

Till alla medlemmar i Brf Valvet

Styrelsens förslag till beslut gällande punkt 12 på föreningens årsstämma den 23 maj 2024 - Stambyte

Efter att ett antal läckor och skador på avloppsstammar och vattenledningar har Styrelsen senaste året utrett behovet av större åtgärder på desamma. De utredningar och analyser som gjorts av Fastighetsägarna, Samsons rör och Jan-Olof Henriksson har alla visat på att stammarna befinner sig i ett bristfälligt skick med risk för stora olägenheter, skador och kostnader. Inträffade skador har också inneburit att vi tvingats byta försäkringsbolag.

Styrelsen har därför beslutat att göra en komplett renovering av stammarna för vatten och avlopp. Det är den lösning som står till buds och som bäst tryggar ett gott boende, en god ekonomi för föreningen och varaktig funktion. Kostnaden för stambytet beräknas till cirka 25 miljoner kronor. Denna kostnad kommer att finansieras genom upptagande av lån. Detta tillsammans med andra kostnadsökningar, bland annat tomträttsavgälden, innebär sannolikt ett behov att de närmaste två åren höja avgifterna med cirka 25%. Med tanke på att föreningen har ganska låga medlemsavgifter är denna inte så dramatiskt stor. Nyrenoverade stammar tillsammans med nyrenoverade badrum höjer värdet på lägenheterna vid försäljning. En komplett renovering av stammarna och badrummen ger även en fullständig garanti på samtliga material och arbeten, vilket en partiell renovering inte skulle göra.

Stambytet påverkan på lägenheterna

Stambytet innebär att samtliga våtutrymmen måste rivas och nya tätskikt och ytskikt anbringas. Ny badrumsinredning kommer att installeras i föreningens regi och ett standardpaket inkluderas i den uppskattade kostnaden för renoveringen. Om det är tekniskt möjligt kan lägenhetsinnehavare få del av tidigare badrumsinredning återmonterad. Bostadsrättshavaren kommer också att ha möjlighet att på egen bekostnad välja andra ytskikt och annan inredning än den som ingår i föreningens upphandlade standardutrustning. Nedan beskrivs i korthet de åtgärder som berör lägenheterna:

Kök

I samband med stambytet ingår byte av vattenblandare och vattenlås till standardmodell.

Badrum och duschrum

I stambytesupphandlingen ingår helkakling av väggar och golv i våtutrymmen. Ny tröskel installeras. Ny toalett och handfat med underrede, blandare, duschset, badrumsskåp med belysning och eluttag samt elektrisk handdukstork. Samtliga elinstallationer byts, taken utformas med infällda spotlights och golvvärme installeras. Eluttag och anslutning för tvättmaskin monteras och befintliga tvättmaskiner återkopplas.

Stambytet genomförande

Föreningen räknar med att projektering och etablering påbörjas före sommaren och att arbetet kan starta senast direkt efter semestern i år. Arbetet planeras för att medlemmarna ska kunna bo kvar i lägenheterna under tiden renoveringen pågår. Hela

arbetet beräknas ta ungefär 10 månader och arbetet i varje lägenhet tar ungefär 10 veckor. Under den tiden kommer våtutrymmen inte att vara användbara och inte heller köksavlopp. Vatten kommer under den tiden inte att finnas i lägenheten. Vi planerar för att de lägenheter som har två stammar (två toaletter) ska kunna ha en av dessa i drift under hela perioden. Det kommer att finnas vattentapp i trapphuset och diskho för diskvatten vilket möjliggör matlagning. Det kommer att finnas tillgång till dusch och toalett i varje hus.

Bostadsrättslagens regler

För att våtrumsrenoveringen och åtgärderna i kök ska kunna genomföras i föreningens regi och på föreningens bekostnad krävs ett beslut på stämma.

Enligt bostadsrättslagens 9 kapitel 16 § behövs också ett samtycke från alla bostadsrättshavare för att föreningen ska kunna göra ändringarna som behövs i lägenheterna och kunna ta ansvar för berörda utrymmen under arbetet.

Om någon bostadsrättshavare inte lämnar samtycke måste föreningen ansöka om hyresnämndens godkännande av ett eventuellt stämmobeslut. Vi hoppas slippa ett sådant förfarande då det riskerar att förlänga processen kring ett nödvändigt stambyte och öka risken för högre entreprenadkostnader och vattenskador.

De bostadsrättshavare som bifaller styrelsens förslag till stämman om stambyte har därmed lämnat samtycke till lägenhetsförändringarna som detta föranleder.

Styrelsens förslag till beslut kring stamrenovering:

Stämman beslutar att föreningen genomför ett komplett stambyte (vatten- och avloppssystem) och godkänner de i stämmounderlaget redovisade förändringarna i bostadslägenheterna som kommer att uppstå i samband med genomförande av stambytet.

Stämman beslutar även att godkänna föreningens övertagande av bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar för de delar av lägenheten som berörs i samband med stambytet.