

Informationsmöte

BRF Valvet

31 Jan 2024

Stamreovering

Stammar BRF Valvet

- Normalt håller stammar i 30-50 år
- BRF Valvets fastighet från 1986, dvs knappt 40 år sedan nybyggnation
- Vattenledningar kan hålla längre
- Någon gång behöver man renovera dem

Föreningen har anlitat en mycket erfaren byggteknisk konsult, Jan-Olof Henriksson BKJH AB

- Gått igenom underlag från filmningar, rör-firmas utlåtande kring partiell eller total renovering av stammar
- Inventerat samtliga lägenheter
- Sammanställt material
- Rekommendation avseende totalrenovering

Stammar BRF Valvet

Generell beskrivning

- I samband med de renoveringar som utförts i badrum med varierande ålder, ca 2010-2018, har det byggts ned pendlat undertak med spottar, det har installerats el-golvvärme samt el-handdukstorkar.
- I en del badrum finns även handdukstorkar kopplad på Vvc (varmvattencirkulation).
- Vid renoveringarna av badrum har golvnivån höjts en aning, vilket resulterat i att schaktbotten, som ej åtgärdats att spillrör som ska leda ut ev. läckande vatten från schakt, hamnat för lågt eller i vissa fall är helt igensatt. Kraven på fungerande schaktbotten med tätskikt och spillrör kom 2005.
- Ett fåtal badrum är i originalutförande med plastmatta på golv där det indikerades fukt runt brunn samt att matta släppt.
- Slitsluckor som har byggts in och inte är tillgänglig för inspektion. Väggbriker som vid renovering av våtrum inte har flyttats ut, vilket innebär att tätskikt vid genomföring av rör inte ansluts på rätt sätt.

Stammar BRF Valvet

SLUTSATS

Byte av stammar

- i) kall- och varmvatten
- ii) varmvattencirkulation
- iii) avlopp

Stammar BRF Valvet

Åtgärder enligt förslag

1. Ett totalt byte av stammar samt renovering av våtrum innebär fördelar då man får en nollställning av samtliga installationer.
2. Problem med avlopp som nämnts vid besök i vissa kök åtgärdas. Isolering av vattenledningar som uppfyller kraven, tillgängliga slitsluckor för inspektion, risk för legionella elimineras och energibesparingar.
3. Schaktbottnar kommer uppfylla sin avsedda funktion för tidig upptäckt av läckage i schakten.
4. Samtliga brunnar uppfyller dagens krav.
5. En helrenovering av våtrum/wc innebär att man får uppdaterade tätskikt, genomföringar och anslutning av tätskikt till brunnar som uppfyller dagens krav enligt säker vatten.

Stammar BRF Valvet

Total renovering (ca 25 msek)

1. Håller 40-50 år.
2. Garanti 5 år arbete och material.
3. Tätskikt 10 år.
4. Vi höjer standard.
5. Totalrenovering ökar värdet.
6. Undviker extrakostnader för ytterligare brott och andra fel samt läckage. Föreningen får gå in punktvis och reparera för höga kostnader som försäkringen inte täcker.
7. Föreningen får en bättre kontroll på den långsiktiga ekonomin.
8. Allt är enligt ny standard.
9. Medlem får nya badrumsgolv och väggar, spotlights i taket.
10. Medlem får elvärmda golv som standard.
11. Tillval – medlem får möjlighet att byta till snabbsäkring. Dock får alla en jordfelsbrytare.
12. Avloppsbrunnar kan flyttas för att ha en duschplats.
13. Det blir separat avsättning för tvättmaskin. Det blir en separat anslutning på vägg för tvättmaskin.
14. Nytt kablage för el i badrum.
15. VVC blir injusterat.
16. Individuell mätning av vattenförbrukning.
17. Man tittar på cirkulationspumpar.

Stammar BRF Valvet

Partiell renovering (ca 12,5 msek)

1. Byta stående stammar med re-lining. Men risk att rören går sönder när man spolar och gör rent.
2. Okända risker med sprickbildningar i avlopp och rör.
3. Svårt att få fram de horisontala rören för anslutning.
4. Många rör i befintliga badrum är dåliga och sköra och kan gå sönder när som helst.
5. Bila utifrån till befintliga rör utan att gå igenom tätskikt. Överraskningar kan komma.
6. Hur många badrum är original, omgjorda, nygjorda.
7. Gamla badrum som är omgjorda är inte godkända.
8. Alla risker med okända kostnader som kommer att dyka upp.
9. Entreprenören tar inte så mycket ansvar för anslutningsarbete, och reserverar sig för många saker.
10. Inga garantier kan lämnas mer än på material.
11. De omgjorda badrummen har inte gjorts enligt dagens standard. Spillrör är inbyggda mm.
12. Det finns behov av totalrenovering med utgång för det underlag som lämnats in.
13. Livslängd osäker. Flertalet tidigare badrumsrenoveringar närmar sig livslängd. Uppskattad livslängd på avlopp och rör ca 15-20 år men ytterst osäkert.

Stammar BRF Valvet

Processen framåt

1. Informationsmöte.
2. Upphandlingsunderlag.
3. Upphandling.
4. Startsträcka och etablering.
5. Renovering
 1. Uppskattad start före sommaren.
 2. Cirka 10 månader.

Styrelsen kallar till extrastämma för beslut som kräver stämmobeslut.