
Brf Uppsalahus 14- Informationsmöte inför stambyte

Mikael Bergström
Marlene Eklund
Anna Österman
2019-11-04



Välkomna till informationsmöte!

Styrelsen hälsar medlemmarna välkomna till kvällens informationsmöte!

Birgitta Andersson – ordförande

Staffan Hagelin Gille – ledamot

Bo Thunholm – ledamot

Ulf Ålander – ledamot

Anita Ljungström – ledamot

Ulrika Båth - ledamot

Frida Larsson– suppleant

Åsa Moren- suppleant

Riksbyggen

- **Vilka är vi?**

Projektledare Mikael Bergström, Marlene Eklund och Anna Österman

- **Vad gör Riksbyggen?**

Förvaltning, Nyproduktion, Ombyggnad

- **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 Uppsalahus nr 14 byggdes på 1960-talet och husen i föreningen har nu passerat 50 år
- I samband med en statuskontroll 2016/2017 av föreningens lägenheter upptäcktes att ett större antal våtrum hade förhöjda fuktvärden. Dessutom har föreningen drabbats av ett antal vattenskador där olika typer av ledningar har skadats eller brustit.
- Försäkringsbolaget rekommenderar renovering pga återkommande skador. Kan leda till förhöjd självrisk för föreningen.



Sammanfattning av utförd utredning

- Inventering/utredning utfördes under 2018/2019
- Utredningen omfattade:
 - ✓ Statuskontroller av badrum
 - ✓ Spillvatten, tappvatten och värmesystemen
 - ✓ Miljöinventering
- Åtgärdsförslag har presenterats för styrelsen och presenteras idag för medlemmarna



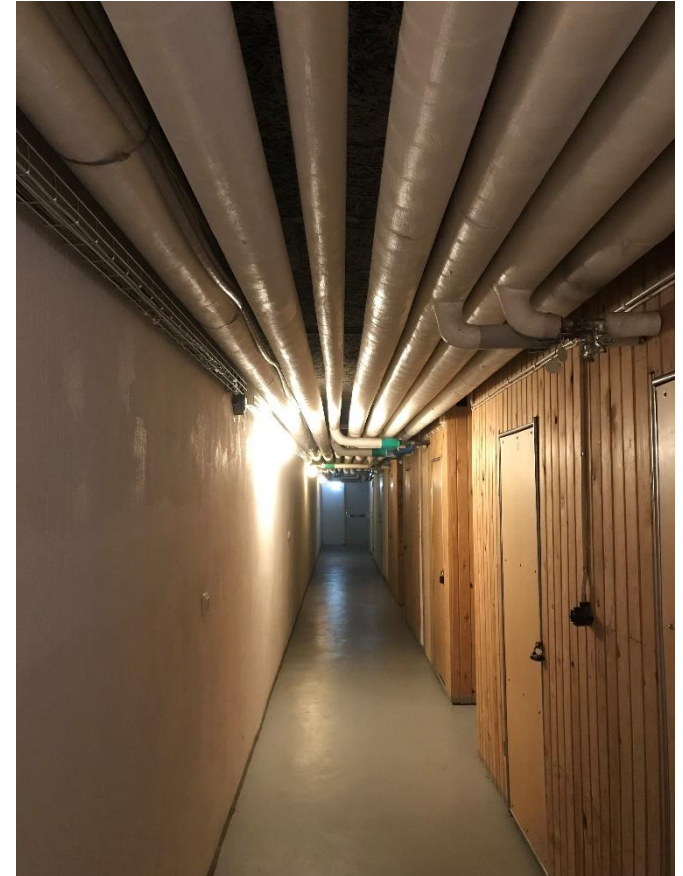
Åtgärdsförslag i lägenheter

- Tappvattenledningar och vissa avloppsledningar byts och nya dras upp i rörslitsar och in i badrum och kök
- Byte av golvbrunn och avloppsgroda
- Nytt ytskikt/tätskikt i badrum och WC
- Sanitetsporslin och standardutrustning i våtrum byts
- Byte av blandare i kök som har diskmaskinsavstängning
- Radiatorerna (inkl. koppel och termostatventil) i samtliga rum i lägenheten byts, golven påverkas ej
- Eluttag samt vatten- och avloppsanslutning för tvättmaskin i alla badrum (ej i ettorna) installeras
- Samtliga elledningar, eluttag, strömbrytare och elcentral byts i lägenheterna.
- Eluttag och ny armatur installeras på balkong
- Jordfelsbrytare installeras i samtliga lägenheter
- Översyn av ventilationen



Åtgärder i källare och allmänna utrymmen

- Byte av samtliga tappvattenledningar från kulvertgrop
- Alla synliga tappvatten - och värmeledningar byts ut i källarhusen
- Byte av radiatorerna i samtliga utrymmen
- Vattenledningar utanför hus (dragna -95) i plåtlådor på fasad som tidigare har bytts kommer att sparas i befintligt skick.
- Den infodring (relining) av avloppsrör som utförts tidigare kommer att sparas om möjligt och långsiktigt försvarbart
- Samtliga elledningar, eluttag och strömbrytare byts i allmänna utrymmen.



Ekonomi

- Beslut om standard i badrum och totala åtgärder i stambytet kommer att avgöra total kostnad för projektet.
- Kostnaden för projektet, föreningens ekonomi och andra parametrar som ränteläge och övrigt underhållsbehov kommer att avgöra storleken på en kommande avgiftshöjning
- Boende får information om storleken på avgiftspåverkan innan extrastämman för beslut gällande stambytet.



Preliminär ersättningsmodell för redan renoverade badrum

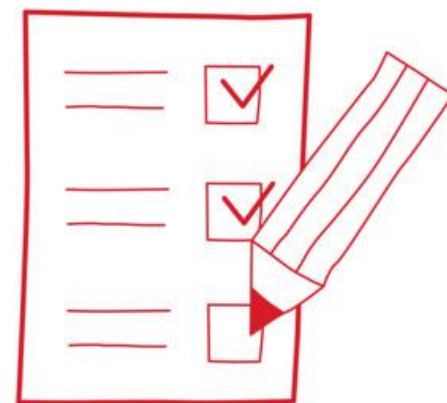
Ersättning kan utgå till de som redan har renoverat sina badrum - om nedanstående kriterier uppfylls:

1. Standarden skall vara högre än den föreningen erbjuder i sin grundstandard.
2. Ombyggnaden skall vara 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.

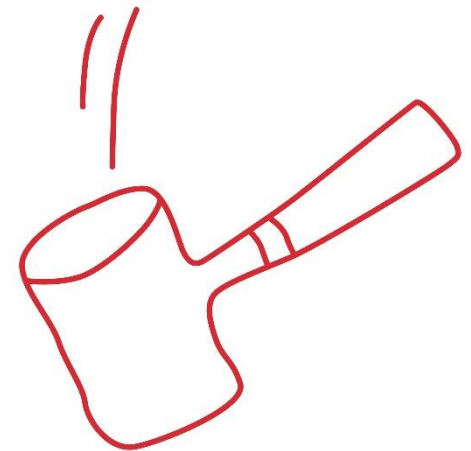
Röstning på stämman

- 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

- Om samtliga medlemmar inte accepterar stämmans beslut tvingas föreningen ansöka om hyresnämndens godkännande av stamreoveringen.
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.



Evakuering under renovering

- Under renoveringen flyttar boende ut till evakueringsbodar under ca 6-9 veckor
- Bodarna är utformade för hushållens olika storlekar och behov, t ex av tillgänglighetsanpassning. Fyll i enkäten som delas ut så noggrant som möjligt!
- 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: www.uppsalahus14stambyte.se (Obs! ingen inloggning krävs)
- Trapphusmöten med hembesök
- Visningsbadrum med val och tillval färdigställs inför extrastämman
- Enkät om evakueringsbehov kommer att lämnas ut efter kvällens infomöte.



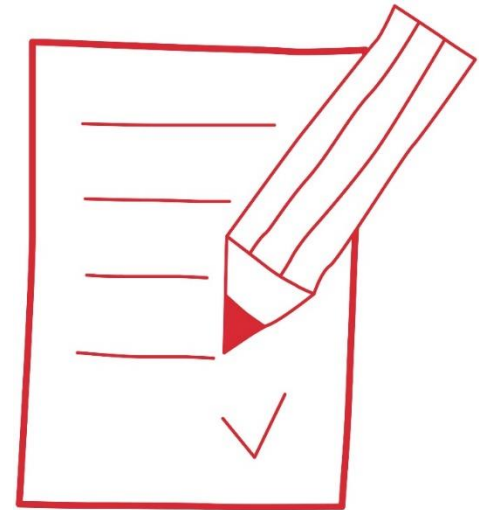
Preliminär projekttidsplan

- Infomöte nr 1 om åtgärdsförslag 2019-11-04
- Infomöte nr 2 inför extrastämma med presentation av slutgiltigt åtgärdsförslag samt avgiftspåverkan
- Extrastämma, preliminärt våren 2020
- Eventuell hyresnämndsprocess (upp till 4 mån)
- Upphandling av entreprenad efter beslut
- Projektstart beror på ovanstående, hösten 2020 alt. våren 2021

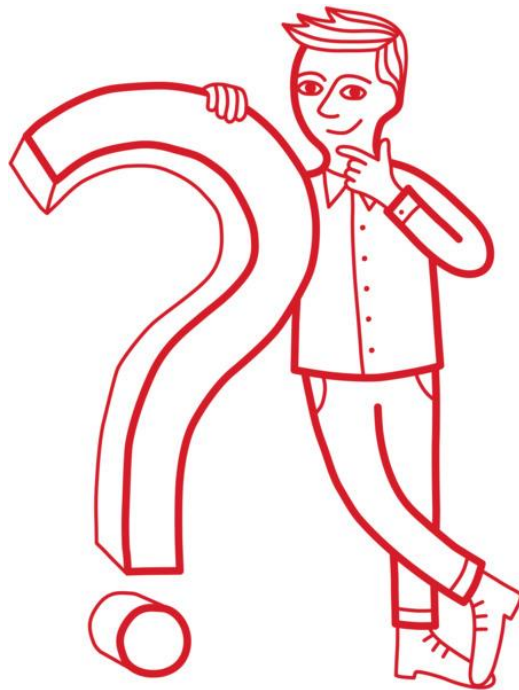


Vad händer nu?

- Dagen informationsmaterial kommer att kompletteras med frågor och svar från dagens möte och delas ut till samtliga boende. Presentationen kommer även att läggas ut på projekthemsidan.
- En enkät med frågor gällande era befintliga badrum samt behov inför evakueringen kommer att delas ut inom kort. Det är viktigt att alla besvarar den så informativt som möjligt.



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 6-9 veckor är normal tid för att utföra ett stambyte och badrumsrenovering i en lägenhet.

Jag behöver inloggningsuppgifter till projekthemsidan!

Vi har valt att inte låsa projekthemsidan eftersom vi inte kommer att lägga ut personuppgifter här. Ni behöver alltså *inte* inloggningsuppgifter för att se den information vi lägger ut på hemsidan.

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.

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.

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

Ja, det gör det. Oavsett så kommer ni inte att kunna bo kvar eftersom vi behöver stänga av vatten, avlopp och el under renoveringen. Om ni tycker att ni har rätt till ersättning för ett redan renoverat badrum - beakta de preliminära ersättningskriterierna.

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

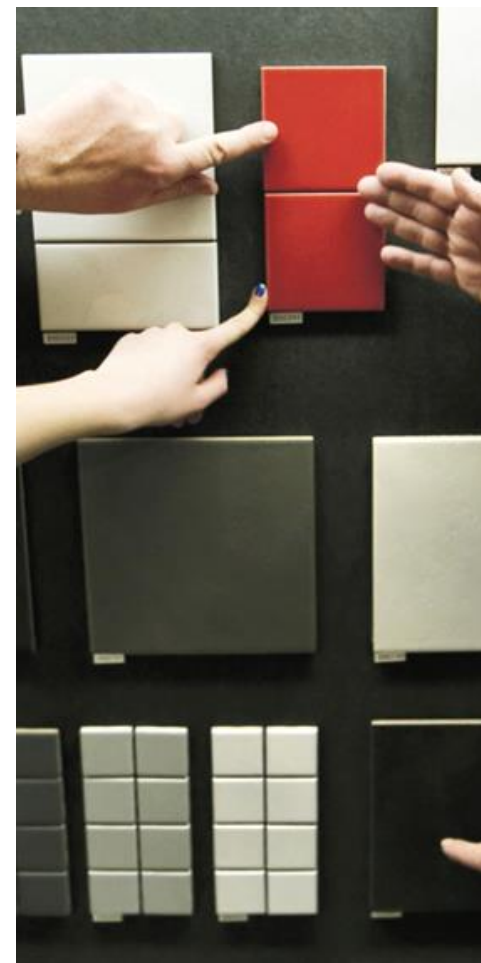
Det går bra. Vi vill bara veta vilka som har husdjur som tas med så att vi kan, i möjligaste mån, placera dem i utvalda bodar för att inte påverka allergiker.

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 t.ex handdukstork eller exklusivare kakel är exempel på tillval som kommer att erbjudas i renoveringen men som den boende bekostar själv.



Frågor från mötet

Kommer skjutdörren och avskiljande vägg att tas bort i de stora badrummen?

Ja, så som förslaget ser ut så kommer den att tas bort.

Vem flyttar ut fast monterad utrustning från mitt badrum?

Hela badrummet måste tömmas. Den entreprenör som väljs för att utföra stamreningen kommer att demontera fast utrustning och bära ut från badrummet. Boende flyttar själv ut all personlig utrustning.

Ska ledningarna bakom diskbänken bytas?

Ja, trycksatta vattenledningar 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 underskåp i köket.

Frågor från mötet

Ska alla boendes källarförråd tömmas?

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

Påverkas golven i badrummen?

Ja, alla ytskikt i badrummet berörs när vi ska komma åt att byta bakomliggande ledningar.

Vad menas med grundstandard i badrummet?

Det förslag som tas fram av styrelsen är det alternativ som kallas **grundstandard**. I standard alternativet 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 grundstandarderna 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

Vad händer med min elavgift under evakueringen?

Elen i er lägenhet kommer att stängas av under den tid renoveringen pågår, men ni behöver fortfarande betala er abonnemangsavgift som vanligt. Ni kommer inte att betala någon separat kostnad för den el ni använder i evakueringsboendet.

Det är kallt i lägenheterna. Kan man isolera badrummets yttervägg?

I samband med rivning av ytskikt i badrummet kommer isoleringen i badrummets yttervägg att bytas ut. Att isolera om ytterväggar i alla rum skulle bli ett stort ingrepp och finns inte med i förslaget för denna entreprenad.

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.

Frågor från mötet

Finns det något alternativ till en avgiftshöjning? Kan man få betala in en summa istället?

Kapitaltillskott är en alternativ finansieringslösning vid stora projekt i bostadsrättsföreningar, men är inte aktuellt i det här projektet.

Troligtvis kommer den nödvändiga avgiftshöjningen att fördelas på ett antal år.

När presenteras avgiftshöjningen?

På nästa informationsmöte, som preliminärt hålls under våren 2020, presenteras ett slutgiltigt förslag för avgiftspåverkan. Underlaget presenteras i god tid inför extrastämman i vår.

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

25
er!

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

Kontaktuppgifter

Mikael Bergström
Projektledare Ombyggnad
Box 1914, 751 49 Uppsala
018-18 97 18
Mikael.bergstrom@riksbyggen.se