

Informationsmöte second opinion 2025-05-26

Minnesanteckningar

Vad har hänt sedan sist?

Styrelsens förslag till stamreovering, som presenterades på årsstämman 2024, skickades på återremiss av stämman.

Efter att ha utarbetat en handlingsplan kontaktade styrelsen tre olika byggtreprenörer för att inhämta offerter.

Valet för inhämtning av en second opinion på tidigare framtagna handlingar – med utgångspunkt i av stämman framförda önskemål – föll till slut på byggkonsultfirman Protek. Protek har funnits i Göteborg i 25 år med cirka 40 anställda. Bolaget har även kontor i Borås, Stockholm och Skåne.

Information från Protek

Anton och Oscar representerar Protek på vårt informationsmöte och presenterar det arbete som hittills har genomförts.

I ett första steg har Protek gått igenom de tidigare framtagna handlingarna. Utifrån dessa, samt med hänsyn till stämmans önskemål och synpunkter, har de tillsammans med en VVS-expert tagit fram ett alternativt förslag till stamreoveringen.

Proteks förslag

Protek föreslår att man utgår från de befintliga schakten istället för att lägga in ett helt nytt stamnät i kök och badrum. För att testa idén genomfördes flera stickprov i så kallade typlägenheter, det vill säga de vanligast förekommande lägenhetstyperna i föreningen, vilka tillsammans representerar 85 procent av lägenhetsbeståndet. Vid skrivande stund har lite mer än hälften av lägenheterna besiktats.

Renoveringens utformning

Renoveringen innebär att avloppen i varje kök byts ut genom att gå in under sockeln av köksbänkarna. Idag delar de flesta lägenheter sitt avlopp i köket med grannen, men efter renoveringen kommer varje lägenhet ha ett eget avlopp för att öka brandsäkerheten. Vi använder en annan branschstandard för säkert vatten än vad som rekommenderades i det första förslaget. Detta innebär att vi uppfyller kraven utan att behöva bredda schakten.

Inga ytterligare schakt eller rör kommer att placeras i badrummen. Vatten för varje funktion i badrummen leds från en fördelningsdosa i badrummets tak. Rör kommer att fällas in i väggen. Även rören i allmänna utrymmen ska bytas.

Tvättmaskin

Frågan om att kunna behålla sin tvättmaskin har ännu inte utretts. Det finns krav på hur långt eluttaget ska placeras från vatten, och föreningen behöver säkerställa att dessa krav uppfylls.

Tidsplan

Uppskattningen är att renoveringen av samtliga hus kommer att ta cirka två år. Vi vet ännu inte hur många veckor som behövs för varje trapphus och lägenhet.

Boende under renoveringen

Under byggtiden kommer det finnas bodar utomhus där du kan duscha, samt någon form av ersättningstoalett i varje lägenhet. Köket kommer att vara ur funktion i cirka en vecka, men man undersöker möjligheter att minska denna tid.

Nästa steg

Styrelsen anser att Proteks förslag i alla avseenden tillgodoser stämmans önskemål och har därför gett Protek i uppdrag att genomföra en helinventering av samtliga lägenheter. Syftet är dels att fastställa att den föreslagna lösningen kan genomföras, dels att upptäcka eventuella avvikelser som kan kräva en annan lösning.

När inventeringen är klar kommer Protek ta fram en kalkyl för arbetet, som sedan presenteras för medlemmarna.

Extrastämma till höst

Innan vi tar fram ett förfrågningsunderlag inför upphandling av byggentreprenad måste förslaget och den aktuella kalkylen godkännas av samtliga medlemmar. Planen är att detta ska ske på en extrastämma till hösten.

Standardpaket

För att Protek ska kunna göra en så exakt kalkyl som möjligt behöver föreningen ta fram ett standardpaket för renoveringen.

Styrelsen har därför tagit fram en frågelista för att kartlägga vad medlemmarna vill ha som standard vid renovering av badrum. Frågelistan finns tillgänglig digitalt på hemsidan och analogt vid styrelsebrevlådan på Hjorthagsgatan 8A. Svaren ska lämnas in senast 15 juni.

Referensgrupp

Efter sista inlämningsdag kommer det att tillsättas en referensgrupp med medlemmar för att bearbeta svaren och sätta samman ett standardpaket.