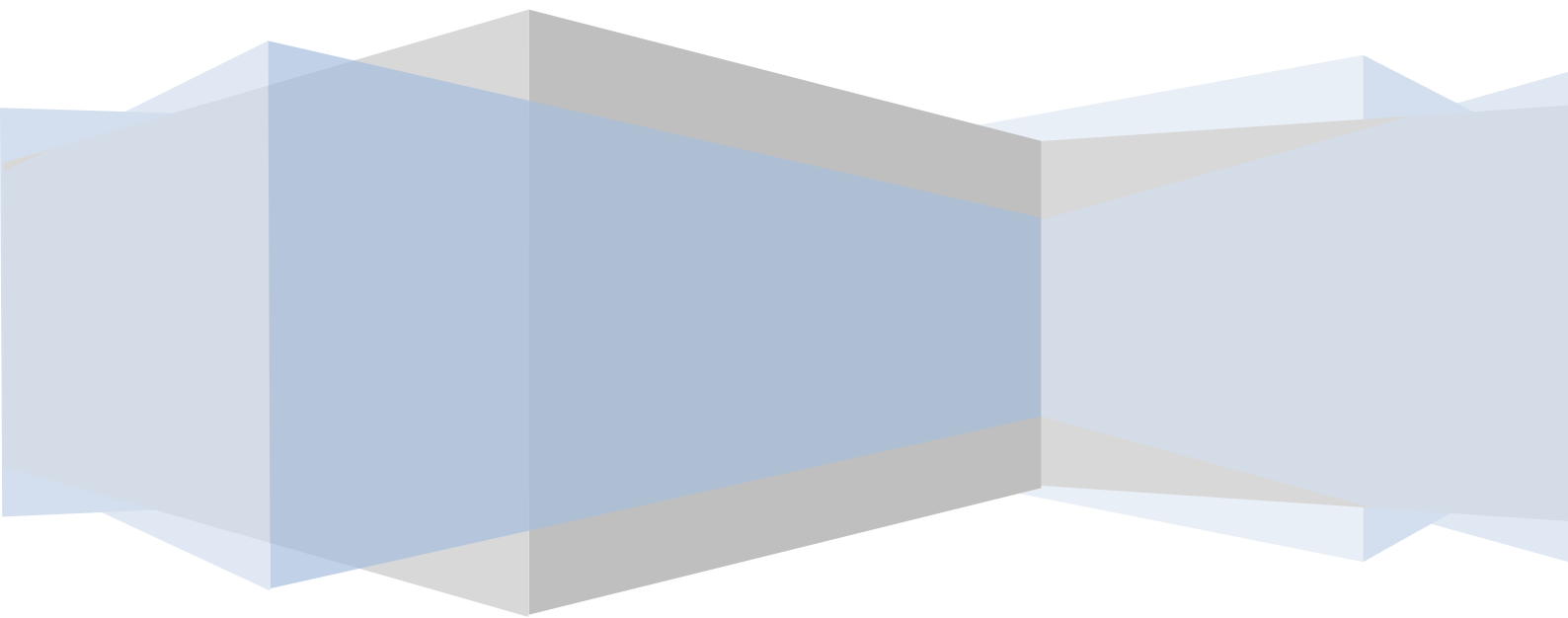


Riksbyggen och styrelsen informerar om byte av tappvattenledningar och elstammar.

2020-05-16



Innehåll

1. Det är dags för byte av el- och tappvattenrör	2
1.1 Byte krävs.....	2
2. Hur tänker vi göra?	3
2.1 Befintlig installation	3
2.2 Varför vi inte river och ersätter befintliga rör och ledningar	3
2.3 Hur vi tänker göra	3
3 Steg för steg	4
3.1 Stämmobeslut	4
3.2 Projektplanering.....	4
3.3 Stegen i lägenheten	5
4 Vanliga Frågor	5
5. Sammanfattning	6
5.1 Nästa steg.....	6
5.2 Fler frågor?.....	6
5.3 Kontaktinformation.....	6

1. Det är dags för byte av el- och tappvattenrör

Som vi tidigare informerat om gav styrelsen, för ett tag sedan, Riksbyggen i uppdrag att genomföra en grundlig besiktning av vår fastighet; Vatten, el, avlopp, grund, väggar och tak inspekterades. Besiktningen visade tyvärr på betydande brister och att flera, stora renoveringar är nödvändiga. Som ni vet, startade vi förra året med en relining av bottenavloppet under källaren, samt med mindre åtgärder av tidigare relinade avloppsrör.

Näst på tur: **El och tappvatten.**

Med tappvatten menas det varm- och kallvatten vi använder för tvätt, dusch, disk och matlagning. Vattnet rinner i så kallade tappvattenrör och leds in i huset via källaren och upp till lägenheternas kök och badrum. Tappvattenrör har en beräknad livslängd på

40-60 år. I vår fastighet finns fortfarande rör från 1940-talet.

Vad konsekvenserna kan bli när rören är gamla, har vi redan sett. Sommaren 2018 sprack ett tappvattenrör på vinden ovanför E-trappen. Vinden översvämmades och flera lägenheter totalförstördes.

I vintras drabbades ytterligare en lägenhet av vattenskada. Ett tappvattenrör i köket till en lägenhet i B-trappen började läcka. Golvet fick rivas ut och även grannlägenheten och styrelserummet i källaren skadades.

Det är alltså väldigt viktigt att de här rören byts ut, så fort det bara går.



Vattenskadad lägenhet E-trappen, sommaren 2018

Riksbyggens besiktningsprotokoll visade också att elstammarna mellan källaren och lägenheternas elcentraler behöver bytas. Alltså de elkablar som via källaren leder ström från elnätet, in till alla lägenheter.

1.1 Byte krävs

Då man inte, som med avloppsstammar, kan relina tappvattenrör, krävs det man byter ut dem mot nya.

Elstammar kan inte heller renoveras. Dessa behöver därför också bytas.

2. Hur tänker vi göra?

2.1 Befintlig installation

När huset byggdes på 1940-talet, monterades tappvattenrör och elstammar in i väggarna.

För att komma åt och byta dem, behöver väggarna öppnas upp.

2.2 Varför vi inte river och ersätter befintliga rör och ledningar

I vissa fall skulle det vara möjligt att öppna upp väggarna, ta ut rören och montera in nya. Men med dagens krav får rören inte ligga lika nära varandra som tidigare. Det innebär att det inte alltid finns utrymme för att lägga tillbaka nya rör på samma plats. Att öppna upp väggar och demonterar rör är dessutom kostsamt och tar lång tid.

2.3 Hur vi tänker göra

Planen är att nya tappvattenrör och elledningar ska förläggas i trapphusen och därifrån förgrenas ut till respektive lägenhet. Rör och ledningar monteras på utsidan av väggarna och byggs in, i en inklädnad, istället för att placeras inne i väggarna. Det samma sker med nya rör och ledningar inne i lägenheterna. Detta är en mycket vanlig metod i äldre hus.

I lägenheterna monteras tappvattenrören oftast på väggarna längs taken men ibland är det även nödvändigt med rör från taket ner mot golvet. Detta beror på lägenhetens utformning. Nya elledningar dras tillsammans med vattenrören till lägenhetens elcentral. Enbart i badrummen monteras synliga kromade vattenrör.



Bild 1 – nya rör dras



Bild 2 – inklädnad byggs



Bild 3 - visar hur en färdig inklädnad kan se ut.

3 Steg för steg



3.1 Stämmobeslut

Styrelsen har ett förtroendeuppdrag att sörja för den löpande förvaltningen i föreningen. Det innebär bl.a. att styrelsen har ansvar för det löpande underhållet av föreningens fastighet. Att ha underhållsansvar innebär i viss mån att ha rätt att avgöra när och om något behöver underhållas. Styrelsen har fattat beslut om att el- och tappvatten måste bytas.

I tillägg krävs, i det här fallet, ett stämmobeslut där alla medlemmar i föreningen är med och röstar. Detta eftersom renoveringen medför ändringar inuti själva lägenheterna (rör och ledningar placeras utanpå väggarna med en inklädnad). Det innebär att styrelsen behöver medlemmarnas stöd för genomförande. Frågan kommer därför behandlas på årsstämman. Viktigt att påpeka är alltså att stämmofrågan inte handlar om huruvida renoveringen ska genomföras eller inte. Frågan handlar om själva inklädningen av rör och ledningar.

Efter stämman bör alla som inte röstade för bytet och alla som inte närvarade på stämman tillfrågas om det godtar stämmans beslut. Om någon motsätter sig stämmans beslut kommer styrelsen begära att Hyresnämnden tar upp ärendet.

3.2 Projektplanering

Det fortsatta projektet är planerat i följande steg:

- A. Planering (projektering) **Klart!**
- B. Information inför stämma **Här är vi nu!**
- C. Beslut på stämma
- D. Eventuellt beslut i hyresnämnden
- E. Upphandling / entreprenadkontrakt **Klart!**
- F. Byggstart
- G. Besiktningar
- H. Garantitid

Stegen A-E tar ofta ett till två år. I det här fallet är punkt A och E redan färdigställda och entreprenören kan påbörja arbetet redan efter semestern såvida ni medlemmar röstar JA på stämman.

Projektplaneringen gäller under normala förhållanden och normalt förfarande. Då vi nu står mitt i en pandemi kommer vi inte att påbörja något renoveringsarbete inne i lägenheterna förrän båda parternas hälsa kan säkerställas. Entreprenören kan börja med arbete i trapphus och källare redan efter semestern. Detaljerad tidplan och information kommer efterhand vi vet mer.

3.3 Stegen i lägenheten

Under steg F-G i projektplaneringen sker själva renoveringen. Alla lägenheter renoveras inte på samma gång. Normalt utförs arbete i lägenheter som ligger direkt över eller under varandra samtidigt.

Arbetsordning:

1. Nya rör och installationer kommer på plats
2. Inklädnader monteras
3. Elarbeten
4. Målningsarbeten
5. Besiktning
6. Åtgärder av besiktningsanmärkningar
7. Eventuell efterbesiktning

Steg 1–7 tar ofta 2–3 veckor/per lägenhet

Notera att avstängning av vatten och el endast kommer ske under korta perioder.

Ordningen ovan är en vanlig arbetsföljd men den entreprenör som utför arbetet kan komma att ändra i planeringen.

Arbetet sker i ett flöde. Det vill säga att när steg ett är klart i de första lägenheterna fortsätter steg två i dessa lägenheter och steg 1 påbörjas samtidigt i nya lägenheter.

4 Vanliga Frågor



Jag har redan renoverat mitt badrum, måste vattenledningarna ändå göras om?

De tappvattenrör som idag ansluter till ditt badrum kommer kopplas bort eftersom de är gamla och i dåligt skick. Dessa rör kommer ersättas med nya som dras från trapphuset till

ditt badrum. Utgångspunkten är att alla rör inne i själva badrummen också byts. Dessa nya rör är kromade och synliga och förläggs utanpå väggen där vi kopplar på handfat, wc och dusch.

Om du nyligen renoverat badrummet, redan bytt rören och vill behålla dessa, kommer vi först göra en bedömning av rören.

Måste köken rivas?

Nej, köken kommer varken rivas eller renoveras. Det är vanligt att en inklädnad måste byggas i ett vägghörn eller på väggen längs taket för att skydda och dölja de nya rören. Det kan även bli aktuellt att delar av köksskåpen behöver demonteras och återmonteras.

Går det att bo kvar under renoveringen?

Ja, det går bra!

Kan man få annat tillfälligt boende under renoveringen?

En bostadsrättsförening har inte skyldighet att ordna annat boende till sina bostadsrättsinnehavare.

Kommer tillfälliga installationer att finnas medan arbetet pågår?

Vatten: Det kommer finnas möjlighet att hämta vatten i trapphuset eller i källaren när vattnet är avstängt i. Avstängningen varar normalt sett bara en arbetsdag/per lägenhet.

El: Avstängning av el i lägenheten varar vanligtvis högst en arbetsdag och provisorisk el kommer därför inte att finnas.

Kommer tvättstugan påverkas?

Vatten / el till tvättstugan kommer vara avstängt under korta perioder och då kommer det inte gå att använda tvättstugan.

Kommer min avgift påverkas?

Ja, och din avgift har redan påverkats. Som du kanske vet har styrelsen höjd avgiften under de senaste åren dels för att täcka upp för den här renoveringen, dels för kommande åtgärder. Detta ligger helt i linje med föreningens uppdaterade flerårsbudget.

Hur mycket avgiften ändras under kommande år beror också på vilka andra åtgärder vi väljer att gå vidare med.

Vad händer om jag inte är nöjd med det utförda arbetet?

En besiktning av en oberoende besiktningsman kommer genomföras. Är det något du inte är nöjd med ska detta anmälas innan besiktningen. Det är sedan besiktningsmannen som på plats avgör om det är ett fel som ska åtgärdas, eller om det inte är att betrakta som ett fel enligt de kontraktshandlingar och den entreprenadjuridik som gäller.

5. Sammanfattning

5.1 Nästa steg

I själva projektarbetet är nästa steg stämmobeslutet. En nej-röst innebär att Hyresnämnden måste avgöra frågan, vilket kostar både tid och pengar. Processen förlängs och risken för fler läckor och annat ökar. – Något som kan drabba vem som helst i huset.

Vattenläckan på vinden ovanför E-trappen 2018 kostade totalt ca 2,5 miljoner kr. Av detta har föreningen fått betala ca 1 miljon kr, vilket beror på försäkringsbolagens åldersavdrag och självrisker. Dessutom är risken stor att vår fastighetspremie nu höjs när antalet skador ökar.

Vi ber dig därför, uppriktigt, att rösta JA på stämman till styrelsens förslag om inkludnad av rör i lägenheterna. På så sätt kan projektet fortsätta utan förseningar och vi undviker flera vattenskador.

5.2 Fler frågor?

Förhoppningsvis känner du att du fått insikt i vad som sker framöver, men har du fler frågor, tveka inte att höra av dig! **Vi uppmanar alla att använda föreningens hemsida www.brfgrangeshus.se.** Där kan du ställa frågor eller komma med synpunkter genom att lämna en kommentar. Din kommentar kommer vara synlig för alla. På samma sätt är vårt svar synligt för alla.

Vi ser också till att både frågor och svar sammanfattas och skickas ut till er medlemmar innan det är dags att ta ställning. **Vi behöver få in frågorna senast 2020-05-29.**

5.3 Kontaktinformation

Frida Hultén, Projektledare
040-10 94 03
frida.hulten@riksbyggen.se

Ola Fagerstrand, Kundensvarig
046-16 56 31
ola.fagerstrand@riksbyggen.se

Christian Rivas, Förvaltningsekonom
040-32 30 21
christian.rivas@riksbyggen.se

Styrelsen, Brf Grängeshus
072-221 37 99
www.brfgrangeshus.se
brfgrangeshus@gmail.com

