

BRF VIMPELN 20

VÄLKOMMEN TILL INFORMATION OM VÅTRUM
OCH STAMMAR FÖR VATTEN OCH AVLOPP

2016-12-01



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

- Fastigheten är byggd i mitten av 1960-talet
- Ett partiellt stambyte skedde 2004
- Generellt sett renoverades då inte badrum/WC i de översta 2-3 våningsplanen
- Nästan inga kök stambytta
- Vissa lägenheter helt stambytta
- Vissa lägenheter inte stambytta alls
- En lista på vilka badrum, kök mm som inte är stambytta finns upprättad



BAKGRUND



HSB – där möjligheterna bor

- De badrum, WC, kök, rörstammar som inte är stambytta behöver nu åtgärdas
- Tryggt boende framöver – innebär bl.a. att minimera risker för vattenskador
- Styrelsen kontaktade HSB-konsult våren 2015 för att kartlägga nuläget och utreda olika alternativ.
- Utredningsresultat pekar på att nu måste resterande utrymmen åtgärdas



DELTAGARE I PROJEKTET



HSB – där möjligheterna bor

- Brf Ryssjan
 - Hela styrelsen

- HSB Konsult
 - Pia Bruns
 - Gabriella Eriksson
 - Hans Norberg
 - Henrik Tottras
 - Mikael Enström

Medlemsfrågor

Juridik

Elkonsult

Bygg-, VVS-konsult,
projektledare

Ekonomi, finansiering



VÄGLEDNING OCH MÅLSÄTTNING



HSB – där möjligheterna bor

- Funktionssäkerhet – De nya badrummen 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 tas till vara.



VÄGLEDNING OCH MÅLSÄTTNING



HSB – där möjligheterna bor

- Den enskilde påverkade bostadsrättshavaren ska ha stor möjlighet att kunna påverka sitt badrum, WC-utrymme och kök.
- Metoder ska väljas som ger minsta möjliga störningar under byggtiden.



Hur ser det ut i ej
renoverade badrum, WC
mm?



NUVARANDE SKICK



HSB – där möjligheterna bor

Del	Nuvarande utförande, ej renoverade badrum mm	Bedömd återstående livslängd
Tätskikt	Kakel och klinkers	0 - 10 år
Golvbrunnar	Gjutjärn	0 - 10 år
Avloppsrör	Gjutjärn	0 - 10 år
Kallvattenrör	Koppar	0-15 år
Varmvattenrör	Koppar	0-15 år
Värmerör	Stål	0-15 år





INVENTERINGAR MM



HSB – där möjligheterna bor

- Vid inventeringarna kontrollerades följande:
 - Golvbrunnar i våtrum
 - Utrustning i våtrum/kök/WC
 - Ytskikten i våtrum/WC
 - Eventuell fukt i våtrum/WC
 - Spillvattenledningarna
 - Tappvattenledningarna
 - Värmesystemet
 - Elinstallationerna
 - Allmänna utrymmen



BADRUM, TÄTSKIKT



HSB – där möjligheterna bor

- Badrummen har dåliga yt-,tätskikt på väggar och golv
- Det finns många otäta rör genomföringar i golv och väggar
- Golvbrunnarna av gjutjärn har rostangrepp och går ej att ansluta mot nya tätskikt
- Dolda rör och skarvar bakom väggar och i golv



KÖKEN



HSB – där möjligheterna bor

- Oftast egna rörstammar, ibland dubbla, ibland tillsammans med badrum/WC
- Rörstammar ej renoverade 2004
- Diskbänksskåp saknar idag "tät botten"
- Köken i sig påverkas inte mycket



TAPPVATTENSYSTEM



HSB – där möjligheterna bor

- Kopparrör i rörstammar, många dolda skarvar
- Läckage i rörstammar med påföljande vattenskador
- Dålig isolering i rörstammar
- Rör genomföringar i vägg i våtzon 1 i badrum
- Asbest i rörstråk i källare



SPILLVATTENSYSTEM



HSB – där möjligheterna bor

- Gjutjärnsrör i rörstammar och i källare
- Många rostangrepp och läckage
- Gjutjärn eller plaströr i badrum/WC och ligger i golv
- Har nått sin livslängd
- Bly i skarvar i gjutjärnsrör



VÄRMESYSTEM



HSB – där möjligheterna bor

- Tvårörssystem (stålrör).
- Radiatorer finns i badrum
- Väl underhållna värmesystem har normalt en livslängd ca 80 år men i badrum bara ca 30 år beroende på fuktig miljö.
- Rostar ofta utifrån



- Elinstallationer är i allmänt gott skick
- Elcentraler saknar jordfelsbrytare
- Vissa behov vid badrumsrenoveringar



ÖVRIGA UTRYMMEN



HSB – där möjligheterna bor

- Utredning pågår om ev. åtgärder i allmänna utrymmen (städ, WC, våtrum mm)



SAMMANFATTNING



HSB – där möjligheterna bor

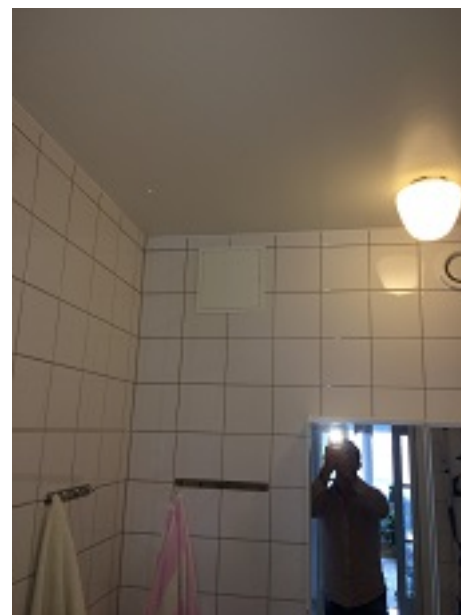
- Avloppsledningar närmar sig sin livslängd, rostar sönder
- Kopplingar/lödningar på tappvattenledningar i rörstammar börjar läcka, oftast dolda
- Rör genomföringar i våtrum i våtrumszon 1
- Dåliga tätskikt



HSB – där möjligheterna bor



Rör genomföring i våtzon 1



Inspektionslucka med påkoppling av nya rör



HSB – där möjligheterna bor



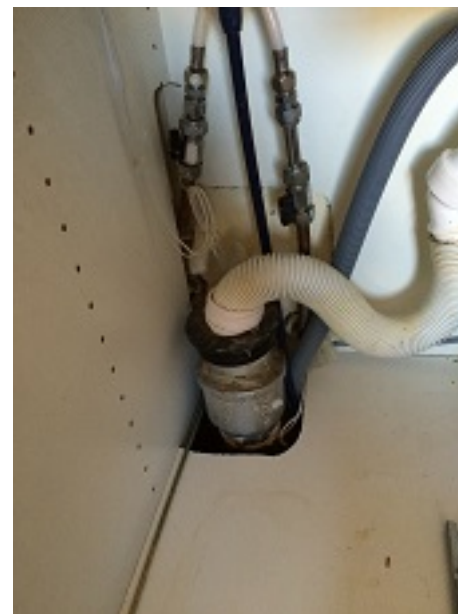
Gammalt avlopp av gjutjärn i WC



Inspektionsslucka med påkoppling av nya rör



Gammal avloppsstam i källare



Gammelt gjutjärnsavlopp i kök



HSB – där möjligheterna bor

Vad gör vi nu?



ALTERNATIVA LÖSNINGAR



HSB – där möjligheterna bor

Undersökta huvudalternativ

- Föreningen åtgärdar kvarvarande rörstammar och badrum/WC nu (stambyte och gemensam våtrumsrenovering).
- Föreningen renoverar (relinar) rör nu, medlemmarna renoverar successivt sina våtrum på egen hand.

Kostnader samt för- och nackdelar har bedömts.



ALTERNATIVEN HAR VÄGTS MOT VARANDRA



HSB – där möjligheterna bor

Stambyte med gemensam badrumsrenovering

- Stambyte och badrumsrenovering vid ett tillfälle ger den för medlemmarna säkraste lösningen, och är dessutom ekonomiskt förmånligare än alternativet med relining.
- 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 medlemsservice.
- Fastigheten och lägenheterna ökar i värde



ALTERNATIVEN HAR VÄGTS MOT VARANDRA



HSB – där möjligheterna bor

Relining med egna badrumsrenoveringar

- Om medlemmar själva ska genomföra badrumsrenoveringar sker de utspritt över tid.
- Grannar påverkas under längre tid.
- Ger sammantaget större olägenheter.
- Svårhanterlig process för många enskilda.
- Ekonomiskt risktagande.
- I de flesta fallen omöjliggörs vattenskadestäkert byggande för lång tid, t ex i badrum med rör genomföringar i våta zonen (våtrumszon 1).



ALTERNATIVEN HAR VÄGTS MOT VARANDRA



HSB – där möjligheterna bor

Relining med egna badrumsrenoveringar

- Risken för vattenskador kvarstår, p.g.a. badrum som inte åtgärdas eller åtgärdas felaktigt.
- Renoverade badrum kan drabbas av vattenskador av grannens orenoverade eller felaktigt renoverade badrum.
- Värdet på husen och lägenheterna ökar inte i samma omfattning.
- Svårt att "tvinga" medlemmar att renovera.
- Svårt att relina våra dåliga avloppsrör
- Blandning av metoder i föreningen



SAMMANFATTNING



HSB – där möjligheterna bor

- Stambyte med badrums/WC-renoveringar i gemensam regi visar sig ge lägsta årskostnad under brukstiden.
- Nya rörstammar och nya badrum/WC minimerar riskerna för vattenskador.
- Störningarna 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.
- Föreningen får samma system överallt, ingen blandning av metoder



SAMMANFATTNING



HSB – där möjligheterna bor

- Om byte av vattenledningar senareläggs kan badrummen inte byggas om och uppfylla branschens krav på Säker vatteninstallation och tätskikt.
- Relining medför att risken för vattenskador kvarstår, p.g.a. badrum som inte åtgärdas eller åtgärdas felaktigt.
- Vid stambyte och gemensam våtrumsrenovering fås de bästa försäkringsvillkoren



DEM 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 2/3 majoritet på
föreningsstämma samt beslut i Hyresnämnden. Ej
närvarande medlemmar som drabbas måste lämna
samttycke.



BESLUT



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens beslut

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

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



BESLUT



HSB – där möjligheterna bor

Om jag röstar nej till förändringarna

- Föreningen ansöker till hyresnämnden
- Hyresnämnden kallar till förhandling mellan parterna
- Hyresnämnden avgör till parts fördel



HSB – där möjligheterna bor

Hur blir de nya badrummen mm



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 påverkade 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
- Frånval T ex återmontage av befintlig badrumsinredning. Avgående kostnad får tillgodoräknas vid andra tillval, (ingen kontant-reglering).



UTFÖRANDE BADRUM/WC



HSB – där möjligheterna bor

- Rörstammar placeras i befintligt läge
- Utrustning som WC-stol, tvättställ, duschplats mm placeras i samma läge som idag.
- Golvbrunn kan flyttas
- Avlopp till våtrum mm förläggs i bjälklaget
- Synlig rördragning inom våtrum, WC enligt Säker Vatten



UTFÖRANDE VÅTRUM – VVS



HSB – där möjligheterna bor

- Tvättställ med ettgreppsblandare
- WC-stol, golvstående
- Valfritt mellan badkar och duschvägg/hörna av klarglas
- Termostatblandare, med duschanordning för badkar/dusch
- Ny golvbrunn
- Befintlig tvättmaskin återansluts (om rätt installerad)



UTFÖRANDE VÅTRUM – BYGG



HSB – där möjligheterna bor

- Kakel på vägg 20x20 eller 20x30 i vit kulör, fler varianter.
(bård, pelare, fondvägg i avvikande storlek/kulör hanteras som tillval)
- Klinker på golv 10x10 cm i 4 valfria kulörer
- Snickerier och tak målas
- Dörrfoder byts
- Ny tröskel
- Badrumsskåp ovan tvättställ
- Kläd/handukskrokar och pappershållare



UTFÖRANDE VÅTRUM – EL



HSB – där möjligheterna bor

- Ny eldragning från elcentral
- Belysning - takplafond
- Tvättmaskinsförberedelse med el i tomrör utförs som tillval
- Nya eluttag utförs som tillval



UTFÖRANDE I WC-UTRYMME



HSB – där möjligheterna bor

- Kakelfrimärke ovan tvättställ
- Målade väggar
- Spegel ovan tvättställ
- Belysningsglob ovan spegel
- Nya eluttag utförs som tillval
- I övrigt lika badrum



UTFÖRANDE I KÖK



HSB – där möjligheterna bor

- Avloppsrör från diskbänk, placerat i bakkant
- Ny diskbänksblandare med avstängningsventil för diskmaskin
- Ny tät diskbänksskåpsbotten
- Befintliga diskmaskiner återansluts (om rätt installerade)
- Erf. demontering/återmontering av skåpinredning



UTFÖRANDE I HALL



HSB – där möjligheterna bor

- Ny elcentral med jordfelsbrytare
- Nya elledningar i befintliga rör till badrum/WC



UNDER OMBYGGNADSTIDEN



HSB – där möjligheterna bor

- Byggstart 2:a kvartalet, byggtid ca 12 månader.
- Inledande trapphusmöten med entreprenör.
- Enskilda tillvalsmöten i lägenheter.
- Ombyggnadstid cirka 6-10 veckor i lägenhet för er som får renoverade badrum/WC och kök
- Ombyggnadstid 3-5 veckor för som får stambyte i kök
- Kortare avbrott av vatten och avlopp för er som redan har allt stambytt (bad och kök)
- Vatten och avlopp (dusch/WC) i tillfälliga anordningar i duschvagn utanför entréer.
- Tappvatten och avlopp i trapphus.
- Medlemskonsulent stöttar behövande.



MEDLEMSSTÖD UNDER OMBYGGNADEN



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



Styrelsens ställningstagande

- Stambytet ska finansieras av BRF

Styrelsens förslag

- Föreningen finansierar stambytet och badrumsrenoveringarna i sin helhet (exkl. tillval)



FINANSIERING, EKONOMI



HSB – där möjligheterna bor

Investering

Produktionskostnaden bedöms till ca 16,3 miljoner kronor

Finansiering

Nya lån 10 miljoner kronor

Inga tillskott från medlemmar

Beräknad ökad månadskostnad för snittlägenhet (69 kvm)

ränta 2 %

2017 167 kr

om räntan stiger till

3 %

247 kr



VAD HÄNDER NU?



HSB – där möjligheterna bor

- Öppet hus 18/1 kl 1500-2100 i föreningslokalen, Klippgatan 20B, BV
- Extra föreningsstämma 23/1 kl 1900 i Solna Folkets hus, Skytteholmsvägen 2
- Projektering inför projektet pågår
- Entreprenadupphandling/förhandling beräknas att påbörjas inom närmaste framtiden
- 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 våtrum?
- Kommer det att finnas en prislista för vanligt förekommande tillval?
- Jag har nyligen renoverat mitt våtrum, kan jag få ersättning för det?
- Är inte relining hälften så dyrt?
- Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?
- Gäller hemförsäkringen under stambytet?



FRÅGOR TILL OSS?



HSB – där möjligheterna bor

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