



2008-05-22, sedan start nr 118

Utgivare: Styrelsen

Badrumsprojektet

Styrelsen har ingått konsultavtal med SBC om teknisk ledning av badrumsprojektet. Nedan redovisas utlovad kostnadskalkyl för "standardrenovering" av badrum. Det bör understrykas att detta är just en kalkyl som grundas på erfarenheter av kostnader för liknande projekt. – Det är inte fråga om ett offererat pris. Kalkylen utgör sålunda ingen garanti för att de verkliga kostnaderna inte kan komma att bli större (eller kanske mindre). Kalkylen syftar till att ge en ungefärlig uppfattning om vad en badrumsrenovering kommer att kosta som underlag för beslut.

Kostnadskalkyl

Styrelsen har beslutat att fördela konsultkostnaderna så att 30 procent faller på föreningen och 70 procent på de som renoverar sina badrum. Föreningen har ett kollektivt intresse av att fastigheten har täta badrum och bör därför bidra något till projektet. Det innebär för den enskilde en konsultkostnad under 4.000 kronor (givet antalet intresseanmälningar vi har idag, 32 stycken).

För de större badrummen i huset (5:or, 4:or samt 3:or) beräknas kostnaderna bli omkring 70-80.000 kronor *exklusive* moms, dvs. cirka 100.000 kronor *inklusive moms*. För badrummen

i 1:orna beräknas kostnaden bli omkring 10-15.000 kronor lägre.

I "standardbadrummet" ingår, förutom nytt tätskikt och ny golvbrunn, nytt kakel i takhöjd, klinkers på golvet, wc-stol, tvättställ, badkar och termostatblandare för handfat och badkarsdusch – i god, men inte exklusiv kvalitet. Vidare ingår rivning, bilning, sophantering, nya vattenledningar samt målning av tak och innerdörr och ny tröskel till badrummet (höjden på badrumsgolvet kan komma att förändras).

Noteras bör att arbetskostnaderna står för merparten. Materialet utgör i sammanhanget den mindre kostnaden. Kakel 20 m² cirka 17.000, klinkers cirka 5.000, wc-stol cirka 2.300, tvättställ, inklusive blandare, cirka 1.500, badkar cirka 3.500 och termostatblandare för badkar/dusch cirka 1.300 kronor (allt *exklusive* moms).

OBS! Entreprenören kommer inte att kunna ta ansvar för att rivningen inte medför skador på nuvarande inredning, toastolar m.m. Det är sålunda förenat med risk för den enskilde att välja att återinsätta gammalt material.

Minimikrav

Ett par medlemmar har anfört begränsande villkor i sin intresseanmälan. Men

i vårt badrumsprojekt ingår som minimum: **Det ska finnas ett helt och obrutet tätskikt. Och detta kan inte uppnås med mindre än att hela det gamla badrummet rivs ut. Det går inte att "lappa och laga" för att uppfylla försäkringsbolagens krav som vi har att svara upp mot.**

Enskilda avtal

Nästa steg i processen är att föreningen (genom styrelsen) och den enskilde bostadsrättshavaren sluter avtal om renovering av respektive badrum. Styrelsen kommer i första hand att vända sig till dem som anmält intresse. Avtalet innebär att den enskilde förbinder sig att renovera sitt badrum och stå för kostnaderna för detta inom ramen för föreningens badrumsprojekt. Dessa avtal måste vara påskrivna före den 13 juni.

Avtal för underskrift till berörda kommer att distribueras inom kort.

På grundval av de påskrivna enskilda avtalen vänder sig SBC med ofertförfrågan till ett antal entreprenörer.

Egna val av inredning

Då vår entreprenör utsetts planeras en utställning av olika badrumsinredningar. Varje bostadsrättshavare kommer att få sammanträffa med en företrädare för entreprenören för att besluta exakt om hur det egna badrummet ska se ut. (Vad som inte kan förhandlas bort är att det ska vara en speciell golvbrunn, kakel på väggarna samt klinkers på golvet.) Men slag av kakel, klinkers, belysning, handdukstork m.m. är öppet för diskussion med entreprenören. Här kan även finnas möjlighet att komma överens om andra inredningsdetaljer än de utställda. Vad man kommit fram till vid sammanträffandet mellan den enskilde och entreprenören dokumenteras på en speciell blankett som sedan ligger till grund för beräkningen av kostnaderna för den enskildes badrum.

Detta möte bör ske **minst** 14 dagar före det att arbetena påbörjas i höst. Inför byggstart kommer berörda att kallas till informationsmöte.

Förskottsbetalning

Före det att arbetena i det egna badrummet tar sin början kommer att krävas betalning i förskott grundat på vad respektive bostadsrättsinnehavare beställt. Pengarna placeras på räntebärande konto i en bank i avvaktan på att jobbet godkänts. Då betalas pengarna ut till entreprenören. Då hela jobbet är klart för respektive badrum slutregleras eventuella avvikelser mellan föreningen och den enskilde utöver förskottsbetalningen, alternativt återbetalning av viss del. Föreningen sköter hanteringen av betalningarna till entreprenören.

Dusch och toa

Arbetena i respektive lägenhet kommer att ta drygt en månad i de flesta fall. Detta är dock svårt att beräkna. I lägenheter där fuktskador uppstått kan – i värsta fall – uttorkningen ta lika lång tid. Betong torkar långsamt. Styrelsen kommer att se till att det ska finnas extra duschmöjligheter samt tillgång till toa. I planeringen ingår att ställa in duschkabin i våra tvättstugor – i princip ett duschutrymme för kvinnor och ett för män. Vi får sålunda stänga tvättstugorna för tvättning morgon och kväll. Vidare undersöks möjligheterna att göra en viss tillbyggnad i bastun (som vi i alla fall kan behöva för att svara mot krav som hantverkare har på utrymme och dusch/toamöjlighet (kan vara billigare än att tvingas betala för byggfutt.)

Framöver: Enskilda har fullt betalningsansvar

Efter juridisk utredning av SBC står det klart hur våra stadgar ska tolkas avseende ansvar för tätskikt i badrum. Av bostadsrättslagens 7 kap 12 § samt av

hovrättsdom framgår att tätskikt ska anses tillhöra det inre underhållet, dvs. vara bostadsrättshavarens ansvar.

De som nu har fått fuktskador, dvs. anmärkning på nivå 3, kan dock inte sägas ha varit vårdslösa eller vållande till skada på fastigheten. Det som inträffat har varit oförutsett, bl.a. eftersom styrelsen inte tidigare klargjort hur föreningens något otydliga stadgar ska tillämpas och inte tidigare direkt rekommenderat renovering av badrum.

Framöver kommer det dock inte att kunna hävdas att fuktskada, som uppstått på grund av brister i golvbrunn eller tätskikt, varit oförutsebar eller plötslig. Hur föreningens stadgar ska tillämpas är nu klartgjort och **styrelsen rekommenderar alla som har anmärkning på nivåerna 1, 2 och 3 att låta renovera sina badrum.**

Den striktare tolkningen kommer att tillämpas fr.o.m. att badrumsrenoveringsprojektet påbörjas.

Det innebär att framtida fuktskador beroende av bristfälligt tätskikt eller bristfällig brunn kommer att få betalas fullt ut av bostadsrättsinnehavaren själv, inklusive eventuella skador på trossbotten och hos granne. Det är de regler som också finns i SBC:s normalstadgar. Föreningen kommer senare att låta göra ny fuktmätning i alla badrum.

*

Det står ännu öppet för fler att komma med i badrumsprojektet. Lämna snarast intresseanmälan i föreningens brevlåda i port 26.