjlighet att bo kvar i era lägenheter då vatten, avlopp och el kopplas bort i hela trapphuset under renoveringen. Alla kommer att erbjudas ett boende i en evakueringsbod.

Var börjar stambytet?

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

När en entreprenör är vald kommer en exakt turordning att bestämmas. Detta kommer att kommuniceras till boende så snart vi med säkerhet vet hur tid- och logistikplan ser ut.

Hur lång tid tar det i min lägenhet?

Det vet vi inte exakt, men 6 - 9 veckor är normal tid för att utföra ett stambyte och badrumsrenovering i en lägenhet.

Hur kommer evakueringsmodulerna se ut och placeras?

Evakueringsmodulerna kan se lite olika ut beroende på vilken leverantör som väljs, men yttermättet för en bod är ca 3 x 8 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. Föreslagen placering av bodarna är på gräsytan mot Fålhagsleden. Bodarna att monteras i två våningar.

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

Nej, en evakueringsbostad kommer att erbjudas er ändå. Evakueringsboden är ett ersättningsboende under den tid ni inte kan använda er lägenhet. Om ni väljer att inte nyttja boendet utgår ingen kompensation

Jag använder rollator och har ingen möjlighet att gå i trappor.

Det kommer att finnas tillgänglighetsanpassade bodar som är anpassade för personer med rollator och rullstol.

Jag har husdjur som jag behöver ta med mig till evakueringsboden.

Det går bra. Vi vill bara veta vilka som har husdjur som tas med så att vi kan, i möjligaste mån, placera dem i utvalda bodar för att inte påverka allergiker.

Måste jag tömma kyl och frys innan jag flyttar till evakueringsboden?

Ja, du behöver tömma och stänga av kyl samt frosta av frysen, eftersom strömavbrott kommer att förekomma. Ställ dörren till kyl och frys lite på glänt för att undvika mögel och dålig lukt.

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, så som tvättmaskin och sanitetsporcelain och bära ut från badrummet. Boende flyttar själv ut alla lösa ägodelar och utrustning.

Ska ledningarna under diskbänken bytas?

Ja, trycksatta vattenledningar och avlopp i kök kommer att bytas och en ny blandare kommer att monteras. Om det inte går att komma åt på något annat sätt kan vi bli tvungna att demontera ett eller flera underskåp i köket.

Ska alla boendes förråd tömmas?

Om det finns ledningar i ert förråd så kommer det att behöva flyttas undan saker eller tömmas helt beroende på rörens placering.

Vad händer med min elavgift under evakueringen?

Elen i er lägenhet kommer att stängas av under den tid reoveringen pågår. Ni kommer inte att betala någon separat kostnad för den el ni använder i evakueringsboendet.

Jag funderar på att reovera mitt kök i samband med stamreoveringen. Kan jag få hjälp med det?

Eventuellt kan man få ett kostnadsförslag på andra arbeten i sin lägenhet från den valda entreprenören. Det går bra att ta upp det med entreprenören på trapphusmötet som kommer att hållas innan stamreoveringen i ert hus. Entreprenören har dock en tidplan att följa så extra arbeten görs i mån av tid.

Varför ingår inte vägghängda toaletter i förslaget?

Vägghängda toaletter har inte bedömts vara lämpliga i detta förslag. Att välja vägghängda toaletter innebär dessutom en stor tillkommande kostnad för föreningen.

Kommer lägenheten att städas efter reoveringen?

Ja, en grundlig byggstäd kommer att utföras.

Innan vi påbörjar arbetet i er lägenhet kommer plats och tejp att ställas ut i trapphusen för att ni ska kunna täcka/skydda era möbler från damm.

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

I samråd med projektledare eller entreprenör kan man - i undantagsfall - få gå in i sin lägenhet och hämta tillhörigheter under reoveringen.

Vi kommer att förse er med en packlista inför evakueringen och även upplysa om vilken utrustning som finns i bodarna. Men har ni glömt ert pass inför semesterresan så kommer vi så klart att hjälpa er!

Var vänder jag mig om jag har frågor angående VVS-projektet?

Kontakta Riksbyggens projektledare på e-postadress:

kvannenvvsprojekt@riksbyggen.se

Visualisering badrum med grundutförande

