

Frågor och kommentarer från infomöten 8 och 15 dec

1. Ekonomi och finansiering

1. Hur ska projektet finansieras? Vilka lån? Avgiftshöjningar etc ?!
Projektet kommer att finansieras med både lån och avgiftshöjningar.
Lånen kommer tecknas med bank. Föreningens ekonom har på styrelsens uppdrag sonderat lånemarknaden.
Avgiftshöjningarna baseras på den underhållsplan som styrelsen tagit fram tillsammans med Riksbyggen, d.v.s. det ingår även höjningar för annat underhåll, andra kostnader och dessutom ingår ett hållbart långsiktigt sparande också.
Höjningarna följer föreningens underhållsplan och procentsatsen anpassas till de utgifter som förväntas för respektive år.
2. Kan en inbetalning (på ca 550 000) från medlem göras, vilket medför utebliven avgiftshöjning?
Nej, den möjligheten ges inte.
3. Krävs det verkligen så kraftiga höjningar för att täcka kostnaden om renoveringen kommer att finansieras med lån?
Ja. Utöver kostnader för ränta behöver amortering ske för att säkerställa möjlighet till lån för framtida åtgärder i fastigheten.
4. Varför höjs avgiften när stambytet inte är klubbat?
Styrelsen följer en underhållsplan som inte bara behandlar stambyte. Det har bland annat blivit krav på ett större sparande i bostadsrättsföreningar.
5. Hur länge varar lånen? Hur länge amorteringen?
Lånen och amortering kommer anpassas till beräknad teknisk livslängd, vilken är 40-60 år.
6. Kan en jämförelse göras mellan ”temporära” lösningars kostnad mot kostnad för stambyte?
Att medvetet dröja med åtgärd eller att välja kortsiktiga lösningar, kommer med stor sannolikhet medföra ökade kostnader i slutänden,. Dessutom innebär det risk för att fastigheten och medlemmar inte kan erhålla fullgott försäkringsskydd.

2. Projektupplägg

val av projektör, organisation, orsak till projektet etc

1. Vad baseras stambytet på?
Det baseras på flera olika saker: Det beror på
-de skador som vi drabbats av i avlopp och tappvattensystemen och som förväntas öka med tiden,
-att den tekniska livslängden på 40-50år är uppnådd,
-resultatet från utredning av stammar och badrum som gjordes 2023
-förhöjd självrisk
”Plaströren håller på att gå sönder, sk Äggskalsrör”.
2. Varför tar man alla byggnaderna på en gång istället för att börja med den med mest behov?
Att etablera ett byggprojekt är förknippat med stora kostnader. Att upphandla flera gånger kräver resurser. Därför är en entreprenad mest kostnadseffektiv eftersom alla huskroppar har behov av åtgärd mycket nära i tiden.

3. Teknisk lösning

1. Har man tittat på andra lösningar att byta stammar och vattenrör utan att bryta ytskikt?
Vi har diskuterat den möjligheten. Någon teknisk lösning finns i dagsläget inte.
2. Varför görs inte relining?
Vi tittar på den möjligheten också.

3. Gör man renoveringen vertikalt, dvs neråt/uppåt eller per våningsplan? Flera lgh samtidigt?
Vertikalt, installationerna bör utföras samtidigt i hela schaktet. Man jobbar med flera lägenheter samtidigt.
4. Varför utnyttjas inte möjligheten att komma åt rören via sovrummen?
Den möjligheten tittar vi på där det kan vara aktuellt.
5. Hur hanteras kök vid större ingrepp?
Det beror på var stammen är placerad. I den stora majoriteten av lägenheter når man stammen från hallen och då påverkas inte inredningen. Om det inte är så kan det bli aktuellt att demontera och återmontera delar av köksinredningen.
6. Måste allt vatten stängas av samtidigt? Kök/gästWC/badrum?
Vi måste räkna med att allt vatten och avlopp, kommer att stängas av i lägenheterna under renoveringen.
7. Kan tak i andra rum än badrum komma att sänkas?
Vi har observerat att fenomenet finns, dock finns det inga beslut ännu. Vi arbetar med att titta på om det finns andra alternativ.
8. Kommer det finnas brandvarnare i trappuppgångar.
Entreprenören ansvarar för brandskyddet. Om de anser att behovet finns så kommer brandvarnare att monteras.

4. Tidsplan

åtgång per lgh, stam, när etc

1. När kan vi få preliminär tidsplan för stambytet?
Den preliminära tidsplan som tidigare kommunicerats kommer inte att hålla p.g.a det omtag vi gör med projekteringen. Det vi i nuläget kan säga är att extrastämman preliminärt kommer att hållas i aug-sept. Först därefter kan upphandling ske beroende på resultat på extrastämman. Tidsplan kan presenteras när upphandling har skett. Stambytet beräknas ta ca två år från byggstart.
2. Hur länge kommer renoveringen att pågå i min lägenhet?
Cirka 6-8 veckor, men i detalj beror detta på val av lösning och leverantör. Tiden gäller från att rivning startar till arbetet är avslutat i just den lägenheten.
För en trappuppgång beräknas det ta ca 10 veckor.
3. Vilken byggnad kommer man att börja med?
Inte beslutat.

5. Återbruk och kompensation

1. Vad för kompensation kommer erbjudas till dem som renoverat badrum?
Utredning om detta pågår.
2. Ges någon kompensation om lägenheten är utrymd under genomförandetiden?
Nej, den möjligheten är inte planerad.
3. Finns möjlighet att köpa eget kakel som monteras av renoveringsfirman?
Konsekvenserna av ett sådant förfarande är inte färdigutredda.
4. Vad är skillnad (kostnad) att återställa samtliga badrum med samma slags ytskikt?
En vårumsmatta är billigare framför allt när det gäller montaget. Här behövs inget extra tätskikt under mattan utan den bildar tätskikt i sig själv.
5. Info kring tilläggspaket om man vill betala ytterligare för att få kakel tex.
Vi kommer att ta fram en tillvalslista som boende kan välja ur.
6. Köper man ny inredning själv om man vill ha det eller måste man välja ur nåt sortiment?
Konsekvenserna av ett sådant förfarande är inte färdigutredda, men tanken är att man ska ha möjlighet att även välja utanför tillvalslistan men inte klart hur det ska upphandlas
7. Kan jag göra om badrum från badkar till dusch samt flytta golvbrunn lite om det blir stambyte?

Konsekvenserna av ett sådant förfarande är inte färdigutredda.

8. El-uttag i badrum?

Nuvarande standard behålls vilket medför att om uttag finns så återställs det alternativt kan det beställas genom tillvalslistan. Observera att det kräver att jordfelsbrytare finns i lgh.

9. Golvvärme?

De som idag har golvvärme kommer att få den återställd. Kommer att finnas med i tillvalslista. Även här är jordfelsbrytare ett krav.

6. Bekvämlighet under renovering

toa, vatten, kvarboende, alt. boende etc

1. Finns det tillgång till vatten hela tiden?

Ja det kommer att finnas på gården och på olika ställen i byggnaderna. Vi tittar på lösningar.

2. Hur löser man tillgång till toaletter? Gården tvättstugor, i lägenheten?

Toaletter kommer att finnas på gården. Dessutom finns det i tvättstugorna, som kan användas om man tex inte vill gå ut på gården om natten.

Styrelsen har i nuläget inte något beslut om provisoriska toaletter i lägenheterna.

3. Kvarboende för de äldre: kunna duscha hemma?

Det kommer inte att gå att duscha i lägenheten under den tid som arbete pågår.

4. Har man pratat med hemtjänsten om hur man gör med de äldre?

Medlemmar som har hemtjänst eller deras anhöriga behöver ta kontakt med dem för att diskutera detta.

5. Kan vi erbjudas annat boende under stambytet?

I grunden nej. Lösningar för medlemmar med medicinskt styrka problem att kvarbo diskuteras.

6. Kan man öppna upp lokalen på Bråddgatan dagtid?

Inget som vi kan ta ställning till nu.

7. Hur många medlemmar/dusch och WC?

Här får vi förlita oss på entreprenörens erfarenhet. Några bestämmelser verkar inte finnas.

8. Jag har ingen möjlighet att förvara badrumsinredning i min lgh så länge. Jag har barn hemma och känner att det inte är hållbart.

Huvudregeln skall vara förvaring i egen lägenhet. Undantag går säkert att göra.

9. Hur kan diskmöjligheter ordnas i trapphus?

Förslag på lösning finns. Beslut saknas.

10. Vad blir arbetstiden för bullerljud i lägenheterna under stambytet.

Enligt nu gällande regler (8-16 för störande buller), med möjlighet till diskussion med entreprenör gällande smärre ljud fram till kl 18.

11. Kan disk ske i tvättstugor?

Nej

12. Hur kommer städning av dusch/WC att skötas?

Daglig städning kommer att köpas in, men samtliga behöver hålla snyggt efter sig.

13. Hur gör man med husdjur.

Ägaren till husdjur ansvarar för husdjurets välmående.

14. Hur hanteras de vilka inte har ingång till gården med toa, dusch och vatten. (Bråddg 26)

Lösningar diskuteras för närvarande.

7. Extrastämma

1. Fullmakt: Min mamma är gammal kommer antagligen inte att kunna delta på

extrastämman. Kan hon ge fullmakt till mig att rösta? Krav på formell fullmakt? Jag bor inte i föreningen.

Ja, det finns möjlighet för medlem att ge fullmakt till ombud. Ombud får som mest inneha en fullmakt. Färdiga blanketter att fylla i finns på Mitt Riksbyggen. Någon i styrelsen kan hjälpa till om det behövs.

2. Innebär att ej närvara vid extrastämman ett nej?

Nej, det innebär att man varken röstar ja eller nej.

3. Kan man poströsta?

Frågan utreds.

4. Vid nej på stämma hur ser prognos för 5 årsavgifter ut då?

Att inte genomföra åtgärder på fastighetens VA-system är inte långsiktigt möjligt.

Styrelsen har därför att fortsätta arbetet med att underhålla fastigheten i enlighet med underhållsplanen. Detta innebär att avgifter kan förskjutas något i tiden men inte ändras i någon betydande del.

8. Kommentarer och övrigt

tex kommunikation

1. När är öppet hus hos Riksbyggen?

Ingen tid inbokad ännu.

2. Vilket försäkringsskydd kommer lägenhetsinnehavare ha under byggtiden?

Den egna hemförsäkringen täcker för stöld. Kontrollera med ert försäkringsbolag vad som gäller. Entreprenör har försäkring för skador relaterade till genomförandet.

3. Varför började inte föreningen att avsätta kapital redan för 7-8 år sedan, när relining var på tal?.

Dåvarande styrelse valde att inte göra det. Däremot så gjordes amorteringar på föreningens lån, vilket innebär goda möjligheter att beviljas nya lån.

4. Kommer man få all information skriftligt?

Information kommer göras tillgänglig på lämpligt sätt

5. Hur ser det ut med att sälja bostäderna under avgiftshöjningen under fyra år?

Frågan är mest lämplig att rikta till mäklare. Avgiften kommer att öka vilket har presenterats, samtidigt får fastigheten ett långsiktigt förhöjt värde.