

Riksbyggen informerar om utbyte av tappvattenledningar

Riksbyggen Brf Röda Höja

Malmö 2021-07-12

Matilda Loodin, projektledare
Matilda.loodin@riksbyggen.se



Innehåll

1	Inledning	2
1.1	Vad är tappvattenledningar?	3
1.2	Vad kan hända om vi inte renoverar?3	
2	Tappvattenbyte	4
2.1	Utbyte av tappvattenstammar	4
2.2	Utbyte av tappvattenledningar i lägenheten.....	4
2.3	Utbyte av tappvattenledningar till kök5	
2.4	Utbyte av tappvattenledningar till badrum/toalett.....	6
2.5	Hur påverkas vi som boende av tappvattenbytet?	6
3	Tidplan.....	7
3.1	Sergeantgatan 19,21,23,25,27,29,31,33	7
3.2	Sergeantgatan 1,3,5,7,9,11,13,15	7
3.3	Höjagatan 20,22,24,26,28,30,32,34..	7
3.4	Höjagatan 2,4,6,8,10,12,14,16.....	7
3.5	Högatorpsvägen 1,3,5,7,9,11 och Sergeantgatan 2,4,6.....	7
3.6	Högatorpsvägen 13,15,17, 19,21,23 och Sergeantgatan 8,10,12,14,16,18.....	7
3.7	Högatorpsvägen 27,29,31, 33, 35,37 och Sergeantgatan 22,24,26,28,30,32.....	8
4	Vanliga frågor	8
5	Steg för steg	9
5.1	Projektplanering	9
5.2	Stegen i lägenheten	9
5.3	Kontaktinformation	10

1 Inledning

Bäste lägenhetsinnehavare

Nu är det dags för oss att renovera era tappvattenledningar.

Riksbyggen har på uppdrag av styrelsen i Brf Röda Höja genomfört en utredning gällande föreningens underhållsbehov. Denna utredning visade att era tappvattenledningar 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

Styrelsen och Riksbyggen har med hänsyn till ovanstående tecknat ett avtal för renovering av dessa.

RS Byggnads AB har fått i uppdrag att utföra ett tappvattenutbyte för alla hus och lägenheter som tillhör bostadsrättsföreningen.

På grund av den rådande situationen med Covid-19 har vi tillsammans med föreningens styrelse bestämt att denna information skickas brevlades istället för att vi håller en fysisk informationsträff som vi brukar. Om ni har ytterligare frågor efter att ni läst denna information är ni välkomna att ta kontakt med oss. Kontaktuppgifter hittar ni på sista sidan.



1.1 Vad är tappvattenledningar?

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

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. Även dessa ledningar håller vi på att renovera. Information gällande detta har ni fått i tidigare informationsblad (2021-05-12).



1.2 Vad kan hända om vi inte renoverar?

En del av VVC-ledningarna är redan 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.

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 oföroutsedd händelse utan de bedömer ofta händelsen som ett bristande underhåll. Detta medför att det finns en risk att inte få ersättning från försäkringen.

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.



Utredningen visar att det föreligger ett stort renoveringsbehov. Att inte renovera innebär en stor risk för att föreningen drabbas av stora kostsamma reparationer.

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. Detta arbetet har ni fått information om i separat informationsblad (2021-05-12).

Stammarna kommer att dras i trapphuset och eller i lägenhetsförråd. Stammarna förläggs i en inklädnad som målas vit eller annan lämplig färg i förhållande till omgivning och 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. Hålet inne i lägenheten kommer att byggas in i inklädnaden. Brandtätningen och lagningen kommer alltså inte att synas.

För att kunna koppla in de nya tappvattenrören i trapphuset med den nya kulverten 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.



Riksbyggen informerar om utbyte av tappvattenledningar

2.2 Utbyte av tappvattenledningar i lägenheten

När husen byggdes så byggdes tappvattenrör in i väggarna. Med dagens krav så får inte rören ligga lika nära varandra vilket medför att det ofta inte 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. Rören kommer därför att dras utanför väggarna och kommer sedan att byggas in i en inklädnad.

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 försyner/inventeringar i lägenheterna för att hitta en lämplig lösning. Ni kommer att aviseras senast 5 dagar innan detta genomförs.

För att sen 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. Ni kommer få information om vilken dag det blir senast 5 dagar innan avstängningen.

Vi kommer att dela ut information till er senast 5 dagar innan arbetet påbörjas i er lägenhet.



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 ledningarna förbindas med badrummen. I vissa fall, beroende på planlösning, kan det vara så att det behövs egna ledningar från källaren upp till våningen högst upp. I rum, hall och kök byggs alltid de nya rören in med inklädnader. De vanligaste formerna av inklädnad är:

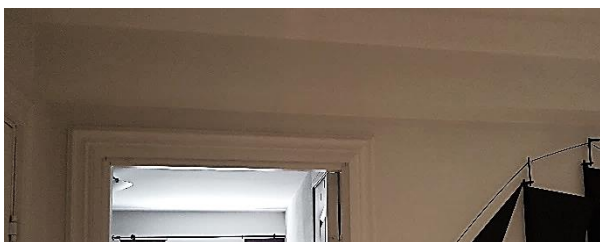
- Liggande inklädnader längs takvinkeln. Vanligast i hall och kök.
- Stående inklädnader mellan golv och tak. Vanligast i hall eller kök.
- Stående rör i klädkammare, skafferiskåp eller garderob.
- Sänkt undertak i hall eller del av kök.

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, detta tittar vi på vid försynen.

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 år. Vi kommer att arbeta gårdsvis 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 och tappvattenledningar i lägenheter tar ca 6–8 månader per gård aktiv tid. I vissa fall blir där ett uppehåll mellan kulvertarbetet och arbetet med era tappvattenledningar.

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. Rörinklädnader 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.

Ni kommer få detaljinformation gällande projektet fortlöpande av RS Byggnads AB och Riksbyggen. Ni kommer alltid bli informerade innan vi ska utföra planerat arbete i ert trapphus eller lägenhet.

3 Tidplan

Alla tider är **preliminära** och kan komma att uppdateras.

3.1 Sergeantgatan 19,21,23,25,27,29,31,33

Kulvertarbetena har påbörjats och beräknas avslutas i september 2021. Arbetena i trapphus och lägenheter beräknas påbörjas 9 augusti 2021. Försyn av lägenheterna är planerad till 2 augusti 2021. Arbetena beräknas klara i oktober/november 2021.

Nycklar alternativt medgivande för redan inlämnad nyckel behöver lämnas in på Riksbyggens områdeskontor, Karolingatan 1 senast 26:e juli. Separat information kommer delas ut gällande detta.

3.2 Sergeantgatan 1,3,5,7,9,11,13,15

Kulvertarbetena beräknas starta i augusti 2021 och avslutas i oktober 2021. Arbetena i trapphus och lägenheter beräknas påbörjas oktober/november

2021. Arbetena beräknas klara i januari/februari 2022.

Information gällande nycklar och försyn kommer i separata informationsblad.

3.3 Höjagatan 20,22,24,26,28,30,32,34

Kulvertarbetena beräknas starta i september 2021 och avslutas i november/december 2021. Arbetena i trapphus och lägenheter beräknas påbörjas januari/februari 2022. Arbetena beräknas klara i mars/april 2022.

Information gällande nycklar och försyn kommer i separata informationsblad.

3.4 Höjagatan 2,4,6,8,10,12,14,16

Kulvertarbetena beräknas starta i oktober 2021 och avslutas i januari/februari 2022. Arbetena i trapphus och lägenheter beräknas påbörjas mars/april 2022. Arbetena beräknas klara i maj/juni 2022.

Information gällande nycklar och försyn kommer i separata informationsblad.

3.5 Högatorpsvägen 1,3,5,7,9,11 och Sergeantgatan 2,4,6

Kulvertarbetena beräknas starta i januari 2022 och avslutas i mars 2022. Arbetena i trapphus och lägenheter beräknas påbörjas maj/juni 2022. Arbetena beräknas klara i september/oktober 2022.

Information gällande nycklar och försyn kommer i separata informationsblad.

3.6 Högatorpsvägen 13,15,17, 19,21,23 och Sergeantgatan 8,10,12,14,16,18

Kulvertarbetena beräknas starta i mars 2022 och avslutas i maj 2022. Arbetena i trapphus och lägenheter beräknas påbörjas september/oktober 2022. Arbetena beräknas klara i januari/februari 2023.

Information gällande nycklar och försyn kommer i separata informationsblad.

3.7 Högatorpsvägen 27,29,31, 33, 35,37 och Sergeantgatan 22,24,26,28,30,32

Kulvertarbetena beräknas starta i maj 2022 och avslutas i augusti 2022. Arbetena i trapphus och lägenheter beräknas påbörjas januari 2023. Arbetena beräknas klara i maj/juni 2023.

Information gällande nycklar och försyn kommer i separata informationsblad.

4 Vanliga frågor



- **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 försyn i er

lägenhet för att se på de förutsättningar som finns. Vi är införstådda med att många har renoverat sina lägenheter, kan tänkas ha andra planlösningar osv. Allt detta kommer hanteras i samband med försynen.

- **När kommer ni till mig?**
Ni hittar information om de **preliminära** tiderna för respektive gård i kapitel 3. Här kan ni se på ett ungefär när vi kommer till er gård. Vi kommer minst 5 dagar innan vi påbörjar arbete i er trappuppgång eller lägenhet att avisera detta till er. För att hålla er uppdaterade gällande tider kommer vi även sätta upp en övergripande tidplan på en skylt vid RS Byggnads bod mellan Sergeantgatan 15 och 23. Tidplanen kommer även finnas på föreningens hemsida.
- **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. **Inför försynen behöver ni inte plocka undan eller flytta på något om ni inte fått information om detta.**
- **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 avhjälpta. Om ni inte vill lämna nyckel måste ni däremot vara hemma när arbete skall utföras hos er.
- **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. Vi kommer inte utföra arbete alla dagar utan kommer arbeta från och till beroende på torktider osv.
- **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.

5 Steg för steg

5.1 Projektplanering

Det fortsatta projektet är planerat i följande steg:

- A. Information inför stämma – **Klart**
- B. Beslut på stämma eller extrastämma- **Klart**
- C. Eventuellt beslut i hyresnämnden- **Klart**
- D. Etablering & färdigprojektering - **Här är vi nu**
- E. Byggtid – **Kulvertarbetet har påbörjats. Utbyte av tappvattenledningar startar augusti 2021**
- F. Besiktningar – **Vi besiktigar gård för gård.**
- G. Garantitid – **förväntas börja i juli 2023**

Kulvertarbetet som är en del av tappvattenentreprenaden har redan påbörjats. Arbetet med tappvattenledningar i lägenheter, trapphus och källare beräknas starta i augusti. Försyn för Sergeantgatan 19, 21, 23, 25, 27 29, 31, 33 är planerad till 2021-08-09. Mer information om detta kommer i separat informationsblad.

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. De olika yrkeskategorierna kommer överlappa så att det pågår arbete i flera lägenheter samtidigt.

Nedan följer arbetsgången steg för steg. Stegen **1-6** i en lägenhet, tar ofta 3-6 veckor. Mer information om tider kommer ni få i separata informationsblad.

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

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

5.3 Kontaktinformation

Förhoppningsvis ger den här informationen svar på de flesta av era frågor. Har du fler frågor så tveka inte att ställa dem. Det går bra att mejla eller ringa till oss.

Matilda Loodin, Projektledare
matilda.loodin@riksbyggen.se
040-10 94 19

Rickard Svensson Projektledare
Rickard.svensson@rsbab.se
040-18 60 90

Med önskan om en trevlig sommar!

Med vänlig hälsning,

Matilda Loodin

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