

Riksbyggen informerar om utbyte av tappvattenledningar

Riksbyggen Brf Röda Höja

Malmö 2020-06-30

Matilda Loodin, projektledare
Matilda.loodin@riksbyggen.se



Innehåll

1	Inledning	2
1.1	Vad är tappvattenledningar?	3
1.2	Vad visade utredningen?	3
2	Tappvattenbyte	4
2.1	Utbyte av tappvattenstammar	4
2.2	Utbyte av tappvattenledningar i lägenheten	4
2.3	Utbyte av tappvattenledningar till kök	5
2.4	Utbyte av tappvattenledningar till badrum/toalett	6
2.5	Hur påverkas vi som boende av tappvattenbytet?	6
3	Stämmobeslut	7
3.1	Varför krävs ett stämmobeslut?	7
3.2	Hur går stämman till?	7
3.3	Vad händer om det blir ett negativt stämmobeslut?	7
3.4	När beräknas stämman hållas?	8
4	Vanliga frågor	8
5	Steg för steg	10
5.1	Projektplanering	10
5.2	Stegen i lägenheten	10
5.3	Nästa steg	10
5.4	Kontaktinformation	11

1 Inledning

På uppdrag av styrelsen vill vi lämna information om kommande tappvattenutbyte.

För att kartlägga underhållsbehovet i er bostadsrättsförening har styrelsen beställt en utredning av oss på Riksbyggen. Denna utredning ligger till grund för rekommendationen av att bland annat genomföra ett tappvattenbyte.

Utredningsresultatet visade att era tappvattenrör är i mycket dåligt skick. En del av era VVC ledningar har helt fått stängas av och en del av varm- och kallvattenrören uppvisar redan läckage.

Även era avloppsrör är i dåligt skick och kräver åtgärd. Styrelsen och Riksbyggen har tecknat avtal för renovering av avloppsrören med hjälp av relining. Tanken är att de två entreprenaderna ska startas och genomföras samtidigt.

För att tappvattenbytet ska kunna genomföras krävs det dock ett stämmobeslut. Detta informationsblad är tänkt att ligga till grund för ert beslut i den kommande stämman.



1.1 Vad är tappvattenledningar?

Tappvatten är det kall- och varmvatten som vi använder för tvätt, disk och matlagning.

Till tappvattensystemet hör även VVC-ledningarna (VVC= varmvattencirkulation) som ser till att ni snabbt kan få varmvatten i era lägenheter.

Tappvattenrören går från källaren upp till den översta våningen i huset. Dessa ledningar kallas för stammar och är de ledningar som försörjer alla lägenheter med varm- och kallvatten.

Från stammarna går det tappvattenledningar in till kök/toalett/badrum i respektive lägenhet. När husen byggdes så placerades tappvattenrören i väggarna.

Normalt håller tappvattenledningarna i 40–60 år.

Eftersom ni inte har undercentraler, där det produceras varmvatten, i alla era huskroppar ligger det mellan vissa av era hus tappvatten- och värmeledningar i marken. Dessa ledningar ligger förlagda i en nedgrävd kulvert.



Tappvatten är det varm- och kallvatten som vi spolar i våra kranar.

1.2 Vad visade utredningen?

Utredningen påvisade att era tappvattenledningar är i mycket dåligt skick.

En del av VVC-ledningarna är avstängda och bortkopplade från tappvattensystemet, vilket innebär att det kan bli problem med att upprätthålla regelverkets krav på att lägenheterna ska förses med varmvatten efter ca 10 sekunder vid ett flöde av 0,2 l/s.

Utredningen påvisade även att det finns läckage på era kall- och varmvattenledningar. Eftersom detta är en dold installation kan det, om det inte åtgärdas, till exempel förorsaka fuktskador.

Ett icke fungerande tappvattensystem ger även upphov till ökad energianvändning då det bland annat behöver produceras mer varmvatten än vad som egentligen behövs p.g.a. läckage. Äldre system är dessutom ofta dåligt isolerade och rören ligger ofta nära varandra. Detta kan ge upphov till temperaturförluster eller värmeöverföring mellan varmvattenröret och kallvattenröret.

Även kulvertledningarna är i dåligt skick samt dåligt isolerade och kan orsaka stora energiförluster.

Utredningsresultatet påvisade att det föreligger ett omedelbart renoveringsbehov av era tappvatten- och kulvertledningar. Riksbyggen rekommenderar därför bostadsrättsföreningen starkt att genomföra en renovering av tappvattensystemet inklusive kulvertledningar.

Men innan vi kan genomföra renoveringen behöver ni i bostadsrättsföreningen ta ett stämmobeslut avseende om vi ska genomföra tappvattenbytet till er eller inte. Mer om detta kan ni läsa i kapitel 3.



2 Tappvattenbyte

2.1 Utbyte av tappvattenstammar

De nya tappvattenstammarna ska dras från undercentralen i källaren och upp till våningen högst upp.

I de huskroppar där det inte finns någon undercentral och källare kommer tappvattenrör att läggas från ett annat hus med undercentral. Ledningarna läggs i marken i nya kulvertar.

Stammarna kommer att dras i trapphuset och eller i lägenhetsförråd. Stammarna förläggs i en inklädnad som målas in eller målas vit beroende på placering. Från trapphuset kommer sedan de nya vattenledningarna att dras in till respektive lägenhet.

För att dra in rören i lägenheterna kommer det att göras ett hål mellan trapphuset och lägenheten. Detta hål kommer sen att lagas och brandtätas.

För att kunna koppla in de nya tappvattenrören i trapphuset kommer det behöva göras en vattenavstängning. Denna beräknas vara i ungefär 1–3 timmar om inget oförutsett skulle hända. De boende som påverkas av vattenavstängningen kommer att aviseras i god tid innan.



Inklädnad av rör i trapphus. Rör förlagda i takvinkel är placerade i en platsbyggd vit inklädnad. Rör placerade i väggvinkel är försedda med en platsbyggd inklädnad som målats in i samma kulör som övriga väggar.

2.2 Utbyte av tappvattenledningar i lägenheten

När husen byggdes så byggdes tappvattenrör in i väggarna. I vissa fall skulle det vara möjligt att öppna upp väggarna, ta ut rören och montera in nya. Men med dagens krav så får inte rören ligga lika nära varandra och det medför att det inte alltid finns plats för att lägga rören i väggen. Dessutom så skulle förfarandet kräva stora ingrepp, ta mycket längre tid och bli mycket dyrare om man ska hugga upp väggar. Detta är ingen metod som används idag.

Inne i lägenheterna ska vattenledningarna dras fram till kök/toalett/badrum. Vattenledningarna placeras på väggarna längs taken (horisontellt i takvinkel) i så stor utsträckning som möjligt. Ibland är det dock även nödvändigt med rör från taket ner mot golvet (vertikalt). Alla utanpåliggande tappvattenrör kommer att byggas in i en inklädnad som målas vit. Inklädnaden kommer att vara så liten som möjligt.

I badrummen kommer det att vara synliga förkromade vattenrör.

För att rören ska kunna dras mellan hall, badrum och kök kommer vi att behöva göra hål för rör genomföring. Hålen kommer att lagas, tätas och byggas in i rörinklädnaderna. Detta är alltså inget som kommer synas i efterhand.

Förutsättningarna i lägenheterna kan variera och därför kan även utförandet och placeringen av rören variera. Målsättningen är att göra så små ingrepp som möjligt. Entreprenören kommer före entreprenadstart att genomföra syner/inventeringar i lägenheterna för att hitta en lämplig lösning.

För att kunna koppla in de nya rören i lägenheten kommer vi att behöva stänga av vattnet. Vi beräknar att vattenavstängningen kommer att vara i cirka 1 dag, så länge inget oförutsett händer.

För att ni ska veta när vi kommer till just er lägenhet kommer vi att dela ut information till er gällande detta senast 5 dagar innan arbetet påbörjas.



Tappvattenrör indragna från trapphus till hall i lägenhet. Rören är dragna i tak- och väggvinkel.



Här ser ni en platsbyggd vitmålad inklädnad av rören i föregående bild.

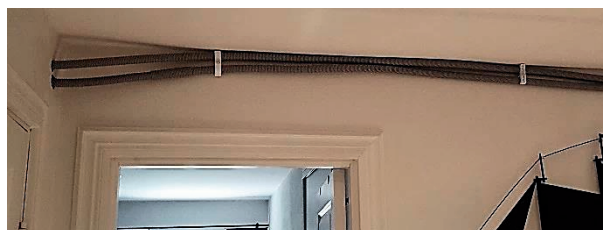
2.3 Utbyte av tappvattenledningar till kök

För att få tappvatten till köken så behöver de antingen förbindas med badrummen eller ha egna ledningar från källaren upp till våningen högst upp. I rum, hall och kök byggs de nya rören in med inklädnader. De vanligaste formerna av inklädnad är:

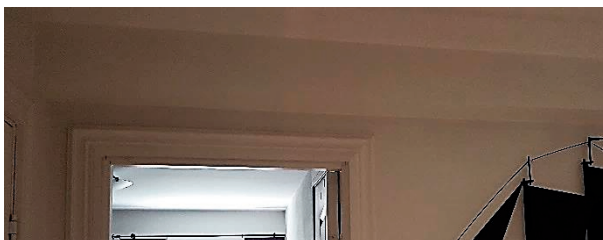
- Liggande inklädnader längs takvinkeln. Vanligast i hall och kök.
- Stående inklädnader mellan golv och tak. Vanligast i hall eller kök.
- Stående rör i klädkammare, skafferiskåp eller garderob.
- Sänkt undertak i hall eller del av kök.

I detta fall lämpar det sig bäst att placera vattenledningarna på väggarna längs taken (horisontellt i takvinkel, se bilder nedan). Vi räknar dock med att vi i vissa fall även kommer att behöva placera rör från taket ner mot golvet (vertikalt, se bilder till vänster).

Inklädnaderna kommer att göras så små som möjligt. Alla inklädnader kommer byggas på plats. Där förutsättningar ges kan det även vara så att vattenrör placeras i klädkammare, skafferiskåp eller garderob.



Indragna rör placerade i takvinkel



Här ser ni en platsbyggd vitmålad inklädnad av rören i föregående bild.

2.4 Utbyte av tappvattenledningar till badrum/toalett

Vattenledningarna till badrummen kommer att dras fram från hallen och in i badrummet i takvinkeln.

I badrummet förläggs synliga förkromade rör fram till tvättställ, toalett, dusch och/eller bad. Eventuella tvättmaskiner som är korrekt installerade kommer att förses med en ny vatteninkoppling.

För att koppla in rören i badrummet kommer det att krävas en vattenavstängning. Vi räknar med att omkopplingen tar cirka 1 dag om inget oförutsett händer. Under denna tid kommer ni inte kunna använda vattnet i lägenheten och därför inte heller era kranar, toalett, dusch mm. Vi kommer att avisera er i god tid innan vi gör några planerade avstängningar av vattnet. Vi kommer att göra 1 avstängning/lägenhet så kök och badrum kopplas om samtidigt.



Utanpåliggande förkromade rör i badrum.

2.5 Hur påverkas vi som boende av tappvattenbytet?



För oss på Riksbyggen är det viktigt att informera våra entreprenörer om att vår arbetsplats är ert hem.

Som boende kommer du att påverkas på olika sätt av att det pågår en entreprenad i er bostadsrättsförening och i er lägenhet.

Under utförandetiden kommer entreprenören att ha personalbodas, maskiner och dylikt uppställt på föreningens mark. Det kommer att vara mycket spring av byggnadsarbetare, kvalitetsansvariga, projektledare mm.

Entreprenaden beräknas att pågå i cirka 2,5 år. Vi kommer att arbeta kvartersvis så i vissa perioder kommer ni som boende märka av renoveringen mer och i andra perioder mindre.

Vi räknar preliminärt med att arbete med kulvert, utbyte av stamledningar samt tappvattenledningar i lägenheter tar ca 6–8 månader per kvarter.

Arbetet i lägenhet beräknas ta 3–6 veckor beroende på lägenhetens storlek. Under denna tid kommer vattnet att vara avstängt i ca 1 dag vid 1 tillfälle för omkoppling mm. Ni kommer kunna bo kvar i er lägenhet under renoveringen.

Under projektets gång kommer vi vid tillfälle, bortsett från omkopplingstillfället i lägenheten, att behöva stänga av vattnet. Detta beräknas vara kortare avstängningar på 1–3 timmar.

Aviseringstid inför en planerad vattenavstängning är 5 dagar. Det kan i vissa fall uppstå situationer som gör att vi behöver göra en akut avstängning av

vattnet i fastigheterna, som till exempel oförutsedda läckage eller liknande.

Under tiden för vattenavstängning kommer ni att ha tillgång till en toalett i något av källarhusen. Detta får ni information om i samband med avisering av vattenavstängning.

Lägenheterna kommer efter färdigt arbete att städas av och återställas.

Utseendemässigt i lägenheterna kommer det att bli vissa förändringar. Rörinlädnader kommer placeras horisontellt i takvinkel eller vertikalt i väggvinkel. Dessa kommer göras så små som möjligt samt vitmålas. I badrummen kommer det att bli förkromade utanpåliggande rör.

3 Stämmobeslut



För att få starta tappvattenutbytet krävs det ett positivt stämmobeslut från bostadsrättsföreningen eller ett beslut från hyresnämnden.

3.1 Varför krävs ett stämmobeslut?

I en bostadsrättsförening krävs det enligt bostadsrättslagen 9 kap 15 § ett stämmobeslut om beslutet innebär en väsentlig förändring av bostadsrättsföreningens hus eller mark samt om det är ett beslut som innefattar förändringar i lägenheterna.

Eftersom tappvattenutbytet kommer innebära en mindre förändring i lägenheterna, i och med

rörinlädnaderna, krävs det ett stämmobeslut för att genomföra utbytet.

3.2 Hur går stämman till?

Med hänsyn till den rådande situationen med covid-19 kommer förfarandet för stämman att vara något annorlunda än vanligt. Istället för en fysisk stämma kommer ni att få poströsta.

Informationen i detta häftet är underlag för det beslut som ni kommer att fatta och ersätter det fysiska informationsmötet som brukar hållas i samband med en stämma.

För att säkerställa att ni får tillräckligt med information för att fatta rätt beslut kommer det finnas möjlighet för er att, under en tidsbegränsad period, ställa frågor. Mer om detta finns i kapitel 4.

Ni kommer att få en poströstningsblankett där ni fyller i om ni ställer er positivt eller negativt till renoveringen. I samband med att poströstningsformuläret delas ut kommer ni även att få en instruktion för hur ni röstar.

Efter stämman kommer alla som inte röstade för tappvattenutbytet och alla som inte närvarade på stämman tillfrågas om det godtar stämmans beslut.

Stämman kräver 2/3 majoritet.

3.3 Vad händer om det blir ett negativt stämmobeslut?

Om stämman inte uppnår 2/3 majoritet eller om någon motsätter sig stämmans beslut att genomföra tappvattenutbytet så kommer bostadsrättsföreningen begära att Hyresnämnden tar upp ärendet.

Eftersom detta är ett underhållsarbete samt en renovering som måste genomföras är sannolikheten stor att Hyresnämnden ställer sig positiv till detta, vilket i så fall innebär att renoveringen får lov att utföras.

Ett negativt beslut i stämman innebär dels en risk för fördröjning av tidplanen för projektet dels fördyrande omständigheter i form av fortsatta renoveringskostnader för vattenskador. Entreprenaden är även tänkt att genomföras samtidigt som renoveringen av spillvattensystemet

(Reliningen) för att kunna minska etableringskostnaderna för till exempel personalbodrar mm.

3.4 När beräknas stämman hållas?

Er styrelse kommer att kalla er till en extrainsatt stämma där ni får rösta gällande huruvida ni vill genomföra tappvattenutbytet eller inte. Stämman kommer att hållas den 9:e september.

4 Vanliga frågor



- **Vad händer om vi avvaktar med renoveringen?**

Risken för vattenskador ökar. Redan nu har vi haft flertalet vattenskador som har medfört kostsamma reparationer. Vattenskador kommer på sikt sänka husets värde och tvinga upp avgifterna.

Efter ett visst antal skador anser inte heller försäkringsbolag att det är en oförutsedd händelse utan de bedömer ofta händelsen som ett bristande underhåll. Detta medför att det finns en risk att inte få ersättning från försäkringen.
- **Varför kan man inte bygga in de nya rören i väggarna?**

Med dagens krav så får inte rören ligga lika nära varandra och det medför att det inte alltid finns plats för att lägga rören i väggen. Dessutom så skulle detta kräva stora ingrepp ta mycket längre tid och kosta mycket mer pengar. Detta är inget förfarande som används idag.
- **Hur kommer rören dras i min lägenhet?**

Det är svårt att svara på exakt hur vi kommer dra rören i er specifika lägenhet. Men generellt gäller att rör kommer att dras i takvinkel eller väggvinkel, dessa byggs in i en så liten inklädnad som möjligt som vitmålas. Inklädnaden kommer byggas på plats. Under entreprenaden kommer vi göra en syn i er lägenhet för att se på de förutsättningar som finns.
- **När kommer ni till mig?**

Vi kommer sätta upp en övergripande tidplan där ni kan se på ett ungefär när vi kommer arbeta i ert kvarter och er trappuppgång. Vi kommer också dela ut boendeinformation kontinuerligt. Vi kommer minst 5 dagar innan vi påbörjar arbete i er trappuppgång eller lägenhet att avisera detta till er.
- **Vad behöver jag göra innan ni kommer till mig?**

Innan vi kommer till dig är det bra om ni plockar undan i vaskskåpen i kök och badrum samt att ni flyttar undan om ni har några möbler stående i hallen. Inför besöket kommer ni få mer detaljerad information om vad som behöver flyttas och plockas undan.
- **Måste jag vara hemma?**

Nej, för att ha tillgång till er lägenhet under entreprenadtiden kommer entreprenören att kvittera ut en nyckel av er. Nyckeln kommer att återlämnas när er lägenhet är besiktigad och eventuella anmärkningar är avhjälpna.

- **Hur länge kommer ni att vara i min lägenhet?**
Hur länge vi kommer vara i lägenheten beror på hur stora de är och om något oförutsett händer. Vi räknar med att vara i respektive lägenhet i 3–6 veckor.
- **Hur länge kommer ni arbeta i mitt trapphus?**
Arbetena i respektive trapphus beräknas pågå 5–8 veckor.
- **När kommer vattnet stängas av?**
Om allt går som det ska kommer vi i samband med arbetet i respektive lägenhet att stänga av vattnet i ca 1 dag för omkoppling. För omkopplingar i trapphus mm kommer vi att genomföra kortare avstängningar. Vi kommer att avisera planerade avstängningar senast 5 dagar innan.
- **Kommer tvättstugan påverkas?**
Vatten och avlopp till tvättstugan kommer vara avstängt under vissa perioder och då kommer det inte gå att använda tvättstugan.
- **Kommer där finnas tillfälliga installationer under tappvattenbytet?**
Det kommer inte finnas tillgång till några tillfälliga installationer under tappvattenbytet. Ni kommer kunna använda er av kök och badrum som vanligt hela tiden bortsett från vid omkopplingstillfället då vi behöver stänga av vattnet. Detta rör sig om cirka 1 dags avstängning. Kortare avstängningar kommer ske när vi arbetar i trapphusen.
- **Vad händer om jag inte är nöjd med det utförda arbetet?**
- En besiktning av en oberoende besiktningsman kommer utföras. Är du inte nöjd med något ska det anmälas innan besiktningen och sedan kommer besiktningsmannen avgöra 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.
- **Kommer min avgift påverkas?**
Behovet av detta underhåll är känt sedan länge och finns med i föreningens underhållsplan. Detta innebär att det finns med i den flerårsbudget som revideras varje år. Med detta som underlag kan man förvänta sig att höjningstakten av föreningens årsavgifter ska ligga på ungefär samma nivå som de senaste åren.
- **Kan vi inte vänta tills Corona är över?**
Eftersom vi befinner oss i en unik situation där det är svårt att spå om framtiden och då det föreligger ett stort behov av renovering av era tappvattenrör ser vi ingen möjlighet att vänta. Vi vet inte när Corona kommer att vara över. Vi kommer att vidta åtgärder för att minimera risken för smittspridning. Ingen personal som uppvisar symptom kommer att få vistas på arbetsplatsen och inga lägenheter där det finns personer som uppvisar symptom kommer att besökas. Vi är noga med handhygien och avstånd. Är ni oroliga är ni alltid välkomna att ta kontakt med projektledaren för att lägga upp en plan för arbetet i er lägenhet.

5 Steg för steg

5.1 Projektplanering

Det fortsatta projektet är planerat i följande steg:

- A. Information inför stämma – här är vi nu!
- B. Beslut på stämma eller extrastämma
- C. Eventuellt beslut i hyresnämnden
- D. Etablering och färdigprojektering
- E. Byggtid
- F. Besiktningar
- G. Garantitid

Renoveringen beräknas kunna dra igång första kvartalet 2021. Byggstart beror av skede **B-C**.

5.2 Stegen i lägenheten

I steg **E** i projektplaneringen kommer alla lägenheter utföras. Alla lägenheter utförs inte samtidigt. Normalt utförs arbetet för en lägenhet i taget trapphusvis. Det kan hända att de olika yrkeskategorierna överlappar så att det pågår arbete i flera lägenheter samtidigt.

1. Hål för nya rör borrar upp
2. Nya tappvattenrör dras in till kök, badrum/toalett.
3. Rören isoleras.
4. Rörinklädnad byggs på plats.
5. Inklädnaden målas.
6. Omkoppling från gamla till nya tappvattenledningar.
7. Besiktning
8. Åtgärder av besiktningssmärkningar
9. Eventuell efterbesiktning

Stegen **1-6** i en lägenhet, tar ofta 3-6 veckor.

Ordningen ovan är en vanlig arbetsordning. Arbetsordning kan komma att förändras utefter de förutsättningar som finns på plats.



5.3 Nästa steg

Vid ett normalt förfarande har vi en extrastämma där medlemmarna ges tillfälle att rösta för eller emot ett tappvattenbyte. Då röstar man egentligen för eller emot själva arbetet som behöver göras i respektive lägenhet. Arbetet med tappvattenbytet utförs med föreningen som beställare, och inte den enskilda boende, därav behöver föreningen medlemmarnas godkännande.

Extrastämman handlar alltså inte om huruvida renoveringen kommer eller inte kommer att genomföras. Tappvattenbyte räknas som underhåll vilket styrelsen både skall och har rätt att genomföra.

En nej-röst i en extrastämma medför att Hyresnämnden ska avgöra vilket både kostar tid och pengar (under tiden ärendet ligger hos Hyresnämnden riskerar man bara att vattenledningarna försämrats ytterligare med kanske fler och allvarigare läckor).

En ja-röst påskyndar projektet och gör att vi som arbetar med föreningen kan lägga fokus på att få igång projektet.

Eftersom hela samhället drabbas av Coronapandemin och Riksbyggen följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer kommer vi inte att kunna genomföra vare sig informationsmöte eller extrastämma som normalt. Som ett försök att skapa någon form av struktur och korrekthet i rådande situation väljer vi därför att gå ut med den här informationen till er i Riksbyggen Brf Röda Höja, för att ni ska få information om vad som är på gång och kan fatta ett beslut i den kommande poströstningen.

5.4 Kontaktinformation

Förhoppningsvis ger den här informationen svar på några utav dina frågor. Har du fler frågor så tveka inte att ställa dem. Det går bra att mejla oss eller lämna en lapp i brevlådan på riksbyggens Höja-kontor. Vi kommer sammanställa frågorna och skicka ut både frågor och svar till er medlemmar innan det är dags att ta ställning. Har du en fråga som du inte vill att alla ska ta del av kan du skriva det på din lapp eller i ditt mejl. Skickar du frågan med mejl vänligen märk ämnesraden med: *Röda Höja Tappvatten: fråga*. Skicka mejlet till:

Rolf Ekstrand, Projektchef
rolf.ekstrand@riksbyggen.se

Matilda Loodin, Projektledare
matilda.loodin@riksbyggen.se

Jonas Lindgren
Styrelseordförande Brf Röda Höja
rodahoja@hotmail.com

Vill du ställa frågor via brev finns kontoret på följande adress: Karolingatan 1, 212 34 Malmö

Vi behöver få in frågorna senast 2020-08-30

Med önskan om en trevlig sommar!

Med vänlig hälsning,

Rolf Ekstrand & Matilda Loodin



Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid

