



Stambyte Brf Seglaren

Frågor och svar om stambytet fram till 25.04.02.

Samtliga svar är baserade på hur situationen är i dagsläget och kan ändras ju närmare produktionsstarten vi närmar oss. Styrelsen är därmed inte skyldig att utföra allt ordagrant som står i svaren nedan.

Denna lista kommer att kompletteras med frågor under tiden som infomötena pågår. Eftersom vi ofta har fått samma frågor från många medlemmar så har vi slagit ihop dessa till en punkt.

Mvh Styrelsen

Innehållsförteckning:

Kök.....	2
Inventarier.....	2
Badrum.....	3
Tillval.....	5
Tider.....	6
Värmesystem.....	6
Tappvattensystem.....	7
Avloppssystem.....	8
El.....	9
Sekundärt boende.....	9
Ekonomi.....	9
Produktionsarbeten.....	12
Juridik.....	13

Boendemöten

1

Spelar ni in boendemötena och lägger upp på hemsidan?

Svar: Nej.

2

Kan jag ta med mig en vän till boendemötet?

Svar: Vi vet inte hur många som kommer och lokalen tar bara ett visst antal personer.

Om du som medlem behöver ta med dig någon vän, släkting eller tolk så är detta ok. Men vi vill begränsa antalet personer från en lägenhet till 2 personer. Personer som inte har någon anknytning till föreningen har ej rätt all närvara.

Kök

1

Kan jag renovera köket samtidigt som stambyte sker?

Svar: Detta är inte att rekommendera då hela den boendes lägenhet är en arbetsplats, för den entreprenör som utför detta uppdrag åt oss. Renovering av kök bör ske efter att stambytet är färdigt i boendes lägenhet.

2

Ny köksblandare, innebär det ny diskbänk?

Svar: Nej, det innebär bara en ”kran” och nya vattenrör och avlopp till den kranen.

3

Vad kommer hända med min diskmaskin jag har i köket?

Svar: Diskmaskinen kommer kopplas ur vid arbeten i boendes lägenhet. Efter färdiga arbeten så kommer diskmaskinen kopplas in igen av entreprenören.

Inventarier

1

När öppnar visningslokalen?

Svar: Visningslokalen är öppen. Gå till föreningsexpeditionen och tag höger efter stentrappan. Håll höger tills du kommer uppför en liten asfalterad väg, där finns visningslokalen. Instruktioner om hur du får tillgång till lokalen finns på dörren. Inne i visningslokalen finns det fysiska exemplar på standardutföranden, listor på 3D-ritningar samt ett exempel på en tillvalslista.

2

Går det att få andra modeller av inventarier (badrumsskåp, blandare i kök/badrum, handdukstork, komod, wcstol, krokar, kakel, klinkers m.m.) än det som finns i standardutförandet och tillvalen?

Svar: Nej.

3

Kan jag ta in offerter på tillval eller köpa in egna material som entreprenören monteras?

Svar: Nej, det är bara standardutförande och de tillval som erbjuds av entreprenören som gäller.

4

Jag har massa värdefulla föremål i min lägenhet. Vad ska jag göra med dessa när det kommer springa runt massa arbetare i hela min lägenhet?

Svar: Alla entrédörrar kommer få ett elektroniskt lås monterat. Det visar digitalt vilka arbetare som rör sig in och ut. Detta underlättar identifiering vid stöld. Men för att vara på den säkraste sidan så ber vi boenden att flytta värdefulla föremål till något annat ställe än lägenhet/förråd.

Badrum

1

Jag vill behålla min dörr till badrummet och dörr till gäst-wc. Går det?

Svar: Nej, befintliga dörrar kommer bytas ut oavsett om de befintliga är gamla eller relativt nya. Detta för att de nya dörrarna ska passa de nya karmarna, trösklarna och beslagen. Det kommer dock finnas tillval på flera olika färger till de nya dörrarna.

2

Kommer befintlig golvvärme att rivas ut?

Svar: Allt i badrummen kommer rivas ut ner till betongen, gäller golv, vägg och tak. Inga befintliga inventarier kommer återmonteras av entreprenören. Det är standardutförande eller tillval som gäller.

3

Kommer ventilationen i badrummet att ändras?

Svar: Det kommer att vara samma ventilation som innan. Det som ändras är att luftdonet på väggen byts ut till nytt. Det kan sitta lite lägre i höjd än det gör i dagsläget. Inga andra ändringar görs med ventilationen.

4

Jag har två toalettstolar ”vägg i vägg”, en i badrummet och ett i min gäst-wc. Får bägge våtrumskassetter?

Svar: Nej, det är bara ditt badrum som får en våtrumskasset.

5

Våtrumskassetten i badrummet bygger ut några 10-tals cm, vad är tanken med detta? Jag förlorar boyta.

Svar: En normal golvmonterad wc-stol har en vattentank som bygger ut runt 20 cm. En wc-stol i en våtrumskasset behöver ingen vattentank. Därmed blir det plus minus noll om man jämför bägge alternativen.

6

Har spegelskåpen belysning?

Svar: Ja. Spegelskåp har både belysning och ett singulärt eluttag för tandborste m.m.

7

Hur kommer lampor styras i badrum?

Svar: Armatur i tak (plafond/spotlight) och belysning i skåp kommer ha separata knappar på väggen.

8

Mitt nuvarande badrum är bättre än det nya som ska byggas. Kan jag riva ut det nya efter det har byggts och bygga som jag vill ha det?

Svar: Har man pengar i överflöd så kan man göra det. Dock ska en anmälan om detta inkomma till styrelsen. Arbeten får bara utföras efter att godkännande från styrelsen har kommit till dig.

9

Jag har en tvättmaskin i dagsläget, vad händer med den?

Svar: Om boende önskar så kommer den befintliga tvättmaskinen demonteras och återmonteras. Önskar boende en ny tvättmaskin, så kommer det finnas tillval för detta. Då görs även en ny vattendragning till den nya tvättmaskinen.

10

Varför river man ett fungerade badrum?

Svar: Stambyten och alla dess inkluderade rivningar och återuppbyggnader görs för att säkerställa på en högre nivå, att allt utförs korrekt enligt gällande regler och krav. Det blir även enhetliga garantier på allt.

11

Hur många varianter av kakel och klinkers kommer det finnas i badrummet?

Svar: Det kommer finnas 3 st olika i standardutförandet och 7 st olika i tillvalen. Det kan tillkomma fler.

12

Jag har befintliga inventarier i badrum som jag vill behålla och återmontera. Går det?

Svar: Nej, Man kommer få möjlighet, att berätta för entreprenören, om vilka befintliga inventarier man vill ska sparas. Då kan de säljas vidare eller användas i sommarstugan m.m.. Säger man inte till, så kommer allt kastas. Vi kommer ha garanti på våra nya badrum. Borrar man i väggar, efter färdiga arbeten, så försvinner denna garanti för din lägenhet.

13

Hur blir layouten på mitt nya badrum?

Svar: 3D-ritningar på alla badrum i standardutförande kommer finnas i visningsrummet. Där kan man se storleken på objekt, både på 3D-ritning och i verkligheten. Visningsrum är öppet. Se inledningen.

14

Går det att ändra placeringar av wc-stol, duschväggar m.m.?

Svar: Nej.

15

I min 3D-ritning av badrummet så finns det inte en symbol för tvättmaskin. Vad gäller?

Svar: Mindre lägenheter (1or i höghusen) har inte plats för tvättmaskin. Dessa kommer inte kunna få tillval för det.

16

Vad händer med nyligen bytta fönster i badrum?

Svar: Fönster skall inte bytas, bild i informationsmaterial är en generell bild och visar inte våra unika badrum.

17

Kommer alla badrum och gäst-wc att rivas?

Svar: Ja, allt i dessa två utrymmen kommer att rivas ner till konstruktionsbetongen.

18

Varför får vi undertak i badrummen?

Svar: Undertaket är till för att dölja installationer som går både till boendes egna badrum och till grannens badrum ovanför. Fördelar med synliga installationer i undertak är att det är lättare att hitta läckage. Det blir därmed enklare att byta ut vid skador. Det minskar också risken för fuktskador i själva betongkonstruktionen.

19

Går det att få högre höjd på de golvsittande wc i gästwcrummen?

Svar: Ja, val kommer att ingå som standard.

20

Är vägghängd wc justerbar i höjd?

Svar: Svar: Ja, höjjustering kommer att ingå som standard.

Tillval

1

När kommer man kunna välja tillval?

Svar: 10 veckor innan produktionsarbeten startar ska boende kunna göra tillval.

2

Hur betalar man för tillvalen?

Svar: Kostnader för tillvalen kommer kunna ses när det är dags för boende att välja sina tillval. Faktura kommer skickas från entreprenören till boende. Krav på när faktura senast ska betalas kommer finnas i fakturan.

3

Kommer det finnas tvättmaskin som tillval?

Svar: Tvättmaskin och kombinerad tvättmaskin/torktumlare, utan bänkskiva ovanför, kommer att finnas med som tillval.

4

Kommer det finnas hyllor som tillval?

Svar: Ett högskåp i badrummet samt hyllor för schampo i dusch/ovan badkar kommer erbjudas som tillval gällande förvaringsmöjligheter.

5

Jag gillar inte den fristående hängaren för toalettpapper.

Svar: En klassisk toalettpappershållare på vägg kommer finnas med som tillval.

Tider

1

När kommer jag få veta när arbeten kommer ske i min lägenhet?

Svar: Tänkt entreprenadstart är våren 2026. Under hösten 2025 kommer det komma mer information om tidplaner. Ju närmare vi kommer våren 2026 desto mer noggrann information kommer gällande tidplaner.

2

Kommer man jobba på ett eller flera hus samtidigt? Samt vilka adresser börjar man med?

Svar: Mer information om detta kommer under hösten 2025.

Värmesystem

1

Kommer radiatorer att bytas ut när resten av värmesystemet byts?

Svar: Nej, radiatorer kommer inte bytas i dagsläget, förutom de i badrummen. Dessa kommer ersättas av en handdukstork som är kopplad på värmesystemet. Föreningen genomförde en värmeinjustering några år sedan och de sämsta radiatorerna byttes ut då. Har boende en dålig radiator i andra rum än badrummet, så ska detta anmälas som fel till förvaltaren.

2

De befintliga värmerören går i golvet. Kommer man behöva bryta upp alla golv för att lägga det nya värmesystemet?

Svar: Nej, det nya systemet kommer till 99% gå synligt och behöver inte läggas ner i golven. Boendes golv kommer därmed inte behöva brytas upp.

3

Hur ska jag underlätta för entreprenören under arbeten med värmesystemet?

Svar: Det kommer information från entreprenören, i god tid innan arbeten om vilka utrymmen som ni behöver rensa på möbler, så att de kan komma åt och jobba.

4

Kan jag välja bort radiatoren i badrummet om jag väljer elpatron till handdukstorken?

Svar: Handdukstorken kommer ersätta radiatoren i alla badrum. Det kommer inte finnas både radiator och handdukstork i badrummen.

5

Hur stora arbeten kommer det ske i lägenheten pga. byte av värmesystemet?

Svar: Stående värmestammar kommer dras synligt från källarplan hela vägen upp till lägenheten högst upp. Från de stående värmestammar så kommer det gå liggande synliga värmerör till radiatorerna. Det är vanligt att en eller två stående värmestammar betjänar flera olika rum, som ligger bredvid varandra. Det beror på planlösningarna. Man måste ta hänsyn till balkong-/entré-/och innerdörrar. Därmed blir det bli lite olika antal fasadstammar beroende på de olika lägenhetstyperna.

Tappvattensystem

1

Hur kommer tappvatten att dras från badrum till kök?

Svar: Det kommer dras i en "avlång låda" i tak hela vägen från badrum till kök. Det gäller alla lägenheter oavsett storlek på hall. Låda kommer målas i färg likvärdig taket.

2

Hur mycket arbeten kommer ske i köket när man byter tappvattenrör och avloppsrör till köket?

Svar: Vi kommer försöka hålla förstörande arbeten till ett minimalt. Vid eventuellt förstörande så kommer återställning ske.

3

Kommer det blir provisoriskt vatten och avlopp på varje våningsplan?

Svar: Ja. Det kommer finnas avlopp och kallvatten på varje våningsplan men inte varmvatten. Varmvatten kommer finnas i hygienvagnarna på gårdarna.

4

Varför gör man en slits från badrum till kök? Varför byter man inte bara ut tappvattenrören i schaktet i köket?

Svar: Vi ska installera IMD (Individuell Mätning och Debitering) av varmvatten i våra lägenheter. Behåller vi tappvattenrören i schakten i köken så behöver vi två mätare per lägenhet. Med kassetten i badrummet behöver vi bara en mätare. Där får vi en ekonomisk fördel. De befintliga schakten har asbest i sig. Vi slipper en mycket dyr asbestsanering med kassett-lösningen, eftersom vi inte behöver riva hela köksschakten. Detta blir ytterligare en stor kostnadsminskning. Den tredje ekonomiska fördelen är att vi inte behöver borra upp och öppna upp schaktet i köken.

5

Jag tycker att slitsen från badrum till kök kommer bli fult. Kan jag bygga ett undertak i hallen för att dölja detta?

Svar: Boende får på egen bekostnad bygga ett undertak för att dölja tappvattenslitsen. Undertak i hall kommer ej ingå som tillval och inte ingå i produktionsarbeten.

Avloppssystem

1

Vilka kök ska få avloppet med relining och vilka kök med avlopp ska få avloppet bytt?

Svar: De lägenheter som har kök vägg i vägg med badrum kommer få avloppet bytt, övriga kök får avloppet relinat.

2

Vilken kontroll av befintliga avlopp har gjorts?

Svar: Avlopp har filmats och analyserats av minst två olika experter.

3

Har oberoende expertis kontrollerat konditionen av vårt avlopp?

Svar: Ett flertal olika experter har konsulteras.

4

Har möjlighet för relining prövats som ett alternativ för oss?

Svar: Ja, huvuddelen av köksstammar kommer relinas. I badrum används våtrumrums-kasset som innehåller nya stammar. Kassetten tillverkas på fabrik med rör och kopplingar anpassade för oss. De monteras mot väggen. Nya hål borrar genom tak och golv och alla rör kopplas ihop i kassetterna till nya rörstammar. Kassetten innehåller också en behållare för toa-stolen som blir vägghängd. Framkant på den nya toa-stolen hamnar ungefär lika långt ut från väggen, som dagens toa-stolar. Med detta förfarande spar vi pengar och tid, samt minskar risken för asbestsaneringar i befintliga rörschakt.



5

Varför infodrar man inte avloppsrören i badrummet?

Svar: Vi frilägger avloppsrören i badrummet för att lättare kunna byta ut dem vid skador och lättare kunna lokalisera läckage. Den största fördelen är att vi slipper fuktskador i vår huskonstruktion. Våra rör är i dagsläget inne i betongkonstruktionen och börjar de läcka så kan läckaget sprida sig till omkringliggande lägenheter med dyra skador som följd. Detta slipper vi om vi frilägger avloppsrören genom att använda våtrumskassetter. Med en våtrumskassetten kan vi enkelt underhålla kopplingar och stammar i framtiden. Detta minskar framtida underhåll. Våtrumskassetten innehåller samtliga stammar; avlopp, tappvatten och värme.

El

1

Jag har dragit om min el på ett speciellt sätt i badrummet, kan jag få behålla det?

Svar: Nej, elen i badrummet dras om av entreprenör och det är garantitid på detta i 10 år. Under dessa 10 år får man ej göra någon åverkan på de arbeten som har utförts av entreprenör. Utförs egna försvinner garantitiden för lägenheten. El utanför badrum kommer inte ändras, förutom att Jordfelsbrytare kommer installeras.

2

Vad innebär tillvalet el-central?

Svar: Det innebär att ditt proppskåp kommer bli mer modernt med dvärgbrytare istället för proppar. Notera att enligt föreningens stadgar är lägenhetsinnehavaren ansvarig för skötsel av elanläggningen. Dock kommer det ingå en el-besiktning av lägenheten och protokollet kommer att överlämnas till lägenhetsinnehavaren.

Sekundärt boende

1

Jag har hemtjänst, hjälpmedel och kan inte bo kvar under stambytet. Vad ska jag göra?

Svar: Det kommer finnas evakueringsboende. Ansökningar kan ske när vi närmar oss start.

Granskning av ansökningar kommer ske. Begränsat antal evakueringsbodar kommer finnas. Vår boendestödjare Grannfrid kommer att hjälpa till med kontakter med hemtjänst, sjukvård och sociala myndigheter om så behövs.

2

Kommer gästlägenheter vara tillgängliga för oss under stambytet?

Svar: Eftersom stamreoveringen kommer att pågå i 3 år är vår tanke att gästlägenheter kommer att bokas som vanligt, förutom under den tid då de reoveras.

3

Hur skall folk överleva under den period då stambyte sker?

Svar: Ja, alla inser att detta kan bli jobbigt men att det är möjligt.

Ekonomi

1

Vad är argumentet för att höja hyran på 72% under 10 år?

Svar: Styrelsen har ansvar att planera underhåll av våra hus. Detta för att behålla värdet på fastigheterna. Om styrelsen inte utför detta kommer värdet på fastigheterna minska och man tvingas till akuta reparationer. Styrelsen söker ansvarsfrihet vid varje årsstämma.

När det gäller % siffror måste man vara medveten om att allt i samhället blir dyrare pga. inflation och prisökningar. I analysen tittar vi på att ha ett sparande som rymmer lika med de underhållsåtgärder som finns i föreningens plan. Vi är medvetna om att det kan tyckas vara mycket, men tillsammans med tomträttsavgäld och övriga prishöjningar, så blir det så här höga höjningar.

2

Tomträtt 51:-/kvm - är Arrendet färdigförhandlat?

Svar: Enligt senaste information pågår förhandlingar i HD under mars-april. 51kr/kvm är historiska siffror från bokslutet 22/23. Styrelsen har budgeterat och avsatt medel för ev förlust i MarkÖverdomstolen. Detta innebär att höjningen till 218:-/m² redan är inräknad i budgeten och ev "förfallen" avgäld (förlust i domstolen) kan betalas direkt. Det blir alltså inga extra avgiftshöjningar pga avgälden fram till 2032, då nya "förhandlingar" skall ske.

3

Vad har våra vattenskador kostat oss under tidigare år?

Svar: I informationsblad september 2024 redovisades problem och statistik

Samtidigt som vårt första infomöte 27.3 hade vi ett vattenläckage i ett rörschakt i Seglaregatan 35. Det var en koppling/rör som brast och det rann genom schakten ner till förråden i källaren. Felet lokaliserades till våning 4 och man fick öppna upp hål från sovrum och kök för komma åt ledningen. Som tur är skadorna begränsade till själva lägenheterna förutom hålen i lägenheten samt att vi måste ha avfuktare stående någon vecka. Flera medlemmar fick också förstörda grejer i sina förråd. Tyvärr uppstod ett liknande läckage för några år sedan som delvis drabbade samma förråd. Helgen efter vårt 1:a infomöte uppstod ett liknande läckage i SG10 !!

Varje sådant här läckage kostar föreningen ca 100 000 kr och vår självrisk är ca 150 000 kr så försäkringen täcker inte detta. Den dag som stamreoveringen är klar har försäkringsbolaget meddelat att dom kommer sänka försäkringspremien avsevärt.

4

I förutsättningar på den ekonomiska analysen står det "antagen räntebana", vad är det?

Svar: Det är som det låter. En antagen (gissad) nivå för att skapa en realistisk kalkyl, baserat på vad vi vet i dagsläget. Sedan kan det bli bättre och det kan bli sämre. Det är inget vi vet då vi inte kan läsa av framtiden.

5

Varför man inte lagt undan pengar för dessa underhållsarbeten som skall ske tidigare? Man har ju vetat redan sedan föreningen grundades att dessa underhållsarbeten måste ske förr eller senare.

Svar: Den sittande styrelsen kan bara konstatera att det finns inte tillräckligt med pengar sparade. Samtidigt bli våra hus äldre och underhållet ökar. Byggprisindex har ökat kraftigt under de senaste åren.

6

Går det att få ett "bra pris" på hela stambytet sett ur en förenings perspektiv?

Svar: Styrelsen arbetar kontinuerligt med att göra detta stambyte så ekonomiskt fördelaktigt för föreningen. Samtidigt vill vi göra så många boenden som möjligt nöjda med lösningar och tillval. Flertal arbetsmoment i stambytet existerar eftersom det är bättre pris på att byta 500 styck av en sak istället för 20 styck.

7

Skall vi betala hyra trots att vi inte kan bo leva i våra lägenheter under stambytet?

Svar: Vi är alla medlemmar i en BRF. Skulle vi inte betala avgiften så skulle vi behöva höja avgiften kommande månader i motsvarande grad.

8

Under den period som stambytet sker kan försäljning av lägenheter ej ske, stämmer det?

Svar: Det finns inga regler som säger att du inte kan sälja i en pågående stamreovering.

9

Analysis of savings vs maintenance cost graphs. Left graph I do not understand. If each year we save 446 kr/kvm and maintenance is 386 kr/kvm (increasing some every year as explained).. Why would the savings go down if each year savings from the income are higher than maintenance at least until around 2030? What is the 386 kr/kvm mean? Is it the total maintenance cost or are other things considered seperately which are then reflecting in the savings going down?

Svar: Sparandet går ner 2033 då vi räknar med att ny tomträttsavgäld kommer (omförhandling kommer att ske 2032). Att sparandet överstiger underhållsbehovet åren innan beror på att vi vill möta den ökade kostnaden för tomträttsavgälden.

10

It is not very clear in the savings and debt analysis how much the maintenance is estimated to be including the big works (I thought it was 386 but i assume its higher, how much higher), how it is being financed (debt and savings it seems). How much loan is needed to be taken and how the loan money is included in the maintenance in the other graphs.. It is hard to make sense of the whole picture. What is the color code based on ? What happens in scenario 1 staying in the red longer? Why is that not an option?

Svar: Underhållsbehovet är 386kr/kvm år 1 (25/26). Sedan ökar behovet med 2% varje år för att möta kostnadsökningar och inflation. Om höjningar av årsavgiften görs enligt rekommendation så beräknas man ha 123 Mkr mindre i lån än om inga höjningar görs. Det gör en hel del på räntekostnader och framför allt på räntekänsligheten. Om vi tolkar frågan rätt om färgkoden så menas det gröna, gula och röda. Det baseras på våra riktvärden:

Scenario 1 att vara kvar i det röda handlar inte bara om att man har en hög skuldsättningsgrad och en hög räntekänslighet. Det handlar också om att om man inte gör tillräckliga höjningar av årsavgiften, så betalar man inte för det slitage man har som boende idag utan skjuter det på framtida medlemmar. Analysen visar att man behöver ta upp 255 900 tkr i lån för planerade underhållsåtgärder på 342 062 tkr. Resterande finansieras med avgiftshöjningar. Analysen visar också att man kan amortera 46 695 tkr. Såväl ordinarie amorteringar som extraamorteringar är inräknade här. Tittar man på nyupptagna lån och extra amorteringar så tar man upp 255 900 tkr amorterar extra 26 200 tkr.

RIKTVÄRDEN SKULDSÄTTNINGSGRAD (kr/kvm)

Låg	< 5 000
Normal	5 000–10 000
Hög	10 001–15 000
Väldigt hög	> 15 000

RIKTVÄRDEN RÄNTEKÄNSLIGHET (%)

Lågt	< 5
Normal	5–9
Hög	9–15
Väldigt hög	> 15

11

Det som jag undrar är varför man inte lagt undan pengar för dessa underhållsarbeten som skall ske tidigare? Man har ju vetat redan sedan föreningen grundades att dessa underhållsarbeten måste ske

förr eller senare. Det känns väldigt drastiskt med en avgiftshöjning med 72% på tio år. Däremot tycker vi att det är väldigt drastiskt att höja avgiften med 9% de närmaste tre åren, för att sedan trappa av höjningen till 3%.

Höjning med 9% tre år i rad skulle ställa till med problem för många medlemmar.

Jag tänker dels på dem som nyligen köpt och är högt belånade, dels på dem som inte kan räkna med realinkomstökningar (t.ex. pensionärer).

Höjning med 6% per år under tio år skulle ge ungefär samma resultat och vore säkert lättare att acceptera för de flesta.

Svar: Den sittande styrelsen kan bara konstatera att det finns inte tillräckligt med pengar sparade. Samtidigt bli våra hus äldre och underhållet ökar. Byggprisindex har ökat under de senaste åren. Vi kan förstå att man hellre vill fördela ut höjningen mer jämnt fördelat över åren. Men vi anser det korrekt med en större höjning de första åren i samband med arbetet utförs. Detta följer HSBs rekommendationer.

12

Hur vet vi veta hyreshöjningarna om vi inte har valt en entreprenör som har lämnat ett pris på produktionsarbetena?

Svar: Vi har tagit in en fristående kalkyl på vad våra produktionsarbeten kan tänkas kosta.

Vi vill också påpeka att vi är alla medlemmar i en bostadsrättsförening och betalar en avgift. Vi betalar inte hyra och det finns ingen hyresvärd som tjänar pengar på vårt boende.

Produktionsarbeten

1

Vem kommer bygga allt?

Svar: Under hösten 2025 kommer vi göra en upphandling av flertal entreprenörer och välja den som är mest lämplig.

2

Hur länge kommer arbeten ske i min lägenhet?

Svar: Längre fram kommer vi veta exakt hur lång tid det tar. I dagsläget räknas vi med en schablonuppskattning på 8 veckor per lägenhet.

3

Hur kan jag veta att entreprenören gör ett bra jobb i mitt badrum?

Svar: Alla badrum kommer få en förbesiktning där en oberoende besiktningsman går igenom att allt är utfört enligt de krav som finns. Besiktningar kommer även att ske under arbetets gång.

4

Kommer det bli någon inspektion i min lägenhet innan arbeten börjar?

Svar: Ja, entreprenören ska göra en försyn av varje lägenhet och dokumentera skicket innan arbeten börjar. Därmed får man underlag att avgöra om eventuella olyckor/skador orsakats av entreprenören. Om så är fallet skall entreprenören återställa skadan.

5

Vad innebär garantitid under 10 år?

Svar: Garantitid under 10 år innebär att entreprenören ska stå för alla felaktigt utförda arbeten på sin bekostnad och inte belasta föreningen ekonomiskt.

6

Vilken huskropp kommer produktionsarbeten starta i?

Svar: För att undvika att fördyra vårt projekt låter vi entreprenören välja vilket starthus som är mest lämpligt. Vi strävar dock efter att börja med höghusen först.

7

Varför gör vi ett stambyte?

Svar: Vi gör ett stambyte för att minska risken för akuta reparationer på de tekniska installationer som vi har i dagsläget. Dessa bara blir äldre och äldre och den tekniska livslängden närmar sig slutet. Det är alltid mer ekonomiskt fördelaktigt att utföra underhållsarbeten (som exempelvis ett stambyte) än att behöva göra samma arbeten som en akut reparation. Sedan kommer våra fastigheter klara sig en lång tid framöver.

8

Kommer mitt förråd bli påverkad av stambytet?

Svar: Vissa förråd kommer behöva tömmas inför stambytet. Tömning, lagring och tillbakasettning sköts av entreprenören om boende inte klarar av detta själv. Vilka förråd som berörs vet vi när vi närmar oss produktionen.

9

Var är risken för stöld nu när det kommer springa runt massa arbetare i min lägenhet?

Svar: Som besvarat innan så är det en stark rekommendation att plocka undan alla värdesaker. Det kommer även finnas digitala bygglås på alla entrédörrar in till lägenheterna. Därmed går det att spåra digitalt vilka arbetare som har varit inne i din lägenhet under givna tider.

Juridik

1

Vad händer om jag som bostadsrättsägare skriver under samtyckesblankett, och säljer bostadsrätten innan projektstart, till en köpare som motsäger sig samtycket? Eller säljer man bostadsrätten med samtycket, så att säga?

Svar: Ett lämnat samtycke följer med till ny bostadsrättshavare vid överlåtelse. Rekommendation är att säljaren informerar köparen om detta.

2

Jag har nyligen renoverat mitt badrum eller har högre standard på detta, kan jag få ersättning?

Svar. Denna fråga har prövats av Hyresnämnd och Hovrätt i flertalet domar och vår slutsats som stöds av HSB jurist är:

Eftersom Bostadsrättsföreningen måste riva ut badrum för att kunna komma åt och renovera stammar och övriga ledningar, kan dessvärre inte ytskikt och viss inredning bevaras eller återanvändas.

Där det är möjligt kommer Bostadsrättsföreningen att demontera och placera inredning på en av bostadsrättshavaren anvisad plats inom lägenheten (utanför arbetsytan). På grund av garantiansvar och den totala kostnaden för entreprenaden kommer dock återmontering av sådan inredning inte att vara ett alternativ.

Bostadsrättsföreningen har valt en grundstandard för återställande av samtliga badrum i föreningen. Grundstandarderna är väl avvägd ur ett ekonomiskt perspektiv. För bostadsrättshavare som vill ha högre standard på ytskikt eller viss inredning kommer den möjligheten att finnas genom tillval som bostadsrättshavaren själv bekostar. Medlem har givetvis rätt att överklaga beslut till hyresnämnden.

Vänligen notera att BRF Seglaren har i många år informerat om att stamreovering kommer att genomföras, både i informationsmaterial och i årsberättelser.

3. Jag vill gärna tipsa och föreslå byggentreprenör.

Styrelsen och dess konsulter har bra kännedom om möjliga byggentreprenörer som kommer att tillfrågas. Upphandlingen kommer att utföras enligt HSB stadgar, dvs. många firmor kommer tillfrågas och jämföras. Givetvis kommer referenser att undersökas noga.

Medlemmar får gärna tipsa om lämpliga entreprenörer. Styrelsen utvärderar dessa tips med våra konsulter på samma villkor som övriga förslag.