



HSB – där möjligheterna bor

# Styrelsens förslag till utbyte av fastigheternas tappvattenledningar 2021-09-03



**Brf Blåkulla**

## Välkomna till Informationsmöten, HSB Konsult presenterar och informerar

Måndag 20/9 – kl 19-21, för boende på Hagalundsgatan 30, 32, 34

Tisdag 21/9 – kl 19-21, för boende på Hagalundsgatan 36, 40, 42

Onsdag 22/9 – kl 19-21, för boende på Hagalundsgatan 44, 46

Plats: Restaurang Industrivägen 1 (f d Haga Torn), adress Industrivägen 1

## Öppet hus, tillfällen för varje boende att ställa specifika frågor kring den egna lägenheten

Måndag 27/9 – kl 15-20, för boende på Hagalundsgatan 30, 32, 34

Tisdag 28/9 – kl 15-20, för boende på Hagalundsgatan 36, 40, 42

Onsdag 29/9 – kl 15-20, för boende på Hagalundsgatan 44, 46

Plats: Föreningslokalen i port 40

## Extra föreningsstämma

Torsdag 7/10 – kl 19, för samtliga medlemmar

Plats: Restaurang Industrivägen 1 (f d Haga Torn), adress Industrivägen 1

## Hyresgästinformation

Måndag 11/10 – kl 19, för samtliga hyresgäster

Plats: Föreningslokalen i port 40



HSB – där möjligheterna bor

## **Innehållsförteckning**

<b>Inledning och bakgrund</b>	3
Vad har vi gjort?	4
<b>Nuläget</b>	4
Inventeringar	4
Tappvattenledningarna, inventeringar	4
Köken, inventeringar	5
Avloppsledningarna, inventeringar	5
Värmesystemet, inventeringar	6
Sammanfattning inventeringar	6
<b>Vad ska vi göra nu?</b>	6
Vad vill vi uppnå?	6
Beslutsunderlag	7
Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder	7
Vad kommer det att kosta?	8
Finansiering	8
Påverkan på månadsavgiften	9
<b>Vad händer nu?</b>	9
Styrelsens beslut och förslag till åtgärder	9
Vad föreningsstämman ska ta ställning till	10
Vad händer om jag säger nej till förändringarna?	10
När startar byggnationen, hur lång tid tar det?	11
Stöd under genomförandet	11
<b>Så här blir det i din lägenhet</b>	11
Kök (gäller alla lägenheter)	11
Våtrum, WC-utrymmen (för medlemmar)	12
Våtrum, WC-utrymmen (för hyresgäster)	12
Hall (gäller alla lägenheter)	13
<b>Vanliga frågeställningar</b>	14
<b>Vad händer framöver?</b>	15



HSB – där möjligheterna bor

## Inledning och bakgrund

Föreningen har sedan ett antal år haft problem med många fall av vattenläckage i tappvattenledningarna, det vill säga husens varm- och kallvattenledningar. Läckagen har inneburit betydande olägenheter för de boende som har drabbats och starkt ökande kostnader för föreningen. Reliningen som gjordes 2014 - 2015 löste tyvärr inte dessa problem fullt ut. Det har också visat sig att tidvis så släpper material från reliningen i vissa rör och täpper till i blandare och kranfilter.

Bostadsrättsföreningen får allt högre kostnader för vattenskador och riskerar att, inom en nära framtid, ha svårt att försäkra fastigheterna.

Det skulle innebära att vid varje skada som uppkommer, så kommer föreningen att behöva betala kostnaden fullt ut för varje vattenskada, i stället för att endast betala självrisk.

Det kostar föreningen mycket i löpande underhåll och skapar även irritation och problem för de boende som drabbas.

Styrelsen har efter en längre tids undersökande arbete beslutat att byta tappvattenledningarna i rörschakten i köken uppåt i huset. I samband med detta kommer också vissa av hyresrätterna att renoveras. Det gäller våtrummen (badrum och WC-utrymmen).

Projektet beräknas att pågå cirka 18 månader totalt.

Till hjälp i detta arbete har föreningens styrelse anlitat HSB Konsult med mångårig erfarenhet av denna typ av projekt.

För att ge föreningens medlemmar en så tydlig och allsidig information som möjligt bjuder styrelsen in till informationsmöten där HSB Konsult kommer att presentera fakta och ge detaljer kring projektet.

För att tillgodose varje boendes frågor kring den egna bostaden och egna specifika behov bjuder styrelsen också in till "öppet hus".

Därefter är det dags för extra föreningsstämma där vissa beslut ska tas.

Datum, plats och tid för dessa tillfällen hittar du på framsidan av denna folder.



HSB – där möjligheterna bor

Du hittar i denna folder också all information och det beslutsunderlag som föreningens styrelse hoppas ska besvara många av de frågor som säkert dykt upp då du har läst detta dokument.

## **Vad har vi gjort?**

Bostadsrättsföreningens styrelse har under en längre tid diskuterat vad som är bäst för att åtgärda vattenskadorna i våra fastigheter och i lägenheterna.

Kontakt togs med HSB Konsult våren 2018.

Tillsammans har vi utfört inventeringar, både i lägenheter och övriga utrymmen i fastigheterna.

Styrelsen har tagit fram och bedömt olika alternativ till åtgärder, både kostnadsmissigt över tid, men även ur andra aspekter som - funktion/säkerhet, boendefrågor, förvaltning, underhåll mm.

Förutom alla myndighetskrav ligger gällande branschregler som "Säker Vatten" (SVI), tätskiktsskrav (BBV), (GVK) som en grund för det vi kommit fram till.

Branschreglerna används idag i alla byggprojekt där risker för vattenskador kan finnas, såväl i nyproduktion som renovering/ombyggnad.

Dessa är framtagna av allmännyttan, myndigheter, försäkringsbolag, byggbranschen och materialleverantörer tillsammans.

Konsultgruppen har bestått av tekniker (bygg, VVS, el mm), jurister.

Målet har varit att belysa alla tänkbara frågeställningar.

## **Nuläget**

### **Inventeringar**

Inventering har utförts i ett antal typlägenheter, i kök, våtrum och WC-utrymmen.

Förutom lägenheterna inventerades även tekniska utrymmen samt övriga utrymmen i fastigheterna, i källare mm.

Syftet med inventeringen var att undersöka och utreda skicket på tappvattenledningarna, men även att bedöma skicket på våtrum (hyresrätterna) och övriga utrymmen i fastigheterna.

### **Tappvattenledningarna, inventeringar**

Kall- och varmvattenledningarna är av koppar i rörstammarna och in till lägenheterna. Rörkopplingar, ventiler och sättet på vilket rören är dragna behöver åtgärdas för att



HSB – där möjligheterna bor

undvika ytterligare vattenskador. Vi har redan haft läckage på vattenledningarna i rörschakten vilket har medfört stora kostsamma vattenskador.

Tappvattenledningarna bryter idag ofta tätskikten i duschplatsen eller vid badkaren vilket omöjliggör successiv badrumsrenovering enligt gällande regler för säker vatteninstallation (SVI) och tätskikt (BBV, GVK).

Vi har dålig rörisolering i tappvattenledningarna i rörschakten vilket orsakar problem med långa tapptider för kallvatten, värre ju längre upp i husen man bor.

Detta medför kostnader i vattenförbrukning och även vissa risker för mikrobiell tillväxt (legionella).

Relining av tappvattenledningarna i rörschakten utfördes 2014 - 2016, efter det har problem med material som lossnar invändigt i rören uppstått. Det orsakar stopp/problem i blandare i kök och badrum och sätter även igen klenare ledningar.

Förutom aspekterna ovan finns det även otäta genomföringar i rörschakten mellan våningsplanen, de uppfyller inte dagens brandsäkerhetskrav fullt ut.

Det påverkar även storleken på vattenskadorna då det vid läckage finns risk att vatten rinner rakt genom våningsplanen.

### **Köken, inventeringar**

Köken har egna rörstammar, direkt bakom diskbänksskåpet eller lite i sidled från diskbänksskåpet. Tappvattenledningarna står i egna schakt lika schakten i badrummen. Avloppsstammarna står ingjutna i betongväggar.

Köken blir vanligtvis inte så påverkade vid ett rörbyte, det som oftast behövs är att vid behov viss inredning demonteras, rörstammar byts och inredning återställs.

Det saknas "täta" diskbänksbottnar och en del diskmaskinsanslutningar är felaktigt utförda.

Asbest kan finnas i fog och fix i kakelsättningen ovan diskbänkar. Provtagning kommer att ske för att säkerställa detta innan projektet startar.

### **Avloppsledningarna, inventeringar**

Avloppsledningarna uppåt i husen är av plaströr, de står ingjutna i betongväggar.

Rörskarvar/kopplingar/delar är utförda med svetsning.

Dessa ledningar är i gott skick och är ej i behov av utbyte.



HSB – där möjligheterna bor

## Värmesystemet, inventeringar

Värmesystemet i föreningen är av typen tvårörssystem. Fastigheterna har ett väl fungerande värmesystem, vattenburen värme med radiatorer.

## Sammanfattning av inventeringar

Den grundliga genomgång som har gjorts visar på att det finns behov som behöver åtgärdas.

Uppgifter som kommit fram i utredningarna:

Dolda rörkopplingar på tappvattenledningarna i rörstammar och rör genomföringar i våta zonen förekommer vilket medför stora risker för vatteninträngning i vägg. På grund av detta är det även omöjligt att uppnå gällande branschregler och rekommendationer för vattenskadesäkert byggande vid individuella renoveringar. Dåligt isolerade rörledningar i rörschakten medför långa tapptider för kallvatten och viss risk för mikrobiell tillväxt.

De befintliga rörschakten är otäta mellan våningsplanen och kan vid läckage leda till större skador.

Material släpper invändigt i rören och sätter igen blandare och klenare rörledningar.

Asbest kan finnas i köken (kakel ovan diskbänken). Provtagning kommer att säkerställa ifall så är fallet.

## Vad ska vi göra nu?

Vad vill vi uppnå?

## De åtgärder som behöver vidtas ska leda till:

- Att risken för vattenskador minimeras.
- Att hälsorisker minimeras.
- Att möjligheter till energibesparingar tas till vara.
- Att utrymmen ska bli underhållsfria för en lång tid framöver



HSB – där möjligheterna bor

Vidare ska arbetet genomföras så:

- Att minsta möjliga störningar uppstår under byggtiden.
- Att ingrepp i lägenheter begränsas i mesta möjliga mån.
- Att ingrepp i övriga utrymmen i fastigheterna påverkar boende så lite som möjligt, ex hissar, trapphus mm.

## **Beslutsunderlag**

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och finansiering gav föreningens styrelse HSB Konsult i uppdrag att kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och dessas konsekvenser tekniskt och ekonomiskt.

HSB Konsult har således gjort inventeringar i lägenheter, besiktigt våtrum, inventerat standard på avlopps-, och tappvattenledningar och hur installationerna är gjorda i olika lägenhetstyper. 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 dessas ekonomiska konsekvenser. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.

## **Sammanvägd bedömning av lämpliga åtgärder**

Styrelsen har diskuterat olika alternativ, med två huvudalternativ gällande tappvattenledningarna:

- Traditionellt stambyte i alla rörschakt (kök, våtrum och WC-utrymmen) för tappvatten upp genom fastigheterna

eller

- Byte av tappvattenledningar i rörschakten i köken och därifrån dra nya ledningar i lägenheterna till våtrum/WC-utrymmen.

Om ett traditionellt stambyte skulle ske i samtliga rörschakt måste alla badrum, WC-utrymmen och kök behöva åtgärdas/rivas ut samtidigt då det ej är möjligt att komma åt rörstammar utan att "öppna upp" väggarna för att komma åt tappvatten- och avloppsledningarna.

Det skulle innebära att alla utrymmen måste renoveras till en mycket hög kostnad för föreningen och dess medlemmar.



HSB – där möjligheterna bor

Man skulle även behöva riva ut badrum som redan är renoverade, vilket skulle innebära kapitalförstöring för dessa boende. Dessa badrum måste sedan renoveras igen.

Det finns heller ingen möjlighet för föreningen att ersätta dessa boende ekonomiskt med hänsyn taget till "likarättsprincipen" som gäller i bostadsrättsföreningar.

Genom att i stället byta ut tappvattenledningarna i schakten i köken och därifrån dra nya kall- och varmvattenledningar till badrum och WC-utrymmen i lägenheterna minskas kostnaderna betydligt. Man behöver inte riva ut badrum och WC-utrymmen som redan är renoverade.

Det kommer också framöver att vara enkelt för de som eventuellt vill renovera sina badrum och WC-utrymmen att göra det och att då koppla på de nya kall- och varmvattenledningarna som redan finns framdragna.

Efter noggrann genomgång har föreningens styrelse fattat beslutet att det bästa alternativet är att byta ut tappvattenledningarna för varm- och kallvatten i köksschakten och därifrån dra nya ledningar till badrum och WC-utrymmen.

### **Vad kommer det att kosta?**

Den totala kostnaden för utbyte av alla tappvattenledningar, inkluderande våtrumsrenovering i ej redan åtgärdade hyresrätter, har beräknats till ca 40-45 miljoner kronor inklusive mervärdesskatt, projektledning, besiktning och myndighetskostnader. En mer noggrann kalkyl kan göras när en entreprenör är upphandlad.

Det handlar om mycket pengar, men ska ses mot bakgrund av att det är en investering som skrivs av på ca 60 år.

Det positiva är att alla kostnader som föreningen idag har för vattenskador och övriga service-/underhållsarbeten mer eller mindre försvinner.

Man kan också jämföra med vad ett traditionellt stambyte med samtidig våtrumsrenovering skulle kosta, ca 165 - 170 miljoner.

### **Finansiering**

Styrelsen har beslutat att finansiera investeringen med lån och föreningens egna befintliga medel. Styrelsen har redan förhandlat fram nya lån med låg ränta.





HSB – där möjligheterna bor

## **Påverkan på månadsavgiften**

Utbytet av tappvattenledningarna är en investering som kostar att genomföra men den innebär samtidigt att föreningen kommer att få klart minskade löpande kostnader eftersom de nuvarande vattenläckagen och mycket kostsamma vattenskadorna kommer att upphöra.

Brf Blåkulla har en god ekonomi och förutsättningar för att också kunna göra andra nödvändiga investeringar i framtiden. Föreningen har lyckats få till låga räntor på hittills upptagna nya lån och detsamma kommer att gälla för de nya lån som behövs. Det långsiktiga målet är att investeringen/kostnaden för utbyte av tappvattenledningarna ska vara amorterad efter ca 60 år vilket motsvarar livslängden på de nya ledningarna.

## **Vad händer nu?**

### **Styrelsens beslut och förslag till åtgärder**

I projektet ingår flera olika saker där också beslut av olika typ behöver tas. Vissa beslut är rena styrelsebeslut, andra kräver samtycken från medlemmarna på en extra föreningsstämma.

Det är styrelsens ansvar att besluta om löpande förvaltning och underhåll enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar, som t.ex. fastigheternas avlopps- och vattenledningar, värmesystem.

Beslut om vad som kan göras inne i lägenheterna fattas av medlemmarna, tillsammans och individuellt.

Byte av tappvattenledningarna i köken mm ger den för medlemmarna säkraste lösningen, och är dessutom ekonomiskt förmånligare än alternativet med s.k. traditionellt stambyte.

Samtliga lägenheter får en standard som kan uppfylla branschens regler för säker vatteninstallation.

Riskerna för vattenskador minskas framåt.

Föreningens styrelse har beslutat att tappvattenledningarna ska bytas och att detta görs enligt alternativet att byta tappvattenledningarna i köksschakten och därifrån dra nya kall- och varmvattenledningar till våtrum och WC-utrymmen samt att köken återställs i gemensam regi.



HSB – där möjligheterna bor

I samband med rörbytet så kommer föreningens hyresrätter att renoveras avseende våtrum och WC-utrymmen (gäller de som inte redan är renoverade).

### **Vad den extra föreningsstämman ska ta ställning till**

1. Styrelsen föreslår att den extra föreningsstämman beslutar att föreningen ges rätt att utföra de förändringar i bostadsrätterna som uppkommer med anledning av ny rördragning genom lägenheterna från kök till våtrum och WC-utrymmen och kök i samband med byte av tappvattenledningarna.

*I samband med rörbyten kommer förändringar inom lägenheter att uppkomma. Förändringarna redovisas i denna skrift och kommer också att presenteras vid informationsmöten och öppet hus (tider och plats enligt framsida). Medlem ska lämna sitt samtycke till ovan redovisade förändringar.*

*Beslut ska tas med 2/3 majoritet på stämman. Ej närvarande på stämman ska i efterhand lämna sitt samtycke.*

2. Styrelsen föreslår också att den extra föreningsstämman beslutar att föreningen övertar medlemmens underhållsansvar under ombyggnadstiden med anledning av rörbytena.

*Beslutet innebär att medlemmar godkänner att föreningen övertar underhålls- och reparationsansvar under den tid då arbete sker i bostadsrätten enligt beslut.*

*Beslut ska tas med enkel majoritet på stämman.*

Hyresgästerna i bostadsrättsföreningens lägenheter kommer efter stämman att lämna sina godkännanden till åtgärdspaketet och standardförbättringarna.

Hyresförhandling kommer att ske mellan föreningen och hyresgästföreningen för att säkerställa att allt sker på ett korrekt sätt.

### **Vad händer om jag säger nej till förändringarna?**

Föreningen kommer då att ansöka om ett ärende hos hyresnämnden där de som säger nej blir motparter till föreningen. Hyresnämnden kallar till förhandling mellan parterna och avgör till parts fördel.

Om ett ärende blir aktuellt kommer det att påverka hela projektet tidsmässigt, och även ekonomiskt, dvs hela föreningen och alla medlemmar.



HSB – där möjligheterna bor

## **När startar byggnationen, hur lång tid tar det?**

Byggstart i lägenheter är planerad till första eller andra kvartalet 2022, beroende på hur fort processen kan gå. Vi bedömer byggtiden totalt till ca 18 månader inklusive alla arbeten i lägenheter inklusive övriga utrymmen. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som så småningom upphandlas. Besked om när just din lägenhet kommer att åtgärdas räknar vi med att kunna ge i god tid innan byggstart. Tiderna enligt ovan förutsätter att flerparten av medlemmarna lämnar sitt samtycke till styrelsens förslag.

Arbeten i lägenheter gällande tappvattenledningar mm beräknas ta ca 4 - 5 veckor, längre i de lägenheter där våtrum och WC-utrymmen ska renoveras (i vissa hyresrätter), 6 - 9 veckor.

## **Stöd under genomförandet**

I de hyresrätter där renoveringar av badrum och WC-utrymmen kommer att ske blir boende utan vatten och avlopp under 6 - 9 veckor.

I övriga hyresrätter och medlemslägenheter kommer vatten och avlopp att fungera i badrum och WC-utrymmen under hela tiden utom när inkopplingar ska ske i dessa utrymmen, det kan då bli avstängt i ett par dagar som mest.

Möjligheter till dusch/toalettbesök kommer att lösas på annat sätt, t ex tillgång till bastun och ev. motionslokalen.

## **Så här blir det i din lägenhet**

### **Kök (gäller alla lägenheter)**

Nya tappvattenledningar installeras i befintliga rörschakt bakom diskbänksskåpen. Nya ledningar till diskbänken installeras. Köksskåpen vid diskbänken demonteras i erforderlig omfattning, väggen vid rörschaktet öppnas, rören byts. Därefter sätts väggen igen och skåpen återmonteras. Diskbänksskåpen förses med ny tät botten. Befintlig köksblandare kopplas in igen. Befintlig diskmaskin kopplas in igen om den är fackmässigt installerad.

I samband med bytet av tappvattenledningarna kommer också ny mätare för varmvatten att installeras i lägenheterna (nytt myndighetskrav 2021 gällande individuell varmvattenmätning i flerbostadshus). Nya kall- och varmvattenledningar dras från rörschaktet i köken till våtrum/WC-utrymmen uppe i takvinkeln direkt in i



HSB – där möjligheterna bor

dessa eller via hallen beroende på vilken lägenhetstyp man bor i (se bilden längre ner).

På markplanet dras nya kall- och varmvattenledningar upp direkt från våningen under.

### **Våtrum, WC-utrymmen (för medlemmar i Brf Blåkulla)**

Nya kall- och varmvattenledningar kopplas in på befintliga ledningar i utrymmet. Det "gamla" rörschaktet tätas, likaså genomföringar mellan våningsplanen. Det kan se olika ut i olika lägenheter beroende på om det är renoverat eller ej.

### **Våtrum, WC-utrymmen (i vissa hyreslägenheter)**

Våtrum och WC-utrymmen som ej redan är renoverade kommer att renoveras i sin helhet (för de hyresgäster som redan har fått våtrum och WC-utrymmen renoverade gäller samma som för medlemmarna). Installationer för vatten, avlopp, värme och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. Rummen saneras från eventuell fukt och asbest. Nytt våtrum/WC-utrymmen 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 syftar till att följa byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Toalettstolen blir golvmonterad lika idag. Nytt tvättställ installeras. Alla elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande. Snickerier och tak målas, ny tröskel i ek installeras. Dörrkarmar på insidan målas och nya vita dörrfoder monteras. Handdukskrokar och toalettpappershållare installeras.

I våtrummen bekläds väggar med vitt kakel, 20x20 eller 20x30 cm upp till tak (två varianter, fritt val). På golvet läggs klinker som är 10x10 cm, färger bestäms senare. I WC-utrymmena blir det målade väggar och klinker på golvet.

Våtrum förses med badkar (max 1600 mm) eller duschkörna/vägg med glasdörrar (valbart mellan badkar och dusch). Blandaren för dusch eller badkar är av termostattyp.

Nytt tvättställ med ettgreppsblandare.

I våtrum kommer eventuellt befintlig tvättmaskin att kopplas in igen om den är fackmässigt installerad. Nytt badrumsskåp av högre typ, 55 - 60 cm brett i vitt trä, 2 st 4-krokar för handdukar, toapappershållare installeras. Nytt eluttag i badrumsskåp eller i belysningsramp. Belysning i ramp ovan badrumsskåp samt plafond i tak. Elementet eller handdukstorken tas bort, elektrisk golvvärme installeras i stället.



HSB – där möjligheterna bor

I WC-utrymmena blir det spegel ovan tvättstället och en belysningsglob ovan spegeln. Nytt eluttag installeras vid strömställaren. 1 st 4-krok och toapappershållare monteras.

På informationsmötena kommer bilder att visas på de produkter som är tänkta i utrymmena.

### **Hall (gäller alla lägenheter)**

Där hallen ligger mellan köket och badrum/WC-utrymmen kommer de nya kall- och varmvattenledningarna från köket att installeras upp i takvinkeln och kläs in så de ej blir synliga. Inklädnaden blir vit och utförs så liten som möjligt.





HSB – där möjligheterna bor

På bilden ovan syns den typ av inklädnad som är planerad uppe i takvinkeln. Den kommer att synas i köken (utanför skåpinredningar) och i hallar. I den kommer de nya kall- och varmvattenledningarna att förläggas.

I hyresrätterna (i de som ska renoveras) dras nya elledningar dras från proppskåpet till badrum och toaletter i befintliga kabelrör.

## **Vanliga frågeställningar**

### **Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?**

*I de hyresrätter där renoveringar av badrum och WC-utrymmen kommer att ske blir boende utan vatten och avlopp under 6 - 9 veckor.*

*I övriga hyresrätter och alla medlemslägenheter kommer vatten och avlopp att fungera i badrum och WC-utrymmen under hela tiden utom när inkopplingar ska ske i dessa utrymmen, det kan då bli avstängt i ett par dagar som mest.*

### **Jag har nyligen renoverat mitt badrum, kommer det att rivas ut?**

*Nej, de kommer ej att rivas ut, nya kall- och varmvattenledningar kommer däremot att dras in från köket.*

### **Kan jag bo kvar under renoveringstiden?**

*Ja, renoveringen sker utifrån kvarboendepincipen. Det blir förstås en stökig period för dig som boende, vatten och avlopp i köken kommer inte att vara i drift hela tiden. Köket i övrigt går däremot att använda – ex spis, kyl, frys mm*

### **Hur länge pågår rivningsarbetena i lägenheterna?**

*Under de två första veckorna i lägenheterna pågår rivningsarbeten till och från, men inte hela tiden.*

*Det kommer även att märkas när rivningsarbeten pågår i de övriga lägenheterna.*

### **Asbest?! Farligt för mig?**

*Eventuell asbestsaneringen kommer att ske enligt mycket strikta säkerhetsregler (Arbetsmiljöverket), och innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker.*

*Prover kommer att tas innan projektet påbörjas för att klargöra om det finns asbest.*



HSB – där möjligheterna bor

### **Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?**

*Enligt mäklare är det känt att föreningar som inte har sett till att renovera sina rör och ledningar, så påverkar detta lägenheternas värde negativt, och omvänt att när åtgärder vidtagits så påverkar det sannolikt värdet positivt.*

### **Kommer jag som bostadsrättsinnehavare att kunna renovera mitt badrum under projektet, blir det möjligt?**

*Styrelsen kommer anlita en entreprenör som kan hantera en stor mängd individuella önskemål när det gäller utförande. Man anlitar i så fall entreprenören själv, inte via föreningen.*

### **Kan man i så fall få en annan layout i vårummet än den som finns idag?**

*Ja, om önskemålen går att utföra rent tekniskt och enligt gällande branschregler. Bygglovsansökan måste då ha godkänts av styrelsen.*

### **Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?**

*De entreprenörer som anlitas är experter inom detta område och är dokumenterat att lita på. Alla kan 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.*

### **Hur gör man med sin hemförsäkring under projektiden?**

*Kontrollera att du har en gällande hemförsäkring. Även entreprenören kommer att teckna en försäkring för entreprenaden.*

### **Hur blir det med tvättstugorna under byggtiden?**

*De kommer att vara i drift, möjligen kortare avbrott.*

### **Vad händer om man hittar fukt i golv eller väggar vid rivningsarbeten?**

*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.*

### **Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?**

*HSB kan svara på eventuella frågor. Kontakta i så fall **Henrik Tottras** på HSB Konsult, tel 076-871 90 59, e-post, [henrik@tottras.se](mailto:henrik@tottras.se)*

### **Vad händer framöver?**

Närmast ligger **informationsmöten** den 20/9, 21/9 och 22/9, kl 19, i restaurang Industrivägen 1 (f d Haga Torn), där styrelsen tillsammans med HSB Konsult



HSB – där möjligheterna bor

presenterar informationsmaterialet i bild och muntligt. Det blir också tid för diskussioner och frågor.

Efter det följer flera så kallade "öppet hus", den 27/9, 28/9 och 29/9, mellan kl 15 och 20, i föreningslokalen i port 40. Där finns möjlighet att komma när det passar dig med egna frågor i lugn och ro, det kanske inte alltid är lätt att ställa sina frågor när det är mycket folk.

På plats då finns:

Henrik Tottras, HSB Konsult (frågor gällande produktion, teknisk eller av övrig karaktär).

HSB Konsult är föreningsstyrelsens förlängda arm i projektet och kan svara på dina frågor (eller återkomma med svar).

Av erfarenhet är öppet hus ett mycket bra tillfälle att få svar på det man undrar över. Eftersom tiden är väl tilltagen finns det goda möjligheter att sitta i lugn och ro och prata.

Slutligen är det dags för **Brf Blåkullas extra föreningsstämma torsdagen den 7 oktober 2021, kl 19**, i restaurang Industrivägen 1 (f d Haga Torn). Då ska alla medlemmar ta beslut om styrelsens förslag till åtgärder. Förhoppningsvis har alla medlemmar fått svar på viktiga frågor, vilket gör det enklare att gå till beslut. Det finns självklart tid vid den extra föreningsstämman för mer diskussioner om behov finns.

Vi hoppas från styrelsens sida att så många som möjligt kan komma till informationsmötena, öppet hus samt till den extra föreningsstämman då det är viktiga beslut som ska tas.

Den formella kallelsen till den **extra föreningsstämman den 7 oktober** anslås på sedvanligt sätt på alla anslagstavlor och på Brf Blåkullas hemsida.

Med vänliga hälsningar,

Styrelsen för Brf Blåkulla  
2021-09-03