

Frågor & Svar

1. Fråga: Hur påverkas vårt badrum och gästtoalett?

Svar: Vi utgår från att samtliga badrum och gästtoaletter renoveras. För mer i detalj se dokument "Sammanfattning VVS, riv och rum"

2. Fråga: Kommer klädkammaren att påverkas?

Svar: I de lägenheter vars lägenhetsnummer slutar på 1 eller 4 kommer den bakre väggen i klädkammaren att rivas för att frilägga de vertikala stamledningarna som går bakom väggen. När ledningsstammarna är bytta och väggen återuppbyggt, ska väggar, tak, golvssocklar och dörr målas. Inredningen återmonteras och ny linoleummatta läggs.

3. Fråga: Stängs båda toaletterna av samtidigt i 3:orna?

Svar: Vi planerar för att de inte ska stängas av samtidigt, men det visas i den detaljtidsplan som entreprenören tar fram. Den detaljtidsplanen får vi två veckor efter avtal skrivits med entreprenören.

4. Fråga: Hur löser man dusch/toalettfrågan?

Svar: Det kommer finnas temporära duschar och toaletter i källaren.

5. Fråga: Hur kommer eventuella tillval se ut i renoveringen av badrummen?

Svar: Entreprenören kommer att använda sig av en webbportal där ni antingen kan välja standardbadrummet rakt av, göra tillval eller välja bort till exempel kommod om ni vill behålla den ni har. Om ni valt bort något kan ni välja till något annat och få den bortvalda kostnaden till godo.

Eftersom entreprenör inte än är fastställd kan vi inte säga exakt hur deras lösning kommer att se ut. Men om ni till exempel har sett ut ett kakel någon annanstans som inte finns inlagt som tillval, så kan entreprenören troligtvis lägga in den produkten på sin webbportal, och ni kan då välja det kaklet i stället för standardkaklet genom webbportalen. Då kommer ni att se om priset blir detsamma, lägre eller högre. Vi önskar att ni väljer CE-märkta material

6. Fråga: Kommer man att kunna ändra designen på badrummet, till exempel med dolda rör och vägghängd toalett?

Svar: Det kommer finnas möjlighet att välja inbyggda rör och vägghängd toalett. Den extra arbets- och materialkostnaden kommer bostadsrättshavaren att få betala.

Möjlighet finns att göra mer omfattande ändringar och då får bostadsrättshavaren avtala det direkt med entreprenören.

När det gäller att ändra placering på badkar, handfat och toalett så har föreningen inga regler som motsätter sig det och bostadsrättshavaren kan generellt påverka positionen så länge det går konstruktionsmässigt. I badrummen och WC är betongen väldigt tunn, det kan göra att valmöjligheterna blir begränsade. Om man till exempel vill flytta på badkaret och därför bilar ut för ett nytt avlopp så kan det påverka hållfastheten på golvet. Det är ett beslut entreprenörens konstruktör måste ta. Det kommer också vara bostadsrättsägaren som får betala för eventuella merkostnader som ändringarna medför.

7. Fråga: Om man vill ha egna varianter kring badrum eller kök, hur hantera arbetsmässigt? (Samma entreprenör, användning av rotavdraget osv)

Svar: Om medlemmen tecknar ett eget kontrakt med entreprenören (samma entreprenör eller annan) kan de använda sig av rotavdraget.

8. Fråga: Kommer det att behöva rivs något i köket?

Svar: I alla lägenheter där lägenhetsnumret slutar på 1, 2 eller 4 kommer underskåpen i köket försiktigt demonteras och man kommer bila upp betongen i golvet för att komma åt spillvattenledningarna (avloppet). Spill-, varm- och kallvattenledningar byts och ansluter till de nya vertikala stamledningarna i väggen. När det är klart monteras de gamla underskåpen tillbaka, en ny blandare (kran) installeras och eventuell diskmaskin återkopplas.

I alla lägenheter där lägenhetsnumret slutar på 3, kommer stänkskyddet rivs (kaklet mellan över- och underskåp), två underskåp och två överskåp ska försiktigt demonteras. Väggen öppnas upp för att frilägga de vertikala stamledningarna i väggen. Spill-, varm- och kallvattenledningar byts och ansluter till de nya vertikala stamledningarna i väggen. När det är klart monteras de gamla över- och underskåpen tillbaka, en ny blandare installeras och nytt kakel monteras.

9. Fråga: Vad kommer hända med våra förråd?

Svar: En del medlemmar kommer behöva tömma sina förråd, en del kan eventuellt ha sina saker kvar men ge fritt tillträde till entreprenören och andra blir inte berörda alls.

Hur vi löser förråden är inte bestämt än. Det finns en del tomma utrymmen i byggnaderna där man kan bygga provisoriska förråd, men det är än så länge osäkert hur mycket av det utrymmet som går åt till annat. Vi kan också ställa containrar på tomten för att förvara t.ex. cyklar och byggmaterial.

När det är dags kontaktar vi alla medlemmar vars förråd berörs.

10. Fråga: Kan vi bo kvar medan stambytet sker?

Svar: Det går men det kommer att vara dammigt, väldigt högljutt och man får använda de temporära alternativen till dusch, toalett och eventuellt vatten.

11. Fråga: Kommer företaget som renoverar i grannföreningen också renovera i vår förening?

Svar: Nej.

12. Fråga: Är det bestämt vilket företag som ska utföra arbetet?

Svar: Nej inte ännu. När anbudet har kommit in så presenteras de för styrelsen som rekommenderar en av entreprenörerna för stämman.

13. Fråga: Vilket hus kommer man att börja i?

Svar: Vi planerar för att börja i hus 19 pga där har vi haft flest vattensador.

14. Fråga: Hur många lägenheter/våningsplan hanteras samtidigt?

Svar: Alla lägenheter som berörs av den stam som byts hanteras samtidigt, så alla lägenheter på alla våningsplan för aktuell stam. Det kommer att visas tydligare i den detaljtidsplan som entreprenören tar fram.

15. Fråga: Hur lång tid kommer det att ta?

Svar: Vi uppskattar nu att planeringen kommer att landa på drygt ett halvår per hus. Det visas i entreprenörens detaljtidsplan.

16. Fråga: När påbörjas arbetet?

Svar: Planerad byggstart är oktober, men det förutsätter att stämman godkänner renoveringen på den extra årsstämman i juni.

17. Fråga: Hur länge beräknas avstängningen pågå?

Svar: Ungefär 8-10 veckor per stam, men det visas i den detaljplan som entreprenören tar fram.

18. Fråga: Hur lång tid kommer det ta per lägenhet?

Svar: Ca 10 veckor per lägenhet men preciseras i entreprenörens detaljtidsplan. I treorna kan det ta 20 veckor beroende på om stammarna för WC och badrum renoveras samtidigt eller inte. Vi planerar för att de inte ska renoveras samtidigt – d.v.s. att det i treorna totalt tar 20 veckor.

19. Fråga: Kommer medlem att behöva gå in med eget kapital för att finansiera stambytet eller kommer kostnaden att falla på föreningen med avgiftshöjning?

Svar: Medlemmar kommer inte att behöva gå in med eget kapital men däremot blir det en avgiftshöjning.

20. Fråga: Finns det någon indikation på hur mycket avgiften kommer att höjas?

Svar: Avgiften kommer att höjas med ca 40 %.

21. Fråga: När kommer den extra årsstämman ske?

Svar: Den extra årsstämman sker den 19 juni klockan 19.00 i Granbackaskolans matsal.

22. Fråga: Vad kommer att hända med cyklarna?

Svar: Exakt vilken lösning det blir för cyklarna är inte bestämt än. Förmodligen sker först en cykelrensning så att styrelsen kan ta bort alla gamla cyklar som lämnats kvar eller inte används. Det kan vara så att cyklarna flyttas till andra utrymmen inom källaren, från källaren i ena huset till källaren i andra huset, eller att föreningen hyr en container att förvara cyklarna i.

23. Fråga: Finns det alternativa boenden?

Svar: Föreningen har tyvärr inga alternativa boenden att erbjuda.

24. Fråga: Kommer det att bli avstängningsventiler för vatten i varje lägenhet?

Svar: Ja, varje lägenhet får en egen avstängningsventil, man kommer alltså inte att kunna stänga av vattnet till sin grannes lägenhet som i dagsläget är fallet i vissa lägenheter.

25. Fråga: Jag har flyttat på badkaret, kan jag ha kvar det så? Måste jag betala extra?

Svar: Det går bra att ha kvar det så, eftersom urspårningen för avloppet redan är gjort så blir det inget extra arbete för entreprenören och därmed ingen extra kostnad.

26. Fråga: Får entreprenören använda mitt kök att äta i?

Svar: Nej, entreprenören kommer att hålla med byggbodas där personalen ska vara för att inta sina måltider.

27. Fråga: Varför gör vi det här just nu när räntorna är så höga?

Svar: Det här är ett lån som kommer att löpa under de kommande ca 40 åren. Under den tiden kommer räntorna att gå både upp och ner. Det kan också vara så att när räntorna sjunker vill många fler starta upp entreprenader och priset för entreprenaden kan då i stället gå upp. Det är många parametrar och tidshorizonten är lång, därför är det bättre att se till vad byggnaden behöver här och nu.

Det är också så att fastigheterna drabbas av många och väldigt dyra vattenskador, särskilt hus nummer 19. Vattenskadorna beror på att vattenledningarna är gamla och teknisk livslängd är uppnådd. Skadorna har, bara under det senaste året, kostat föreningen över en halv miljon kronor. Vissa medlemmar har drabbats onödigt hårt i dessa skadeärenden med långa perioder som de inte kunnat använda sina lägenheter och med entreprenörer som inte skött sig som önskat. Skadefrekvens beräknas öka för varje år som stambytet skjuts bort.

28. Fråga: Varför relinar vi inte?

Svar: För att byta vattenledningarna behöver schakten rivas upp och därmed också badrum och wc.

Eftersom schakt, badrum och wc måste rivas upp för att byta vattenledningarna är det kostnadseffektivt att samtidigt byta avloppsstammar. Vi passar även på och tar med el-stammar - som också har ett uppgraderingsbehov. Avloppsstammar har en beräknad livslängd på mellan 50 – 60 år, och el-stammar en beräknad livslängd på 50 år. Huset är byggt 1969 och är således i tidsspannet där de behöver bytas.

29. Fråga: Varför är grannens stambyte billigare?

Svar: Vi har inte full insyn i deras avtal, men vi vet så mycket att de inte har samma omfattning i sin entreprenad, bland annat ska de inte uppgradera el-stammar, fräscha upp allmänna utrymmen i samma utsträckning, komplettera trapphusbelysning och heller inte förbereda för framtida solceller. Vi har också lagt in kostnader utöver priserna i offerterna som: asbestsanering, tagit höjd för eventuellt tillkommande kostnader, projektledning, besiktningkostnader, relationshandlingar och moms. Priset kan upplevas högre vid en jämförelse med dessa kostnader inräknade. Offerterna i sig låg på ca 31 MSEK.

30. Fråga: Har vi tagit referenser?

Svar: Ja, vi har tagit referenser på alla anbudsgivare.

31. Fråga: Pratar byggarbetarna svenska?

Svar: Om alla byggarbetare pratar svenska kan vi inte svara på, däremot kommer arbetsledningen att prata svenska. Det ska också finnas minst en person på byggarbetsplatsen som har mycket goda kunskaper i svenska och som ska finnas tillgänglig för medlemmar under pågående arbeten.