

Brf Stenbocken – Sammanställning frågor och svar från infomöten - FAQ

Vad krävs vid extrastämman för ett beslut om stambyte?

För beslut krävs att minst två tredjedelar av de som närvarar vid stämman, inklusive fullmakter röstar ja till stambyte.

Även om du inte deltar på stämman måste alla medlemmar lämna samtycke till stämmans beslut.

För de som inte samtycker stämmans beslut blir motpart i förhandling medhyresnämnden.

Vad händer om det inte blir majoritetsbeslut vid stämman?

Stambytesuppdraget läggs ned och föreningen ersätter Riksbyggen för nedlagda kostnader.

Vad händer om inte stammarna byts ut?

Problemen kvarstår och leder till fortsatta rostangrepp på stammarna och fortsatt försämring av ledningarna. Läckagen kommer succesivt öka och medföra oförutsedda kostnader för föreningen.

Varför stambyte?

Styrelsen har ett ansvar för förvaltningen och underhållet av fastigheten enligt bostadsrättslagen.

I samband med spolning av ledningarna 2022 skedde flertalet vattenläckage och efter utredning framkom att ledningarna är i mycket dåligt skick och stammarna behöver bytas för att undvika kommande vattensador och ökade oförutsedda kostnader för föreningen.

Jag har renoverat mitt badrum, får jag lika ytskikt som tidigare?

De som renoverat sitt badrum under perioden 2017 – 2023 och utförts fackmannamässigt får likvärdigt ytskikt och material som tidigare utan extra kostnad.

Finns krav på individuell mätning?

Ja, från och med 1 juni 2022 är det krav på individuell mätning av tappvatten (varmvatten).

Hur påverkas mina kostnader med individuell mätning (IMD) av el, varm- och kallvatten?

Förbrukningskostnader för el, varm- och kallvatten inom lägenheten kommer redovisas separat på avgiftsavin. I dag ingår varm- och kallvatten i avgiften som en schablonkostnad. Med IMD tas schablonkostnaden för egen förbrukning bort och redovisas separat på avgiftsavin. Schablonkostnad för föreningens allmänna förbrukningskostnader kommer ligga kvar i avgiften som tidigare. Kostnad för elabonnemang läggs centralt på föreningen istället för ett abonnemang per lägenhet vilket kommer medföra kostnadsbesparingar.

Kommer avgiften sänkas under tiden stambytet pågår?

Nej, föreningens kostnader kommer inte att sänkas och därmed inte medlemmarnas avgifter under stambytet.

Kan jag använda vatten och avlopp i köket?

Vatten och avlopp kommer vara avstängt. Provisorier kommer anordnas för tappvatten och utslagsback i f.d soprum.

Ska ledningarna under diskbänken bytas?

Ja, trycksatta vattenledningar och avlopp i kök kommer att bytas och en ny blandare kommer att monteras.

Kan jag diska i köket under renoveringen av min lägenhet?

Nej, vatten och avlopp är avstängt och balja och hinkar behöver används för att hämta vatten och slänga ut avfallsvatten på anvisade ställen för respektive trapphus.

Vilken entreprenadform och vem är entreprenör för stambytet?

Riksbyggen är totalentreprenör för stambytet.

Vilka får förfrågan från Riksbyggen på stambytet?

Förfrågan skickas ut till 5 - 6 entreprenörer som har leverantörskontrollerats. Anbudet utvärderas, sammanställs och redovisas och beslut tas om vilken entreprenör som ska upphandlas efter noga övervägande av styrelsen.

När beräknas byggnationen starta?

Vi planerar för en start av renoveringen under vår/sommaren 2026. Renoveringen startar med etablering och uppställning av tillfälliga wc och duschbodarna 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.

Var börjar stambytet?

Var stambytet påbörjas är inte bestämt. I projekteringen görs en tidig planering med etappindelning och etableringsytor. 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.

När sker trapphusmöten?

Cirka 6 veckor före start av stambytet för er lägenhet och etapp, bjuds ni in till trapphusmöten.

Hur lång tid tar det i min lägenhet?

Det vet vi inte exakt, men 8 - 10 veckor är normal tid för att utföra ett stambyte och badrumsrenovering i en lägenhet.

Hur kommer Wc och duschbodarna ut och placeras?

WC och duschbodarna kan se lite olika ut och fastställs när entreprenör är upphandlad.

Jag använder rollator och har svårt att ta mig fram.

Anpassning kommer att hanteras utifrån behov och samordnas med entreprenör i god tid innan arbetena påbörjas. Biståndshandläggare på kommunen är normalt mycket behjälpliga att lösa anpassningar i samband med stambytet.

Vem flyttar ut fast monterad utrustning från mitt badrum?

Hela badrummet måste tömmas. Den entreprenör som väljs för att utföra stamrenoveringen kommer att demontera fast utrustning, så som tvättmaskin och sanitetsporslin och bära ut från badrummet. Boende flyttar själv ut alla lösa ägodelar och utrustning.

Kommer min elkostnad öka under renoveringen?

Entreprenören använder byggström som inte kommer påverka lägenhetsinnehavaren elkostnad.

Kan jag få värmestammarna i hallen inbyggda?

Värmestammar i hall förekommer enbart i vissa lägenheter och kan kläs in i efterhand.

Kommer köksfläkten att bytas ut?

Köksfläkt kommer inte bytas ut men köksfläkt med kolfilter finns som tillval.

Om man har golvvärme sedan tidigare

Golvvärme som är utförd fackmannamässigt får ny golvvärme vid renoveringen.

Jag funderar på att renovera mitt kök i samband med stamrenoveringen. 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 stamrenoveringen i ert hus. Entreprenören har dock en tidplan att följa så extra arbeten görs i mån av tid.

Varför ingår inte vägghängda toaletter i wc/dusch och wc förslaget?

På grund av tillgänglighetsanpassning finns inte utrymme för vägghängda toaletter i dessa utrymmen.

Kan jag ersätta en vägghängd toalett med en golvstående toalett?

Nej det går inte att påverka.

Kan jag få en högre sitthöjd på toalettstolen?

Anpassningar av toalettsitsar med annan höjd är möjlig och hanteras av entreprenör.

Kommer lägenheten att städas efter renoveringen?

Ja, en grundlig byggstädning kommer att utföras i våtrum och hall.

Innan vi påbörjar arbetet i er lägenhet kommer plast slussar sättas upp för att begränsa damm till övriga utrymmen i lägenheten.

Var vänder jag mig om jag har frågor angående stambytesprojektet?

Kontakta Riksbyggens projektledare på e-postadress:

helena.busck@riksbyggen.se

