

Bostadsrättsföreningen

EKBACKEN NR 1

Styrelsens förslag till åtgärder på ledningar för vatten och avlopp och i bad- och duschrum

Välkomna till

1) Informationsmöte – HSB Konsult

informerar Torsdag 9 september 2021 klockan
18:00-21:00

eller

Fredag 10 september 2021 kl 10:00-13:00

Larsbergs föreningsgård, Larsbergstorget 9

Anmälan görs på lista som sätts upp i din entré

2) Öppet hus – medlemmar kan i mindre

grupper ställa frågor till våra konsulter kring
stambytet

Måndag 20 september 2021 kl 16:00 – 19:00

eller

Tisdag 21 september 2021 kl 16:00 – 19:00

Föreningslokalen Larsbergsvägen 33

Anmälan görs på lista som sätts upp i din entré

3) Extra föreningsstämma

Söndag 3 oktober 2021 kl 16:00 – 18:00

Larsbergs föreningsgård, Larsbergstorget 9

Separat kallelse kommer att delges medlemmarna

Obs: Det är viktigt att alla kommer till den extra
stämman och medverkar till beslut.

Bostadsrättsföreningen

EKBACKEN NR 1

ANGÅENDE RENOVERING AV STAMMAR OCH BADRUM

Våra fastigheter är snart 50 år (byggår 1973/74) och skador på grund av korrosion har förekommit. Problem med skador orsakade av läckande vattenrör, uttjänta avloppsrör och dåliga tätskikt kommer att öka om inte åtgärder vidtas.

Styrelsen har under hand tagit ett inriktningsbeslut om att ett stambyte bör ske. Beslutet motiveras av att föreningen har drabbats av ett antal vattenskadorna på grund av läckande avloppsrör samt av att vattenrör och -stammar har uppnått sin tekniska livslängd. Även tätskikten är bristfälliga. Styrelsen har aktivt arbetat med att finna den för föreningen och medlemmarna långsiktigt bästa och ekonomiskt mest försvarbara lösningen för att åtgärda bristerna.

Sedan våren 2020 har styrelsen anlitat HSB Konsult för att utreda status på föreningens stammar och badrum samt för att föreslå åtgärder. Arbetet har fortlöpande redovisats vid ett antal arbetsmöten i samverkan mellan styrelsen och konsulterna.

HSB Konsults utredning redovisas i det följande.

Styrelsen har informerat föreningens medlemmar om utredningsarbetet i Ekbladet nr 8/2020-08-18 och i Ekbladet nr 11/2020-11-16.

Vad behöver göras?

Utredningen har visat att flera problem behöver åtgärdas. Det handlar inte enbart om brister i avloppsstammar och vattenrör, utan även om tätskikt och utförande av badrum.

Varför inte enbart använda metoden relining inom våra byggnader? Se utredningens avsnitt VILKA ÄR PROBLEMEN, sidorna 5 – 7.

Dock är avsikten att relina de avloppsstammar som är ingjutna i markbjälklaget under korridorerna i plan 01 och 02.

Vilka beslut behöver man som medlem vara med och fatta?

Se utredningens avsnitt HUR FATTAR FÖRENINGEN BESLUT OM STAMBYTE, sid 10.

Hur kommer medlemmarnas årsavgifter att påverkas?

Stambytet är den största utgiften som föreningen står inför. Avskrivningstiden är 50 år.

Budgeten är baserad på kostnader i Brf Ekbackens underhållsplan inklusive uppskattade kostnader för stambytet. Antingen kan föreningen höja avgiften med ett större procentpåslag på ca 40 % år 2022 som täcker kommande kostnader de närmaste åren och sedan fortsätta med mindre höjningar, eller göra en stegvis höjning. Styrelsen föreslår det sistnämnda och bedömer att årsavgiften kommer att höjas med ca 12 % under år 2022 och 2023 samt med ca 10 % åren 2024, 2025 och 2026. De framräknade höjningarna bygger på en rad antaganden beträffande kommande utveckling av driftskostnader, kostnader för planerat underhåll, räntekostnader etc. Dessa höjningar ska täcka upp för driftkostnader, räntekostnader, amorteringar och kostnader för underhåll.

Det finns osäkerhetsfaktorer. Om stambytet kommer att kosta mindre än beräknade cirka 100 Mkr blir avgiftshöjningen lägre. Skulle renoveringen bli dyrare kan årsavgiften behöva höjas ytterligare. Förändringar av ränteläget påverkar också föreningens kostnader och därmed även årsavgiften.

Styrelsen kommer att följa upp ekonomin löpande och på ett transparent sätt kommunicera detta till medlemmarna under projekttiden.

Se vidare utredningens avsnitt FINANSIERING OCH PÅVERKAN PÅ AVGIFTEN, sid 11.

Hur påverkas hushållen under genomförandet?

Se utredningens avsnitt TIDER OCH STÖD UNDER GENOMFÖRANDET, sid 12, samt utredningens avsnitt VANLIGA FRÅGOR INFÖR ETT STAMBYTE, sid 22.

Lidingö i augusti 2021

Styrelsen



HSB – där möjligheterna bor

Brf Ekbacken nr 1: Förslag till åtgärder på ledningar för vatten och avlopp och i bad- och duschrum



Utredning utförd av HSB Konsult
på uppdrag av styrelsen för Brf Ekbacken nr 1
Augusti 2021



HSB – där möjligheterna bor

SAMMANFATTNING AV PROBLEM SOM KOMMIT FRAM I UTREDNINGARNA

Badrum och kök

- Badrummen har inventerats av föreningen och ca 80 % av dessa är i originalutförande eller renoverade för mer än 10 år sedan.
- Det ursprungliga tätskiktet är uttjänt sedan länge, stor risk för läckage vid anslutning till brunn och runt avloppsavsättningar till WC och tvättställ.
- Rör genomföringar i våta zonen, risk för läckage.
- Många badrum kommer, utöver stambyte, behöva renoveras inom 0-10 år.
- Många kök saknar täta skåpbottnar vilket innebär risk för att det tar väldigt lång tid att upptäcka ett eventuellt läckage med stora skador som följd.

Avlopps- och dagvattensystem

- Vertikala avloppsstammar i schakten och avloppsstammar ingjutna i markbjälklagen, samt synliga stammar i källare och garage, är av gjutjärn. Även i markbjälklagen ingjutna ”grodor” (rör i bjälklag) inklusive golvbrunnar är av gjutjärn, och har uppnått sin tekniska livslängd. Ökande risk för läckage om inte åtgärder vidtas.
- Grodor och golvbrunnar i våningsplanens lägenheter är av plast, teknisk livslängd är snart uppnådd. Brunnar före -91 är ej godkända att ansluta till nya tätskikt.
- Både avloppsrör och golvbrunnar måste åtgärdas för att undvika skador och läckage. • Husen är försedda med invändiga dagvattenstammar (takavvattning), även dessa av gjutjärn.

Tappvattensystem (KV, VV och VVC)

- Kallvatten- (KV), Varmvatten- (VV), och varmvattencirkulationsrör (VVC) är av koppar, skarvar är hårdlödda eller utförda med kopplingar. Vattenskador på grund av spruckna lödningar, dåliga kopplingar och utslitna VVC-rör är vanligt i hus från denna tid.
- Varmvattencirkulation (VVC) är installerad för att begränsa väntetiden på tappvarmvatten. Handdukstorkar i badrummen är anslutna på VVC-ledningarna, detta är en lösning som inte är tillåten idag.
- Stammarna är placerade i schakt i badrum/duschrum. Schakten är öppna mellan våningarna, risk för att många våningar/lägenheter blir drabbade vid ett läckage. Eventuella åtgärder av detta utreds vidare.
- Äldre ballofixventiler i lägenheter, osäker funktion, stor risk att de kärvar och går sönder med läckage som följd om man försöker stänga ventilen.
- Hög vattenförbrukning, problem med överströmning i blandare mellan KV och VV och dålig rörisolering är vanliga brister i äldre system.

Värmesystem

- Värmesystemet är ett 1-rörssystem med radiatorer och rör av stål. Radiatorventiler och termostater har bytts till nya 2014. 1-rörssystem kan vara känsliga för ändringar och svåra att justera in.
- Värmesystemet är generellt i gott skick. Inga större problem har noterats.
- Normal livslängd på välskötta värmesystem kan vara 70-80 år eller mer.



HSB – där möjligheterna bor

Elinstallationer

- Samtliga lägenheter har 3-fas fram till elcentral. Elcentraler som är i original har gängsäkringar och saknar jordfelsbrytare. En del centraler är bytta i boendes egen regi.
- Elinstallationer i lägenheter i ursprungligt skick har gamla strömställare och ojordade vägguttag, (utom till kök och bad). Utan jordfelsbrytare är det ej tillåtet med eluttag för 230 V i badrum samt elektrisk golvvärme.
- Elanläggningarna i övrigt är generellt i gott skick och är inte i behov av något omfattande utbyte utan endast det som förekommer vid normalt underhållsarbete.

Alternativa åtgärder

Styrelsen har efter att ha studerat olika åtgärdsalternativ kommit fram till att ett stambyte är den för föreningen och medlemmarna långsiktigt mest hållbara åtgärden för både vatten- och avloppsstammar. Andra till synes enklare lösningar, som t ex så kallad relining, utgör i praktiken inte godtagbara alternativ då de inte löser problemen med tappvattenrör som uppnått sin tekniska livslängd, slitna VVC-rör, rör genomföringar i våta zonen, badrum med gamla tätskikt och otäta skåpsbottnar.

Extra föreningsstämma och information

En *extra föreningsstämma* kommer att hållas då beslut om stambyte fastställs genom att varje enskild bostadsrättsinnehavare godkänner att berörda delar i lägenheten byggs om och att underhållsansvaret under ombyggnadstiden förs över på föreningen (se vidare sid 10).

Inför den extra stämman kommer den här informationen att presenteras på *medlemsmöten*. Styrelsen inbjuder också till *Öppet hus*, där medlemmar i mindre grupper kan ställa frågor till anlitade konsulter kring stambytet.

Vad vill föreningen uppnå?

De åtgärder som vidtas skall leda till att risken för vattenskadorna minimeras för lång tid och att alla bad- och duschrum fortsättningsvis uppfyller gällande branschregler för våtutrymmen. Viktigt är att åstadkomma en långsiktig hållbar lösning för föreningens fastigheter, som också bidrar till en framtida värdeökning för medlemmarnas lägenheter.

Det är också viktigt att arbetet genomförs så att den enskilde bostadsrättshavaren så långt som möjligt kan påverka standard och utförande i sitt badrum genom individuella tillval. Det går inte att undvika att arbetet kommer att medföra stora störningar, men arbetet bör genomföras så att ingrepp i lägenheterna begränsas och utföras så att det ger minsta möjliga störningar under byggtiden.



HSB – där möjligheterna bor

BESLUTSUNDERLAG

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och kostnader, har HSB Konsult på styrelsens uppdrag kartlagt befintlig situation och redovisat olika alternativ med konsekvenser, tekniskt och ekonomiskt.

HSB Konsult har besiktigat badrum, inventerat standard på avloppsstammar och vattenledningar samt hur installationerna är gjorda i olika lägenhetstyper.

- Byggritningar har studerats.
- Inspektion av ett flertal olika lägenhetstyper har gjorts.
- Synliga stammar och rörstråk i källare har inspekterats.
- Invändig filmning av avloppsrör har utförts.
- Livscykelkostnadsberäkningar har gjorts.
- Erfaren stambytesentreprenör har anlåtats för att diskutera lämpligt utförande.

Med ledning av denna kartläggning har konsulten som underlag för föreningens beslut gjort bedömningar av olika alternativa lösningar för att åtgärda de problem som finns, samt de ekonomiska konsekvenserna. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.



HSB – där möjligheterna bor

VILKA ÄR PROBLEMEN?

Badrummen

En del av badrummen är ej åtgärdade sedan husen byggdes 1973/74, andra är renoverade men utan att stammar, avloppsrör eller golvbrunn har bytts ut. Utförandet av äldre badrum har stora brister med utjänta tätskikt och rörgenomföringar i våta zonen där det spolats mycket vatten. En stor andel av badrummen är i behov av åtgärd, utöver stambyte, inom 0-10 år.



Rör genomföringar genom vägg i våt zon bakom badkar, medför risk för vatteninträngning i vägg.



HSB – där möjligheterna bor

Avloppssystemet

Vertikala avloppsstammar i schakten och avloppsstammar ingjutna i markbjälklagen, samt synliga stammar i källare och garage, är av gjutjärn. Även i markbjälklagen ingjutna ”grodor” (rör i bjälklag) inklusive golvbrunnar är av gjutjärn, och har uppnått sin tekniska livslängd. Ökande risk för läckage om inte åtgärder vidtas.


Grodor och golvbrunnar i våningsplanens lägenheter är av plast, teknisk livslängd är snart uppnådd. Brunnar före -91 är ej godkända att ansluta till nya tätskikt.

Husen är försedda med invändiga dagvattenstammar (takavvattning), även dessa av gjutjärn.

Gjutjärnsrör har en normal teknisk livslängd på ca 40-50 år. Avloppssystemet får anses ha uppnått sin tekniska livslängd i sin helhet förutom de av större dimension i garage.

Uttjänta gjutjärnsrör är ett generellt problem i 60- och 70-talshusen. Skador har redan förekommit där rören har korroderat och spruckit. Det är bara en tidsfråga innan nya läckage uppstår. Både avloppsstammar och golvbrunnar måste åtgärdas för att undvika skador och läckage.

HSB Konsult har för Brf Ekbacken nr 1 även undersökt så kallad relining, d v s att rörstammarna invändigt beläggs med plast. I denna förening är en sådan åtgärd dock ingen bra och försvarbar lösning av flera skäl, bl.a. för att detta inte åtgärdar problem och brister med tätskikt, vattenledningar som uppnått sin tekniska livslängd, utslitna VVC-rör och olämpliga rör genomföringar i våta zonen.

	
<p><i>Avsättning av gjutjärn i bjälklag på mark (plan 01).</i></p>	<p><i>Rostig brunn av gjutjärn i bjälklag på mark i tvättstuga.</i></p>



HSB - där möjligheterna bor

Tappvattenledningarna

Husen är försedda med tappvattenrör (KV, VV och VVC) av koppar. I källare är tappvattnet förlagt ovan undertak i korridorer. Till lägenheterna är stammarna förlagda i samma vertikala schakt som avloppsrören. Schaktet är öppet mellan våningsplanen. Rören är skarvade med mekaniska kopplingar och/eller hårdlödning.

Varmvattencirkulation (VVC) är installerad för att begränsa väntetiden på tappvarmvatten. Handdukstorkar i badrummen är anslutna på VVC-ledningarna, detta är en lösning som inte är tillåten idag. VVC-ledningar slits med tiden och är en vanlig orsak till vattenskador, slitaget beror på vattenhastigheten i rörledningarna. Materialprover har därför tagits på VVC-ledningar i badrumsschakt, de aktuella provbitarna var i god kondition, kan dock skilja mellan stammarna.

Lödningar och mekaniska rörkopplingar typ Securex, blir med stigande ålder känsliga för yttre påverkan och rörelser i rörsystemet och utgör en risk för läckage.

Det finns även gamla ventiler, tex Ballofixventiler, som med åren tappar sin funktion och kan gå sönder vid användning, vilket är en vanlig orsak till läckage.

Om vattenledningar inte åtgärdas i samband med att avloppsstammar och badrum åtgärdas kommer med tiden risken för läckage att öka med stora utläckande vattenmängder som följd.

Det har även undersökts om relining av tappvattenledningarna kan vara en lämplig metod. Vattenledningarna transporterar vårt viktigaste livsmedel, dricksvatten, och föreningen bör inte under några omständigheter riskera kvaliteten på vattnet. Försiktighetsprincipen bör därför gälla och säkerheten kring hälsoeffekter av relining av dessa rör är inte klarlagda. Dessutom är metoden inte särskilt väl beprövad.

		
<p><i>Rörschakt i trapphus med tappvatten, värme, avlopp och dagvatten, öppet mellan våningarna.</i></p>	<p><i>Ballofixventiler. Tappar med åren sin funktion och kan gå sönder vid användning, vanlig orsak till läckage.</i></p>	<p><i>Handdukstork ansluten på VVC. Ej godkänt idag p.g.a. legionellarisk.</i></p>



HSB – där möjligheterna bor

Värme

Värmesystemet är ett 1-rörssystem med radiatorer och rör av stål. Radiatorventiler och termostater har bytts till nya 2014. Värmesystemet är generellt i gott skick. Inga större problem har noterats. Normal livslängd på välskötta värmesystem kan vara 70-80 år eller mer.



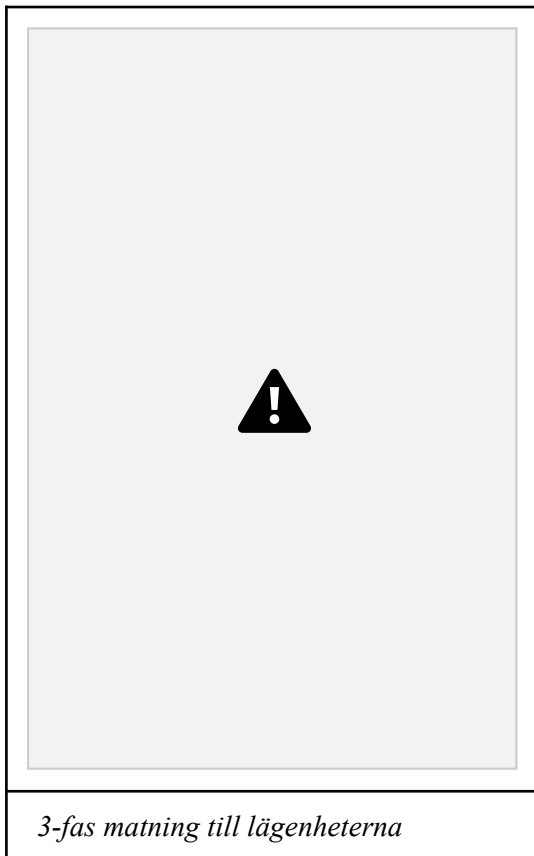
Ettrörssystem med ny ventil och termostat

Elinstallationer

Samtliga lägenheter har 3-fas fram till elcentral. Elcentralerna är i original med gängsäkringar och saknar jordfelsbrytare. En del centraler är bytta i boendes egen regi.

Elinstallationer i lägenheter i ursprungligt skick har gamla strömställare och ojordade vägguttag, (utom till kök och bad). Utan jordfelsbrytare är det ej tillåtet med eluttag för 230 V i badrum samt elektrisk golvvärme. I samband med en våtrumsrenovering bör man förutom ny elinstallation i dessa utrymmen även installera ny 3-fas elcentral typ normcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Elanläggningarna i övrigt är generellt i gott skick och inte i behov av något omfattande utbyte utan endast det som förekommer vid normalt underhållsarbete.



8



Teknisk livslängd för installationer och tätskikt

Installationsdel	Nuvarande utförande	Bedömd återstående livslängd
Avloppsrör	Gjutjärn Plast	0 - 10 år 5 - 15 år
Dagvattenrör	Gjutjärn	10 - 20 år
Brunnar	Gjutjärn Plast. Golvbrunnarna äldre än 1991 är inte godkända att ansluta till dagens tätskikt.	0 år 0 - 10 år
KV och VV-ledningar	Koppar	5 - 15 år
VVC-ledningar	Koppar	5 - 10 år
Värmesystem	Stål	20 - 40 år
Tätskikt	Original badrum	0 år

9



HUR FATTAR FÖRENINGEN BESLUT OM STAMBYTE?

Styrelsens inriktningsbeslut:

Styrelsens ansvar är att besluta om löpande förvaltning och underhåll, som t.ex. husets avlopp och vattenledningar. Beslut om vad som kan göras inne i lägenheterna fattas av medlemmarna, tillsammans och individuellt.

Styrelsen har fattat ett inriktningsbeslut att avloppsstammar och vattenledningar ska bytas. *Styrelsen föreslår* att man i samband med detta på extrastämman röstar för att renovera badrum samt återställer kök i gemensam regi.

Stambyte och badrumsrenovering ger den för medlemmarna säkraste lösningen. Fördelarna med att åtgärderna genomförs gemensamt är främst att samtliga lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation och att riskerna för vattenskador minimeras för lång tid.

Föreningsstämman ska ta ställning till följande:

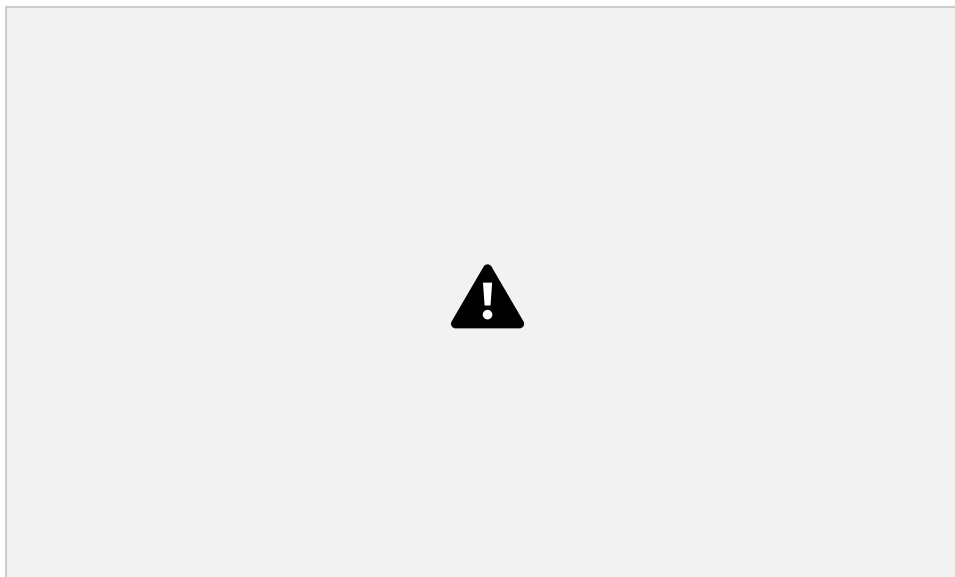
- Stämman skall godkänna de *förändringar* i lägenheten som följer av stambytet. Dessa redovisas nedan (i korthet renovering av badrum till grundstandard, återställning av kök och installation av ny elcentral i hall). För att beslutet ska vara giltigt krävs samtycke av samtliga medlemmar, alternativt 2/3-dels majoritet på stämman och samtycke i efterhand för de medlemmar som inte är närvarande på föreningsstämman.
De medlemmar som inte närvarar på föreningsstämman måste således lämna samtycke i efterskott. En blankett för medgivande kommer att delas ut.
För dem som inte lämnat sitt samtycke kommer beslut att fattas i Hyresnämnden. (Se vidare 9 kap 16 § första stycket 2 och 9 kap 17 § i Bostadsrättslagen.)
- Stämman skall även besluta att *föreningen får överta medlems underhållsansvar under entreprenadtiden* för de åtgärder i lägenheterna som framgår nedan. Enkel majoritet krävs för att beslutet ska vara giltigt.



Projektet påverkar föreningens ekonomi under lång tid framöver men Brf Ekbackens ekonomi är god och finansiering av projektet kan därför säkerställas. Stambytet är den största utgiften som föreningen står inför. Avskrivningstiden är 50 år.

Budgeten är baserad på kostnader i Brf Ekbackens underhållsplan inklusive uppskattade kostnader för stambytet. Antingen kan föreningen höja avgiften med ett större procentpåslag på ca 40 % år 2022 som täcker kommande kostnader de närmaste åren och sedan fortsätta med mindre höjningar, eller göra en stegvis höjning. *Styrelsen föreslår* det sistnämnda. *Styrelsen bedömer* att årsavgiften kommer att höjas med ca 12 % under år 2022 och 2023 samt med ca 10 % åren 2024, 2025 och 2026. De framräknade höjningarna bygger på en rad antaganden beträffande kommande utveckling av driftskostnader, kostnader för planerat underhåll, räntekostnader etc. Dessa höjningar ska täcka upp för driftkostnader, räntekostnader, amorteringar och kostnader för underhåll.

Det finns osäkerhetsfaktorer. Om stambytet kommer att kosta mindre än beräknade cirka 100 Mkr blir avgiftshöjningen lägre. Skulle renoveringen bli dyrare kan årsavgiften behöva höjas ytterligare. Förändringar av ränteläget påverkar också föreningens kostnader och därmed även årsavgiften. Styrelsen kommer att följa upp ekonomin löpande och på ett transparent sätt kommunicera detta till medlemmarna under projektiden.



I diagrammet

ovan visas skuldsättningen hos alla föreningar som HSB Stockholm förvaltar. Idag ligger Brf Ekbacken nr 1 i spannet mellan 0 – 1 000 kr/kvm i skuld (gul stapel). När stambyte och övriga underhållsåtgärder är genomförda om 5 år beräknas föreningen ha en skuldsättning på cirka 7 000 kr/kvm (grön stapel).



TIDER OCH STÖD UNDER GENOMFÖRANDET

När startar byggnationen?

Så snart stämman godkänt styrelsens beslut inleds en mer detaljerad planering och projektering. Styrelsen räknar med att starta arbetet med anbudsunderlag och upphandling av entreprenör under fjärde kvartalet 2021. Byggarbetena bedöms kunna starta tidigast under våren 2022. Efter hand och i god tid innan start kommer kontakt tas med medlemmarna för planering och information.

Hur lång tid tar det?

Arbetet beräknas pågå drygt 24 månader innan hela stambytet är klart. Arbeten inom lägenheten bedöms till cirka 10 veckor. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som kontrakteras. Besked om när just ditt trapphus kommer att åtgärdas kommer att ges i god tid innan byggstart. Information kommer sedan att ges löpande under hela byggtiden.

Stöd under genomförandet

Under byggtiden kommer det att finnas vatten i trapphuset och provisoriska duschar och toaletter på gården och/eller i källare. Föreningen kommer också att försöka ha lokal ”33:an” öppen under större delen av byggtiden som daglokal där man kan vistas dagtid.

Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att ta sig till de tillfälliga toaletterna och duschrummen kan man få tillgång till en speciell torrtoalett (tillfällig toa) som sköts av en separat entreprenör (för övriga finns detta som tillval).

*Om du känner oro eller behöver hjälp med andra ”mjukare frågor”, tex, hur du ska göra med hemtjänst, så kan du kontakta **medlemskonsulenten**. Medlemskonsulenten kommer att delta på informationsmötena och kommer att finnas tillgänglig under hela renoveringstiden.*

Medlemskonsulenten gör gärna hembesök och sätter sig i lugn och ro och pratar om situationen utifrån just ditt perspektiv. Kontaktuppgifter till medlemskonsulenten finns på sista sidan i denna folder.



SÅ HÄR BLIR DET I DIN LÄGENHET

Nedan visas den **grundstandard** som är föreslagen att omfattas av styrelsens och föreningsstämmans beslut. Kostnaderna för grundstandarden ingår i totalkostnaden för hela projektet. Inom grundstandarden

kommer det vidare att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning.

Varje medlem har även möjlighet att anpassa utförandet till sina önskemål via så kallade **tillval**, om de är tekniskt möjliga och enligt gällande branschregler. Bostadsrättsinnehavaren köper tillvalen direkt av entreprenören, till priser som fastställs i tillvalslistor eller som offereras. Priser på de vanligaste tillvalen kommer att tas in i samband med upphandling.

Frånval kan ske om medlem önskar enklare utförande eller vill återanvända nuvarande utrustning och inredning som håller godtagbar standard såsom badkar, duschväggar, badrumsskåp mm. Vid önskemål om återmontering av blandare och porslin görs en lämplighetsbedömning där kvalitet och utförande samt ålder vägs in.

Vid frånval kommer medlemmen tillgodoräknas en avgående summa som kan användas för andra tillval. Ingen kontantreglering kommer dock att ske i det fall inget tillval görs.

Det utförande som presenteras här bedöms de allra flesta bli nöjda med. Ambitionen är att badrummen ska få en långsiktigt hållbar, funktionell och modern standard av god kvalitet. Badrummen återställs med nya tätskikt, kakel och klinker. Dessutom installeras nya toaletter, handfat och badkar eller duschväggar, samt blandare.

Köken kommer att återställas efter stambytet. Föreningen bekostar alltså inte nya köksskåp. men sådana kommer ev. att kunna beställas separat som tillval där så önskas.

Grundutförande och tillvalsmöjligheter kommer att redovisas i detalj vad gäller fabrikat och kulör i god tid innan byggstart.

Gemensamt för badrum och WC/duschrum

Samtliga rum renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp och el, kakel, klinker och slipsats i golv rivs ut. De nya vertikala stammarna placeras i befintliga rörschakt. Golvet anpassas för att reducera höjdskillnad mellan hall och rum i de fall rummen har förhöjda golv. Rummet saneras från eventuell fukt och asbest. Ett nytt rum byggs upp från grunden med nya rör för tappvatten och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. Alla åtgärder följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Elledning, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande.

Avloppsrören borrar genom bjälklag och hängs i underliggande våning ovan ett nytt undertak av gips alternativt byggs in i en låda uppe vid takvinkel.



Badrum, grundstandard. För typritningar, se sid 17-21.

Del Åtgärd

Golv Klinker 10x10 cm, valbart mellan ett antal kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds

som tillval.

Grå fog som standard, annan färg som tillval.

Trösklar av ek som anpassas till golvnivå och lackas.

Vägg Vitt kakel upp till tak, valbart mellan blank eller matt platta och 20x20 eller 20x30 cm.

Avvikande material/ storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval.

Grå fog som standard, annan kulör som tillval.

Nya foder på insida dörrkarm som målas vitt.

Målning och byte av badrumsdörr erbjuds som tillval.

Tak Nytt undertak av gips som målas vitt, taket monteras ca 20-25 cm under befintligt tak.

VVS Valfritt mellan badkar med draperistång eller duschplats med duschväggar av glas.

Termostatstyrd förkromad dusch-/badkarsblandare med duschanordning.

Golvbrunnsplacering anpassas för att passa både badkar och dusch. Rostfri klinkersram och sil.

Golvstående toalettstol av vitt porslin, höjd 46 cm.

Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil. Tvättställskommod erbjuds som tillval.

Tvättmaskinsförberedelse. Befintlig tvättmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad.

Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostadblandare, tvättställ och toalett. (Inga rörutlopp vid golv i våta zonen. I dessa fall dras rör vid tak).

El Ny infälld jordad installation.

Belysning och eluttag i badrumsskåp. Infälld belysning i tak av typ spotlight som regleras med dimmer. Befintlig infälld belysning återställs om den är fackmässigt installerad och så önskas, (eventuell merkostnad för att anpassa befintlig utrustning för återmontage debiteras medlem).

Förberedelse för tvättmaskin och torktumlare.

Befintliga maskiner återinkopplas om de är fackmässigt installerade.

Termostatstyrd elektrisk golvvärme.

Elektrisk handdukstork hanteras som tillval.

Övrigt Nytt badrumsskåp med spegeldörrar och belysningsramp.

Nya förkromade handdukskrokar (en 4-kroklist och en 2-kroklist) och pappershållare. Befintlig inredning återmonteras där så är möjligt om detta önskas.

Leverans och montage av annan inredning (skåp, bänkskivor, beslag mm) som tillval.¹⁴



WC/duschrum, grundstandard. För typritningar, se sid 17-21.

Del Åtgärd

Golv Klinker 10x10 cm, valbart mellan ett antal kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval.

Grå fog som standard, annan färg som tillval.

Trösklar av ek som anpassas till golvnivå och lackas.

Vägg Vitt kakel upp till tak, valbart mellan blank eller matt platta och 20x20 eller 20x30 cm.
Avvikande material/ storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval.
Grå fog som standard, annan kulör som tillval.
Nya foder på insida dörrkarm som målas vitt.
Målning och byte av badrumsdörr erbjuds som tillval.

Tak Nytt undertak av gips som målas vitt, taket monteras ca 20 cm under befintligt tak. Ytterligare lokal sänkning krävs i duschutrymmet.

VVS Duschplats med draperistång. Duschvägg av glas som tillval.
Termostatstyrd förkromad dusch-/badkarsblandare med duschanordning.
Rostfri klinkersram och sil.
Golvstående toalettstol av vitt porslin, höjd 46 cm.
Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil. Tvättställskommod erbjuds som tillval.
Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostatblandare, tvättställ och toalett. (Inga rörutlopp vid golv i våta zonen. I dessa fall dras rör vid tak).

El Ny infälld jordad installation.
Belysning och eluttag i badrumsskåp. Infälld belysning i tak av typ spotlight som regleras med dimmer. Befintlig infälld belysning återställs om den är fackmässigt installerad och så önskas, (eventuell merkostnad för att anpassa befintlig utrustning för återmontage debiteras medlem).
Termostatstyrd elektrisk golvvärme.
Elektrisk handdukstork hanteras som tillval.

Övrigt Nytt badrumsskåp med spegeldörrar och belysningsramp.
Nya förkromade handdukskrokar (en 4-kroklis och en 2-kroklis) och pappershållare. Befintlig inredning återmonteras där så är möjligt om detta önskas.
Leverans och montage av annan inredning (skåp, bänkskivor, beslag mm) som tillval.¹⁵



Kök

I kök görs endast nödvändiga ingrepp för att byta vatten och avlopp. Köksinredning demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning.

Nya vatten- och avloppsrör dras fram till diskbänk och vid behov förses diskbänksskåp med ny tät botten. Ny blandare med hög pip och avstängningsventil för diskmaskin. Nytt vattenlås. Befintlig diskmaskin återinkopplas om den är fackmässigt installerad. Diskmaskiner förses med läckageskydd om sådant saknas.

Kaklet över diskbänken sparas så långt som möjligt. Om befintlig kakelyta behöver rivras och ej går att återställa/laga kommer nytt vitt kakel 15x15 cm att erbjudas som standard. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval.

Hall

I hall installeras ny 3-fas el-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Nya elledningar dras från proppskåpet till badrum i befintliga el-rör. Om det inte går att dra i befintliga elrör så monteras utanpåliggande ledning.

Yta på vägg som eventuellt ej täcks av ny el-central målas vit.

Övriga utrymmen i huset

Vatten- och avloppsstammar samt ledningar för avlopp i källare, på vind och i allmänna utrymmen kommer att åtgärdas. Även avloppsrör som ligger i källarbjälklag kommer att åtgärdas. Rörstråk ovan undertak med kall-, varm- och varmvattencirkulation i källare/bottenvåning behålls.

Avloppsrör och dagvattenrör i garage berörs ej.

Åtgärder i gemensamhetsvättstugorna utreds.

I 33:an kommer avlopp att åtgärdas. Gamla tappvattenrör byts om erforderligt. I övrigt återställning efter stambyte om så krävs.

I övriga utrymmen sker återställning efter stambytet.

Om rör passerar lägenhetsförråd så kommer tillgänglighet till dessa att krävas.

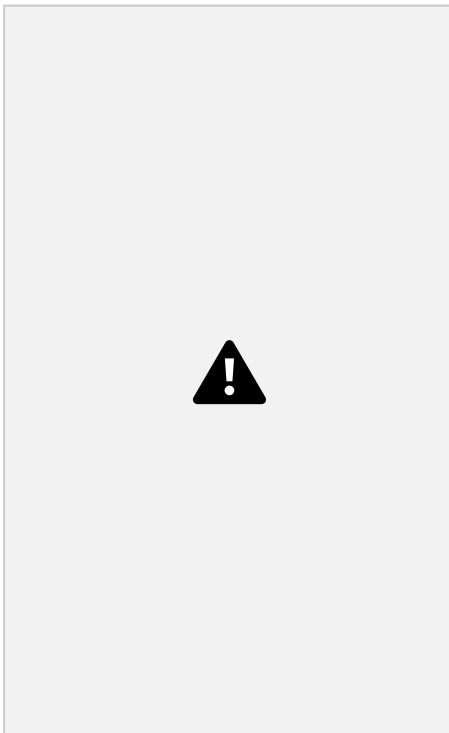


TYPRITNINGAR

Nedanstående typritningar visar de nya badrummen enligt föreslagen grundstandard. Ritningarna är ej skalenliga.

**Badrum plan 1-5, med dusch respektive badkar.
Finns även i spegelvänt utförande.**



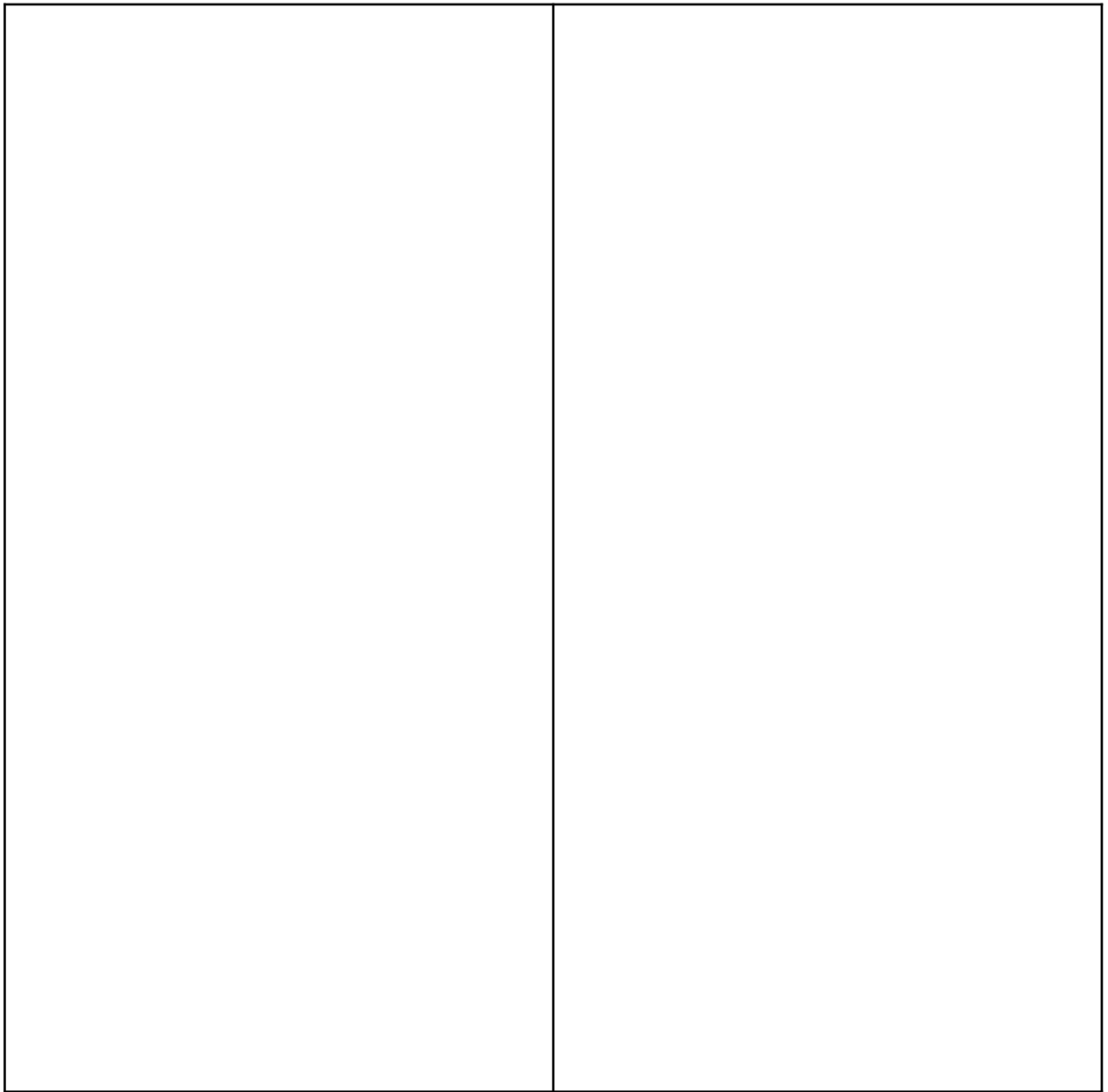


WC/Dusch plan 01-5. Undertak i två nivåer. Finns även i spegelvänt utförande. Kommod och duschvägg av glas är tillval.



**Badrum plan 01 med dusch respektive badkar.
Finns även i spegelvänt utförande.**





**Badrum plan 0, med dusch respektive badkar.
Finns även i spegelvänt utförande.**



WC/Dusch plan 0.

Finns även i spegelvänt utförande.

Bad/dusch och WC plan 02.

Komplettering med typritningar för bad/dusch och WC i B-husets plan 02 (lägenheterna 203, 204 och 205) kommer att göras med tillämpning av ovan redovisad grundstandard.



Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med ca 10 veckor.

Jag har nyligen renoverat mitt badrum, kan jag få ersättning för det? *Det finns tyvärr ingen legal möjlighet för en bostadsrättsförening att lämna ersättning till en enskild medlem.*

Måste man verkligen göra om ett nyrenoverat badrum?

I de allra flesta fall ja. I och med att tätskiktet påverkas när vattenledningar och avlopp byts ut måste tätskiktet i hela badrummet göras om. Ny utrustning kan eventuellt tas tillvara och återmonteras efter lämplighetsbedömning.

Är det bilningar i betong hela dagarna?

Räkna med bilning under första veckan i din egen lägenhet. Därefter kommer bilning och borring att avta. Dock kommer bilning ske i andra intilliggande lägenheter samt även i övrigt i fastighetskroppen under lång tid. Störningar blir det alltså dagtid men i olika utsträckning beroende på var arbeten sker.

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Ja, renoveringen sker utifrån kvarboendepincipen. Det blir förstås en tuff period för dig som boende. Föreningen kommer att se till att det finns vatten i trapphusen och att wc och duschar kommer att finnas i källare och/eller i vagn på gård. Det kommer att erbjudas lån av portabla toaletter till dem som inte kan ta sig till provisoriska wc och duschar. Föreningen kommer också att försöka ha lokal "33:an" öppen under större delen av byggtiden som en daglokal där man kan vistas dagtid.

Om jag har frågor inför och under renoveringen, finns det någon jag kan vända mig till?

Då ska du kontakta medlemskonsulenten. Medlemskonsulenten kommer att delta på informationsmötena och kommer att finnas tillgänglig under hela renoveringstiden. Medlemskonsulenten gör gärna hembesök och sätter sig i lugn och ro och pratar om situationen utifrån just ditt perspektiv.

Asbest?! Farligt för mig?

I den utsträckning som asbest förekommer sker saneringen enligt mycket strikta säkerhetsregler, och innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker.

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

Enligt mäklare är det känt att Brf Ekbackens byggnader inte är stamrenoverade, vilket påverkar lägenheternas värde. Omvänt, när renoveringen är genomförd, så påverkar det värdet positivt.



Jag vill att mitt badrum renoveras efter mina önskemål. Är det möjligt?

Styrelsen kommer anlita entreprenör som kan hantera individuella önskemål när det gäller

utförande.

Kan man få en annan layout i badrummet än den som föreningen föreslår? *Ja, om önskemålen går att utföra rent tekniskt och enligt gällande branschregler. Eventuella merkostnader hanteras som tillval. D v s bekostas av den enskilde medlemmen.*

Kommer det att ske arbeten i min lägenhet under juledighet eller under sommaruppehåll?

Nej. Inga arbeten kommer att pågå i lägenheterna under dessa tider. Pågående lägenheter kommer att färdigställas innan juledighet och eventuellt sommaruppehåll.

I vilken trappuppgång kommer stambytet att starta?

Det är ännu inte bestämt, men troligen börjar man i port 35-37. Det bestäms tillsammans med den entreprenör som kommer att upphandlas efter stämman. Så fort en tidplan är fastställd och i god tid före byggstart kommer information att lämnas till medlemmarna.

Får jag pengar tillbaka om jag bytt elcentralen själv?

Nej, men om centralen godkänns av el-entreprenör kommer detta att hanteras som ett frånval.

Hur blir det med tvättstugorna under byggtiden?

Åtgärder i tvättstugor kommer att utredas under upphandlingen av entreprenör. Tvättstugor brukar normalt sett kunna vara i drift större delen av entreprenadtiden.

Kommer det att finnas en utställning som visar de nya produkter som installeras? *Ja, utställning kommer att ordnas i god tid innan byggstart.*

Kan jag köpa kakel och klinker själv till mitt badrum?

Det avgör entreprenören. Det har bl.a. med garantier som entreprenören ska lämna samt den tidplan som entreprenören måste följa. De flesta entreprenörer föredrar att själva göra inköpen för att säkerställa att materialet finns framme vid rätt tid och i rätt mängd när arbetet ska utföras.

Vad händer om man hittar fukt i golv eller väggar vid rivning av det gamla badrummet?

Då sker sanering och uttorkning. Om skadorna är omfattande kan detta påverka färdigställandetiden i den berörda lägenheten. Övriga lägenheter i den aktuella etappen brukar normalt sett kunna färdigställas enligt tidplan.

Kommer en prissatt tillvalslista med vanliga tillval att tas fram?

Ja.

Kommer det att vara möjligt att ansöka om ROT-avdrag för tillval?

Ja, mer information om hur detta går till kommer att ges i god tid innan byggstart. Villkor för ROT-avdrag finns att läsa på www.skatteverket.se.



Vi som har fått våra badrum tillgänglighetsanpassade sedan tidigare, hur går det för oss?

Befintlig utrustning kommer att återmonteras (efter lämplighetsbedömning) utan extra kostnad.

Sänkta trösklar återställs också.

Jag vill passa på att göra ändringar i lägenheten med andra entreprenörer samtidigt?

Andra ändringar i lägenheten får göras innan stambyte eller när stambytet är avslutat. Entreprenören kan inte ta hänsyn till andra hantverkare pga. av ansvaret för de åtgärder som hör till stambytet och för att hålla tidplanen.

Hur gör man med sin hemförsäkring under stambytet?

Det är alltid bra att ta kontakt med sitt försäkringsbolag, kontrollera att ni har en gällande försäkring. Bostadsrättstillägg rekommenderas. Även entreprenören kommer att teckna en försäkring för entreprenaden.

Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?

De entreprenörer som anlitas är vana experter och dokumenterat tillförlitliga. Alla kan dock hjälpa till att minska risken genom att inte låta värdesaker ligga framme. HSB:s erfarenhet är att det är mycket ovanligt att saker kommer bort i samband med stambyte.

Får man verkligen göra en jordad installation i badrum utan att göra resten av lägenheten?

Ja det får man i fastigheter byggda före 1994.

Är kostnaden för tillval en engångskostnad eller påverkar det avgiften också? Det är en engångskostnad som betalas till entreprenören.

Stänger man av vattnet i både badrum och kök/duschrum samtidigt? Ja, för att korta ned byggtiden i lägenheten, det skulle annars ta nästan dubbelt så lång tid.

Kan man köpa vitvaror som tillval?

Ja, då får man diskutera med entreprenören.

Kan man få en ny tvättmaskin eller diskmaskin inkopplad som tillval? Ja.

Avlopp till tvättmaskin, hur görs det?

Med avloppsavsättning i golv om inte maskinen står bredvid tvättstället, då ansluts tvättmaskinen till tvättställets vattenlås.

Går det att återställa platsbyggda originalkök?

Ja, det går, ibland får man komplettera/reparera med nya sidor eller botten i skåp.

Vad händer med värmesystemet?

I lägenheter kommer inga åtgärder att göras på värmesystemet.



Om man redan har en vägghängd toalettstol, går det att få den återmonterad? Det kanske kan gå, det finns många olika fabrikat och varianter. Prata med entreprenören.

Går det att bygga ut badrummet som tillval?

Styrelsen ska ge godkännande till ombyggnad av våtrum i lägenheten. I övrigt får man fråga entreprenören om tekniska förutsättningar finns.

Vart vänder man sig om man inte blir nöjd/det blir fel i badrummet?

Alla lägenheter kommer att besiktigas av oberoende besiktningsmän.

Täcker man in dörröppningar med plast?

Ja, man täcker till de rum som man inte behöver tillgång till.

Täcker de golven?

Ja, de kommer att täcka de golv som krävs för att komma till arbetsytorna.

Kan jag använda spisen under tiden?

Ja, oftast med bara kortare avbrott, men det kan bli längre om man har infälld spis och inredningen behöver demonteras.

Det finns rör i källarförråd, ska dessa också bytas?

Ja, om det är rör för avlopp, kall-, varm- och varmvattencirkulation så ska dessa bytas. Entreprenören kommer att avisera dem som har förråd som de behöver komma in i.

Vad görs med ventilationen?

Man kommer att anpassa läget på ventilen i bad- och duschrutrum när undertak monteras, samt att ventilen byts till en ny i vitlackad plåt. I övrigt görs inga arbeten med övriga ventilationssystemet. Efter genomförd stambytesentreprenad kommer OVK-besiktning med kanalrensning och injustering av ventilationen att utföras, eventuellt samordnat med energisparåtgärder.

Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?

Fram till extra stämma i oktober 2021 svarar HSB Konsult på eventuella frågor. Därvid besvaras frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden av medlemskonsulent Anette Bodare, 010-442 15 53. Vid tekniska frågor kontaktas projektledare Pär Jangholt, 010-442 14 60.

Kontaktpersoner efter extra stämma i oktober beror av vald projektledare efter styrelsens upphandling.

Allmänna frågor kan även ställas till styrelsen via mejladress: brfekbacken@telia.com