VIKTIGT!

INFORMATION OM STAMBYTE I BRF PORKALA

PORKALA

INFORMATION OM STAMBYTE I HSB BRF PORKALA

Inom kort kommer styrelsen på olika möten informera om kommande stambyte där samtliga badrum byggs om och ledningar för vatten och avlopp byts ut. Vår förhoppning är att informationen du får här ska ge dig en bakgrund och de insikter du behöver för att ta ställning i frågan om stambyte. Beslutet fattas på en extra föreningsstämma i juni. Innan dess erbjuds informationstillfällen både i grupp och enskilt.

INFORMATIONEN SKER PÅ FÖLJANDE MÖTEN:

Välj själv vilket tillfälle som passar dig.

Informationsträff tillfälle 1

Måndag 5 maj kl. 18.00 - 20.00
Plats: Akalla kyrka

Informationsträff tillfälle 2

Tisdag 6 maj kl. 18.00 - 20.00
Plats: Akalla kyrka

Vi erbjuder även möjligheten att ställa kompletterande frågor på öppet hus. Kom när ni vill följande tider:

Öppet hus tillfälle 1

Fredag 16 maj kl. 9.00 - 12.00
Plats: Föreningslokalen på Sibeliusgången 52

Öppet hus tillfälle 2

Onsdag 21 maj kl. 17.00 - 20.00
Plats: Föreningslokalen på Sibeliusgången 52

Beslut fattas på en *extra föreningsstämma* den 9 juni. Lokal och tidpunkt meddelas senare.

Bakgrund

Porkala är en attraktiv förening som byggdes med början 1975, men visst märks det att husen åldrats! Många brister i bland annat trapphusen har åtgärdats och gårdarna har fräschats upp. I dag märks husens renoveringsbehov i badrummen och de slitna rörstammarna. Men även fönstren och parkeringshuset Kasköcäcket behöver renoveras.

Under 2013 har styrelsen arbetat tillsammans med HSBs erfarna konsulter. Efter en noggrann genomgång av husen föreslår nu styrelsen att vi ska gå vidare med det nödvändigaste renoveringsbehovet, nämligen att byta rörstammar och renovera våtrummen.

I vår plan, men något senare, kommer också fönstren att bytas och parkeringsdäcket renoveras.

Badrummens status

Kall- och varmvattenledningarna behöver åtgärdas för att minska antalet vattenskador. I dag är det nästintill omöjligt att renovera sitt badrum enligt de regler som gäller för säker vatteninstallation. Vattenledningarna bryter tätskikten inom duschområdet i de flesta av badrummen.

Avstängningsventilerna i lägenheterna är dessutom så bristfälliga att de inte får användas av den som bor i lägenheten.
En avstängningsventil orsakade för några år sedan en vattenläcka med följdskador i 17 av Porkalas lägenheter.

Många av badrummen är slitna och behöver renoveras inom en snar framtid. En av de svaga punkterna är tätskikten på väggar och golv. Därutöver är åtta av tio golvbrunnar för gamla för att vara en säker övergång mellan golv och avloppssystem. Här börjar ofta de vattenskador som kan drabba både lägenhetsinnehavaren och grannarna under. Det innebär att även den som renoverat sitt badrum kan drabbas av en vattenskada.

I dag är inte alla badrum fackmässigt renoverade och många av dem lever heller inte upp till gällande branschregler. Med ett stambyte höjs standarden i alla lägenheter och problemet åtgärdas från grunden.

Läckage på tappvarmvattencirkulationen är den enskilt största orsaken till

vattenskador i Porkalas hus. Den låga temperaturen på varmvattnet medför hälsorisker (legionella) och eftersom vattnet måste tappas upp ett par minuter för att bli varmt uppstår även ett vatten- och energislöseri.

Stambytet är även ett klokt tillfälle att åtgärda vissa elinstallationer. För att exempelvis få eluttag i badrummen krävs ny elcentral med jordfelsbrytare och automatsäkringar.

Vi vill uppnå

- Vattenskador upphör för lång tid framöver.
- Badrummen lever upp till branschens regler för säker vatteninstallation.
- Badrummen får en enhetlig standard.

Styrelsens beslut

För att göra en samlad och professionell bedömning av de alternativ som finns har styrelsen tagit hjälp av HSBs konsultgrupp. De har bland annat inventerat drygt 130 av föreningens lägenheter.

Styrelsen har tagit ställning till fyra tänkbara alternativ:

1. Ett gemensamt åtgärdande med stambyte och badrumsombyggnad nu.
2. Relining av vatten- och avloppsledningar och där medlemmarna i egen regi och successivt bygger om badrummen.
3. Ombyggnad av vissa badrum där skador bedöms uppkomma inom kort.
4. Enbart avhjälpa fel och skador när de uppkommer.

Efter en noggrann jämförelse föreslår styrelsen att i föreningens regi utföra stambyte och badrumsombyggnad. Det är det säkraste och mest ekonomiskt förmånliga alternativet för våra medlemmar!

Fördelarna med att genomföra allt vid ett tillfälle är främst att alla lägenheter får nya moderna badrum som uppfyller dagens krav. Ser vi till livslängden för nya stammar är den 50 år, vilket ger måttliga kostnadsökningar. Ett gemensamt omhändertagande av stammar och badrum höjer värdet på våra hus och lägenheter.

Övriga undersökta alternativ har påtagliga nackdelar. Under ett svårbedömt antal år skulle Porkala ha kvar ett flertal gamla badrum. Risken är att de fortsätter orsaka vattenskador som drabbar både lägenhetsinnehavaren och grannarna. Att bara renovera de mest utsatta badrummen på föreningens bekostnad är dessutom ett rättviseproblem.

Vid successiva ombyggnader går det inte heller att göra en badrumsrenovering enligt gällande regler för säker vatteninstallation.

Du beslutar på föreningsstämman

Innan vi kan gå vidare med stambytet sammankallar styrelsen till en extra föreningsstämma. Då tar du ställning till:

- Att godkänna förändringarna som följer av stambytet.
- Att föreningen får bygga upp badrum och toaletter efter rörbytet.

Medlemsservice

Styrelsen är medveten om att medlemmar, oavsett metod, kommer drabbas av olägenheter när badrummen byggs om.
När vi gör som vi nu planerar och bygger om i gemensam regi kan alla boende erbjudas omfattande medlemsservice. Under hela planerings- och ombyggnadstiden deltar en medlemskonsultent i projektet. Medlemskonsultenten arbetar självklart under sekretess, ni kan i förtroende vända er till henne med era funderingar och frågor.

Renoveringen beräknas ta sex till sju veckor per lägenhet. Under den tiden ser föreningen till att de som väljer att bo kvar får vatten i trapphuset och att tillfälliga wc- samt duschutrymmen anordnas. För särskilt behövande kan en tillfällig torrtoalett lånas ut. Vid särskilda behov och önskemål kommer vi samarbeta med kommunens hemtjänst och hemsjukvård.

Vad innebär stambytet för dig?

Ekonomi och finansiering

Hela stambytesprojektet kommer kosta cirka 205 miljoner kronor. Den exakta kostnaden fastställs efter anbudsinfordran.

Avgiften bedöms öka med 20% fördelat på 3 år. Här nedan ser du *exempel* på kostnadsökningarna för olika lägenhetstyper.

Kvm	Total höjning för stambytet efter tre år
45	600 kr
65	800 kr
75	950 kr
80	1000 kr
85	1050 kr
90	1100 kr

Exempel: För en bostad på 45 m² höjs månadsavgiften med cirka 200 kr varje år under tre år. Det ger en höjning på totalt 600 kronor för stambytet.

Ombyggnaden kommer att finansieras genom lån som upptas av föreningen. Styrelsen har undersökt andra modeller där respektive medlem bekostar sin andel med en kontantinsats i kombination med ROT-avdrag. Styrelsens bedömning är att dessa möjligheter har stora nackdelar och vi har av den anledningen övergivit dem.

Arbeten som kommer utföras i din lägenhet

Här beskriver vi grundstandarden för de nya badrummen. Grundstandarden bekostas av månadsavgiften och du väljer själv mellan *olika kostnadsfria alternativ*. Den som vill kan göra tillval mot en tilläggskostnad. Vid önskemål kommer det vara möjligt att återmontera befintlig inredning och den avgående kostnaden kan då i stället användas till tillval.

Det här gör vi i badrum och wc:

Alla installationer, kakel och klinker rivs ut. Ett nytt rum byggs upp från grunden med nya rör för vatten, värme och avlopp. Stamledningar placeras i nytt läge.

Badrum

- Taket sänks för att dölja avloppsrören från våningen över.
- Väggar bekläds med 20x30 cm vitt kakel. På golvet läggs klinker som är 10x10 cm och finns i fyra olika kulörer.
- Fritt val mellan badkar eller duschhörna. Badrumsskåp med spegeldörrar, belysningsramp med eluttag.
- Värmeelement.
- Vägghängd wc-stol.
- Krokar och toapappershållare.
- Tvättställ.
- El- och vatteninstallation förbereds för tvättmaskin.

Wc-utrymme

- Tak och väggar målas
- På golvet läggs klinker som är 10x10 cm och finns i fyra olika kulörer
- Väggen bakom wc-stolen kaklas med samma kakel som i övriga våtrum.
- Kakel över tvättställ
- Vägghängd wc-stol
- Tvättställ
- Pappershållare
- Handdukskrokar
- Spegel
- Väggbelysning

Kök

- Diskbänksblandare med hög pip och diskmaskinsavstängning.
- Nytt avloppsrör från diskbänk.

Elsystem

Ny elcentral i hall med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

FRÅGOR TILL STYRELSEN

Hur länge är jag utan vatten och avlopp?
Räkna med mellan sex och sju veckor.

Kan jag vistas i lägenheten under stambytet?
Ja, även om det förstås blir opraktiskt. Arbetet kommer pågå under dagtid och föreningen kommer se till att det finns vatten och avlopp i trapphusen. Provisoriska toaletter och duschar anordnas i anslutning till respektive hus, antingen i tillfälliga vagnar eller i källare. Föreningen kommer se till att det finns ett dagrum som kan nyttjas av de boende på dagtid.

Om jag inte kan bo kvar, och inte har någon att vända mig till, vem hjälper mig?
Allmänt kan sägas att föreningen inte har något generellt ansvar att lösa dessa omständigheter för de boende. Kontakta vår medlemskonsulent som finns tillgänglig under hela renoveringstiden. Medlemskonsulenten är även med på informationsmötena.

När startar stambytet?
Om cirka ett år. Byggtiden kommer pågå i över tre år. Detta betyder att många av er blir direkt berörda först om fyra år. På föreningsstämman redovisas en preliminär tidsplan.

Hur påverkas värdet på lägenheterna?
Styrelsens bedömning, i likhet med de mäklare vi pratat med, är att värdet på lägenheterna ökar efter stambytet. Givetvis kan andra omständigheter i samhället påverka värdeutvecklingen.

Vad händer med månadsavgiften?
Månadsavgiften finansierar ombyggnaden och den kommer att öka. Oavsett om vi byter rören nu eller om ett antal år måste avgifterna anpassas. Styrelsen och våra ekonomer bedömer att avgiftshöjningen för stambytet kommer att ligga runt 20% fördelat över 3 år.

Kan jag påverka utseendet på mitt badrum?
Ja, du kommer ha goda möjligheter att göra de tillval som du önskar.

Vad händer om det blir inbrott under ombyggnadstiden?
Ombyggnationen måste utföras av företag som har dokumenterad erfarenhet av ombyggnad med kvarboende medlemmar. Säkerheten sätts i främsta rummet och stölder är mycket ovanliga. Hantverkarna låser dörren när de inte har den under uppsikt. Om olyckan ändå är framme anmäls det som vanligt till ditt försäkringsbolag och till polis. På medlemsmötena ger vi tips på hur du kan minska risken för inbrott.

Jag har tvätt- och diskmaskin, blir de återmonterade?
Ja, de återmonteras utan särskild kostnad för den boende.

Varför ska man riva redan ombyggda badrum?
Det går inte att byta föreningens gemensamma vatten- och avloppstammar utan att göra åverkan på ytskikten.