

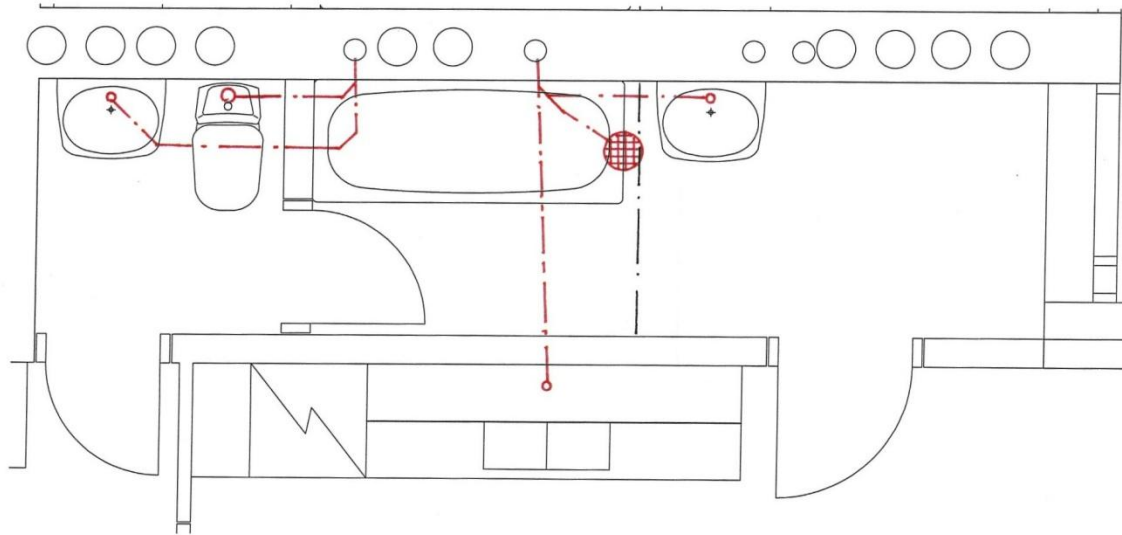
Stamrenovering i Brf Bergåsen

**Informationsmöte
27 oktober 2010**

Problembild.

- Rostangripna rör i badrums- och köksavloppen.
- Dåliga tätskikt, tål inte rinnande vatten på väggar och golv.
- Inga observerade problem vad avser WC-avloppen eller stammarna till varm- och kallvattenledningarna.

Avloppsrör i lägenheter.



Brf Bergåsen
Badrum – original
Ingjutna avloppsrör

Skiss 1:
2010-10-19 SLB/BLa

Bergåsen informerar 2009-10-26.

Utdrag:

”En åtgärd som måste vidtas omgående är att boende, som inte har ett tätskikt enligt dagens bestämmelser, avstår från att duscha så att vatten rinner på golvet. Detta innebär att duschande i badkaret endast kan utföras sittande och så att det inte rinner vatten mellan karet och väggen.”

Årsstämmen 2009.

- **Styrelsens förslag:
Infodring.**
- **Utvidgat uppdrag från stämman:
Utreda både infodring och konventionellt stambyte.**

Inventering av samtliga ”gamla” lägenheters våtutrymmen.

- **Utfördes i åtta omgångar under tiden 21 januari
t o m 23 april 2010.**

Resultat vad gäller tätskikt och användande:

Kategori	Antal lgh	
A Har godkänt tätskikt	23	
B Har troligen/möjligen godkänt tätskikt	5	 
C Saknar tätskikt, men har godkänd duschkabin med kar	26	
D Har äldre, idag icke godkänt tätskikt	6	 
E Saknar tätskikt, badar/duschar sittande eller på knä i badkar	23	 
F Saknar tätskikt, duschar stående i badkar	34	
G Saknar tätskikt, duschar direkt på golv	4	

Underlag som tagits fram för de två alternativen.

- **Tre skarpa offerter på infodring av endast badrums- och köksavlopp med tillhörande vertikala stammar.**

Kalkyl på två alternativ för renovering av badrum i samband med infodringen.

- **Kalkyl på konventionellt stambyte inkluderande badrum, WC (samtliga), köksavlopp och alla vertikala stammar.**

Denna kalkyl har utgått från 122 originalbadrum och inkluderar nya tät- och ytskikt samt ny utrustning.

- **I bägge fallen ingår infodring av regnvattenavloppen från taken.**

Infodring.

Omfattning och förväntad livslängd:

- Omfattar endast badrums- och köksavlopp + regnvattenstammar.
- WC-avloppen med tillhörande tvättställ åtgärdas inte.
- Håller i c:a 20 år (garantitid 10 år), dvs lika som bedömd återstående livslängd för WC-avloppen.

Infodring.

Genomförande:

- Varm- och kallvatten till ¼ av lägenheterna i ett hus stängs av centralt. Föravstängare (s k ballofixer) monteras där sådana saknas. Vattnet släpps på igen.
- Vattnet till badrummet (bad/dusch + tvättställ/tvättmaskin) samt till köket stängs av med föravstängare i ¼ av lägenheterna. WC med tillhörande tvättställ är fortfarande i funktion.
- Badrums- och köksavlopp med tillhörande vertikala stammar + regnvattenstammar infodras.
- Vatten och avlopp fungerar igen efter c:a en vecka.

Infodring.

Boendes badrumsrenoveringar:

- Tidigare utförda godkända renoveringar har inte gjorts förgäves.

A	Har godkänt tätskikt	23	
B	Har troligen/möjligen godkänt tätskikt	5	 
C	Saknar tätskikt, men har godkänd duschkabin med kar	26	

Infodring.

Boendes badrumsrenoveringar:

- **Boende som önskar renovera sina badrum i samband med infodringen får bekosta detta själva.**

D	Har äldre, idag icke godkänt tätskikt	6	 
E	Saknar tätskikt, badar/duschar sittande eller på knä i badkar	23	 
F	Saknar tätskikt, duschar stående i badkar	34	
G	Saknar tätskikt, duschar direkt på golv	4	

Infodring.

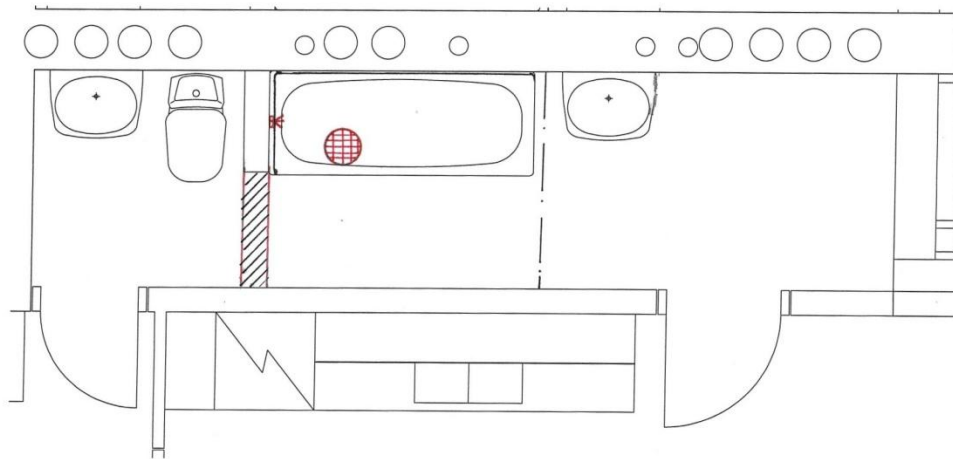
Boendes badrumsrenoveringar:

Privat tilläggsalternativ: Renovering av badrum.

- Dörr mot WC sätts igen med vägg.
- Nya tätskikt samt nya ytskikt av "standard-klass" på golv och väggar.
- Ny golvbrunn i nytt läge, anpassad för badkar eller duschhörna. Uppbilning för ny brunn och rörförlängning till inkoppling på befintligt avlopp.
- El-värme i golv
- Nytt handfat, nya armaturer och synliga rör.
- Nytt badrumsskåp med belysning, handdukstork (el) samt nya beslag.
- Nytt badkar alternativt duschhörna med glasdörrar.
- Ny radiator.
- Förberedelser (el, vatten, avlopp) för installation av tvättmaskin + torktumlare.

Infodring.

Boendes badrumsrenoveringar:

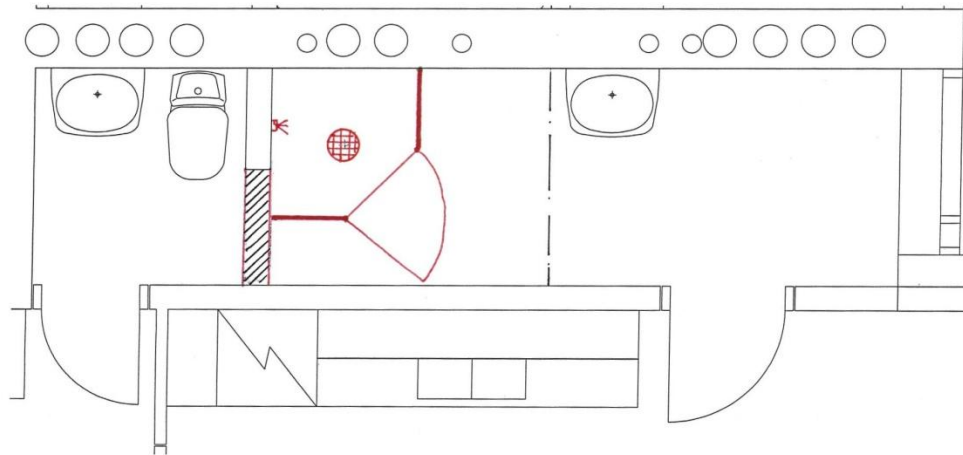


Brf Bergåsen
Badrum: Alt.A Stamrenovering
Tilläggsalt. A2 - Badkar

Skiss 12:
2010-10-19 SLB/BLa

Infodring.

Boendes badrumsrenoveringar:

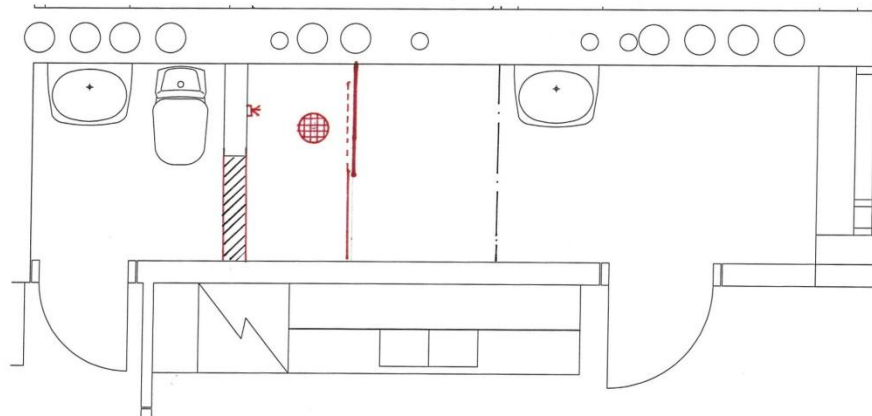


Brf Bergåsen
Badrum: Alt.A Stamrenovering
Tilläggsalt. A2 - Duschhörna

Skiss 13:
2010-10-19 SLB/BLa

Infodring.

Boendes badrumsrenoveringar:



Brf Bergåsen
Badrum: Alt.A Stamrenovering
Tilläggsalt. A2 - Duschvägg

Skiss 14:
2010-10-19 SLB/BLa

Tilläggsalt. A2 - Duschhörna

Skiss 13:
2010-10-19 SLB/BLa

Infodring.

Boendes badrumsrenoveringar:

- **Kalkyl:**

Normal lgh 2-4 rok:

Renovering badrum	144	
Moms 25%	<u>36</u>	
Delsumma:	180	
Max Rotavdrag c:a (dock max 50' per person)	<u>-55</u>	
Summa per lgh:	125	kk

Stor lgh 6-7 rok:

Renovering badrum	204	
Moms 25%	<u>51</u>	
Delsumma:	255	
Max Rotavdrag c:a (dock max 50' per person)	<u>-75</u>	
Summa per lgh:	180	kk

Infodring.

Boendes badrumsrenoveringar:

- ROT- och ränteavdrag gäller.
- Bör göras före infodring.
- Asbest?
- Senare renovering av badrum måste inkludera ny infodring av anslutning mellan ny golvbrunn och infodrat rör (att utföras av infodringsfirman av garantiskäl).
- För stående duschning i badrum utan godkänt tätskikt och som inte renoveras måste fristående duschkabin med kar och avlopp till golvbrunn installeras och bekostas av den boende.

Infodring.

Boendes badrumsrenoveringar:

Privat tilläggsalternativ: Duschkabin.

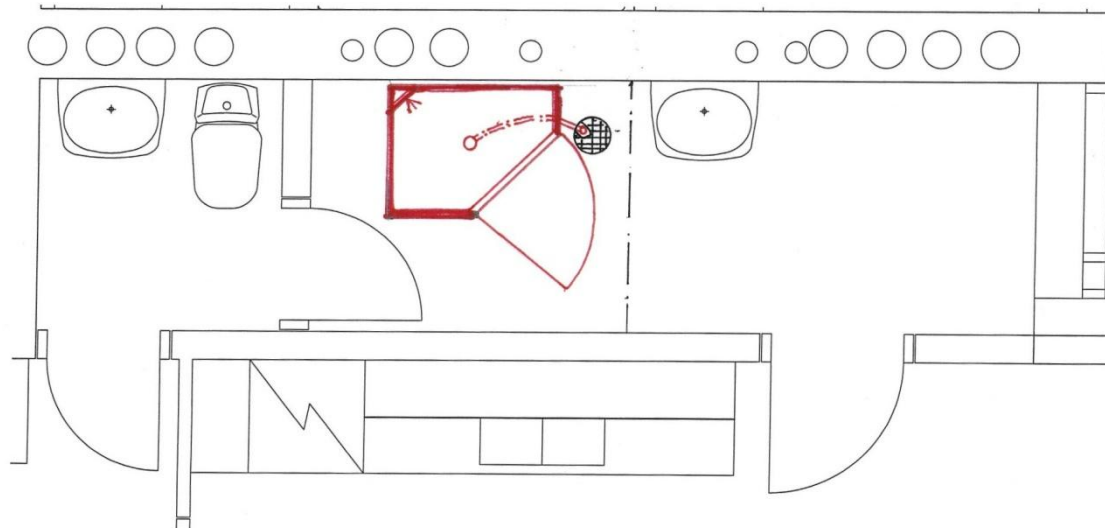
- Badkar ersätts med duschkabin.

- **Kalkyl:**

Duschkabin	12	
Moms 25%	3	
Delsumma:	15	
Max Rotavdrag c:a	-2	
Summa per lgh:	13	kkkr

Infodring.

Boendes badrumsrenoveringar:



Brf Bergåsen
Badrum: Alt.A Stamrenovering
Tilläggsalt. A1 - Duschkabin

Skiss 11:
2010-10-19 SLB/BLa

Infodring.

Boendes badrumsrenoveringar:

- Badkar som det inte duschas i kan tills vidare godtas på den boendes eget ansvar.

Infodring.

Boendet under genomförandet:

- Endast WC och tvättställ fungerar under c:a en vecka.
- Absolut förbjudet att under denna vecka hälla något i köksavlopp, tvättställsavlopp eller golvbrunn (skadeståndsansvar).
- Dusch- och köksbodar anordnas på gården.
- Ljudstörningar från bilningsarbeten m m vid renoveringar före och efter infodringen.

Infodring.

Finansiering:

- Kostar c:a 5 miljoner kronor (förutom boendes renoveringar).
- Kan finansieras med medel ur befintlig kassa.
- Kräver ingen höjning av månadsavgiften.

Konventionellt stambyte.

Omfattning och förväntad livslängd:

- Omfattar samtliga avlopp (även WC + tvättställ, kall- och varmvattenledningar), helt nya tät- och ytskikt samt ny inredning.
- Håller i c:a 50 år.
- Regnvattenstammar måste infodras (kan göras helt separat).

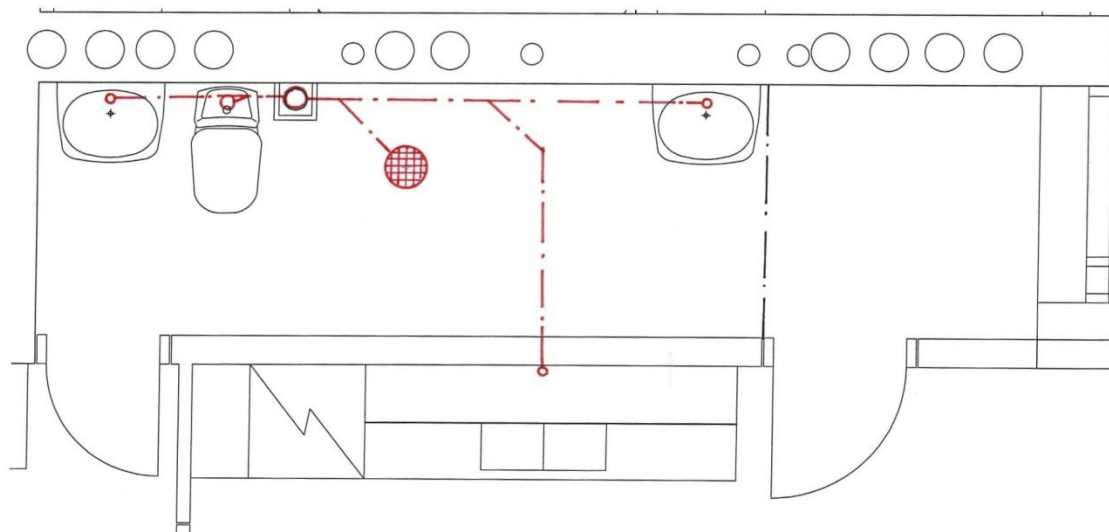
Konventionellt stambyte.

Genomförande:

- Vatten och avlopp stängs av i ett hus i taget.
- All utrustning + ytskikt rivs ut.
- Asbest?
- Ett antal grova hål borras i bjälklagen.
- Nya vertikala stammar dras genom badrummen och byggs in. (Befintliga stammar är ingjutna i den bärande hjärtväggen mellan lägenheterna och ej åtkomliga för utbyte).
- Nya horisontella avlopp dras i taket i underliggande lägenhet.

Konventionellt stambyte.

Nya avloppsdragningar.



Brf Bergåsen
Badrum + WC: Alt.B Stambyte
Ny avloppsdragning

Skiss 21:
2010-10-19 SLB/BLa

Konventionellt stambyte.

Genomförande (forts):

- Nya undertak med infälld belysning i WC och del av badrummet.
- Dörr mot WC sätts igen med vägg.
- Nya ytskikt av "standard-klass" på golv och väggar i WC.
- Nya tätskikt samt nya ytskikt av "standard-klass" på golv och väggar i badrum och dusch.
- Ny golvbrunn i nytt läge, anpassad för badkar eller duschhörna.

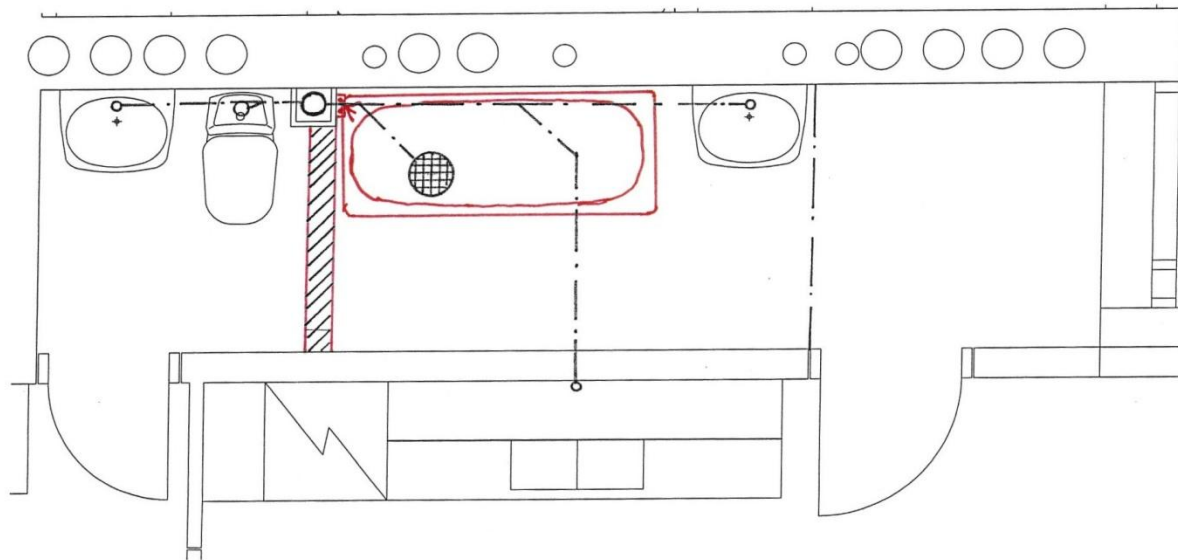
Konventionellt stambyte.

Genomförande (forts):

- El-värme i golv i badrum och dusch.
- Nytt handfat, nya armaturer och synliga rör i badrum och WC.
- Nytt badrumsskåp med belysning samt handdukstork (el) i badrum.
- Nya beslag i badrum och WC.
- Nytt badkar alternativt duschhörna med glasdörrar.
- Ny radiator.
- Förberedelser (el, vatten, avlopp) för installation av tvättmaskin + torktumlare.

Konventionellt stambyte.

Ny inredning alt 1.

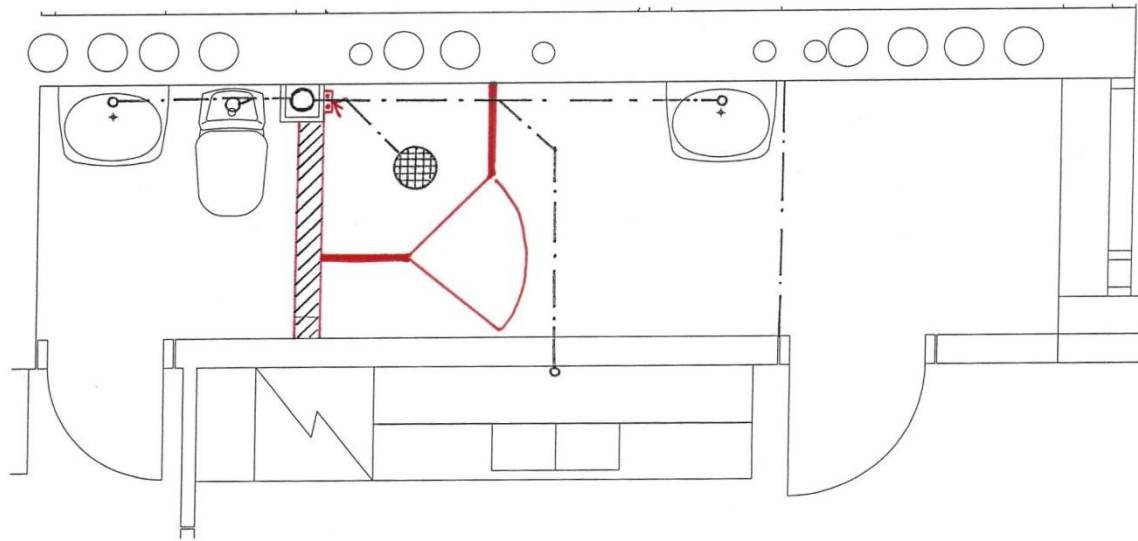


Brf Bergåsen
Badrum + WC: Alt.B Stambyte
Med badkar

Skiss 22:
2010-10-19 SLB/BLa

Konventionellt stambyte.

Ny inredning alt 2.

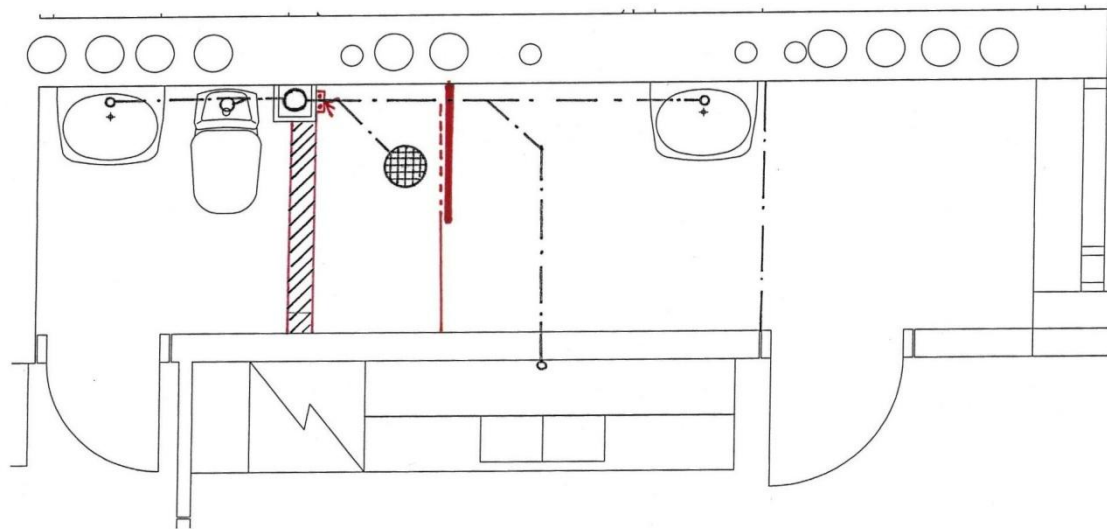


Brf Bergåsen
Badrum + WC: Alt.B Stambyte
Med duschhörna

Skiss 23:
2010-10-19 SLB/BLa

Konventionellt stambyte.

Ny inredning alt 3.

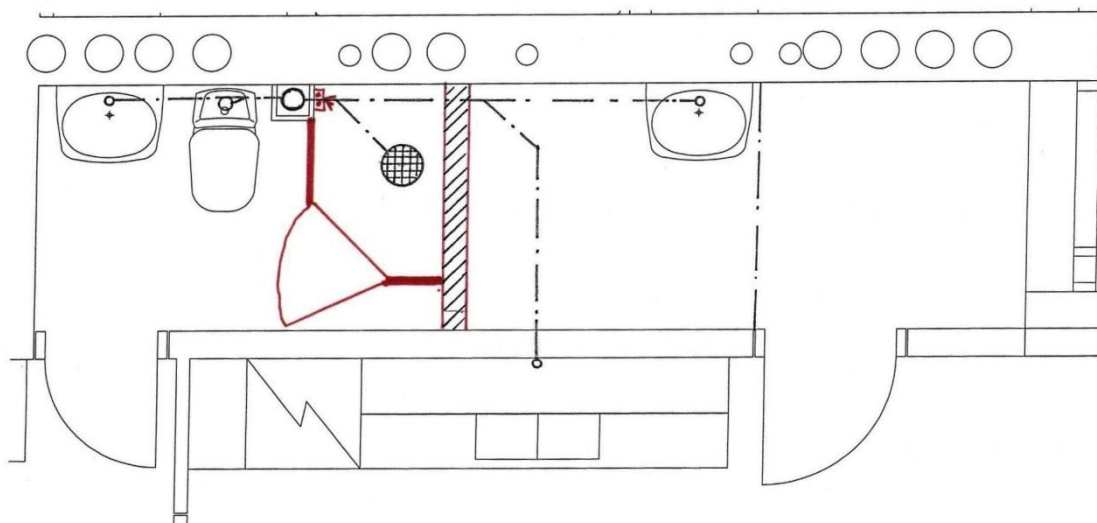


Brf Bergåsen
Badrum + WC: Alt.B Stambyte
Med duschvägg

Skiss 24:
2010-10-19 SLB/BLa

Konventionellt stambyte.

Ny inredning alt 4.

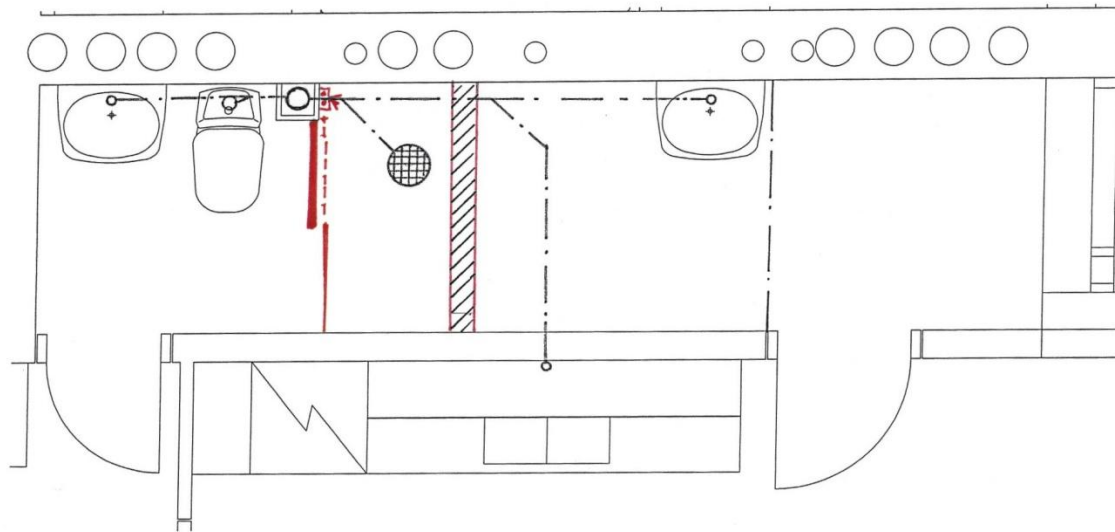


Brf Bergåsen
Badrum + WC: Alt.B Stambyte
Med duschhörna i WC

Skiss 25:
2010-10-19 SLB/BLa

Konventionellt stambyte.

Ny inredning alt 5.



Brf Bergåsen
Badrum + WC: Alt.B Stambyte
Med duschvägg i WC

Skiss 26:
2010-10-19 SLB/BLa

Konventionellt stambyte.

Boendes badrumsrenoveringar:

- Tidigare gjorda renoveringar måste göras om.
- Alla lägenheter "får" helt nya badrum och WC.

Konventionellt stambyte.

Boendet under genomförandet:

- Avstängning av vatten och avlopp i ett helt hus i taget under en tid av 2 till 3 månader.
- Borrning är mindre ljudstörande än bilning, men lägenheterna är ändå obeboeliga eftersom det saknas vatten och avlopp.
- Evakueringslägenheter i form av bodar på gården anordnas för cirka ett halvt hus.
(Erfarenhetsmässigt brukar mer än hälften av de boende föredra att ordna sitt temporära boende själva.)

Konventionellt stambyte.

- Finansiering:
- Kostar c:a 38 miljoner kronor.
- Föreningen lånefinansierar projektet med $38 - 5 = 33$ miljoner kronor varför avgifterna måste höjas med c:a 21 % (för samtliga lägenheter).
- Kalkyl: 5 % långsiktig kalkylränta, ingen amortering.
 $(38 - 5) \times 0,05 = 1,65$ miljoner kronor.
Nuvarande intäkter från bostadsrättsavgifter 7,84 miljoner kronor. $1,65 / 7,84 = 21 \%$.
- Inga ROT- eller ränteavdrag.

Jämförande sammanfattning.

Infodring

- Endast badrums- och köksavlopp samt regnvatten.
- Övrig badrumsrenovering på boendes initiativ och bekostnad.
- Inga nya kostnader för den som inte behöver/önskar renovera.
- Tidigare renoveringar inte ogjorda.
- Livslängd c:a 20 år.
- Kvarboende med störningar under kort tid.

Konventionellt stambyte

- Samtliga avlopp.
- Badrum + WC helt renoverade på föreningens bekostnad.
- Höjd månadsavgift för alla lägenheter.
- Tidigare renoveringar måste göras om.
- Livslängd c:a 50 år.
- Ej kvarboende under 2-3 månader.