



HSB – där möjligheterna bor

2024-05-03

INFORMATION OM STAMBYTE

Till er som bor i HSB Brf Hisings Kärra

Inledning

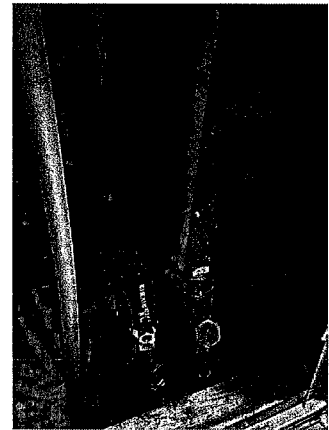
Denna information är avsedd att förmedla nu tillgänglig information om processen. Den kommer att följas upp av ett antal informationsträffar. Schemat för informationsmötena framgår nedan.

Styrelsen är fullt medveten om att arbetet kommer att medföra stora olägenheter och störningar för de boende och för de som verkar i husen.

Föreningens fastigheter är byggda 1973. Husen byggdes enligt dåtidens teknik och materialtillgång. Det har passerat mer än 50 år, vilket är den ungefärliga livscykeln för husens försörjningssystem för vatten och avlopp. Under 90-talet utfördes det en ytskiktsrenovering i föreningen av badrummen, men då byttes inte rörstammarna.

Det har utförts en förstudie av HSB Göteborg, i vilken det har konstaterat att behov av stambyte föreligger.

Styrelsen söker efter bostadsrättshavare som vill engagera sig i arbetet. Inledningsvis handlar det om att vid sidan av styrelsen ta fram de "styrande krav" för att vägleda arbetet framåt. Om du önskar engagera dig i arbetet så kontakta styrelsen.



Kort om arbetet

Stambytet kommer att ske husvis och de lägenheter som är kopplade till samma stam renoveras samtidigt.

Alla avlopps- och vattenstammar måste bytas. Stammarna står i schakt bakom varje badrum och i vissa fall bakom kök och separat toalett. Samma gäller för avlopps- och tappvattenstick och golvbrunnar i badrummen.

Efter det att rören är utbytta kommer badrummen få nya tätskikt och ytskikt på golv och väggar. De så kallade sakvarorna (bl.a. WC-stol, tvättfat, duschhörna eller badkar, engreppsblandare, m.m.) byts till en grundstandard.

Renoveringen i varje lägenhet pågår under ca 8-12 veckor. Under den tiden kan ni inte använda badrummet eller WC, då lägenheten helt kommer att sakna vatten och avlopp.

Provisoriska toalett- och duschmöjlighet kommer att inrättas på gården i bodar. Det kommer i samband med stambytet, då vattnet är avstängt i lägenheten även erbjudas en möjlighet att få en torrtoalett (porta potti) att ha i lägenheten under tiden.

Genomförandet av projektet bygger på att man bor kvar i lägenheten under tiden arbetet utförs, trots det stök och besvär som arbetet innebär.

Föreningen har inte möjlighet att ordna med evakueringslägenheter.



Det är rören som skall bytas och det är föreningens ansvar att göra det. Eftersom rören är inbyggda så behöver samtliga badrum rivas ut och återställas. Återställningen görs enligt dagens krav på våtrum enligt branschstandard och försäkringsbolagens krav.

-Kort om relining. Tyvärr renoverar denna metod endast avloppsrören. Vilket betyder att vattenstammarna som också är dåliga, blir kvar. Styrelsen har därför beslutat att detta inte är något alternativ.

Det finns ett antal badrum som är delvis eller helt renoverade genom nuvarande eller tidigare bostadsrättshavares försorg. Även i de badrummen måste avlopps- och vattenstammar samt avlopps- och tappvattenstick bytas. Vilket betyder att de även måste rivas i sin helhet.

Kort om återställning

Nedan följer en förteckning över den preliminära grundstandarden som återställning efter stambytet i badrum/ WC och kök:

Grundstandard badrum:

- Nya dolda spillvatten- och tappvattenstammar i anslutning till badrum, i ny våtrumskassett.
- Nya synliga kromade spillvatten- och tappvattenrör i badrum med avstängningsventiler.
- Ny golvbrunn
- Nya tätskikt
- Nya ytskikt i form av helkaklade väggar och klinker på golv.
- Undertak
- Ny WC-stol vägghängd i våtrumskassett, handfat, duschväggar eller badkar och blandare.
- Badrumsskåp under handfat.
- Spegel utan förvaring ovan handfat.
- Eluttag.
- Takbelysning
- Väggbelysning ovan handfat.
- Förberett för tvättmaskin.
- Jordfelsbrytare i hall.

Grundstandard WC:

- Nya dolda spillvatten- och tappvattenstammar i anslutning till WC.
- Nya synliga kromade spillvatten- och tappvattenrör med avstängningsventiler.
- Ny WC-stol, handfat
- Badrumsskåp under handfat.
- Spegel utan förvaring ovan handfat
- Takbelysning
- Klinkergolv med fris
- Målade väggar.

Grundstandard kök:

- Nya dolda spillvatten- och tappvattenstammar i anslutning till kök.
- Nya dolda spillvatten- och tappvattenrör i kök med avstängningsventiler.
- Nytt vattenlås.
- Ny engreppsblandare /diskmaskin avstängning som standard.



HSB – där möjligheterna bor

Tillval:

Det kommer finnas tillvalsmöjligheter som bostadsrättshavaren kan välja material och varor utöver grundstandarden, bl.a. el-golvvärme, el-handdukstork och annat kakel och klinker. Fler val kan tillkomma. Tillvalen blir en affär mellan bostadsrättshavaren och totalentreprenören.

Informationsmöte.

Styrelsen kommer tillsammans med personal från HSB Göteborg hålla ett antal informationsträffar, där alla bostadsrättshavare kommer att få ytterligare information. Det kommer då även finnas möjlighet att ställa frågor.

Separat kallelse till vilket av mötena som du som bostadsrättshavare kan närvara framgår nedan.

Extrastämma

Eftersom stamrenoveringen kommer att innebära förändringar i lägenheterna krävs stämmobeslut avseende förändringsåtgärderna som tas upp i punktlistorna ovan. För att kunna gå vidare i processen krävs att 2/3 av de röstande på stämman godkänner beslut om förändring av lägenheterna. Därefter ska stämmobeslutet kompletteras med ett individuellt samtycke. Samtliga bostadsrättshavare kommer att få en samtyckesblankett där man anger om man samtycker till förändringarna av lägenheten. Var sedan samtyckesblanketten skall lämna in, kommer att framgå på den.

Om en bostadsrättshavare inte samtycker trots beslut av stämman, kallas man till förhandling i Hyresnämnden som sedan avgör frågan.