



Välkommen till informationsmöte för hyresgäster gällande åtgärdsprogram för våtrum, rörstammar för vatten och avlopp

2013-12-05

BRF Leporiden 1



Agenda

- Bakgrund
- Nuläge – varför behöver vi göra något?
- Traditionellt stambyte kommer att genomföras
- Styrelsens beslut och förslag till åtgärder
- Vad händer nu?
- Frågestund



Deltagare i projektet



- **Styrelsens arbetsgrupp**

Mikael Sandberg, Jan Nilsson, Petr Kubicék

Konsulter

Vahid Jafarpour	Livscykelkostnader
Hans Norberg	Elkonsult
Tommie Furugård	Inventering Bygg
Mikael Enström	Finansiering
Fredrik Lundberg	Projektering
Sylvia Mårtensson	Medlemskonsulent
Henrik Tottras	Projektledare och VVS-konsult



Bakgrund



- Fastigheterna som ingår i BRF Leporiden 1 nära 50 år
- Tryggt boende
 - minimera risker för vattenskador
 - hälsoproblem
- Styrelsen har varit medveten om att något bör göras
- Styrelsen uppdrog i jan 2013 till HSB-konsult att kartlägga nuläget och utreda olika alternativ
- Utredningsresultat pekar på att nu måste åtgärder genomföras




Nulägesanalys

- Nuvarande vattenledningar medför risker för mikrobiell tillväxt exempelvis LEGIONELLA
- Originalgolvsbrunnar utgör den enskilt största vattenskaderisken
- Avloppsledningar är rostiga och kommer att orsaka ökande vattenskador
- Praktiskt taget omöjligt att styckvis renovera våtrum vattenskadesäkert (Försäkringsvillkor)
- Möjlighet till stora energikostnadsbesparingar finns




Vägledning

- **Funktionssäkerhet.** Badrummen i fastigheten ska uppfylla försäkringsbranschens regler för säker vatteninstallation och även regler för tätskikt och våtrum.
- **God boendemiljö.** Hälsorisker ska minimeras, möjligheter till energibesparingar tas till vara.
- **Fastighetsvärdet** ska öka, inte urholkas.
- **Låg kostnad** över fastighetens livslängd.
- **Metoder** ska väljas som ger minsta möjliga störningar



Ursprungligt utförande



Del	Utförande	Återstående tid
Avloppsrör och golvbrunnar	Gjutjärn	0-10 år
Kallvattenrör	Galvaniserade stålrör i källare Galvaniserade stålrör samt kopparrör med kopplingar i väggar	0-10 år
Varmvattenrör	Kopparrör med koppling i källare och i väggar Risk för mikrobiell tillväxt, så kallade legionellbakterier	5-10 år
Tätskikt, vägg	Asfaltstrykning bakom badkar	0-5 år vid duschning
Tätskikt, golv	Klinker, asfaltstrykning	0-5 år



Inget onormalt !



	Vattenledningar	30-60
	Koppar och galvaniserade stål	
	Avloppsrör	30-60
	Gjutjärn	
	Golvbrunn	30-40
Tätskikt under klinker/kakel	30-40	

Utförande, materialval och användande
Källa: Renoveringshandboken 2009, utgiven av VVS-företagen



Rostiga golvbrunnar



Torkskåp via VVC-ledning





Läckage från kallvattenledning



Fuktgenomslag





Vad ska vi göra åt problemen?



Huvudalternativ vid åtgärdande

1. Föreningen åtgärdar rören nu genom relining och våtrummen reoveras successivt
eller
2. Föreningen genomför ett traditionellt stambyte och gemensam våtrumsreovering vid ett tillfälle

Slutsats:

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



Andra fördelar

- Alla lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation, tätskikt och våtrum samt för gällande försäkringsvillkor
- Lägenheterna ges bättre möjlighet till varmvattencirkulation.
- Risk för legionella minimeras
- Alla våtrum saneras från ev asbest på ett kontrollerbart sätt

Föreningen kan behålla försäkringsskydd och lägsta premier och självrisker



Vem bestämmer?

- Löpande förvaltning beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om.
- Hyresgäster lämnar godkännande till åtgärdsprogram och standardförbättringar.
- Hyresförhandlingar sker mellan hyresgäster och föreningen.



Åtgärdsbeslut



Styrelsens beslut

- Att byta ledningar för vatten- och avlopp i gemensamma ledningar (stammar)
- Avlopps-, vatten- och i vissa fall värmeledningar inom våtrum, kök och WC
- Renovering av våtrum, WC och tvättstugor (i lgh)
- Byta elcentral i hallen, installera jordfelsbrytare och uppgradera 1-fas lägenheter till 3-fas.
- Byta elsystem inom badrum, tvättrum och WC.



Vad kommer jag att få?



- Våtrummen och WC kommer att ha en bra standard
- Köken kommer att få en modern blandare med diskmaskinsavstängning och befintlig spis omkopplad till 3-fas
- Vissa möjligheter att göra fria val kommer att finnas.



Utförande i badrum



- Helkaklade väggar med 20*20 cm i vitt utförande, blankt eller matt
- Klinker på golv 10*10 cm i fyra valfria kulörer
- Badkar eller duschvägg och termostatblandare
- Badrumsskåp med belysning och eluttag
- Tvättställ 56x42 cm med ettgreppsblandare
- WC-stol, golvmodell
- Elhanddukstork med inbyggd timer och termostat
- Förberedelse för en tvättmaskin el, vatten och avlopp
- Målning av tak och snickerier, och dörrblad samt lackering av tröskel
- Konvektor (varmvattensdrivet element) i nuvarande torkskåp tas bort



Utförande i tvättstuga



- Helkaklade väggar med 20*20 cm i vitt utförande, blankt eller matt
- Tätskikt som i badrum/våtrum
- Klinker på golv 10*10 cm i 4 valfria kulörer
- Tvättställ 56x42 cm med ettgreppsblandare
- Förberedelse för en tvättmaskin el, vatten och avlopp
- Målning av tak och snickerier, och dörrblad samt lackering av tröskel
- Konvektor (varmvattensdrivet element) i nuvarande torkskåp tas bort



Utförande i separat WC



- Kakelfrimärke på väggen vid tvättstället med 20*20 cm i vitt utförande, blankt eller matt
- Klinker på golv 10*10 cm i fyra valfria kulörer
- Tvättställ, 50x35 cm med ettgreppsblendare
- WC-stol, golvmodell
- Ny spegel och belysningsglob
- Målning av tak och snickerier, och dörrblad samt lackering av tröskel



Utförande i kök



- Nytt vattenlås, avloppsrör från diskbank, placerat i bakkant
- Ny köksblandare installeras med avstängning för diskmaskin
- Ny tätad diskbanksskåpsbotten
- Nytt kakel över diskbank om så erfordras



Utförande - övrigt




- Ny elcentral med jordfelsbrytare installeras
 - Elcentralen uppgraderas till 3-fas i samtliga lägenheter
 - Befintlig elspis kopplas om till 3-fas
 - Säkringen ändras från 1*25A till 3*16A
- Nytt elsystem inom badrum och eventuellt tvättrumlägenheter med nya ledningar, strömbrytare och uttag i jordat utförande
- I våtrum sänks golvet där så är möjligt
- Förberedelse för fiber-bredband till varje lägenhet

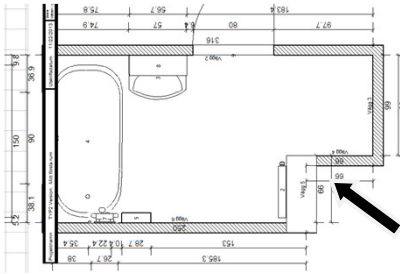


Exempel – ytskikt badrum







BADRUM TYP 2



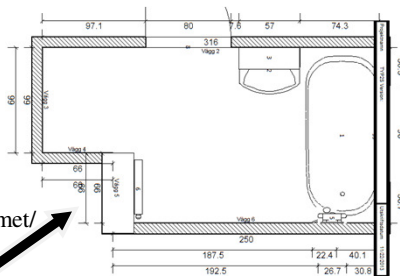
Notera ny placering av värmestammar i tvätt-rummet/badrummet innanför innerväggen vid pilen.




Gäller lägenheter: 0165, 0167, 0169, 0171, 0178, 0180, 0182, 0184, 0190, 0192, 0194, 0196, 0203, 0205, 0207, 0209





BADRUM TYP 2S



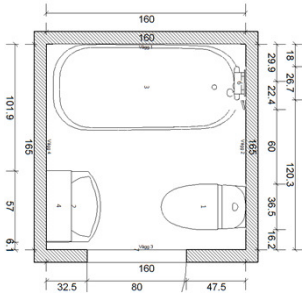

Notera ny placering av värmestammar i tvätt-rummet/badrummet innanför innerväggen vid pilen.





Gäller lägenheter: 0153, 0155, 0157, 0159, 0166, 0168, 0170, 0172, 0176, 0179, 0181, 0183, 0185, 0188, 0191, 0193, 0195, 0197

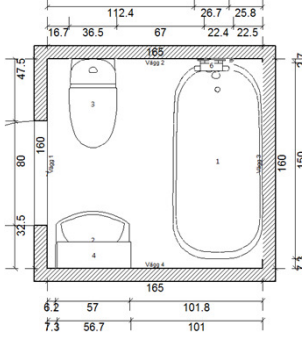

BADRUM TYP 4



Gäller lägenheter: 0177, 0202

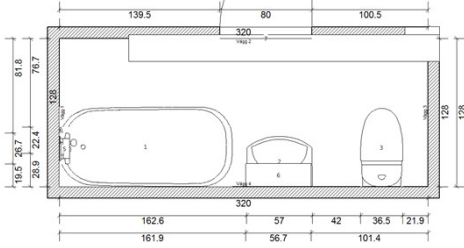

BADRUM TYP 4S



Gäller lägenheter: 0151, 0164

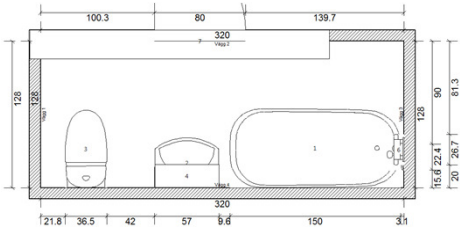

BADRUM TYP 5


Gäller lägenheter: 0147, 0162, 0175, 0200


BADRUM TYP 5S

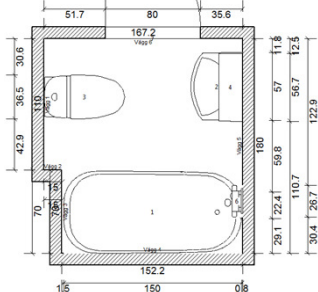




Gäller lägenheter: 0150, 0163, 0189



BADRUM TYP 6

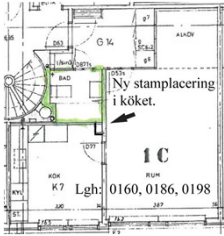







Notera ändrad placering av rörstammar i köket.


Gäller lägenheter: 0160, 0186, 0198

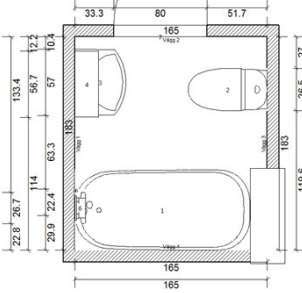



1C
Lgh: 0160, 0186, 0198



BADRUM TYP 7

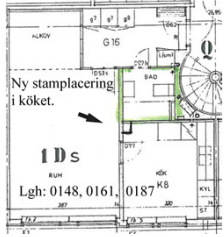








Notera ändrad placering av rörstammar i köket

Gäller lägenheter: 0148, 0161, 0187





1Ds
Lgh: 0148, 0161, 0187

BADRUM TYP 7S

Notera ändrad placering av rörstammar i köket.

Gäller lägenheter: 0173

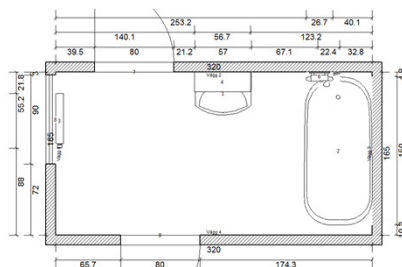



BADRUM TYP 8

Gäller lägenheter: 0199



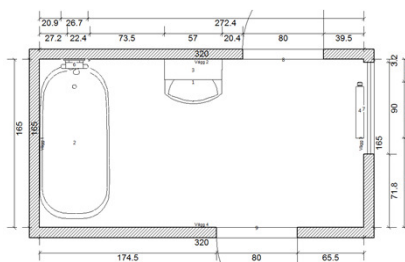
BADRUM TYP 10





Gäller lägenheter: 0211, 0215, 0217, 0221, 0223, 0227,
0229, 0233, 0235, 0239, 0241, 0245



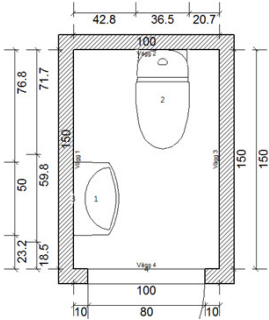
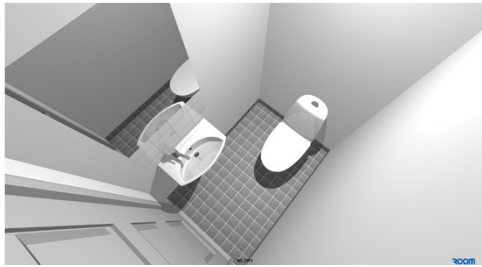
BADRUM TYP 10S





Gäller lägenheter: 0212, 0214, 0218, 0220, 0224,
0226, 0230, 0232, 0236, 0238, 0242, 0244

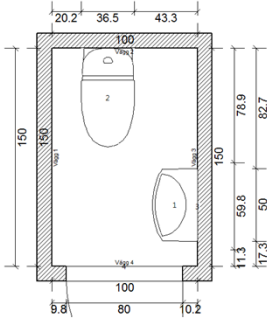

WC TYP 1



Gäller lägenheter: 0149, 0152, 0154, 0156, 0158, 0165,
0167, 0169, 0171, 0178, 0180, 0182, 0184, 0188,
0190, 0192, 0194, 0196, 0203, 0205, 0207, 0209

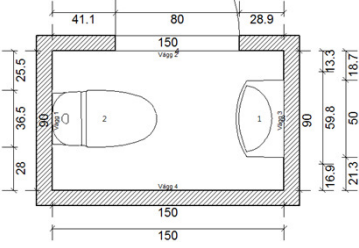
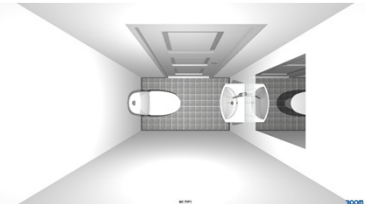
WC TYP 1S



Gäller lägenheter: 0153, 0155, 0157, 0159, 0166, 0168,
0170, 0172, 0176, 0179, 0181, 0183, 0185, 0191, 0193,
0195, 0197, 0199, 0201, 0204, 0206, 0208, 0210

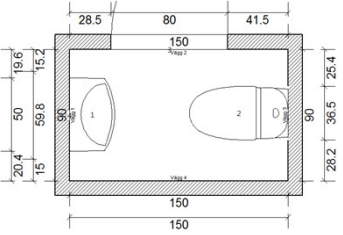
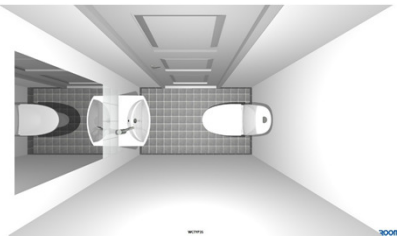
WC TYP 3

Gäller lägenheter: 0214, 0215, 0220, 0221, 0226,
0227, 0232, 0233, 0238, 0239, 0244, 0245

WC TYP 3S

Gäller lägenheter: 0211, 0212, 0217, 0218, 0223,
0224, 0229, 0230, 0235, 0236, 0241, 0242



Under ombyggnadstiden



- Byggstart mars-april 2014, med start från Ludvigsbergsgatan 1 – 3 (Axfood-lokalen)
- Byggtid mars 2014-maj 2015
- 6-7 veckor i varje lägenhet
- Vatten i kök kanske kan vara i drift något tidigare
- Tillfälliga WC- och duschanordningar anordnas
- Kallvatten och avlopp kommer att finnas i trapphus



Boendestöd under ombyggnaden



- Stöder hyresgäster inför och under ombyggnadstiden
- Känslig information hanteras med integritet
- Samverkar med kommunens handläggare
- Hembesök till alla som önskar
- Portabel toalett i lägenhet efter bedömning/beslut av boendekonsulent



Vad händer sen?



- Information till hyresgäster 5:e december
- Öppet Hus: efter jul och nyårshelgerna och tid anslås i portarna
- Projektering inför stambytet pågår
- Entreprenadupphandling – pågår
- Löpande information från styrelsen
- Trapphusvisa informationsmöten, start i februari 2014
- Enskilda besök i varje lägenhet med avseende på valfrågor och fortsatt information vad som kommer att hända i "din" lägenhet



Frågor ?



- Henrik Tottras 076-871 90 59
henrik@tottras.se
- Sylvia Mårtensson 010-442 14 54
sylvia.martensson@hsb.se

Kommande möten

- Öppet hus, tid bestäms senare
 BRF Lokalen – Ludvigsbergsgatan 1, 2 tr

 **Tørkskåp – alternativ som tillval** 