

# Underlag för beslut om stambyte

September, 2019, Brf Kamelian

## Bakgrund

- Vi har genom åren haft ett antal vattensador samt flertalet spolningar av stammarna.
- Avloppssystemet tekniska livslängd är i nådd – vi riskerar nya stora vattensador. Självrisken på vår försäkring är höjd p.g.a detta.
- Vattenledningarnas tekniska livslängd är också uppnådd.
- Fastighetselen är ålderstigen samt att våra el-centraler har inte jordfelsbrytare.
- Vid tidigare extrastämma -13 fattades beslut om stambyte 2013-2014, som tyvärr tvingades avbrytas p.g.a att hyresgästen vägrade föreningen tillträde till lokalen.
- Hyreskontraktet för Axelsons har av styrelsen sagts upp, vilket gör att stambytet kan genomföras.

## Förstudien visar att

- Så kallad relining av avloppsledningarna inte är bästa alternativ då även kall- varm- och varmvattencirkulationsledningar, golvbrunnar, dolda kopplingar och bristande tätskikt behöver åtgärdas.
- De badrum som nyligen renoverats och som har brister i tätskikt mm innebär en svag länk i fastigheten om de inte åtgärdas när resten av huset stambyts

## Andra viktiga fakta för beslut

- Styrelsen har inte resurser och kompetens för att leda projektet. Därför har Frakka AB anlåtits för projektledning och projektkoordination i stambytesprojektet.
- Om stämman röstar ja för igångsättning enligt förslag lämnas projektledningen över i sin helhet till Frakka AB med Kenneth Larsson som projektledare. Styrelsen kommer att medverka vid bl.a byggmöten.

## Styrelsens förslag

- Stambytesprojektet påbörjas enligt projektplan i början av januari 2020.
- Våtrumsrenovering sker i samtliga lägenheter.
- Installationer för avlopp och vatten byts ut i sin helhet i kök, badrum och WC.
- Ledningar i rörstammar mellan vinds- och källarplan byts ut i sin helhet.
- Ledningar i källarbjälklag utreds vidare.
- I samband med våtrumsrenoveringen byts och kompletteras elinstallationer i samtliga lägenheter våtrum.
- Projektet planeras att utföras med möjlighet till kvarboende.

## Budget

- Projektets kostnader beräknas totalt uppgå till cirka 25 miljoner kronor inkl. moms.
- Föreningen har lånelöfte om ca 18 miljoner kronor för projektet.

## Inriktning

Eftersom föreningen står inför omfattande investeringar har styrelsen valt att hålla vissa kostnader nere för föreningens medlemmar. Detta görs genom att;

- Föreningen står för ett basbadrum med god standard.
- Möjlighet till annat utbud och tillval som medlemmarna själv bekostar kommer att erbjudas.
- Befintliga fasta installationer återställs.
- Ev. ny utrustning bekostas av medlemmarna.
- Styrelsen undersöker om arbetskostnader (*för tät- och ytskikt, ledningsdraineringar och installation av porslin och blandare*) i badrum kan bekostas av medlemmarna så att rotavdrag kan utnyttjas till dessa delar. Det gör att lånebehovet blir lägre.

## Ekonomi

- Föreningen har lånelöfte om ca 18 miljoner kronor för projektet.
- Renoveringen kommer att innebära:
- Väsentligt lägre kostnader för reparationer och underhåll av stammarna.
- Förmånligare försäkringsvillkor.
- Renoveringen kommer att innebära:
  - Väsentligt lägre kostnader för reparationer och underhåll
  - Förmånligare försäkringsvillkor
  - Höjd avgift
- En grov uppskattning är följande avgiftshöjningar per lägenhetstyp (*vid en ränta på 1,5-2.0%*)

Typ	Månadsavg	Höjning
1 RoK	1 148 Kr	230 kr
2 RoK	2 244 Kr	450 kr
3 RoK	3 013 Kr	600 kr
4 RoK	3 602 Kr	720 kr
- På sikt kommer renoveringen att innebära en bättre ekonomi för föreningen vilket kan tala för att framtida avgiftssänkningar möjliggörs.
- Osäkerheten runt projektets ekonomi minskas om en del av föreningens lokaler kan byggas om till bostadsrätter och säljas.
- Om ny hyresgäst(er) kan flytta in i lokalerna mot slutskedet av stambytet kommer hyresintäkter komma att inbringas tidigare än beräknat.

# Underlag för beslut om stambyte

September, 2019, Brf Kamelian

## Beslut

- Beslut om ev. igångsättning av projektet tas vid extrastämman den 2:a september 2019 klockan 18:30 – 20:30 Vasa Real, Skolmatsalen, Karlbergsvägen 15.
- Två tredjedelar av medlemmarna ska vid stämman rösta för, annars finns inte underlag att gå vidare.
- Om man personligen inte kan delta måste man lämna sin fullmakt och röst till någon annan som deltar på mötet. Har man inte gjort det anses man ha förverkat sin rätt att påverka beslutet.
- Om stämman skulle fatta beslut att gå vidare med projektet kommer du att få fylla i ett medgivande att nödvändiga åtgärder får genomföras i er lägenhet.
- Oavsett om ni samband med beslut om stambyte vid extrastämman 3 juni -13 lämnat medgivande behöver ni ändå lämna ett nytt.

## Att ha i åtanke

- Detta kommer att bli ett jobbigt projekt. Även om just er lägenhet direkt påverkas under 7–9 veckor. kommer det att vara störande arbeten i huset under ca åtta månaders tid.
- Vi kommer att få fina badrum och vi kan påverka hur de ska se ut.

- När du fattar ditt beslut ber vi dig att tänka på huset vi äger i första hand. Det må vara att din lägenhet är i toppskick och att detta känns helt onödigt men tänkt då på att du – precis som andra just nu löper stor risk att drabbas av vattenskador med allt vad det innebär.
- Efter att ha arbetat med detta under lång tid är vi i styrelsen eniga i uppfattningen att det är bråttom med att komma igång. För varje dag som går riskerar vi dyra reparationer för nya vattenskador.

När projektet är över kommer vårt hus att vara i toppskick i många år framöver vilket gynnar oss alla.

## Vad gör vi för att underlätta under den här perioden?

- Duschar och toaletter ordnas på gården eller i huset.
- Vatten och avlopp dras upp i trappuppgången.
- Torrtoa kan beställas mot avgift.
- Tvättmöjlighet kommer att finnas tillgängligt under projektet någonstans i huset.

Ett räkneexempel på hur avgifterna kan påverkas av projektet		
Lånesumma	18.000.000	
Räntenivå	1,5 %	2,0 %
Räntekostnad per år	270.000 :-	360.000:-
Dagens årsavgifter	1.441.770:-	1.441.770:-
Ökning	19%	25%

Med vänliga hälsningar

Styrelsen, Brf Kamelian