Brf Logen i Ör

HSB – där möjligheterna bor

Information om rörstammar och våtrum

2019-01-14, 2019-01-15

Henrik Tottras
Pia Bruns
HSB Konsult

Brf Logen i Ör

AGENDA

HSB – där möjligheterna bor

- Bakgrund.
- Vägledning och målsättning.
- Nuläge – varför behöver vi göra något?
- Olika alternativ.
- Styrelsens beslut och beslut som ska tas vid föreningsstämma.
- Beskrivning av vad som ska göras i lägenheterna.
- Kostnader.
- Vad händer nu?
- Frågor och diskussion.

Brf Logen i Ör

BAKGRUND

HSB – där möjligheterna bor

- Föreningen nyligen ombildad (2017)
- Husen byggdes 1967
- 270 lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter
- Snittlägenhet på 74 kvm
- Ett antal hyreslokaler
- Åtgärder behövs gällande rörstammar och våtrum, livslängds slut närmar sig
- Stambyte har funnits med i planering sen bildandet

Brf Logen i Ör

BAKGRUND

HSB – där möjligheterna bor

- Tryggt boende framöver – innebär bl.a. att minimera risker för vattenskador
- Styrelsen kontaktade HSB-konsult våren 2018 för att kartlägga nuläget och utreda olika alternativ.
- Utredningsresultat pekar på att nu måste åtgärder genomföras

Brf Logen i Ör

DELTAGARE I PROJEKTET

HSB – där möjligheterna bor

- Brf Logen i Ör
  - Hela styrelsen

- HSB Konsult
  - Anders Jansson — Elkonsult
  - Pia Bruns — Medlemsfrågor
  - Lejla Alikadic — Juridik
  - Henrik Tottras — Bygg-, VVS-konsult, projektledare

- HSB Stockholm
  - Johan Phalén — Ekonomi, finansiering

Brf Logen i Ör

VÄGLEDNING OCH MÅLSÄTTNING

HSB – där möjligheterna bor

- Funktionssäkerhet – Våtrummen ska uppfylla bygg- och försäkringsbranschens regler för Säker vatteninstallation (SVI) och Tätskikt (BBV, GVK).
- God boendemiljö - hälsorisker ska minimeras
- Fastigheterna ska utvecklas, och värdet får inte urholkas.
- Låg kostnad över fastighetens livslängd.
- Möjligheter till energibesparingar ska tas till vara.

Brf Logen i Ör

VÄGLEDNING OCH MÅLSÄTTNING

HSB – där möjligheterna bor

- Den enskilde bostadsrättshavaren ska ha stor möjlighet att kunna påverka sitt våtrum, WC-utrymme och kök.
- Metoder ska väljas som ger minsta möjliga störningar under byggtiden.

Brf Logen i Ör

NUVARANDE SKICK

HSB – där möjligheterna bor

Del	Nuvarande utförande	Bedömd återstående livslängd
Tätskikt	Plastmatta, kakel och klinkers	0 - 10 år
Golvbrunnar	Gjutjärn	0 - 10 år
Avloppsrör	Gjutjärn	0 - 10 år
Kallvattenrör	Koppar	0-15 år
Varmvattenrör	Koppar	0-15 år
Värmerör	Stål	30-50 år (I våtrum kortare)

Brf Logen i Ör

INGET ONORMALT!

HSB – där möjligheterna bor

Avloppsrör av plast, gjutjärn	30-50 år
Golvbrunn av plast, gjutjärn	30-40 år
Golvbrunnar före 1991 kan inte anslutas till dagens tätskikt (gäller även brunnar av plast)	
Vattenledningar av koppar	40-60 år
VVC-ledning har kortare livslängd	
Vattenledningar av galv. stål	30-50 år
Värmeledningar av stål	80-90 år
Plastmatta golv	20-35 år
Tätskikt under klinker/kakel	30-40 år

Utförande, materialval och användande
Källa: Renoveringshandboken 2009, utgiven av VVS-företagen

Brf Logen i Ör

INVENTERINGAR

HSB – där möjligheterna bor

Inventering har utförts vid ett antal tillfällen

- Lägenheter av olika typer
- Källare, garage, krypgrunder mm
- HSB Konsult har tillsammans med styrelsen vid ett antal tillfällen inventerat

- Nu god kunskap om lägenheterna/fastigheten

Brf Logen i Ör

INVENTERINGAR

HSB – där möjligheterna bor

- Vid inventeringarna kontrollerades följande:
  - Våtrummen - golvbrunnar
  - Våtrummen - ytskikt/tätskikt
  - Våtrummen - utrustning
  - Köken
  - Avloppsledningarna
  - Tappvattenledningarna
  - Värmesystemet
  - Elinstallationerna
  - Allmänna utrymmen
  - Ritningsgranskningar
  - Uppritande av samtliga våtrumstyper

Brf Logen i Ör

VÅTRUMMEN, YT- OCH TÄTSKIKT

HSB – där möjligheterna bor

- Många våtrum i originalskick
- Dåliga tätskikt på väggar och golv
- Gamla golvbrunnar med förhöjningsringar
- Plastmatta/klämringar släpper runt golvbrunnar
- Samma risker runt TS-avlopp och WC-avlopp
- Klämringar saknas ibland vid golvbrunnar
- Renoverade våtrum men ej bytta golvbrunnar och avlopp i golv

Brf Logen i Ör

VÅTRUMMEN, YT- OCH TÄTSKIKT

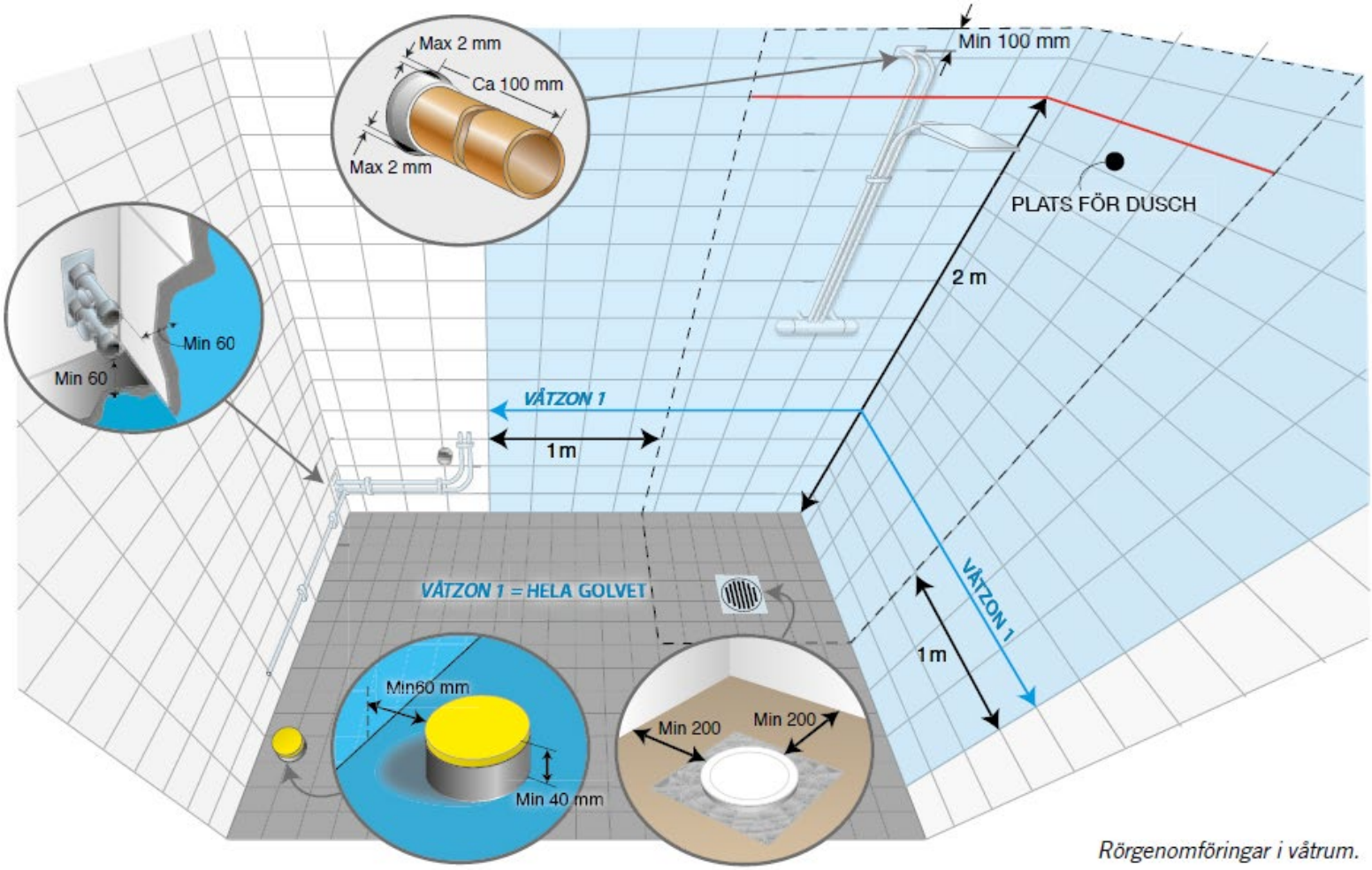
HSB – där möjligheterna bor

- Många rörgenomföringar nedtill i våtzon 1
- Rörschakt saknar tät botten och ”läck-ut”
- Asbest kan finnas, provtagning kommer att ske, åtgärdas i så fall enligt gällande myndighetskrav
- Många rörschakt i våtzon 1

Brf Logen i Ör

VÅTZONER I VÅTRUM

HSB – där möjligheterna bor



Rörgenomföringar i våtrum.

Brf Logen i Ör

BILDER VÅTRUM

HSB – där möjligheterna bor

Gammal rostig golvbrunn

Rörutgångar i våtzon 1

Brf Logen i Ör

BILDER VÅTRUM

HSB – där möjligheterna bor

Originalbadrum

Brf Logen i Ör

KÖKEN

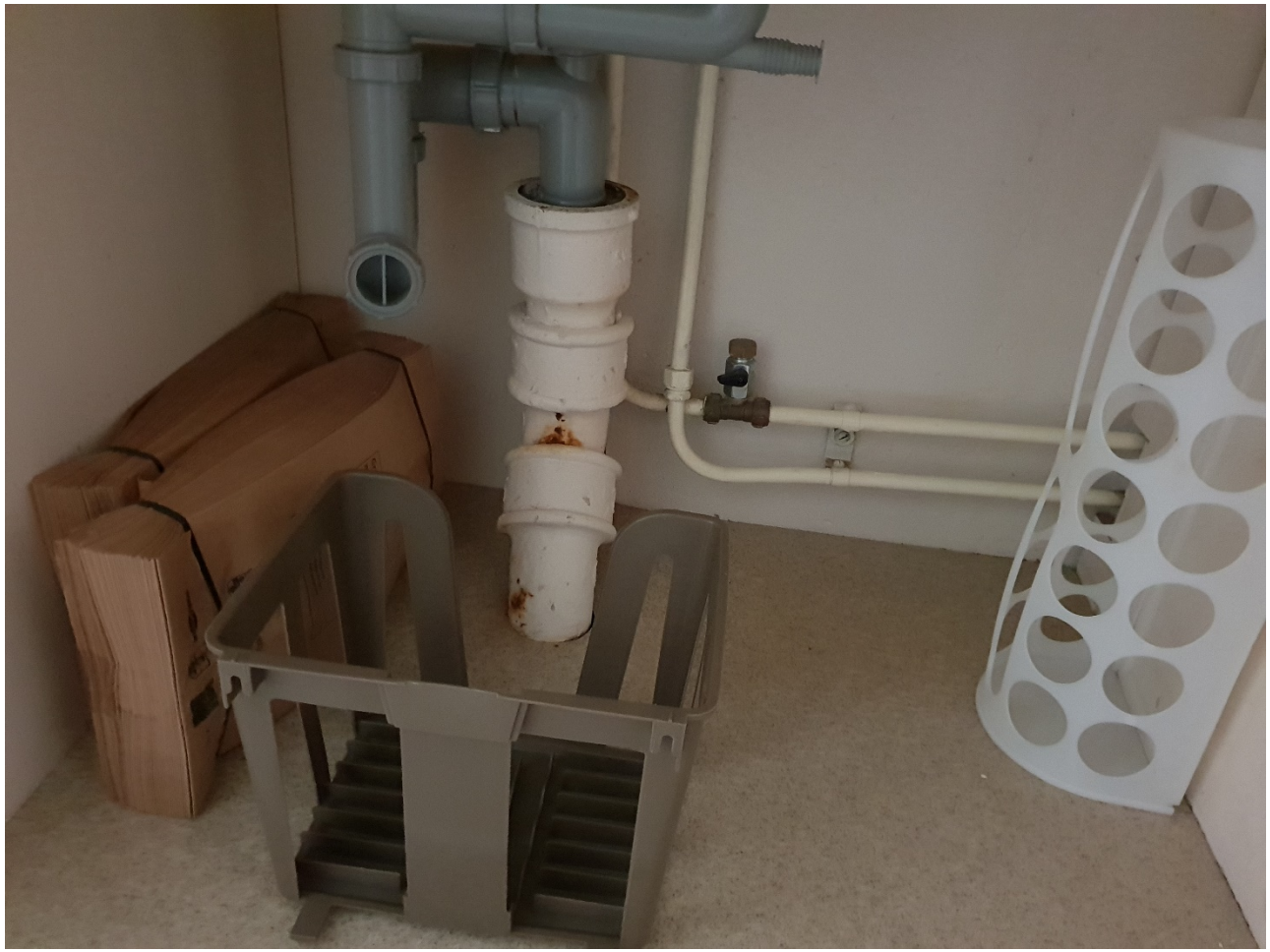
HSB – där möjligheterna bor

- Oftast placerade intill våtrum/WC
- Samma rörstammar
- Diskbänksbottnar ej täta
- Asbest kan finnas i fog och fix
- Provtagning kommer att ske, arbeten utförs i så fall enligt gällande myndighetskrav
- I övrigt endast mindre insatser nödvändiga

Brf Logen i Ör

BILDER KÖK

HSB – där möjligheterna bor



Diskbänksskåp med rostigt avlopp och otät botten

Brf Logen i Ör

AVLOPPSLEDNINGARNA

HSB – där möjligheterna bor

- Gamla avloppsrör av gjutjärn, både i rörstammar och badrumsgolv
- Osäkra rörskarvar, oftast bly/drev
- Gamla avloppsrör i renoverade våtrumsgolv
- Många synliga skador/rostangrepp
- Har nått sin livslängds slut

Brf Logen i Ör

BILDER AVLOPP

HSB – där möjligheterna bor

Rostigt avlopp i badrumsgolv

Rostigt avlopp i garage

Brf Logen i Ör

TAPPVATTENSYSTEM

HSB – där möjligheterna bor

- Tappvattenledningar är av koppar
- Skarvmetod – lödning, mekaniska kopplingar
- Lödningar i rörstammar av typ ”amerikansk lödning”, utan rördel (påstick)
- Ingen varmvattencirkulation uppdragen i rörstammarna
- Bristfällig rörisolering i rörstammar
- Båda saker ovan medför långa tapptider och vissa risker för legionellatillväxt

Brf Logen i Ör

TAPPVATTENSYSTEM

HSB – där möjligheterna bor

- Asbest i rörisolering i källare
- Rörgenomföringar i vägg nedtill i våtzon 1 i våtrum, stora risker
- I rörschakt saknas tät botten och ”läckut”

Brf Logen i Ör

BILDER TAPPVATTEN

HSB – där möjligheterna bor

Gamla avstängningsventiler
Asbest i rörisolering

Rörgenomföring ned-till i vägg i våtzon 1

Brf Logen i Ör

VÄRMESYSTEMET

HSB – där möjligheterna bor

- Allmänt i gott skick
- Vattenburen värme i våtrummen med radiator
- Radiator ofta placerad i våtzon 1
  Rörgenomföringar i vägg nedtill i våtzon 1 (i våtrum
- Värmesystem håller vanligtvis i 80-90 år
- Fukten i våtrummen angriper värmerör mer (stålrör) vilket medför kortare livslängd

Brf Logen i Ör

BILDER VÄRMESYSTEM

HSB – där möjligheterna bor

Radiator och rörgenomföring nedtill i vägg i våtzon 1

Brf Logen i Ör

ELSYSTEMET

HSB – där möjligheterna bor

- Installationer allmänt i gott skick
- Elcentraler i original saknar jordfelsbrytare
- Vid våtrumsrenovering behövs jordfelsbrytare
- Nya elmatningar till våtrum behövs vid renoveringar

Brf Logen i Ör

SAMMANFATTNING INVENTERINGAR

HSB – där möjligheterna bor

- Dåliga yt/tätskikt i våtrum
- Gamla golvbrunnar med förhöjningsringar
- Plastmatta/klämringar släpper runt golvbrunnar
- Plastmatta släpper runt WC- och tvättställsavlopp
- Många rörgenomföringar (tappvatten och värme) nedtill i vägg i våtzon 1
- Radiator placerad i våtzon 1
- Ej täta bottnar mm i diskbänksskåp

Brf Logen i Ör

SAMMANFATTNING INVENTERINGAR

HSB – där möjligheterna bor

- Rörschakt med dåligt isolerade rörstammar (tappvatten och värme), utan tät botten och läck-ut
- Ingen varmvattencirkulation uppdragen i rörstammar
- Tappvattenstammar med riskfyllda lödskarvar i schakt
- Gamla avlopp av gjutjärn, livslängd snart över
- Gamla elcentraler utan jordfelsbrytare

Vad gör vi nu?

ALTERNATIVA LÖSNINGAR

Undersökta huvudalternativ

- Föreningen åtgärdar rör och våtrum nu (stambyte och gemensam våtrumsrenovering).

- Föreningen renoverar (relinar) avloppsstammarrör nu, medlemmarna renoverar successivt sina våtrum på egen hand.

Kostnader samt för- och nackdelar har bedömts.

Brf Logen i Ör

ALTERNATIVEN HAR VÄGTS MOT VARANDRA

HSB – där möjligheterna bor

Stambyte med gemensam våtrumsrenovering

- Stambyte och våtrumsrenovering vid **ett** tillfälle ger den för medlemmarna säkraste lösningen, och är dessutom ekonomiskt förmånligare än alternativet med relining.
- Alla lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för Säker vatteninstallation (SVI) och tätskikt (GVK, BBV).
- Riskerna för vattenskador minimeras, och försiktighetsprincipen tillämpas vad gäller vattenledningar.
- Välplanerat med fungerande medlemsservice.
- Fastigheten och lägenheterna ökar i värde

Brf Logen i Ör

ALTERNATIVEN HAR VÄGTS MOT VARANDRA

HSB – där möjligheterna bor

<u>Relining av avloppsstammar med egna våtrumsrenoveringar</u>

- Om medlemmar själva ska genomföra våtrumsrenoveringar sker de utspritt över tid.
- Grannar påverkas under längre tid.
- Ger sammantaget större olägenheter.
- Svårhanterlig process för många enskilda.
- I de flesta fallen omöjliggörs vattenskadesäkert byggande för lång tid, t ex i våtrum med rörgenomföringar i våta zonen (våtrumszon 1).

Brf Logen i Ör

ALTERNATIVEN HAR VÄGTS MOT VARANDRA

HSB – där möjligheterna bor

Relining av avloppsstammar med egna badrumsrenoveringar

- Renoverade våtrum kan drabbas av vattenskador av grannens orenoverade eller felaktigt renoverade våtrum.
- Värdet på husen och lägenheterna ökar inte i samma omfattning.
- Svårt att ”tvinga” medlemmar att renovera.
- Ingen åtgärd på VVC-systemet

Brf Logen i Ör

SAMMANFATTNING

HSB – där möjligheterna bor

- Stambyte med våtrumsrenoveringar i gemensam regi visar sig ge lägsta årskostnad under brukstiden.
- Nya rörstammar och nya våtrum minimerar riskerna för vattenskador.
- Störningarna vid stambyte blir under en kortare period som är bestämd.
- Om medlemmarna själva ska genomföra badrumsrenoveringar sker de utspritt över tid, och påverkar grannar under längre tid.

Brf Logen i Ör

SAMMANFATTNING

HSB – där möjligheterna bor

- Om byte av vattenledningar senareläggs kan badrummen inte byggas om och uppfylla branschens krav på Säker vatteninstallation och tätskikt.
- Relining medför att risken för vattenskador kvarstår, p.g.a. badrum som inte åtgärdas eller åtgärdas felaktigt.
- Risken för mikrobiell tillväxt kvarstår om ej tappvattenledningar byts
- Vid stambyte och gemensam våtrumsrenovering fås de bästa försäkringsvillkoren

Brf Logen i Ör

VEM BESTÄMMER?

HSB – där möjligheterna bor

- Löpande förvaltning beslutar styrelsen om. (ex stambyte)

- Medlems underhållsansvar kan övergå till föreningen om en enkel majoritet (> 50 %) godkänner det på föreningsstämma.

- Förändringar kräver samtycke av samtliga medlemmar alternativt en 2/3 majoritet på föreningsstämma samt beslut i Hyresnämnden.

Brf Logen i Ör

BESLUT OCH FÖRSLAG

HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens beslut

- Att byta ledningar för vatten- och avlopp i gemensamma ledningar (rörstammar) och avloppsledningar inom badrum.

Styrelsens förslag

- Att medlems underhållsansvar övergår till föreningen under ombyggnadstiden för de åtgärder som följer av stambytet (renovering av badrum och toaletter, återställning av kök mm). Enkel majoritet.

- Att förändringar i lägenheterna godkänns.
  2/3-dels majoritet.

Vad kommer jag då att få i min lägenhet?

Brf Logen i Ör

MÅLSÄTTNING

HSB – där möjligheterna bor

- Grundutbudet ska ge god kvalitet och bra standard utan lyx som de flesta skall vara tillfreds med utan att behöva välja till eller från.

- Medlemmar skall kunna skapa ”sitt” badrum efter eget önskemål inom ramen för beslutad systemlösning. Det ska finnas bra valmöjligheter för till- och frånval.

- Kvarboende ska underlättas genom tillfälliga WC- och duschanordningar samt utvecklad medlemsservice.

Brf Logen i Ör

STYRELSENS GRUNDFÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER I LÄGENHETERNA

HSB – där möjligheterna bor

GRUNDSTANDARD (Bekostas av föreningen)

- Fria val — Val utan merkostnad, t ex kakel/klinker, badkar/dusch

DÄRUTÖVER

- Tillval — Bekostas av medlem
- Frånval — T ex återmontage av befintlig badrumsinredning. Avgående kostnad får tillgodoräknas vid andra tillval, (ingen kontant-reglering).

Brf Logen i Ör

UTFÖRANDE VÅTRUM/WC-UTRYMME

HSB – där möjligheterna bor

- Stammar placeras oftast i befintligt läge
- Utrustning som WC-stol, tvättställ, duschplats mm placeras oftast i befintligt läge (se typ-ritningar).
- Golvbrunn kan ibland flyttas
- Avlopp till våtrum/WC mm förläggs i ett nytt undertak
- Synlig rördragning inom våtrum enligt Säker Vatten (kan ibland innebära viss förläggning av rör från tak, t ex till dusch-blandaren).

Brf Logen i Ör

UTFÖRANDE VÅTRUM

HSB – där möjligheterna bor

- Tvättställ med ettgreppsblandare
- WC-stol, vit, golvstående (i vissa fall vägghängd)
- Valfritt mellan badkar och duschvägg/hörna av klarglas
- Termostatblandare, med duschanordning för badkar/dusch
- Ny golvbrunn
- Befintlig tvättmaskin återansluts. (om rätt installerad)

Brf Logen i Ör

UTFÖRANDE VÅTRUM

HSB – där möjligheterna bor

- Kakel på vägg 15x15, 20x20 eller 20x30 i vit kulör, två varianter.
  (bård, pelare, fondvägg i avvikande storlek/kulör hanteras som tillval)
- Klinker på golv 10x10 cm i 4 valfria kulörer
- Snickerier och nytt undertak målas
- Dörrfoder målas
- Nytt badrumsskåp med belysning och eluttag
- Nya krokar och toapappersbehållare

Brf Logen i Ör

UTFÖRANDE VÅTRUM

HSB – där möjligheterna bor

- Nytt eluttag vid dörren
- Ny eldragning från elcentral
- Ny plafond i tak (belysning)
- Nyinstallation av tvättmaskin utförs som tillval

Brf Logen i Ör

UTFÖRANDE WC-UTRYMME

HSB – där möjligheterna bor

- Tvättställ med ettgreppsblandare
- WC-stol, vit, golvstående (i vissa fall vägghängd)
- Klinker på golv 10x10 cm i 4 kulörer med klinkersockel
- ”Stänkskydd” med kakel ovan tvättställ
- Målade väggar
- Ny spegel med belysning ovanför
- Nytt eluttag vid strömbrytare
- Nya krokar och toapappershållare

Brf Logen i Ör

UTFÖRANDE I KÖK

HSB – där möjligheterna bor

- Avloppsrör från diskbänk, placerat i bakkant
- Ny diskbänksblandare med avstängningsventil för diskmaskin
- Ny tät diskbänksskåpsbotten
- Befintliga diskmaskiner återansluts (om rätt installerade)
- Nyinstallation av diskmaskin utförs som tillval
- Erf. demontering/återmontering av skåpinredning

Brf Logen i Ör

UTFÖRANDE I HALL

HSB – där möjligheterna bor

- Ny elcentral med jordfelsbrytare installeras
- Nya elledningar i befintliga rör till badrum/WC

Brf Logen i Ör

VÅTRUMSTYPER

HSB – där möjligheterna bor

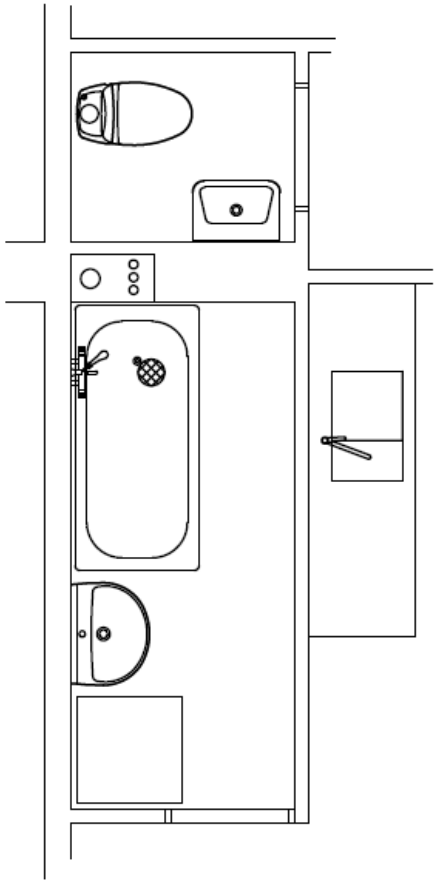
- 30 st olika typer, var av 6 st spegelvända
- Kallas ex M1/M1S (M1S – spegelvänd mot M1), M10, M26/M26S

Brf Logen i Ör

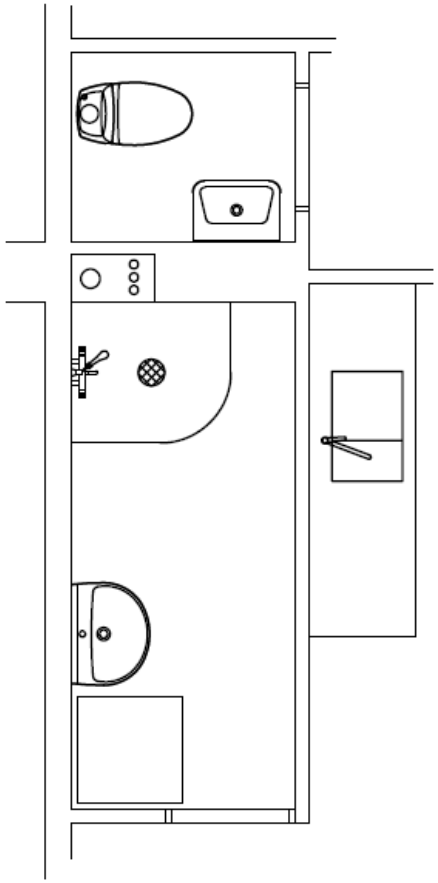
M1/M1S

HSB – där möjligheterna bor

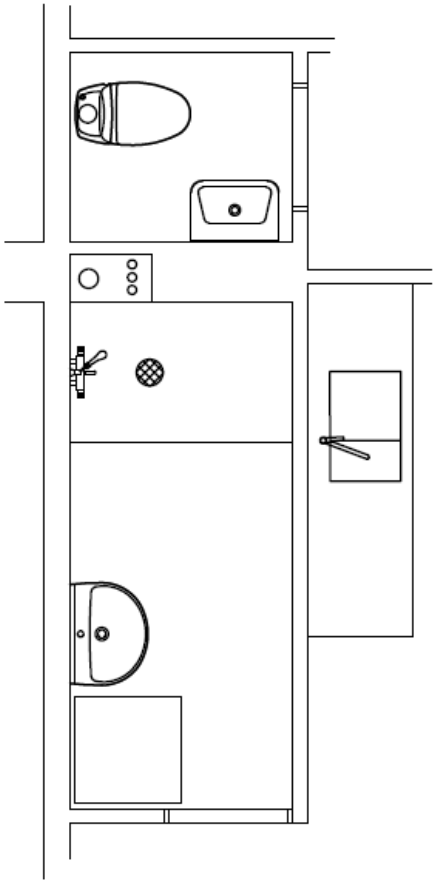
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED RAK DUSCHVÄGG



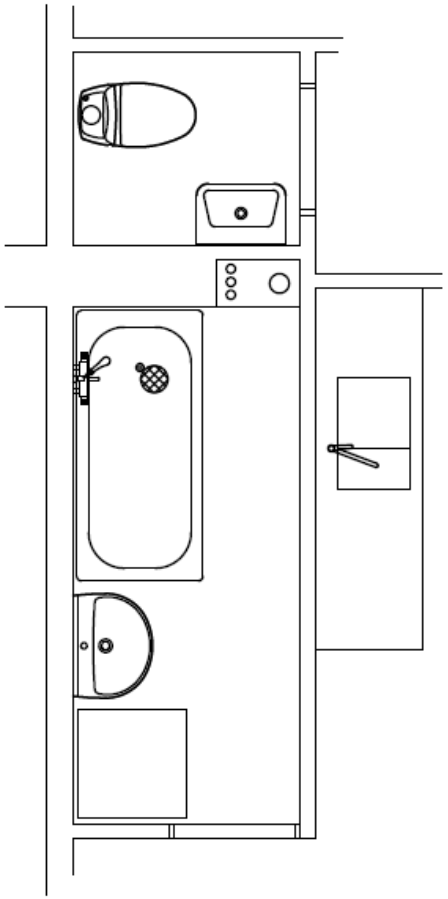
9 st
(Finns på Logdansvägen 2-16)

Brf Logen i Ör

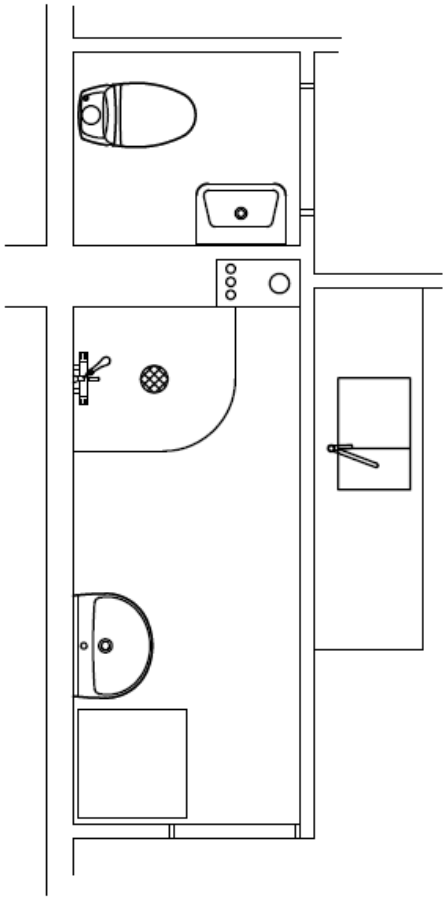
M2/M2S

HSB – där möjligheterna bor

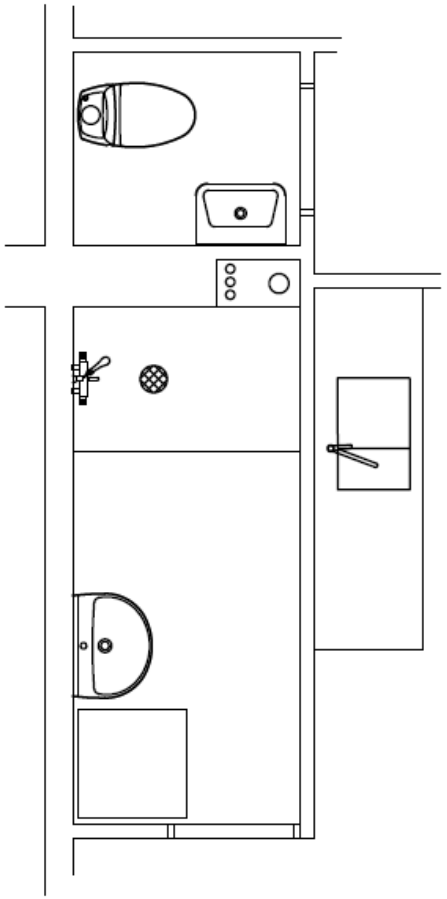
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED RAK DUSCHVÄGG



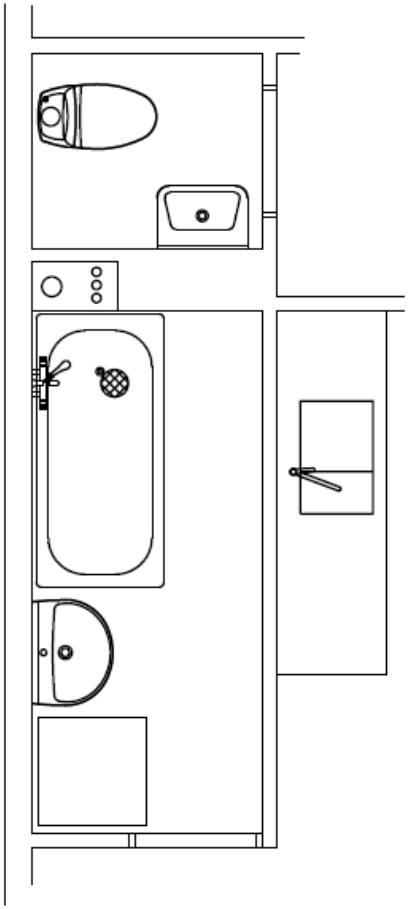
9 st
(Finns på Logdansvägen 2-16)

Brf Logen i Ör

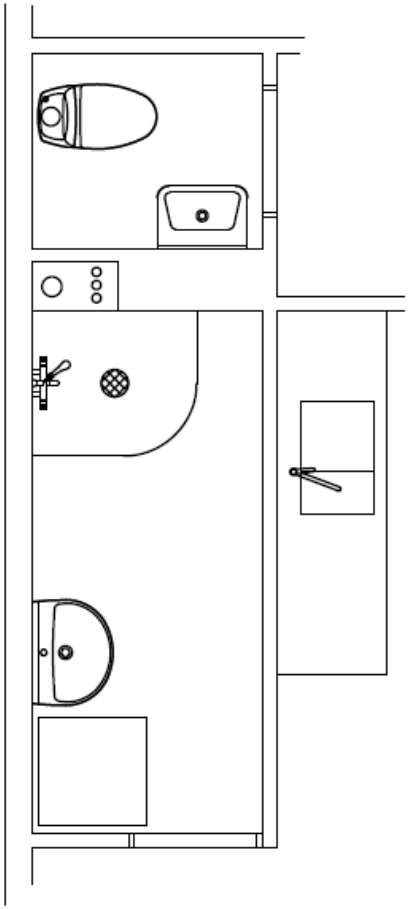
M3/M3S

HSB – där möjligheterna bor

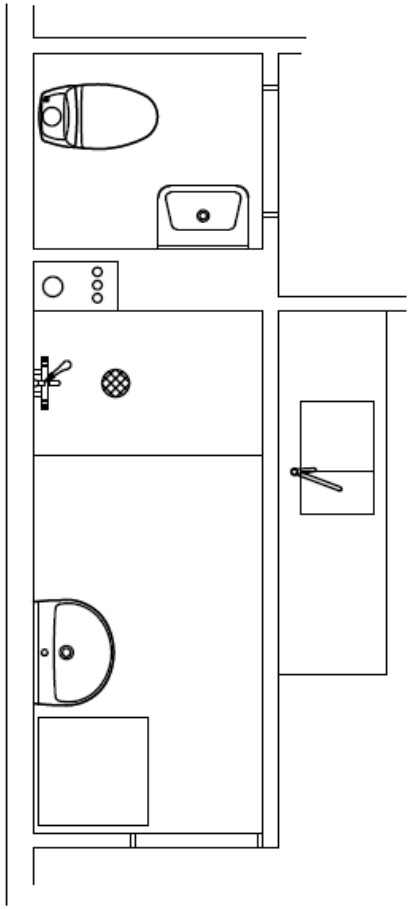
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED RAK DUSCHVÄGG



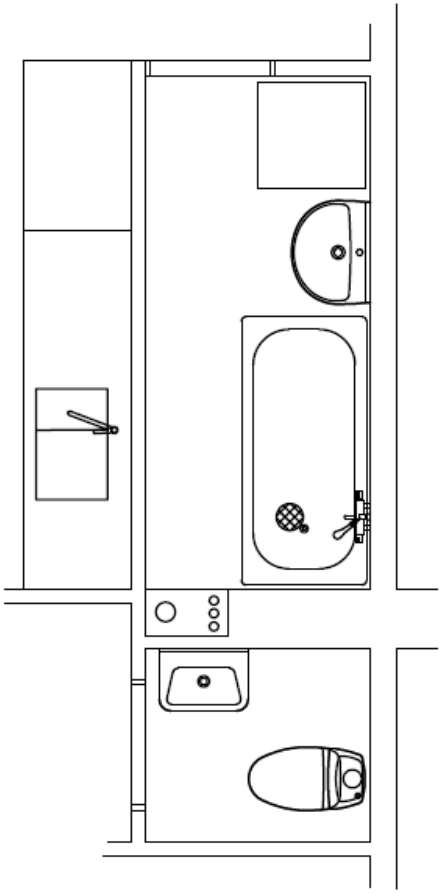
50 st
(Finns på Logdansvägen 2-16, 18-26, 28-34)

Brf Logen i Ör

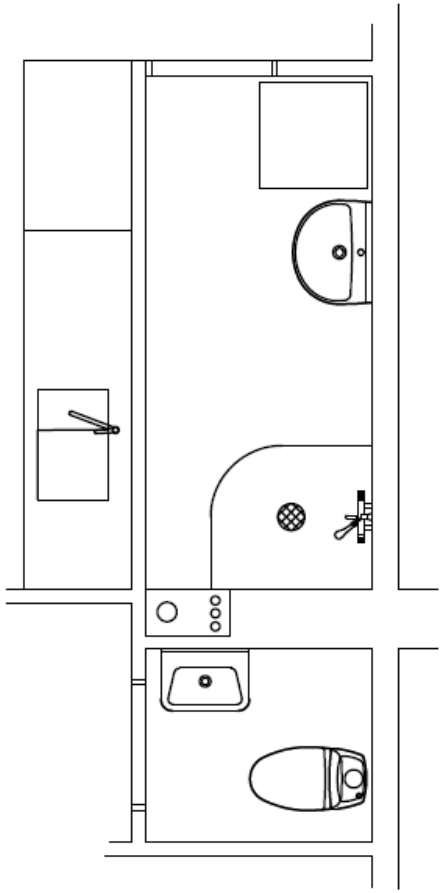
M4/M4S

HSB – där möjligheterna bor

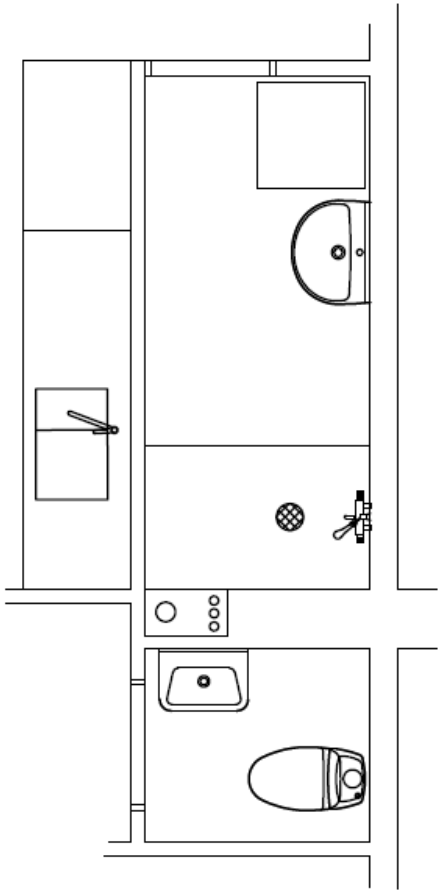
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED RAK DUSCHVÄGG



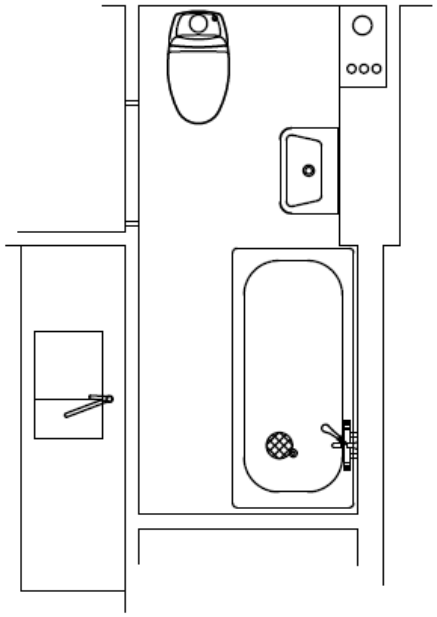
12 st
(Finns på Logdansvägen 2-16)

Brf Logen i Ör

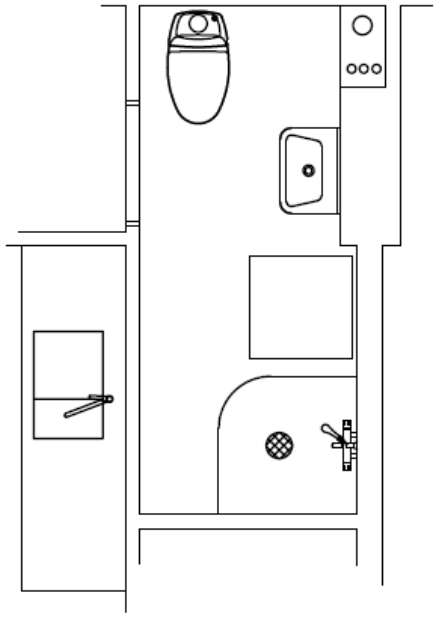
M5/M5S

HSB – där möjligheterna bor

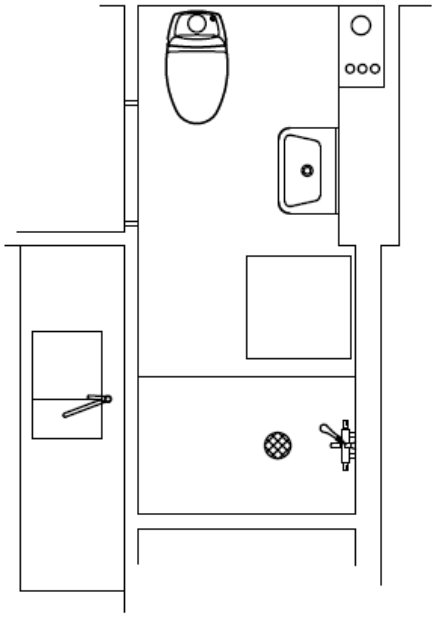
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED RAK DUSCHVÄGG



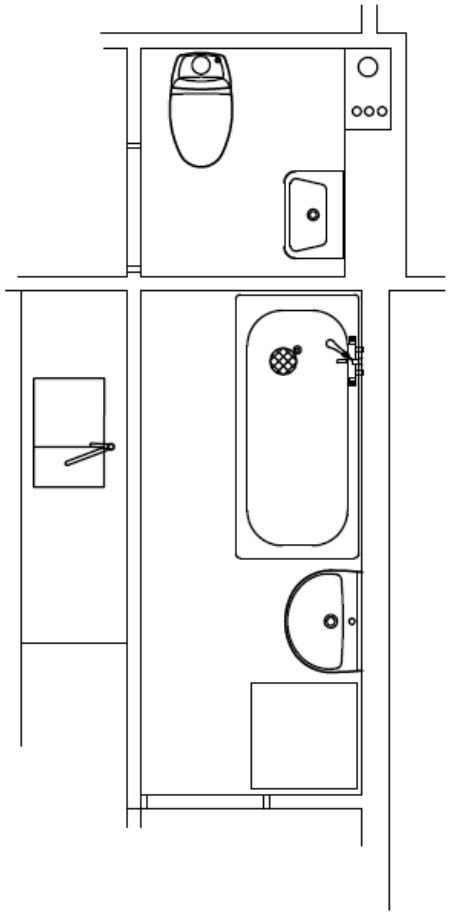
2 st
(Finns på Logdansvägen 36-48)

Brf Logen i Ör

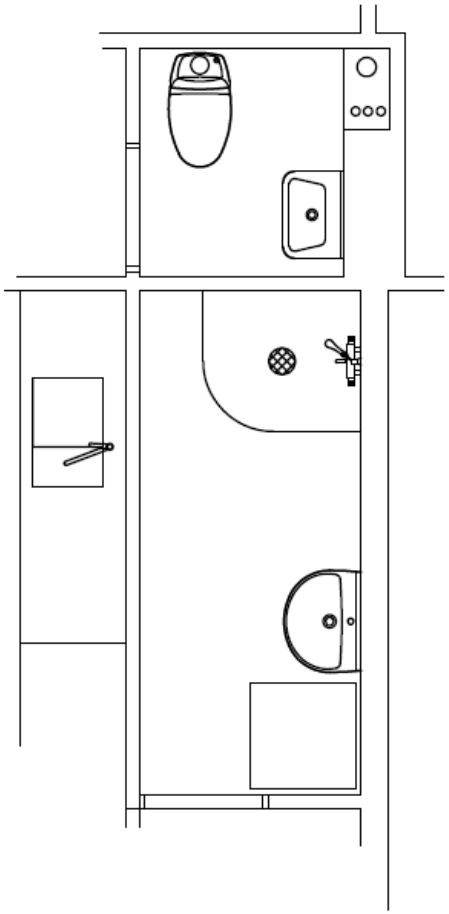
M6/M6S

HSB – där möjligheterna bor

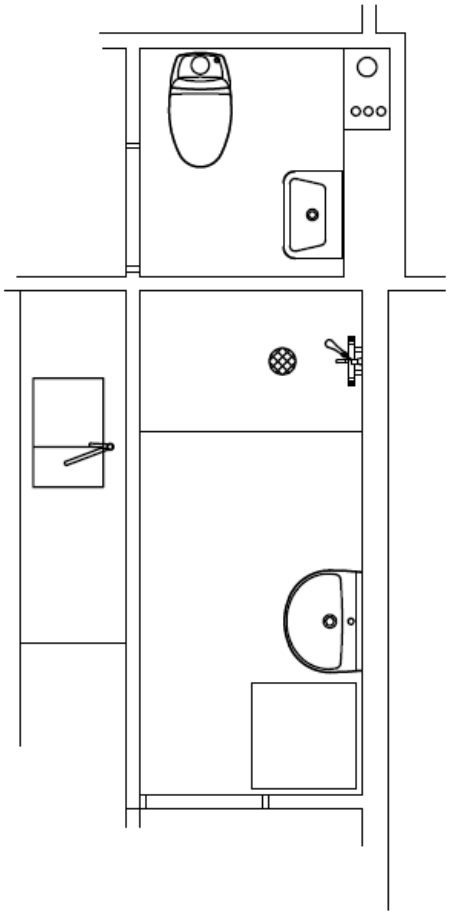
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED RAK DUSCHVÄGG



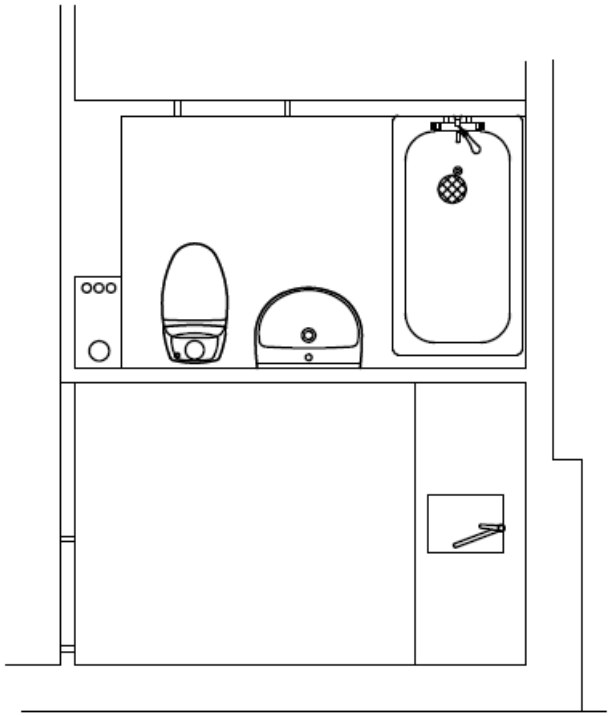
44 st
(Finns på Logdansvägen 18-26, 28-34, 36-48)
M6 och M6S sitter ihop med ett schakt

Brf Logen i Ör

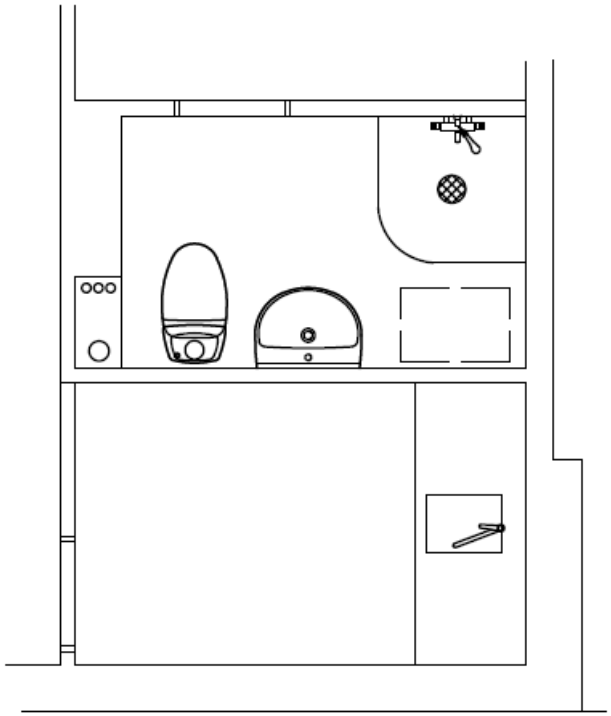
M7S

HSB – där möjligheterna bor

I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



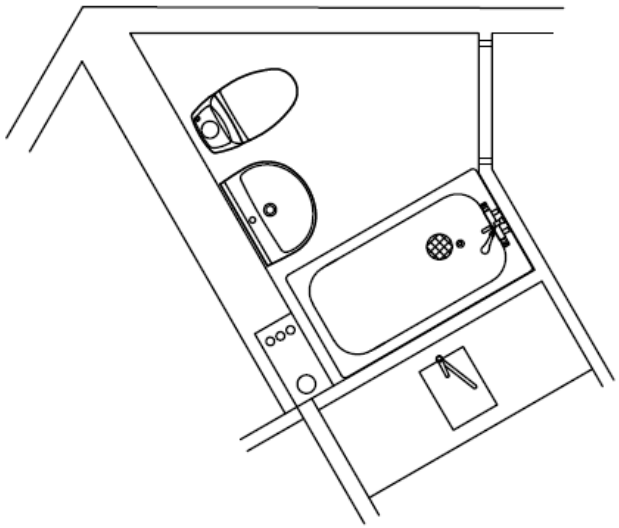
3 st
(Finns på Logdansvägen 18-26)

Brf Logen i Ör

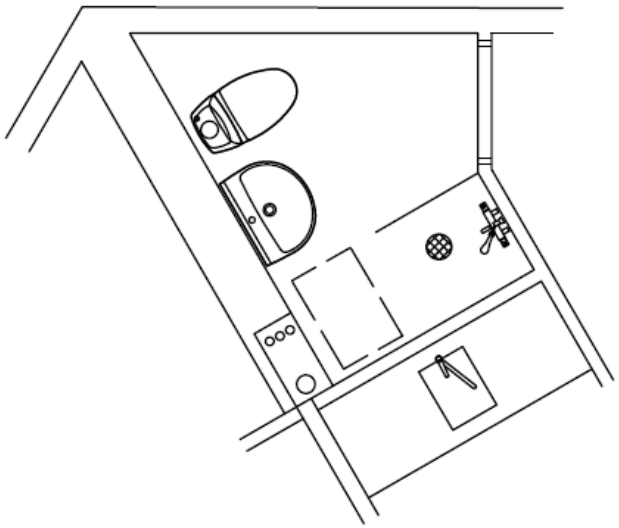
M8/M8S

HSB – där möjligheterna bor

I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHVÄGG

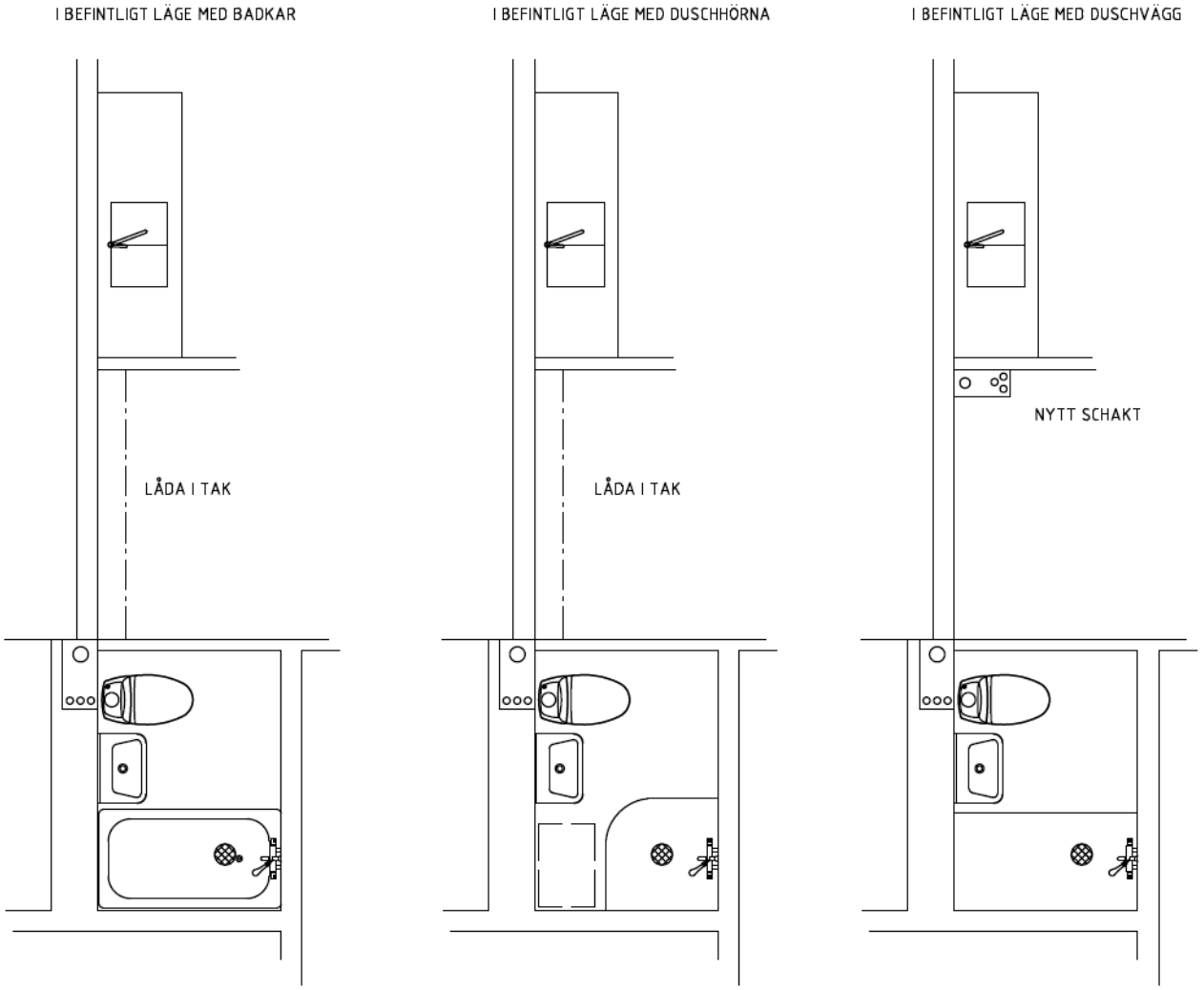


4 st
(Finns på Logdansvägen 18-26)
M8 och M8S sitter ihop med ett schakt

Brf Logen i Ör

M10

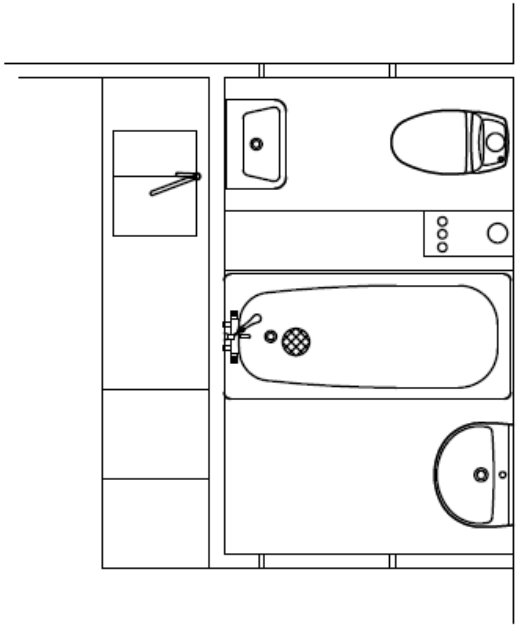
HSB – där möjligheterna bor



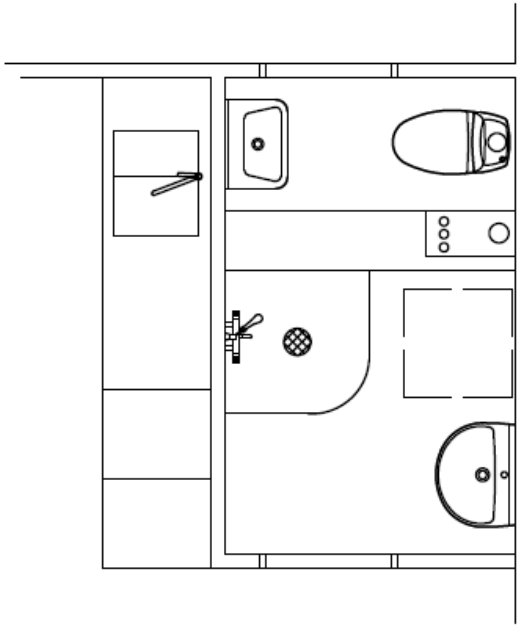
3 st
(Finns på Logdansvägen 2-16)

M11

I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



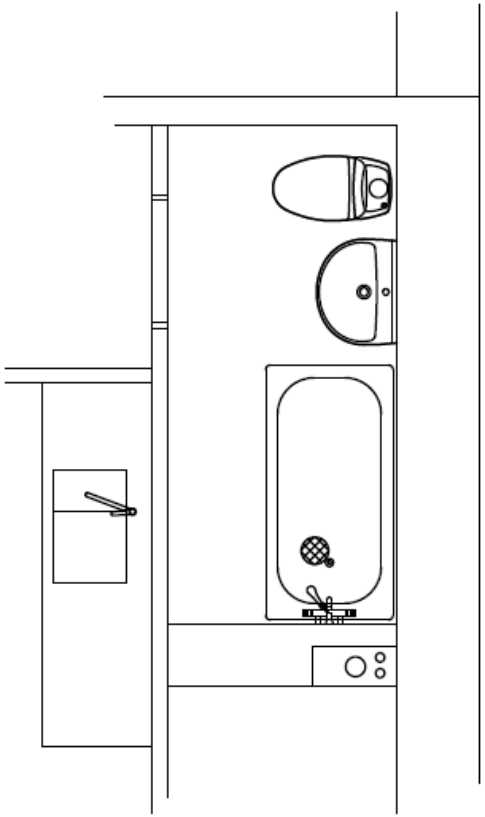
3 st
(Finns på Logdansvägen 2-16)

Brf Logen i Ör

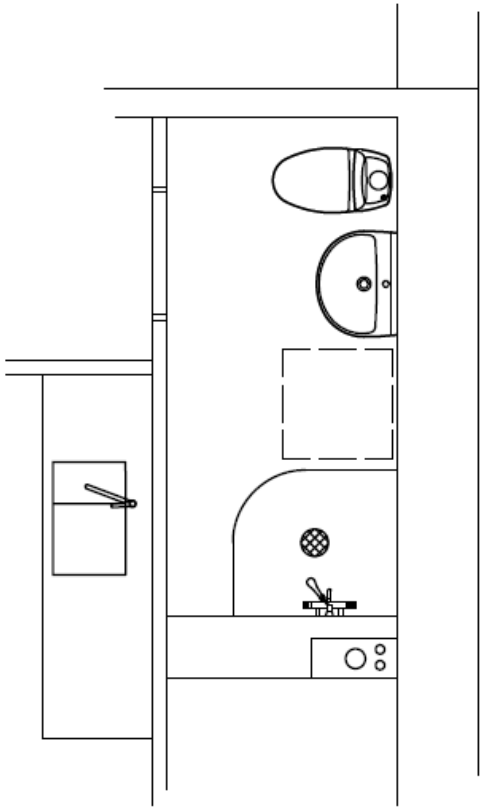
M12

HSB – där möjligheterna bor

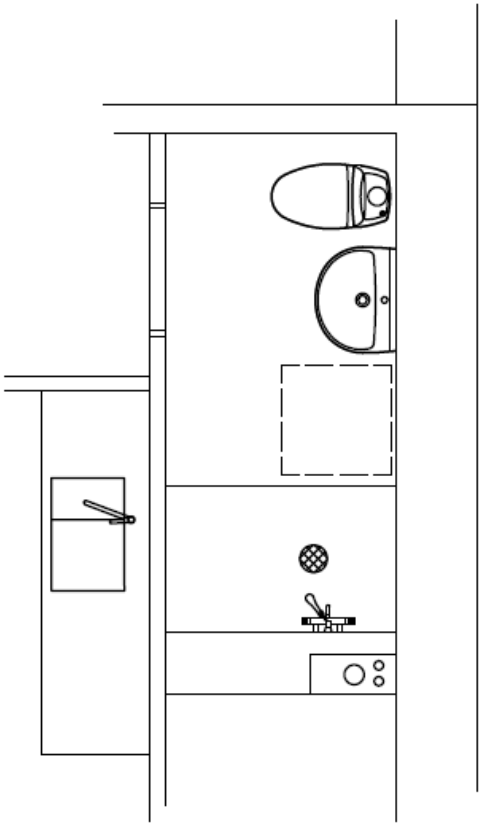
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED RAK DUSCHVÄGG



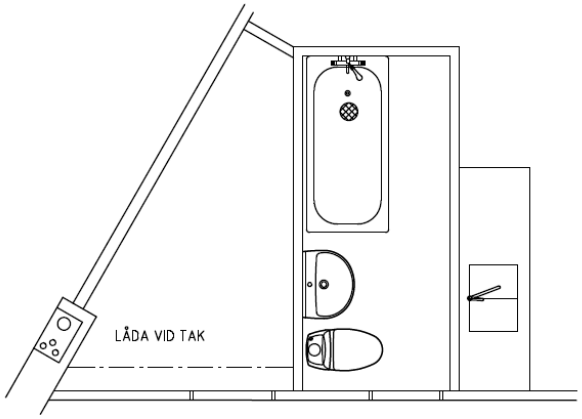
3 st
(Finns på Logdansvägen 2-16)

Brf Logen i Ör

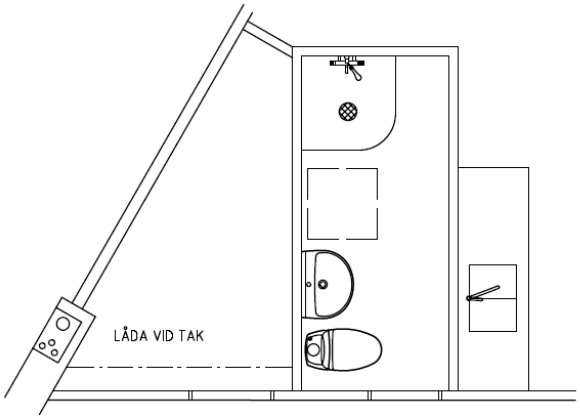
M13/M13S

HSB – där möjligheterna bor

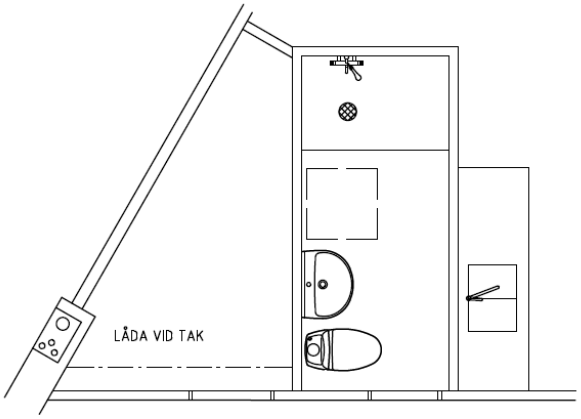
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHVÄGG



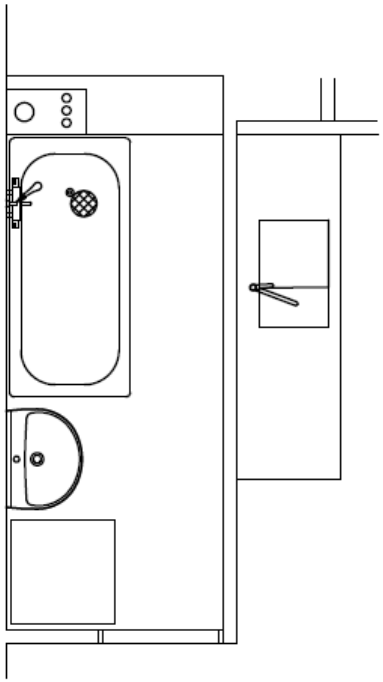
4 st
(Finns på Logdansvägen 18-26)

Brf Logen i Ör

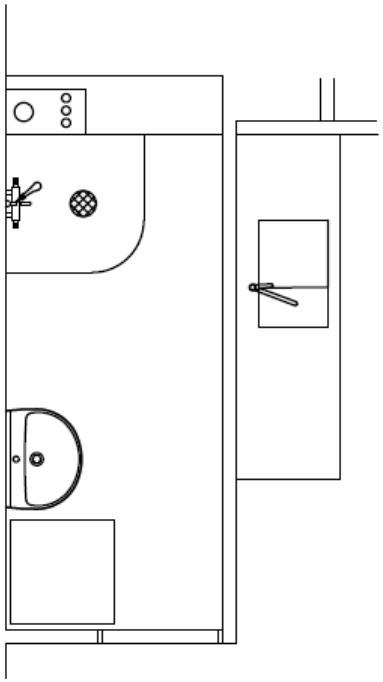
M20/M20S

HSB – där möjligheterna bor

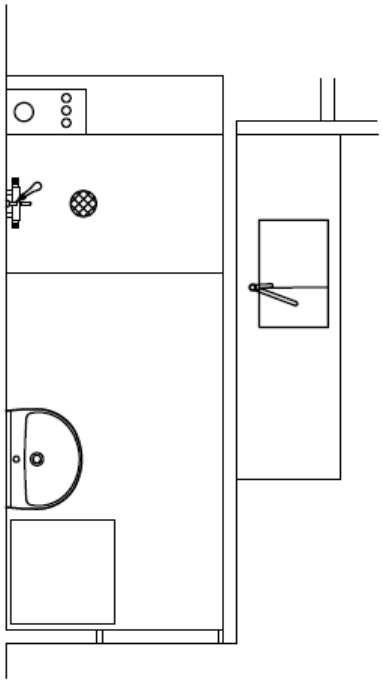
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED RAK DUSCHVÄGG



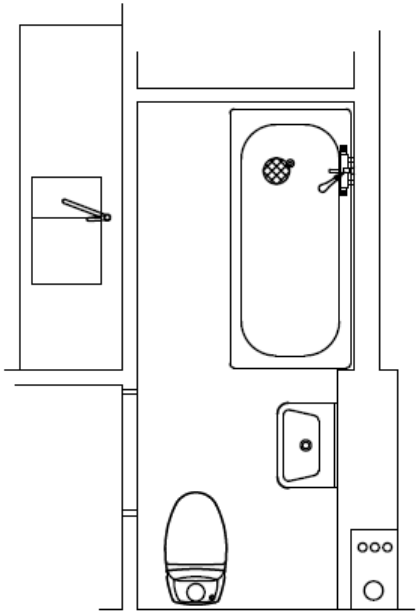
16 st
(Finns på Logdansvägen 18-26, 28-34, 36-48)

Brf Logen i Ör

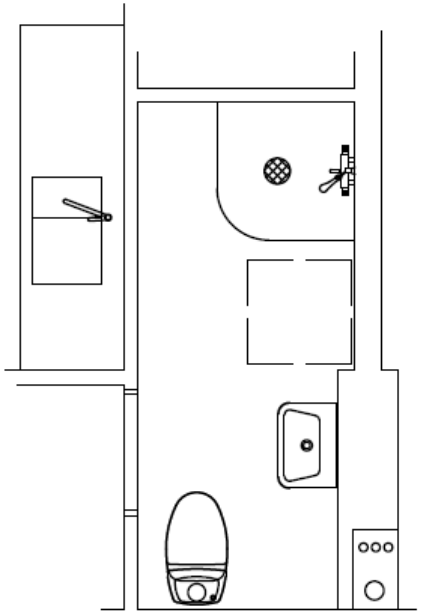
M22/M22S

HSB – där möjligheterna bor

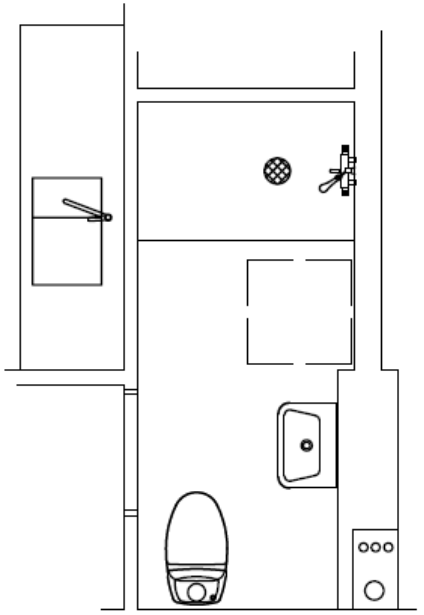
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED RAK DUSCHVÄGG



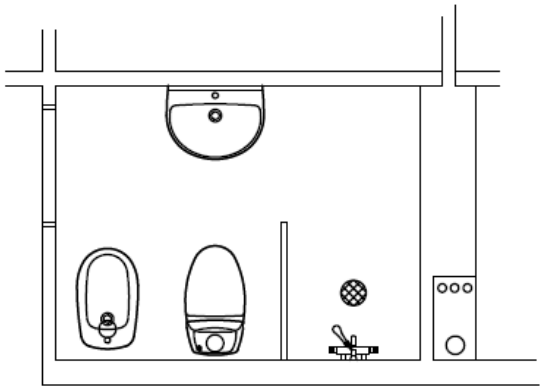
32 st
(Finns på Logdansvägen 18-26, 28-34)
M22 och M22S sitter ihop med ett schakt

Brf Logen i Ör

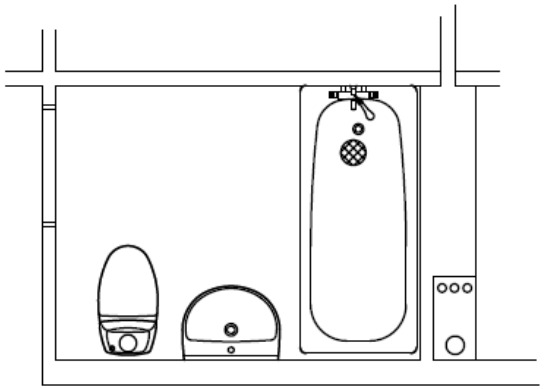
M23/M23S

HSB – där möjligheterna bor

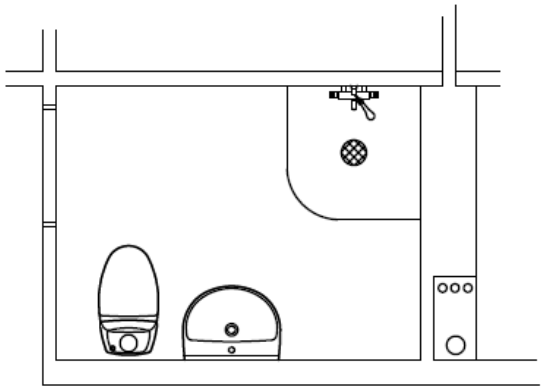
BEFINTLIGT UTFÖRANDE



I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE OCH MED DUSCHHÖRNA



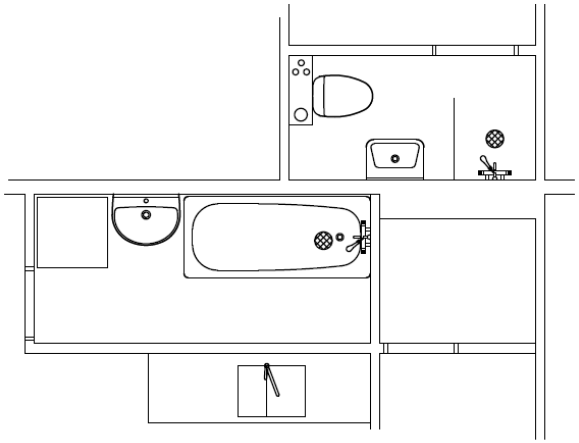
16 st
(Finns på Logdansvägen 18-26, 28-34)
M23 och M23S sitter ihop med ett schakt

Brf Logen i Ör

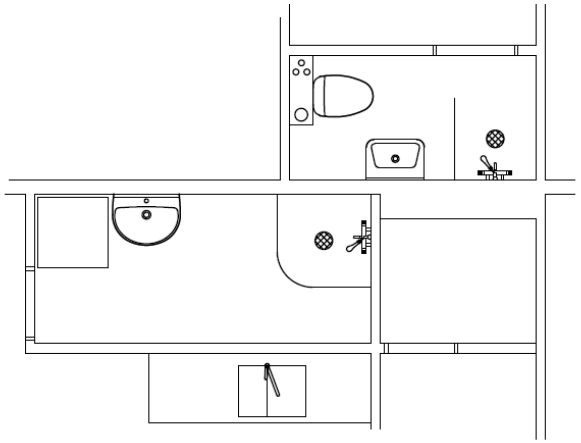
M24

HSB – där möjligheterna bor

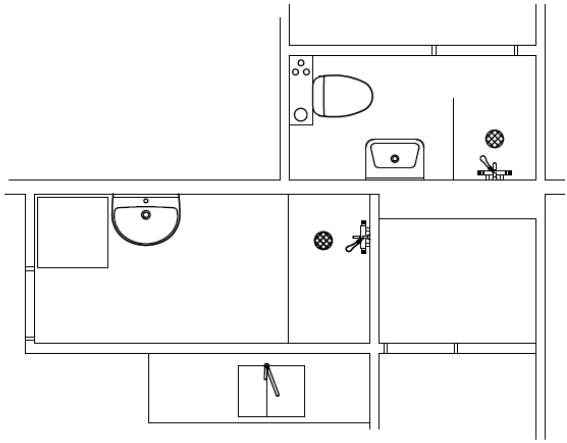
KASSETT MED BADKAR OCH DUSCHVÄGG



KASSETT MED DUSCHHÖRNA OCH DUSCHVÄGG



KASSETT MED DUSCHVÄGG OCH DUSCHVÄGG



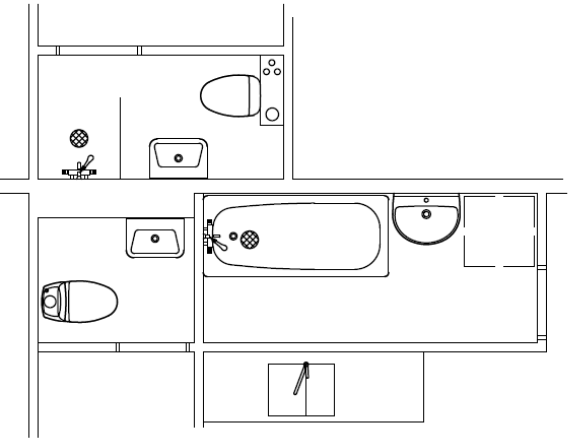
6 st
(Finns på Logdansvägen 36-48)

Brf Logen i Ör

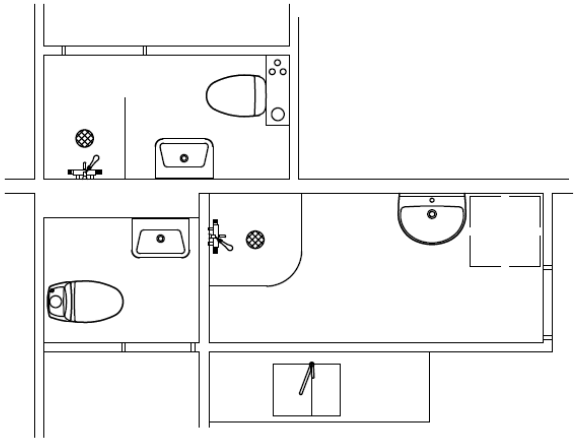
M25

HSB – där möjligheterna bor

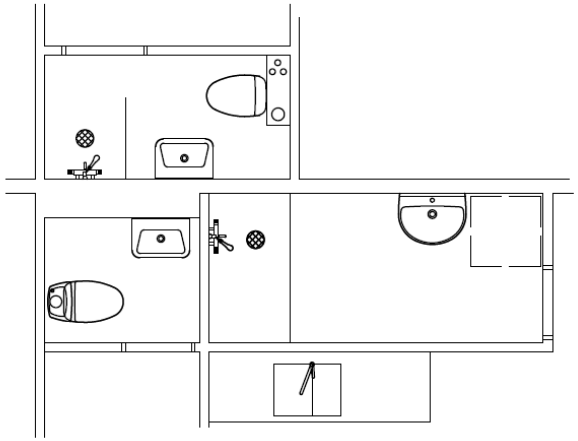
KASSETT MED BADKAR OCH DUSCHVÄGG



KASSETT MED DUSCHHÖRNA OCH DUSCHVÄGG



KASSETT MED DUSCHVÄGG OCH DUSCHVÄGG



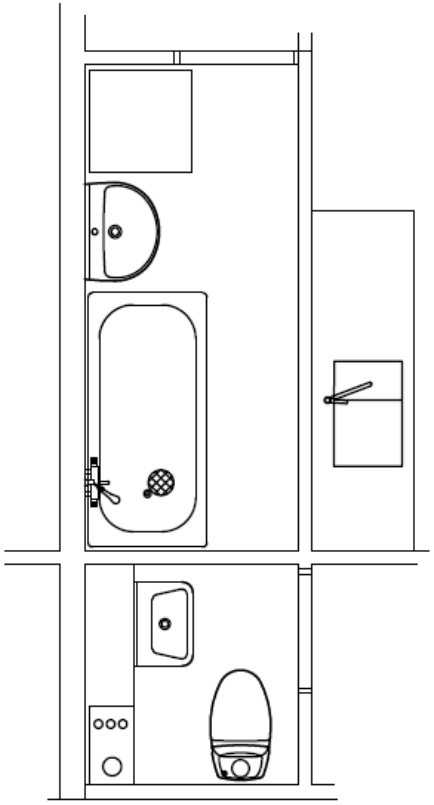
6 st
(Finns på Logdansvägen 36-48)

Brf Logen i Ör

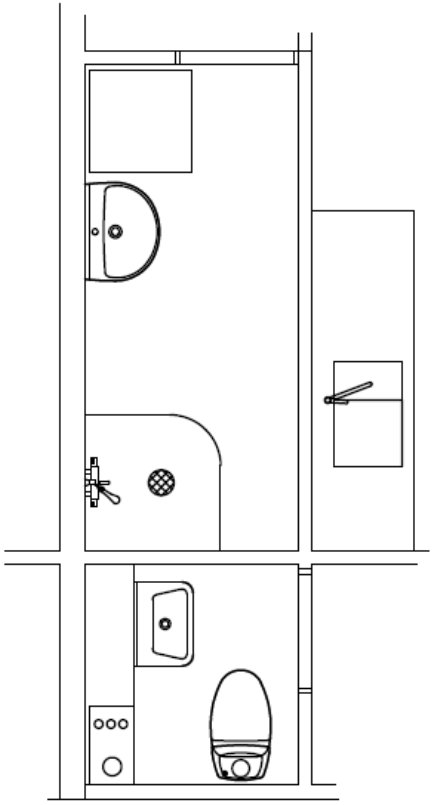
M26/M26S

HSB – där möjligheterna bor

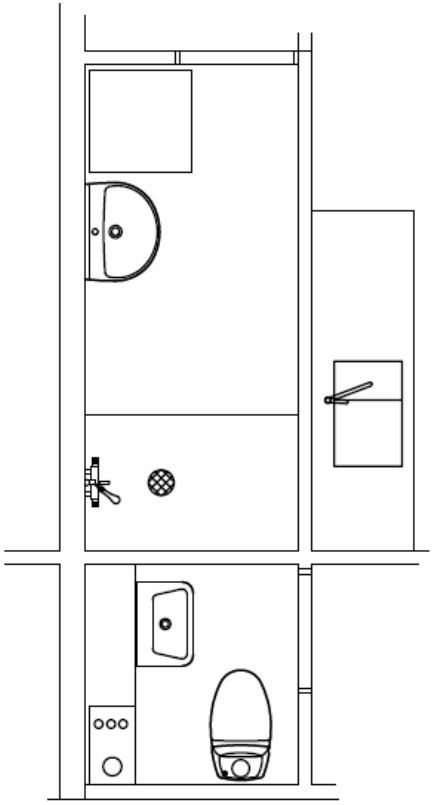
I BEFINTLIGT LÄGE MED BADKAR



I BEFINTLIGT LÄGE MED DUSCHHÖRNA



I BEFINTLIGT LÄGE MED RAK DUSCHVÄGG

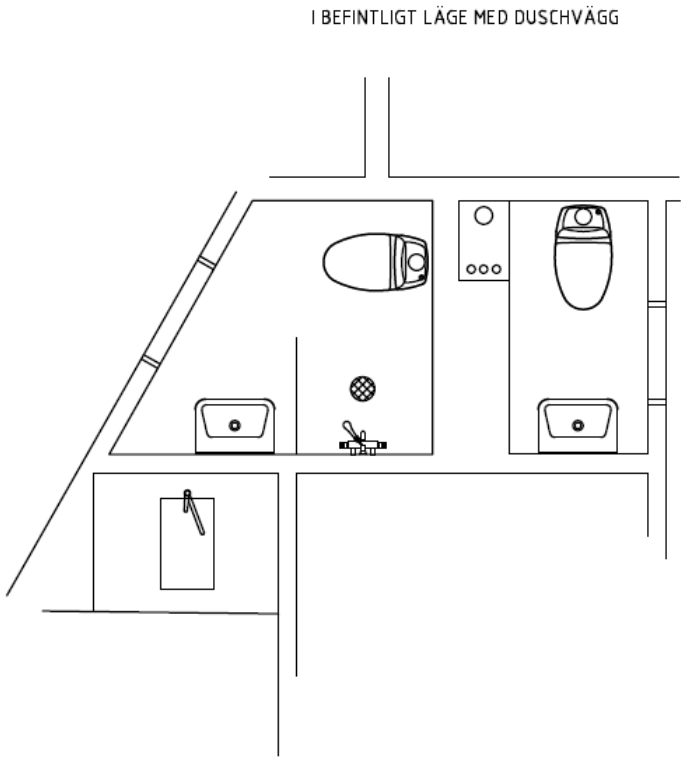


36 st
(Finns på Logdansvägen 36-48)

Brf Logen i Ör

M28/M28S

HSB – där möjligheterna bor



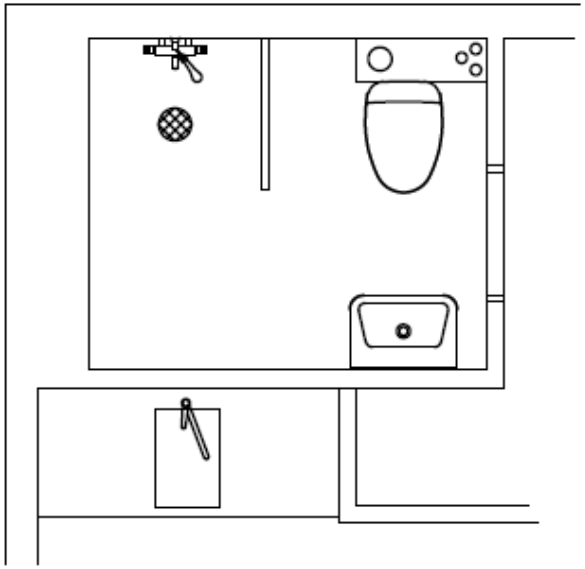
2 st
(Finns på Logdansvägen 36-48)

Brf Logen i Ör

M30/M30S

HSB – där möjligheterna bor

MED KASSETT OCH DUSCHVÄGG



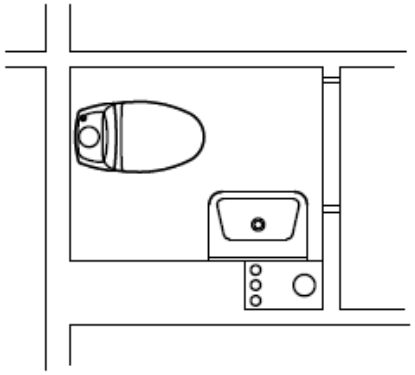
12 st
(Finns på Logdansvägen 36-48)

Brf Logen i Ör

WC-UTRYMMEN

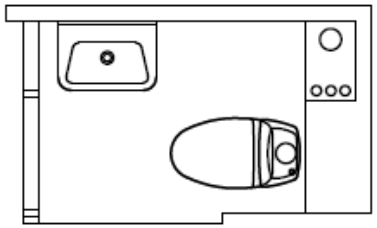
HSB – där möjligheterna bor

M17, I BEFINTLIGT LÄGE
3 st



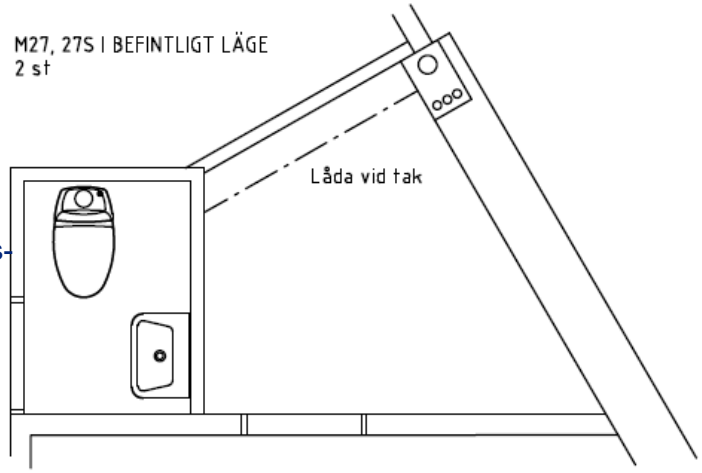
Finns på Logdans-vägen 2-16

M21, M21S I BEFINTLIGT LÄGE
58 st



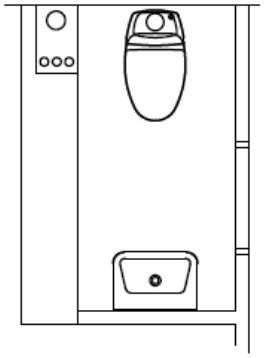
Finns på Logdans-vägen 18-24, 28-34, 36-48

M27, 27S I BEFINTLIGT LÄGE
2 st



Finns på Logdans-vägen 18-26

M29 I BEFINTLIGT LÄGE
4 st



Finns på Logdans-vägen 36-48

Brf Logen i Ör

UNDER OMBYGGNADSTIDEN

HSB – där möjligheterna bor

- Byggstart 3:dje kvartalet 2019, total byggtid ca 24 månader.
- Inledande trapphusmöten med entreprenör.
- Enskilda tillvalsmöten i lägenheter.
- Ombyggnadstid cirka 6-9 veckor i lägenhet.
- Vatten och avlopp (dusch/WC) i tillfälliga anordningar i duschvagn på innergården.
- Provisoriskt tappvatten och avlopp dras upp i trapphus.
- Medlemskonsulent stöttar behövande.

Brf Logen i Ör

MEDLEMSSTÖD UNDER BYGGET

HSB – där möjligheterna bor

- Stöder medlemmar inför och under ombyggnadstiden.
- Känslig information hanteras med integritet *(Vi tillämpar tystnadsplikt och sekretess).*
- Samverkar med kommunens biståndsenhet.
- Hembesök till alla som önskar.
- Råd inför byggstart; lämpliga tillval mm.
- Ett visst antal evakueringslägenheter finns.
- ”Tillfällig toa” tillhandahålls vid behov.
- ”Tillfällig toa” finns även som tillval.

FINANSIERING, EKONOMI

Styrelsens ställningstagande

- Att projektet finansieras av föreningen

Styrelsens förslag

- Att föreningen finansierar stambytet och badrumsrenoveringarna (ej tillvalen)
- Föreningens kostnader fördelas via månadsavgifterna enligt andelstalen

Brf Logen i Ör

FINANSIERING, EKONOMI

HSB – där möjligheterna bor

Projektkostnad

- Totalt ca 90 miljoner inklusive byggherrekostnader

Finansiering

- Projektet finansieras av redan upptagna lån
- Vi ser just nu inte att vi behöver några förändringar gällande avgifter

FINANSIERING, EKONOMI

Föreningens ekonomi

- Föreningen har en stark ekonomi
- Föreningen är attraktiva hos bankerna med tanke på eventuella behov av nya lån
- Föreningen kommer i så fall att ta hjälp av ekonomer från HSB gällande upphandling av nya lån

Brf Logen i Ör

VAD HÄNDER NU?

HSB – där möjligheterna bor

- Öppet hus 21/1 och 24/1, kl 1500-2000 i föreningslokalen, Logdansvägen 34
- Extra föreningsstämma 31/1 kl 1830 i S:t Petrus Ortodoxa kyrka, Hallonbergsplan 8
- Detaljprojektering inför projektet pågår
- Upphandlingsprocess påbörjad
- Löpande information kommer framöver från styrelsen
- Trapphusvisa informationsmöten inför byggstart
- Enskilda besök i varje lägenhet med avseende på tillvalsfrågor och fortsatt information vad som kommer att hända i ”din” lägenhet

Brf Logen i Ör

VANLIGA FRÅGOR

HSB – där möjligheterna bor

- Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?
- Är det bilningar i betong hela dagarna?
- Kan jag bo kvar under renoveringstiden?
- Kan jag påverka mitt eget badrum?
- Kommer det att finnas en prislista för vanligt förekommande tillval?
- Jag har nyligen renoverat mitt badrum, kan jag få ersättning för det?
- Jag har ett ombyggt/utbyggt badrum, kan jag få ersättning för det?
- Är inte relining hälften så dyrt?
- Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?
- Gäller hemförsäkringen under stambytet?

Brf Logen i Ör

FRÅGOR TILL OSS?

HSB – där möjligheterna bor

- Henrik Tottras 076-871 90 59
  henrik@tottras.se
- Pia Bruns 010-442 14 42
  pia.bruns@hsb.se