

Brf Repslagaren



INFORMATION FRÅN STYRELSEN

(uppdaterad 19 nov 2024)

Frågorna för föreningsstämma:

- 1) Får föreningen ta över ansvar för inredning enligt §24 av föreningens stadgar på den skadade sidan på Melofonstigen 4?
- 2) Får föreningen ta över ansvar för inredning enligt §24 av föreningens stadgar på den oskadade sidan på Melofonstigen 4?

Bakgrund

Varje hus i föreningen har stammar för avlopp och vatten. Via filmningar som gjorts för några år sedan kunde styrelsen konstatera att avloppsstammarna i föreningens höghus hade nått sin livslängd. Rekommendationen var att börja planera för ett stambyte i höghusen inom snar framtid, medan rören i låghusen ansågs vara i mycket bra skick. Denna rekommendation låg i linje med föreningens underhållsplan, där stambyte är planerat för år 2030.

I slutet på februari 2024 kunde det konstateras en vattenskada i Melofonstigen 4 som orsakats av flera hål i ett av husets avloppsstammar. Med tanke på rörets skick tog styrelsen beslut om att passa på och byta ut stammen i samband med reparationsarbetet. Styrelsen har därmed jobbat under merparten av året för att hämta in offerter till stambytet, men prisnivån på offerterna har varit väldigt hög. I ett försök att få ner priset har styrelsen utökat arbetet för att inkludera samtliga stammar i Melofonstigen 4, vilket visade sig vara ett lyckat drag och priset kom ner med 25 procent.

En svår, komplex fråga

Skadan i Melofonstigen 4 är det svåraste som kan ske. Det finns en vattenskada som har orsakats av en skada till avloppsstammen, men stammen har nått sin livslängd och lagning är inte optimal, utan stammen bör bytas. Det är en vattenskada som är sammanvävd med ett stambyte, och en väldig svår, komplex fråga juridiskt. Det är tre juridiska aspekter som ska tas hänsyn till här.

Den första är att föreningen är skyldig att utreda, åtgärda och återställa efter en vattenskada. Vanligtvis i en vattenskada ska föreningen se till att orsaken till skadan åtgärds. Sedan ska föreningen riva ner till betongen, torka, och återställa upp till tätskikt. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för återställning av tät- och ytskikt och inredning, ofta med hjälp av sina försäkringsbolag (om de har bostadsrättstillägg). Dock tillämpar försäkringsbolag åldersavdrag, så ersättningen från försäkringsbolaget täcker inte alltid kostnaden. Lägenhetsinnehavaren står för mellanskillnaden. Eftersom skadan i Melofonstigen 4 är till själva avloppsstammen, kräver reparationsarbetet att föreningen även river upp betongen för att gå in till stammen. Badrum måste rivs ut, några köksskåp måste komma ner, och kakel i köket kommer att tas bort. Detta betyder att de lägenheter i Melofonstigen 4 som inte råkat ut för en vattenskada också kommer att påverkas, men de kan inte kontakta sina

försäkringsbolag. Föreningen är då ansvarig för full återställning av deras påverkade inredning.

De andra två juridiska aspekter är sammanvävda. Styrelsen har rätt att bestämma om och utföra ett stambyte utan ett stämmobeslut eftersom det handlar om underhåll av fastigheten. Så själva stambytet är inte något som en föreningsstämma bestämmer över. Men i vår förening ligger våra stammar på ett sätt som kräver att man kommer åt stammarna från badrum och kök. Att återställa inredningen efter ett stambyte anses kunna vara en väsentlig ändring från om- eller påbyggnad, och därmed har juridisk rådgivare rekommenderat stämmobeslut.

Vad händer om stämman röstar JA till att lämna över ansvar för inredning enligt §24 av våra stadgar på båda sidor på Melofonstigen 4?

- Projektkostnad: MSEK 8, fullt stambyte på hela huset.
- Arbetet börjar i januari 2025 och tar ungefär 6 månader.
- Föreningen står för återställningen av inredning enligt §24.
- Om föreningen röstar Ja men ärendet måste gå via Hyresnämnden (2/3 majoritet från stämman men minst 1 påverkade medlem röstat Nej), då kommer föreningen förmodligen inte göra något just nu.

Vad händer om stämman röstar JA till att lämna över ansvar för inredning enligt §24 av våra stadgar endast på den skadade sida på Melofonstigen 4?

- Projektkostnad: ca MSEK 5, fullt stambyte på den skadade sidan av huset.
- Föreningen står för återställningen av inredningen enligt §24.
- Arbetet börjar i januari 2025 och tar ungefär 4 månader.
- Den oskadade sidan på Melofonstigen 4 lämnas orört.

Vad händer om stämman röstar NEJ till att lämna över ansvar för inredning enligt §24 av våra stadgar på den skadade sida på Melofonstigen 4?

- Projektkostnad: ca MSEK 5, fullt stambyte på den skadade sidan av huset.
- Lägenhetsinnehavare i Melofonstigen 4 som har fått vattenskada kontaktar sina försäkringsbolag. De förhandlar med sina försäkringsbolag över åldersavdrag och tar ansvar för och bekostar återställning av inredningen.
- Föreningen återställer inredningen för lägenhetsinnehavare i Melofonstigen 4 som inte har fått vattenskada. Återställningen är till ursprunglig standard.
- Arbetet börjar i januari 2025 och tar ungefär 4 månader.

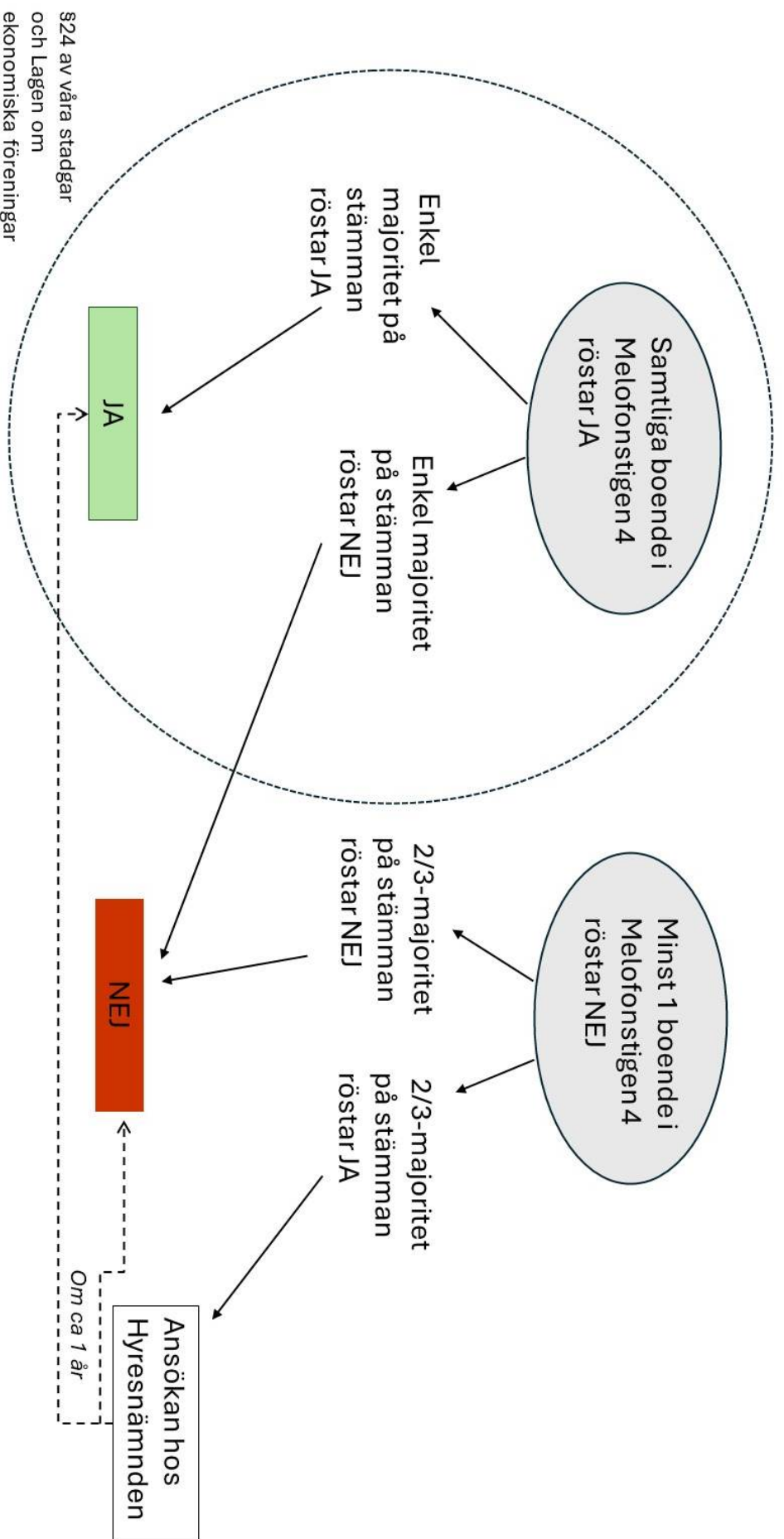
Vad händer om stämman röstar NEJ till att lämna över ansvar för inredning enligt §24 av våra stadgar på den oskadade sida på Melofonstigen 4?

- Föreningen skjuter fram stambyte på den oskadade sidan av Melofonstigen 4 tills föreningen genomför stambyte i hela föreningen.
- Föreningen tar risken att detta rör också går sönder. Eventuellt kostnad MSEK 5 för att hantera en akut vattenskada kopplad till en avlopps stam. Tidsåtgång ca 1 år till 18 månader. Ny föreningsstämma för att rösta på denna fråga.
- Stambyte väntar oavsett inom snar framtid.

Styrelsens rekommendation

Det är styrelsens rekommendation att föreningsstämman röstar JA till båda frågorna. Styrelsen har fått upplyst det senaste året hur dyrt det blir för föreningen att hantera skadade avloppsstammar allt eftersom de blir skadade. Styrelsen vill att föreningen ska vara proaktiv, och första steget är att göra ett stambyte av samtliga stammar i Melofonstigen 4.

Vad krävs för stämmobeslut?



§ 24

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättslavaren enligt § 23 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättslavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till standard.