



STAMBYTESNYTT

Nr 8 maj 2013

Kom ihåg föreningens årsstämma
4 juni! Vi möts klockan 18 i
Skönstaholmsskolans matsal.

Hej boende i Skönstaholm!

Det har varit en hektisk period för föreningen. Vi har nu haft ett presentationsmöte 23/4 där badrumsutskicket ni fick under april

redovisades mer noggrant. Mellan 25/4 - 12/5 hade vi en utställning där badrumsinredningen kunde beskådas på nära håll. Några foton från utställningen finner ni på sista sidan. Vi höll också ett informationsmöte 7/5 där vi svarade på inkomna frågor om stambyte, redovisade energiutredningar och renoveringsplaner för värmesystemet samt omdränering. Materialet från det mötet finns att ladda hem på vår hemsida www.skonstaholm.se. Tack alla som deltog på mötena och som lämnade frågor med vars hjälp vi kunde ge relevant och efterfrågad information!

Eftersom inte alla har haft möjlighet att närvara vid dessa tillfällen finns det behov av att snabbt sammanfatta vad som har framkommit, och vilka frågor vi som förening behöver ta beslut kring.

Vi hoppas att vi på årsstämman kan ta beslut om att genomföra stambytet på det vis vi tidigare informerat om. Vi har då möjlighet att gå vidare med arbetet genom att skicka ut förfrågningar till entreprenörer som vi tycker är intressanta för att genomföra stambytet.

I korthet skulle ett sådant stämmobeslut inkludera att vi som förening genomför ett generellt stambyte i alla föreningens fastigheter. Vi byter då gamla stammar i hela bostaden, samt rör som ansluter till utrustningen i de kök, badrum och WC som fanns i bostaden då den byggdes på 50-talet. I och med stambytet separerar vi alla gemensamma avloppsstammar så att en stam endast leder genom en bostad innan de kopplas samman under fastigheten.

I badrum och WC kräver det att vi totalrenoverar dessa utrymmen. I den övriga bostaden kan visst arbete bli nödvändigt för att komma åt stammarna, men arbetet utförs med så liten åverkan som möjligt. Det kan dock vara bra att vänta med renoveringar och liknande.

För renoveringen av badrummet/WC har föreningen lagt fram ett erbjudande på ytskikt och inredning som bostadsrättshavare och hyresgäster kan välja ifrån utan ytterligare kostnad. Erbjudandet redovisades i det häfte ni fick hem under april, samt på utställningen. Alla avvikelser från ritningen och/eller från föreningens erbjudande för ytskikt och inredning behandlas som ett tillval. Ett tillval är en separat affär mellan dig som bostadsrättshavare och entreprenören och eventuell merkostnad bekostas av dig direkt. För hyresgäster är alla tillval en förhandling med föreningen och

bekostas genom reglerad månadshyra. Alla tillval som utförs av entreprenören kommer omfattas av entreprenörens garanti gentemot föreningen, enligt det avtal vi avser teckna med aktuell entreprenör.

I valet av entreprenör är det därför av största vikt att denne förutom att ha goda referenser också är tids- och kostnadseffektiv samt är kapabel att hantera tillval som affärer med privatpersoner. I dagsläget vet vi inte hur lång tid arbetet tar i respektive bostad eller för Skönstaholm som helhet.

Kostnaden för stambytet för föreningens alla fastigheter kalkyleras till cirka 49 200 000kr. Av det har vi redan betalt 3 500 000kr för det konsultarbete som utförts än så länge. Vi har också tvingats betala flera miljoner för akuta åtgärder och renoveringar som beror på den problematik vi ska åtgärda med stambytet, och av dem kan vi tillgodoräkna oss 700 000kr för arbeten vi inte behöver utföra igen. Vi har alltså kvar 45 000 000kr att betala för stambytet, som vi måste finansiera. Fordelat på 150 bostäder skulle det bli 300 000kr per bostad. Om vi amorterar lånet över 50 år betalar vi 6 000kr per år och bostad. I dagsläget kan vi binda räntan på 3% under 5 år, vilket blir en räntekostnad på 9 000kr per år och bostad. Den totala kostnaden skulle under de första 5 åren då bli 15 000 per år och bostad, vilket ger en genomsnittlig kostnad på 1 250 kr per månad och bostad.

På stämman hoppas vi alltså fatta beslut om att genomföra stambytet enligt ovanstående. Ett stämmobeslut måste tas för att vi ska kunna gå vidare.

På informationsmötet 7 maj presenterade Viktor Gärde de energikutredningar som gjorts och Sara Löfving redovisade de olika alternativ som finns för hur föreningen kan renovera sitt värmesystem. Alternativet kallat IFV 2+ är det som styrelsen och arbetsgruppen finner mest intressant, och vi skulle därför på årsstämman behöva få mandat för att gå vidare med en mer noggrann utredning och projektering av den strategin för renovering av vårt värmesystem.

I korthet så innebär alternativ IFV 2+ att vi behåller fjärrvärme för uppvärmning av bostäderna, men ersätter det gamla kulverts-systemet med ett nytt som ska minska de stora värmeförluster vi har idag. Systemet kommer vara konstruerat så att man i framtiden kan byta till eller komplettera med en annan värmekälla än fjärrvärme, om vi så önskar. Även kallvattenförsörjningen byts ut för att förbättra vattenkvaliteten och minska det underhåll vi idag har.

Varje bostad får en individuell anslutning till värmekulverten och till kallvattenförsörjningen. Bostaden får också en egen värmeväxlare som producerar varmvatten. Dessa individuella anslutningar gör att man kan mäta förbrukningen individuellt och bara betala för det man själv använder. Det innebär att de enskilda hushållen faktureras för det man förbrukar. Föreningen minskar då månadsavgiften/månadshyran med den summa vi idag betalar för uppvärmning och de stora värmeförlusterna i kulverts-systemet.

I samband med det grävarbete som måste göras i området för att byta kulvertar och förse varje bostad med en individuell anslutning, innebär också IFV 2+ att vi passar på att partiellt dränera och isolera mot husen. Även stuprören föreslås anslutas till en ny utvändigt dagvattenledning. Dessa åtgärder ska leda bort vatten från våra hus och minska de fuktskador vi idag har.

Kostnaderna för att renovera vårt värme- och vattensystem inklusive dränering och dagvattenhantering enligt IFV 2 + beräknas i dagsläget till cirka 42 000 000kr. Vi skulle dock behöva fördjupa oss ytterligare i dessa siffror i samband med fortsatta utredningar. Därför skulle vi vilja ha ett godkännande för fortsatta utredningar på årsstämman.

Slutligen är det påkallat med ett klargörande gällande gammal el i bostäderna. I samband med besiktningarna i höstas fann vi att många bostäder har gammal eldragnig. Tidigare har olika information framförts om vad detta innebär för föreningen, för stambytet och för enskilda bostadsrättshavare. Det beror på att vi under tiden har fortsatt förstudien inför stambytet och därför hittat nya fakta att ta hänsyn till. Vi har också tagit nya beslut om vilka underhållsåtgärder föreningen bör inkludera i samband med stambytet, och vad vi bör vänta med.

De berörda hushållen har fått information om att de har gammal el. Gamla elledningar är en säkerhetsrisk och bör bytas så snart som möjligt. Föreningen kommer snarast sluta avtal med en eller flera entreprenör, men det är bostadsrättshavarens ansvar att själv kontakta denne och förhandla om kostnaden för bytet av elen i den egna bostaden. Föreningen rekommenderar att man utför bytet av gammal eldragnig så snart som möjligt, företrädesvis innan stambytet genomförs i bostaden. Detta för att gammal eldragnig i bostaden försvårar för entreprenören att koppla in den nya eldragningen som görs i badrum/WC, vilket kan leda till extra arbete och kostnader.

Vi hoppas att alla nu har fått tillräcklig information för att kunna delta i konstruktiva diskussioner och beslutsfattande på årsstämman 4/6. En personlig kallelse till stämman skickas ut under maj.

Det här var åttonde numret av *Stambytesnytt* i Skönstaholm. Nästa nummer kommer i juni. Alla *Stambytesnytt* kan också läsas på vår hemsida www.skonstaholm.se.

Med vänliga hälsningar
Styrelsen



Bild på badrumsinredning från utställningen.



Bild på badrumsinredning från utställningen.



Bild på ny blandare till köket, från utställningen.