

Bilaga 5 - Frågor och svar	
Fråga	Svar
Evakuering	
Kan man bo kvar?	Absolut, det är grundregeln.
Om det föreligger särskild orsak till att jag inte kan bo kvar hemma med t.ex. spädbarn eller arbetar natt, fixar styrelsen en ny tillfällig lägenhet till mig då?	Rent juridiskt när det gäller bostadsrätter så finns ingen lag på att styrelsen ska ordna tillfällig bostad under renovering. Det är ett ansvar som ligger på varje enskild individ. Styrelsen och Riksbyggen kommer ändå att erbjuda evakueringsbodar till de medlemmar som har särskilt behov och kan visa läkar/arbetsintyg.
Ekonomi	
Har ni bara räknat på stambytet i avgiftshöjningen och inte andra driftåtgärder, kan avgiften höjas ytterligare?	I den beräknade avgiftshöjningen ingår normala kostnadsökningar avseende drift för de år som projektet beräknas pågå. Däremot har vi inte räknat med ytterligare kostnader för andra eventuella projekt som föreningen kan tänkas stå inför.
Vilken summa ligger till grund för den beräknade avgiftshöjningen?	Vi har räknat på att hela projektet kommer att kosta ca 217 miljoner kronor.
Vad kostar evakueringsbodarna, är det medräknat i den totala projektkonstnaden? Är vi i föreningen med och betalar för andras evakuering?	Evakueringsbodar är medräknat i budgeten, vilket innebär att föreningens samtliga medlemmar är med och finansierar detta. Styrelsen och Riksbyggen kommer att utreda hur stort behovet är i föreningen, och återkommer sedan med mer information kring detta.
När börjar man betala alla 12 % av avgiftshöjningen?	Vi höjer i etappvis om tre år. Så efter 3 år kommer du att betala 12% ytterligare från din nuvarande avgift.
Kommer avgiftshöjningen att starta samtidigt för samtliga eller blir det olika beroende på när man får sitt badrum åtgärdat?	Den startar samtidigt för samtliga medlemmar i föreningen.
Vad ser bäst ut i årsredovisningen? Det måste väl vara bättre med ett stambyte än Relining om det har ett högre värde?	Föreningens banker, försäkringsbolag och ekonomer anser att ett stambyte ger ett högre värde än relining.
Hur mycket har alla punktinsatser kostat genom åren att åtgärda läckage etc.?	Det varierar från år till år. Uppskattningsvis lägger föreningen ca 700 000 - 2 000 000 kr årligen på vattenskador.
Hur kan ni göra en beräkning av hyran utan att veta vad ingreppet kommer att kosta?	Beräkningen baseras på nyckeltal från andra liknande referensprojekt som Riksbyggen har utfört.
Innebär det en höjning av 12% på min avgift även om stämman röstar nej till styrelsens förslag?	Nej, det är bara om projektet genomförs.
Vad säger försäkringsbolagen? Kan de tvinga oss till renovering på grund av alla vattenskador?	Vi har många vattenläckor per år och lägger en stor summa på detta. De kan öka beloppen som vi får betala vid varje läcka.
Vad har ni för kalkylränta?	3 %.
EI	

Ni säger att elementen är kopplat i en serie, gäller det en serie per lägenhet eller delar flera lägenheter på en serie?	Elementen är seriekopplade per lägenhet, vilket innebär att det element som är först i serien blir varmest.
Har alla lägenheter samma förutsättningar till att få det lika varmt?	Föreningen har idag ett ett-rörssystem och nio st undercentraler. Det är från dessa undercentraler som värmen skickas ut till lägenheterna. De lägenheter som ligger närmast undercentralen får det varmare än de som ligger längst bort.
När ni pratar om elrenovering, vad är det då som ingår?	Nya elstammar med trefas el utförs. Ny gruppcentral i hall utförs. Nya elledningar med nya jordade vägguttag och strömbrytare utförs i hela lägenheten. Antalet vägguttag kommer utökas från originalstandard. I vissa rum blir det fler uttag än idag.
Gällande omdragning av elen i köket, dras det ny el till diskmaskin?	Ja det är något vi planerar, samt komplettera med fler uttag i köket
Är det andra utrymmen utöver lägenheterna som kommer att åtgärdas?	Synliga avlopp i källare byts ut. Ingjutna avlopp under källarplattan kommer relinas. Kall- och varmvattenledningar kommer bytas ut. Värmeledningar bevaras. Avstängnings- och reglerventiler byts ut. Ev. asbest saneras. Elmätarrum under trapphus kommer förseas med trefas. Undercentraler moderniseras med nya datorundercentraler, byte av äldre pumpar och installation av avgasare.
Vi som redan har trefas el i lägenheten installerad, kommer den ändå att dras om och bytas ut?	Trefasledningar mellan källare och lägenheter kommer att behållas. Åtgärderna inne lägenheterna blir dock ungefär desamma oavsett trefas eller enfas. Ny gruppcentral i hall utförs. Nya elledningar med nya jordade vägguttag och strömbrytare utförs i hela lägenheten. Antalet vägguttag kommer utökas från originalstandard. I vissa rum blir det fler uttag än idag.
Kommer samtliga uttag att vara jordade?	Ja.
Kompensation	
Om man har ett nyrenoverat badrum så gör man en stor förlust i detta? Hur hanterar ni nyare badrum?	Alla badrum måste rivas helt och hållet för att möjliggöra stambytet. När vi utfört syn hemma hos dig kan vi utvärdera om du är berättigad till kompensation enligt föreningens policy. Huvudregeln är att du som utfört en renovering av ditt badrum mellan åren 2007 till 2011 kan vara berättigad till kompensation. Sedan 2011 har det kommande stambytet omnämnts i årsredovisningen. Syftet med kompensationen är att se till att ingen får en sämre standard på sitt nya badrum i förhållande till den standard man hade på sitt redan renoverade badrum. Om material/varor är fackmannamässigt utförda så gör projektet en beräkning av värdet. Beräkningen baseras på det pris medlemmen har betalat enligt kvitto, minus åldersavdrag och jämförs med priset för de material/varor som ingår i grundutförandet. Åldersavdrag görs enligt ungefär samma motsvarighet som är brukligt bland försäkringsbolag. För den differens som uppstår enligt beräkningen kan medlemmen välja tillval för att uppnå motsvarande standard i sitt nya badrum. T.ex. dyrare kakel från butik. Inga kontanter kommer att utbetalas. Observera att endast material/varor kompenseras för att motsvarande standard ska uppnås. Arbetskostnad för att bygga det nya badrummet ingår redan i projektet.
Om jag har golvvärme idag, måste jag betala extra för det om jag vill ha det igen?	Nej, om du har golvvärme idag så kommer du få det utan extra kostnad i ditt nya badrum.

<p>Detta med kompensation, menar ni att dem som har renoverat sitt badrum efter 2011 inte är berättigad kompensation, men de som gjort det 2007-2011 får kompensation?</p>	<p>Sedan 2011 har det stått i årsredovisningen att ett stambyte och åtgärder är på gång. Det är då upp till varje enskild medlem att avgöra om man vill renovera ändå. Styrelsen har en praxis kring detta. Om du har renoverat ditt badrum mellan 2004-2011 är du berättigad kompensation i form av att du ges möjlighet till att välja andra tillval som motsvarar den kostnad som det du har i ditt badrum är värderat till. Föreningen kommer alltså inte att betala ut några kontanter.</p>
<p>Tekniska frågor</p>	
<p>Hur har ni kunnat dra slutsatsen att det är bristande tätskikt?</p>	<p>I vissa fall har vi kunnat se det i skarvar i våtrumstapeter och mattor, samt vid vattenläckor då det läckt ner till grannen.</p>
<p>Är det inte den enskilde boende som ansvar för att ha ordning på sin el?</p>	<p>Jo det är det. När man genomför gemensamma projekt i en förening kan föreningen gå in och ta över ansvaret tillfälligt, därefter tillfaller det ansvaret lägenhetsinnehavaren igen.</p>
<p>Om man röstar JA till stambyte, ingår hela paketet då eller kan man välja bort vissa delar?</p>	<p>Om du röstar JA på extrastämman så är det hela paketet som ingår, som enskild medlem har du inte möjlighet att välja bort vissa delar. Du kommer att kunna göra frånval gällande vissa möbler, tex. krokar eller duschvägg, men annars ingår ett nytt badrum som inte kan väljas bort.</p>
<p>Får man själv bestämma om man vill ha dusch eller badkar?</p>	<p>De nya badrummen är utformade med målsättningen att alla ska kunna välja mellan badkar och dusch.</p>
<p>Om stämman röstar JA för stambyte, kan en enskild individ fördröja processen?</p>	<p>Ja det kan hen göra. Om man väljer att inte skriva på sin samtyckesblankett om ingrepp i lägenheten skickas ett ärende in till Hyresnämnden som får fatta i beslut i frågan.</p>
<p>Vi har våttapet idag i våra våtutrymmen, tas de bort vid stambytet och ersätts det då med kakel istället?</p>	<p>Alla badrum kommer att rivas helt och hållet för att möjliggöra stambytet. I badrummen blir det helkaklat på vägg och klinker på golv, i grovkök blir det vitmålad vägg och klinker på golv.</p>
<p>Vad gör man av all utrustning under renoveringen?</p>	<p>Vitvaror (toalett, dusch, handfat etc) rivs ut och ersätts med nytt. Hantering av detta sker av utvald entreprenör. Du kan välja att spara dina möbler om du vill men de kommer inte att återmonteras. Entreprenören kommer endast att montera de nya möblerna som ingår i förslaget. Detta på grund av garantin och att arbetet måste flyta på.</p>
<p>Vilken nivå har styrelsen valt att lägga sig på gällande materialval?</p>	<p>Styrelsen har valt att lägga sig på en relativt hög nivå för att så många medlemmar som möjligt ska bli nöjda. Materialval har presenteras på informationsmöte 2, samt i visningslokalen.</p>
<p>Finns det handikappanpassade toaletter och duschar under renoveringstiden?</p>	<p>Styrelsen och Riksbyggen jobbar för att alla provisoriska lösningar skall vara så tillgängliga som möjligt.</p>
<p>Funderar styrelsen på att införa enskild vattenmätning per lägenhet?</p>	<p>I detta projektet installeras inte mätare men förberedelse till ev. framtida individuell mätning utförs.</p>
<p>Blir det mycket bilande i betong vid detta ingrepp?</p>	<p>Ja, vid rivning av badrummen kommer det att bilas en hel del för att komma åt stammarnas lägen, vilket även medför en hel del ljud.</p>
<p>Hur skyddar man sin lägenhet från allt damm som uppstår vid ett sådant ingrepp?</p>	<p>De entreprenörer som utför detta kommer att klä in och skydda utsatta delar av lägenheten med plast. Dammslussar upprättas till angränsande rum.</p>

Varför presenteras det inte mer information kring reliningsalternativet?	Vi har presenterat två projekialternativ och styrelsen anser att stambyte är det bästa alternativet för vår förening.
Måste ni riva alla väggar i badrummet för att komma åt alla stammar och installationer?	Kakel och tätskikt kommer att rivas i badrummen för att möjliggöra stambytet. Hela väggen kommer inte att rivas så att badrummet "hamnar i vardagsrummet" utan delar av väggarna kommer att vara kvar.
Ingår rättstyopp i detta projekt? Vi har mycket rättor och vill gärna att styrelsen ska åtgärda det problemet.	Någon åtgärd behöver göras. Riksbyggen och styrelsen diskuterar om det ska ingå i projektet eller hanteras separat. Om det hanteras i projektet så innebär det att vissa lägenheter inte åtgärdas förens om tre år.
Kan man få välja till en extra toalett i större badrum?	Beroende på vilken badrumstyp du har finns det olika valmöjligheter som presenterades på informaitonsmöte nr 2. Nya badrum, ev. grovkök och ev. gäst-WC ska produceras på "löpande band". Produktionen måste flyta på. Därför är utseendet på de nya badrummen, grovköken och gäst-wc:na i viss mån bestämt. Vissa saker går inte att ändra på medans vissa går att påverka. En extra toalett går inte att välja.
Vet ni vilken ände som ni börjar i om det skulle bli ett projekt?	Nej, det beror på olika orsaker och vi har ännu ingen entreprenör eller röstat om åtgärden.
Hur kommer handduktorken att vara kopplad? Om den är kopplad på elementen så innebär det att handduktorken är kall på sommarhalvåret när elementen är av?	Handduktorken är vattenburen och är kopplad på föreningens värmesystem. När värmesystemet är avstängs under sommartid kommer handduktorken att vara kall.
Vad händer om föreningen röstar nej till förslaget?	Då får styrelsen göra ett omtag och se varför det blev ett nej. Det finns ingen plan B och stammarna har ett behov av åtgärd. Finns risk för fortsatt läckage och skador på fastigheten. Försäkringsbolagen kan höja premien som gör det väldigt dyrt för föreningen.
Om man har haft en vattenläcka, åtgärdas inte rören då?	Vid ett stambyte byts rören från våningen längst ner till våningen högst upp. Det går inte att genomföra ett sådant byte individuellt.
Är det möjligt att göra ett frånval på all utrustning?	Nej det kan man inte. Om man ej vill välja så får man ett grundutförande som styrelsen presenterat. Man kan göra frånval vid vissa val, t.ex. handduktork eller krokar mm.
Kan det bli så att vi inte kommer kunna tvätta i tvättstugan på två månader?	Nej, det utrymmet kommer ni att kunna använda efter ca 1 vecka. Vi kommer att relina bottenplattan så det kommer gå fortare.
När man river grovkök och toalett, berörs skåpen i köket, ramlar saker ner eller nåt?	Nej det ska det inte göra.
Jag har just renoverat mitt kök, kommer det att påverkas?	Det kommer inte bli några skador på ditt nya kök. Vi kan behöva ta ut vissa lådor och öppna skåpen för att komma åt rören under diskbänken mm, men allt återställs efteråt. Vi kommer installera en ny blandare i köket.
Kommer man ha tillgång till vatten i köket under renoveringen?	Nej inte under hela renoveringstiden. Många gånger försöker man prioritera så att vatten kommer vara tillgängligt så fort det är möjligt, ibland efter 3-4 veckor. Det kan vara så att vattnet behöver vara urkopplat under hela renoveringsperioden. Det kommer att finnas vatten i handfat som ordnats provisoriskt nära din lägenhet.
Kan man styra placeringen av möblerna?	Nej det kan man inte. Det finns regelverk som vi har tagit hänsyn till gällande placeringen. Det finns regler kring våtznoner och tillgänglighetsanpassning mm som påverkar valet av placering. När man genomför ett stambyte så måste dessa regler följas.

Varför måste ni bredda dörrarna in till badrummet?	Det är av flera orsaker. Det finns tillgänglighetskrav som vi måste följa med krav från boverket bland annat.
Om det blir ett stambyte och nya mått på dörrar för att tillgänglighetsanpassa till badrummet, gör ni det då med alla dörrar i lägenheten?	I projektet kommer dörrar till badrum och grovkök att breddas för att uppfylla de gällande tillgänglighetskrav som finns idag. Dörrar till rum som inte ingår i projektet kommer inte att breddas.
Vi har bytt ut alla våra dörrar till trädörrar med speglar i, kan de återmonteras?	Nej, det är någon av de tre dörrar vi har presenterat som kommer att ingå.
Om jag vill installera ett bubbelbad, kommer den nya elen att kunna hantera det?	Ja det kommer den, men badkaret får du installera själv efter stambytet i så fall. Det kommer inte att ingå i projektet.
Varför kan man inte få en vägghängd toalett?	Det är främst en kostnadsfråga. Styrelsen har därför valt bort det alternativet.
Hur klarar man säkerheten mot inbrott under byggtiden?	Ditt lås kommer att bytas ut till en tillfällig byggcylinder som man byter tillbaka när projektet är klart. Det finns även digitala passagesystem som ofta används i form av en id06 läsare, där entreprenören loggar in via sin legitimation.
Hur funkar det med nyckelutlämning, jag kan inte ta ledigt från jobbet?	Det ska du inte behöva. Man byter ut cylindern till en tillfällig som yrkesarbetarna och ni som bor i lägenheten har nyckel till.
Gäller hemförsäkringen kring stöld om man ger ifrån sig sin nyckel?	Nej det gör den inte.
Om man har badrumstyp 4 och vill ha kvar tvättrummet, hur mycket mindre blir det då?	Det kan vi inte svara på nu exakt, kom till visningslokalen så kan du få en bättre känsla för hur det kommer att bli.
Räcker det verkligen att plasta in hallen bara? Ska inte allt täckas in i plats i lägenheten?	Om du ska resa bort under hela renoveringen kan det vara bra. Annars brukar det räcka med hallen. Man kanske bör damsuga lite extra och hålla efter under renoveringen på grund av dammet.
Vad händer med källarförråden, måste de tömmas om man har en stam som går igenom?	Vissa förråd kan behöva tömmas ja. Vi kommer ta en närmare kontakt med de som berörs om det blir aktuellt.
Vem tömmer förråden?	Det gör vi från projektet. Möblerna magasineras åt er.
Vi som har badrum, duschrum och grovkök. Blir det bredare dörrar till alla och golvet blir sänkt?	Golvet sänks i alla rum, men den bredare dörren blir bara till badrummet. Det är myndighetskraven.
Vilka skador blir det på fastigheten om man inte byter stammarna?	Om ingen åtgärd görs på stammarna kommer det med alla sannolikhet att inträffa fler vattenskador, vilket kan leda till att höjda försäkringspremier.
Husen står på lera, som skapar sprickor i väggarna. Hur kommer det sig att ni inte åtgärdar detta först?	Vissa av föreningens hus står på fast berg och behöver inte åtgärdas. Andra hus har redan stödpålats. Det finns vissa hus som står under bevakning där det i framtiden kanske kan bli tal om åtgärder. De tidigare mätningar som utförts på husen visar inte på några större pågående rörelser.
Hur långt innan får man reda på att lägenheten skall åtgärdas?	En tidplan kan tidigast presenteras när styrelsen har genomfört upphandling av stambytet. En tidplan presenteras i samband med projektstart. Inför varje trapphus kommer ett så kallat husmöte att hållas där vi presenterar i detalj hur just din lägenhet påverkas.

Finns kartläggning vilka hus som är värst drabbade?	Vi tittar på skicket inne i badrum, inventeringar har gjorts styckprovsvis på olika platser. Inte skicket i badrummet som är viktigast utan skicken på rören som vi undersökt. Det ser ungefär likadant ut i hela föreningen.
Går ärendet till HN om alla röstar nej på stämman?	Nej då blir det inget stambyte, och inget ärende.