

BRF Leporiden 1

Medlemsinformation om renovering av badrum och byte av rörstammar

Information inför extra föreningsstämma 2/12 i Frälsningsarmens lokaler på Hornsgatan 96.

Våra hus är 50 år gamla, byggda på 60-talet. En attraktiv bostadsrättsförening med ett vackert yttre. Men visst märks det att husen åldrats! Styrelsen har under ett par år undersökt vad som är bäst för just våra hus. Under snart ett år har styrelsen arbetat tillsammans med HSB-konsult och nu kommit fram till ett ställningstagande om hur vi ska gå vidare med den nödvändiga renoveringen av rörstammar och våtrum.

I det här informationsbladet kompletterar vi den muntliga information som lämnades vid informationsmötet 14/11 samt till den kommande extra föreningsstämman 2/12

Varför behöver vi göra något?

Tydligast märks det i behovet av renovering av rörstammar och badrum. Ett ökande antal vattenskador och synliga rostskador på rörstammar har aktualiserat behovet av åtgärder

Vad vill vi uppnå?

De åtgärder som vidtas bör leda till

- att badrummen i bostadsrättsföreningen uppfyller branschens gällande regler för säker vatteninstallation, tätskikt och våtrum,
- att hälsorisker minimeras,
- att möjligheter till energibesparingar tas till vara,
- att fastighetens värde ökar, inte urholkas
- låga kostnader över lång tid

Vidare ska arbetet genomföras så

- att den enskilde bostadsrättshavaren kan påverka standarden i sitt badrum och kök genom tillval och egna önskemål inom de ramar som medges och givet att det inte påverkar de tidplaner som gjorts upp,
- att metoder väljs som ger minsta möjliga störningar under byggtiden,
- att god boendemiljö uppnås

Vad är problemen?

Badrummen

Badrummens svaga punkter är ofta osynliga för blotta ögat, även för fackmannens: tätskikten bakom kakel i golv och väggar. Golvbrunnen och röret fram till avloppsstammen är en känslig punkt i systemet. Golvbrunnarna har visat sig vara i mycket dåligt skick. Det är ofta dessa som är badrummens svaga länkar och leder till vattenskador, som kan drabba grannarna under. Badrummen är vid sin livslängds slut och renoveringsbehovet får ses som akut.

Avloppsstammarna

Att föreningens avloppsstammar uppnått sin livslängd (avloppsrör har en livslängd på ca 30-50 år) har styrelsen varit väl medveten om, och under en längre tid arbetat med att finna den för medlemmarna minst störande och mest ekonomiskt försvarbara formen för att renovera dem.

Vattenledningarna

Kall- och varmvattenledningarna behöver också åtgärdas för att undvika risker för vattenskadorna. Varmvattencirkulation finns visserligen uppdragen i era rörstammar i lägenheterna. Dock finns vissa problem i VVC-systemet, bl.a. de torkskåp finns i många lägenheter som värms upp med varmvatten/varmvattencirkulation vilket medför hälsorisker för de boende (tillväxt av legionella-bakterier) och som medför mycket stor energiförlust. VVC-systemet behöver även uppgraderas så tapptiden för varmvattnet förkortas. Idag är tapptiderna ibland väldigt långa innan varmvatten kommer i kranarna och detta innebär onödigt slösande av energi och volym vatten. Vattenledningarna bryter idag tätskikten inne i badrummen vilket omöjliggör individuella badrumsrenoveringar enligt gällande branschregler för säker vatteninstallation, tätskikt och våtrum.

Elförsörjning

Elförsörjningen är säker, men omodern. För att t.ex. kunna få eluttag i badrum och WC-utrymmen krävs ny gruppcentral med jordfelsbrytare. Det är klokt att genomföra detta samtidigt med övriga åtgärder.

Allt ovanstående är inget konstigt, det är precis samma situation hos oss som i andra föreningar från samma tidsperiod. Det är dags att göra någonting.

Sammanvägd bedömning av åtgärder och ekonomi

Styrelsen har diskuterat olika alternativ, med två huvudalternativ:

1. Omfattande och totala åtgärder nu i samtliga lägenheter (stambyte inkl. våtrumsrenovering)
2. Åtgärda det mest nödvändiga nu (relining av avloppsledningarna) och sedan överlåta till medlemmarna att genomföra successiva åtgärder när behoven uppstår eller önskan finns.

En noggrann kontroll av olika möjliga tekniska lösningar för avlopps- och vattenstammar har skett nu tillsammans med HSB Konsult och där har framkommit att ett stort gemensamt ingrepp är det bästa alternativet.

Att låta medlemmar åtgärda/renovera sina badrum successivt efter det en relining av avloppsrören gjorts har påtagliga nackdelar. Under många år kommer det då att finnas kvar badrum med otäta golvbrunnar, dåliga tätskikt med fortsatt risk för vattenskadorna. Det kan innebära att grannar som gjort om sina badrum måste göra om dem igen. Riskerna för omfattande vattenskadorna pga. åldrande avlopps- och vattenledningar ökar. Badrumsrenoveringar kan heller inte göras enligt gällande branschregler för säker vatteninstallation, tätskikt och våtrum.

Styrelsens ställningstagande

Stambyte och badrumsrenovering vid ett tillfälle ger den för medlemmarna och föreningen säkraste lösningen. Fördelarna med att genomföra allt nu är främst att alla lägenheter får en gemensam standard som uppfyller branschens regler för Säker vatteninstallation, tätskikt och våtrum. Riskerna för vattenskador minimeras och samtliga lägenheter får en fungerande varmvattencirkulation. Avloppsrör och vattenledningar läggs i befintliga lägen eller i vissa fall i nya lägen. (redovisas på typritningar för våtrummen). I vissa lägenheter kommer även nya värmestammar att dras upp i nya lägen. Även detta redovisas på typritningarna.

Extra föreningsstämman beslutar om

Det föreningsstämman ska ta ställning till är

- att godkänna de förändringar som uppkommer inom lägenheten med anledning av stambytet. För detta krävs kvalificerad majoritet, 2/3 av rösterna. Förändringar kan till exempel vara att det blir kakel på vägg upp till tak, ny placering av golvvbrunn, ny elcentral i hallen (proppskåp), rörstammar i nytt läge etc etc
- att föreningen får överta medlems underhållsansvar, i huvudsak, att återställa badrum och eventuellt kök efter stambytet. För detta krävs enkel majoritet, 50% av rösterna. Detta beslut innebär medlemmarna tillåter att föreningen kan utföra stambyte/våtrumsrenovering i gemensam regi
- att godkänna underhållsåtgärder, stambyte i fastigheten. För detta krävs enkel majoritet, 50% av rösterna. Det innebär helt enkelt att medlemmarna godkänner att stambyte får utföras som en underhållsåtgärd

Det krävs tvåtredjedels majoritet när det handlar om att förnya och förändra standarden. Alla ändringar i lägenheten förutsätter dessutom respektive bostadsrättshavares samtycke.

Vid kommande extra föreningsstämma kommer förändringarna att detaljredovisas på typritningar för våtrummen.

Stöd under genomförandet

Medlemmarna kommer att under hela renoveringstiden ha tillgång till en medlemskonsulent, som ska kunna hjälpa till med att hitta individuella lösningar under renoveringstiden.

Renoveringen beräknas ta 6-7 veckor per lägenhet. Under den tiden kommer föreningen för de som väljer att bo kvar anordna vatten och avlopp i trapphuset och efter prövning få låna en tillfällig portabel toalett som kan användas inom lägenheten. Medlemskonsulenten bistår styrelsen med hjälp att avgöra vem eller vilka som har möjlighet till den tjänsten. Alla som vill kommer självklart att få besök av medlemskonsulenten. Det kan gälla alla möjliga typer av frågeställningar, som till exempel oro inför det kommande stambytet, sjukdom, problem med att eventuellt kunna ta sig till de provisoriska utrymmena för WC/dusch.

Medlemskonsulenten arbetar med tystnadsplikt och man pratar med denne om allt. Det kan kännas tryggt att slippa diskutera olika typer av frågor med styrelsen eller andra berörda.

Medlemskonsulenten har också nära kontakt/samarbete med kommunen gällande dessa frågeställningar ifall behov finns.

Frågor styrelsen fått.

- *Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?*

Räkna med sex till sju veckor.

- *Är det bilningar i betong hela dagarna?*

Nej, med den metod styrelsen valt blir det bilning i betong i begränsad omfattning under den första veckorna i respektive lägenhet. Störningar blir det dock periodvis.

- *Kan jag bo kvar under renoveringstiden?*

Ja, även om det förstås blir opraktiskt. Föreningen kommer att se till att det finns vatten och avlopp i trapphusen, provisoriska WC- och duschar i källare och/eller i duschvagn. Av erfarenhet brukar vissa fördra att använda WC/duschvagn medan andra föredrar att få använda provisoriska WC/ duschutrymmen i källare. Föreningen kommer i största möjliga mån att ta hänsyn till detta.

- *När beräknas byggnationen starta?*

Vi räknar med att kunna starta byggnationen kan starta mars-april 2014

- *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. Lokala mäklare kommer att kontaktas för att ge sin syn på frågan. Värdet på fastigheten ökar eftersom rörstammar och våtrum blir i nyskick och därigenom ökar normalt sett även lägenheterna i värde.

Vi står inför en stor investering i föreningen. Det är av stor vikt att så många medlemmar deltar på informationsmötet och vid kommande extra föreningsstämma.

Så snart föreningsstämman fattat beslut kommer föreningens hyresgäster erhålla utförlig information om föreningens planer för stammar och våtrum.

Varmt välkommen på kommande extra föreningsstämma

Vänliga hälsningar/Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Leporiden 1

Åtgärdsprogram

Så här blir det i din lägenhet i en kort sammanfattning - OBS Det är föreningens lägenhetsnummer och inte folkbokföringen som används. Du hittar det på avgiftsavien eller på ditt köpekontrakt.

Badrum

Badrummet renoveras i sin helhet. Alla installationer, kakel, klinker och fyllning inklusive bidé och tvätttho rivs ut. Ett nytt rum byggs upp från grunden med nya rör för vatten och avlopp, tätskikt och väggbeklädnad. Återmontering av tvätttho eller nyinstallation av bidé finns som tillval.

- En ny wc-stol (endast i de badrum som har WC idag) och tvättställ
- Handduks/klädkrokar samt toapappershållare installeras.
- Våtrummen förbereds för installation av tvättmaskin.
- Väggar bekläds med ett vitt kakel som är 20*20 cm
- På golvet läggs klinker som är 10*10 cm.
- Standardinstallation är badkar men medlem kan välja mellan badkar eller duschhörna. BK/duschblandare inkl duschanordning.
- Ett badrumsskåp med belysningsramp och eluttag installeras.
- En ny elektrisk handdukstork installeras
- Konvektor (vattenburetelement) i torkskåp tas bort där dessa finns. Elektriskt värmeelement för torkskåp finns som tillval
- I badrum med fönster installeras vattenburet element.

WC-utrymme

WC-utrymmet renoveras i sin helhet. Alla installationer, klinker och fyllning rivs ut. Ett nytt rum byggs upp från grunden med nya rör för vatten och avlopp, tätskikt på golv och väggbeklädnad.

- En ny wc-stol och tvättställ
- Handdukskrok samt toapappershållare installeras.
- På golvet läggs klinker som är 10*10 cm.
- Väggarna målas och på vägg ovanför tvättstället, ett kakelfrimärke (3x4 kakelplattor).
- Spegel installeras på väggen ovanför tvättställ.
- En belysningsglob installeras ovanför spegel.
- En dubbelram med strömställare och uttag monteras vid dörren

Tvättstuga

Tvättstugan renoveras i sin helhet. Alla installationer, kakel, klinker och fyllning rivs ut. Tvätttho demonteras men kan återmonteras som tillval. Ett nytt rum byggs upp från grunden med nya rör för vatten och avlopp, tätskikt och väggbeklädnad.

- Ett tvättställ installeras.
- Tvättrummen förbereds för installation av tvättmaskin.
- Väggar bekläds med ett vitt kakel som är 20*20 cm
- På golvet läggs klinker som är 10*10 cm.
- Konvektor i torkskåp tas bort där dessa finns. Elektriskt värmeelement för torkskåp finns som tillval
- Ny radiator monteras på väggen.

Kök

I kök installeras ny kran (blandare) med anslutning och avstängning för diskmaskin. Nytt vattenlås med diskmaskinsanslutning och ny skåpbotten i diskbänksskåp.

Annat

- I hallen installeras ett nytt proppskåp (gruppcentral) med jordfelsbrytare och automat-säkringar.
- I badrum, tvätttrum och WC-utrymmen byts elektriska installationer ut till dagens standard.
- Förberedelser för indragning av fiber/bredband utförs

Ovan angivna utföranden redovisar grundstandard och utgör utförande om medlem inte gör egna val. Ett antal olika valmöjligheter kommer att finnas.

Kostnadsfria val

Kostnadsfria val kommer erbjudas. Det innebär att i grundstandarden som ingår i stambytet kommer det att finnas olika val som kan göras utan extra kostnad, till exempel:

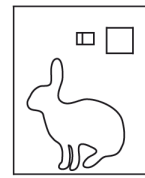
- badkar eller duschväggar
- fyra olika klinkerplattor till golvet.

Från val

Möjlighet att göra från val för att återmontera inredning kommer också ges. Det kan ex innebära att man nyligen har bytt badrumsskåp och gärna vill behålla det efter stambytet. Det kommer självklart att vara möjligt och då får man i vissa fall en avgående kostnad tillbaka som kan användas till andra val i stambytet, kanske man vill ha ett kakel som är lite finare eller man kanske vill ha el-golvvärme. Då kan man använda dessa pengar (avgående kostnaden) till detta. Man kan dock INTE få pengar utbetalade, de måste användas i stambytesprojektet.

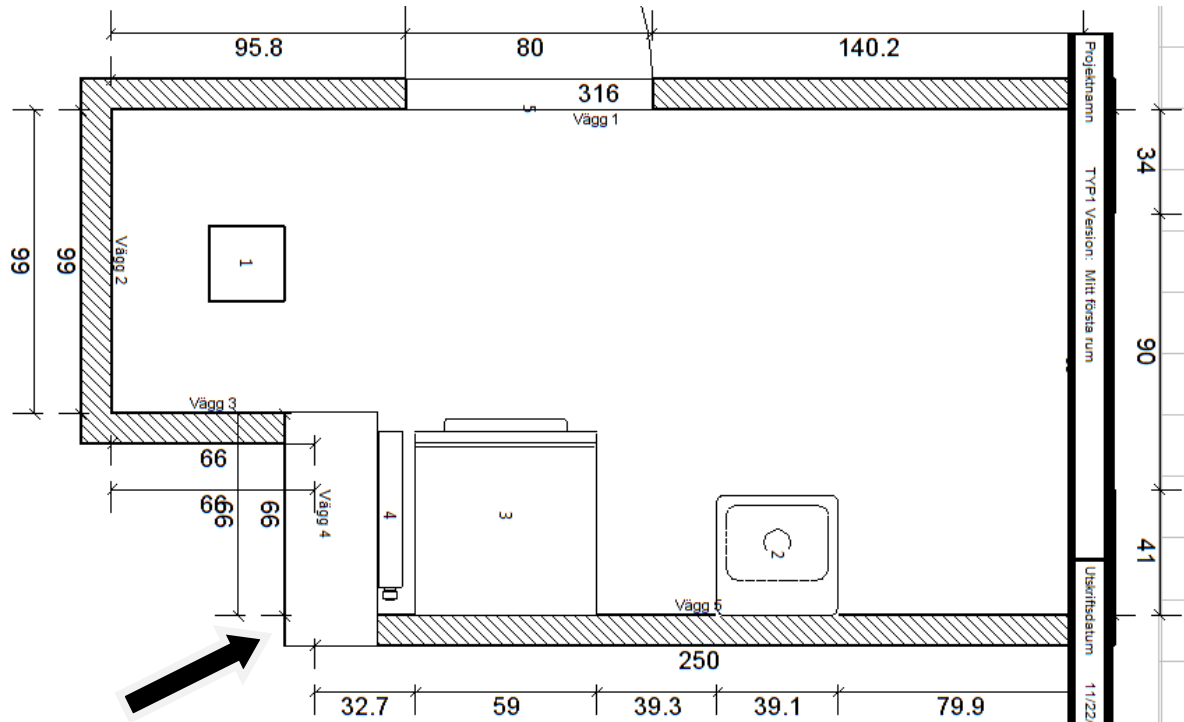
Tillval

Tillval är precis vad låter som, tillval. Det är alltså val som kostar. Det kommer att finnas många möjligheter till tillval för att medlemmar ska kunna anpassa badrummet till sina egna önskemål. En tillvalslista med förvalda förslag med färdiga priser kommer att upprättas av den kommande entreprenören. Det kan exempelvis vara extra WC-stol i badrum (där WC saknas), el-golvvärme, finare kakel/klinker mm. Förutom det kan man själv komma med egna förslag och få dessa prissatta.



BRF Leporiden

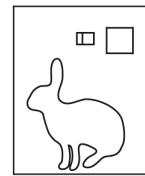
TVÄTTRUM/BADDRUM TYP 1



Notera ny placering av värmestammar i tvätttrummet/ badrummet innanför innerväggen vid pilen.

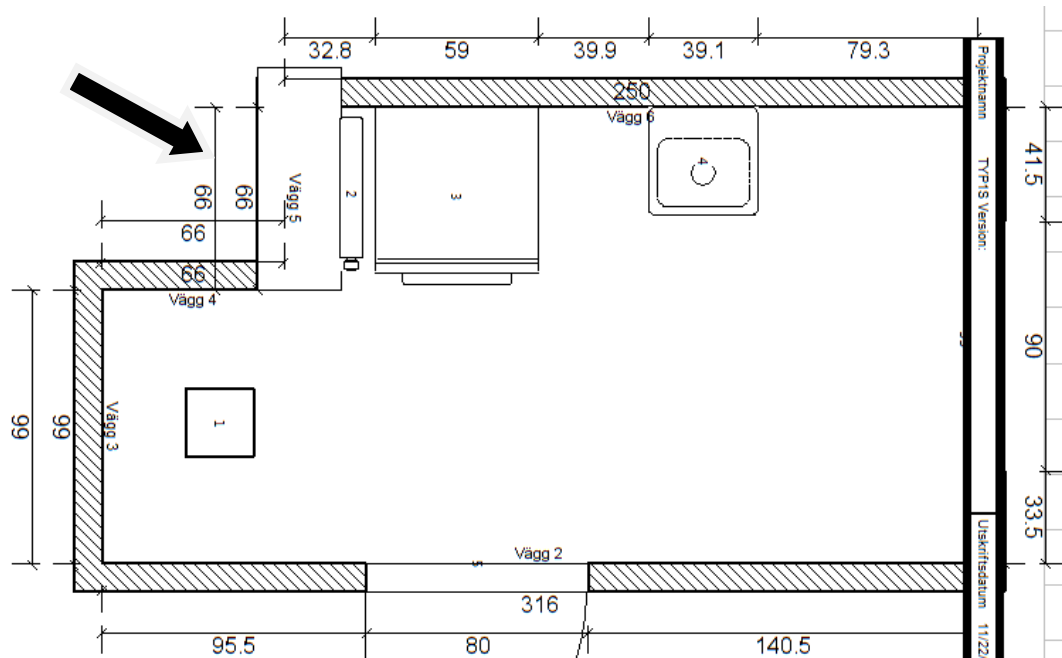


Gäller lägenheter: 0201, 0204, 0206, 0208, 0210

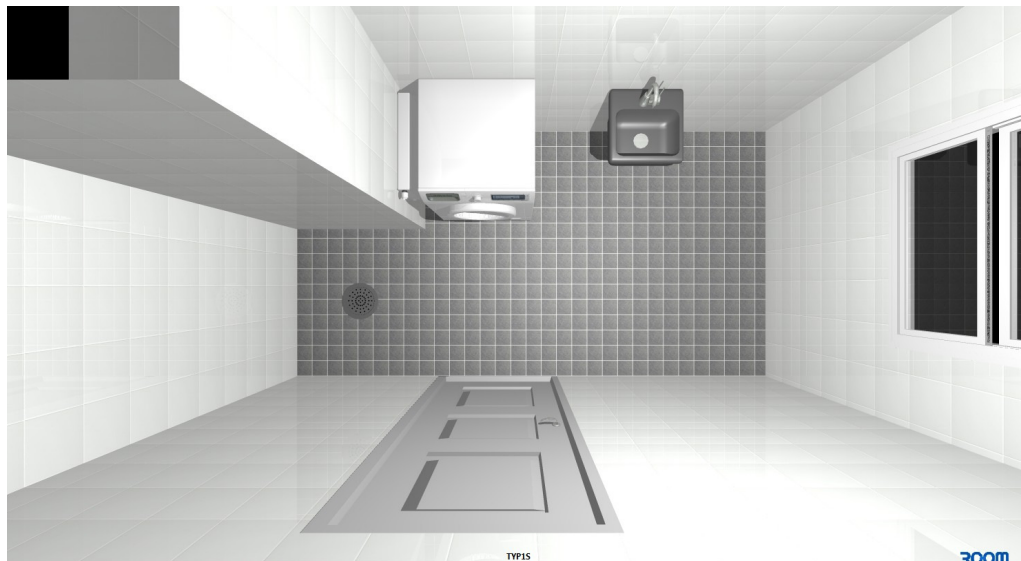


BRF Leporiden

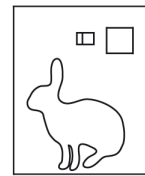
TVÄTTRUM/BADRUM TYP 1S



Notera ny placering av värmestammar i tvätttrummet/ badrummet innanför innerväggen vid pilen.

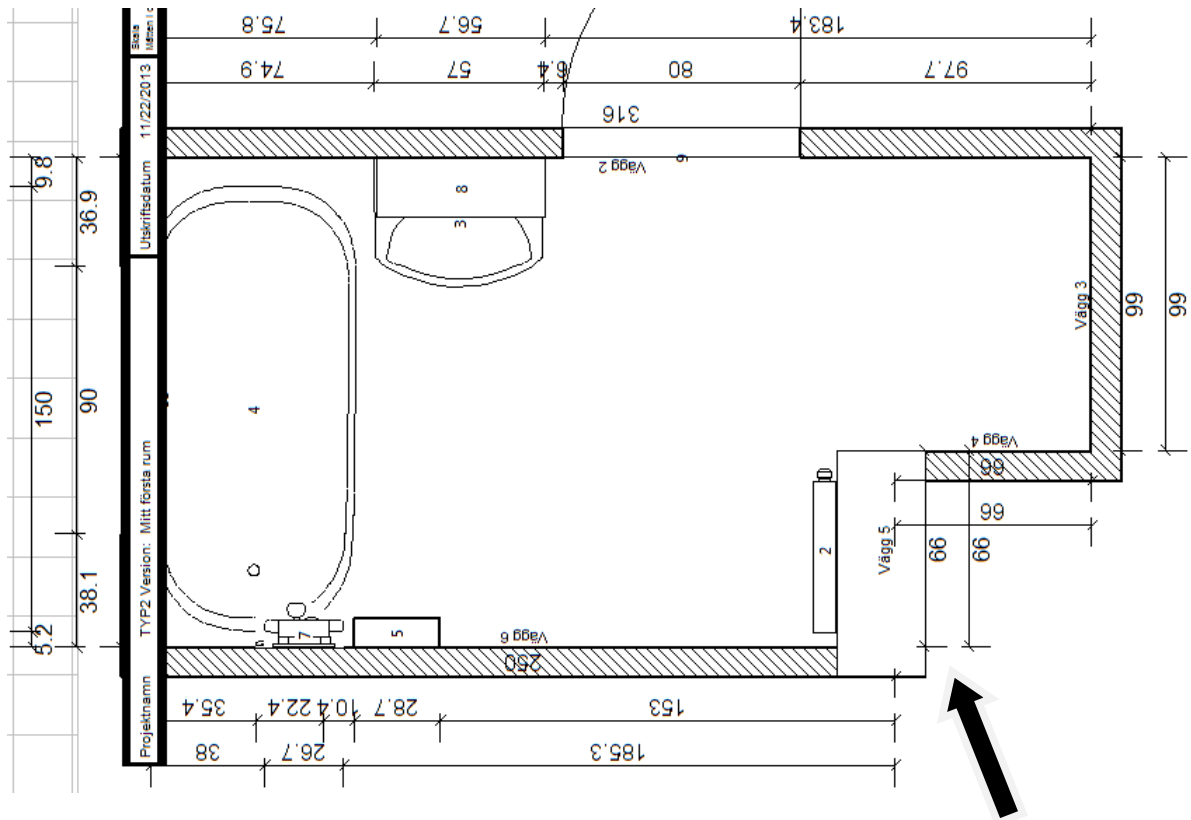


Gäller lägenheter: 0149, 0152, 0154, 0156, 0158



BRF Leporiden

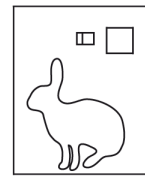
BADRUM TYP 2



Notera ny placering av värmestammar i badrummet innanför innerväggen vid pilen.

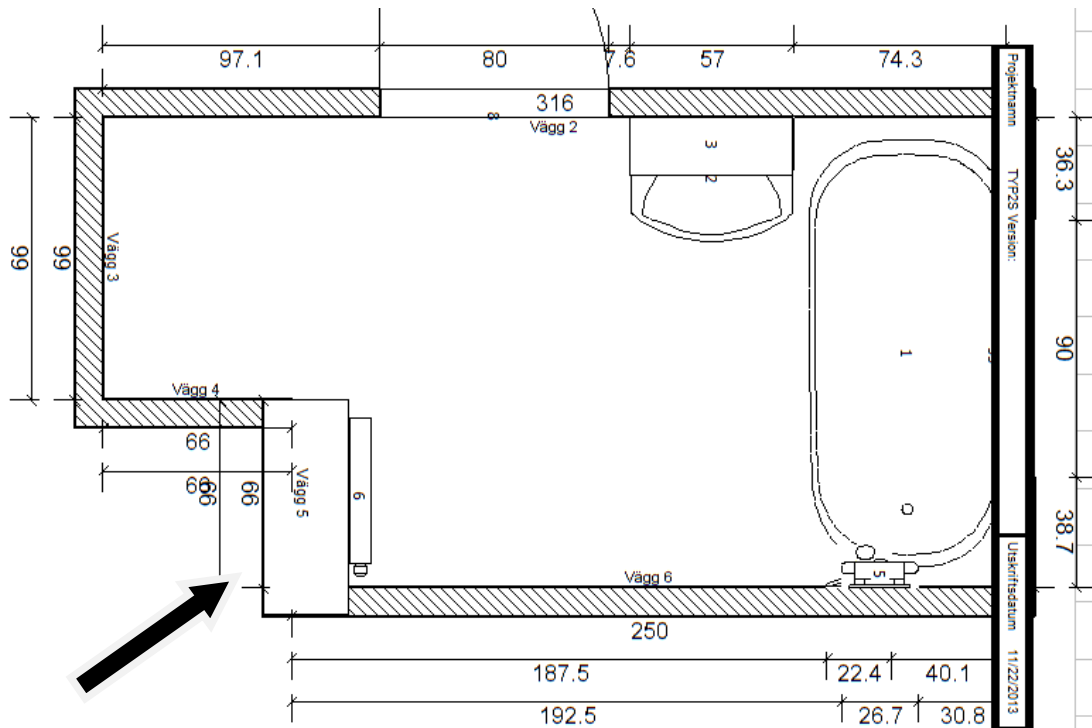


Gäller lägenheter: 0165, 0167, 0169, 0171, 0178, 0180, 0182, 0184, 0190, 0192,
0194, 0196, 0203, 0205, 0207, 0209



BRF Leporiden

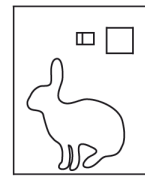
BADRUM TYP 2S



Notera ny placering av värmestammar i badrummet innanför innerväggen vid pilen.

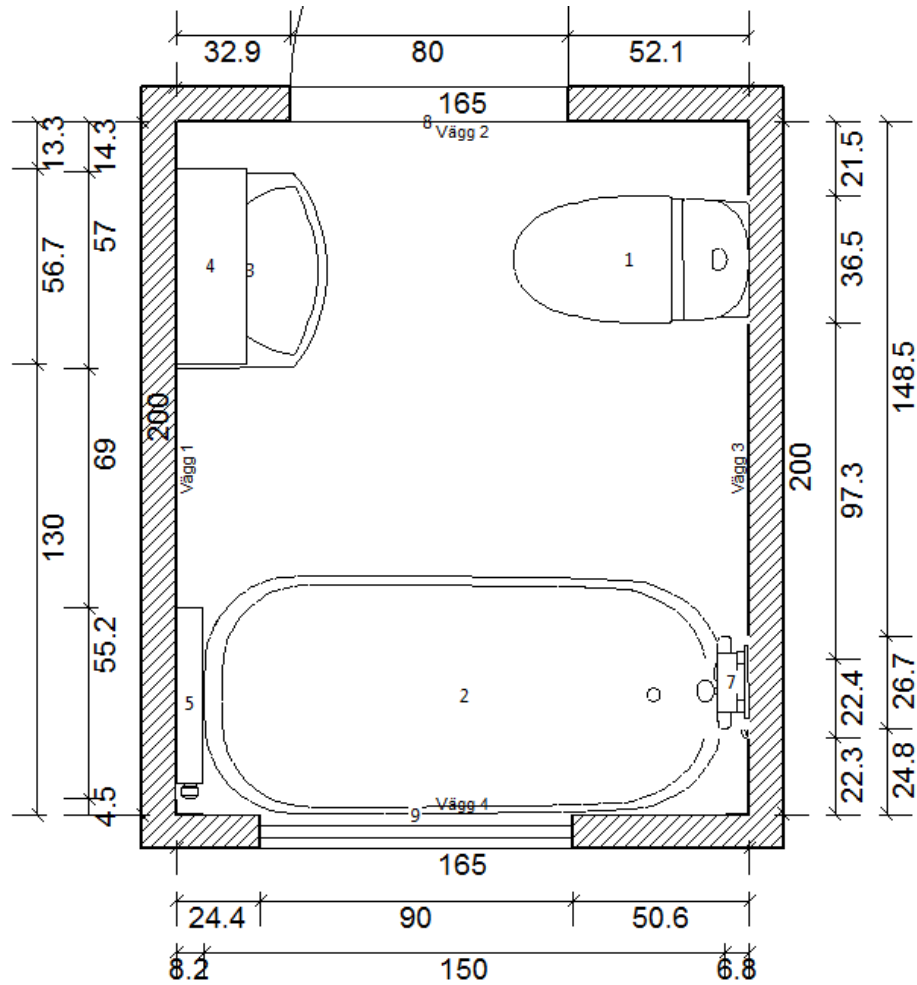


Gäller lägenheter: 0153, 0155, 0157, 0159, 0166, 0168, 0170, 0172, 0176, 0179,
0181, 0183, 0185, 0188, 0191, 0193, 0195, 0197

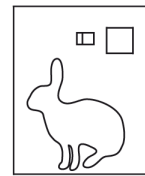


BRF Leporiden

BADRUM TYP 3

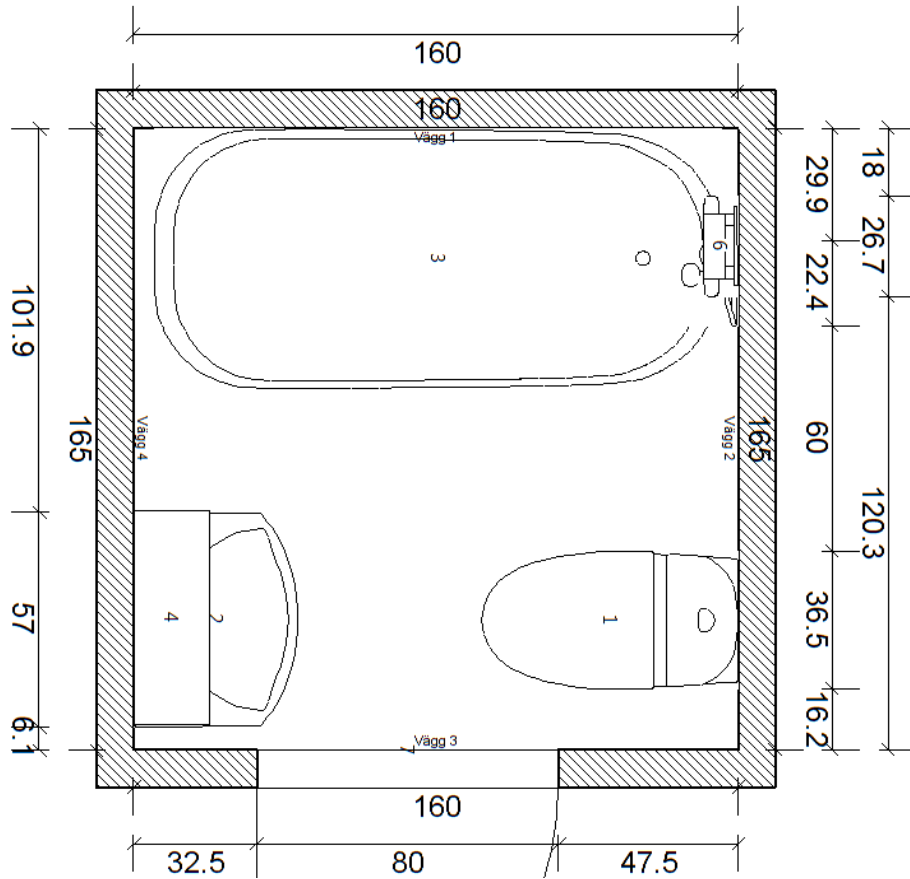


Gäller lägenheter: 0201, 0204, 0206, 0208, 0210



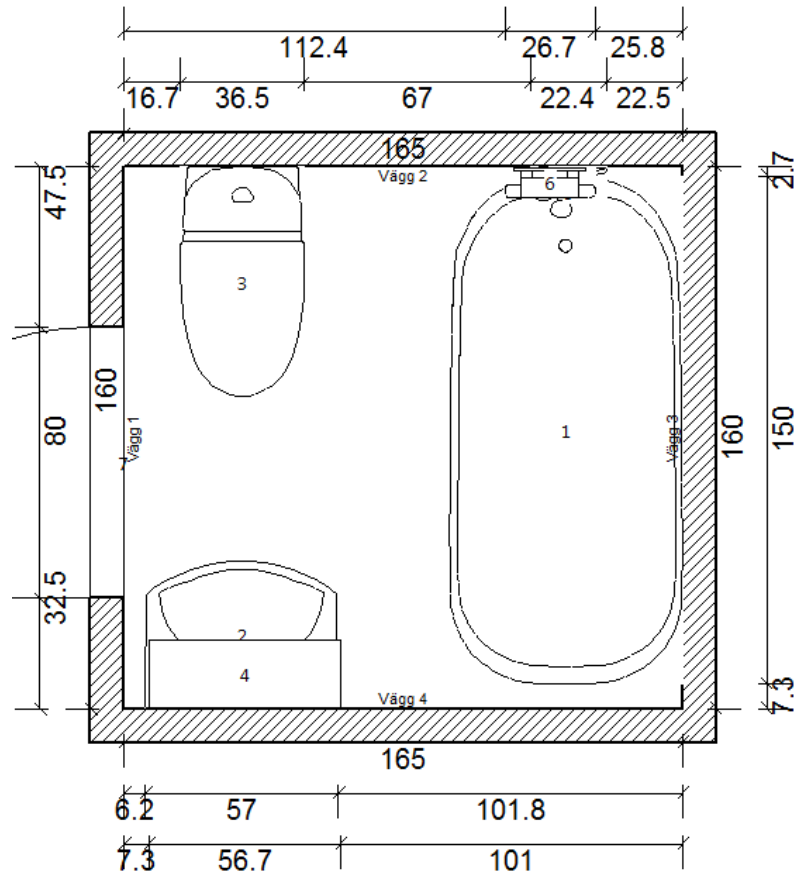
BRF Leporiden

BADRUM TYP 4

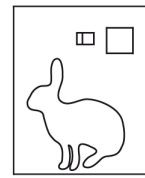


Gäller lägenheter: 0177, 0202

BADRUM TYP 4S

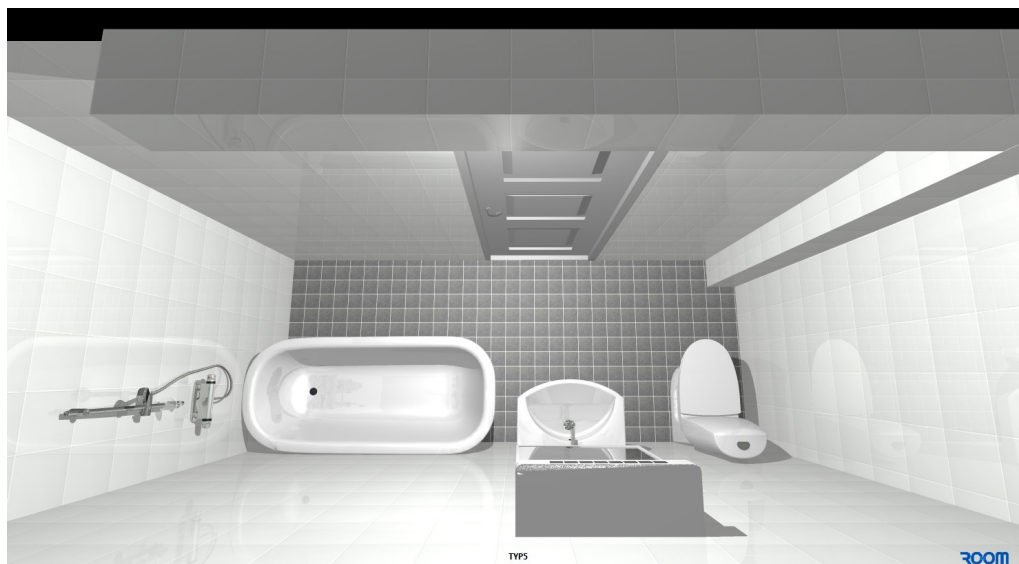
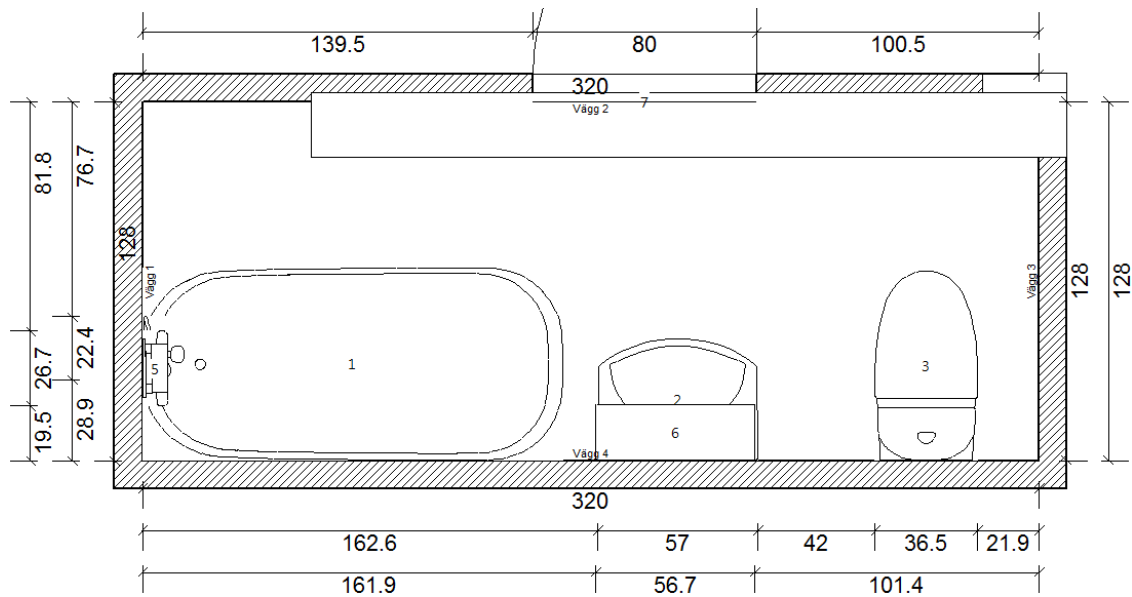


Gäller lägenheter: 0151, 0164

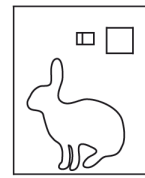


BRF Leporiden

BADRUM TYP 5

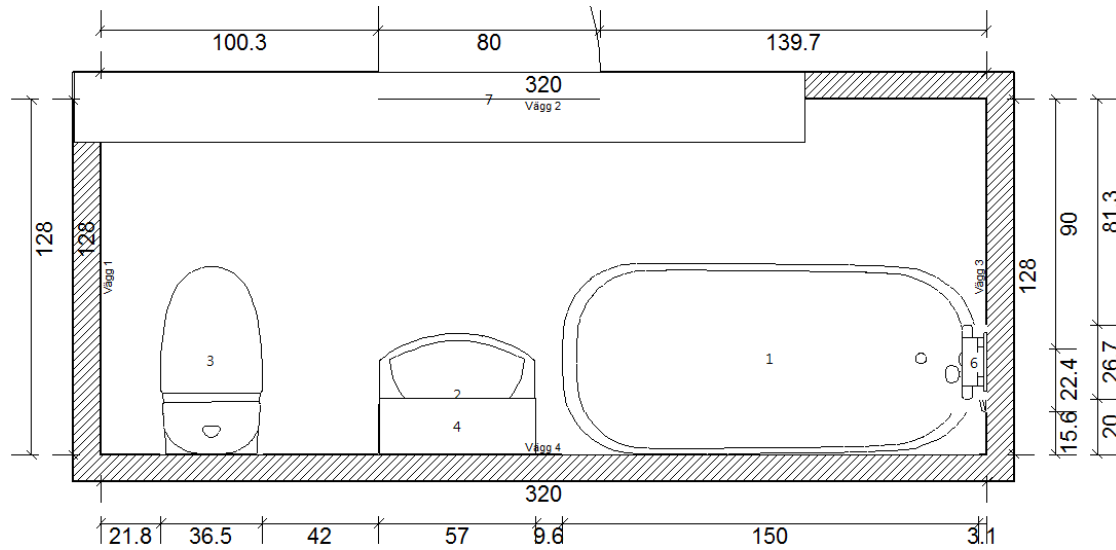


Gäller lägenheter: 0147, 0162, 0175, 0200

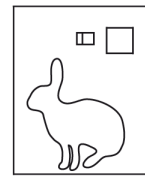


BRF Leporiden

BADRUM TYP 5S

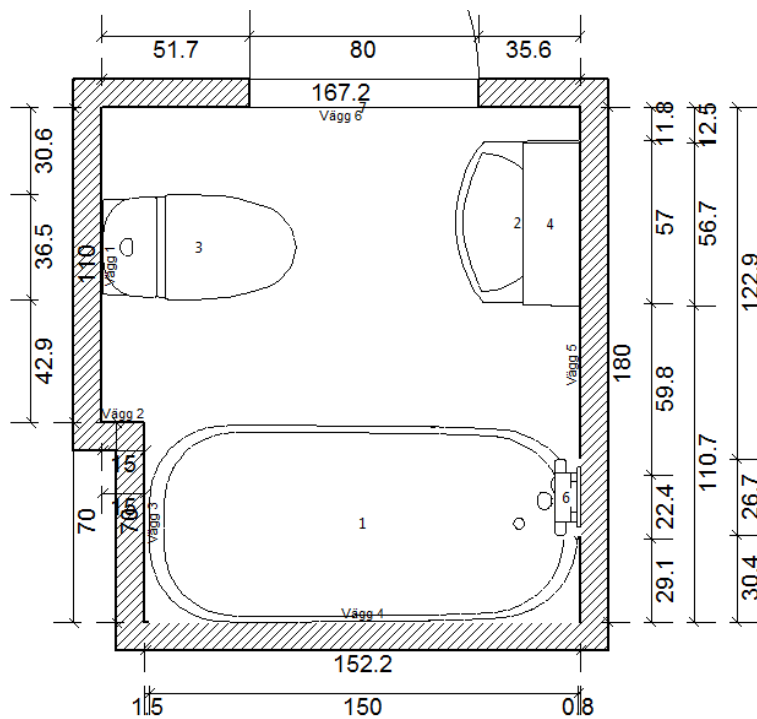


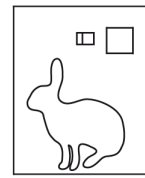
Gäller lägenheter: 0150, 0163, 0189



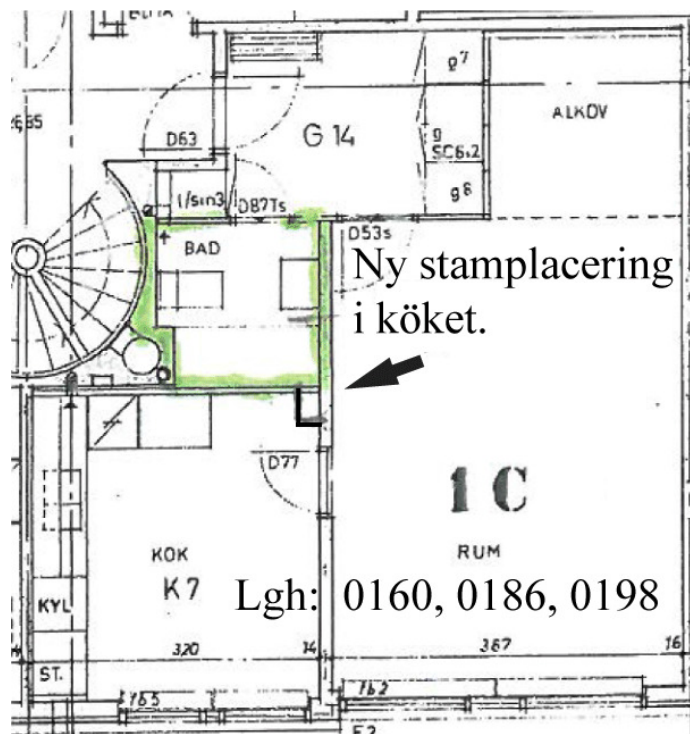
BRF Leporiden

BADRUM TYP 6



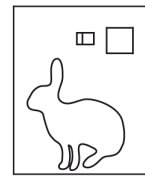


BRF Leporiden



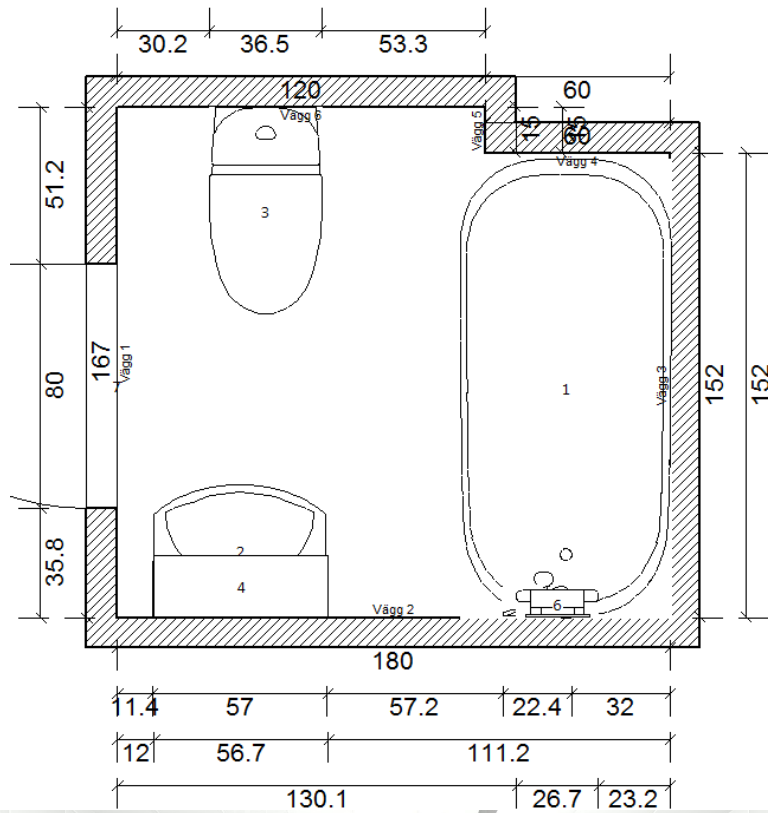
Notera ändrad placering av rörstammar i köket.

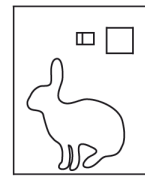
Gäller lägenheter: 0160, 0186, 0198



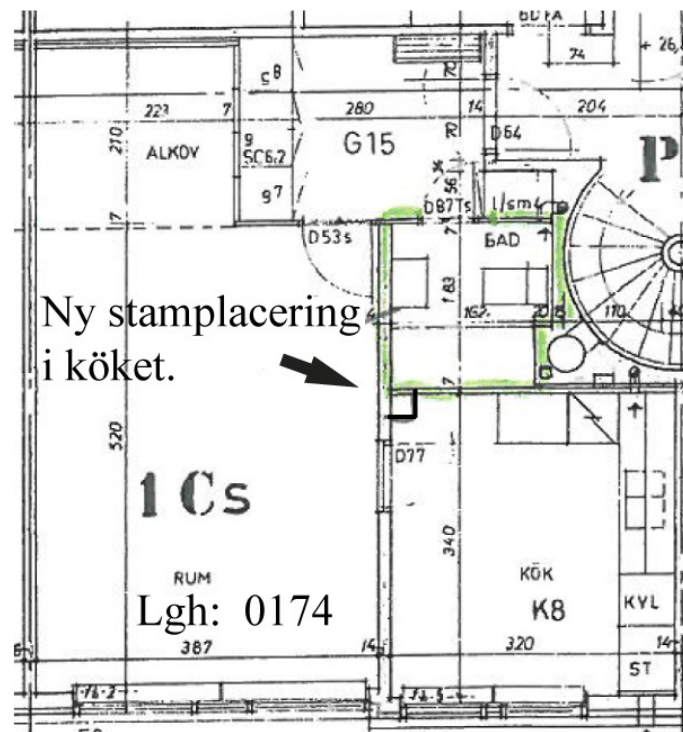
BRF Leporiden

BADRUM TYP 6S



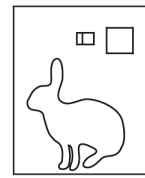


BRF Leporiden



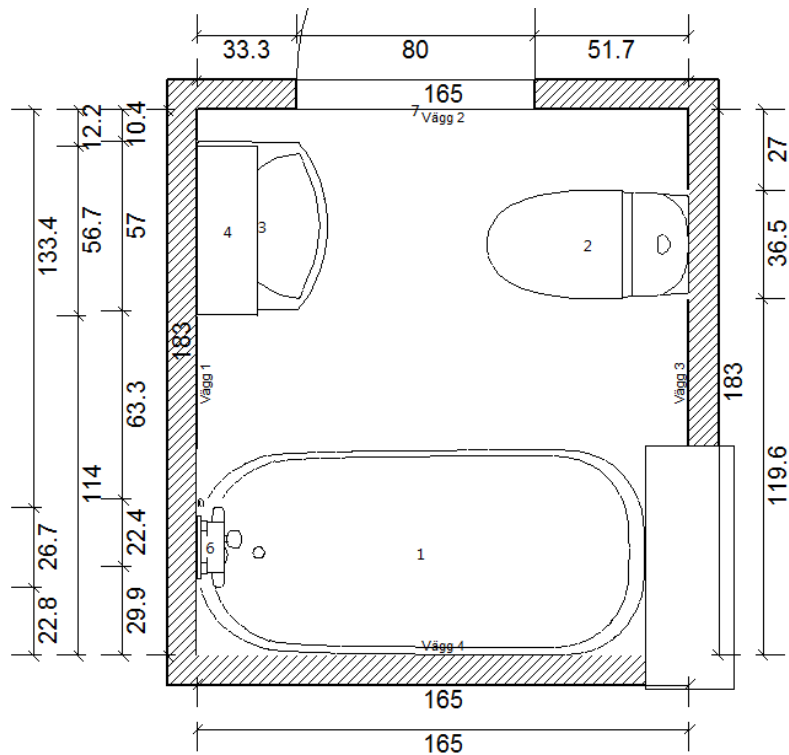
Notera ändrad placering av rörstammar i köket.

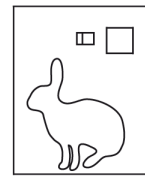
Gäller lägenheter: 0174



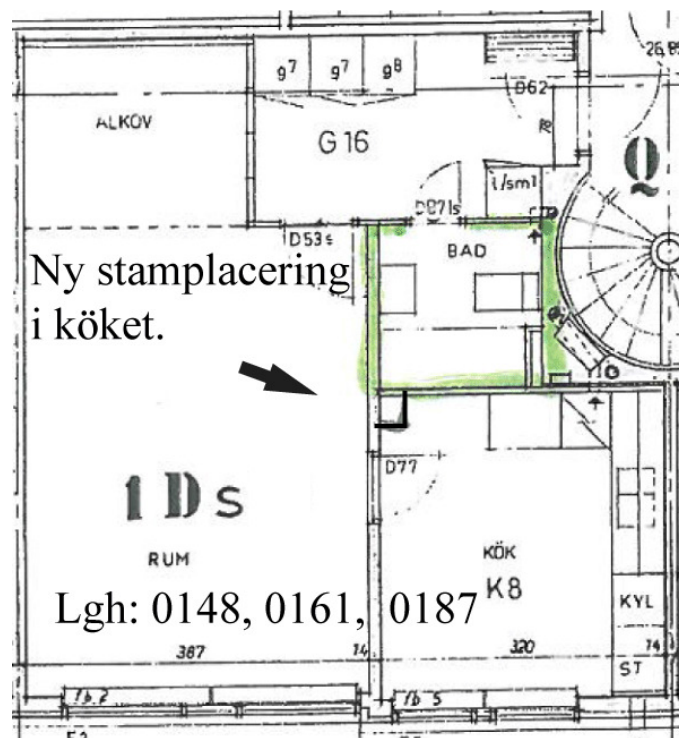
BRF Leporiden

BADRUM TYP 7



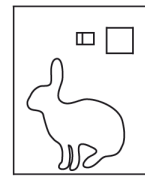


BRF Leporiden



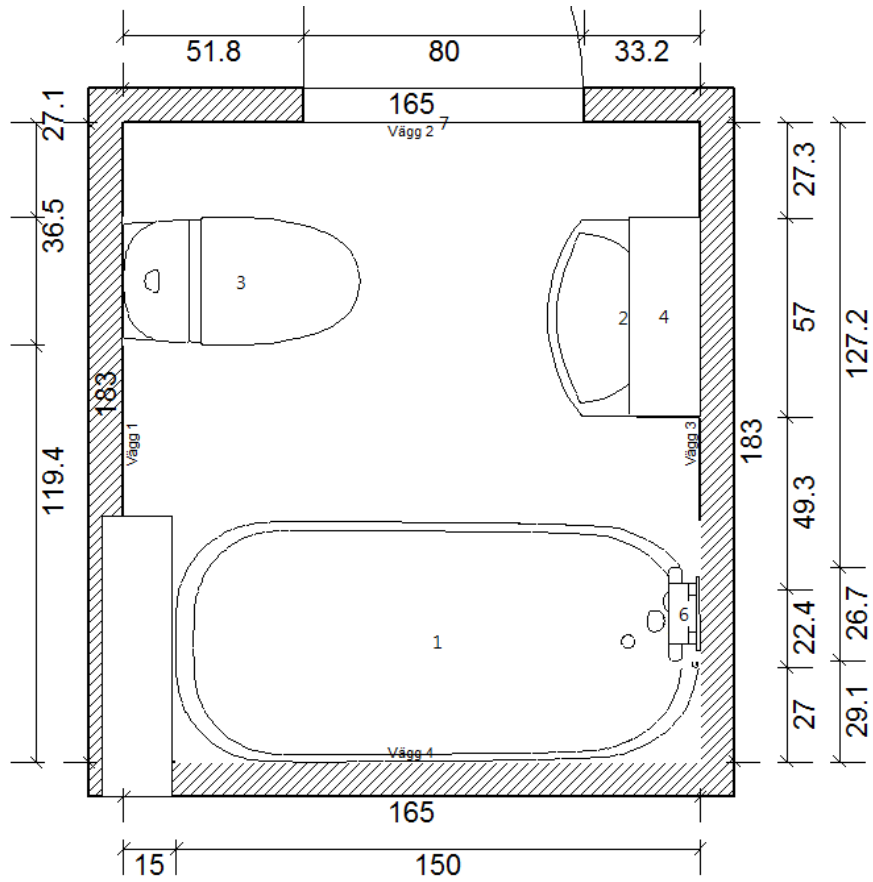
Notera ändrad placering av rörstammar i köket.

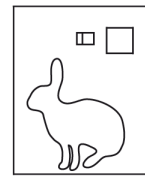
Gäller lägenheter: 0148, 0161, 0187



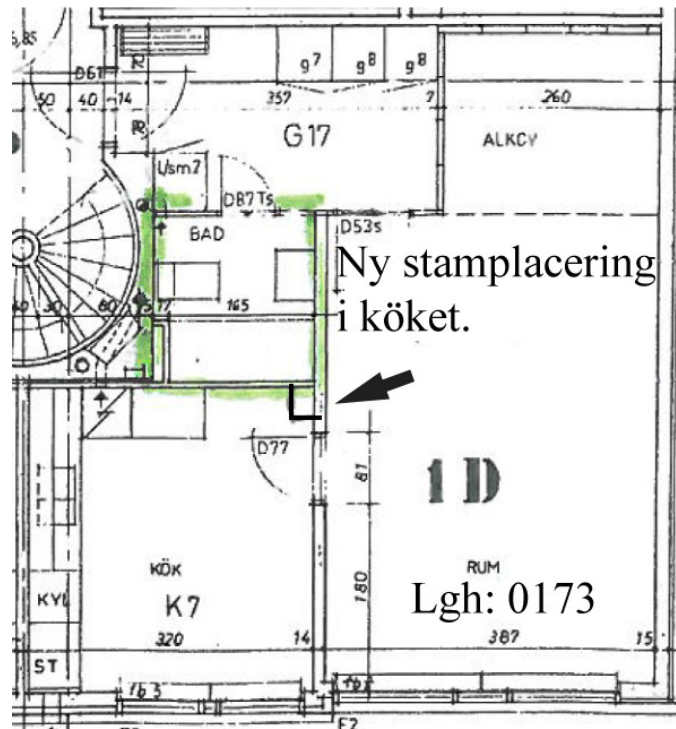
BRF Leporiden

BADRUM TYP 7S





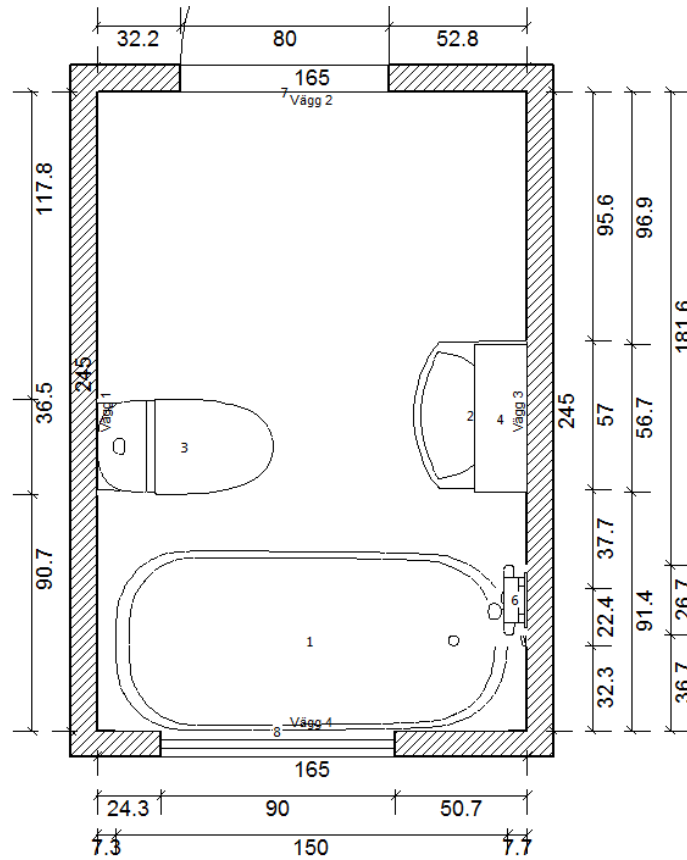
BRF Leporiden



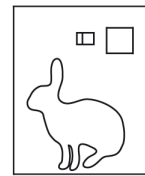
Notera ändrad placering av rörstammar i köket.

Gäller lägenheter: 0173

BADRUM TYP 8

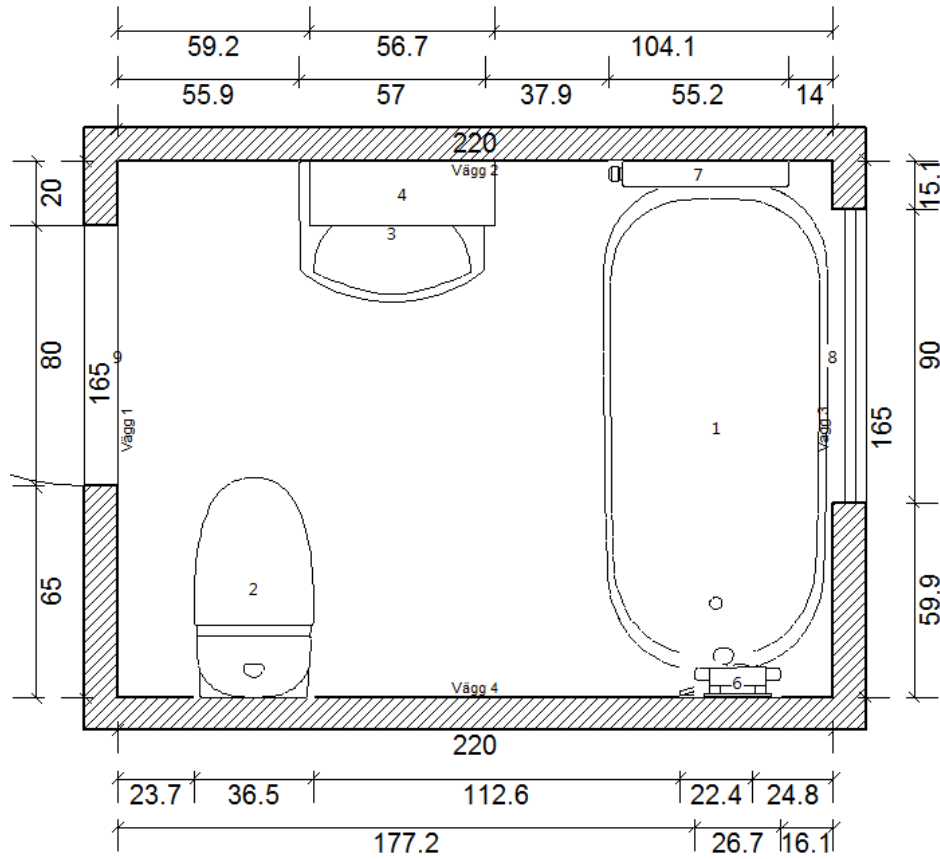


Gäller lägenheter: 0199

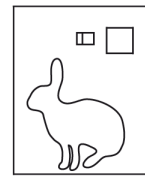


BRF Leporiden

BADRUM TYP 9

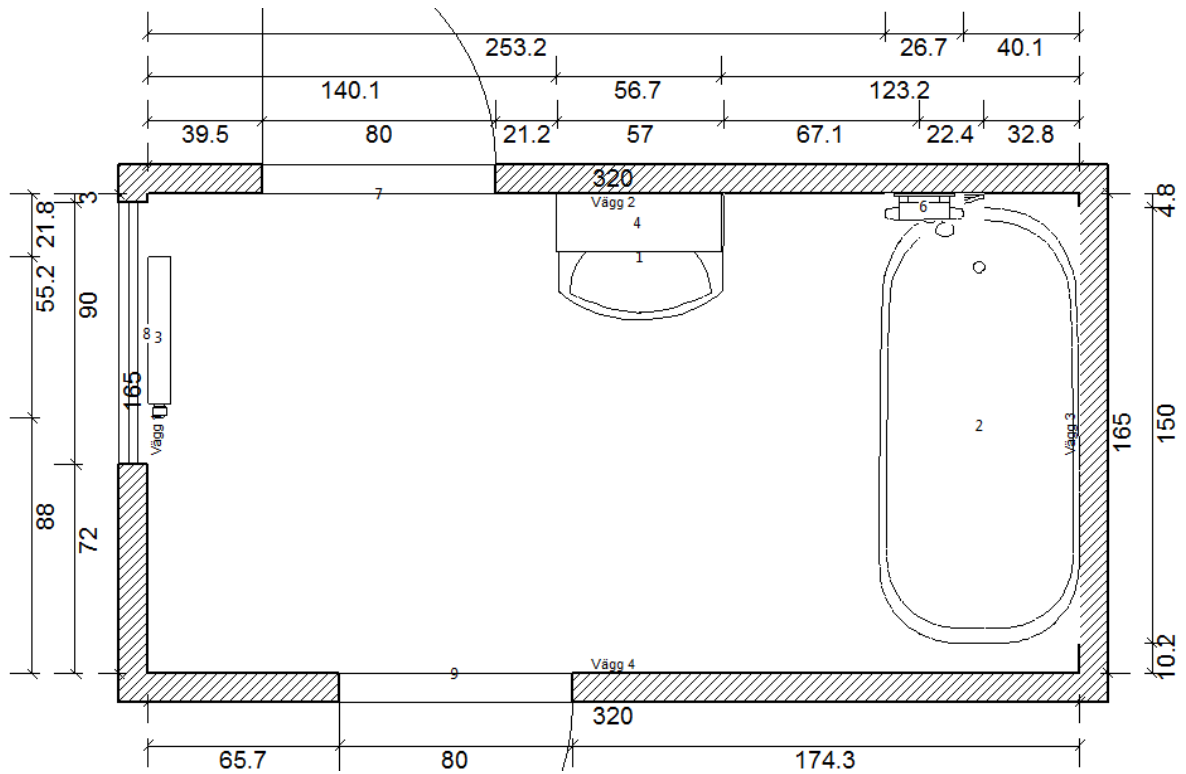


Gäller lägenheter: 0149, 0152, 0154, 0156, 0158

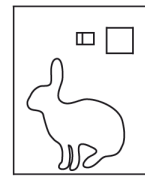


BRF Leporiden

BADRUM TYP 10

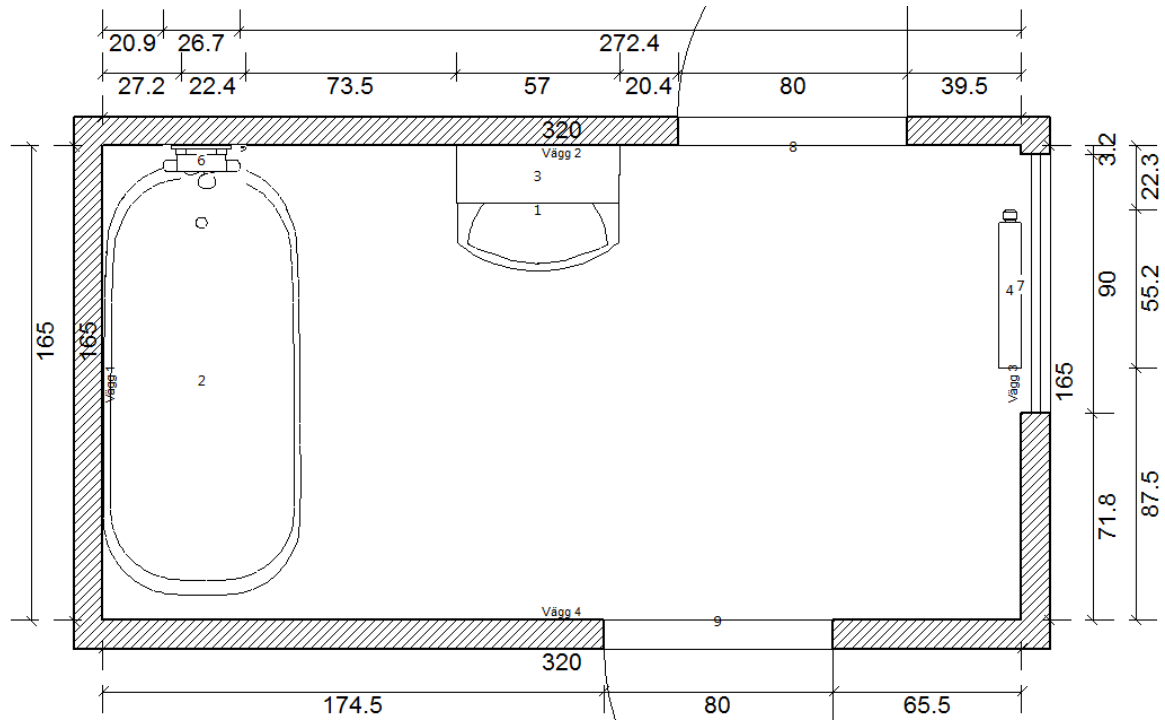


Gäller lägenheter: 0211, 0215, 0217, 0221, 0223, 0227, 0229, 0233, 0235, 0239, 0241, 0245

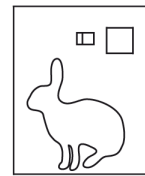


BRF Leporiden

BADRUM TYP 10S

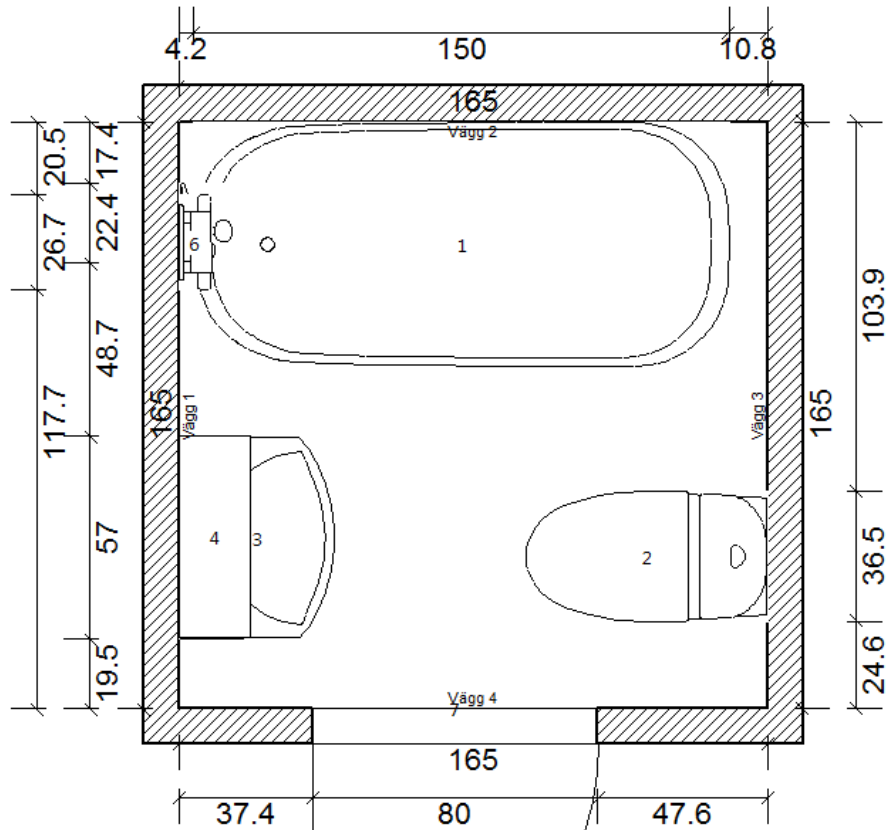


Gäller lägenheter: 0212, 0214, 0218, 0220, 0224, 0226, 0230, 0232, 0236, 0238, 0242, 0244



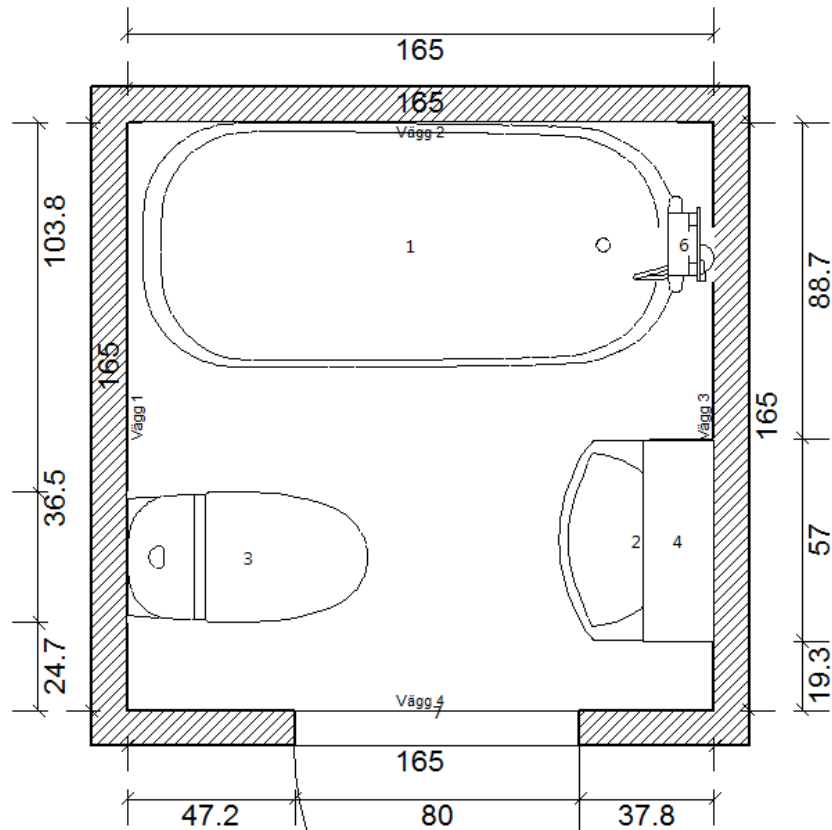
BRF Leporiden

BADRUM TYP 11



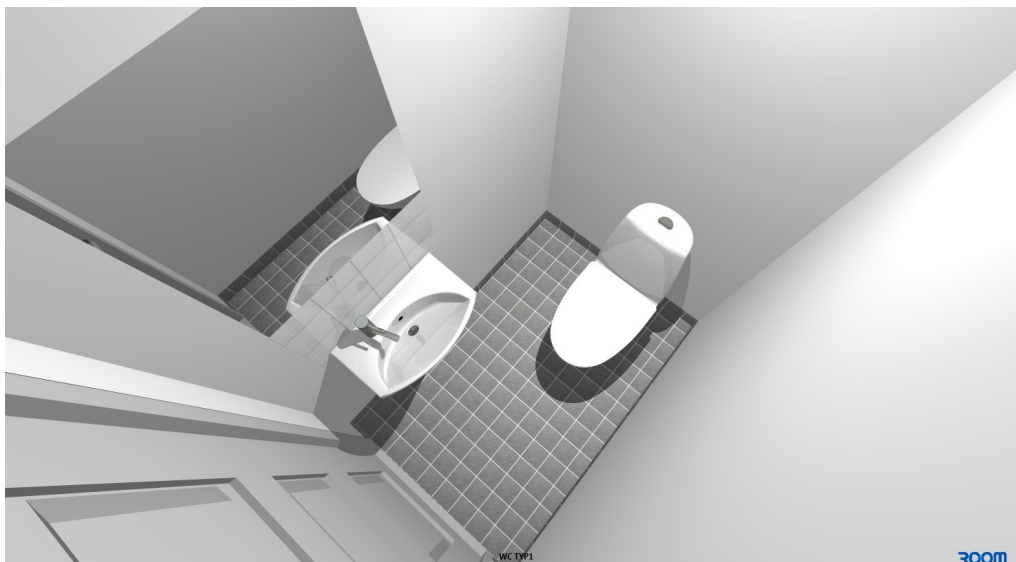
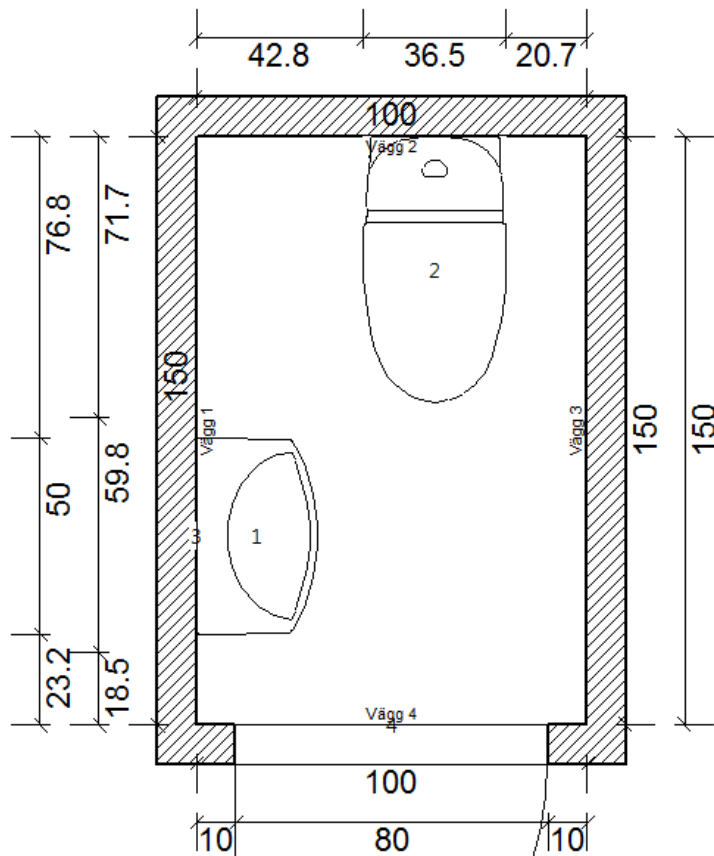
Gäller lägenheter: 0216, 0222, 0228, 0234, 0240, 0246

BADRUM TYP 11S



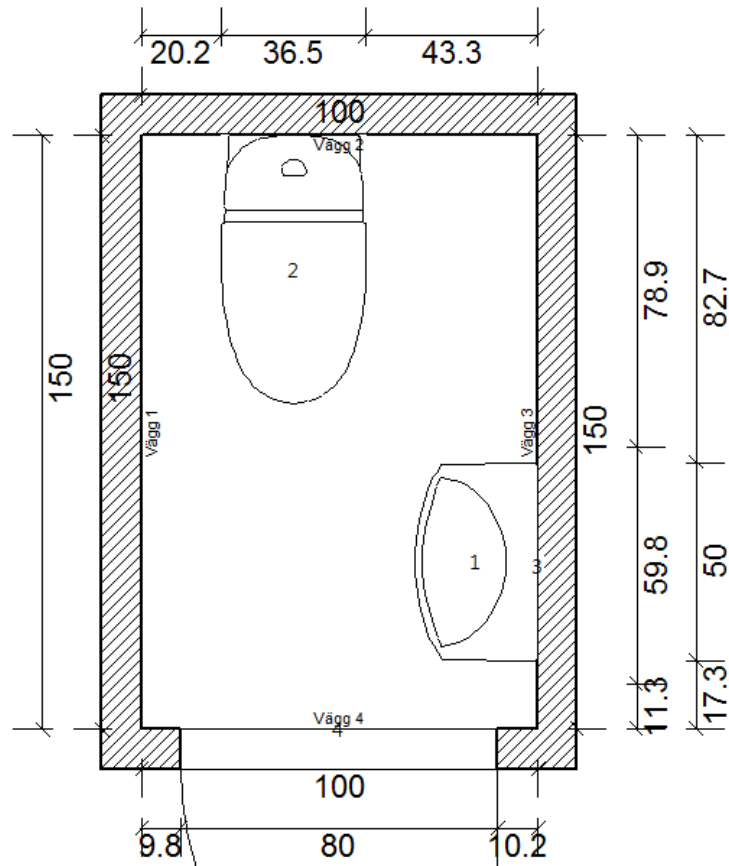
Gäller lägenheter: 0213, 0219, 0225, 0231, 0237, 0243

WC TYP 1

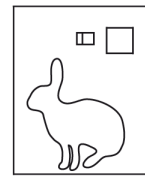


Gäller lägenheter: 0149, 0152, 0154, 0156, 0158, 0165, 0167, 0169, 0171, 0178, 0180, 0182, 0184, 0188, 0190, 0192, 0194, 0196, 0203, 0205, 0207, 0209

WC TYP 1S

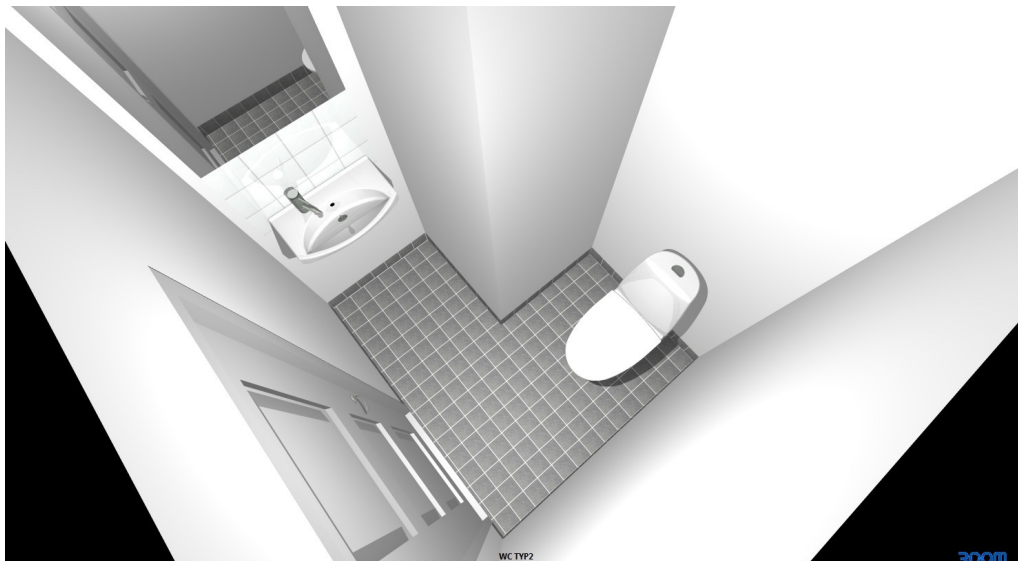
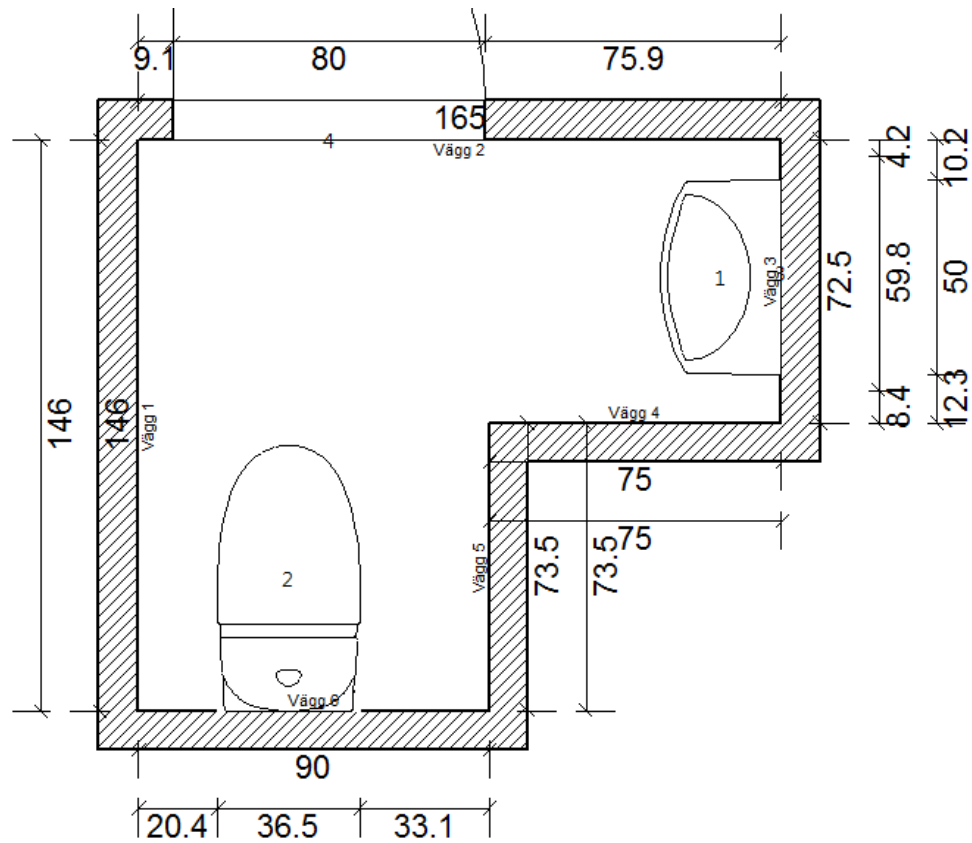


Gäller lägenheter: 0153, 0155, 0157, 0159, 0166, 0168, 0170, 0172, 0176, 0179, 0181, 0183, 0185, 0191, 0193, 0195, 0197, 0199, 0201, 0204, 0206, 0208, 0210

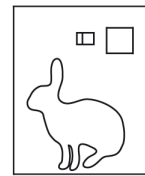


BRF Leporiden

WC TYP 2

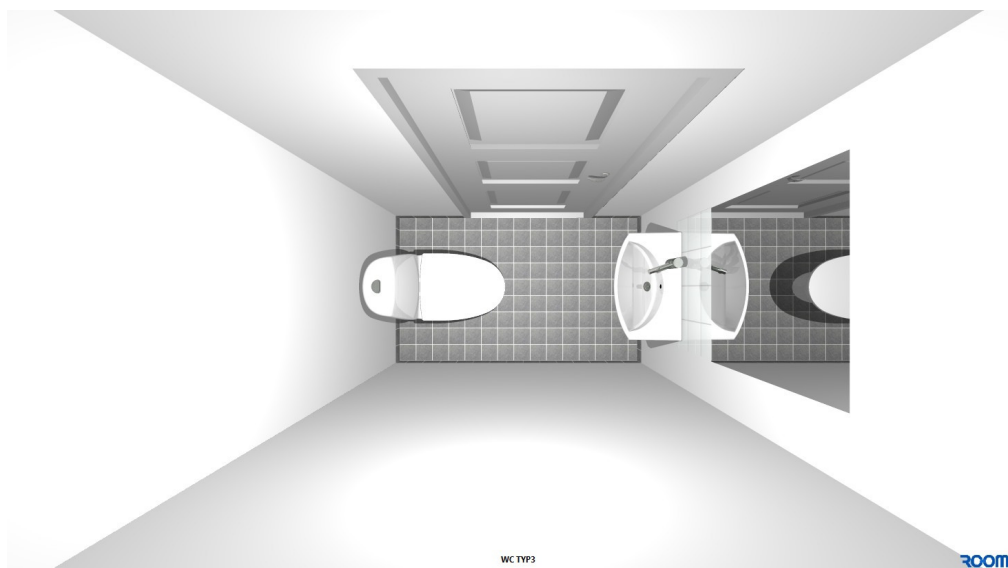
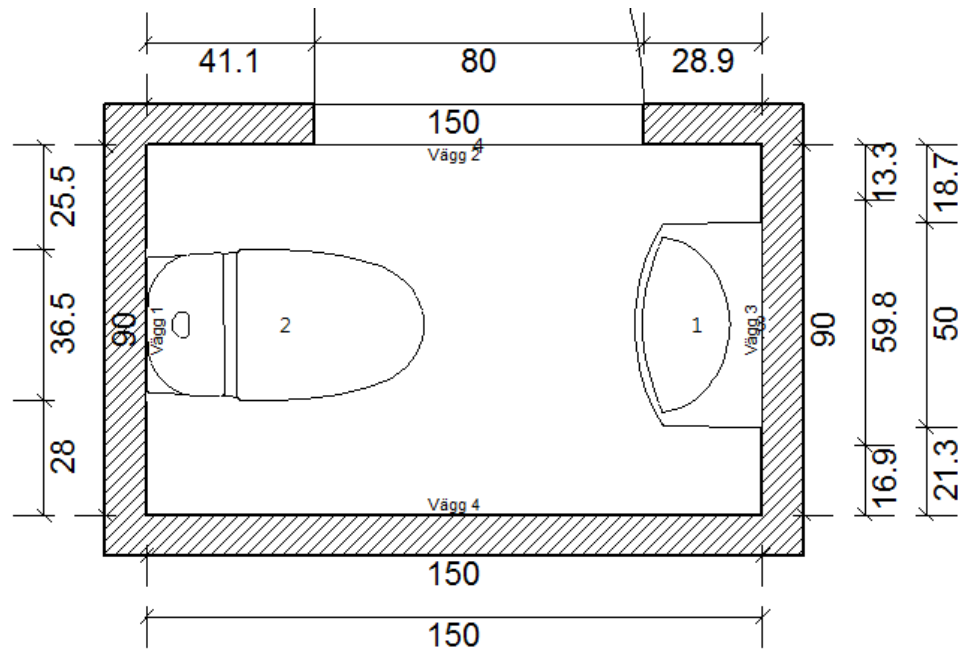


Gäller lägenheter: fastighetsutrymmen

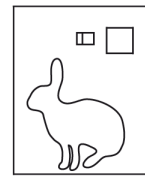


BRF Leporiden

WC TYP 3

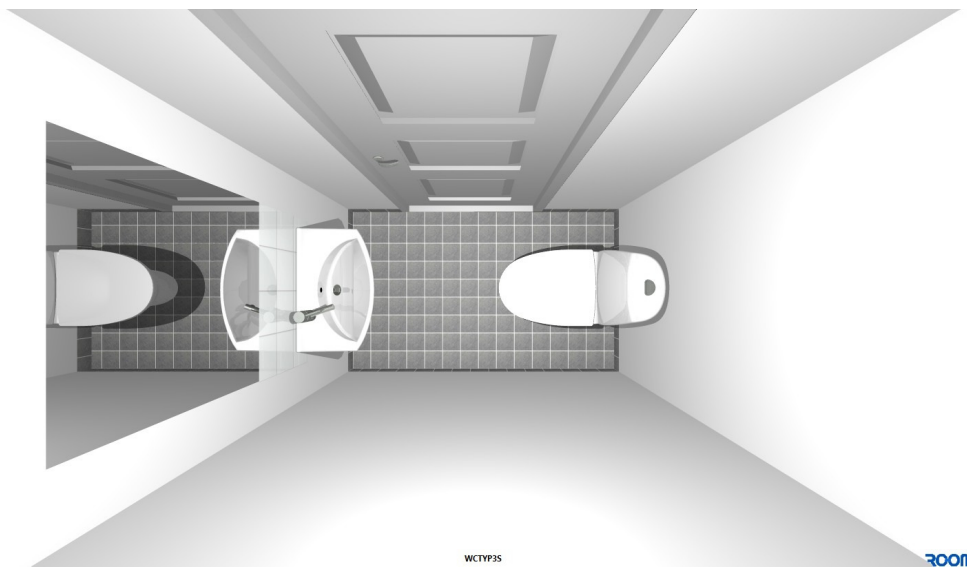
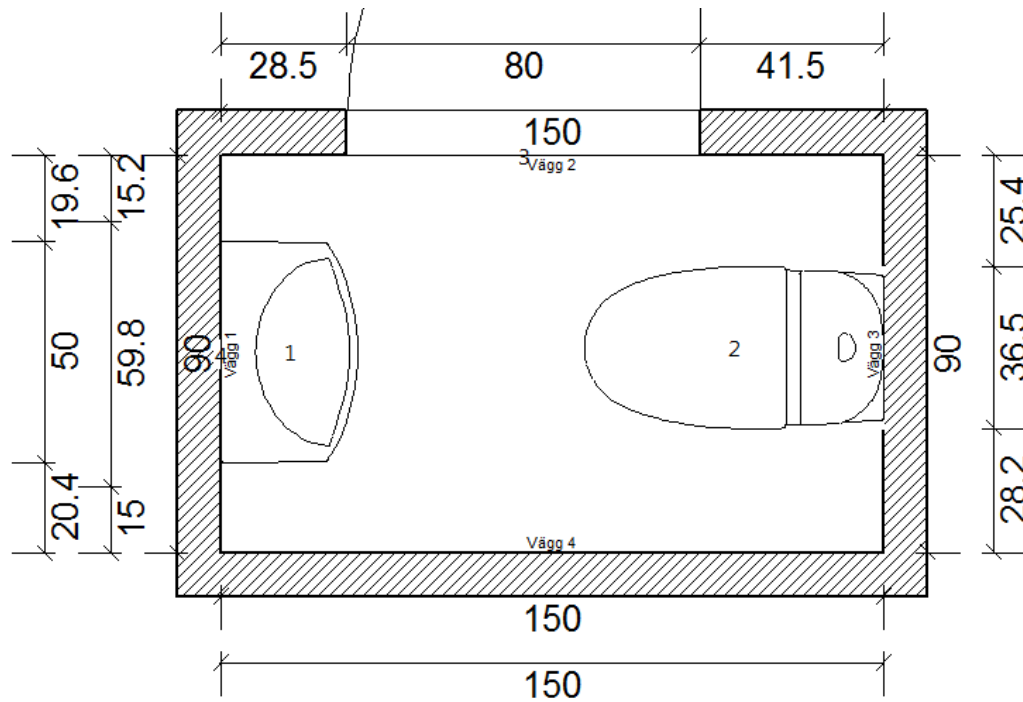


Gäller lägenheter: 0214, 0215, 0220, 0221, 0226, 0227, 0232, 0233, 0238, 0239,
0244, 0245



BRF Leporiden

WC TYP 3S



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