

BRF BYGATAN



INFORMATION OM VÅTRUM OCH RÖRSTAMMAR FÖR VATTEN OCH AVLOPP MM

2023-10-11

Pia Bruns
Henrik Tottras
HSB Strategisk Förvaltning



HSB – där möjligheterna bor

- Bakgrund.
- Vägledning och målsättning.
- Nuläge – varför behöver vi göra något?
- Olika alternativ.
- Styrelsens beslut och beslut som ska tas vid föreningsstämma.
- Beskrivning av vad som ska göras i lägenheterna.
- Kostnader.
- Vad händer nu?
- Frågor och diskussion.

BAKGRUND

- Husen är över 50 år gamla, byggår 1968
- 375 st lägenheter totalt (varav 19 hyresrätter)
- 6 st huskroppar med 276 st lägenheter från början (1968), markplan – våning 5 (inga källare)
- 2001-2001 tillkom 17 st lägenheter på markplanen
- 2005-2006 byggdes samtliga hus på med två våningsplan och 82 st lägenheter
- Våtrumsrenovering skedde på mitten av 90-talet i lägenheterna från byggåret (1968)
- Livslängden för rörstammar och våtrum närmar sig eller är redan vid sitt livslängds slut

- Kostnader för vattenskador ökar hela tiden, **de senaste tre åren i snitt 1,2 miljoner**
- Snart svårt att försäkra föreningen för detta
- Styrelsen kontaktade HSB (konsultgruppen) hösten 2022 för att kartlägga nuläget och utreda olika alternativ.
- Utredningsresultat pekar på att nu måste stora åtgärder genomföras

- Brf Bygatan
 - Hela styrelsen

 - Konsultgruppen (HSB)
 - Håkan Ackland
 - Henrik Tottras

 - Pia Bruns
 - Ida Jonsson
- Elkonsult
Byggkonsult,
VVS-konsult,
Projektledare
Boendekonsult
Jurist

- Tryggt boende framÅver – innebÅr bl.a. att minimera risker fÅr vattenskador
- FunktionssÅkerhet – VÅtrummen ska uppfylla bygg- och fÅrsÅkringsbranschens regler fÅr SÅker vatteninstallation (SVI) och TÅtskikt (BBV, GVK).
- God boendemiljÅ - hÅlsorisker ska minimeras
- Den enskilde medlemmen ska ha stor mÅjlighet att kunna pÅverka sitt vÅtrum och kÅk.
- Metoder ska vÅljas som ger minsta mÅjligen stÅrning under byggtiden.

- Fastigheterna ska utvecklas, och värdet får inte urholkas.
- Låg kostnad över fastighetens livslängd.
- Möjligheter till energibesparingar ska tas till vara.



Avloppsrör av plast, gjutjärn 30-50 år

Golvbrunn av plast, gjutjärn 30-40 år
Golvbrunnar före 1991 kan inte anslutas till dagens tätskikt (gäller även brunnar av plast)

Vattenledningar av koppar 40-60 år
VVC-ledning har kortare livslängd

Vattenledningar av galv. stål 30-50 år

Värmeledningar av stål 60-70 år

Plastmatta golv 20-35 år

Tätskikt under klinker/kakel 30-40 år

Utförande, materialval och användande

Källa: Renoveringshandboken 2009, utgiven av VVS-företagen

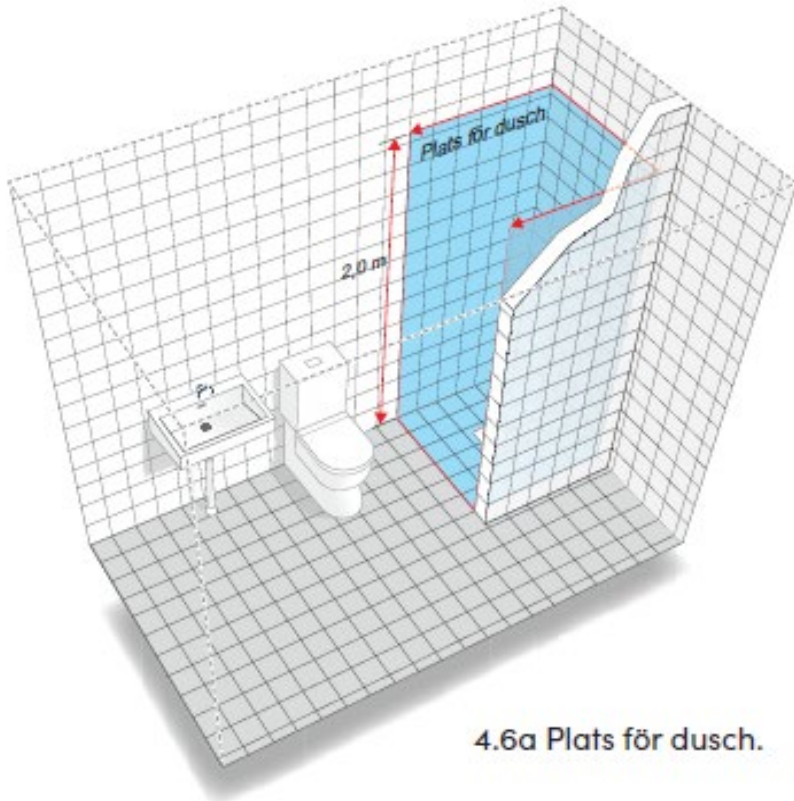
Del	Nuvarande utförande	Bedömd återstående livslängd
Tätskikt	Plastmatta, kakel och klinkers	0-10 år
Golvbrunnar	Gjutjärn, plast	0-10 år
Avloppsror	Gjutjärn, plast	0-5 år
Kallvattenror	Koppar	0-10 år
Varmvattenror	Koppar	0-10 år
Värmerör	Stål	10-20 år (i våtrum kortare)

- Vid inventeringarna kontrollerades följande:
 - Våtrum - golvbrunnar
 - Våtrum/WC/tvätttrum - ytskikt/tätskikt
 - Våtrum/WC/tvätttrum - utrustning
 - Våtrum/WC/tvätttrum - eventuell fukt
 - Köken
 - Avloppsledningarna
 - Tappvattenledningarna
 - Värmesystemet
 - Elinstallationerna
 - Allmänna utrymmen

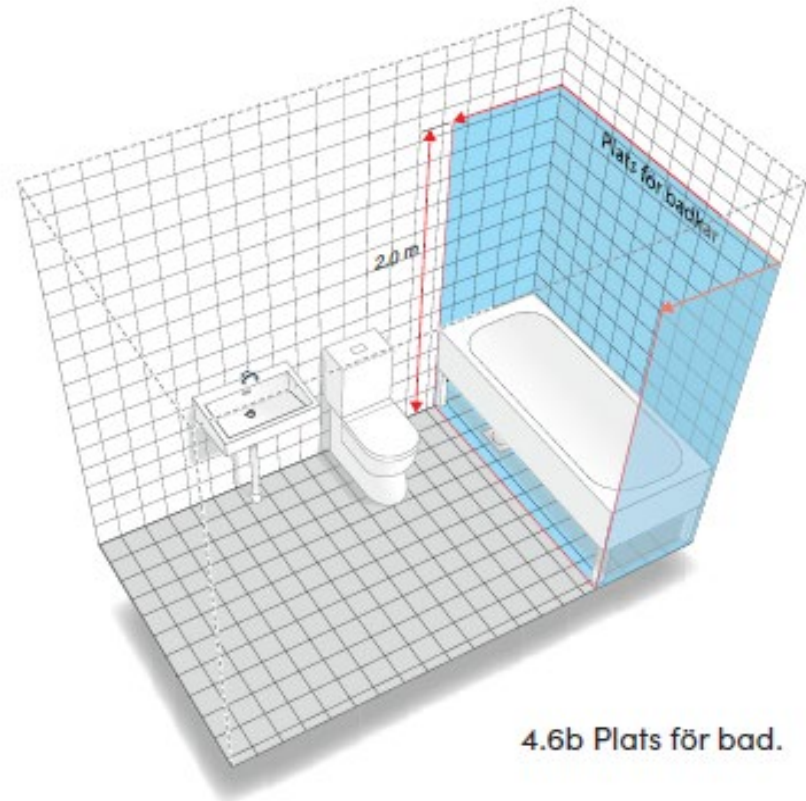
- Rörstammar står i rörschakt i vägg i olika varianter mellan bad/dusch eller mellan kök och badrum/WC/tvätt mm
- Rörschakt saknar tät botten och "läck-ut"
- Många dåliga yt/tätskikt i våtrum
- Sprickor i plastmattor
- Gamla golvbrunnar (original), ibland med förhöjningsringar, vissa rostangripna
- Plastmatta/klämringar släpper runt golvbrunnar
- Samma risker runt TS-avlopp och WC-avlopp
- Renoverade våtrum, men ej alltid bytta golvbrunnar och avlopp i golv

- Rör genomföringar nedtill ur vägg i bad-/duschplatser
- Asbest kan finnas i fog och fix vid kakel/klinker samt i lim vid plastmatta
- Förhöjda fuktvärden

VÄTZONER I VÅTRUM



4.6a Plats för dusch.



4.6b Plats för bad.



Golvbrunnar där tätskiktet är
dåligt anslutet mot klämring

BILDER YT/-TÅTSKIKT

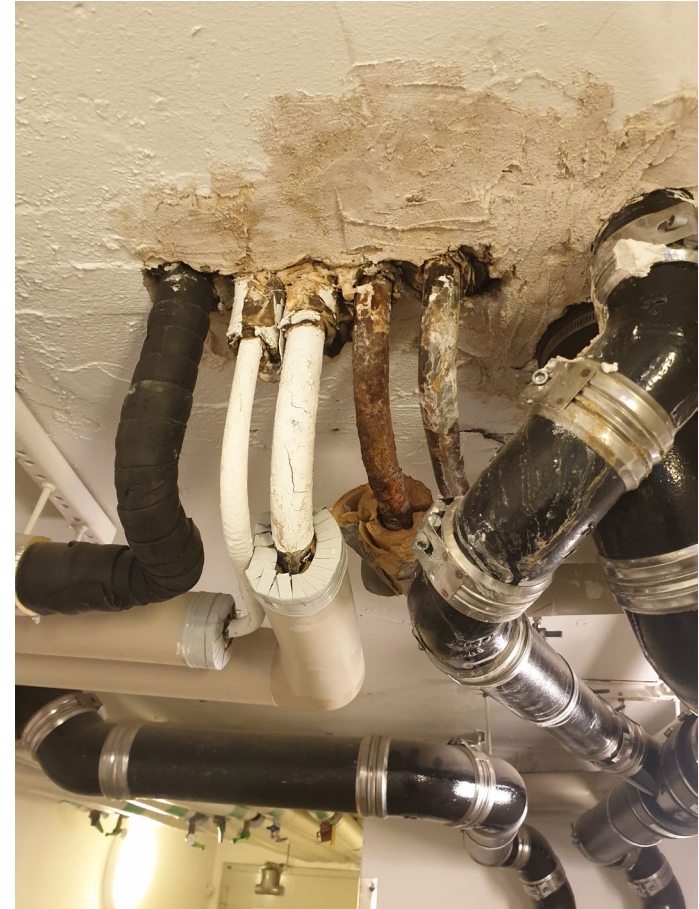


Rrgenomfringar nere
vid golv i badplats

Ytskikt saknas på väggen,
kakelplattor har lossnat



Rörschakt med många brister,
ex ingen tät botten, ingen
läckut, gamla spröda avloppsrör



Rörschakt på markplan
med läckande ledningar

- Rörstammar står i vägg mellan kök/kök eller mellan kök och badrum
- Diskbänksskåp saknar tät botten
- Asbest kan finnas i fog och fix vid kakel
- Rörschakt saknar tät botten och "läck-ut"
- Endast erf. demontering/återmontering av skåpinredning mm



Diskbänksskåp med gammalt
rostigt avlopp



Diskbänksskåp med otät botten
och riskfyllda vattenkopplingar

- Gamla avloppsrör av gjutjärn och plast, både i rörstammar och badrumsgolv
- Osäkra rörskarvar, oftast bly/drev (gjutjärn) eller limmade (plast)
- Gamla avloppsrör finns kvar i renoverade våtrumsgolv
- Många synliga skador/rostangrepp
- Sprickor i avloppsstammar
- Stora problem, har nått sin livslängds slut

BILDER AVLOPP



Rostig avloppsrör i
i rörschakt i våtrum



Rostigt avloppsrör på markplan



Angripna avloppsrör på markplan

- Tappvattenledningar är av koppar
- Skarvmetod – lödning och mekaniska kopplingar
- Lödningar av rörschakt av typ ”amerikansk lödning”, utan rördel (påstick)
- Dålig rörisolering i rörstammar medför långa tapptider och vissa risker för legionellatillväxt
- Rör genomföringar nedtill i vägg och ur golv i bad/- duschplats i våtrum



Rör genomföringar ur
golv i våtrum



Rostangripna vattenledningar
i våtrum

- Värmesystemet är av ettrörstyp i lägenheter och lokaler
- Rörslingor förlagda i golv till radiatorer
- Rörstammar för värmeledningar står i samma rörschakt som avlopps- och tappvattenledningar
- Ojämn värme mellan rum och lägenheter/hus
- Fjärrvärme och värmepumpar är husens energikälla



Radiator vid fönster



Värmeledning ur golv
i duschplats i våtrum

- Installationer allmänt i normalt skick
- Elcentraler i originalskick saknar jordfelsbrytare
- Vid våtrumsrenovering behövs jordfelsbrytare
- Nya elmatningar till våtrum behövs vid renoveringar
- Vissa säkerhetsavstånd gäller i våtrum



Gamla elcentraler utan jordfelsbrytare



Handdukstork ovan badkar

ÖVRIGA UTRYMMEN

- Gamla tappvatten- och avloppsledningar i krypgrunder och på markplan
- Tvättstugor och WC-utrymmen i gott skick
- Städutrymmen i gammalt skick
- Installationer finns i skyddsrummen

- Dåliga yt/tätskikt i våtrum
- Sprickor i plastmattor
- Kakelplattor saknas ibland på väggar i våtrum
- Förhöjda fuktvärden
- Gamla golvbrunnar med förhöjningsringar
- Plastmatta/klämringar släpper runt golvbrunnar
- Många rörgenomföringar (tappvatten) nedtill i vägg i bad/- duschplats
- Ej täta bottnar mm i diskbänksskåp

SAMMANFATTNING INVENTERINGAR

- Rörschakt med dåligt isolerade rörstammar, utan tät botten och läck-ut
- Gamla avlopp av gjutjärn/plast, både i stammar och i badrumsgolv, livslängd över
- Gamla tappvattenstammar med riskfyllda skarvar i schakt
- Gamla elcentraler utan jordfelsbrytare
- Ojämn värme

Vad gör vi nu?

Undersökta alternativ

- Föreningen åtgärdar rör och våtrum nu (stambyte och gemensam våtrumsrenovering).
- Andra möjligheter, ex att inte göra något (avvakta) eller att relina avloppsrör är inget alternativ

Kostnader samt för- och nackdelar har bedömts.

STAMBYTE MED VÅTRUMSRENOVERING

- Stambyte och våtrumsrenovering vid **ett** tillfälle ger den för medlemmarna säkraste lösningen, och är dessutom det mest ekonomiska alternativet
- Alla lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för Säker vatteninstallation (SVI) och tätskikt (GVK, BBV).
- Riskerna för vattenskador minimeras, och försiktighetsprincipen tillämpas vad gäller vattenledningar.
- Välplanerat med fungerande medlemservice.
- Fastigheten och lägenheterna ökar i värde

SAMMANFATTNING

- Nya rörstammar och nya våtrum minimerar riskerna för vattenskador.
- Störningarna vid stambyte och samtidigt våtrumsrenoveringar blir under en kortare period som är bestämd.
- Om medlemmarna själva ska genomföra badrumsrenoveringar sker de utspritt över tid, och påverkar grannar under längre tid.

SAMMANFATTNING

- Om byte av vattenledningar senareläggs kan badrummen inte byggas om och uppfylla branschens krav på Säker vatteninstallation och tätskikt.
- Vid avvaktande av åtgärder hinner fler boende renovera våtrum som måste rivas upp när åtgärder sker
- Risken för mikrobiell tillväxt kvarstår om ej tappvattenledningar byts
- Vid stambyte och gemensam våtrumsrenovering fås de bästa försäkringsvillkoren

Att avvakta med åtgärder kommer att kosta oss mycket då vi löpande får nya skador och vi heller inte kommer att kunna försäkra oss mot detta

DEM BESTÄMMER?

- Löpande förvaltning beslutar styrelsen om.
(ex stambyte)
- Medlems underhållsansvar kan övergå till föreningen om en enkel majoritet (> 50 %) godkänner det på föreningsstämma.
- Förändringar kräver samtycke av samtliga medlemmar, alternativt 2/3 majoritet på föreningsstämma samt beslut i Hyresnämnden.

DEM BESTÄMMER?

- Hyresgäster godkänner åtgärdsförslag och standardförbättringar

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 förseningar av projektet
- Svårt för boende att få rätt i hyresnämnden

Styrelsens beslut

- Att byta ledningar för vatten- och avlopp i gemensamma ledningar (rörstammar) och avloppsledningar inom badrum.

Styrelsens förslag

- Att medlems underhållsansvar övergår till föreningen under ombyggnadstiden för de åtgärder som följer av stambytet (renovering av badrum och toaletter, återställning av kök mm). Enkel majoritet.
- Att förändringar i lägenheterna godkänns. 2/3-dels majoritet.

Vad kommer jag då att få i
min lägenhet?

- Grundutbudet ska ge god kvalitet och bra standard utan lyx som de flesta skall vara tillfreds med utan att behöva välja till eller från.
- Alla medlemmar skall kunna skapa "sitt" våtrum efter eget önskemål inom ramen för beslutad systemlösning. Det ska finnas bra valmöjligheter för till- och frånval.
- Kvarboende ska underlättas genom tillfälliga WC- och duschanordningar samt utvecklad medlemsservice.

GRUNDSTANDARD (Bekostas av föreningen)

- Fria val Val utan merkostnad, t ex kakel/klinker, badkar/dusch

DÄRUTÖVER

- Tillval Bekostas av medlem
- Frånval T ex återmontage av befintlig badrumsinredning (måste vara i godkänt skick). Avgående kostnad får tillgodoräknas vid andra tillval, (ingen kontantreglering).

- Nya rörstammar placeras i befintliga rörschakt
- Avloppsrör till enheter förläggs i bjälklaget, lika idag.
- Utrustning som WC-stol, tvättställ, badkar, duschplats mm placeras lika idag (som i originalutförande när lägenheterna uppfördes)
- Golvbrunn kan komma att flyttas
- Synlig rördragning inom våtrum/WC enligt Säker Vatten (kan ibland innebära viss förläggning av rör från tak, t ex till duschblandaren).

- Tvättställ med ettgreppsblandare
- WC-stol, golvstående
- Valfritt mellan badkar och duschkörna/- duschvägg av klarglas (i duschrums ej badkar)
- Termostatblandare, med duschanordning för badkar/dusch
- Ny golvbrunn
- Befintlig tvättmaskin återansluts. (om rätt installerad)
- Förberedelse för tvättmaskin utförs (ej i duschrums)
- Nytt badrumsskåp med belysning och eluttag
- Ny LED-belysning i tak

- Kakel på vägg 20x20 eller 20x30 cm i vit kulör, två varianter (matt eller blank)
- Klinker på golv 10x10 cm i 5-6 valfria kulörer
- Snickerier och tak målas
- Dörrfoder byts, ny tröskel
- Nya handdukskrokar och ny toapappersbehållare

- Målade väggar
- Vitt kakel ovan tvättställ, "frimärke".
- Klinker på golv 10x10 cm i 5-6 valfria kulörer
- Snickerier och tak målas
- Dörrfoder byts, ny tröskel
- Ny spegel ovan tvättställ
- Belysningsglob ovan spegel i tak
- Nya handdukskrok och toapappersbehållare
- Nytt eluttag vid strömställare
- Tvättställ med ettgreppsblandare
- WC-stol, golvstående

- Nya rörstammar placeras i befintliga rörschakt, alternativt från badrum
- Nytt vattenlås från diskbänk, placerat i bakkant
- Ny diskbänksblandare med avstängningsventil för diskmaskin
- Ny tät diskbänksskåpsbotten
- Befintliga diskmaskiner återansluts (om rätt installerade)
- Nyinstallation av diskmaskin utförs som tillval
- Erf. demontering/återmontering av skåpinredning

UTFÖRANDE I TVÄTTRUM

- Nya rörstammar placeras i befintliga rörschakt
- Schaktväggar återställs efter rörbyten
- Inga övriga arbeten ingår i projektet
- Andra arbeten kan utföras, beställs då direkt av respektive boende

UTFÖRANDE I HALL

- Ny elcentral med jordfelsbrytare installeras
- Nya elledningar i befintliga rör till våtrum

- Utrustning för mätning/debitering av varmvatten installeras (myndighetskrav)
- Nytt värmesystem installeras (upp till om med våning 5)
- Våning 6-7 berörs ej, där bibehålls värmesystemet
- Radiatorer byts, placeras i samma eller nära lägen som befintliga
- Nya värmestammar placeras på ytterväggar
- Nya kopplingsledningar nedtill på vägg till nya radiatorer

REDAN OMBYGGDA VÅTRUM

- Dessa kan förmodligen inte behållas (måste rivas), men samma layout kan förmodligen fås tillbaka
- Föreningen tar kostnader för demonteringar och utrivningar av utrymmen
- Övriga tillkommande kostnader ansvarar boende för
- Återmonteringar av befintliga utrustningar är möjligt, då med avgående kostnader som kan användas för tillkommande kostnader – ex WC-stolar, tvättställ, badkar mm

ALLMÄNNA UTRYMMEN

- Nya tappvatten- och avloppsledningar installeras på markplan och i kryppgrunder
- Städutrymmen på markplanen renoveras
- Kulvertledningar för värme- och tappvatten mellan huskropparna byts

- Planerad byggstart 1-2:a kvartalet 2024, byggtid ca 18-24 månader.
- Ombyggnadstid cirka 7-9 veckor i lägenhet.
- Inledande trapphusmten med entreprenör.
- Enskilda tillvalsmten i lägenheter.
- Visningsrum av produkter upprättas
- Vatten och avlopp (dusch/WC) i tillfälliga anordningar i duschvagn.
- Provisoriskt vatten och avlopp dras upp i trapphus.

- Stöder medlemmar inför och under ombyggnadstiden.
- Känslig information hanteras med integritet (*Vi tillämpar tystnadsplikt och sekretess*).
- Samverkar med kommunens biståndsenhet.
- Hembesök till alla som önskar.
- Råd inför byggstart; lämpliga tillval mm.
- ”Tillfällig toa” tillhandahålls vid behov
- ”Tillfällig toa” finns även som tillval

Styrelsens ställningstagande

- Att stambytet finansieras av föreningen

Styrelsens förslag

- Att föreningen finansierar stambytet och våtrumsrenoveringarna mm (ej tillvalen)
- Föreningens kostnader fördelas sen via månadsavgifterna enligt andelstalen eller via hyresavgifter

Projektkostnad

- Totalt ca 175-180 miljoner inklusive byggherrekostnader (Entreprenadkostnader samt myndigheter, besiktningar, projektledning, mervärdesskatt mm)

Föreningens lånebehov

- Föreningen behöver låna upp finansiering för projektet
- Vissa egna medel kommer att användas

Avgifter

- Höjning av avgifter och hyror behövs framåt, beräkningar pågår för fullt
- Framöver kommer också värderingar gällande höjningar göras löpande, beroende på ränteläget och omvärldssituationen
- Hyresförhandling kommer att ske för hyresgästerna, hyresgästföreningen bistår då hyresgästerna

Föreningens ekonomi

- Föreningen har en bra ekonomi
- Föreningen är attraktiva hos bankerna med tanke på behov av nya lån
- Vi kommer att ta hjälp av externa finansieringskonsulter gällande upphandling av nya lån

Om vi skjuter på projektet

- Tufft i byggbranschen fr entreprenörer just nu, bra läge fr beställare, bra prisnivåer
- Stort behov av bostadsbyggande kommer framver
- Stort behov av upprustning av "miljonprogrammet"
- Stigande priser under 10-15 r framåt som följd av ovan nämnda faktorer
- Kstsamt att vänta med projektet

VAD HÄNDER NU?

- Öppet hus 17-19/10, kl 1500-2000, i lokalen på markplan på Bygatan 37
- Extra föreningsstämma, 1/11, kl 1830, på Tallbackaskolan, hörsalen, Kristinelundsvägen 1 Solna
- Detaljprojektering inför projektet pågår
- Upphandlingsprocessen av en entreprenör är påbörjad
- Löpande information kommer framöver från styrelsen
- Trapphusvisa informationsmöten inför byggstart
- Enskilda besök i varje lägenhet med avseende på tillvalsfrågor och fortsatt information vad som kommer att hända i "din" lägenhet

- Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?
- Är det bilningar i betong hela dagarna?
- Kan jag bo kvar under renoveringstiden?
- Kan jag påverka mitt eget badrum?
- Kommer det att finnas en prislista för vanligt förekommande tillval?
- Jag har nyligen renoverat mitt våtrum, kan jag få ersättning för det?
- Jag har ett ombyggt/utbyggt/flyttat våtrum, kan jag få ersättning för det?
- Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?
- Gäller hemförsäkringen under stambytet?

FRÅGOR TILL OSS?

- Pia Bruns 010-442 14 42
pia.bruns@hsb.se
- Henrik Tottras 076-871 90 59
henrik.tottras@vovkonsult.se