



BRF SOLURET

INFORMATION OM VÅTRUM OCH STAMMAR FÖR VATTEN OCH AVLOPP

2020-08-25, 26

Jenny Rosell
Rickard Hansson
Henrik Tottras
HSB Konsult



HSB – där möjligheterna bor

AGENDA



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



HSB – där möjligheterna bor

- Husen är snart 50 år gamla
- Våtrumsrenovering på mitten av 90-talet
- Livslängden för rörstammar och våtrum närmar sig eller är redan vid sitt livslängds slut
- Relining av avloppstammar i kök utfördes 2011
- Kostnader för vattenskador ökar hela tiden
- Snart svårt att försäkra föreningen för detta
- Styrelsen kontaktade HSB-konsult hösten 2019 för att kartlägga nuläget och utreda olika alternativ.
- Utredningsresultat pekar på att nu måste åtgärder genomföras

VÄGLEDNING OCH MÅLSÄTTNING



HSB – där möjligheterna bor

- Funktionssäkerhet – Våtrummen ska uppfylla bygg- och försäkringsbranschens regler för Säker vatteninstallation (SVI) och Tätskikt (BBV, GVK).
- God boendemiljö - hälsorisker ska minimeras
- Fastigheterna ska utvecklas, och värdet får inte urholkas.
- Låg kostnad över fastighetens livslängd.
- Möjligheter till energibesparingar ska tas till vara.

VÄGLEDNING OCH MÅLSÄTTNING



HSB – där möjligheterna bor

- Den enskilde lägenhetsinnehavaren ska ha stor möjlighet att kunna påverka sitt våtrum och kök.
- Metoder ska väljas som ger minsta möjliga störningar under byggtiden.

NUVARANDE SKICK



HSB – där möjligheterna bor

Del	Nuvarande utförande	Bedömd återstående livslängd
Tätskikt	Plastmatta, kakel och klinkers	0-10 år
Golvbrunnar	Gjutjärn	0-5 år
Avloppsrör	Gjutjärn	0-5 år
Kallvattenrör	Koppar, galvaniserat stål	0-15 år
Varmvattenrör	Koppar	0-15 år
Värmerör	Stål	30-50 år (I våtrum kortare)

VÅTRUMMEN, YT- OCH TÄTSKIKT



HSB – där möjligheterna bor

- Många dåliga yt/tätskikt i våtrum
- Sprickor i plastmattor
- Gamla golvbrunnar (original), ibland med förhöjningsringar, 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

VÅTRUMMEN, YT- OCH TÄTSKIKT



HSB – där möjligheterna bor

- Rör genomföringar i våtzone 1
- Asbest kan finnas i fog och fix vid kakel/klinker samt i lim vid plastmatta
- Förhöjda fuktvärden

BILDER GOLVBRUNNAR



HSB - där möjligheterna bor



Gammal golvbrunn
i gammalt badrum



Gammal golvbrunn
i renoverat badrum

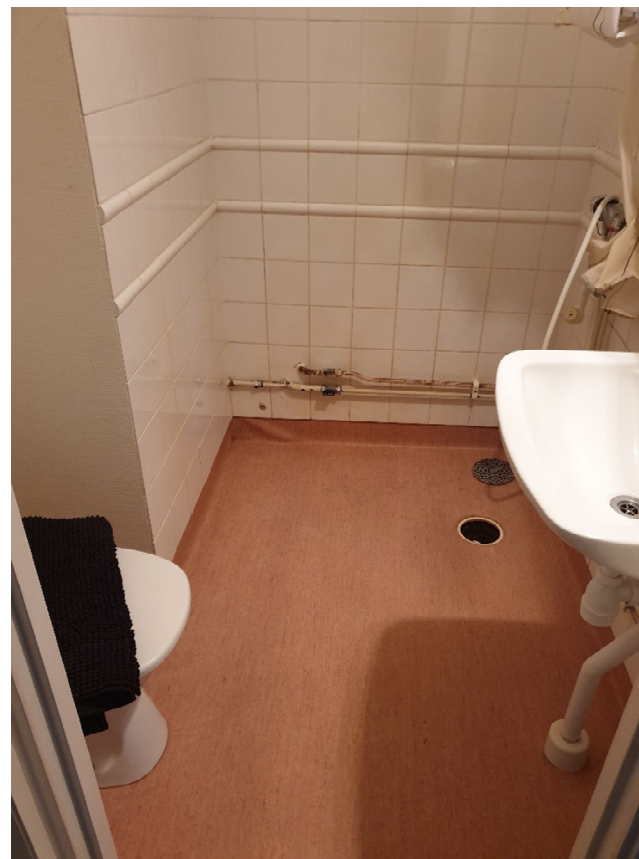
BILDER YT/TÄTSKIKT



HSB – där möjligheterna bor



Spricka i plastmatta i våtrum



Våtrum i utförande från mitten av 90-talet

KÖKEN



HSB – där möjligheterna bor

- Rörstammar står i vägg mellan kök, trånga schakt
- Schakt i betongväggar
- Diskbänksskåp saknar tät botten
- Asbest kan finnas i fog och fix vid kakel
- Rörschakt saknar tät botten och "läck-ut", även vid renoveringar
- Endast mindre insatser nödvändiga, erf demontering/återmontering av skåpinredning mm

BILDER KÖK



HSB - där möjligheterna bor



Diskbänksskåp med gamla
rör i kök utan skydd

AVLOPPSLEDNINGARNA



HSB – där möjligheterna bor

- Gamla avloppsrör av gjutjärn, både i rörstammar och badrumsgolv
- Osäkra rörskarvar, oftast bly/drev
- Gamla avloppsrör finns kvar i renoverade våtrumsgolv
- Synliga skador/rostangrepp
- Stora problem, även med de relinade rören
- Har nått sin livslängds slut

AVLOPPSLEDNINGARNA



HSB – där möjligheterna bor

- Filmning av avloppsledningar utfördes 2017
- 73 st sträckor filmade
- Filmat från kök, tvättställ, golvbrunn mm ned till samlingsledning i kryppgrund eller bottenplatta
- Många "allvarliga" fel
- Gradering 1-4 beroende på felets "allvar", var av grad 4 är allvarligast
- 68 sträckor har fel av karaktär 4, 4 sträckor har grad 3 eller mindre och endast en sträcka är utan fel

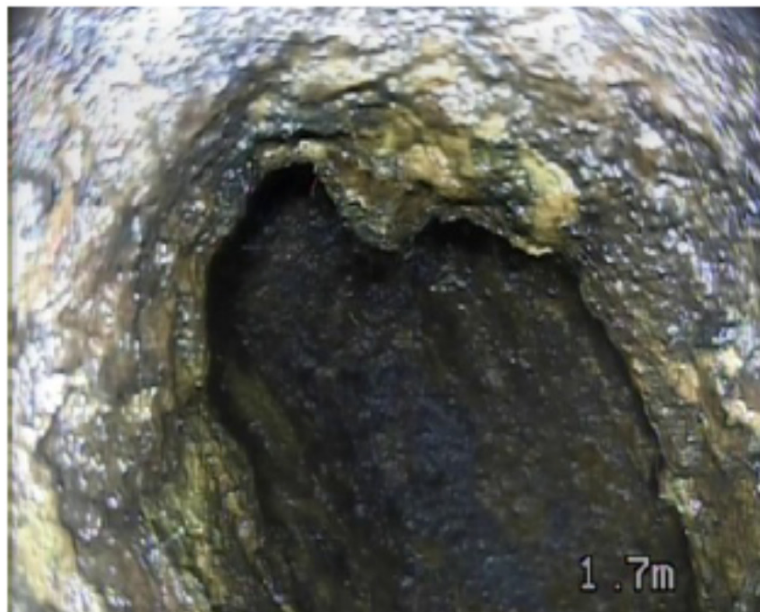
BILDER AVLOPP



HSB - där möjligheterna bor



Rostigt tvättstalls avlopp
i våtrum



Avloppstam invändigt

BILDER AVLOPP



HSB - där möjligheterna bor



Angripna avloppsrör i krypgrund

TAPPVATTENSYSTEM



HSB – där möjligheterna bor

- Tappvattenledningar är av galvaniserat stål och koppar
- Obefintlig rörisolering i rörstammar medför långa tapptider och vissa risker för legionellatillväxt
- Värmeelement i badrum kopplade på VV/VVC-systemet, ej tillåtet i dag
- Rör genomföringar nedtill i vägg i våtzone 1 i våtrum
- Trånga befintliga rörschakt, kan ej uppfylla dagens gällande branschregler

BILDER TAPPVATTEN



HSB – där möjligheterna bor



Rörlöpp i våtzone 1



Läckande vattenledning i rörstråk i krypgrund

VÄRMESYSTEMET



HSB – där möjligheterna bor

- Värme i våtrummen utfört med värmeelement eller handdukstork, anslutna till VV/VVC-systemet
- Ej tillåtet idag att använda VV/VVC-systemet till uppvärmning
- Värmesystemet i övrigt i mycket gott skick

BILDER VÄRMESYSTEM



HSB – där möjligheterna bor



Handdukstork i våtrum



Värmeelement i våtrum

ELSYSTEMET



HSB - där möjligheterna bor

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

BILDER ELSYSTEM



HSB – där möjligheterna bor



Gammal elcentral utan jordfelsbrytare



HSB – där möjligheterna bor

Vad gör vi nu?

ALTERNATIVA LÖSNINGAR



HSB – där möjligheterna bor

Undersökta alternativ

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

Kostnader samt för- och nackdelar har bedömts.

STAMBYTE MED VÅTRUMSRENOVERING



HSB – där möjligheterna bor

- 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



HSB – där möjligheterna bor

- Störningarna vid stambyte blir under en kortare period som är bestämd.
- Nyrenoverade badrum riskerar att skadas av orenoverade eller bristfälligt renoverade badrum

SAMMANFATTNING



HSB – där möjligheterna bor

- 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, premier och självrisker

SAMMANFATTNING



HSB – där möjligheterna bor

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

VEM BESTÄMMER?



HSB – där möjligheterna bor

- 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 en 2/3 majoritet på föreningsstämma samt beslut i Hyresnämnden.

DEM BESTÄMMER?



HSB – där möjligheterna bor

- Hyresgäster godkänner åtgärdsförslag och standardförbättringar

SAMTYCKESPROCESSEN



HSB – där möjligheterna bor

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

BESLUT OCH FÖRSLAG



HSB – där möjligheterna bor

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?

MÅLSÄTTNING



HSB – där möjligheterna bor

- 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 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 medlemservice.

STYRELSENS GRUNDFÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER I LÄGENHETERNA



HSB - där möjligheterna bor

GRUNDSTANDARD (Bekostas av föreningen)

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

DÄRUTÖVER

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

UTFÖRANDE BADRUM



HSB – där möjligheterna bor

- Nya rörstammar placeras i nya installationskassetter (bakom WC-stol), förutom vissa lägenheter på markplan
- Utrustning som WC-stol, tvättställ, duschplats mm placeras enligt nya typritningar
- Golvbrunn kommer att flyttas
- Avlopp till våtrum mm förläggs i ett nytt undertak i våning under.
- Synlig rördragning inom våtrum enligt Säker Vatten (kan ibland innebära viss förläggning av rör från tak, t ex till dusch-blandaren).

UTFÖRANDE BADRUM



HSB – där möjligheterna bor

- Tvättställ med ettgreppsblandare
- WC-stol, vit vägghängd eller golvstående
- Valfritt mellan badkar och rak duschhörna av klarglas
- Termostatblandare, med duschanordning för badkar/dusch
- Ny golvbrunn
- Befintlig tvättmaskin återansluts. (om rätt installerad)
- Förberedelse för tvättmaskin utförs

UTFÖRANDE BADRUM



HSB – där möjligheterna bor

- Kakel på vägg 20x30 i vit kulör, två varianter.
- Klinker på golv 10x10 cm i 5-6 valfria kulörer
- Snickerier och tak målas
- Dörrfoder byts, ny tröskel
- Nytt badrumsskåp med belysning och eluttag, ibland kan elluttag bli vid dörren
- Ny belysningsplafond i tak
- Nya krokar och toapappersbehållare
- Värmeelement/handdukstork anslutna till VV/VVC-systemet tas bort
- Ny elektrisk handduksstork installeras

UTFÖRANDE DUSCHRUM



HSB - där möjligheterna bor

- Avloppsstammar placeras i vägg, tappvatten kommer från badrum
- Utrustning som WC-stol, tvättställ, duschplats mm placeras enligt nya typritningar
- Golvbrunn kommer att flyttas
- Avlopp till våtrum mm förläggs i ett nytt undertak i våning under.
- Synlig rördragning inom våtrum enligt Säker Vatten (kan ibland innebära viss förläggning av rör från tak, t ex till dusch-blandaren).

UTFÖRANDE DUSCHRUM



HSB – där möjligheterna bor

- Tvättställ med ettgreppsblandare
- Nytt badrumsskåp med belysning och eluttag, ibland kan elluttag bli vid dörren
- WC-stol, vit golvstående
- Draperistång vid duschplats
- Termostatblandare, med duschanordning
- Ny golvbrunn

UTFÖRANDE DUSCHRUM



HSB – där möjligheterna bor

- Kakel på vägg 20x30 i vit kulör, två varianter.
- Klinker på golv 10x10 cm i 5-6 valfria kulörer
- Snickerier och tak målas
- Dörrfoder byts, ny tröskel
- Nya krokar och toapappersbehållare

UTFÖRANDE I KÖK



HSB – där möjligheterna bor

- 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
- Nya avlopps- och vattenledningar kommer från installationskassett i badrum

UTFÖRANDE I HALL



HSB – där möjligheterna bor

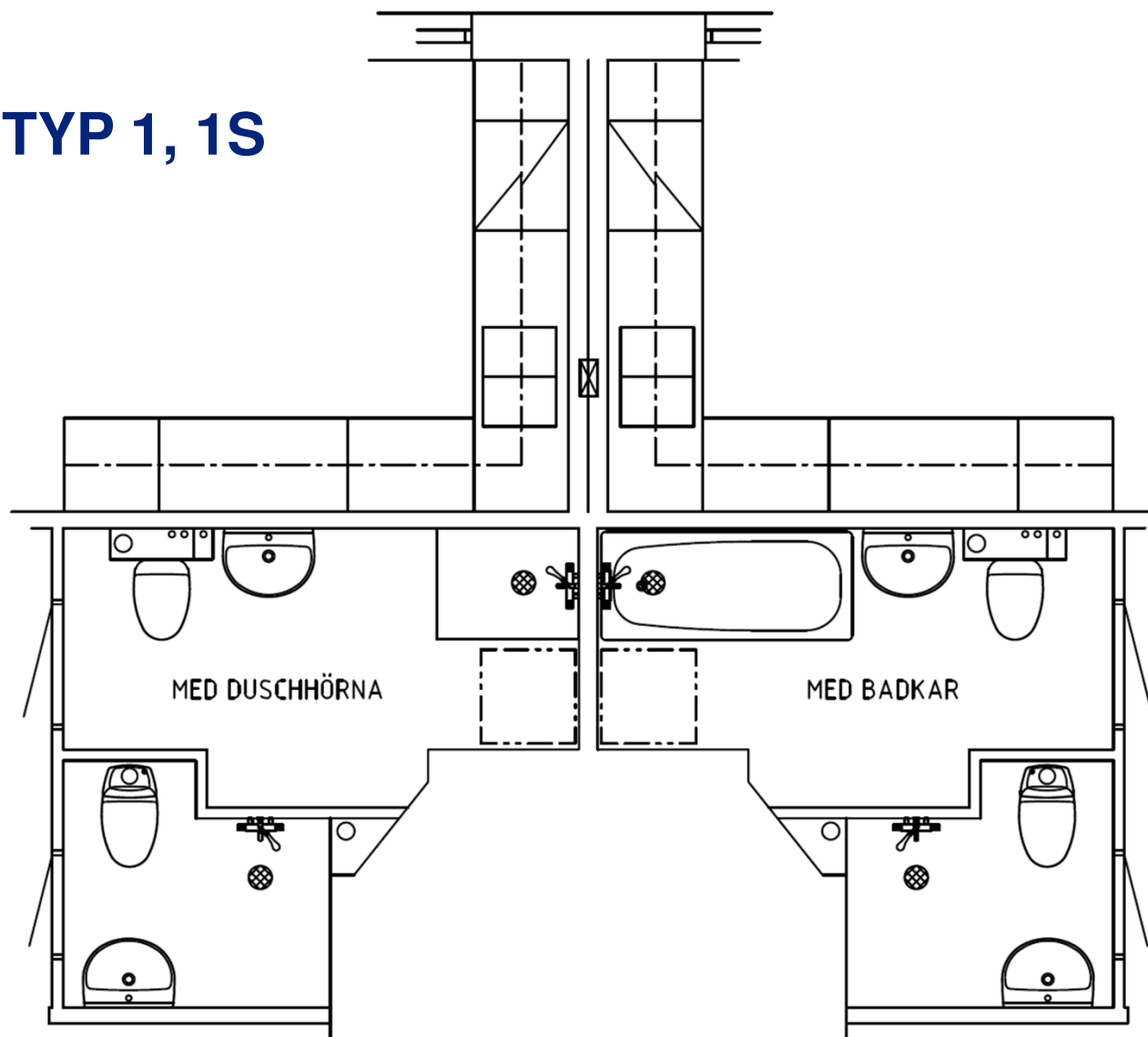
- Ny elcentral med jordfelsbrytare installeras
- Nya elledningar i befintliga rör till våtrum

TYPBADRUM



HSB - där möjligheterna bor

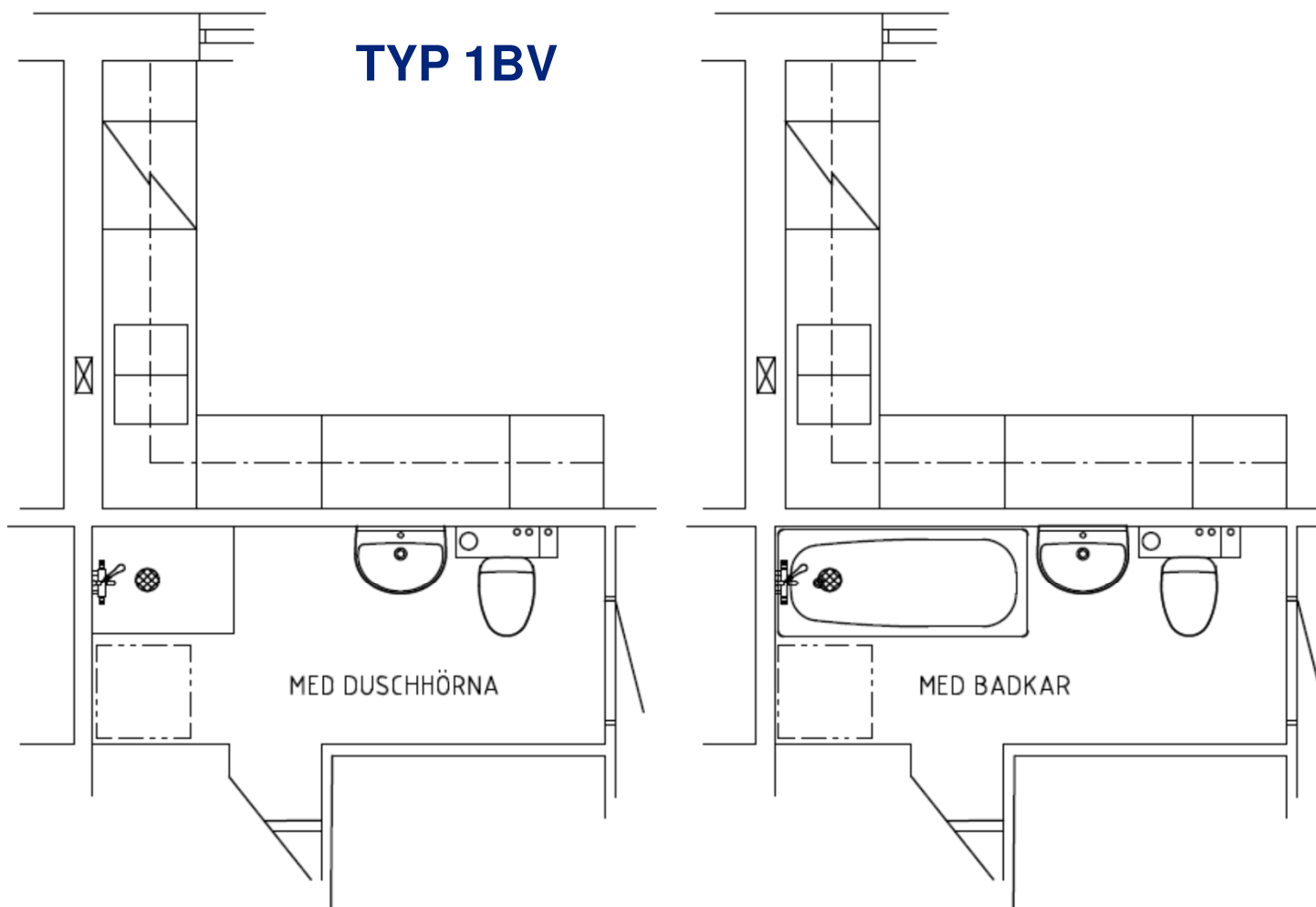
TYP 1, 1S



TYPBADRUM



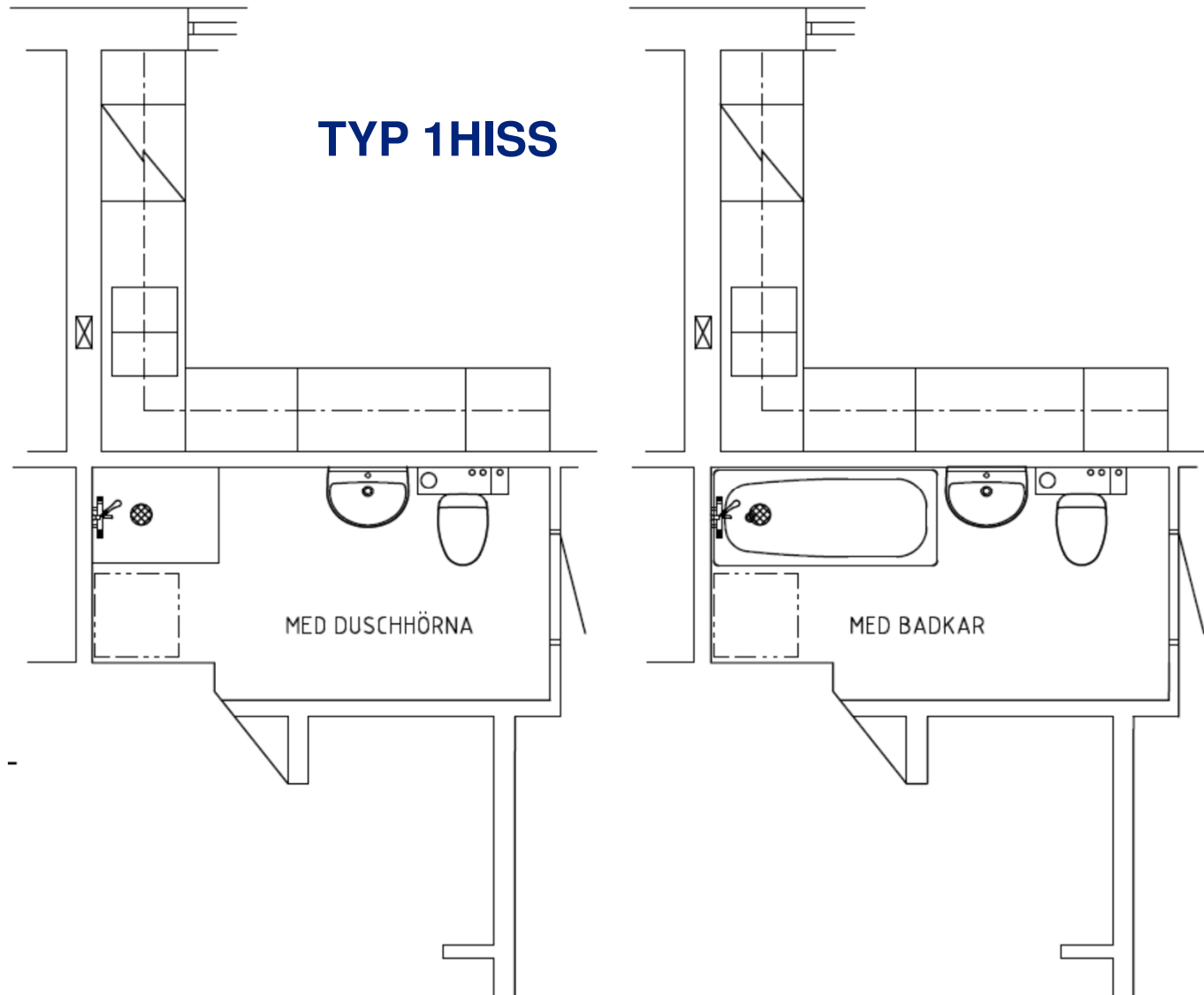
HSB - där möjligheterna bor



TYPBADRUM



HSB - där möjligheterna bor

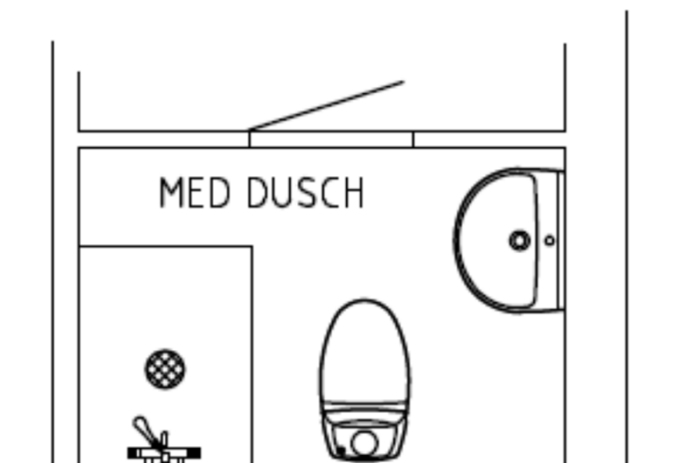


TYPBADRUM



HSB - där möjligheterna bor

TYP 2A

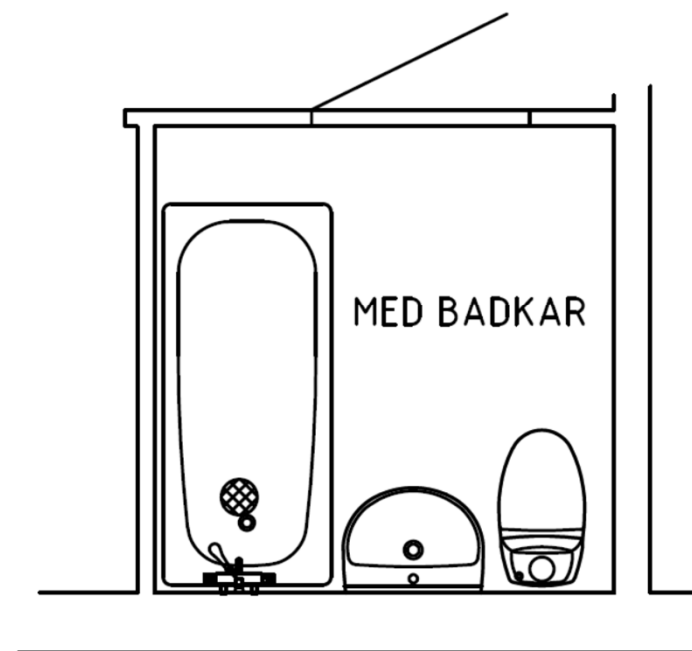
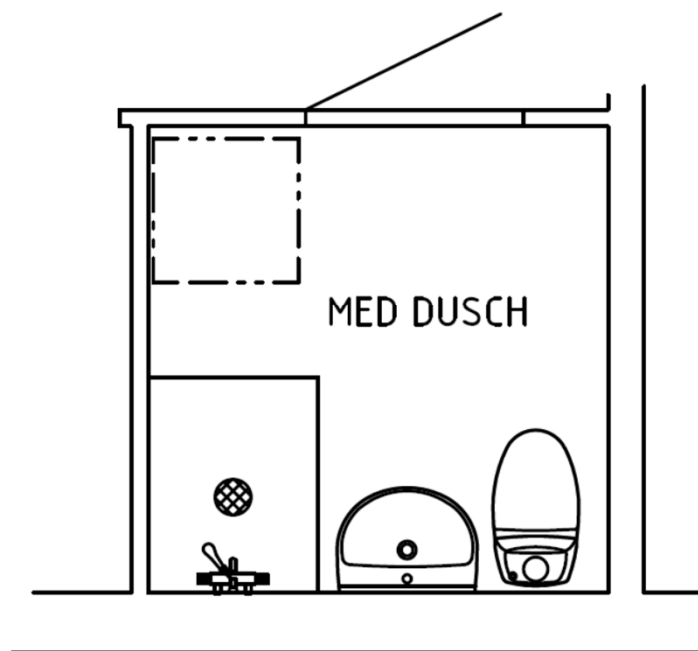


TYPBADRUM



HSB - där möjligheterna bor

TYP 2B

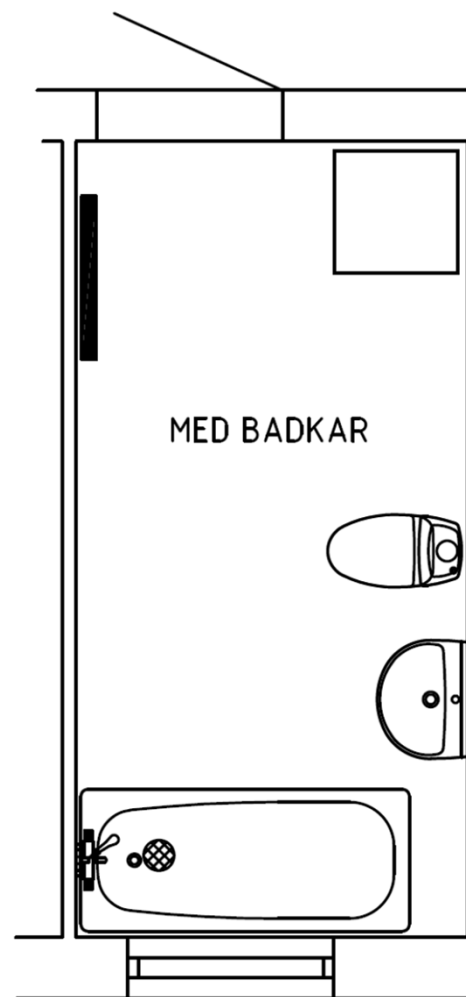
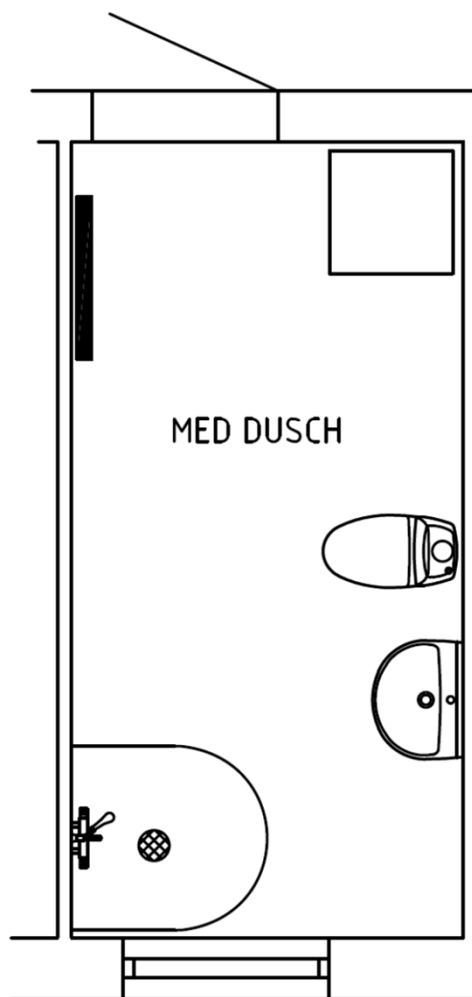


TYPBADRUM



HSB - där möjligheterna bor

TYP 3



ALLMÄNNA UTRYMMEN



HSB – där möjligheterna bor

- Nya tappvatten- och avloppsledningar installeras
- Städ och WC-utrymmen ses över, vissa tas bort

UNDER OMBYGGNADSTIDEN



HSB – där möjligheterna bor

- Planerad byggstart 1:a kvartalet 2021, byggtid ca 18 månader.
- Inledande trapphusmöten med entreprenör.
- Enskilda tillvalsmöten i lägenheter.
- Visningsrum av produkter upprättas
- Ombyggnadstid cirka 7-9 veckor i lägenhet.
- Vatten och avlopp (dusch/WC) i tillfälliga anordningar i duschvagn eller i uppbyggda utrymmen i källare.
- Provisoriskt vatten och avlopp dras upp i trapphus.

MEDLEMSSTÖD UNDER BYGGET



HSB – där möjligheterna bor

- 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

FINANSIERING, EKONOMI



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens ställningstagande

- Att stambytet finansieras av föreningen

Styrelsens förslag

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

FINANSIERING, EKONOMI



HSB – där möjligheterna bor

Projektkostnad

- Totalt ca 65-70 miljoner inklusive byggherrekostnader

Föreningens lånebehov

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

FINANSIERING, EKONOMI



HSB – där möjligheterna bor

Avgifter

- En höjning på 5% planeras för de tre första åren
- Vi ser just nu inte att vi behöver några andra större förändringar/höjningar
- 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 ekonomer från HSB gällande upphandling av nya lån

Om vi skjuter på projektet

- Bra ränteläge just nu
- Tufft i byggbranschen för entreprenörer just nu, bra läge för beställare, bra prisnivåer
- Stort behov av bostadsbyggande kommer framöver
- Stort behov av upprustning av ”miljonprogrammet”
- Stigande priser under 10-15 år framåt som följd av ovan nämnda faktorer
- Kostsamt att vänta med projektet

VAD HÄNDER NU?



HSB – där möjligheterna bor

- Öppet hus 1/9, 2/9, kl 1500-2000 i föreningslokalen på Vallavägen 87A
- Extra föreningsstämma 8/9 kl 1900 utanför och i anslutning till föreningslokalen på Vallavägen 87A
- Information för hyresgäster 9/9, kl 1900 i eller utanför föreningslokalen på Vallavägen 87A
- Detaljprojektering inför projektet pågår
- Upphandlingsskedet är påbörjat
- 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

VANLIGA FRÅGOR



HSB – där möjligheterna bor

- 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 badrum, kan jag få ersättning för det?
- Jag har ett ombyggt/utbyggt badrum, kan jag få ersättning för det?
- Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?
- Gäller hemförsäkringen under stambytet?

FRÅGOR TILL OSS?



HSB - där möjligheterna bor

- Rickard Hansson 010-442 15 38
rickard.hansson@hsb.se
- Henrik Tottras 076-871 90 59
henrik@tottras.se
- Jenny Rosell 010-442 15 33
jenny.rosell@hsb.se