

## Vanliga frågor från medlemsmöten okt-nov 2015

### Informationsbroschyren

I informationsbroschyren redovisas generella lösningar för tänkt utförande av stambyte. Andra lösningar kommer att behöva anpassas framförallt i takvåningar/terrasslägenheter, vars badrum inte har ett badrum ovanför och där behovet av sänkt tak inte berörs av plats för avloppsrör/golvbrunn, däremot berörs varm- kallvattenrör och infälld belysning.

De lägenheter som ligger i våningen under dessa kommer inte att få sänkt tak i andra utrymmen än i badrum. Alla lägenheter kommer att detaljprojekteras efter upphandling.

### Generella frågor

Får jag nedsättning av avgiften under stambytet när jag bor kvar?

*Nej*

Ordnar föreningen med evakueringslägenhet under stambytet?

*Nej. Kontrollera din hemförsäkring, där kan finnas möjligheter till ersättning för annat boende.*

Gästlägenheterna, kan de användas?

*Möjligtvis i nödfall, de berörs också. Medlemskonsulent gör i så fall prioritering.*

Varför står då inte föreningen för dessa extrakostnader?

*Föreningen är vi alla som bor i Brf Tanto. Kostnaden för hela stambytesprojektet är våra gemensamma kostnader, då är det svårt att några skall få ersättning för extra kostnader, eftersom det är likhetsprincipen, som gäller för alla medlemmar i föreningen.*

### Varför nya schakt, som tar plats i badrum/wc?

*Flera lägenheter delar på ibland samma schakt, i vissa finns avlopp, i andra vatten. En bättre lösning för förvaltning/underhåll av fastigheterna på sikt är att varje schakt är enskilt för varje lägenhet.*

*I befintliga schakt finns förutom avlopp, vatten också värme och ventilation, skall man använda samma schakt behöver alla schakt byggas om och åtkomst är från annat rum oftast sovrum. Följden blir dyrare lösning, mer bilning med störning/damm och längre byggtid. Värmesystemet måste dessutom bytas ut samtidigt, vilket inte behövs just nu, då beräknad livslängd är ca 30 år till.*

*Lägenhetsyta beräknas enl areaberäkning Svensk standard (SS 021053), där räknas mindre schakt in i boarean (lägenhetsytan) likaväl som väggar som är mindre än 300 cm. Det nya schaktet påverkar därför inte lägenhetsytan i förhållande till avgiften.*

## Varför nya sänkta innertak?

*För att slippa bila in avloppsrör från golvbrunn och tvättställ i bjälklaget, borrar istället två hål genom bjälklaget. Avloppsrören hängs sen under bjälklaget för anslutning till nya schaktet. Ett nytt innertak av målade dubbla gipsskivor täcker in hela taket. I det nya innertaket placeras ny infälld spotlight belysning i badrum (tillval i extra wc), gällande myndighetskrav på ljud skall uppfyllas.*

*I det egna badrummet dras varm/kallvatten från schakt ovan undertak ned till duschblandaren, till tvättställ dras ledningar på vägg.*

*Detta systemval medger möjlighet att justera lägen på tvättställ/golvbrunn i det egna badrummet, beroende på egna önskemål. Det nya schaktet är inte flyttbart, då det går vertikalt på samma plats i alla våningar (avvikelse i taklägenheter/terraslägenheter)*

Blir det mer ljud från nya schakten? Hur garanterar man att det inte blir så?

*Vi skall uppfylla gällande normer. Idag ligger schakten ibland i sovrummen med tunn vägg emellan. Då får man mycket störningar. Att lägga de nya schakten med stammarna i badrummen minskar störningar i rummen intill.*

Varför installeras inte individuell mätning av vatten i samband med stambytet?

*Frågan har diskuterats, men med tanke på kostnaden för varje mätare har det inte varit en försvarbar investering för föreningen. I och med ombyggnad av badrum installeras snålspolande toaletter och nya vattensnålare blandare, då minskas vattenåtgången generellt.*

## Varför har styrelsen inte planerat stambytet tidigare resp varför har styrelsen inte planerat stambytet senare?

*Styrelsen har under många år bevakat frågan om stambyte. 2003 gjordes en stamspolning, då visade det sig att rören trots allt var i sådant skick att planering av stambyte inte behövde påbörjas. 2010-2011 fördjupade vi diskussionerna om stambyte, vattenskador skulle dokumenteras för att se om de ökade. Under 2013 fanns en ökning av vattenskador i A-huset främst från kök. Vi beslutade då att påbörja ett programarbete inför stambyte med seminarier för styrelsen om vad processen skulle innebära. Samtidigt gjordes en kartläggning av 120 badrum och rörprover från olika delar i våra hus undersöktes på lab. Provresultaten visade att det var dags att påbörja en förstudie av stambyte med systemlösning, omfattning, investering, tidplan och juridisk process. Styrelsen tog i maj 2015 ett inriktningsbeslut om ett stambyte.*

*Varför har vi inte senarelagt ett stambyte, när kostnader för vattenskador har överstigit en brytpunkt investeringen? Våra vattenskador var under 2014 inte så många att den brytpunkten uppnåts, men styrelsens ansvar att se till långsiktig förvaltning och med de resultat som kartläggning av skick hos stammar resp badrum fanns det ingen anledning att vänta. Ett stambyte för våra fastigheter tar 4-5 år och inkl förberedelse ytterligare ett år så vi har i styrelsen inte ansett det försvarbart att många boende skulle bli utsatta för vattenskador, för ett uppnå en optimal brytpunkt mellan kostnad för vattenskador och kostnad för nya stammar.*

## Finansiering och Avgiften

När och hur sker höjning av avgiften?

*Avgiften beräknas höjas ca 15 % tills ombyggnaden är helt genomförd efter 5 år, den nivån kvarstår efter ombyggnaden. Förutsättning för den beräknade avgiftshöjningen är att ingen drastisk höjning av räntan sker. Jämförelsetal i andra föreningar med genomfört stambyte är höjning 40-75 %.*

Finansiering – hur sker den?

*Stambytet kommer att finansieras med lån i första hand. Föreningen har en viss del dolda tillgångar i form av idag osålda hyresrätter, som kan påverka. En framtida exploatering av A-parkeringen är skild från detta projekt. Mer detaljerad information på extra stämman.*

## Tidplan och Byggtiden

Många frågor har ställts kring byggstart och tidplan.

Vilket hus tas först? När får jag veta när min lägenhet är berörd?

Hur skall jag hinna se/besluta om tillval om jag är först?

När byggs utställningen för tillval?

*Under 2.a kvartalet 2016 när en entreprenör är utsedd och vi kan planera tillsammans med dem om bästa logistik kommer vi att kunna informera om tidplanen. Byggstart är planerad till tidigast september 2016.*

Boende med badrum och separat toalett (hus C och D) vill gärna att vi delar upp så att vi tar en stam i taget. Medför att de lägenheterna skulle ha möjlig tillgång till vatten och avlopp hela tiden. I flera hus finns några som har köpt till en lägenhet på samma våningsplan (lite olika lösningar) för att få en större lägenhet. De har samma önskemål. Förmodligen finns motsvarande fråga från etagelägenheterna.

*Det är bra synpunkter, som ska studeras vidare i samråd med vald entreprenör. En konsekvens av förslaget är att det kan bli längre byggtid eller att det krävs att flera arbetslag arbetar parallellt för att förkorta byggtiden.*

*En annan konsekvens är att det kan komma att bli svårare att få till logistiken för byggnadsarbetena. Långa omloppstider på 3 månader per lägenhetsetapp kan göra det svårare att få helt färdigställda lägenheter inför julledighet och sommaruppehåll/semester. Vi måste också ta hänsyn till husets förutsättningar med avvikande planlösning högst upp i huset samt stammar som idag är gemensamma för badrum vägg-i-vägg men tillhörande olika trapphus.*

Det finns flera medlemmar som tillbringar vintern i varmare trakter. Konsekvenser för planeringen?

Hur säkerställa att informationen når fram? När görs tillval?

*I god tid innan byggstart kommer alla berörda att informeras, bra är naturligtvis att själv informera om planerad långledighet.*

Hur genomförs arbetet? Vågrätt eller lodrätt?

*Stammen går lodrätt genom huset och en "lägenhetsstapel" i taget berörs. Exakt planering beror lite på hur stammarna hänger ihop. Normalt påverkas lägenheterna på samma våningsplan med viss förskjutning, men även granntrapphuset kan beröras.*

Vilken entreprenör skall väljas? Hur många tillfrågas? Hur säkerställer ni kvalitet?

*Stambytet kommer att genomföras som en totalentreprenad med kvalitet i fokus. Flera entreprenörer som är vana vid stambyte och har goda referenser kommer att tillfrågas. Stambytet kommer att utföras som ett projekt med samma entreprenör.*

### Tillval och frånval i badrum/separat wc

Hur stämmer vald lösning med husens ursprungliga 60-tals utförande?

*Föreslagen standard med olika alternativ av storlek/kulör på klinker/kakel kan komma att kompletteras/justeras innan slutgiltiga val skall göras, medlemmarna har också rätt att göra individuella val. De individuella valen administreras av entreprenören, för att inte orsaka förseningar.*

Hur mycket kan jag få återmonterat i mitt badrum – från kakel till inredning?

*Om det går att demontera och återmontera och det inte finns tekniska hinder kan man återmontera tidigare inredning/utrustning. Kakel kan vara litet svårare.*

Vad är inte förhandlingsbart att ändra?

*Schaktlägen och att avlopp från golvbrunn och tvättställ dras under bjälklag.*

Vi vill disponera om layouten helt i vår lägenhet och ta bort möjlighet till framtida badkar?

*Det nya schaktläget måste vara lika i alla våningar i vertikalled, vi i föreningen kan inte medverka till att badkar generellt aldrig kan få plats i flera lägenheter*

Kan man välja bort elementet i badrummet?

*Ja, om handdukstork på varmvatten installeras. Föreningen ansvarar för värmen och den ingår i avgiften, el betalas av den enskilde medlemmen, därför rekommenderas inte enbart elvärme i golv.*

Varför målas inte insida badrumsdörr i standardutförandet?

*Vi skall undersöka möjligheterna till det.*

Ökad tillgänglighet?

I materialet som delats ut står att man kan byta dörr till badrummet om man vill mot extrakostnad. Hur är möjligheterna att byta till bredare dörr? Hur komplicerat vore ett byta? Vid en anpassning för kvarboende borde man kunna göra förberedelser för att underlätta en framtida ombyggnad och vidta vissa åtgärder redan vid stambytet.

*Vid detaljprojekteringen kan man bedöma möjligheterna till en bredare dörr, samt också kostnad för håltagning i betongvägg. När det gäller komplettering av utrustning kommer det att finnas prissatta tillval.*

## Ritningar

Bilagan med typritningar saknar perspektivbilder av badrum och separat wc. Finns det att se hos på något sätt?

*Nej det finns inga detaljritningar än, bara principskisser.*

## Köken

Vad måste göras i köken? Påverkan på befintlig inredning? Vad innebär nödvändiga ingrepp?

*Stammar för vatten in och avlopp ut för kök kommer att bytas men vara kvar på samma plats som idag. Hur mycket som påverkas i köket varierar mellan husen och lägenhetstyperna. I vissa lägenheter måste det bilas i golv för att komma åt befintliga schakt.*

*Demontering /återmontering av originalskåp planeras kunna ske med omsorg.*

Kan jag installera avfallskvarn efter stambytet?

*Det är möjligt att göra. Vi har inte tidigare haft förbud, men har rekommenderat de boende att avvakta stambyte. Föreningen bekostar ingen generell installation av avfallskvarnar, eftersom Sthlm stad troligtvis kommer att införa sorteringsystem med olikfärgade påsar för matavfall inom en snar framtid.*

## Övriga utrymmen

I ettorna som vetter mot gården går köksstammarna inne i klädkammaren. Ingår klädkammarinredningen i det som beskrivs som "övriga utrymmen", där återställande ska ske?

*Ja det ingår i övriga utrymmen.*

## Källaren

Källarförrådet – blir det berört? Får jag hjälp att flytta ut mina saker? När vet jag det?

*Detaljer kring utformning i källare och lokaler är ännu inte klart.*

*Berörda källarförråd är troligtvis bara de som har vatten/avloppsledningar inne i förrådet. Flytthjälp kommer att tillhandahållas.*

## Tvättstugorna

Kommer tvättstugorna att fungera under stambytet?

*Ja, det finns flera tvättstugor i varje hus, en kommer alltid att fungera.*

## Bo kvar

Går det att bo kvar? Speciellt om jag har en liten lägenhet?

*Det ska gå att bo kvar även om det naturligtvis inte blir problemfritt. Erforderlig dammtäckning kommer att tillhandahållas. Grovstädning görs av entreprenören efter avslutad ombyggnad.*

## Hantering under byggtiden

Säkerhet låsning – byggcylinder vad betyder det?

*Den ordinarie låscylindern med de egna lägenhetsnycklarna, byts ut tillfälligt under ombyggnadstiden till en byggcylinder, för att entreprenören inte skall behöva använda dina egna nycklar. Du kommer också att få nycklar till byggcylindern, så du kommer in i din lägenhet. Du förvarar själv din egen låscylinder under ombyggnadstiden, så den inte kommer på avvägar. Den egna låscylinder återmonteras sen efter ombyggnaden.*

Post & Tidningar – vad händer med det?

*Det kommer att fungera som vanligt, när du bor kvar hemma. Bor du på annan plats, rekommenderar vi att adressändra tidningar och post.*

Hissarna kommer ju att vara extra belastade under byggtiden. Konsekvenser?

*Det blir naturligtvis sämst i Hus B och E, där det bara finns en hiss. Entreprenören får t ex avisera tider, när material skall in och ut.*

Hur skall jag få vatten under ombyggnadstiden?

*Tappvatten (kallt) och avlopp för diskvatten kommer att finnas på varje våningsplan ute i trapphuset under ombyggnadstiden. Köskranar/köksavlopp och toaletter/tvättställ/dusch kommer inte att fungera, medlemskonsulent kan hjälpa till att administrera ev behov av torrtoa i lägenheten. Dusch och toalettvagnar kommer att ställas upp på gårdarna.*

Vad kommer att hända med dagens stammar och avlopp?

*Befintliga schakt kommer att vara kvar, inga rör rivs bort, för att undvika skador på de värmestammar och ventilationsrör, som skall vara kvar. Befintliga avloppsrör och kall/varmvattenrör töms och plomberas.*

Kommer ventilationen att påverkas?

*Nej, vi planerar inte att göra något åt ventilationen i samband med stambytet.*

## Min lägenhet är ombyggd

Ett antal lägenheter är ombyggda på olika sätt och ser inte ut som i originalritningarna.  
*Hänsyn kommer att tas till det i detaljprojekteringen.*

Behöver man byta rörledningar i ett nyrenoverat kök?  
*Beror på hur det är utfört.*

Vi har redan ett utbyggt badrum, måste vi ändå betala extra för det?  
*Ja*

Vi har redan byggt om vårt badrum?  
*Badrummen kommer att rivas oberoende av om de är nyrenoverad eller ej.  
Om det går att demontera och återmontera och det inte finns tekniska hinder kan man återmontera tidigare inredning/utrustning, såsom bubbelbadkar, tvättmaskiner, blandare mm*

## Jag planerar att bygga om min lägenhet

Kan vi passa på och bygga ut vårt badrum i samband med ombyggnaden?  
*Ja det bör vara möjligt till en extra kostnad naturligtvis.*

Vi vill bygga om köket, kan vi göra det i samband med renoveringen?  
*Ja men inte precis i samband med badrumsrenoveringen, tidplan/logistik måste kunna hållas för hela projektet.*

Vi vill bygga om i köket nu och inte vänta tills stambytet?  
*Vi rekommenderar er att vänta tills den övergripande tidplanen är presenterad. Ev ombyggnader redan nu kan försvåra för lösningar i samband med stambytet.*