Brf Åsvid

Informationsblad nr 4 2021

Här kommer årets fjärde informationsblad, som främst handlar om det förestående stambytet. **Vi ber att ni läser detta informationsblad noga eftersom stambyte är det största projektet en bostadsrättsförening gör och alla medlemmar bör vara insatta i vad det handlar om.**

Vi bifogar också **vår nya långsiktiga underhållsplan från Sustend**. Deras experter har gått igenom hela fastigheten och gjort en konditionsanalys. Planen täcker hela 50 år, vilket är det nya optimala, och den har blivit mycket använd av brf, t ex av HSB.

Men vi börjar med ett par notiser om andra saker:

Nytt elavtal

Efter utgång av det tidigare elavtalet har Brf Åsvid tecknat ett nytt treårigt fast avtal med Stockholms Elbolag. Det gäller från och med den 1 december 2021 och innebär att **ingen höjning av elpriset behöver göras** för medlemmarna.

Fredagsfika

Som många vet började vi i somras på initiativ av Lena Axelsson att **dricka kaffe tillsammans** ute i trädgården. Meningen var från början att medlemmar skulle få en chans att ett tag slippa undan ev buller och besvär i samband med fönsterbytet. Det visade sig mycket uppskattat och vi har därför fortsatt med fredagsfika även under hösten, men nu har vi flyttat in i samlingslokalen. Denna aktivitet drivs alltså av olika medlemmar och alla är naturligtvis välkomna! I fortsättningen kommer det att **hållas kl 13 på fredagar** (för att inte kollidera med ev kvällsbokningar av lokalen.)

Fastighetsförvaltningen

Vi har sagt upp nuvarande avtal med Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB till den 1 april 2022 och tänker göra en ny upphandling efter nyår.

Garagenedfarten

För garagenedfarten och dagvattenbrunnarna har en rambeskrivning gjorts. Den har i två omgångar skickats till olika entreprenörer för offertbehandling. Tyvärr har inga offerter kommit in trots att upphandlingstiden förlängts.

Ett **skärmtak** planeras över garageport och ytterdörrar vid garagenedfarten för att skydda dörrar och väggar mot fukt och väta. (Se bild som bifogas.)

Stambytet

Så till stambytet.

Tisdagen den 30 november hade vi ett **välbesökt informationsmöte** för alla medlemmar där tre externa experter med erfarenhet av olika aspekter av ett stambyte var inbjudna. Det var juristen Peder Halling (även moderator), ekonomen Marie Östlund från SBC och teknikern Mats Laurell (byggledare och besiktningsman) som gjorde var sin presentation och sedan svarade på medlemmarnas frågor.

Nedan kommer det viktigaste i deras presentationer och svar på frågorna och annan information.

Vad är ett stambyte och varför behöver det göras?

I alla fastigheter finns lodräta stammar för vatten och avlopp och även vågräta rörledningar mellan lägenheterna. Ett stambyte är ett ingrepp som betyder att **gamla** **stammar och rör byts ut** **mot nya**. Ett **stambyte är ett underhållsarbete** som någon gång måste utföras i alla fastigheter, eftersom alla stammar, rör och ledningar har en begränsad teknisk livslängd. Man brukar räkna med att de håller 30 – 60 år, men det kan variera mellan olika fastigheter beroende på material och kvalitet.

Våra hus som är byggda 1968 med stammar som till 95 procent består av gjutjärn, troligen av s k segjärn vilket är en högre kvalitet. Det är ytterst sällan som stammar oavsett kvalitet kan hålla så länge som i 60 år. Våra stammar är nu 53 år gamla och de har tyvärr dessutom vissa inbyggda svagheter. T ex så är alla gjutjärnsskarvar tätade med bly – inte miljövänligt! – och detta bly har på vissa ställen lossnat och ligger som hinder i själva ledningarna. Med tiden uppstår också rostangrepp på gjutjärnet. I uppgången L 12 B - som ju haft upprepade läckage och vattenskador - har tidigare skador lagats med plast, så ledningarna består delvis av gjutjärn, delvis av plast, vilket är ett problem.

Att byta utslitna och gamla stammar och rör är ett mycket stort och omfattande projekt. Men ju längre man väntar desto större risk för allt större och dyrare skador.

Det kostar att vänta!

**Vårt försäkringsbolag** Trygg Hansa har redan för ett år sedan infört **dubbel självrisk för Brf Åsvid**. Det betyder att Brf Åsvid (dvs alla medlemmar) får stå för belopp upp till 94,600 kronor vid ”skador som beror på brister i våtrumsbeklädnad eller åldersförändringar i rör eller installationer”. Vi kan dessutom när som helst bli helt **utförsäkrade** om en skada uppstår som beror på bristande underhåll. Då står vi där helt utan försäkring om det händer något!

Vår försäkringskonsult har också meddelat oss att metoden relining inte godkänns av försäkringsbolaget, eftersom det är en billigare, mer provisorisk lagning som inte håller så länge. Relining är bara godkänd av försäkringsbolaget att göra i källarens huvudstam.

**Om vi däremot byter stammar och el räknas fastigheten sedan som nybyggd, värdet på fastigheten ökar och försäkringspremien kommer att minska avsevärt!**

Styrelsen har – som många säkert minns – under de senaste åren återkommande informerat medlemmarna om stamproblemen och bl a visat filmningar som gjorts av stammarna. Stammar och rör har undersökts av flera olika entreprenörer. FSAB har delvis filmat avloppen, DEKRA AB har gjort tjockleksmätning med ultraljud och Teubers Rör har också bedömt utredningsresultaten. Det samstämmiga utlåtandet är att rören blivit igensatta, sköra, med läckage vid skarvar samt med en alltför tunn kvarstående tjocklek. Stambyte rekommenderas starkt. (Man kan läsa om det i tidigare informationsblad, t ex nr 3: 2020 och även nr 3: 2021. Se hemsidan: www.bostadsratterna.asvid.se).

**Slutsatsen är att vi måste byta stammar så snart som möjligt.**

Eftersom det är en underhållsåtgärd så skulle styrelsen kunna fatta ett sådant beslut. Men vi i styrelsen anser att det är viktigt att alla medlemmar är införstådda med ett stambyte, inte minst för att det är en så omfattande och ingripande åtgärd – den största och den dyraste som en bostadsrättsförening kan genomföra. Det handlar ju också om att alla våra badrum renoveras och det blir på så sätt ett ingrepp i våra lägenheter.

Hur går ett stambyte till?

Den största delen av ett stambytesprojekt består av planering. Själva arbetet tar normalt sett **mellan 8 och 12 veckor per stam**.

Inspektion av stammar och rör har styrelsen redan inlett och sett resultatet av. Härnäst kommer upprättandet av en **rambeskrivning och administrativa föreskrifter med behövliga ritningar,** vilket är ett arbete som styrelsen vid tidigare projekt (takomläggning och fönsterbyte) haft oerhört stor nytta av. Genom att ett gediget och noggrant arbete lagts ned på rambeskrivningen har vi kunnat spara mycket pengar. En rambeskrivning beskriver vad arbetet omfattar; den innehåller tekniska krav och kvalitetskrav. Denna ligger till grund för upphandlingen av entreprenaden och utgör underlag för förhandling med de entreprenörer som visar sig vara de mest intressanta för Brf Åsvid. De administrativa föreskrifterna behandlar juridiska frågor och specifika regler för hur arbetet skall bedrivas.

Genom att vi har medlemmar i föreningen med stor erfarenhet av denna typ av arbete räknar vi med att även vid stambytet kunna spara betydande belopp.

Det fysiska arbetet vid ett stambyte består i att riva ut gamla stammar och rör inklusive badrum och sedan ersätta dessa med nya. När det gäller badrummen kommer ett ”**basbadrum”** att monteras som vi kan få se på i förväg. Om man sedan vill uppgradera sitt badrum och lägga till mer exklusivt kakel t ex eller andra vitvaror, så är det förstås möjligt att göra sådana tillval, men man får betala sådana tillval själv. Tillvalen skall ske från den upphandlade entreprenören för att försäkringen för arbetet skall gälla.

Som framgår kommer detta arbete med stambyte att innebära både buller och damm. Det är därför vanligt att de boende **under tiden bosätter sig någon annanstans**. Har man sommarstuga kanske det är en lösning, en del kanske kan bo tillfälligt hos anhöriga eller vänner. En annan möjlighet är att vi hyr in oss i ett lägenhetshotell de månader det kan bli fråga om. Om man inte kan använda sin lägenhet under en period, kommer man att slippa avgiften för den tiden. Brf Åsvid har (till skillnad från en hyresvärd) ingen lagstadgad skyldighet att skaffa fram ersättningsboende. Men det är styrelsens ambition att kunna hjälpa till och att i någon form bidra till de ökade kostnaderna.

Här är det värdefullt att få medlemmarnas åsikter: om föreningen skall stå för alternativt boende blir det förstås en kostnad för vår gemensamma ekonomi, som tillkommer utöver kostnaden för själva stambytet. Dessutom förlorar föreningen alltså den intäkt som utgörs av våra månatliga avgifter. **Totalt sett skulle en tillfällig flytt till lägenhetshotell för alla inklusive bortfall av avgifter uppskattningsvis kosta föreningen cirka 3,5 miljoner.**

Denna evakuering och de olika alternativ som finns kan vi diskutera senare.

Vad kostar ett stambyte vår förening?

Brf Åsvid omfattar 84 lägenheter varav några har extra toaletter, föreningen har också tvättstugor och separata toaletter i källaren och i lokalen som Svenska kyrkan hyr. Totalt kan man räkna med att cirka 100 enheter kommer att beröras av stambytet.

Vi har fått färska siffror från Bjerkings Ingenjörsbyrå gällande två pågående stambyten i Uppsala att man måste räkna med att det kostar **350,000 kronor per enhet**. Kostnaden är ungefär densamma i de båda projekten som har olika entreprenörer.

Bjerkings bedömer att våra kostnader skulle ligga på samma nivå för ett stambyte, vilket skulle innebära:

94 badrum x 350 000 = 32 900 000.-

Tvättstugor, wc, pentry m m 8 x 200 000 = 1 600 000

Summa 34 500 000

Oförutsedda kostnader 10 % 3 450 000

Totalt 37 950 000

**Inkl moms blir summan 47 437 500 kronor**

Detta belopp innefattar även **installation av ny el och fiber.**

Tillkommer cirka en miljon för pantbrevskostnad som är 2 procent av lånesumman.

Detta är förstås pengar vi måste låna. Räntorna är fortsatt låga. Våra nuvarande lån på sammanlagt 14,600,000 kronor– som täckt takomläggning och fönsterbyte – har räntan 0,79 % och ingen amortering.

**Styrelsen har beräknat att hela stambytet kommer att innebära att vi måste höja avgifterna inom ett par år med ytterligare 10-12 kronor per kvm och månad.** (Ej medräknat den höjning på 7 % som äger rum från 1/1 2022**). Men det innebär ändå att våra årsavgifter kommer att fortsätta vara bland de lägsta i Uppsala**.

Vår låneskuld kommer att uppgå till 8- 8 500 kronor/kvm, vilket fortfarande är att anse som en låg kostnad för en mycket väl underhållen fastighet med citynära placering och faciliteter som efterfrågas: gym, bastu och övernattningsrum som är de högst rankade önskemålen i en enkät bland köpare.

Här kan nämnas att vi hittills kunnat pressa kostnaderna vid de tidigare projekten takomläggning samt fönsterbyte genom att anlita föreningens egna medlemmar med expertis på dessa områden. De har lagt ned ett mycket stort arbete på att sänka våra kostnader och att se till att arbetet får hög kvalitet

**Takomläggningen** förra året kostade totalt 5,517,463 kronor inkl moms vilket var cirka 800,000 kronor under budgeterad kostnad. Inga som helst extra tillkommande kostnader blev det, vilket är unikt.

**Fönsterprojektet** avslutas i dagarna och redovisas den 20 december. Redan nu kan dock sägas att även detta projekt kommer att kosta mindre än budgeten som är 6,3 miljoner inklusive moms (men exklusive sedvanliga byggherrekostnader på 15 % och oförutsedda s k kostnader på 10 %). Förutom denna besparing får föreningen ett bullerbidrag från kommunen på 704,000 kronor**.**

Vår fastighetsgrupp är beredd att arbeta även med stambytet, vilket skulle innebära en stor besparing för Brf Åsvid. Föreningen betalar då arvoden till dessa medlemmar motsvarande **en tiondel av vad det skulle kosta att helt anlita utomstående experter/konsulter**. Om vi anlitar experter utifrån kostar de cirka 1500 kr/timmen att jämföra med de blygsamma 150 kr som våra medlemmar hittills fått. Vi föreslår att styrelsen får disponera ett belopp som kan inkludera anlitandet dels av ett par styrelseledamöter som är beredda att åta sig det extra arbetet med stambytet (Sören Fredriksson och Janusz Grenberger), dels att anlita andra medlemmar som också har specialkunskaper och kan ställa dessa till föreningens förfogande. Vi har en fördel i att Brf Åsvid har medlemmar med kunskaper som bostadsrättsföreningar inte brukar ha. Det kan vi använda för att spara pengar och samtidigt förmodligen få en högre kvalitet på underhållet, eftersom de bor här och har allt intresse av att bevaka kvaliteten på projektet, som i sin tur ger ett ökat värde på fastigheten.

2021-12-13

Styrelsen Brf Åsvid

Inledningar och svar på frågor vid informationsmötet den 30 november

**Fråga:** Är det inte bostadsrättshavarens ansvar att stå för tätskiktet? Det står så i stadgarna.

**Svar (Mats Laurell):** Man måste se till vad syftet med denna skrivning är. Tanken är inte att lägenhetsinnehavaren måste renovera badrummet med jämna mellanrum. Det är när någon lgh-innehavare på eget bevåg ska renovera badrummet, som det inte ska kunna ställas krav på brf att denna ansvarar för tätskiktet. Om en lgh-innehavare renoverar felaktigt och det blir problem med tätskiktet, så ska det inte falla på Bostadsrättsföreningen. Har man gott om pengar kan lgh-innehavaren göra om badrummet varje år förutsatt att grannarna står ut med bullret. Vid ett stambyte byter man rör i golvet och även golvbrunnar, och då måste tätskiktet också bytas. Det vore helt orimligt om man då vid detta tillfälle sade till lgh-innehavaren att denne skulle stå för tätskiktet och de stora kostnader som följer. Många äldre och yngre som kanske inte har kapital till detta skulle drabbas hårt. Man skulle heller inte få koll på hur det blev utfört, eftersom det då skulle vara en massa entreprenörer som skulle figurera.

Med andra ord så måste föreningen ta hela ansvaret för såväl stammar som tätskikt. Att vänta på ett bättre tillfälle framöver är inte aktuellt och bäst före-datum är passerat.