



HSB Brf Svetsaren

INFORMATION OM DET PLANERADE HISSBYTET

Detta är ett kompletterande dokument till minnesanteckningarna från boendeträffen 2024-03-14 som detaljerar det planerade hissbytet som styrelsen beslutat att genomföra. Det måste poängteras att samtliga hissar i dagsläget är besiktigade och **godkända** – oavsett vad som skrivs nedan. De aspekter vi berör är sådant som fördyrar hissarna för föreningen och medför risk för längre avställningar.

Bakgrund

Det finns i huvudsak tre faktorer som har spelat in i styrelsens beslut.

- 1) Underhållskostnaden av hissarna har de senaste åren dragit iväg. 2022 kostade underhållet föreningen ungefär 200 000 kr medan det under 2023 kostade 400 000kr. Dessutom har reparationerna blivit mer och mer omfattande vilket medför längre avställningstider. De flesta felen är relativt billiga att åtgärda medan andra, t.ex. relaterade till hissarnas styrsystem är dyra. Ett exempel på detta är när styrdatorn till hissarna går sönder. Varje sådan kostar föreningen ca. 30 000 kr ex. moms.

En potentiellt längre avställningstid är något som styrelsen ser som ett allvarligt problem. Vi har höga hus och för många blir det svårt att använda trapporna eller gå till porten invid genom vinden. Förvisso kan nya hissar också gå sönder men sannolikheten är lägre.

Att köpa in och ha vissa svårare reservdelar på lager är inget som styrelsen rimligen själva kan göra men är något som kan diskuteras med Stockholms Hiss Service.

- 2) Hissen i 25:an måste bytas oavsett vad som beslutas kring de övriga hissarna. I dagsläget finns inte längre reservdelar till en viktig komponent i hissen. Går denna komponent sönder kan inte hissen användas. Styrelsen anser att det är oansvarigt att inte vara proaktiv och planerar därför att åtminstone byta denna.

Vi har även sett ett större behov av underhåll på ett antal hissar under 2024. Den planerade kostnaden för dessa är något som styrelsen också beaktat och ett byte medför att föreningen slipper bekosta detta underhåll.

- 3) Det var generellt mycket länge sedan hissarna moderniserades, våra hissar har helt enkelt passerat sina tekniska livslängder. Detta märks speciellt i vissa hissar som har svårt att stanna precis vid våningsplan, gungar och låter obehagligt – det ser inte speciellt bra ut för föreningen. Dessutom har några hissar svårt att avgöra hur mycket passagerarna väger och larmar för övervikt trots att det bara befinner sig några få personer i den.

En renovering av hissorgarna (hissarnas innanmäte) var i övrigt redan inplanerad under nästa år. När detta görs så skulle hissarna även moderniseras så att de uppfyller dagens säkerhetskrav. Detta är ett krav på oss som går igång så fort man gör någon ändring på hissarnas inre. Kostnaden för detta är såklart lägre än att byta hela maskineriet men i vår mening finns det ingen anledning till att inte även modernisera maskineriet.

Ett komplett hissbyte är helt enkelt en investering vi behöver genomföra. Nya hissar är garanterade att fungera och har långsiktig tillgång till reservdelar.

Till en viss mån är de dessutom mycket mer energisnåla – något som är mer en bonus än faktor i beslutet.

Det styrelsen dock inte har gjort ännu är att ta ställning till hur många hissar som ska bytas åt gången och under hur lång tid. Detta beror på flera faktorer, inte minst vilket pris vi blir offererade per hiss. I dagsläget siktar styrelsen på att byta sex hissar 2024 och resterande under 2025. Detta kan med andra ord ändras till att bli färre hissar på fler år.

Vad styrelsen har gjort hittills

Styrelsen har tagit hjälp av en konsult på HSB för att ta fram ett förfrågningsunderlag för ett hissbyte på tolv hissar. Förfrågningsunderlaget kommer sedan skickas ut till ett antal entreprenörer som kommer ge ett pris och förslag på lösning. Detta planeras vara klart till sommaren.

Nästa steg

När styrelsen fått in anbuderna kommer vi ta ställning till kostnaden innan vi väljer vilket upplägg vi vill gå vidare med. Här är det viktigt att poängtera att vi inte kommer välja något alternativ bara för att det är billigast. Kostnaden är visserligen mycket betydelsefull men vi måste dessutom tänka på kvalitén på arbetet och materialet som används. Billiga saker håller oftast inte i längden och vi vill vara säkra på att tillverkarna kommer tillhandahålla reservdelar under lång tid.

Dessutom är det viktigt att entreprenören i sig är välrenommerad. Vi vill såklart anlita en entreprenör med god erfarenhet av liknande uppdrag och som kommer finnas under hela hissarnas livslängd. Det ingår att företag redovisar exempel på liknande uppdrag så att HSB/styrelsen sedan kan kontakta exempelvis andra bostadsrättsföreningar.

Kommer hissarna bli mindre?

Svaret är ja, delvis. Med de nya dörrar som krävs kommer djupet på hissarna minska något men inte mer än vad som absolut behövs för att hissarna ska uppfylla alla krav.

Varför görs inte ett stambyte först?

Ett stambyte kostar i runda slängar 100 miljoner. Stambytet är en väsentligt mycket högre investering som i sig tar lång tid att planera och genomföra. Styrelsen har redan haft farhågan att ett stambyte skulle slita hårt på våra nya hissar och att ett hissbyte innan stambyte därför skulle vara olämpligt.

I samtal med vår HSB-konsult så framgår det dock att denna rädsla är obefogad. Visst kan man förvänta sig visst slitage (motsvarande ca. 2 år) men en stor del beror också på hur stambytet genomförs. Det får helt enkelt avtalas att de som utför stambytet måste vara försiktiga.

Avslutande

Oavsett styrelsens beslut så kommer boende meddelas i god tid så att de som är i behov av alternativt boende kan ordna ett sådant – styrelsen kan inte erbjuda något sådant. Under bytet kommer hissarna som byts vara avställda i tre till fem veckor.