



Information inför beslut om **renovering av våtenheter, ledningssystem m.m.**

Informationskvällar

Två informationsmöten kommer att hållas så att alla ska ha möjlighet att närvara och ställa sina frågor: **tisdagen den 17 januari kl. 18.00 och torsdagen den 19 januari kl. 18.00 i Lokstallarna.**

Föreningsstämma

Föreningsstämma kommer att hållas **tisdagen den 24 januari kl. 18.00 i Bellevueparkens Dans Inn.** Då beslutar vi om stamrenoveringen ska genomföras.

Innehåll

I korthet	3
Varför har en diskussion om renovering av våtenheter och ledningssystem inletts?	3
Bygggrupp	3
Kontakt	3
Organisation under projektets gång.....	4
Val av metod	5
Hur går en stamrenovering till?	5
Planering	5
Projektering	5
Utförande.....	5
Uppföljning	5
Vad är det som ska göras?	6
Standardpaketet	6
Tillval utöver standardpaketet.....	7
Hur påverkar det här föreningen?	8
Avgifter.....	8
Övrig information	9
Vad händer nu?	9
Vad händer om förslaget röstas ner?	9
Skanska har ordet	10

I korthet

Under 2017–2019 planeras byte av vattenledningar och elledningar samt merparten av avloppsledningarna i samtliga hus i Karlshamnshus 11. Planer på renovering har funnits under flera års tid och nu har projektet på allvar kommit igång.

Styrelsen har nyligen upphandlat och skrivit kontrakt med byggföretaget Skanska. Det avgörande beslutet om arbetet ska starta kommer dock att tas vid ordinarie föreningsstämman den 24 januari 2017, där alla boende ges möjlighet att rösta för eller emot förslaget. Om föreningsstämman godkänner förslaget och hyresnämnden gör detsamma kommer renoveringsarbetet att genomföras.

Om föreningsstämman inte godkänner förslaget eller om hyresnämnden beslutar att renoveringen inte får genomföras i den omfattning som styrelsen föreslagit, gäller inte avtalet med Skanska.

Renoveringen tar mellan 13 och 15 veckor per hus. Under cirka 15 arbetsdagar behöver vi tillgång till den enskilda lägenheten.

Vi planerar arbetet så att alla ska kunna bo kvar i sina lägenheter. För dig som av någon anledning inte kan bo kvar i din lägenhet finns möjlighet till att hyra ett rum hos Port Hotel eller Karlshamns Vandrarhem som föreningen har avtal med.

Du är välkommen till någon av informationskvällarna, där du har möjlighet att ställa frågor till vår entreprenör och till oss i byggruppen.

Varför har en diskussion om renovering av våtenheter och ledningssystem inletts?

Det finns många anledningar till att planering av ett stambyte och elsanering inletts. I dag har vi avloppsledningar och golvbrunnar som är av gjutjärn och plast och som är över 50 år gamla. Den tekniska livslängden för den här typen av avloppsledningar är cirka 30–60 år.

På senare tid har vi haft ett större antal vattenskador i föreningen, mestadels på vattenledningarna men även läckande avloppsrör. Risken är mycket stor att fler vattenläckor kommer att ske om inget görs.

Utöver att det är besvärligt för den boende som drabbas av vattenskadan kostar det bostadsrättsföreningen, och därmed dess medlemmar, stora summor att laga skadorna. Föreningens försäkringsbolag har hittills tagit en del av kostnaden för skadorna men de har också talat om för oss att de inte kommer att acceptera en ökad skadefrekvens på grund av eftersatt underhåll.

Elinstallationerna som finns i dag är föråldrade och behöver moderniseras för att möta dagens krav, inte minst med tanke på alla nya tekniska prylar som finns i ett modernt hem.

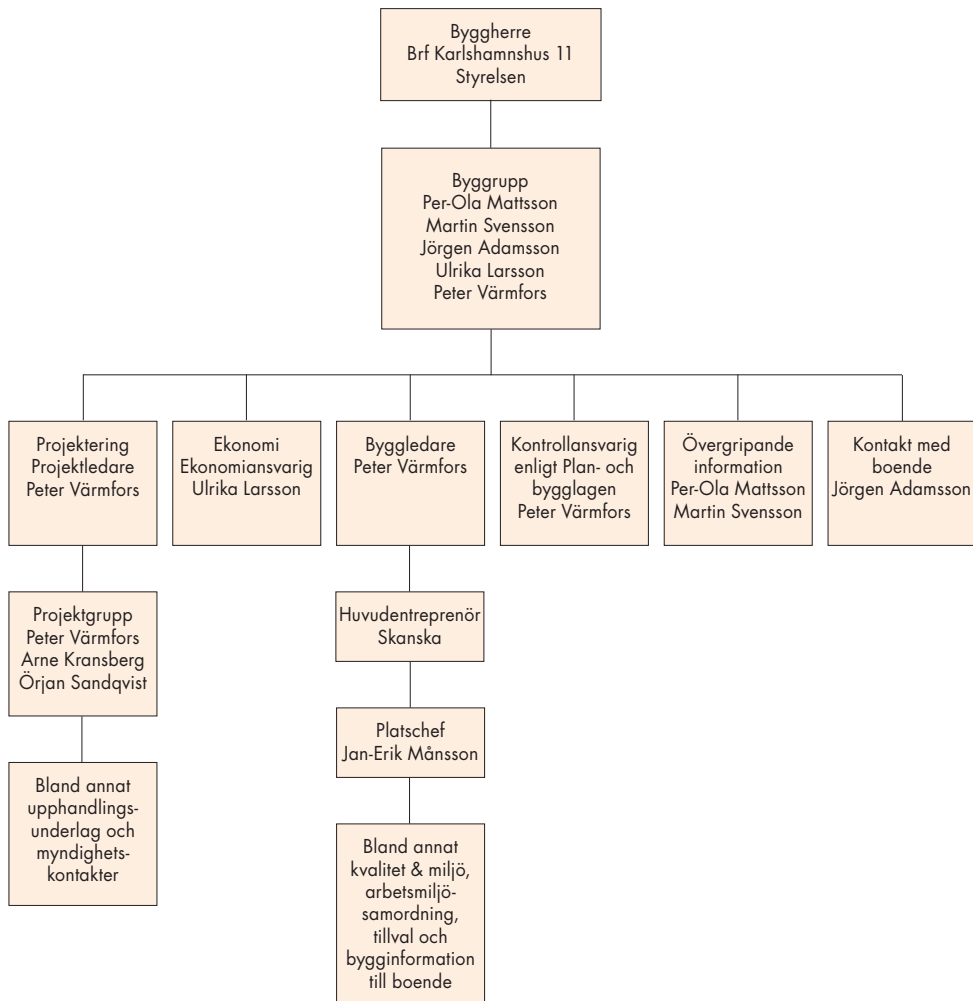
Byggrupp

Styrelsen har utsett en projektorganisation som ska ansvara för planering och projektering av den tilltänkta moderniseringen. I projektgruppen ingår Per-Ola Mattsson, Martin Svensson, Peter Värmfors, Jörgen Adamsson, Ulrika Larsson, Arne Kransberg och Örjan Sandqvist. Ett organisationsschema över ansvarsfördelningen för renoveringen finns på sidan 4.

Kontakt

Om du har frågor om de kommande renoveringsarbetena, kontakta i första hand byggruppen via e-post: info@karlshamnshus11.se. Beskriv din fråga och lämna gärna ett telefonnummer, så återkommer vi så snart som möjligt. Du kan även kontakta Jörgen Adamsson, tfn 072 888 18 41, Per-Ola Mattsson, tfn 073-503 30 92 eller Peter Värmfors, tfn 072 888 18 44.

Organisation under projektets gång



Val av metod

Vi har valt att satsa på ett traditionellt stambyte, där vi ersätter befintliga avlopps- och vattenrör med nya rör och med ny placering. Köksavloppen har vi bedömt klarar sig och därför kommer vi inte att göra något åt dem mer än utföra normal underhållsspolning. Alla golvbrunnar blir nya och med ny placering som ger möjlighet att ha duschplats eller, om man så vill, ett badkar. Avloppsrören från badrum och toalettutrymme är i dag ingjutna i golvet. För att slippa bryta upp golven kommer vi istället att borra hål i golvet och montera avloppsrören i taket i underliggande lägenhet. För att inte rören skall vara synliga kommer vi att täcka in dem med ett löstagbart undertak. Det innebär att höjden i badrummen blir ca 20 cm lägre.

Hur går en stamreovering till?

Processen kan delas upp i fyra steg: planering, projektering, utförande och uppföljning.



Planering

- fastställa föreningens önskemål och krav.
- undersöka de tekniska förutsättningarna för ett stambyte.
- granska handlingar och upprättat nytt ritningsunderlag.

Projektering

- ta fram anbudshandlingar.
- kontrollera att myndighetskraven som ställs vid stamreovering uppfylls.
- göra en projektkalkyl.
- skicka ut förfrågningsunderlag till entreprenörer.
- granska inkomna anbud.
- välja entreprenör.

Utförande

- Inför uppstart av arbetet i respektive hus inleder vi med ett informationsmöte där entreprenören berättar om vad som ska hända och när det ska hända.
- Ett hus i taget kommer att renoveras, arbetet beräknas ta ca 13–15 veckor per hus. Under cirka 15 arbetsdagar behöver vi tillgång till den enskilda lägenheten.

Uppföljning

- Efter att arbetet är utfört kommer en besiktning att göras i varje lägenhet för att säkerställa att reoveringen gjorts korrekt.
- Entreprenören lämnar garanti på det utförda arbetet.

Vad är det som ska göras?

Styrelsen har tagit fram ett standardpaket som ska utföras i samtliga lägenheter samt tagit fram en prissatt tillvalslista där varje lägenhetsinnehavare har möjlighet att välja till olika former av utrustning.

I standardpaketet ingår:

- Befintliga kall- och varmvattenledningar och varmvattencirkulationsledningar byts ut mot nya vattenledningsrör i kök, badrum och toaletter.
- Avloppsledning i köket kommer att vara kvar eftersom de bedöms vara i gott skick.
- Befintliga avloppsledningar från toaletter, handfat och golvbrunnar byts ut till nya. Golvbrunnarna i badrummen flyttas och lutningen på golvet i badrummet justeras för att få lutning till den nya placeringen av golvbrunnen. Vi kommer att borra hål i badrumsgolvet (för 3:or och 4:or även i gästtoalettutrymme/duschutrymme) för golvbrunnen och andra avloppsledningar. Avloppsrören kommer att läggas i taket i lägenheten under. Avloppsrören är dubbelväggiga och ljudisolerande.
- Innertak monteras i badrum/toalettutrymme och hall för att dölja vattenledningar, avloppsledningar och elledningar. Detta innebär att taket i hallen och i badrum/toalettutrymme kommer att bli lägre än vad det är idag.
- Nya toalettstolar som är förhöjda, handfat med engreppsblandare, belyst spegel med eluttag monteras.
- Duschplats med duschblandare och duschstång monteras.
- Badrummet förbereds för tvättmaskin och torktumlare med uttag för el, vatten och avlopp. Detta gäller inte lägenheter med 1 rum och kök på grund av elsäkerhet.
- Ny handdukstork ersätter befintliga element i badrummen.
- Ny allmänbelysning + vägguttag monteras i badrum.
- Spisar förses med spisvakt.
- I samtliga våtutrymmen med golvbrunn skall väggar och golv bekläs med ny våtrumsmatta. Utrymmen med endast toalett och handfat ges en enklare vattenavvisande väggbeklädnad dock med uppvikta våtrumsmatta på golv.
- De våtenheter som är beklädda med kakel och klinker kommer, om lägenhetsinnehavaren vill, att återställas likt tidigare.
- Lägenheten kommer att kompletteras med eluttag, så kallade städuttag.
- Fyrvägs eluttag monteras vid TV-antennuttag.
- Eventuell återmontering av befintlig utrustning utifrån lägenhetsinnehavarens önskemål. I entreprenaden ingår det att entreprenören ska demontera och återmontera normal standardinredning som spegel/spegelskåp tvättställ/kommod och toalettstol.
- Lägenhetsinnehavaren ansvarar för demontering och återmontering av bubbelbadkar, duschkabiner, tvättmaskin/torktumlare eller liknande.

- Lägenhetsinnehavaren ansvarar för flyttning av möbler som finns i lägenheten där entreprenören behöver ha tillgång. Viss hjälp med möbler/utrustning som kan vara svåra att flytta kan fås av bostadsrättsföreningen. Mer info, se sid 9.
- Individuell mätning av kall- och varmvatten införs. Detta innebär att varje bostadsrättsinnehavare kommer att betala för sin egen individuella vattenförbrukning.
- Samtliga termostater till elementen i lägenheterna byts till nya för att förbättra inomhusklimatet och temperatursensor monteras i alla lägenheterna.
- Elinstallationerna inom lägenheterna ändras till jordade uttag.
- Alla elledningar i lägenheterna byts ut.
- Ny elcentral med jordfelsbrytare och automatsäkringar monteras.
- Fiberanslutning görs fram till elcentralen i samtliga lägenheter (i dag är det fiberanslutning till källaren i varje hus).
- Uttag för nätverk monteras i vardagsrum för bland annat TV-sändning och telefoni via bredband.
- I de hus där det inte finns tvättstuga byggs nya tvättstugor i befintliga källarutrymmen.
- Avloppsrör under bottenplattan i källaren ska infordras/relinas.

Tillval utöver standardpaketet:

Varje bostadsrättsinnehavare har också rätt att göra tillval utifrån en särskild prissatt lista. Bostadsrättsinnehavaren kan även komma med önskemål om eventuella andra tillval än de som finns på listan. Egna tilltänkta tillval ska dock godkännas av entreprenören innan de monteras. Allt tillval betalas av bostadsrättsinnehavaren. Mer info, se sid 9.

I tilläggs paketet finns möjlighet att köpa följande:

- Förstärkning av väggen mellan hall och badrum för att kunna montera kakel i badrummet.
- Annorlunda ytskikt – kakel, klinker i badrum (för 3:or och 4:or även gästtoalettutrymme/ duschutrymme), m.m.
- Breddning av dörr till badrum eller toalett.
- Duschstång byts ut till duschdörrar.
- Montera stödhandtag i duschutrymmet.
- Montera annan modell av duschblandare och tvättställsblandare.
- Ny köksblandare.
- Badkar istället för dusch.
- El- och vattenuttag för diskmaskin i kök.
- Spotlights i badrum eller hall, fasta eller ljusreglerade, där undertak monteras.
- Montering av vägguttag och belysning på balkong.
- Golvvärme (el) inom badrum.
- Komplettering med vägguttag.
- Komplettering med data/telefon/antennuttag.
- Komplettering med belysning i kök.

- Komplettering med timeruttag i kök.
- Anpassning av lägenhetsinnehavarens befintliga el-utrustning för att kunna ansluta till jordade uttag.
- Demontering av dörr med glasparti mellan vardagsrum och hall.

Hur påverkar det här föreningen?

Stamreoveringen är förknippad med stora kostnader. Därför kommer finansieringen att göras genom att bostadsrättsföreningen upptar nya lån.

Kostnadsmässigt kommer föreningen påverkas genom:

- ökade räntekostnader för nya lån
- ökade avskrivningskostnader

Avgifter

För att bekosta stamreoveringen och övriga normalt ökade kostnader såsom avgifter för sophämtning, löner m.m. behöver ökning av månadsavgiften göras. Styrelsen har gjort en beräkning på vad kostnaden blir. Individuell mätning av kall- och varmvatten införs. Detta innebär att varje bostadsrättsinnehavare kommer att betala för sin egen individuella vattenförbrukning. Därför planeras ingen avgiftshöjning 2019.

Lägenhet storlek	Avgift idag per månad	Ökning och ny avgift april 2017	Ökning och ny avgift september 2017	Ökning och ny avgift mars 2018	Ökning och ny avgift september 2018	Ökning och ny avgift 2019
1 rok, 38,5 m ²	ca 2 500 kr	3 % ca 75 kr ca 2 575 kr	3 % ca 77 kr ca 2 652 kr	3 % ca 80 kr ca 2 732 kr	3 % ca 82 kr ca 2 814 kr	0 % 0 kr ca 2 814 kr
2 rok, 67 m ²	ca 3 900 kr	3 % ca 117 kr ca 4 017 kr	3 % ca 121 kr ca 4 138 kr	3 % ca 124 kr ca 4 262 kr	3 % ca 128 kr ca 4 390 kr	0 % 0 kr ca 4 390 kr
3 rok, ca 85 m ²	ca 4 800 kr	3 % ca 144 kr ca 4 944 kr	3 % ca 148 kr ca 5 092 kr	3 % ca 153 kr ca 5 245 kr	3 % 157 kr ca 5 402 kr	0 % 0 kr ca 5 402 kr
4 rok, 107 m ²	ca 5 750 kr	3 % ca 173 kr ca 5 923 kr	3 % ca 178 kr ca 6 101 kr	3 % ca 183 kr ca 6 284 kr	3 % ca 189 kr ca 6 473 kr	0 % 0 kr ca 6 473 kr

Övrig information

- Inför renoveringsarbetet kommer varje lägenhetsinnehavare att kontaktas så att arbetet kan utföras så smidigt som möjligt och att lägenhetsinnehavarens önskemål kan tillgodoseas på bästa sätt.
- Har lägenhetsinnehavare bytt elledningar kommer individuella överenskommelser om ersättning att göras mellan föreningen och lägenhetsinnehavaren.
- Grundregeln är att alla bor kvar i sin lägenhet under byggtiden.
- Dusch- och toalettvagnar kommer att finnas intill de hus där renoveringsarbetet genomförs.
- Under renoveringsarbetet kommer boende i de hus som renoveras att hänvisas till tvättstugor i övriga hus.
- Bostadsrättsföreningen kan hjälpa till med att flytta på saker under tiden som arbetet i den enskildes lägenhet pågår.
- Entreprenören ansvarar för att inga obehöriga kommer in i lägenheten under renoveringsarbetet.
- Entreprenören kommer att ha särskilda försäkringar som täcker eventuella skador i lägenheten.
- Föreningen har ställt krav på entreprenören att svenska kollektivavtal och arbetsrättsliga regler ska gälla.
- Personalen som ska arbeta med stambytet ska förstå och tala svenska.
- Föreningen lånar inte ut pengar till lägenhetsinnehavare som gör tillval.

Vad händer nu?

- Två informationsmöten genomförs den 17 och 19 januari 2017 kl. 18.00 i Lokstallarna.
- Föreningsstämman genomförs den 24 januari 2017 kl. 18.00 i Bellevueparkens Dans Inn där vi röstar för eller emot renoveringsarbetena.
- Beslutar föreningsstämman med så kallad kvalificerad majoritet att projektet ska genomföras samt att alla medlemmar accepterar beslutet blir det byggstart under våren 2017. Om en eller flera medlemmar inte accepterar beslutet har bostadsrättsföreningen möjlighet att inhämta tillstånd hos Hyresnämnden om att ändå få genomföra projektet.
- Etapp 1, våren 2017 med hus 22 och 24 (beroende på byggstart) sedan följer etapp 2 med hus 16 och 18, etapp 3 med hus 12 och 14, etapp 4 med hus 6 och 8 samt etapp 5 med hus 2 och 4.

Vad händer om förslaget röstas ner?

Om förslaget inte får så kallad kvalificerad majoritet vid föreningsstämman kommer projektet inte genomföras i den form som angivits här. Stamrenovering kommer att fortsätta diskuteras i styrelsen, då vi troligen kommer behöva göra en renovering under de närmaste åren.

Skanska har ordet

Vi vill tacka föreningen och de boende för att vi har fått förtroendet att renovera och bygga om Era badrum och stammar/rör m.m.

Ett arbete av denna storlek och omfattning i Ert hem och angränsande lokaler kräver ett gott samarbete mellan olika parter och intresseområden.

Den erfarenhet vi har av denna typ av arbete, där målet är att vi alla vill få ett så bra resultat som möjligt, kräver samarbete och en förståelse för varandras uppgifter och förväntningar.

Husvis information, vår viktiga information till Er.

Under möten inför byggstart av respektive hus kommer det att delas ut blanketter, tidplaner och även annan information om ombyggnaden. Ni kommer även här att kunna ställa mer personliga frågor kring arbetet med just Er lägenhet och hur vårt jobb påverkar Ert boende.

Vi kommer att bygga upp ett typbadrum (visningsmodul) där vi kan visa olika materialval/tillval. Eventuella egna tillval görs med vår visningsmodul som utgångspunkt.

Till de speciella informationsmötena inför byggstart av respektive hus kommer även en representant från rör- och elsidan att medverka, vidare så deltar Jan-Erik Månsson från Skanska. Jan-Erik kommer att arbeta på plats med att leda och samordna ombyggnaden i samarbete med våra underentreprenörer och föreningens byggrupp.

En eloge till Er för det omfattande förarbete som har utförts inför detta stambyte. Det kommer troligen att dyka upp saker under byggtiden som inte har gått att förutse eller planera, men här har Ni gjort vad som är möjligt/rimligt för att minimera dessa överraskningar.

Vi ser fram emot ett gott samarbete med Er boende, underentreprenörer och byggruppen. Tillsammans ska vi lyckas med att skapa något som blir riktigt bra.

Jan-Erik Månsson /Platschef Skanska

Daniel Tjäder /Ombud Skanska



KARLSHAMNSHUS 11