



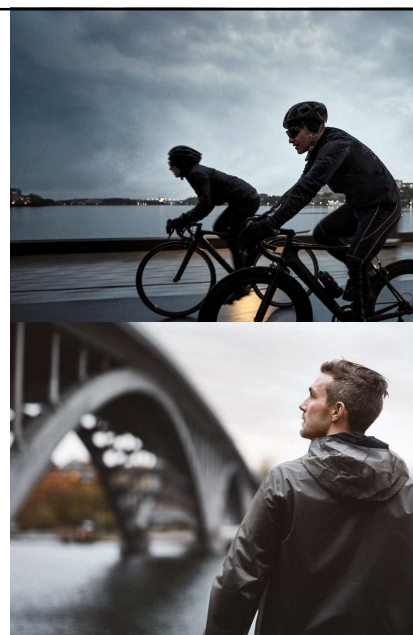
Informationsmöte Brf Sjöhästen

STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING MM
2019-05-14

BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Agenda

1. Bakgrund
2. ÅF:s roll
3. Åtgärdsbesiktning
4. Traditionellt stambyte med våtrumsrenovering
5. Åtgärdsprogram
6. Processen
7. Tider och påverkan på boende
8. Försäkringar
9. Kalkylerade kostnader – finansiering
10. Beslutsfrågor
11. Frågor



BRF SJÖHÄSTEN 2



Bakgrund

Stopp i avlopp och filmning

- Flera stopp/läckage i avlopp har uppkommit med vattenskador
- Filmning visade att skicket har börjat bli sämre
- Beläggningar, mindre sprickor, rostangripna rör

Teknisk livslängd/skick av installationer

- Avlopp
- Tappvatten/VVC
- Kulvert

Annat

- Ingen VVC (varmvattencirkulation) i husen, asbest i kulvert, värmesystem ej injusterad efter fönsterbyte



Vilka är vi, och vad är vår roll?

ÅF Projektledning

- Lars Sandberg - Ombud, VVS-sakkunnig (lars.sandberg@afconsult.com)
- Hjörtur Brynjarsson - Projektledare, VVS-sakkunnig (hjortur.brynjarsson@afconsult.com)

Vår roll - kvalitetssäkring

- Ramhandlingar
 - VVS, El, Bygg, Administrativa föreskrifter
- Upphandling, avtal med entreprenören
- Byggmöten
- Kontroll och granskning, besiktning
- Ekonomisk uppföljning



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Åtgärdsbesiktning

Okulärbesiktning – 6. Mars 2019

- VVS
- Bygg
- El

BRF SJÖHÄSTEN 5

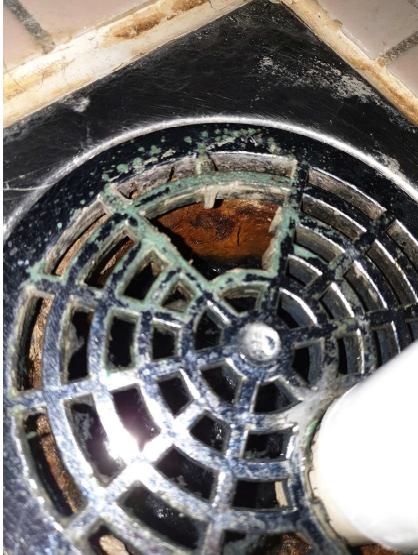


BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING



BRF SJÖHÄSTEN 6



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

BRF SJÖHÄSTEN

BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

BRF SJÖHÄSTEN



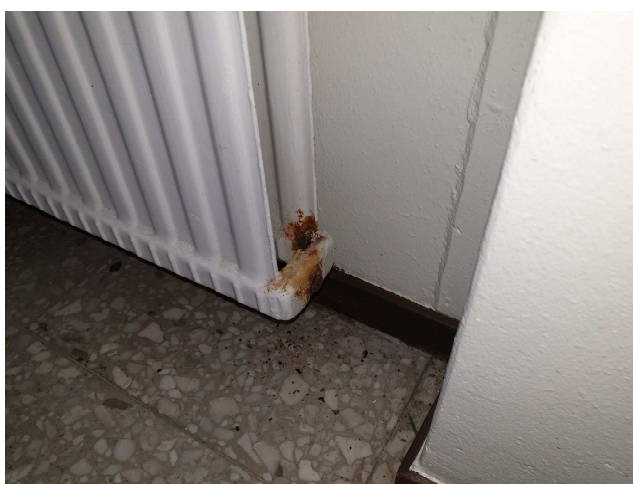
BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÄTRUMSRENOVERING



BRF SJÖHÄSTEN



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÄTRUMSRENOVERING



BRF SJÖHÄSTEN 10



Varför stambyte nu?

- Okulär besiktning – Mars 2019
- Teknisk livslängd närmar sig att vara slut. Vissa skador har uppkommit och fler kan förväntas i framtiden
- Lika rörsystem i grannfastigheter har haft läckage och där har stambyte redan utförts
- Skick på insidan avloppsledningar (från filmning) visar flera brister som kommer skapa skador senare, frågan är när
- Gamla golvbrunnar och läckagerisk i tätskikt i badrum
- Kostsamma reparationer när lägenheter måste renoveras
- Föreningen är redo för detta och styrelsen har meddelat och avrått renoveringar i 3 år



Målsättning

- Nya installationer för vatten och avlopp i badrum och kök
- Minskade kostnader för vatten och energi
 - Värmeåtervinningsmöjligheter i avlopp och frånluft i samband med stambytet
 - Energieffektiva blandare
 - Isolering ökas
- Ökad standard på våtrum, ökat värde på fastigheten
- Minskade försäkringspremier p.g.a. minskad skaderisk
- Minskad risk för vattenskador
 - Undviker obehagliga överraskningar och långa torktider

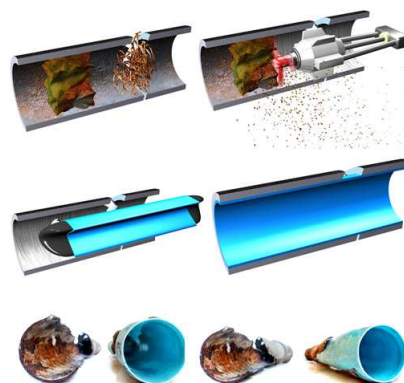


Åtgärdsprogram – Traditionellt stambyte

- Traditionellt stambyte
- Samtliga installationer för vatten byts
- Samtliga installationer för avlopp ovan platta på mark byts, relining av horisontella avloppsledningar i/under bottenplan
- Kulvert i mark byts – eternitkulvert (asbest)
- Badrum och WC totalrenoveras
- Värmesystemet totalrenoveras



Relining? Vad är det?



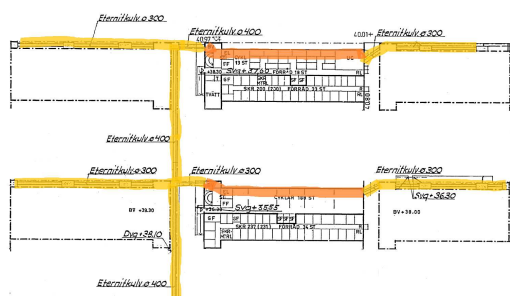
- Strumpmetoden
 - En "strump" skapar nytt rör på insidan av de gamla röret.
 - Polyester, Epoxi. Förstärkningar och fräsning v. avgreningar.
 - Kortfattat: Rensa röret, vränga strumpan in, blåsa upp strumpan – nytt rör har nu skapats inne i äldre röret



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Vad är kulvert?

- Kulvert transporterar KV, VV, VVC, samt värme från undercentralerna till husen
- Isolerade rör ligger i ytterhölje (skyddsrör) i mark av eternitbetong



Eternit kulvert i mark från 1956. Brf Sparrhornet II

Lomvägen 53-61. Kulvert i mark samt i förråd/cykel.

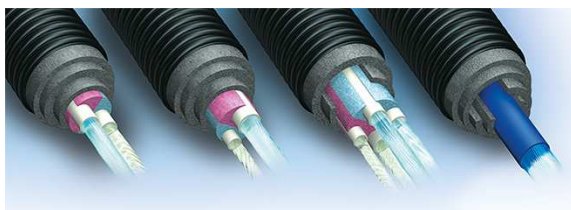
BRF SJÖHÄSTEN 15



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Kulvertbyte

- Gamla kulverten grävs upp och flyttas bort
- Nya kulverten läggs i befintligt dike
- Moderna kulvert har ytterhölje av plast
- Lägre värmeförluster



Kulvert grävs upp och byts Brf Sparrhornet II

BRF SJÖHÄSTEN



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Åtgärdsprogram – Traditionellt stambyte

- Nödvändigt underhåll
- Planeras för livslängd om 50 år
- Hög kvalitet, tidlöst
- Beprövade metoder
- Låg energianvändning

BRF SJÖHÄSTEN 17



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Badrum - standard

- Kakel på vägg upp till tak
- Klinker på golv
- Ny toalett
- Nytt tvättställ och kommod med ettgreppsblandare
- Ny spegelskåp med belysning
- Badkar eller duschvägg av glas – fritt val
- Termostatblandare för badkar/dusch



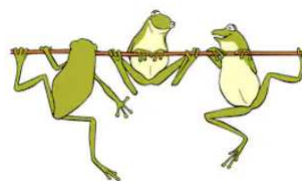
BRF SJÖHÄSTEN



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Badrum - standard

- Rör-i-rör system
- Elektrisk golvvärme
- Handdukstork med kombielement el/vatten
 - Värmesystem under vintertid, el sommartid
- Förberedelse för tvättmaskin/torktumlare
 - Kallvatten, el och avlopp
 - Återmontering av bef. maskiner
- Tak och nytt foder målas
- Undertak med fyra LED spottar om hängande grodor
- Demontering och återmontering av skåp, beslag, mm

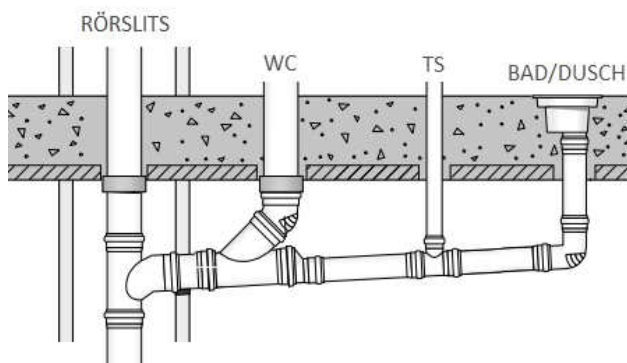


BRF SJÖHÄSTEN



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Men vad är hängande groda för nåt?

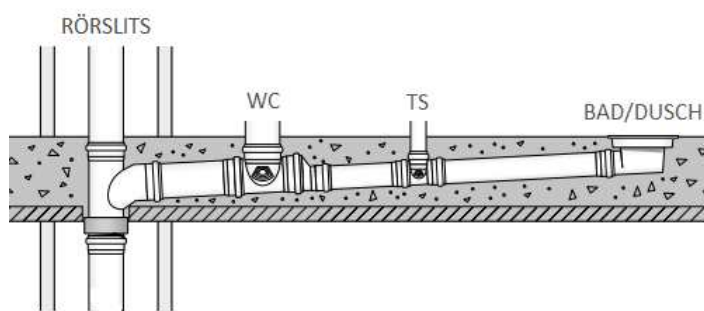


- Nytt undertak döljer rören

BRF SJÖHÄSTEN 20



Ingjutna rör



- Avjämningsmassa (pågjutningslager eller flytspackel) läggs över rören för att få rätt höjd, slätt golv samt att fall skapas i golvet

BRF SJÖHÄSTEN 21



Så vilket blir det? Hängande eller ingjutna grodor?

- Målet är att ha rören ingjutna
 - Sama takhöjd
 - Bättre ljudisoleringsförmåga
 - Går ihop med rör-i-rör systemet för tappvatten
- Vi vet vilket det blir när vi börjar bila och ser hur tjock bjälklaget är i verkligheten, hur armeringen ligger och hur det går att få befintliga rör lös och nya in.

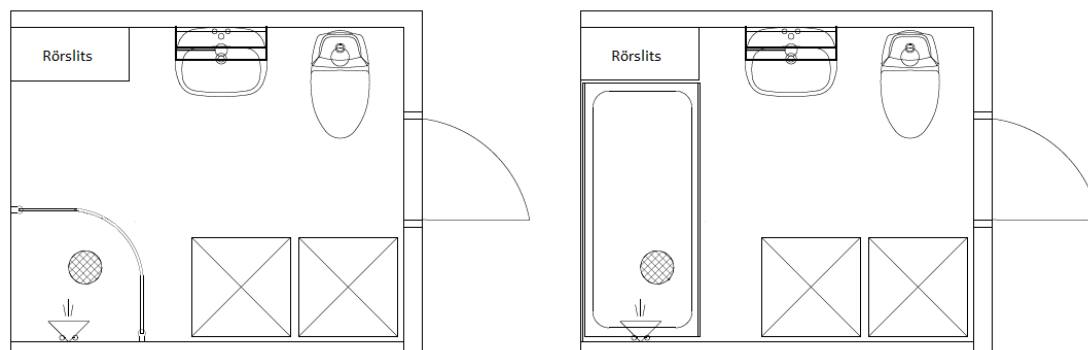
BRF SJÖHÄSTEN 22



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Badrum - standard

- Planlösning standard, dusch eller badkar
- Arkitekt hjälper med att optimera badrummens planlösning



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Kök - standard

- Ny ettgreppsblandare
- Ny vattenlås av plast
- Demontering och återmontering av köksskåp och bänkskiva vid behov
- Nytt kakel likvärdigt befintligt i de fall kaklet behöver rivs

BRF SJÖHÄSTEN 24



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

WC - standard

- Ny spegelskåp med belysning
- Nytt handfat med ettgreppsblandare utan kommod
- Ny toalett
- Rör-i-rör system
- Tak och foder målas
- Undertak med två LED spottar om hängande grodor
- Demontering och återmontering av skåp, beslag, mm

BRF SJÖHÄSTEN



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

El - standard

- Nya elcentraler (dvärgbrytarcentraler med jordfelsbrytare)
- Jordning och byte av alla ledningar och apparater i bad och WC.
- Spegelskåp med ljusramp
- Eluttag för tvättmaskin och torktumlare i badrum
- Ny belysning
 - LED spottar om undertak, annars annan takarmatur avsedd för badrum
- Elektriskt golvvärme i bad

BRF SJÖHÄSTEN 26



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Processen

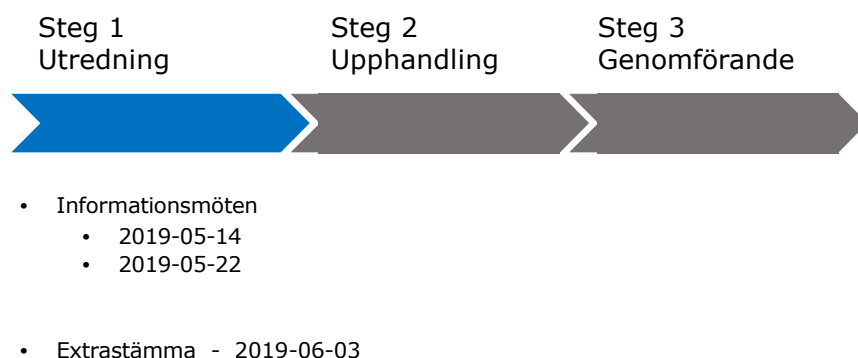


BRF SJÖHÄSTEN



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Tider

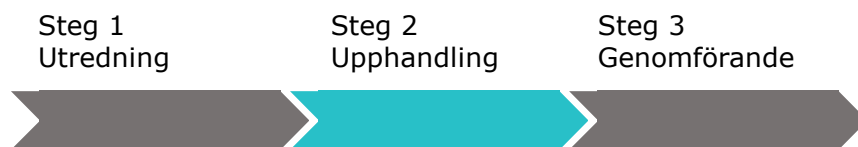


BRF SJÖHÄSTEN



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Tider



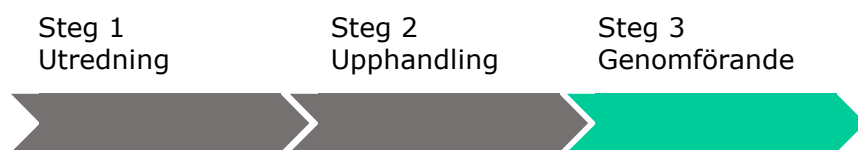
- Kontrakt med entreprenör hösten 2019

BRF SJÖHÄSTEN 29



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Tider



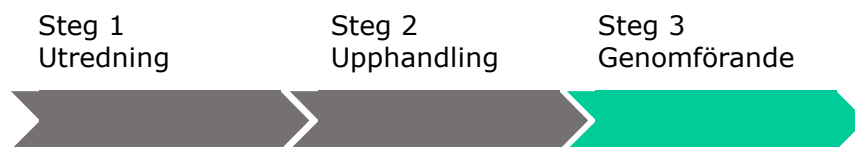
- Vår 2020 – total byggtid ~2år
- **Innan byggstart:**
 - Uställning av färg-och tillval
 - Försyn och enskilt tillvalsmöte med entreprenören i din lgh.
 - Signerat tillvalsavtal mellan dig och entreprenören

BRF SJÖHÄSTEN 30



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Tider

• **Vid byggstart:**

- Entreprenören ansvarar för låshantering, täcker golv och öppningar
- Provisoriskt vatten och avlopp
- Provisoriska duschar och toaletter på tomt, skogstolett tillhandahålls av föreningen
- Löpande information under byggtiden angående avstängningar, mm.
- Slutstädning och besiktning

BRF SJÖHÄSTEN 31



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Tider

I din lägenhet:

- Beräknad arbetstid för varje lägenhet är 5-6 veckor, varav arbetena i kök och separat WC är beräknad ca. 3 veckor
- Tidplan överlämnas till varje boende i god tid innan arbeterna drar i gång.
- Portarnas eller stammarnas turordning är ej beslutad.

BRF SJÖHÄSTEN 32



Tillval

Ändring och komplettering av grundstandard är en affär mellan boende och entreprenör.

Exempel:

- Annat kakel eller klinker
- Annan belysning
- Annat tvättställ / kommod
- Installation av elgolvvärme i WC
- Undertak med spottar *OM* det inte blir grundstandard



Tillval - frånval

- I det fall frånval görs kommer á-pris för frånvalet regleras mot andra tillval. Ingen kontantreglering kommer att ske från föreningens sida, dvs avgående pengar kan endast användas för andra tillval
- Exempel på frånval:
 - Tvättställ/kommod (efter besiktning)
 - WC (efter besiktning)
 - Golvvärme badrum
- Exempel av ej tillåtet frånval:
 - Blandare



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

ROT-avdrag för tillval

ROT-avdrag kan privatpersoner få av skatt på arbetskostnaden när dem anlitar nån för Reparation, underhåll samt Ombyggnad och Tillbyggnad (ROT).

ROT-avdraget är 30% av arbetskostnaden.

BRF SJÖHÄSTEN



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Vad innebär detta för mig

Kvarbo:

- Utslagsback i trapphus/nära lgh.
- Dusch & toa på gatan/skogstoa i lägenheten
- 5-6 veckor av arbete i bad/WC
 - 3 veckor i kök (samtidigt bad/WC)
- Rekommenderar flytta ömtåliga saker
 - Packa, skydda, täcka

Flytta:

- 5-6 veckor i borta
- Arbetet är klart när ni kommer tillbaka
- Rekommenderar flytta ömtåliga saker
 - Packa, skydda, täcka

BRF SJÖHÄSTEN 36



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Försäkringar

Entreprenören:

- Entreprenörsförsäkring – ansvar, allrisk

Föreningen:

- Fastighetsförsäkring

Boende (kollektivt via avgifterna):

- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg

BRF SJÖHÄSTEN



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Kostnader

Kalkylerad kostnad:

- Preliminär kalkyl; ca. 135 Mkr.
- Ca 525 kkr utslaget per lgh.

Total projektkostnad inkluderar:

- Moms
- Projektledning
- Besiktning
- 10% oförutsett

BRF SJÖHÄSTEN 38



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Kostnader

Avgiftshöjning

- Enligt tidigare kommunicerad prognos så beräknas avgiftshöjningarna till 3-4% per år
- Projektet finansieras med lån och betalas via avgifterna

BRF SJÖHÄSTEN 39



BRF SJÖHÄSTEN – STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING

Beslutsfrågor

Styrelsen beslutar

- Stambyte
- Avgifter

Föreningsstämman beslutar:

- Föreningen övertar temporärt medlemmarnas underhållsansvar för badrum/WC och eventuellt andra ytskikt som påverkas vid stambyte

Bostadsrättshavarens godkännande:

- Förändringar i lägenheten

BRF SJÖHÄSTEN



Frågor?

Tack!

