
Brf Stenbocken

-Information om kommande stambyte

2024-08-20



Riksbyggen

- **Vilka är vi?**

- Projektledare Felicia Berg
- Projekteringsledare Erik Jörnlind
- Projektchef Simon Andersson
- VVS-projektör Mats Thelin

- **Vad gör Riksbyggen?**

Nyproduktion, Förvaltning, Ombyggnad

- **Varför är vi här?**

På uppdrag av styrelsen informerar vi om det åtgärdsförslag som har tagits fram efter utredningen av föreningens stammar.

- **Styrelsen ansvar**

Styrelsen har ett förtroendeuppdrag från stämman att ta hand om den löpande förvaltningen i föreningen. Enligt bostadsrättslagen ansvarar styrelsen för att bl.a. hålla fastigheten och avloppsledningar i gott skick.



Kvällens agenda

- Bakgrund
- Sammanfattning av genomförd utredning
- Åtgärdsförslag
- Varför stambyte?
- Hur kommer ditt badrum se ut efter stambytet?
- Hur påverkas du som boende under stambytet?
- Preliminär projekttidplan
- Beslutsprocessen
- Ekonomi
- Frågor **-Alla frågor i slutet!**

Bakgrund

- Bostadsrättsföreningen Stenbocken byggdes 1975–1976 och husen i föreningen har snart passerat 50 år.
- Flertalet allvarigare läckage de senaste åren.
- Riksbyggen fick i uppdrag av styrelsen att utföra en utredning på fastigheternas tekniska installationer (tapp, dag- och spillvatten) under vintern 2023-våren 2024
- Utredningen gjordes för att få en mer heltäckande bild av omfattningen av kommande underhåll föreningen står inför.



Sammanfattning av utförd utredning

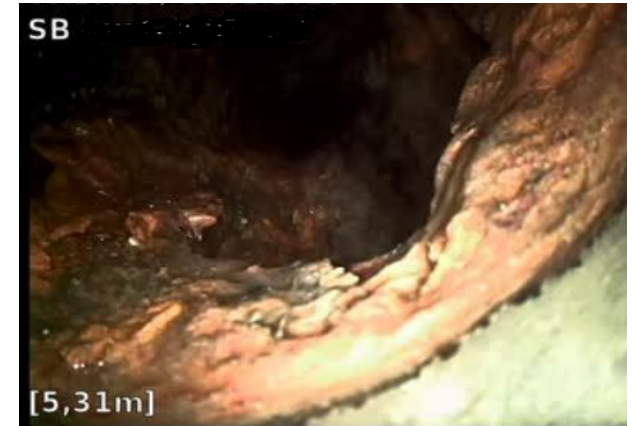
- **Utredningen omfattande:**

- ✓ Statuskontroll av badrum och allmänna ytor i källare och servicebyggnader
- ✓ Spillvatten, tappvatten och övergripande värmesystem har kontrollerats genom platsbesök, ritningsmaterial, dokumentation från tidigare underhåll, intervjuer med bland annat fastighetsförvaltare och energiingenjörer.
- ✓ Filmning av spill- och dagvattenledningar
- ✓ Sammanställning av utredningsunderlag



Forts. Sammanfattning av utförd utredning

- Teknisk livslängd förbrukad på befintliga stammar
- Konstaterandet av korrosionsskador samt läckage på rörledningssträckor i stammar samt på ledningsstråk
- Kraftigt rostangripna stammar, risk för ytterligare läckage föreligger
- De befintliga schaktens utförande innebär risk för betydande vattenskador
- Bakfall på många anslutningar till kök
- Golvbrunnar saknar modern tätskiktsanslutning och uppfyller ej gällande norm



2 exempel på rostangripna gjutjärnsrör

Åtgärdsförslag

- Nya stammar och anslutande ledningar, spill- och tappvatten, enligt dagens krav i kök och badrum.
- Byte av golvbrunn och avloppsgroda
- Nytt ytskikt/tätskikt i våtrum
- Nytt sanitetsporslin och standardutrustning i våtrum
- Tvättmaskinsanslutning i badrum
- IMD (individuell mätning och debitering) vatten
- Ledningar under källargolvet behöver ej renoveras
- Omfattning av elrenovering kommer utredas under projekteringen



Fuktskada i schakt i badrum



Fuktskada i schakt i badrum



Läckage i källartak efter tidigare vattenskada

Varför stambyte?

- Den löpande hanteringen av läckage och fuktskador innebär stora kostnader för föreningen och boende.
- Efter ett stambyte får föreningen bättre villkor från försäkringsbolag. När skador inte anses vara oförutsedda kan detta leda till förhöjd självrisk för föreningen.
- Gynnar föreningens framtida underhållsplanering och långsiktiga hållbarhet, tekniskt och ekonomiskt.



- Frågan om relining (livsförlängande renoveringsåtgärd) har utretts och bedöms ej vara ett alternativ i det här fallet. Relining som metod ska inte likställas med ett stambyte. Relining är ej möjligt på tappvattenledningar.

Hur kommer ditt badrum se ut efter stambytet?

- För att byta stammarna/ledningarna i fastigheten enligt gällande normer behöver tätskiktet i badrummet rivas ned och badrummet renoveras.
- Badrummen/WC kommer återställas efter stambytet utifrån det standardutförande som beslutas inom projektet för att entreprenören ska kunna prissätta material och utförande.
- Om du väljer standardutförandet innebär stambytet/
badrumsrenoveringen ingen extra kostnad för dig som boende.
- Du kommer ges möjlighet att, mot egen ersättning, beställa extra tillval om du vill ha annat utförande än standardutförandet.
- Innan produktionsstart i ditt trapphus kommer du bokas in på ett möte för val av kulörer/material i ditt badrum/WC. Vi kommer ha ett visningsrum där du kan se de olika valen på bl.a. kakel, klinker mm.



Om du nyligen renoverat ditt 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 projektledare och eventuellt besiktningsman.

Ersättning i kontanter görs ej.

Vilka årsintervall på badrumsrenoveringar som kommer gälla i ersättningsmodellen beslutas under projekteringen. Mer information kommer längre fram!



Hur påverkas du som boende under stambytet?

- Du kommer få ett nytt fräscht badrum i samband med stambytet. Om du planerar att renovera ditt badrum – **avvakta!**
- Under produktionstiden kommer du inte kunna använda ditt badrum, men du kommer såklart få tillgång till WC, dusch, tvätt- och diskmaskiner på annat sätt.
- Ett stambyte innebär omfattande arbeten som medför oljud och störande arbetsmoment för dig som boende i fastigheten.
- Vi kommer arbeta hårt för att säkerställa en så god boendemiljö som möjligt för alla i fastigheten under renoveringen. Arbetstider, avgränsning av arbetsområden (skyddsplast/"slussar"), skydd av golv, städning mm kommer styras.
- **Mer info kommer längre fram!**



Preliminär projekttidplan

Infomöte 1: Idag

Infomöte 2: februari 2025 (omfattning, standardutförande i badrum, tillvalsmöjligheter, avgiftshöjningar mm)

Infomöte 3: mars 2025 (frågestund inför stämman)

Extra stämma: april 2025 (inga frågor, enbart röstning)

Ev. hyresnämndsprocess

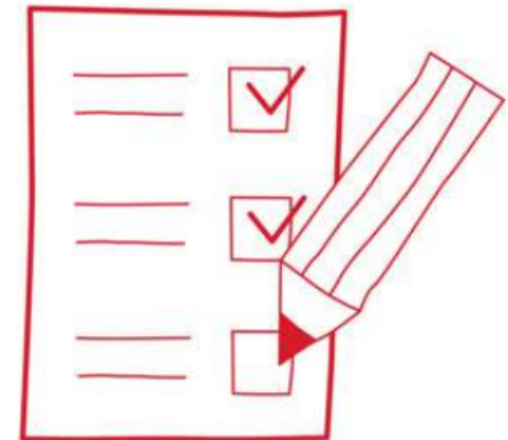
Upphandling av entreprenad efter beslut

- Projektet beräknas starta tidigast våren 2026.
- Renoveringen beräknas pågå ca. 6-9 veckor per trapphus.
- Projektet kommer ske etappvis (troligtvis gårdsvis). Tågorningen beslutas längre fram för att landa i den bästa lösningen för de specifika fastigheterna gällande ekonomi, tidplan, boende mm.



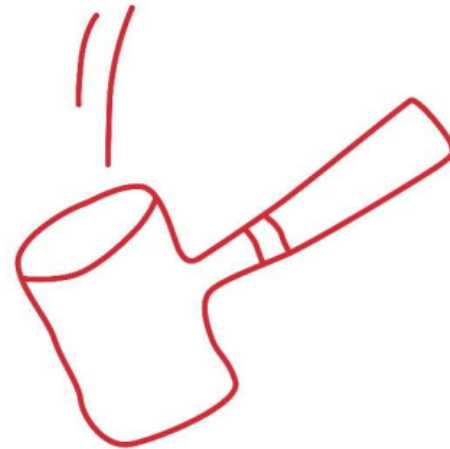
Röstning på stämman

- 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

- 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

- Beslut om omfattning av åtgärder tas av medlemmar på stämman. Omfattningen avgör kostnaden för projektet.
- Föreningens ekonomi och andra parametrar som ränteläge och övrigt underhållsbehov kommer att avgöra hur stor en justering av avgifterna blir
- En flerårsbudget kommer tas fram för att se hur stort behovet av en avgiftshöjning är. Beslut tas av styrelsen i samråd med föreningens förvaltningsekonom.
- Preliminär info om hur stor avgifts-påverkan blir presenteras innan stämman.



Kort info från brf-ekonom Jonas Linde:

"Tack vare föreningens låga belåning idag på 3 091 kr per kvm finns det utrymme att finansiera ett stambyte med hjälp av nya lån".

Kommunikationskanaler

Övergripande information:

- Hemsidan: www.brfstenbocken.se
- Mitt Riksbyggen
- Föreningens Facebooksida

Riktad information (t.ex. Igh-tillträde):

- Trappanslag/infobrev i brevlåda



HEM

NYTT

FÖRENINGEN

MEDLEMSINFO

MÄKLARINFO

KONTAKT

VÄLKOMMEN TILL BRF
STENBOCKEN

Vanliga frågor

Var börjar stambytet?

Var stambytet påbörjas är inte bestämt. I projekteringen görs en tidig planering där vi tar hänsyn till antal lägenheter/etapp lägenhetsstorlek och stamplacering. När en entreprenör är vald kommer en exakt tågordning att bestämmas i samråd.

Hur lång produktions tid räknar vi med och hur långa är torktiderna?

Det vet vi inte exakt, det beror på omfattningen men 6-9 veckor är normal tid för ett stambyte. Det blir några dagars torktider på spackling golv och målning tak huvudsakligen.

Vanliga frågor

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

Ja, det gör det. Oavsett så kommer vi behöva renovera ditt badrum för att kunna byta stammarna i fastigheten. Vi behöver stänga av vatten och avlopp under renoveringen.

Jag har redan renoverat mitt badrum, får jag kompensation?

Under projekteringen kommer styrelsen, i dialog med Riksbyggen, besluta om en ersättningsmodell för badrum som är renoverade förutsatt att beslutade villkor uppfylls. Mer information kommer längre fram.

Vanliga frågor

Hur får jag mina speciella önskemål tillgodosedda?

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 de erbjuder och ni får diskutera detaljutförande med professionella ombyggare.

Jag har husdjur hemma, hur gör jag under stambytet?

Tyvärr medför ett stambyte buller, damm och oljud trots försiktighet och att vi styr entreprenörens arbetstider. Ett tips kan vara att lämna husdjuret till någon granne i ett annat hus, släkting eller vän dagtid under veckorna vi arbetar i ditt hus.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Hur löser man toalett, dusch, rinnande vatten för personer med särskilda behov, t.ex. rullstol, rörelsesvårigheter?

Ev. kommer toalettbodarna och duschar placeras på gården, men vi kommer såklart vara inlyssnande för särskilda behov så vardagen fungerar för alla. T.ex. kan en provisorisk toalett placeras i lägenheten om särskilda behov finns.

Kommer vattenanvändningen bli dyrare för varje enskild lägenhet efter stambytet när IMD (individuell mätning och debitering) för vatten kopplas in?

Installation av IMD är ett lagkrav vid väsentliga ändringar av befintligt tappvattensystem. Utan IMD tas ett schablonvärde fram för vattenkostnaden för hela föreningen (inkluderas idag i avgiften). Skillnaden efter stambytet blir att man endast betalar för faktisk vattenanvändning. Kostnaden kan därför både bli lägre och högre beroende på hur mycket vatten just din lägenhet förbrukar.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Blir det ytterligare kostnader, förutom avgiftshöjningen, om man väljer allt enligt standardutförandet som ingår?

Nej, då blir det inga tillkommande kostnader. Bara om man väljer tillval eller dyrare material.

Hur blir det med golvvärme och vad händer om man har befintlig golvvärme?

Oklart i det här skedet, det får projekteringen utvisa. Beslut om vad som ska ingå i "standardutförandet" fattas i samråd med styrelsen.

Kan man räkna med att stambytet höjer värdet på lägenheten?

Köpare har med den vikande konjunkturen och höga räntorna blivit alltmer medvetna om underhållsbehov och värdesätter att stora underhållsåtgärder redan är utförda. Detta kan absolut ha positiva effekter på lägenhetsvärdet.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Vad blir det för ytskikt i badrummen?

Oklart i det här skedet, det får projekteringen utvisa. Men mycket troligt är att standardutförandet blir klinker på golv och kakel på väggarna.

Hur påverkas köken av stambytet?

Den tidiga utredningen gör gällande att det i de allra flesta fall kommer att vara möjligt att byta köksledningarna i diskbänkskåpet utan att riva köket. Dock vet vi detta med mer säkerhet efter färdigställd projektering.

Hur mycket lån kommer föreningen att behöva ta?

Det för tidigt att uttala sig om det. Det påverkas av många faktorer: tex projekteringen, hur stor del föreningen kan finansiera med eget kapital, ränteläge och upphandlingen – ju billigare entreprenad desto lägre lånebörda.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Vad händer om man redan har golvvärme?

Det får projekteringen utvisa, men troligen kommer golvvärmen att behöva rivas i samband med att badrummet och dess ytskikt rivs ut. Om ny golvvärme ska ingå i standardutförande eller läggas som option och tilläggskostnad är under utredning. Beslut om vad som ska ingå fattas i samråd med styrelsen.

Finns det bilder på den tänkta standardutrustningen?

Inte i dagsläget, det kommer att presenteras vid nästa informationsmöte.

Kommer måtten på badrummen att ändras och vart placeras den nya inredningen?

Oklart i det här skedet, det får projekteringen utvisa. Beslut om vad som ska ingå fattas i samråd med styrelsen.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Kan jag behålla min befintliga inredning?

Ja, det kan man göra i samråd med entreprenören. Dock gör inga avdrag på kostnaden för att man behåller sin gamla inredning.

Om jag har badkar, får jag behålla det?

Oklart i det här skedet, det får projekteringen utvisa. I badrum som inte byggts om eller renoverats har vi sett att det ofta finns badkar (enligt grundutförandet). Dock krävs det vidare utredning om hur de nya badrummen kommer att kunna se ut efter färdigställd projektering. Beslut om vad som ska ingå fattas i samråd med styrelsen.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Vilka är tilldelningsgrunderna när ni handlar upp entreprenör?

Priset är såklart väldigt viktigt men vi granskar även bland annat entreprenörens eventuella reservationer, avsteg från handlingar, förslag till tidplan och utförande, referenser, tänkt platsorganisation i utvärderingen. I slutändan lämnar vi en rekommendation till styrelsen om den entreprenör vi finner mest lämpad, men det slutliga beslutet ligger hos styrelsen.

Handlas projektet upp som en utförandeentreprenad enligt AB04 eller totalentreprenad enligt ABT06?

Vi kommer att handla upp projektet som en totalentreprenad enligt ABT06.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Vilken typ av entreprenörer kommer ni att tillfråga i upphandlingen? Är det mindre aktörer som kanske föredrar ett lägre tempo i sin tidplan eller större aktörer som kanske har mer resurser och klarar ett högre tempo? Tar ni hänsyn till entreprenörens underentreprenörer och kan det förekomma underentreprenörer i flera led?

Vi har ett brett spektrum av entreprenörer där de allra flesta utgörs av de större aktörerna på Stockholmsmarknaden och som är nischade mot just stambyten i bostadsrättsföreningar. Riksbyggen ägs till stor del av Byggnads varför vi ställer höga krav på kollektivavtal och avtalsenliga förhållanden i alla led. Vi tillåter högst två led av underentreprenörer och detta följer vi noggrant upp genom hela projektet.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Hur mycket kommer avgifterna att öka på grund av stambytet, hur fördelas det på respektive lägenhet? Finns det inte en procentuell gräns för hur mycket hyra kan höjas?

Vad kostnaden blir går inte att säga i dagsläget, men att hålla nere kostnader beaktas genom hela projektet. Fördelningen för respektive lägenhet sker utifrån andelstalet i föreningen. Styrelsen och projektgruppen har ett nära samarbete med föreningens ekonom för att vi ska kunna planera för en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen.

Behöver ni åtkomst, det vill säga öppna upp i väggarna, både i badrummet och i köket för att utföra stambytet?

Nej, inte vad vi kan se i den utredning vi gjort hittills - förhållandena ser gynnsamma ut att kunna utföra stambytet enbart från badrumssidan. Säkert vet vi dock först efter detaljprojekteringen som inleds på fredag denna vecka.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Kommer rörmokare att inventera befintliga rördragningar innan start?

En inventering av ett flertal lägenheter kommer att ske i detaljprojekteringen. När byggprojektet är igång kommer entreprenören och dess rörmokare att utföra en inventering av lägenheter ca 6 veckor innan produktionen startar i de aktuella lägenheterna.

Måste allt rivas? Kan man inte lämna delar av badrummen?

Ja, det måste rivas eftersom nya tätskikt måste uppföras i hela badrummet.

Måste mina stammar och rör bytas även om de ser bra ut?

Ja, allt måste bytas på samma gång även om en individuell avloppsledning skulle se bra ut i dagsläget. Vi vet att den tekniska livslängden är uppnådd inom kort och att samtliga ledningar därför måste bytas. Det är bara en tidsfråga innan den eventuella ledning som ser bra ut dagsläget också är uttjänt.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Hur kan ni säga att värdet på lägenheterna höjs om jag redan har ett dyrt designkakel på väggarna? Vi vill ha likadant kakel när projektet är klart.

Projektet går ut på att byta stammarna, en mycket viktig men också kostsam åtgärd. Om en köpare vet om att föreningen redan har utfört detta höjer det värdet eftersom köparen vet att avgiftshöjningen för stambytet redan är fastställd. Vidare slipper också den potentielle köparen gå igenom stambytet som medför några tuffa veckor när lägenheten renoveras. Köparen vet då också att riskerna för läckage från uttjänta stammar är minimerade och att tätskikt samt ytskikt när nya och fräscha. Badrummet och dess installationer och ytskikt är också anpassade och utförda enligt dagens branschkrav och standarder. Om lägenheten säljs inom 5 år från slutbesiktigat projekt kvarstår också garanti på de utförda arbetena, vilket ger ytterligare en trygghet för köparen. Om den boende vill ha motsvarande designkakel som sitter på väggarna kan det komma att ersättas i projektet om villkoren i ersättningsmodellen uppfylls (bland annat ställs krav på fackmannamässigt utförande, tid när renoveringen gjorts, standard på utförandet). Riksbyggen tillsammans med föreningen styrelse kommer besluta om tidsintervallet innan nästa informationsmöte. Om badrummet är renoverat innan det intervall som beslutas av styrelsen kan de boende likväl få motsvarande kakel på väggarna – det tillkommer dock en kostnad för detta som motsvarar mellanskillnaden i förhållande till standardutförandet.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Hur kommer det bli att bo hemma under byggtiden?

Det kommer att bli en utmanande period på 6 – 9 veckor där det bullrar och slamrar i lägenheten samt att det ofrånkomligen blir dammigt och rörigt. Vidare kommer vatten och avlopp vara satt ur bruk under stor del av byggtiden varför vi kommer att erbjuda alternativa lösningar på duschar, toaletter och tvättstugor. Vi på Riksbyggen kommer att jobba hårt för att minimera störningarna men det blir ofrånkomligen en störning i vardagen när projektet pågår.

Tar ni kontakt med kommunen i de fall det finns särskilda omvårdnadsbehov, t.ex. ersättningsboende etc.

Nej, det får man som enskild lägenhetsinnehavare hantera på egen hand.

Kommer mitt undertak att behöva rivas?

Ja, med all sannolikhet kommer undertak att behöva rivas för att kunna utföra stambytet och de nya installationerna i badrummen.

Frågor från medlemmar 2024-08-20

Kommer Riksbyggen att följa upp fel under och efter byggtiden? Vad händer tex om en entreprenör går i konkurs?

Entreprenören handlas upp av Riksbyggen vilket innebär en säkerhet för föreningen, Riksbyggen kommer inte att gå i konkurs även om en enskild upphandlad entreprenör gör det. Vi är därför ansvariga för fel som uppstår under byggtiden. Efter godkänd slutbesiktning vidtar en 5-årig garantiperiod då vi åtgärdar eventuella fel och brister som kan uppstå, vi utför även uppföljande garantibesiktningar under denna period. När femårsperioden är över går det över i en femårig "ansvarstid" som också innebär ett ansvar för Riksbyggen.

Riksbyggen utvecklar,
förvaltar och förbättrar
rummen du bor och arbetar i,
med fokus på en hållbar
framtid.



Kontaktuppgifter

Felicia Berg
Projektledare Ombyggnad
felicia.berg@riksbyggen.se