



Brf Kantarellen 11

Information om
rörstammar, våtrum,
hissar, trapphus mm
2018-04-09, 10, 11

Jenny Rosell
Henrik Tottras
HSB Konsult



AGENDA

- Bakgrund, vägledning
- Nuläge – varför behöver vi göra något?
- Styrelsens ställningstagande och förslag till åtgärder
- Kostnader och finansiering
- Under ombyggnaden
- Vad händer nu?
- Frågor som styrelsen fått
- Frågestund/diskussion



BAKGRUND

- Byggnaderna är snart 50 år gamla
- Vattenskadorna ökar av olika orsaker
- Problem med rörstammar, värmesystemet och övrigt i husen, ex hissarna
- Kommer att bli allt svårare att försäkra föreningen
- Styrelsen är medveten om att något måste göras och kontaktade HSB Konsult på våren 2016 för att kartlägga nuläget och utreda olika alternativ till lösningar
- Utredningsresultat, inventeringar mm pekar på att nu måste åtgärder genomföras



VÄGLEDNING



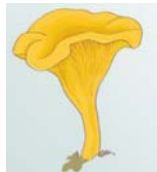
- **Funktionssäkerhet.** Badrummen ska uppfylla försäkrings- och byggbranschens regler för säker vatteninstallation (SVI) och även gällande branschregler för tätskikt och våtrum (GVK, BKR) Hissar, trapphus mm skall vara tillgängliga och säkra
- **Fastighetsvärdet** ska säkerställas långsiktigt - öka, inte urholkas
- **Låg kostnad** över fastighetens livslängd.



VÄGLEDNING



- **God boendemiljö.** Tryggt att bo framöver.
- **Energibesparingar,** möjligheter skall tas till vara.
- **Egna val** skall vara möjliga i samband med åtgärdande.
- **Metoder** ska väljas som ger minsta möjliga störningar.
- **Hälsorisker** ska minimeras.
- **Möjligheter** till energibesparingar tas till vara



DELTAGARE I PROJEKTET



Föreningens arbetsgrupp

Styrelsen

Konsulter

Hans Norberg

El-konsult

Ulf Andersson

VVS-konsult

Jan-Erik Mohlén

Hisskonsult

Sanna Rahm

Arkitekt

Anna Nilsson

Arkitekt

Jenny Rosell

Boendekonsulent

Gabriella Eriksson

Jurist

Mikael Enström

Ekonom

Henrik Tottras

Projektledare, Bygg, VVS-konsult



NULÄGET



- Tätskikten i badrummen (i väggar och golv) är på många ställen bristfälliga och närmar sig sin livslängd och är en av orsakerna till våra många vattenskador, ofta runt golvbrunnarna
- Befintliga tappvattenstammar börjar läcka allt oftare
- Omöjligt att succesivt (enskilt) renovera våtrum vatten-skadesäkert enligt gällande branschregler
- Vårt värmesystem är i obalans och läckor börjar uppstå
- Våra hissar och entréportar krånglar
- Möjlighet till drift- och energikostnadsbesparingar finns



NUVARANDE SKICK



Del	Utförande	Återstående tid
Avloppsrör och golvbrunnar	Plast	0-10 år
Kallvattenrör	Kopparrör med kopplingar i källare och rörstammar	0-10 år 0-10 år
Varmvattenrör	Kopparrör med kopplingar i källare och i rörstammar	0-10 år
Värmerör	Stål- och kopparrör	0-10 år
Tätskikt, vägg	Kakel med tätskikt bakom	0-10 år vid duschning
Tätskikt, golv	Klinker med tätskikt under	0-10 år vid duschning

INGET ONORMALT!!



Vattenledningar

40-60 år

Koppar

Värmeledningar

50-70 år

Koppar, stål

Avloppsrör

30-50 år

Plast

Golvbrunn

30-40 år

Plast

Tätskikt under ytskikt

30-40 år

Plastmatta, kakel, klinker

Utförande, materialval och användande

Källa: Renoveringshandboken 2009, utgiven av VVS-företagen



INVENTERINGAR



- Inventering har skett i lägenheter och i allmänna utrymmen, källare mm
- I lägenheter kontrollerades:
 - Golvbrunnar, yt/tätskikt
 - Utrustning bad/WC/kök
 - Avloppsrören
 - Tappvattenrören
 - Värmesystemet
 - Elsystemet



INVENTERINGAR



- I övrigt utrymmen inventerades:
 - Hissarna
 - Entréportarna
 - Trapphusen (golv, väggar)
 - Lägenhetsdörrarna
 - Källare
 - Undercentraler



BADRUM/WC



- Många gamla tätskikt (väggar och golv) som har nått sin livslängd
- Gamla golvbrunnar med förhöjningsringar ej godkända idag
- Tätskikt släpper runt golvbrunnar
- Rör genomföringar i vägg i våtzone 1
- Fuktgenomslag i flera badrum, i tak, på golv runt golvbrunnar och på väggarna
- Omöjligt att själv renovera och uppfylla dagens branschregler (Säker Vatten "SVI" och tätskikt "GVK", "BBV")
- Asbest kan förekomma i fog och fix



KÖKEN



- Oftast egna rörstammar
- Påverkas inte mycket vid stambyten
- De flesta kan vara i drift under projektet
- Diskbänksskåpen saknar ofta "täta bottnar"
- Asbest kan finnas i fog och fix



TAPPVATTENSYSTEM



- Rörstammar står i "nischer" i betongväggar
- Rörutgångar nedtill i vägg i badrum i våtzon 1
- Osäkra avstängningsventiler i bad/kök
- Dålig rörisolering i rörstammar medför långa tapptider för varmvatten (slöseri) och viss risk för "legionellatillväxt"
- Läckage uppstår allt oftare på rördelar i rörstammarna i väggarna
- Asbest i rörstråk i källare



AVLOPPSYSTEM



- Rörstammar står i "nischer" i betongväggar
- Rörskarvar är av ABS-plast i rörstammar, svetsade rörskarvar
- Rörstammar i källare mm är av gjutjärn, gummiringsskarv eller bly/drev
- Synliga läckage i källare, reparationer utförda på många ställen
- Svårt att utföra relining på våra plaströr



VÄRMESYSTEM



- Ettrörssystem medför problem med ojämn värme
- Svårt att injustera
- Läckage börjar komma, bl. a. på flera ställen i badrummen
- Avstängningsventiler i källare går ej att stänga
- Värmepumpar som energikälla ger en god grund i systemet



ELSYSTEM



- Elsystemet i lägenheterna är i mycket gott skick
- Elcentraler är redan bytta med jordfelsbrytare



ÖVRIGA UTRYMMEN



- Hissarna står still allt oftare och skapar problem för oss boende
- Entréportarna krånglar
- Ytskikten i trapphusen (golv och väggar) är gamla och slitna
- Våra lägenhetsdörrar håller inte dagens säkerhetsklass



Vad vill/ska vi göra nu?



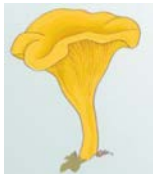
ALTERNATIVA LÖSNINGAR



1. Föreningen genomför stambyte och badrumsrenovering vid samma tillfälle (Styrelsens förslag)
eller
2. Föreningen relinrar avloppsledningarna och medlemmarna renoverar successivt sina badrum

Slutsats:

- Stambyte och badrumsrenovering vid ett tillfälle är den säkraste lösningen, och ekonomiskt förmånligast.
- Andra alternativ är riskfyllda och inte lika kostnadseffektiva



ALTERNATIVEN HAR JÄMFÖRTS



Stambyte med gemensam badrumsrenovering

- Alla lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation (SVI), tätskikt och badrum (GVK, BKR) samt för gällande försäkringsvillkor
- Risken för vattenskador minimeras för lång tid framåt
- Alla lägenheter får samma standard tidsmässigt
- Alla badrum saneras från ev. asbest på ett kontrollerbart sätt
- Föreningen får kontroll på badrummen i fastigheten
- Fastigheten och lägenheterna ökar i värde

Föreningen kan säkerställa bästa försäkringsskydd och lägsta premier och självrisker



ALTERNATIVEN HAR JÄMFÖRTS



Relining med enskilda renoveringar

- Svår process för många enskilda medlemmar att renovera badrum
- Redan renoverade badrum kan drabbas av skador från intilliggande badrum som ej är renoverade eller är felaktigt renoverade, innebär ekonomiska risktaganden
- Badrum är omöjliga att renoveras enligt branschens regler för säker vatteninstallation (SVI), tätskikts- och våtrumsregler (GVK, BKR) samt svårigheter att uppnå bra försäkringsnivåer
- Om medlemmar själva ska genomföra badrumsrenoveringar sker det utspritt över tid och påverkar grannar under längre tid
- Föreningen kommer att få svårare att ha kontroll över badrumsrenoveringar som utförs av medlemmar
- Föreningen har svårt att kräva att medlemmar renoverar badrum



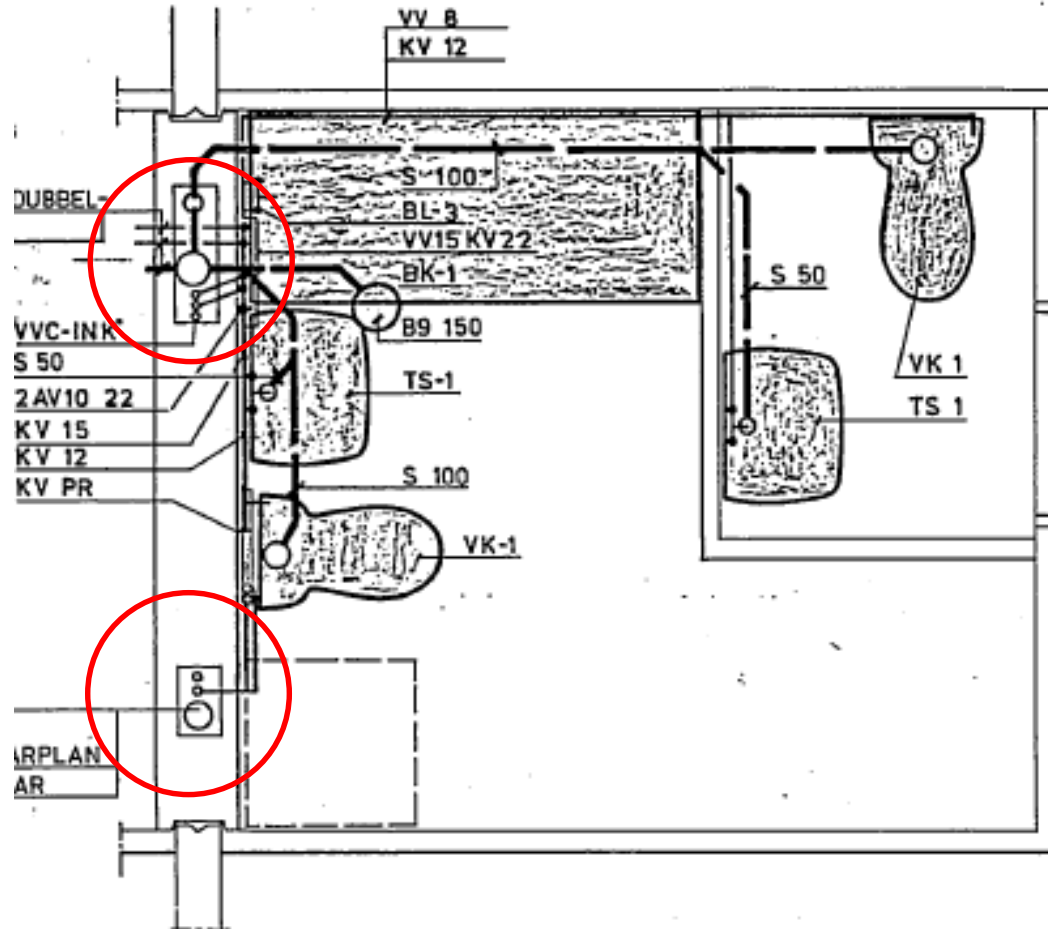
NUVARANDE RÖRSTAMMMAR



- Rörstammarna står i dag i betongväggar, både vatten och avlopp
- Stamlägena ej tillåtna idag, ex i våtzon 1 i badrum
- Avloppsrör i badrum/WC i golv (tunna bjälklag)
- Värmestammar står dolt i väggar



NUVARANDE RÖRSTAMMAR



SANITETSDETALJ S I 9 S I S



HUR BYTS RÖRSTAMMARNAS



- Rörstammar byts och förläggs i nya lägen
- Oftast separata rörstammar för badrum, WC och kök
- Avloppsrör i badrum och WC förläggs i ett nytt undertak
- Nya synliga värmestammar i "rum"



BADRUMSLAYOUTER



TYP 1A, ALTERNATIV BAD

Högsätravägen

26-32

5-9

11-15

17-21

23-27

29-33

Lillåkersvägen

2-8

10-16

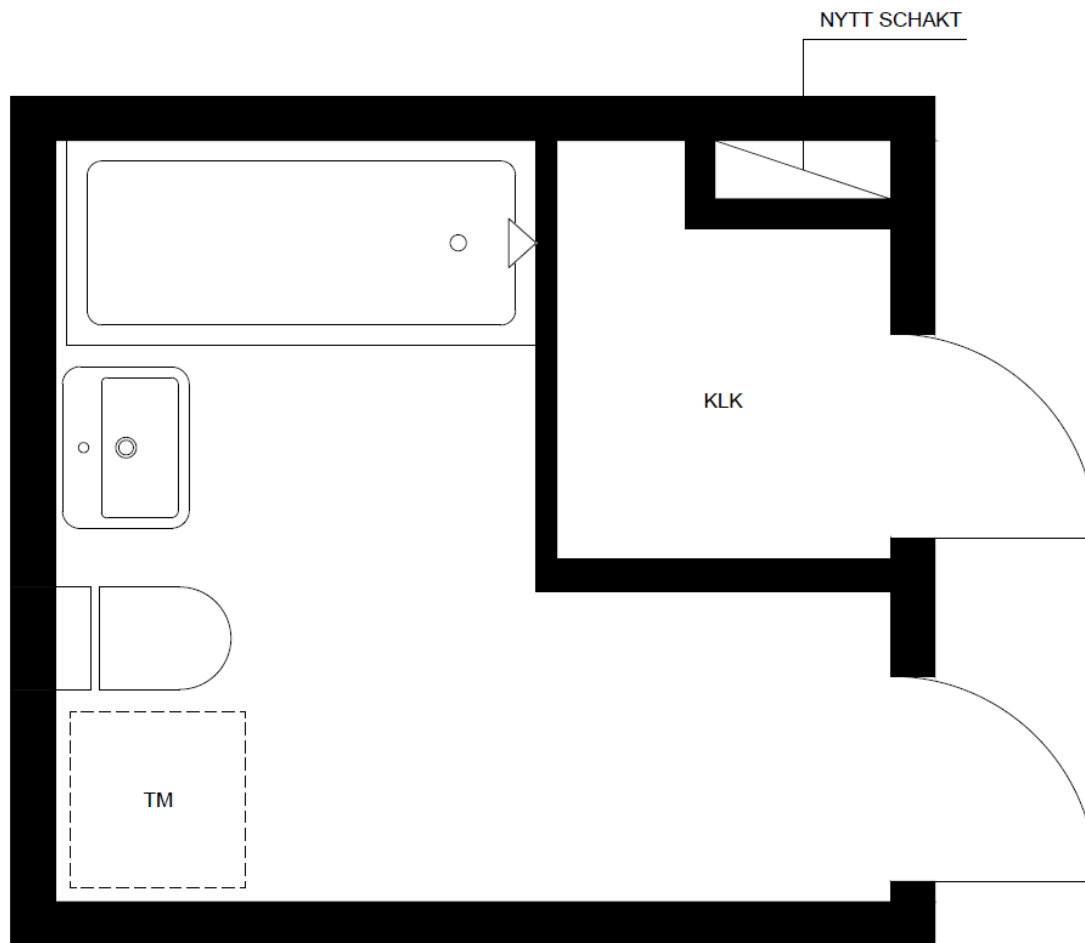
18-24

26-30

32-36

38-44

46-52





BADRUMSLAYOUTER



TYP 1A, ALTERNATIV DUSCH

Högsätravägen

26-32

5-9

11-15

17-21

23-27

29-33

Lillåkersvägen

2-8

10-16

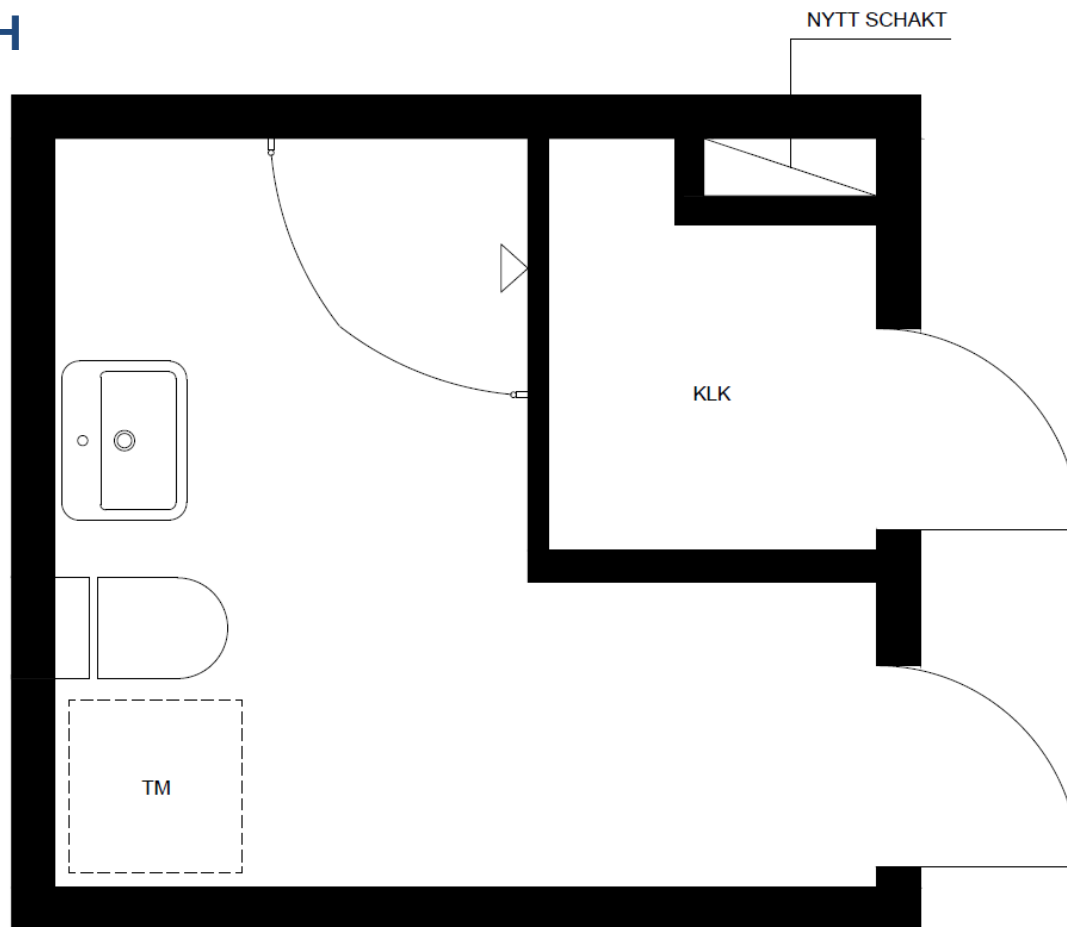
18-24

26-30

32-36

38-44

46-52





BADRUMSLAYOUTER



TYP 1B, ALTERNATIV BAD

Högsätravägen

26-32

5-9

17-21

23-27

29-33

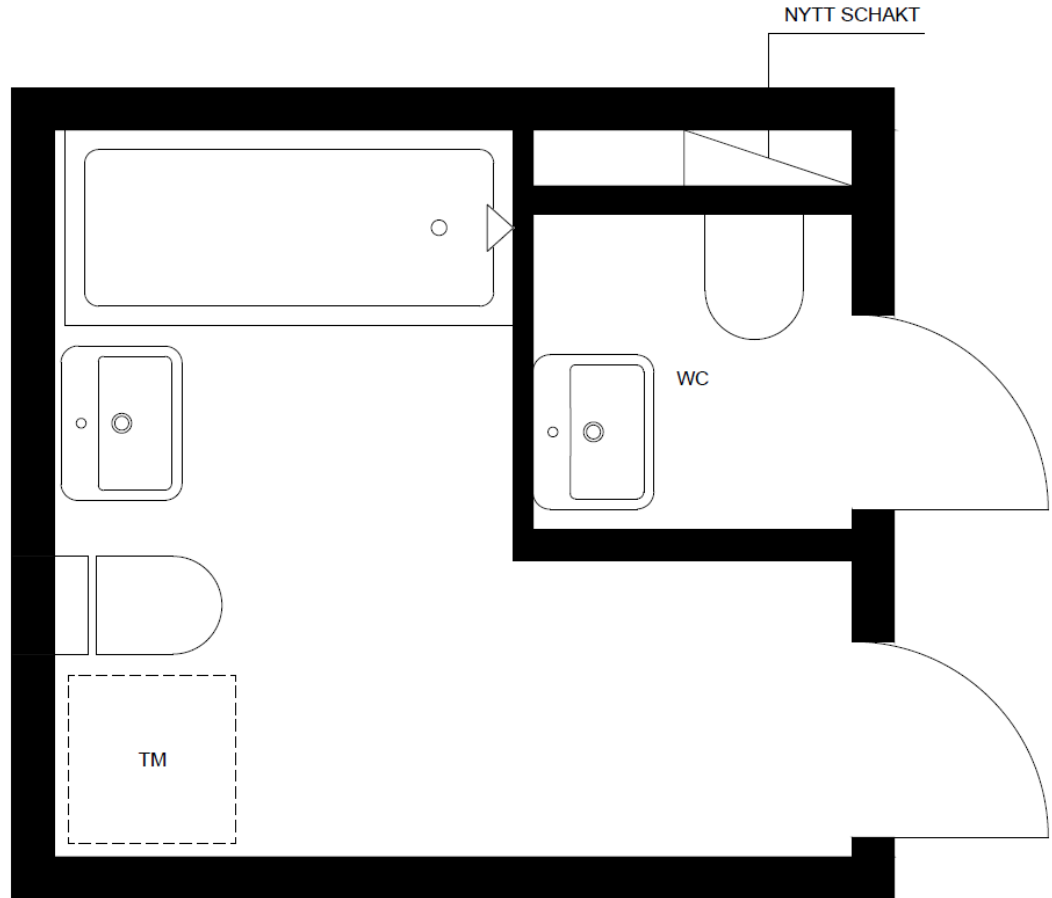
Lillåkersvägen

2-8

18-24

32-36

38-44





BADRUMSLAYOUTER



TYP 1B, ALTERNATIV DUSCH

Högsätravägen

26-32

5-9

17-21

23-27

29-33

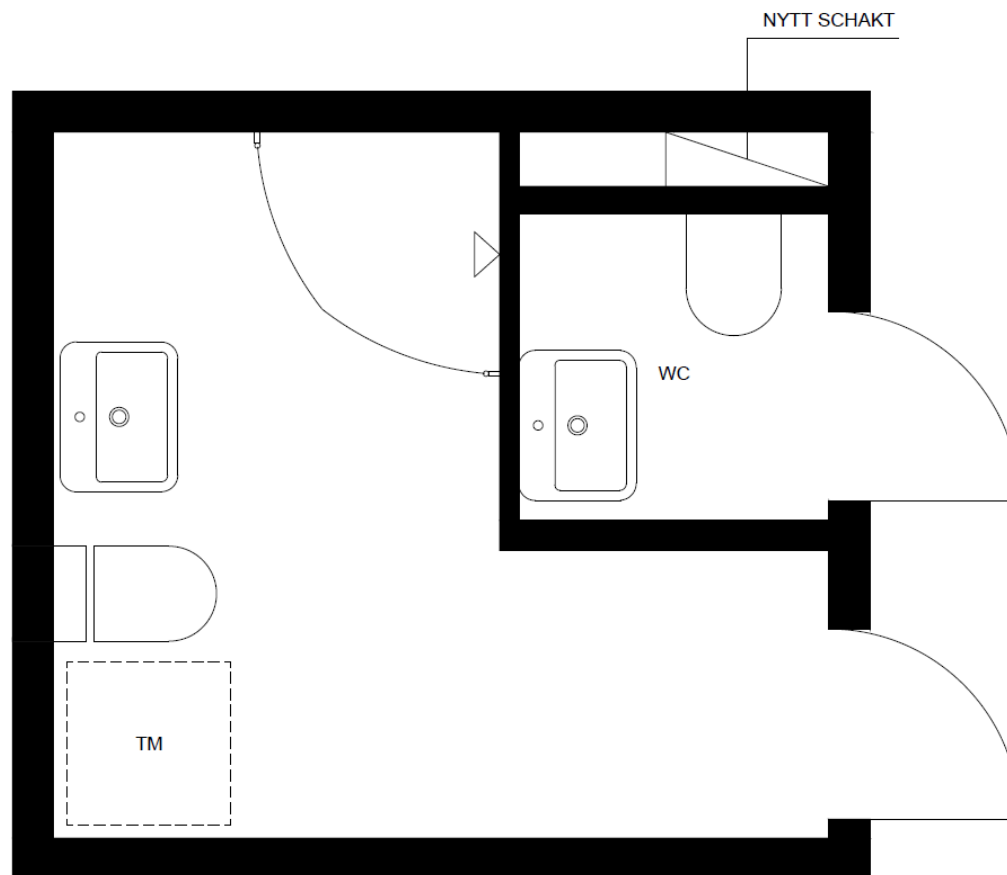
Lillåkersvägen

2-8

18-24

32-36

38-44





BADRUMSLAYOUTER



TYP 1C, ALTERNATIV BAD

Högsätravägen

26-32

5-9

11-15

17-21

23-27

29-33

20-24

Lillåkersvägen

2-8

10-16

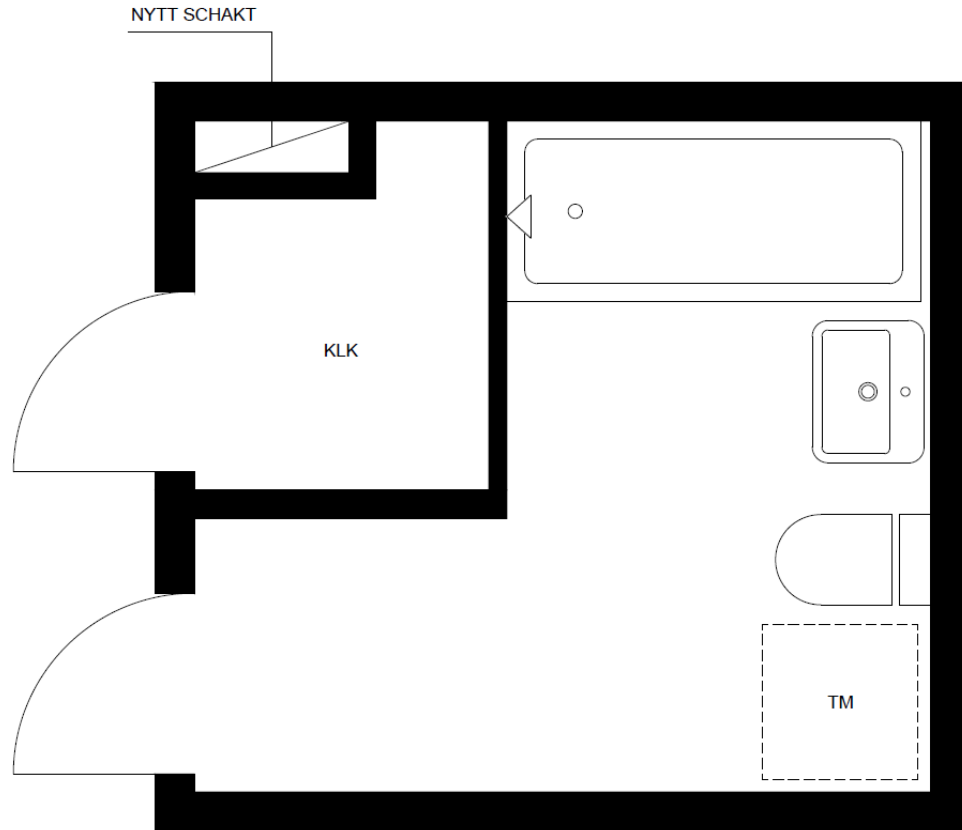
18-24

26-30

32-36

38-44

46-52





BADRUMSLAYOUTER



TYP 1C, ALTERNATIV DUSCH

Högsätravägen

26-32

5-9

11-15

17-21

23-27

29-33

20-24

Lillåkersvägen

2-8

10-16

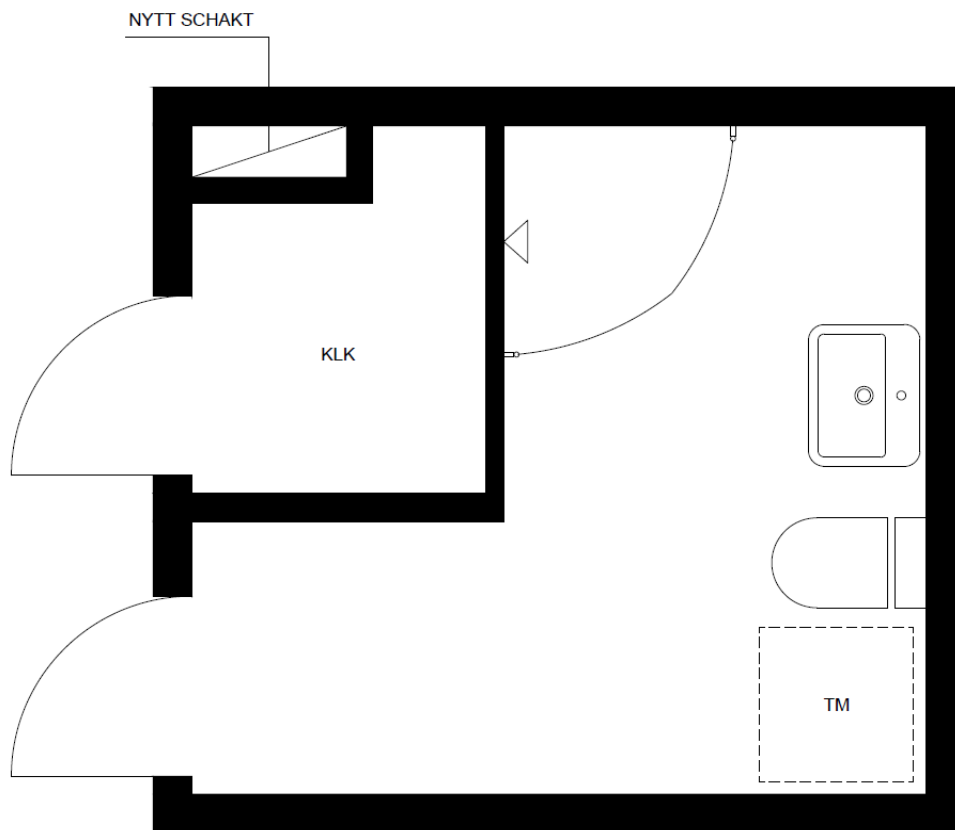
18-24

26-30

32-36

38-44

46-52





BADRUMSLAYOUTER



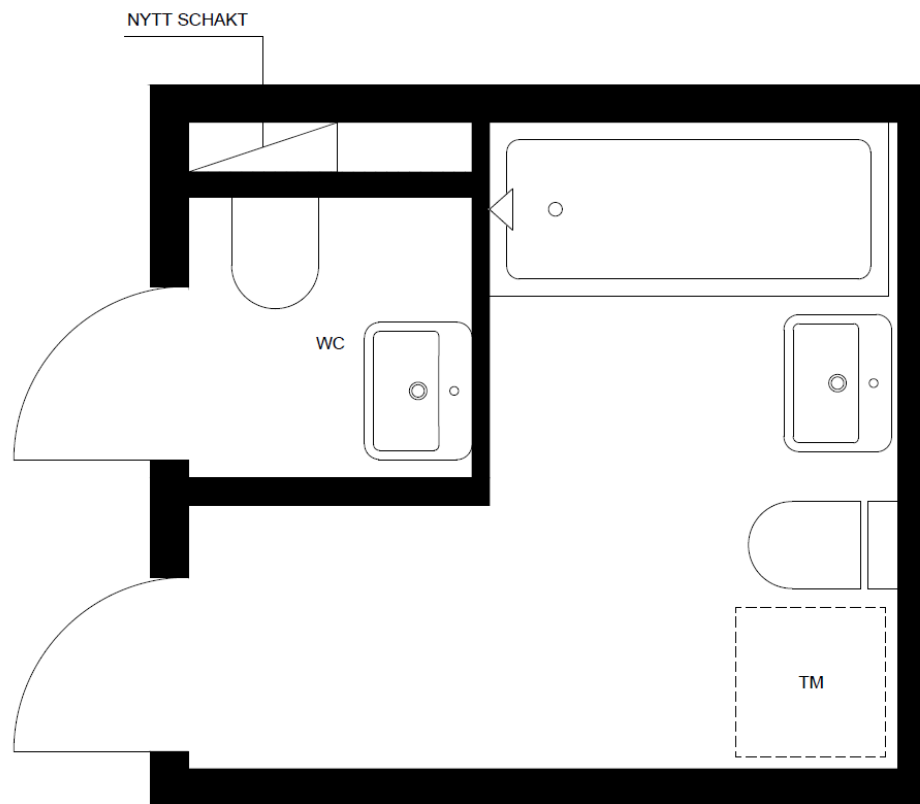
TYP 1D, ALTERNATIV BAD

Högsätravägen

29-33

Lillåkersvägen

10-16





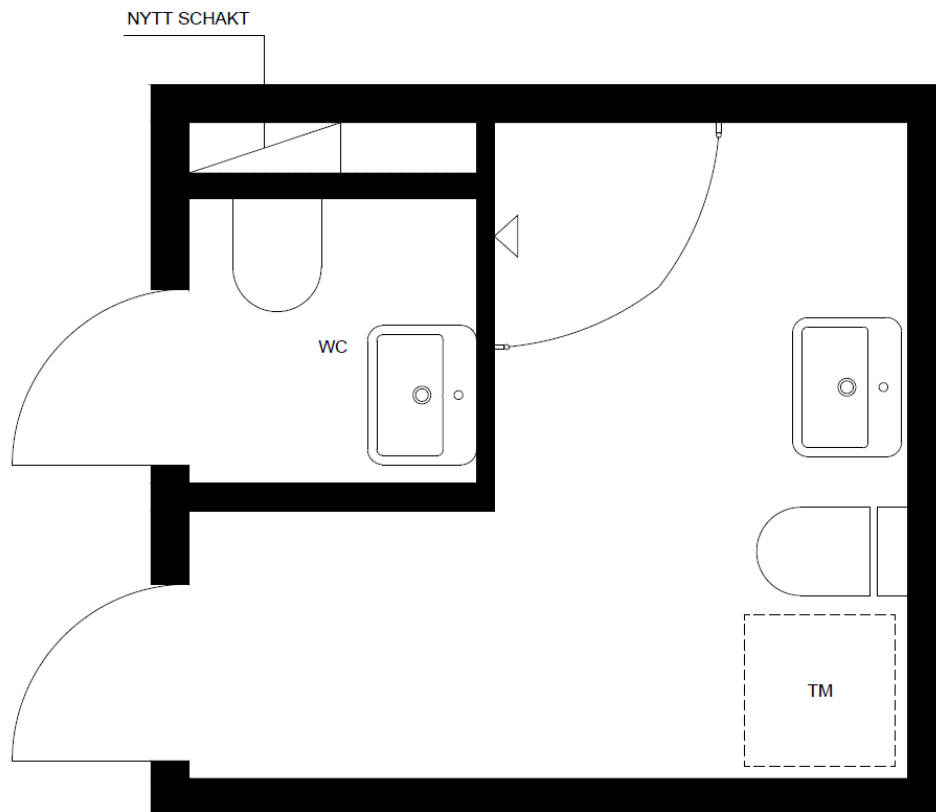
BADRUMSLAYOUTER



TYP 1D, ALTERNATIV DUSCH

Högsätravägen
29-33

Lillåkersvägen
10-16





BADRUMSLAYOUTER



TYP 2, ALTERNATIV BAD

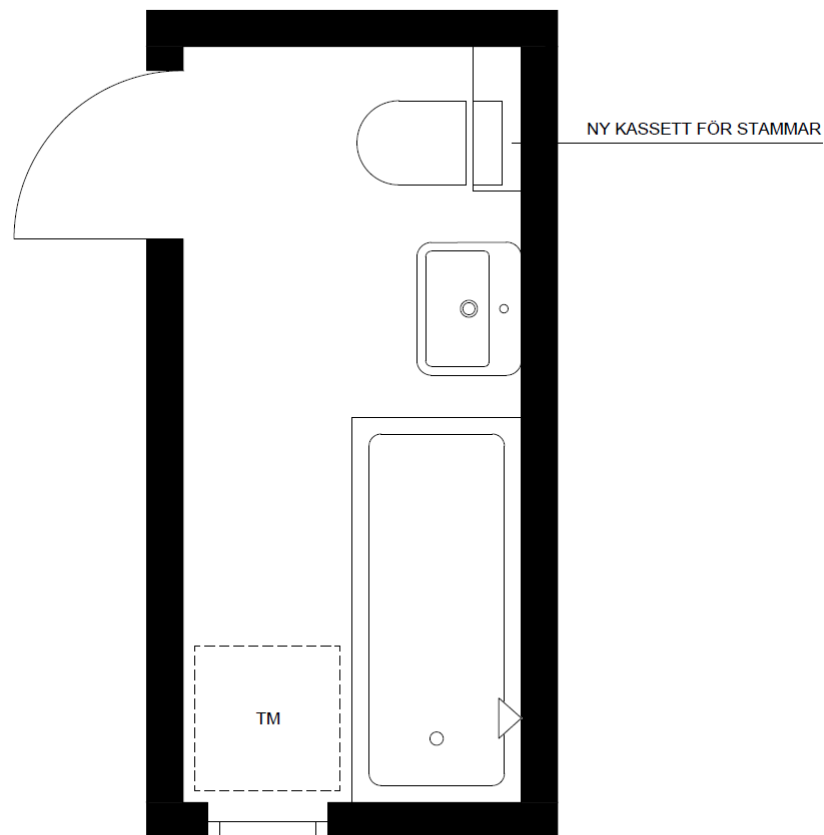
Högsätravägen

20-24

26-32

Lillåkersvägen

32-36





BADRUMSLAYOUTER



TYP 2, ALTERNATIV DUSCH

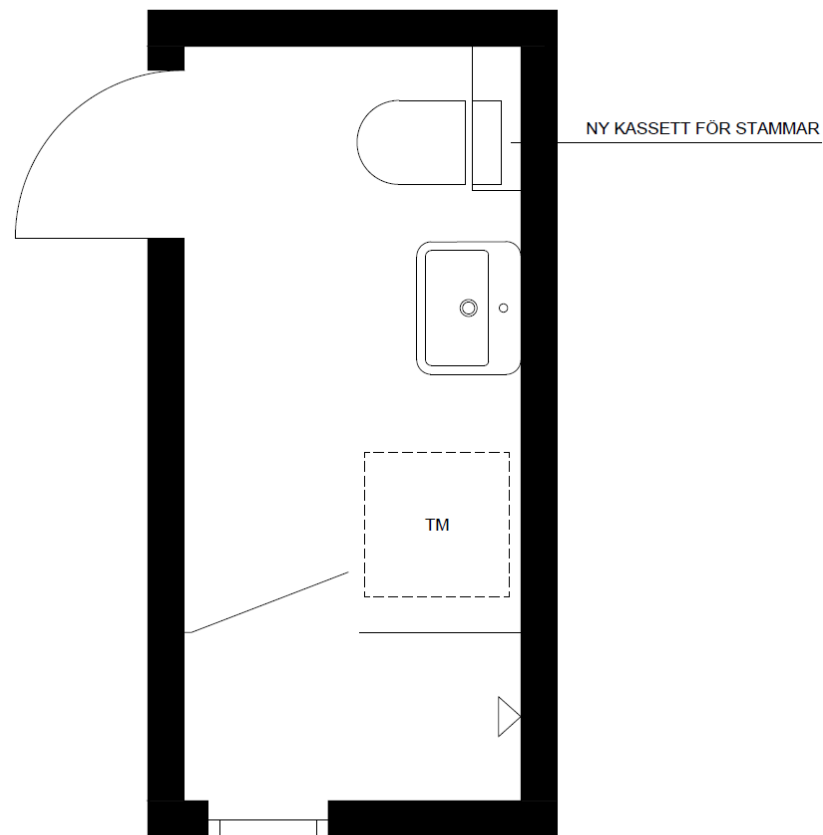
Högsätravägen

20-24

26-32

Lillåkersvägen

32-36





BADRUMSLAYOUTER



TYP 3, ALTERNATIV BAD

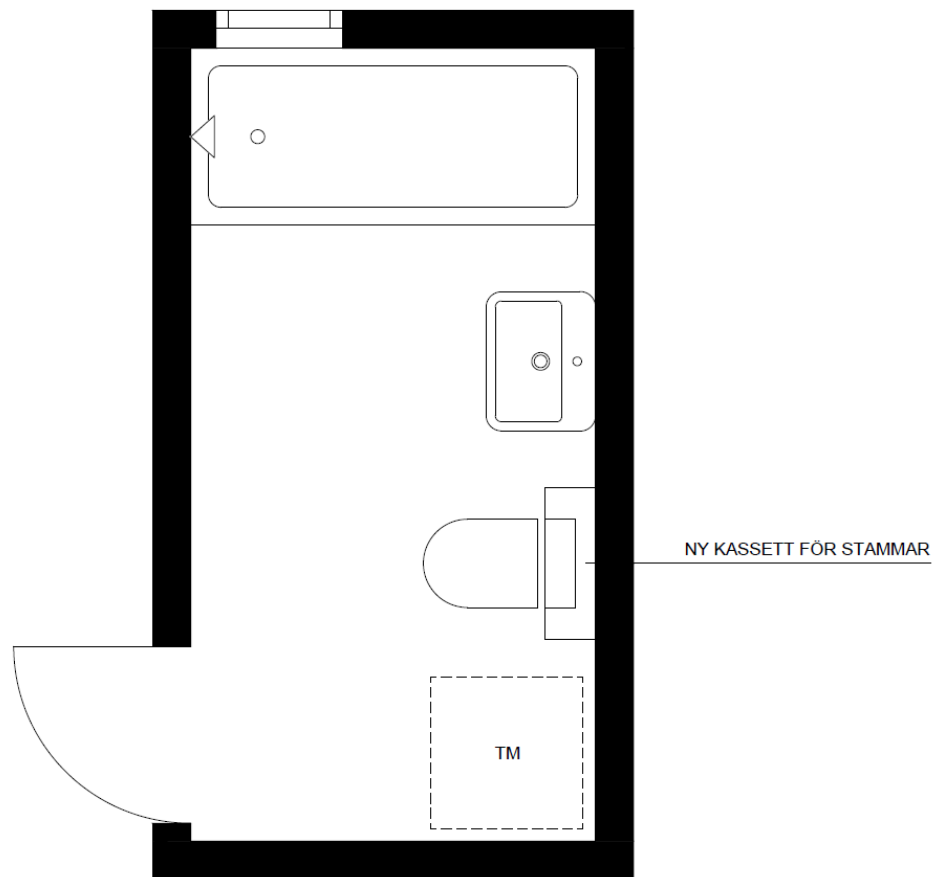
Högsätravägen

20-24

26-32

Lillåkersvägen

32-36





BADRUMSLAYOUTER



TYP 3, ALTERNATIV DUSCH

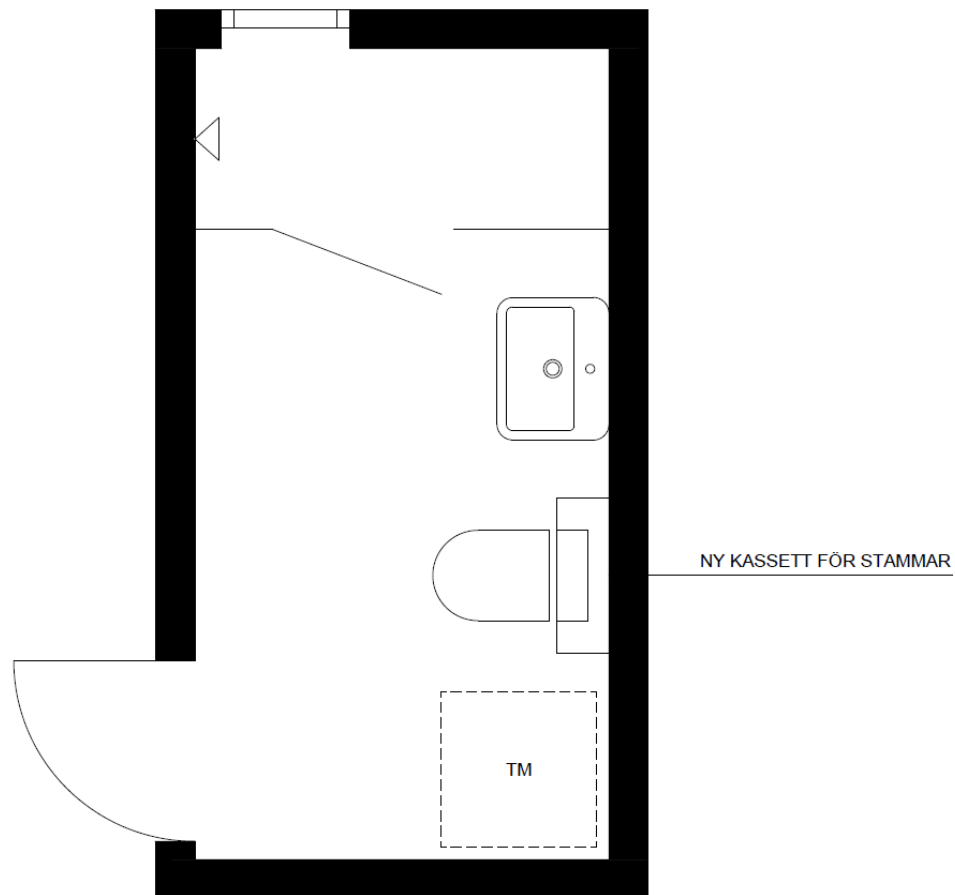
Högsätravägen

20-24

26-32

Lillåkersvägen

32-36





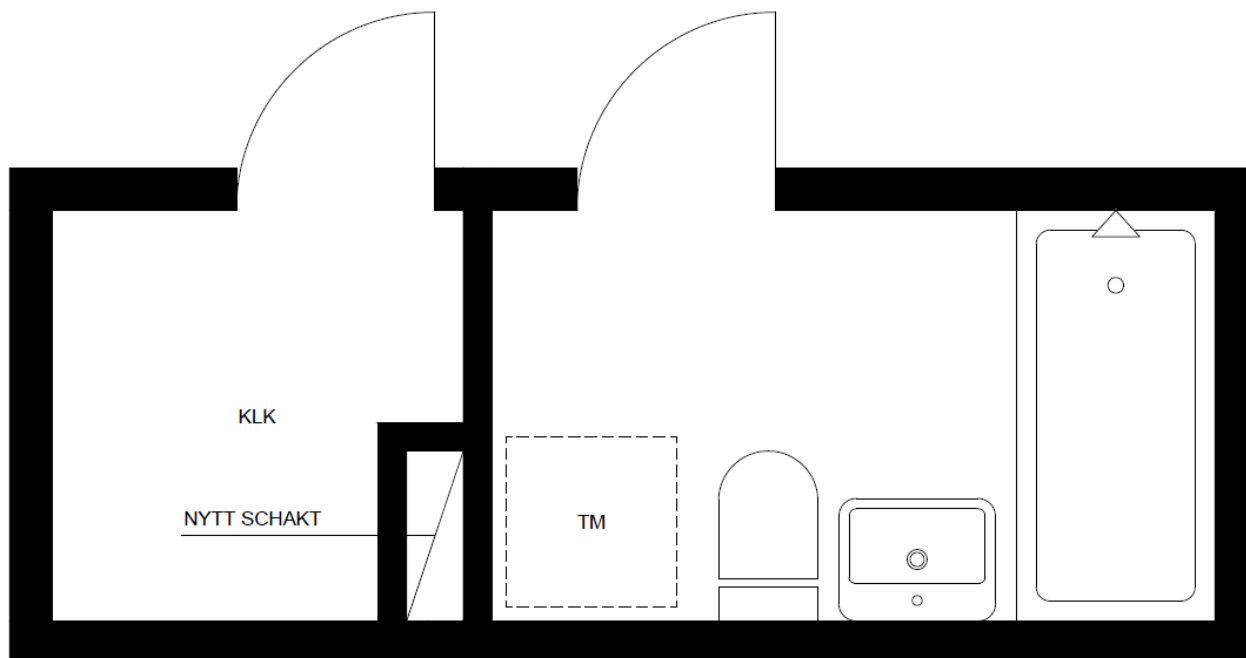
BADRUMSLAYOUTER



TYP 4, ALTERNATIV BAD

Högsätravägen
26-32

Lillåkersvägen
32-36





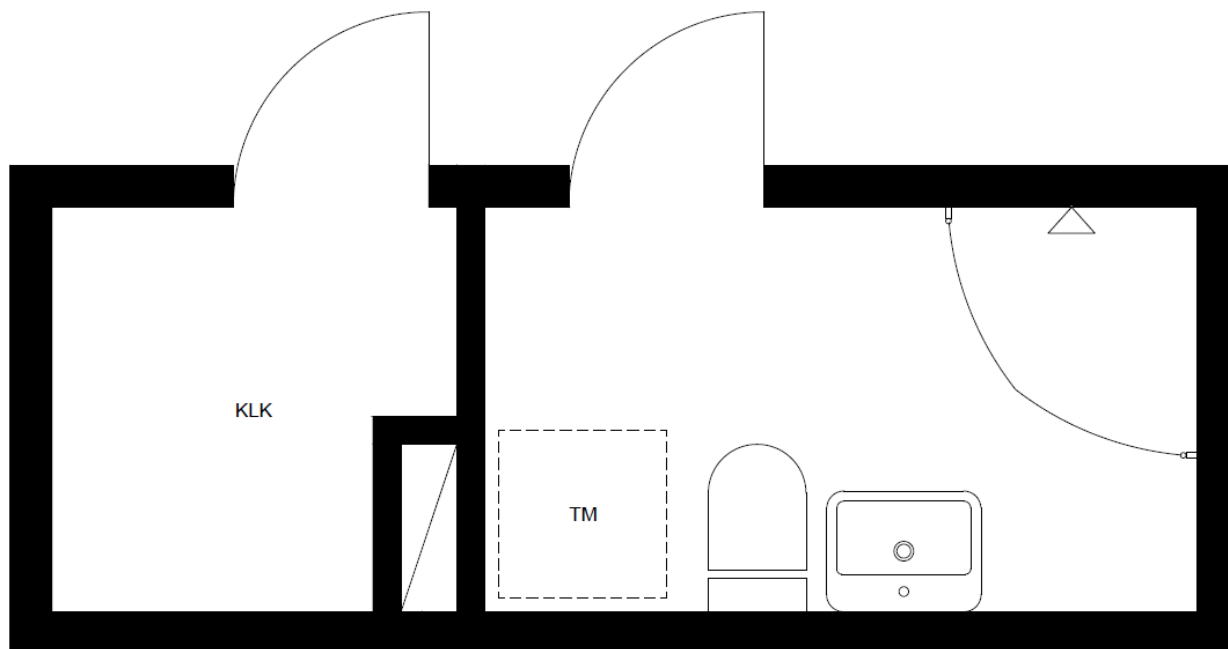
BADRUMSLAYOUTER



TYP 4, ALTERNATIV DUSCH

Högsätravägen
26-32

Lillåkersvägen
32-36





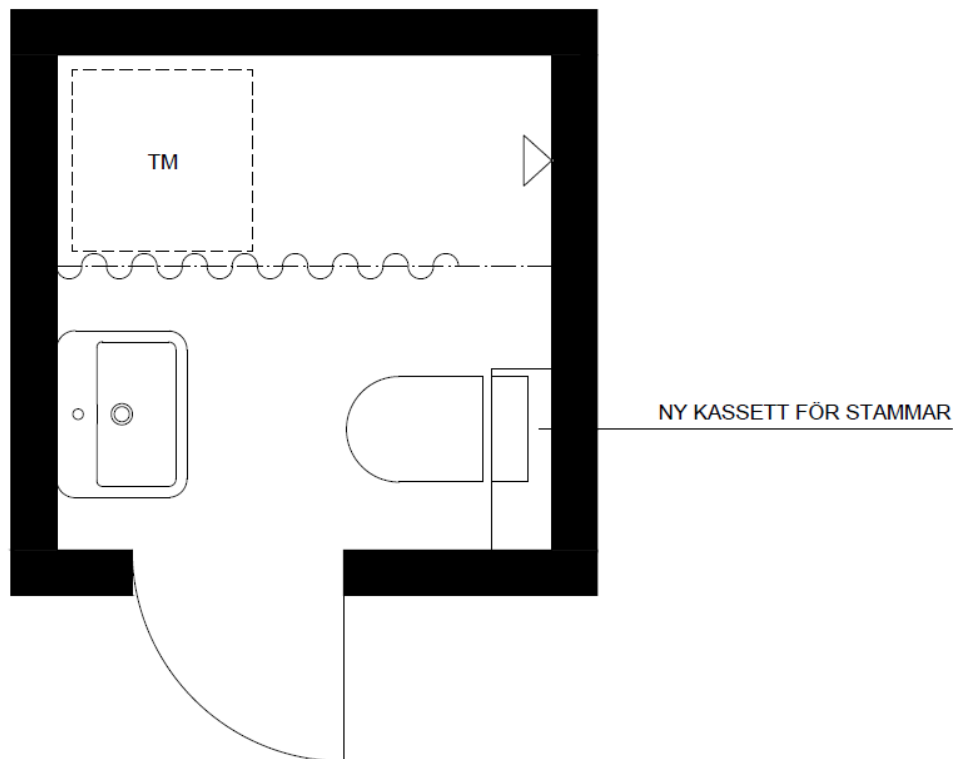
BADRUMSLAYOUTER



TYP 5, ALTERNATIV DUSCH

Högsätravägen
26-32

Lillåkersvägen
32-36





BADRUMSLAYOUTER



TYP 6A, ALTERNATIV DUSCH

Högsätravägen

5-9

11-15

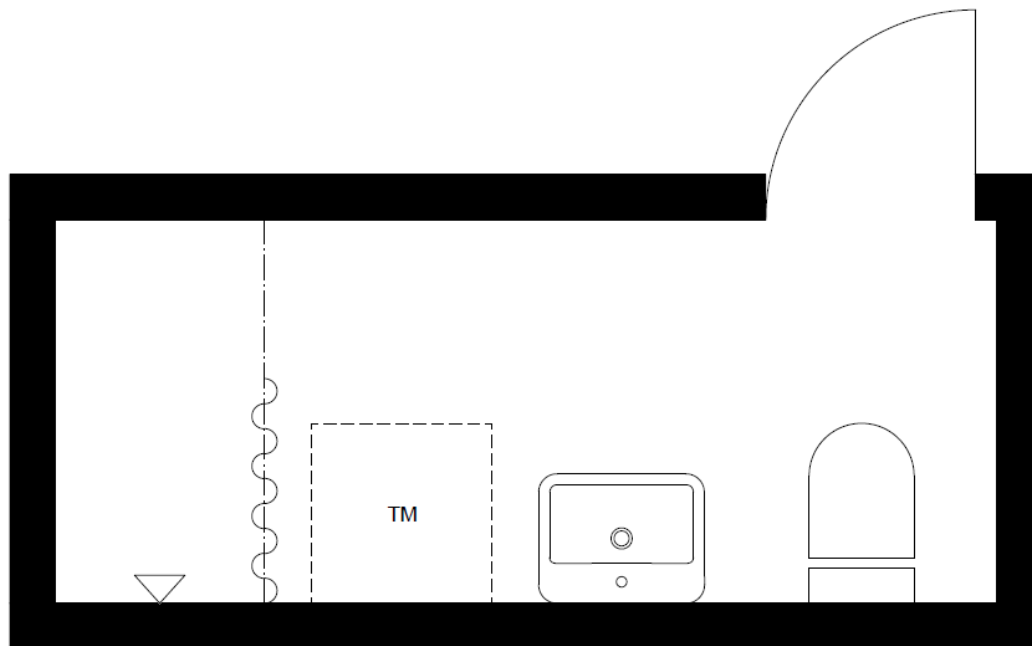
17-21

23-27

29-33

Lillåkersvägen

38-44





BADRUMSLAYOUTER



TYP 6B, ALTERNATIV DUSCH

Högsätravägen

5-9

11-15

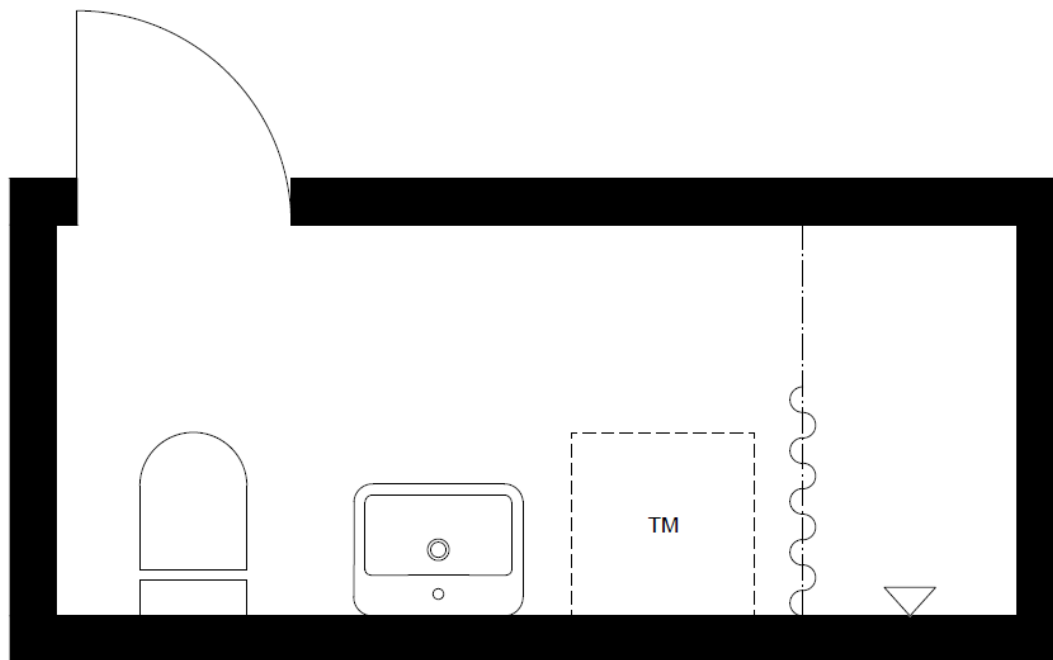
17-21

23-27

29-33

Lillåkersvägen

38-44





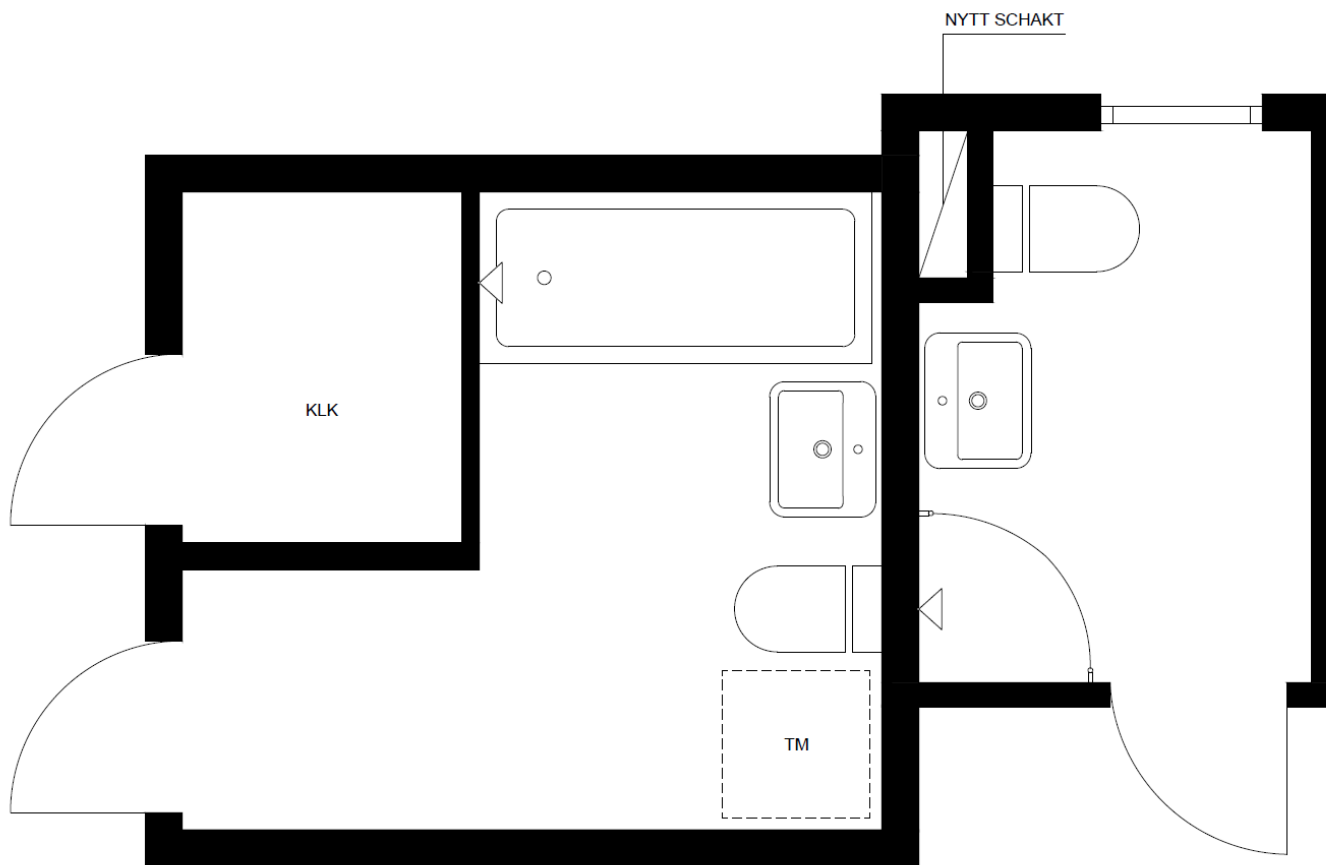
BADRUMSLAYOUTER



TYP 7, ALTERNATIV BAD

Lillåkersvägen

18-24





BADRUMSLAYOUTER



TYP 7, ALTERNATIV DUSCH

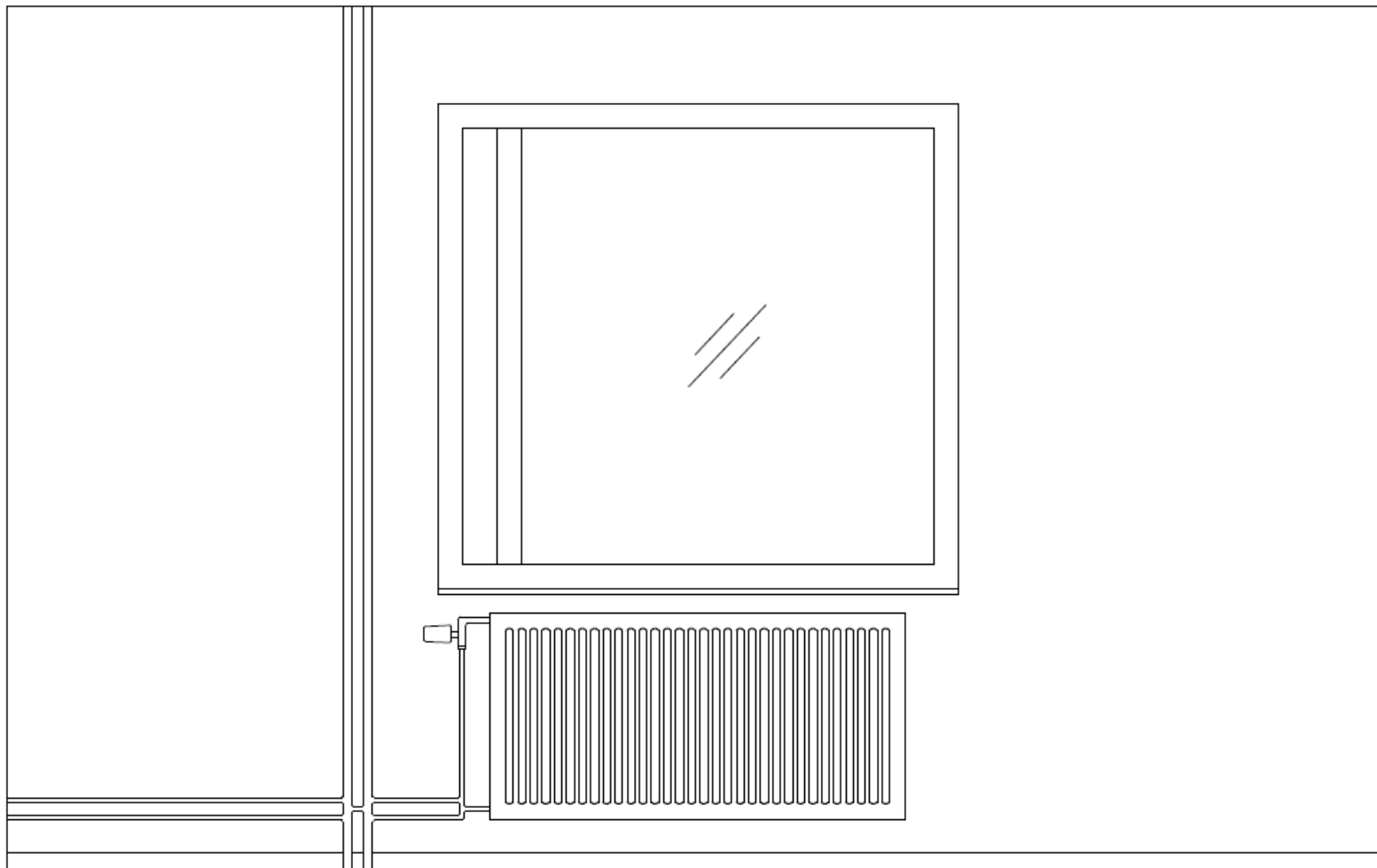
Lillåkersvägen

18-24





VÄRMESTAMMAR





VEM BESTÄMMER OM VAD?



- **Löpande förvaltning** kan styrelsen besluta om, ex stambyte
- **Förändringar i lägenheter** skall godkännas av medlemmar med 2/3 majoritet på föreningsstämma och ev. beslut i hyresnämnden
- **Medlems underhållsansvar** kan övergå till föreningen om en enkel majoritet godkänner det på föreningsstämma.
 - *(9 kap 15 § i BrL och 29 § 2 st)*



STYRELSENS BESLUT OCH FÖRSLAG



STYRELSENS BESLUT



- Att byta ledningar för vatten- och avlopp i gemensamma ledningar (rörstammar) och avlopp inom badrum, WC och kök
- Att byta värmesystem (främst i lägenheterna)
- Att renovera alla trapphus och samtidigt byta entréportarna
- Att renovera alla hissar



STYRELSENS FÖRSLAG



STYRELSENS FÖRSLAG

- Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att föreningen ges rätt att utföra de förändringar i bostadsrätterna som uppkommer med anledning av ny rördragning i badrum och kök i samband med upprustning av rörstammar och ny rördragning i rummen och byte av värmesystemet.
- *I samband med rörbyten kommer förändringar inom badrum och övriga rum att uppkomma. Medlem ska lämna sitt samtycke till ovan förändringar, 2/3 majoritet.*



STYRELSENS FÖRSLAG



STYRELSENS FÖRSLAG

- Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att föreningen ges rätt att byta lägenhetsdörrar (ytterdörrar) i samband med renovering av trapphusen och installation av postboxar och tidningshållare mm.
- *I samband med renovering av golv och väggar i trapphusen kommer lägenhetsdörrarna att bytas. Medlem ska lämna sitt samtycke till denna förändring, 2/3 majoritet.*



STYRELSENS FÖRSLAG



STYRELSENS FÖRSLAG

- Styrelsen föreslår att stämman beslutar att föreningen övertar medlemmens underhållsansvar under ombyggnadstiden med anledning av rörbyten och renovering av trapphusen.
- *Beslutet innebär att medlemmar godkänner att föreningen övertar underhålls-och reparationsansvar under den tid då arbete sker i bostadsrätten enligt beslut p.a, dvs under tiden då badrum och kök mm byggs upp efter rörbytet samt att återställning av ytskikt mm i rummen sker efter byte av värmesystemet och i samband renovering av trapphusen, byte av lägenhetsdörrar, enkel majoritet.*



STYRELSENS FÖRSLAG



STYRELSENS FÖRSLAG

- Styrelsen föreslår att stämman beslutar om extra arvode på maximalt tre basbelopp för styrelsen sammanlagt anslås för nödvändiga ledamotsåtaganden i samband med stambytet
- *Medlemmar godkänner förslag, enkel majoritet*



STYRELSENS FÖRSLAG



Om jag röstar nej till förändringarna

- Föreningen ansöker då om ärende till hyresnämnden
- Hyresnämnden kallar till förhandling mellan parterna (föreningen och medlemmen)
- Hyresnämnden avgör till parts fördel
- Innebär kostnader för föreningen och risk för förseningar av projektet
- Svårt för boende att få rätt i hyresnämnden



VAD KOMMER JAG DÅ ATT FÅ?



Föreningen återställer badrum och WC till en bra grundstandard och en enskild medlem kan göra:

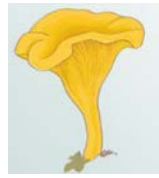
- Val Val utan merkostnad
- Tillval Val mot merkostnad
- Frånval Återmontering av utrustning.
Detta kan då medföra
kostnadsreduktion.



UTFÖRANDE I BADRUM



- Helkaklade väggar med 20*30 cm, vitt utförande, blankt eller matt
- Nytt sänkt undertak, målas vitt
- Klinker på golv 10*10 cm i 6 st valfria kulörer
- Badkar eller duschhörna/vägg och termostatblandare inkl duschanordning
- Badrumsskåp med belysning och eluttag, spottar i undertak
- Tvättställ med ettgreppsblandare
- WC-stol, golvstående eller vägghängd, vit
- Befintligt element ersätts med vattenburen handdukstork
- Elektrisk golvvärme
- Förberedelse för en tvättmaskin med el, vatten och avlopp
- Målning av tak, snickerier och dörrblad samt byte av dörrfoder och tröskel
- Ny krok för handdukar och ny toapappershållare
- Återmontering av ev. tvättmaskin/TT om rätt installerade



UTFÖRANDE I WC-UTRYMME



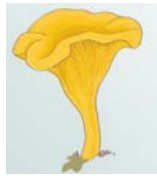
- Väggar målas vita
- "Kakelfrimärke" ovan tvättställ
- Klinker på golv 10*10 cm i sex valfria kulörer
- Tvättställ med ettgreppsblandare
- WC-stol, golvstående eller vägghängd, vit
- Nytt mindre badrumsskåp med belysning ovan tvättställ
- Nytt eluttag vid strömbrytare eller vid badrumsskåp
- Målning av tak, snickerier, och dörrblad samt byte av dörrfoder och tröskel
- Ny krok för handdukar och ny toapappershållare



UTFÖRANDE I KÖK



- Nytt vattenlås, avloppsrör från diskbänk, placerat i bakkant
- Ny köksblandare installeras med avstängning för diskmaskin
- Ny tätad diskbänksskåpsbotten
- Återmontering av ev. diskmaskiner om rätt installerade



UTFÖRANDE I LGH I ÖVRIGT



- Ny elinstallation för utrustning i badrum och WC-utrymme
- Nya synliga värmestammar i rummen (inte alla rum)
- Nya radiatorer monteras
- Målning med vit färg bakom nya radiatorer
- Ytterdörrar till lägenheter byts till nya med bättre säkerhetsklass (utan brevinkast)
- Tidningshållare monteras på vägg i trapphus i direkt anslutning till lägenheterna



ÅTGÄRDER I HUSEN I ÖVRIGT



- Alla hissar renoveras
- Alla trapphus renoveras med nya ytskikt på golv och väggar
- Handledarna i samtliga trapphus justeras eller byts
- Nya postboxar installeras på entréplanet i samtliga trapphus
- Alla entréportar till trapphusen byts
- Nya digitala anslagstavlor installeras på entréplanet i samtliga trapphus

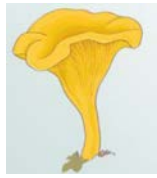
EXEMPEL YTSKIKT I BAD/WC





EXEMPEL YTSKIKT I BAD/WC





FINANSIERING, EKONOMI

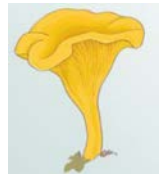


Styrelsens ställningstagande

- Att projektet finansieras av föreningen

Styrelsens förslag

- Att föreningen finansierar projektet
- Föreningens kostnader fördelas sen via månadsavgifterna enligt andelstalen och likaså via hyreshöjningar
- Förhandling sker med hyresgästföreningen gällande hyreshöjningar



FINANSIERING, EKONOMI



Investering

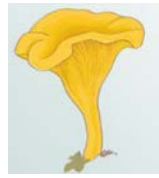
- Produktionskostnaden bedöms till ca 380 miljoner kronor

Finansiering

- Nya lån upptas i bank
- Inga kapitaltillskott från medlemmar

Bedömda månadskostnader för boende

- Beräkningar påvisar samma nivåer på höjningar som nu, ca 2-3% årligen
- Förhandlingar kommer att ske gällande hyreshöjningar för våra hyresgäster



FINANSIERING, EKONOMI



Om vi skjuter på projektet

- Bra ränteläge just nu
- Stort behov av bostadsbyggande framöver
- Stort behov av upprustning av ”miljonprogrammet”
- Övrig byggnation (infrastruktur, industri, kommersiella mm) i samma omfattning som nu
- Börjar bli brist på arbetskraft
- Risk för stigande priser under 10-15 år som följd av ovan nämnda faktorer
- Kostsamt att vänta med projektet



UNDER OMBYGGNADSTIDEN



- Byggstart 4:e kvartalet 2018 eller 1:a kvartalet 2019
- Byggtid ca 48-54 månader
- 6-10 veckor i varje lägenhet gällande rörstammar och våtrum
- Tillfälliga WC- och duschanordningar anordnas
- Vatten och avlopp kommer att finnas tillgängligt i trapphusen under hela tiden
- Portabla (tillfälliga) toaletter finns som tillval
- Dagrum kommer att iordningställas i lokalen vid tvättstugan (gamla restaurangen)
- Utställningslokal för standardutrustning och tillval kommer att ordnas



BOENDESTÖD UNDER OMBYGGNADEN



- Medlemskonsulent – stöd för boende inför och under ombyggnadstiden.
- Vårt uppdrag – fokusera på den boendes situation och eventuella oro.
- Behjälplig med exempelvis:
 - Hembesök
 - Samverkan
 - Råd inför byggstart
 - Tillfällig toa vid medicinskt behov
- Medverkar på de möten dit boende är kallad
- Tillgänglig via telefon och e-post



VAD HÄNDER NU?



- "Öppet hus" för samtliga boende i aktivitetslokalen "Tolvan", 16/4, 17/5, 18/4, kl 1500-2000
- Årsstämma 21/4 kl. 1000 i Christinaskolan, aulan
- Projektering inför projektet pågår
- Entreprenadupphandling/förhandling beräknas att påbörjas inom kort
- Löpande information kommer framöver från styrelsen
- Trapphusvisa informationsmöten inför byggstart
- Enskilda besök i varje lägenhet med avseende på frågor och fortsatt information om vad som kommer att hända i "din" lägenhet



FRÅGOR SOM STÄLLTS...



- Hur länge blir jag utan vatten och avlopp?
- Är det bilning i betong hela dagarna?
- Kan jag bo kvar under renoveringstiden?
- Hur hanteras eventuell asbest?
- Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?
- Vad händer med månadsavgiften?
- Är det inte billigare och bättre att relina avloppsrören?
- Kan jag påverka mitt eget badrum?
- Jag har nyligen renoverat mitt badrum, kan jag få ersättning för det?



FRÅGOR TILL OSS?



I första hand:

- Jenny Rosell
jenny.rosell@hsb.se
010-442 15 33
- Henrik Tottras
henrik@tottras.se
076-871 90 59



TACK FÖR ER UPPMÄRKSAMHET

FRITT FRAM FÖR FRÅGOR!!!