



## Välkommen till extra föreningsstämma

2013-12-02

BRF Leporiden 1



## Dagordning till extra föreningsstämma 2013-12-02

1. Stämman öppnas – Jan Nilsson
2. Fastställande av dagordning – Jan Nilsson
3. Val av stämмоordförande: Kerstin Frykberg Andersson (Bostadsrätterna)
4. Val av protokollförare
5. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelsen behörigen skett enligt stadgarna
7. Godkännande av röstlängd
8. Genomgång av, beslutsunderlag för stambyte i BRF Leporiden 1.
9. Till stämman av styrelsen anmälda ärenden:
  - beslut om underhållsåtgärd av stammarna i fastigheten.
  - beslut om förändring i bostadsrätterna, enligt bilagt åtgärdsprogram, i samband med underhållsåtgärd avseende stammarna.
  - beslut om att föreningen övertar underhållsansvaret i de delar stambytet berör medlemmarnas lägenhet under ombyggnadstiden.
10. Stämman avslutas



## Information om åtgärdsprogram för våtrum, stammar, vatten och avlopp i Bostadsrättsföreningen Leporiden 1

Henrik Tottras

2013-12-02

BRF Leporiden 1



## Agenda

- Bakgrund
- Nuläge – varför behöver vi göra något?
- Traditionellt stambyte kommer att genomföras
- Styrelsens beslut och förslag till åtgärder
- Kostnader och finansiering
- Vad händer nu?
- Frågestund



## Deltagare i projektet



- **Styrelsens arbetsgrupp**

Mikael Sandberg, Jan Nilsson, Petr Kubicék

**Konsulter**

Vahid Jafarpour	Livscykelkostnader
Hans Norberg	Elkonsult
Tommie Furugård	Inventering Bygg
Mikael Enström	Finansiering
Fredrik Lundberg	Projektering
Sylvia Mårtensson	Medlemskonsulent
Henrik Tottras	Projektledare och VVS-konsult



## Bakgrund



- Fastigheterna som ingår i BRF Leporiden 1 nära 50 år
- Tryggt boende
  - minimera risker för vattenskador
  - hälsoproblem
- Styrelsen har varit medveten om att något bör göras
- Styrelsen uppdrog i jan 2013 till HSB-konsult att kartlägga nuläget och utreda olika alternativ
- Utredningsresultat pekar på att nu måste åtgärder genomföras




## Nulägesanalys

- Nuvarande vattenledningar medför risker för mikrobiell tillväxt exempelvis LEGIONELLA
- Originalgolvvbrunnar utgör den enskilt största vattenskaderisken
- Avloppsledningar är rostiga och kommer att orsaka ökande vattenskador
- Praktiskt taget omöjligt att styckvis renovera våtrum vattenskadesäkert (Försäkringsvillkor)
- Möjlighet till stora energikostnadsbesparingar finns




## Vägledning

- **Funktionssäkerhet.** Badrummen i bostadsrättsföreningen ska uppfylla försäkringsbranschens regler för säker vatteninstallation och även regler för tätskikt och våtrum.
- **God boendemiljö.** Hälsorisker ska minimeras, möjligheter till energibesparingar tas till vara.
- **Fastighetsvärdet** ska öka, inte urholkas.
- **Låg kostnad** över fastighetens livslängd.
- **Egna val** skall vara möjligt i samband med åtgärdande.
- **Metoder** ska väljas som ger minsta möjliga störningar



## Ursprungligt utförande



Del	Utförande	Återstående tid
Avloppsrör och golvbrunnar	Gjutjärn	0-10 år
Kallvattenrör	Galvaniserade stålrör i källare Galvaniserade stålrör samt kopparrör med kopplingar i väggar	0-10 år
Varmvattenrör	Kopparrör med koppling i källare och i väggar Risk för mikrobiell tillväxt, så kallade legionellbakterier	5-10 år
Tätskikt, vägg	Asfaltstrykning bakom badkar	0-5 år vid duschning
Tätskikt, golv	Klinker, asfaltstrykning	0-5 år



## Inget onormalt !



	<b>Vattenledningar</b>	30-60
	Koppar och galvaniserade stål	
	<b>Avloppsrör</b>	30-60
	Gjutjärn	
	<b>Golvbrunn</b>	30-40
	<b>Tätskikt under klinker/kakel</b>	30-40

*Utförande, materialval och användande*  
*Källa: Renoveringshandboken 2009, utgiven av VVS-företagen*



## Rostiga golvbrunnar



## Torkskåp via VVC-ledning







## Läckage från kallvattenledning



## Fuktgenomslag





## Vad ska vi göra åt problemen?



## Huvudalternativ vid åtgärdande

1. Föreningen åtgärdar rören genom relining och medlemmarna reoverar successivt sina våtrum eller
2. Föreningen genomför ett traditionellt stambyte och gemensam våtrumsrenovering vid ett tillfälle

### Slutsats:

- Stambyte och våtrumsrenovering vid ett tillfälle är den säkraste lösningen, ekonomiskt förmånligast och medlemmar slipper själva sköta och direkt bekosta ombyggnad.
- Andra alternativ är riskfyllda och inte lika kostnadseffektiva





## Andra fördelar

- Alla lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation, tätskikt och våtrum samt för gällande försäkringsvillkor
- Lägenheterna ges bättre möjlighet till varmvattencirkulation.
- Risk för legionella minimeras
- Alla våtrum saneras från asbest på ett kontrollerbart sätt

**Föreningen kan behålla försäkringsskydd och lägsta premier och självrisker**



## Vem bestämmer?

- **Löpande förvaltning** beslutar styrelsen om.
- **Förändring** kräver samtycke av samtliga medlemmar alternativt en 2/3 majoritet på föreningsstämma samt beslut i Hyresnämnd.
- **Medlems underhållsansvar** kan övergå till föreningen om en enkel majoritet godkänner det på föreningsstämma.

• *(9 kap 16 § i BrL och 29 § 2 st)*



## Beslut och förslag



### Styrelsens beslut

- Att byta ledningar för vatten- och avlopp i gemensamma ledningar (stammar) och avlopp inom våtrum, byta elcentral i hallen samt byta elsystem inom badrum, tvättrum och WC

### Styrelsens förslag

- Att medlems underhållsansvar övergår till föreningen under ombyggnadstiden för de åtgärder som följer av renoveringen i våtrum/kök
- Att medlemmar lämnar samtycke till förändringar inom våtrummen



## Vad kommer jag att få?



Styrelsens erbjuder en bra grundstandard och en enskild medlem kan göra:

- |           |   |
|-----------|---|
| • Val     | Val utan merkostnad                     |
| • Tillval | Val mot merkostnad                      |
| • Frånval | Enklare utförande mot kostnadsreduktion |



## Grundutförande i badrum



- Helkaklade väggar med 20\*20 cm i vitt utförande, blankt eller matt
- Klinker på golv 10\*10 cm i fyra valfria kulörer
- Badkar eller duschvägg och termostatblandare
- Badrumsskåp med belysning och eluttag
- Tvättställ 56x42 cm med ettgreppsblandare
- WC-stol, golvmodell
- Elhanddukstork med inbyggd timer och termostat
- Förberedelse för en tvättmaskin el, vatten och avlopp
- Målning av tak och snickerier, och dörrblad samt lackering av tröskel
- Konvektor (varmvattensdrivet element) i nuvarande torkskåp tas bort
- Exempel på tillval
  - Vägghängd wc-stol
  - WC-stol i de lägenheter som har separat WC
  - El-värmegolv för komfortvärme
  - Oljefyllt el-driven handdukstork
  - Eldrivet element för de som vill bevara torkskåpet
  - Återmontering av befintlig tvättho med nytt vattenlås
  - Spotlights
  - Bidé



## Grundutförande i tvättstuga



- Helkaklade väggar med 20\*20 cm i vitt utförande, blankt eller matt
- Tätskikt som i badrum/våtrum
- Klinker på golv 10\*10 cm i 4 valfria kulörer
- Tvättställ 56x42 cm med ettgreppsblandare
- Förberedelse för en tvättmaskin el, vatten och avlopp
- Målning av tak och snickerier, och dörrblad samt lackering av tröskel
- Konvektor (varmvattensdrivet element) i nuvarande torkskåp tas bort
- Exempel på tillval
  - Duschvägg och duschtermostatblandare
  - Badrumsskåp med belysning och eluttag
  - Förberedelse för torktumlare
  - WC-stol, förhöjd WC-stol eller vägghängd wc-stol
  - El-värmegolv för komfortvärme
  - Oljefyllt el-driven handdukstork
  - Eldrivet element för de som vill bevara torkskåpet
  - Återmontering av befintlig tvättho med nytt vattenlås



## Grundutförande i separat WC



- Kakelfrimärke på väggen vid tvättstället med 20\*20 cm i vitt utförande, blankt eller matt
- Klinker på golv 10\*10 cm i fyra valfria kulörer
- Tvättställ, 50x35 cm med ettgreppsblandare
- WC-stol, golvmodell
- Ny spegel och belysningsglob
- Målning av tak och snickerier, och dörrblad samt lackering av tröskel
- Exempel på tillval
  - Förhöjd WC-stol
  - Vägghängd -stol
  - El-värmegolv för komfort värme
  - Infälld spegel
  - Extra eluttag vid spegel
  - Dubbelram vid strömställare med eluttag
  - Kommod till tvättställ
  - Hel eller delkaklat



## Utförande i kök



- Nytt vattenlås, avloppsrör från diskbank, placerat i bakkant
- Ny köksblandare installeras med avstängning för diskmaskin
- Ny tätad diskbanksskåpbotten
- Nytt kakel över diskbank om så erfordras



## Grundutförande - övrigt




- Ny elcentral med jordfelsbrytare installeras
  - Elcentralen uppgraderas till 3-fas i samtliga lägenheter
  - Befintlig elspis kopplas om till 3-fas
  - Säkringen ändras från 1\*25A till 3\*16A
- Nytt elsystem inom badrum och eventuellt tvättrumlägenheter med nya ledningar, strömbrytare och uttag i jordat utförande
- I våtrum sänks golvet där så är möjligt
- Förberedelse för fiber-bredband till varje lägenhet



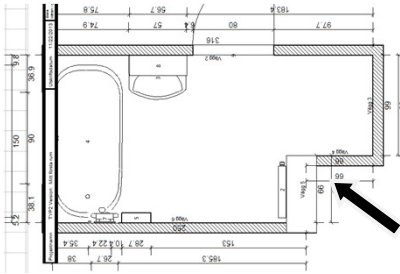
## Exempel – ytskikt badrum









## BADRUM TYP 2



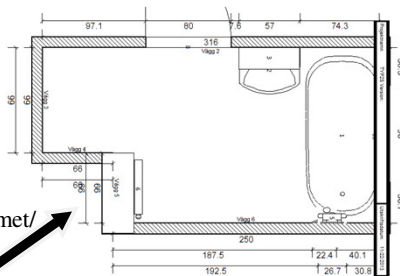
Notera ny placering av värmestammar i tvätt-rummet/badrummet innanför innerväggen vid pilen.




Gäller lägenheter: 0165, 0167, 0169, 0171, 0178, 0180, 0182, 0184, 0190, 0192, 0194, 0196, 0203, 0205, 0207, 0209



## BADRUM TYP 2S





Notera ny placering av värmestammar i tvätt-rummet/badrummet innanför innerväggen vid pilen.

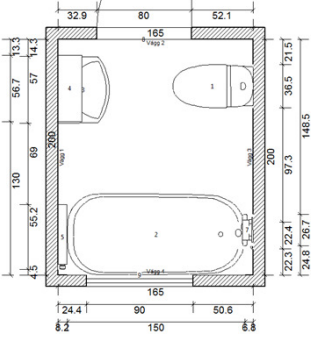



Gäller lägenheter: 0153, 0155, 0157, 0159, 0166, 0168, 0170, 0172, 0176, 0179, 0181, 0183, 0185, 0188, 0191, 0193, 0195, 0197





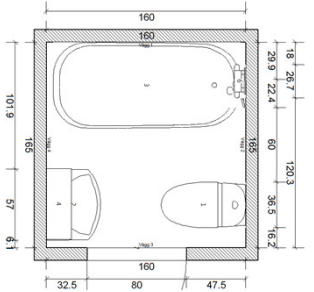

## BADRUM TYP 3



Gäller lägenheter: 0201, 0204, 0206, 0208, 0210

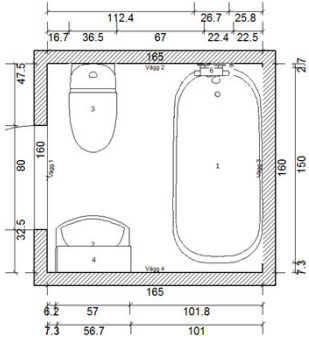

## BADRUM TYP 4



Gäller lägenheter: 0177, 0202

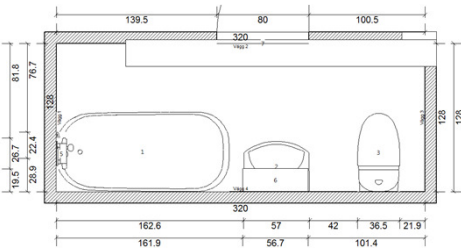

## BADRUM TYP 4S



Gäller lägenheter: 0151, 0164

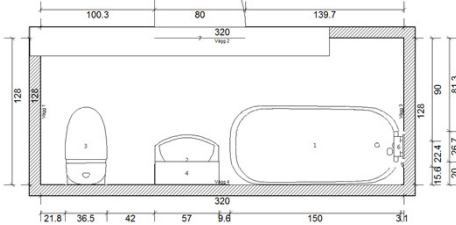

## BADRUM TYP 5



Gäller lägenheter: 0147, 0162, 0175, 0200

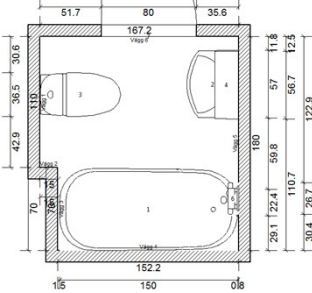

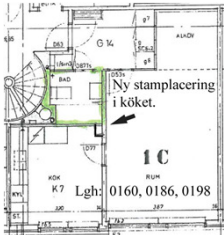
## BADRUM TYP 5S

Gäller lägenheter: 0150, 0163, 0189





## BADRUM TYP 6






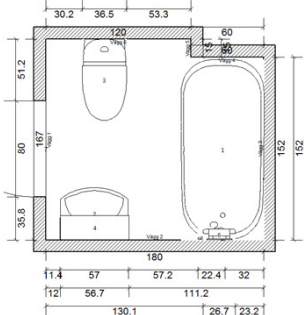
Notera ändrad placering av rörstammar i köket.


Gäller lägenheter: 0160, 0186, 0198

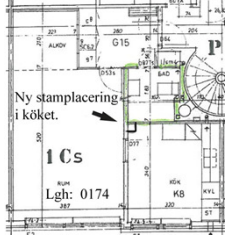


## BADRUM TYP 6S











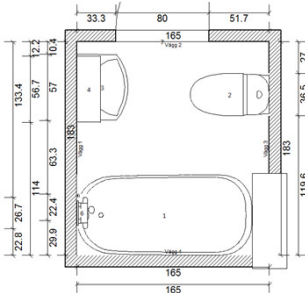
Notera ändrad placering av rörstammar i köket.


Gäller lägenheter: 0174

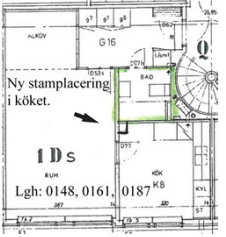


## BADRUM TYP 7











Notera ändrad placering av rörstammar i köket



Gäller lägenheter: 0148, 0161, 0187

## BADRUM TYP 7S



Notera ändrad placering av rörstammar i köket.

Gäller lägenheter: 0173

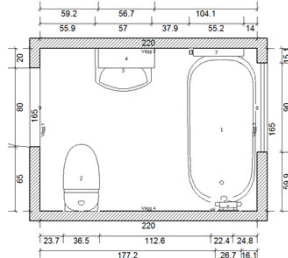




## BADRUM TYP 8



Gäller lägenheter: 0199

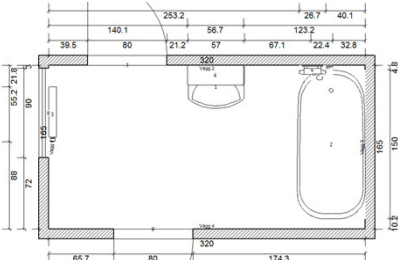

## BADRUM TYP 9

Gäller lägenheter: 0149, 0152, 0154, 0156, 0158

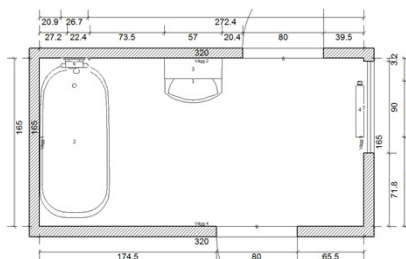
## BADRUM TYP 10

Gäller lägenheter: 0211, 0215, 0217, 0221, 0223, 0227,  
0229, 0233, 0235, 0239, 0241, 0245



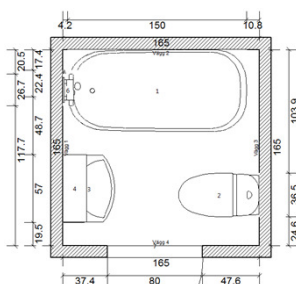
## BADRUM TYP 10S



Gäller lägenheter: 0212, 0214, 0218, 0220, 0224,  
0226, 0230, 0232, 0236, 0238, 0242, 0244





## BADRUM TYP 11

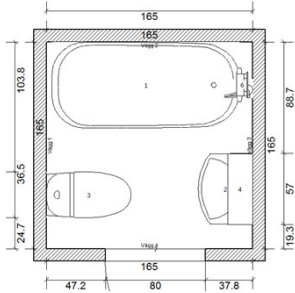



Gäller lägenheter: 0216, 0222, 0228, 0234, 0240, 0246





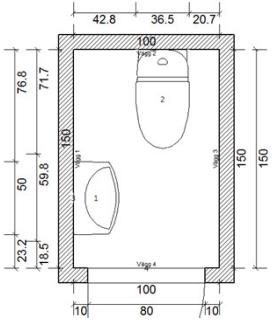
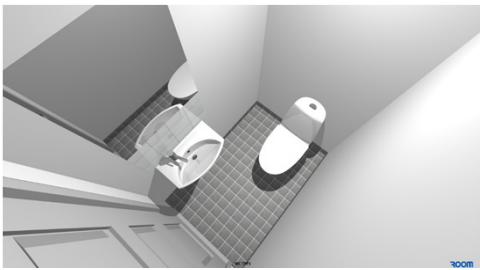
## BADRUM TYP 11S



Gäller lägenheter: 0213, 0219, 0225, 0231, 0237, 0243

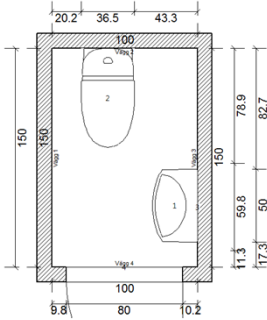

## WC TYP 1



Gäller lägenheter: 0149, 0152, 0154, 0156, 0158, 0165,  
0167, 0169, 0171, 0178, 0180, 0182, 0184, 0188,  
0190, 0192, 0194, 0196, 0203, 0205, 0207, 0209

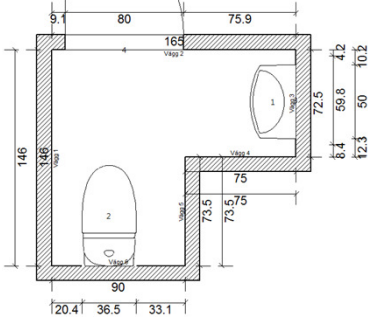

## WC TYP 1S



Gäller lägenheter: 0153, 0155, 0157, 0159, 0166, 0168,  
0170, 0172, 0176, 0179, 0181, 0183, 0185, 0191, 0193,  
0195, 0197, 0199, 0201, 0204, 0206, 0208, 0210

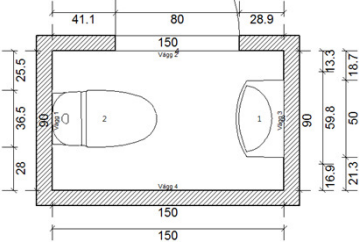
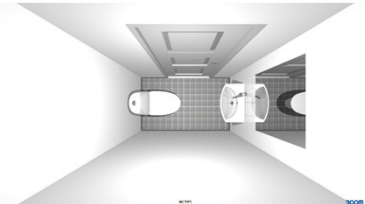
## WC TYP 2



Gäller lägenheter: fastighetsutrymmen

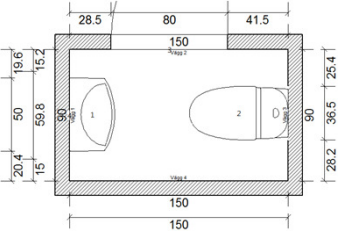
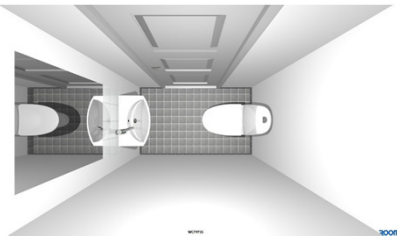
## WC TYP 3

Gäller lägenheter: 0214, 0215, 0220, 0221, 0226,  
0227, 0232, 0233, 0238, 0239, 0244, 0245

## WC TYP 3S

Gäller lägenheter: 0211, 0212, 0217, 0218, 0223,  
0224, 0229, 0230, 0235, 0236, 0241, 0242



## Under ombyggnadstiden



- Byggstart mars-april 2014, med start från Ludvigsbergsgatan 1 – 3 (Axfood-lokalen)
- Byggtid mars 2014-maj 2015
- 6-7 veckor i varje lägenhet
- Vatten i kök kanske kan vara i drift något tidigare
- Tillfälliga wc- och duschanordningar anordnas
- Kallvatten och avlopp kommer att finnas i trapphus
- Portabla toaletter i lägenheter finns som tillval



## Medlemsstöd under ombyggnaden



- Stöder medlemmar inför och under ombyggnadstiden
- Känslig information hanteras med integritet
- Samverkar med kommunens handläggare
- Hembesök till alla som önskar
- Portabel toalett i lägenhet efter bedömning/beslut av boendekonsulent



# Ekonomi

Mikael Sandberg



## Kostnader & finansiering

- Kostnader
  - Produktionskostnad: 32 miljoner kr.
- Finansiering
 

– Egen kassa	13 miljoner kr.	}
– Försäljning av 3 lägenheter	8 miljoner kr.	
– Nya lån	11 miljoner kr.	
– Inga tillskott från medlemmar		
- Beräknad ökad månadskostnad enbart stambyte för snittlägenhet (66 kvm)
  - 347 kr/månad (ränta ca 3%)



## Ekonomisk överblick



- Månadsavgifterna
  - 2014 10% avgiftshöjning 2:a kvartalet
    - Höjd tomträttsavgäld, ökade kostnader för värme, vatten och fastighetsunderhåll
  - 2015 20% avgiftshöjning 1:a kvartalet
    - Kostnad för stambyte, tomträttsavgäld
  - 2016 20% avgiftshöjning 1:a kvartalet
    - Kostnad för stambyte, tomträttsavgäld
- Antaganden
  - 2% ökning av driftskostnader
  - 2,5% ränta under perioden
  - Avskrivning av stambyte över 50 år
  - 2% ökning av hyresintäkter årligen



## Vad händer sen?



- Extra föreningsstämma i kväll, 2:a december
- Inhämtande av individuella samtycken i kombination med extra stämman
- Information till hyresgäster 5:e december
- Öppet Hus, efter jul och nyårshelgerna
- Projektering inför stambytet pågår
- Entreprenadupphandling – startar efter extra stämman
- Löpande information från styrelsen
- Trapphusvisa informationsmöten, start i februari 2014
- Enskilda besök i varje lägenhet med avseende på tillvalsfrågor och fortsatt information vad som kommer att hända i "din" lägenhet



## Frågor ?

- Henrik Tottras           076-871 90 59  
[henrik@tottras.se](mailto:henrik@tottras.se)
- Sylvia Mårtensson       010-442 14 54  
[sylvia.martensson@hsb.se](mailto:sylvia.martensson@hsb.se)
- **Kommande möten**
- Öppet hus, tid bestäms senare  
BRF Lokalen – Ludvigsbergsgatan 1, 2 tr



Tack för en uppmärksamhet!

Fritt fram med fler frågor!





## Dagordning till extra föreningsstämma 2013-12-02

1. Stämman öppnas – Jan Nilsson
2. Fastställande av dagordning – Jan Nilsson
3. Val av stämмоordförande: Kerstin Frykberg Andersson (Bostadsrätterna)
4. Val av protokollförare
5. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelsen behörigen skett enligt stadgarna
7. Godkännande av röstlängd
8. Genomgång av, beslutsunderlag för stambyte i BRF Leporiden 1.
9. Till stämman av styrelsen anmälda ärenden:
  - beslut om underhållsåtgärd av stammarna i fastigheten.
  - beslut om förändring i bostadsrätterna, enligt bilagt åtgärdsprogram, i samband med underhållsåtgärd avseende stammarna.
  - beslut om att föreningen övertar underhållsansvaret i de delar stambytet berör medlemmarnas lägenhet under ombyggnadstiden.
10. Stämman avslutas



## Omröstning



Tack för ert deltagande!