



Bostadsrättsföreningen

EKBACKEN NR 1

D

2021-11-15

Beskrivning av styrelsens förslag till stamrenovering

Efter att ha utrett frågeställningarna under två år konstaterar styrelsen att det långsiktigt bästa för föreningen och dess medlemmar är ett traditionellt stambyte. Stämman föreslås godkänna styrelsens förslag att i närtid genomföra byte av avloppsstammar och vattenledningar, med relining av avloppsstammar i markbjälklaget, samt att i gemensam regi renovera bad- och duschrum samt åtgärda köksavlopp.

1. Utredningsarbetet

Styrelsen har sedan 2019 låtit genomföra en rad utredningar och löpande kommunicerat med våra medlemmar om resultat och slutsatser. Nedan följer en kort sammanfattning av kontakter och underlag som finnes tillgängliga.

Fortlöpande information till medlemmar

- Ekbladet: Nr 3 och 5/2019; Nr 2, 8 och 11/2020; Nr 1, 7 och 9/2021

Utredningsarbete med oberoende expertis

- Beslutsunderlag juni 2020 i samarbete med HSB Konsult; *Rapporten finns tillgänglig på föreningens hemsida.* 2:nd opinion av John Mattson Fastighets AB/Tekn förvaltare Christian Hernandez
- Informationsfolder till medlemmarna i augusti 2021 i samarbete med HSB Konsult; *Folderen har delats ut till samtliga medlemmar och är tillgänglig på föreningens hemsida.* 2:nd opinion av utredningsarbetet från start inklusive kostnadsbedömning utförd av Sandberg Edding Projektledning AB /Lars Sandberg.

Övriga kontakter (forskning; rådgivning; offerter)

- John Mattson Fastighets AB (projektledning i utredningsskedet)
- Röranalys AB (filmning, relining)
- Nordisk VVS AB (våtrum, relining, kalkyl)
- Aarsleff Rörteknik AB (relining)
- Enskilda medlemmar i Brf Ekbacken (teknik, erfarenheter)
- Styrelseledamöter i flera brf-föreningar, (referenser, teknik, erfarenheter)
- Flera tekniska högskolor, KTH; LTH, CTH m.fl. (forskningsrapporter)

Informations- och samrådsmöten

- Informationsmöten, Larsbergs föreningsgård, 9 och 10 september 2021. *Redovisade bilder finns tillgängliga på föreningens hemsida.*
- Möten i mindre grupper, 33:an, 20 och 21 september 2021
- Medlemsmöte, Christinaskolan, 24 oktober 2021. *Redovisade bilder finns tillgängliga på föreningens hemsida.*

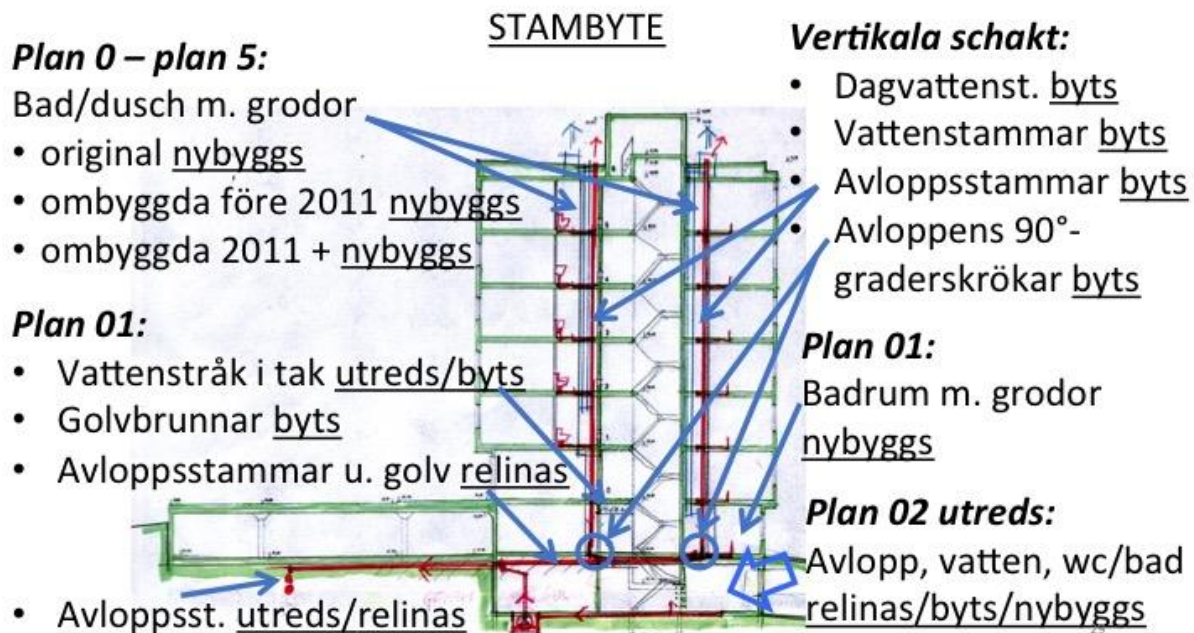
2. Styrelsens förslag

För att förhindra nya vatten- och avloppsskador föreslår styrelsen stambyte kombinerat med relining av vissa grova rörledningar i markbjälklag. Detta förslag bedömes vara den långsiktigt mest ekonomiska lösningen och därmed säkra värdet på våra fastigheter och lägenheter.

Ett komplett stambyte innebär för vår del att samtliga rörledningar för avlopp, varm- och kallvatten byts. För att kunna göra det måste man frilägga rörschakten som går vertikalt genom hela huset bakom väggen i badrum respektive duschrum. Det innebär i sin tur att samtliga bad- och duschrum renoveras och får ny fuktspär och nya godkända golvbrunnar.

Styrelsen föreslår att liggande avloppstammar av gjutjärn med grova dimensioner ingjutna i bjälklaget i plan 01 och 02 och under garagegolv relinas om det är möjligt. Detta behöver göras i närtid innan ytterligare korrosion gör att dessa rörledningar inte kan relinas.

Illustrationen nedan visar mer i detalj vad som behöver göras



Hela stambytet utförs i ett eller två trapphus i taget och beräknas ta ca 10 veckor per trapphus. Det blir en besvärlig period för alla medlemmar men avsikten är att det ska vara möjligt att bo kvar i lägenheten under hela entreprenadtiden. I den mån det finns möjlighet till ett alternativt boende under den tid arbetet pågår i det egna trapphuset kan det vara att föredra. Styrelsen planerar att gå ut med en enkät i vår om behov av ersättningsbostad och intresse av hyra ut sin lägenhet till den som önskar en alternativ bostad under renoveringen.

Huvudplanen är att såväl duschrum som badrum ska få samma planlösning som nu och modern standard innebärande elektrisk golvvärme och möjligheter för var och en att välja kakel, badrumsmöbler och annan utrustning. Enligt föreliggande förslag kommer takhöjden i bad- och duschrum att sänkas för att medge rördragning ovan undertaket. Vi utreder dock om det finns möjlighet att förlägga nya rör i bjälklaget vilket skulle möjliggöra oförändrad takhöjd.

Kostnaden för renoveringen kan inte anges mer detaljerat innan styrelsen genomfört upphandling. Kostnaden har dock uppskattats till ca 100 Mkr totalt. Med beaktande av uppskattade kostnadsökningar och andra åtgärder enligt underhållsplanen bedömer vi att månadsavgiften under den närmaste tioårsperioden kommer att behöva höjas stegvis med uppskattningsvis 75% totalt. Den som nu har en avgift om 4000 kr i månaden nu skulle då landa på en månadsavgift på 7000 kr när det hela är klart.

3. Tidplan

Om stämman godkänner styrelsens förslag planerar vi för följande tidplan:

- Januari 2022 utse extern projektledare
- Februari/mars upprätta förfrågningsunderlag (samt enkät om behov av hjälp med att hitta alternativt boende)
- Mars/april upprätta finansieringsplan samt upphandling av entreprenör
- Maj/juni projektering och etablering av entreprenör
- Augusti byggstart, preliminärt i port 33 och 35, fortsättning B-huset hösten 2022 och våren 2023
- Hösten 2023 och större delen av 2024 A-huset.

4. Styrelsens handlingsplan

Styrelsen har beslutat att vid stämma 2021-12-02 söka medlemmarnas godkännande av stambyte enligt förslaget ovan. Om stämman inte godkänner detta, kommer styrelsen endast att låta utföra akuta åtgärder i souterrängplanen i nr 33 – 37 samt att avvakta med stambytet, och på bästa sätt överlämna gjorda utredningar till den styrelse som väljs på ordinarie årsmöte i vår.

5. Varför styrelsen inte föreslår relining som renoveringsmetod

Det har anförts av några medlemmar att relining av avloppsstammar skulle var ett alternativ till traditionellt stambyte med väsentligt lägre kostnader som följd. Relining av endast avloppsrören kan ske till en lägre kostnad än ett komplett stambyte. Vid relining åtgärdas dock inte uttjänta kall- och varmvattenrör och inte heller renoveras gamla avloppsgrodor och golvbrunnar eller tätskikt i bad- och duschrum. Till kostnaden för relining måste man därför lägga framtida kostnader för att åtgärda varm- och kallvattenrör, golvbrunnar och avloppsgrodor, samt medlemmarnas kostnad för nybyggnad av bad- och duschrum; åtgärder som kommer att behöva göras inom 0 -15 år. Dessa nödvändiga åtgärder skulle innebära väsentliga merkostnader och problem, eftersom nya varm- och kallvattenrör då inte kan förläggas i de nuvarande schakten utan att förstöra alla bad- och duschrum, utan måste placeras i nya schakt inne i bostädernas hall och i bostädernas halltak.

Medlemmar som fortsätter att använda bad- och duschrum med dåliga tätskikt och icke godkända golvbrunnar utsätter både föreningen och sina grannar för ökad risk för vattenskador. Många bad- och duschrum uppfyller inte dagens krav på tätskikt och ännu fler har golvbrunnar där tätningen mellan golvbeläggning och golvbrunnen inte är godkänd. Om inte alla bad- och duschrum renoveras i gemensam regi är det angeläget att sådana våtrum blir renoverade snarast möjligt. Detta måste då göras i egen regi och på egen bekostnad av berörda medlemmar, men i nära samarbete med föreningens representanter för att säkerställa godtagbart utförande. Även om renovering görs individuellt i egen regi har föreningen ansvaret för byte av golvbrunn och avloppsgroda, vilket måste göras i samband med renovering. Mest akut är detta för cirka 70 bad- och duschrum, men på sikt berör det mer än 250 bad- och duschrum, innebärande betydande kostnader för föreningen.

Relining är en ca 20 år gammal teknik varför det råder stor osäkerhet beträffande livslängd på rörledningar som är reparerade med relining. Fastighetsmarknaden liksom försäkringsbolagen ser inte relining som jämförbart med ett stambyte vilket påverkar värdet av våra bostadsrätter negativt liksom försäkringspremierna.

Styrelsen ser inte relining som ett alternativ eftersom det omöjligt kan ersätta utan bara fördröja en total stamrenovering. Relining skulle leda till att vi under överskådlig tid får leva med en förhöjd risk för nya vatten- och avloppskador med åtföljande duschförbud och ständigt nya renoveringsprojekt. Långsiktigt framstår alltså renovering genom relining som ett sätt att skjuta problemen framför sig med stora framtida kostnader och sämre långsiktig ekonomi som följd.