

BRF TURINGEN — NYKVARN

Gammeltorpsvägen 1A–F

Teknisk byggnadsbeskrivning

och renoveringsöversikt

För köpare, medlemmar och intressenter

GTV Nykvarn AB

Maj 2026 · Utgåva 3 (efter granskning)

1. Sammanfattning

Brf Turingen är en bostadsrättsförening under bildande på Gammeltorpsvägen 1A–F i Nykvarn. Fastigheten består av tre byggnader uppförda 1951–1960 och omfattar 48 bostadsrättslägenheter, 4 bostadsrättslokaler och 7 kommersiella lokaler, samt gemensamma utrymmen — såsom tvättstugor och källarförråd — i suterräng- och källarplan.

Under 2026 genomför vi en totalrenovering av fastigheten. Renoveringen är inte en yttlig uppputsning utan en grundlig nollställning av samtliga lägenheter och fastighetsinstallationer. Avsikten är tydlig: föreningen ska få ett tekniskt utgångsläge som är så bra och så framtidssäkert som det rimligen går att åstadkomma i befintliga byggnader — där man också vill bibehålla den ursprungliga charmen.

Renoveringen utförs som totalentreprenad enligt ABT 06, med byggnadsbeskrivning enligt AMA Hus 24, rambeskrivning för VVS enligt AMA VVS & Kyla 22 samt rambeskrivning för el enligt AMA EL 22. Arbetena projekteras och utförs av kvalificerade entreprenörer med branschlegitimationer för Säker Vatteninstallation, Byggkeramikrådet (BKR), Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK) samt Måleribranschens Våtrumskontroll (MVK). Brandskydd hanteras enligt särskild brandskyddsbeskrivning.

Det här är vad köpare bör veta

Det är inte föreningen som ärver de tunga renoveringarna. Stammar för tappvatten byts, samtliga elinstallationer rivs och dras om från ny servis, ventilation, kök och våtrum nollställs, taksäkerheten uppgraderas, och fastigheten får individuell el- och varmvattenmätning (IMD). Det vi behåller, behåller vi för att det fungerar — exempelvis framledningen i det vattenburna värmesystemet och de redan utbytta liggande spillvattenledningarna i hus 2 och 3 (uppgångar B, C, D, E och F).

2. Renoveringens omfattning

Renoveringen omfattar samtliga 48 lägenheter, gemensamma utrymmen samt fastighetens tekniska system. För befintliga lägenheter sker en fullständig nollställning, för ny tillkomna vindslägenheter gäller nybyggnadsstandard. Outnyttjade vindsytor förändras till boyta — befintliga vindslägenheter byggs ut och nya tillskapas. Två nya tvättstugor tillskapas: en i hus B och en i hus D.

Detta ingår i den genomförda renoveringen

- Samtliga tappvatten- och varmvattenledningar byts (stammar, varmvattencirkulation och kopplingsledningar).
- Spillvattenstammar byts från ovan källargolv i samtliga hus. Liggande ledningar i källaren har bytts inför själva stambytet i hus 2 och 3; i hus 1 relinas ledningarna i plattan.
- Samtliga elinstallationer rivs och utförs som nytt 5-ledarsystem (TN-S) från ny servicentral, med nya lägenhetscentraler, jordfelsbrytare och inbyggd datadel i elcentralen i varje lägenhet.
- Ny IMD-mätning (Individuell Mätning och Debitering) för el och varmvatten — sammankopplat via m-bussystem.
- Värmesystemets framledning från fjärrvärme behålls (befintliga undercentraler installerade 2010), men samtliga stamventiler byts, nya differenstryckregulatorer installeras (ventiler som balanserar trycket i värmesystemet) och systemet injusteras enligt Danfoss Optimal 2. Nya effektiva radiatorer i badrum och nya rum.
- Ventilation bevaras som självdrag i befintliga lägenheter (godkänd OVK finns), kanaler rensas och samtliga frånluftsdon byts. Nya vindslägenheter får mekanisk till- och frånluft.
- Samtliga lägenheter får kolfilterfläkt i kök. Friskluftsventiler renoveras.
- Nya kök från Ballingslöv med komplett vitvarupaket från Electrolux samt köksfläkt Franke.
- Badrum nollställs med ny tätskiktsuppbyggnad (BBV-godkänd, klass VTgF/VTvF), komfortgolvvärme, nytt porslin, kommod och spegelskåp från INR, duschhorn INR Linc Niagara — med några undantag i små lägenheter där anpassning och märkesbyte har erfordrats.
- Samtliga ytskikt byts: parkett Kährs Nice Ek 3-stav i bostadsutrymmen, klinker i hall och badrum, nya socklar.
- Befintliga innerdörrar lyfts ur, lagas och sprutmålas i fabriksmiljö, återmonteras med nya trycken och ekrösklar. Samtliga lägenheter har, eller förses med, säkerhetsdörrar av godkänd klassning.
- Garderober från Ballingslöv: befintliga renoveras, nya tillkommer där så är angivet.
- Hela fastigheten får nytt fastighetsnät med Cat 6E till varje lägenhet. Kollektivt bredband kommer att erbjudas från en av marknadens stora leverantörer.
- 8 stycken p-platser förses med elbilsaddning.
- Brandvarnare med 10-årsbatteri i samtliga lägenheter, nödbelysning och vägledande skyltning enligt brandskyddsbeskrivning.
- Passerkontroll installeras.

- Befintliga fönster renoveras. Nya takfönster (Velux) och nya träfönster i takkupor med isolerglas $U \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- Trapphusen renoveras: terrazzogolv bevaras och iordningställs, ytskikt byts, inpassering med kod installeras.
- Hela tomten — som omfattar 10 212 kvm — disponeras om med uteplats, grillplats och parkering.

Optioner och tillkommande arbeten

Förädling av källarutrymmen — inklusive nybyggnation av kontorsytor — hanteras som tillägsarbeten inom stamentreprenaden. Nya tvättstugor i 1B respektive 1D hanteras även dessa som tillägsarbeten i entreprenaden.

En särskild not gäller hus 2 (uppgångarna 1B och 1C), där renoveringen av samtliga system och källarvåningen genomförs i ett senare skede, när det befintliga vårdboendet avflyttat. Arbetet är fullt finansierat genom medel som de tidigare fastighetsägarna GTV Nykvarn AB har fonderat hos föreningen — se vidare i avsnitt 8.

3. Vad betyder det här för dig som boende?

Renoveringens detaljer är många, men slutsatsen för en köpare bör vara enkel: föreningen får ett tekniskt utgångsläge som påminner mer om en nyproduktion än en 70-årig fastighet.

Låg risk för akuta investeringar de närmaste decennierna

De stora och dyra åtgärderna — stammar, el, ventilation, tak och våtrum — är gjorda eller åtgärdade i samband med renoveringen. Det som typiskt drabbar en förening 10–30 år efter inflyttning, och som syns som obehagliga överraskningar på avgiftsnotan, är på Brf Turingen utfört eller utbytt 2026. Föreningens underhållsplan kommer därför att innehålla små, planerade åtgärder snarare än stora investeringsbeslut.

Modern teknisk standard, även där det inte syns

Nya elinstallationer innebär ett TN-S-system med separata jordfelsbrytare och en lägenhetscentral som rymmer både elmätare och datakommunikation. Tappvatteninstallationen utförs enligt Säker Vatteninstallation med PEX-rör i rör — det vill säga rör som kan bytas utan att riva väggar. Badrum byggs enligt Byggkeramikrådets branschregler för våtrum med dokumenterade behörighetsbevis från BKR och GVK.

Förutsägbar och rättvis driftsekonomi

Med individuell mätning och debitering av el och varmvatten betalar du för det du själv förbrukar — inte för grannens långvariga duschar. Värmen distribueras via det bevarade vattenburna systemet, vilket innebär jämn temperatur och låga energiförluster.

4. Teknisk redovisning — system för system

Nedanstående redovisning följer den indelning som används i fastighetens byggnadsbeskrivning. För varje system beskrivs kortfattat vad som har gjorts, vilken lösning och standard som valts, samt vilken dokumentation som finns tillgänglig för granskning.

Område	Vad som är gjort och vald lösning	Dokumentation
Grund & källare	Befintlig betongsula behålls. Slangar som kan kopplas till en radonfläkt läggs ner i samband med spårning för nya rör.	<i>Brandskyddsbeskrivning, relationshandlingar</i>
Stomme & bjälklag	Befintlig betong- och lättbetongstomme behålls. Avväxlingar och förstärkningar utförs, om nödvändigt, vid håltagningar för nya installationer enligt konstruktörens anvisningar (EKS 12, Eurokoder). Brandskyddet i bjälklag återställs efter rivningar.	<i>K-handlingar, brandskyddsbeskrivning</i>
Tak & taksäkerhet	Befintligt betongtegeltak behålls. Takkupor utförs med dubbelfalsad bandtäckning i polyesterlackerad stålplåt 0,6 mm. Underlagstäckning av byggpapp lägst YEP 2500.	<i>Plåtdokumentation, taksäkerhetsprotokoll</i>
Fasad	Befintlig putsfasad behålls. Igensättningar i murverk utförs av lättklinkerblock med grundning brukstyp CS III och färdigbehandling CS II enligt AMA LBS/1. Skarvar målningsbehandlas så att de inte framträder.	<i>Fasadritningar, materialprover</i>
Fönster & dörrar	Befintliga fönster renoveras och ommålas. Nya träfönster i takkupor (industriellt färdigmålade, isolerglas $U \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$). Takfönster Velux. Säkerhetsdörrar med nya tätninglistor. Befintliga innerdörrar lyfts ur, sprutmålas i fabriksmiljö och återmonteras med nya HABO 383 dörrtrycken och ekrösklar.	<i>Fönster- och dörrspecifikation</i>
Vatten & avlopp	Tappvatten: samtliga ledningar i fastigheten byts ut, inklusive kallvatten, varmvatten och varmvattencirkulation. PEX-rör i rör, med skarvar utförda i särskilda kopplingskåp (åtkomliga, ej dolda), enligt Säker Vatteninstallation. Tappvarmvatten min +50 °C, max +60 °C vid tappställe. Avstängningsventiler vid samtliga avsättningar. Spillvatten: stammar byts från ovan källargolv i samtliga hus.	<i>Säker Vatten-intyg, relationsritningar, injusteringsprotokoll</i>

Område	Vad som är gjort och vald lösning	Dokumentation
	Mineralförstärkt PP (ljuddämpande). Befintliga liggande ledningar i källare hus 2 och 3 är bytta i tidigare etapp; i hus 1 har dessa relinats.	
Värme	Vattenburet system med fjärrvärme behålls. Befintliga undercentraler (installerade 2010) bevaras. Primärledning har dragits om utomhus istället för genom källaren. Samtliga stamventiler byts. Nya differenstryckregulatorer (Danfoss ASV-PV/ASV-BD) — ventiler som håller jämnt tryck i värmesystemet — samt nya radiatorventiler RA-DV Pure med termostater. Ny effektivare radiator i badrum, nya radiatorer i nytillkomna rum. Systemavgasning och injustering enligt Danfoss Optimal 2. Komfortgolvvärme 80 W/m ² i badrum (25 års förlängd garanti).	<i>Injusteringsprotokoll, garantibevis golvvärme</i>
Ventilation	Självdrag bevaras i befintliga lägenheter (godkänd OVK finns sedan tidigare). Samtliga frånluftsdon byts till nya don avsedda för självdrag (FläktGroup RKT eller likvärdigt). Kanaler rensas i hela sin längd. Friskluftsventiler i fönster rengörs och dammsugs. Kolfilterfläkt installeras i alla lägenheter. Nya vindslägenheter får mekanisk till- och frånluft (Systemair TFS EC, EC-motor med steglös reglering). Uteluft via ytterväggsgaller eller springventil i fönster.	<i>OVK-protokoll, ventilationsritningar</i>
El & teleinstallationer	Ny serviscentral i varje hus, förberedd för framtida lastbalansering. Strömtransformatormätning för fastighetsabonnemang. Nya lägenhetscentraler i 5-ledarsystem (TN-S) med jordfelsbrytare/personskyddsautomat (typ A, 30 mA, 10 kA). Inbyggd datadel i elcentralen i varje lägenhet. Samtliga el- och datauttag byts. Vägledande skyltning med 60 min reservdrift och 10 års batterilivslängd. Belysning genomgående LED. Närvarostyrning i entréer, korridorer, trapphus, tvättstuga och källare.	<i>Egenkontroll el, CE-märkning, anläggningsdokumentation</i>
Bredband, TV & data	Fiberanslutning från stor leverantör. Nytt fastighetsnät i CAT6E U/UTP byggs upp som stjärnnät från befintligt stativ till varje lägenhet	<i>Nätschema, panelkort, testprotokoll</i>

Område	Vad som är gjort och vald lösning	Dokumentation
Mätning & debitering (IMD)	(länkklass E, 250 MHz, enligt SS-EN 50173-1). Dubbla RJ45-uttag i kategorin vid TV-plats samt i flerfunktionsuttag i bostaden. 30 % reservkapacitet i fastighetens nätverksstativ för framtida utbyggnad.	
	Individuell mätning installeras för el och varmvatten. Mätare sammankopplas i ett m-bussystem med centralutrustning i elrum. Energimätare av fabrikat E.L. System AB eller likvärdigt. Avläsning, debitering och drift hanteras av föreningen.	<i>IMD-dokumentation, mätsystemets driftinstruktion</i>
Våtrum	Fullständig nollställning. Tätskikt i klass VTgF (golv) och VTvF (vägg) enligt BBV. Klinker på golv (Kakelspecialisten Jura Light 15×15 cm). Kakel på vägg (Kakelspecialisten Basic 20×30 cm, vit blank). Komfortgolvvärme. Duschhörn INR Linc Niagara 80×80, kommod INR Core Sense 60 (Natural Oak) med porslinstvättställ, spegelskåp INR Stage 60 med eluttag och belysning. Elektrisk handdukstork Pax 4/550 Momento II (förokromad, 70 W, med timer). Avvikelser från detta grundval förekommer då utrymme eller andra begränsningar krävt det. Tätskikt utförs av BKR- eller GVK-behörigt företag — behörighetsbevis tillställs beställaren före arbete.	<i>BKR/GVK-intyg, plattsättarens egenkontroll, fotodokumentation av tätskikt</i>
Kök	Köksinredning Ballingslöv (vit lucka, vit laminatstomme). Lamellparkett som golv. Stänkskydd av laminat (höjd 20–25 cm). Vattentät diskbänkinsats i plast monteras i botten av diskbänkskåpet, med uppvik mot skåpstomme. Skvallermattor under kyl/frys och diskmaskin. Vitvaror Electrolux: spis XEI6538SX, kyl/frys XNE6186EU, diskmaskin ESA47400UX, inbyggnadsmikro LMS2173NB. Köksfläkt Franke Spirit 1200B 60 rf, kolfilter AARD. Läckageskydd diskmaskin Tollco Disk Pro.	<i>Köksritningar K1-K3, bruksanvisningar i lägenhetspärm</i>
Brandskydd	Brandkrav enligt särskild brandskyddsbeskrivning upprättad av Fire AB. Brandcellsavskiljande konstruktioner med dokumenterad brandtätning av installationer	<i>Brandskyddsbeskrivning, brandtätningens dokumentation</i>

Område	Vad som är gjort och vald lösning	Dokumentation
	(märkning med fabrikat och brandklass). Brandvarnare med 10-årsbatteri i samtliga lägenheter. Nödbelysning och vägledande skyltning med självtestsystem. Brandgasskydd i ventilationssystemet — varje brandcell ventileras separat.	
Ljud	Spillvattenrör i mineralförstärkt PP för dämpning. Avloppsrör med ljudkrav.	<i>Egenkontroll</i>
Tillgänglighet & kommunikation	Trapphus med trappor och vilplan i terrazzo, ytskikt renoveras. Ingen hiss. Postboxar i entrén. Skyltsystem med Lantmäteriets lägenhetsnummer.	<i>A-ritningar</i>
Gemensamma utrymmen	Nya tvättstugor i 1B respektive 1D tillskapas (option). Tvättstugornas el blir ny med ny elcentral, jordfelsbrytare och timeruttag för strykjärn. Klinker på golv i tvättstuga (Kakelspecialisten Jura Beige 30×30 cm). Sopskåp på gården. Utemiljö med uteplats, bänkar och grill.	<i>A-ritningar, materialprover</i>
Energi & miljö	Material godkända enligt SundaHus. PVC- och halogenfria el-installationer. Genomgående LED-belysning. Närvarostyrning och tidkanal för all gemensam belysning. 8 p-platser med elbilsaddare. Selektiv rivning och avfallshantering enligt Resurs- och avfallsriktlinjer från Byggföretagen.	<i>Energideklaration (upprättas inför inflyttning), SundaHus-loggbok</i>

5. Lägenheternas standard — det du ser, det du tar på

Kök

Köksinredning från Ballingslöv levereras med vita släta luckor, vit laminatstomme och Atira-lådor. Bänkskivor i laminat med ABS-kantlist (30 mm). Underlimmad ho. Stänkskydd av laminat lika bänkskiva, 20–25 cm högt. I diskbänkskåpet monteras en vattentät diskbänkinsats av plast med förstansade hörn och uppvik mot skåpstomme — en konkret åtgärd för att en eventuell läcka ska upptäckas tidigt och inte tränga in i konstruktionen.

Vitvarupaketet är Electrolux genomgående: spis XEI6538SX, kyl/frys XNE6186EU, inbyggnadsmikro LMS2173NB, diskmaskin ESA47400UX. Köksfläkt Franke Spirit 1200B 60 rostfri med kolfilter AARD. Diskmaskin förses dessutom med läckageskydd Tollco Disk Pro.

Badrum

Badrummen byggs upp från grunden. Tätskikt utförs av BKR- eller GVK-behörigt företag enligt klass VTgF på golv och VTvF på vägg — det är de strängaste klasserna för våtrum, och behörighetsbevis ska kunna uppvisas innan tätskiktsarbeten påbörjas. Golvet är Kakelspecialisten Jura Light 15×15 cm med max 3 mm fog. Väggarna är Kakelspecialisten Basic 20×30 cm vit blank med max 2 mm fog. Hörn skyddas med kvartsrund list av vitlackerad aluminium.

Inredning från INR: kommod Core Sense 60 i Natural Oak (artnr 379134) med porslinstvättställ Soft i blank vit, spegelskåp Stage 60 Natural Oak med eluttag och integrerad belysning, duschkörn Linc Niagara 80×80 i blank krom (höjd 2,0 m där montagehöjd finns, annars 1,8 m), duschkörn Linc 2 Original i blank krom. Golvbrunnstil TEBO Stockholm Lux i rostfritt. Toalettppappershållare och krokar från SMEDBO. Elektrisk handdukstork Pax 4/550 Momento II — förkromad, 70 W, med inbyggd timer. I de flesta badrum finns plats för egen tvättmaskin.

Komfortgolvvärme dimensioneras till 80 W/m², styrs av elektronisk termostat och installeras med leverantörens förlängda garanti om 25 år.

Hall, vardagsrum och sovrum

Lamellparkett Kährs Nice Ek 3-stav, 15 mm, mattlackad. Lägg på underlagsfoam enligt leverantörens anvisningar. Innanför entrédörrar läggs klinker (Kakelspecialisten Jura Beige 30×30 cm) i en zon om cirka 1,5 m². Socklar Duri kanallist 12×56 mm vit med spårning för dold eldragning och med toppprofil — fabriksmålad och gerade i ytterhörn.

Väggar målas, tak helmatt. Ljusa kulörer: två–tre kulörer per lägenhet (en i kök, en till två andra i övriga rum). Glansvärden: väggar matt (glans 7), tak helmatt (glans 3), snickerier halvmatt (glans 20). Färgsystem typ Flügger Flutex eller likvärdigt. I våtrum används MVK-godkänd våtrumsfärg.

Innerdörrar, garderober och förvaring

Befintliga innerdörrar bevaras men lyfts av sina karmar, rätas, lagas, lämnas in för sprutmålning i fabriksmiljö och återmonteras med nya HABO 383 dörrtrycken i krom och nya ektrösklar.

Badrumsdörrar förses med nya låskistor. Nya innerdörrar är massiva, vita, av typen Swedoor eller likvärdig.

Befintliga inbyggda garderober renoveras på samma sätt — luckor sprutlackeras, stommar målas på plats, nya hyllplan och förnicklade klädstänger monteras. Nya garderober är från Ballingslöv med flyttbara hyllplan, min höjd 2,2 m. Handtag genomgående Beslag och Design Brohult M i svart/förnicklat (cc 128 mm). I varje lägenhet finns en kapphylla HABO med enkelkrokar i aluminium och stång av ek.

6. Gemensamma utrymmen

Trapphus

Trapphusen har trappor och vilplan i terrazzo som bevaras och iordningställs. Övriga ytskikt renoveras. Belysningen byts till LED-armaturer med närvarostyrning. Varannan armatur ansluts på olika grupsäkring för redundans. Nödbelysning och vägledande skyltning installeras enligt brandskyddsbeskrivningen.

Tvättstugor

Två nya tvättstugor tillskapas, en i 1B och en i 1D. Båda förses med ny el-installation, ny elcentral med jordfelsbrytare för alla utgående grupper, allmänuttag och timeruttag för strykjärn vid arbetsbänk. Klinker på golv (Kakelspecialisten Jura Beige 30×30 cm). Genomgående ny maskinpark, förmodligen Miele.

Cykelrum, källarförråd och miljörum

Cykelrum/barnvagnsrum i hus B och D. Källarförråd med nätgaller av stål från Axxelent hör till respektive lägenhet. Sopskåp placerat på gården. Källsorteringskärl finns på fastigheten — användarinstruktioner ingår i den digitala lägenhetspärmen.

Utemiljö och parkering

Fastigheten omfattar 10 212 kvm. Uteplats med bänkar och grill, fyra garageplatser och utomhusparkering, varav 8 platser med elbilsladdning. Belysningsstolpar styrs av astronomiskt ur och omkopplare i elcentral.

7. Besiktningar, intyg och garantier

En väsentlig del av en renovering är, utöver själva arbetet, dokumentationen som visar att arbetet är utfört rätt. För varje yrkesgrupp krävs att entreprenören är legitimerad, att egenkontroller upprättas, och att protokoll lämnas över till beställaren före slutbesiktning.

Branschlegitimationer som krävs

- VVS-montör: Branschlegitimation enligt Säker Vatteninstallation (Säker Vatten AB). Intyg om att installationen är utförd enligt branschregler överlämnas vid slutbesiktning.
- Plattsättare: Behörighetslegitimation från Byggkeramikrådet (BKR) alternativt Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK). Behörighetsbevis tillställs beställaren innan tätskiktsarbeten påbörjas.
- Målare: Måleribranschens Våtrumskontroll (MVK) för våtrumssystem.
- Elinstallatör: CE-märkning av hela elinstallationen, anläggningens dokumentation enligt SS 455 12 00 (anläggnings- och referensbeteckningar).
- Brandtätning: Av specialutbildad personal, märkt med fabrikat och brandklass. Dolda genomföringar fotodokumenteras.

Kontroller och provningar

- OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll): Godkänd OVK finns sedan tidigare för det befintliga självdragssystemet. För de nya vindslägenheterna med mekanisk till- och frånluft görs en separat OVK-besiktning där entreprenören ansvarar för att godkända protokoll överlämnas vid slutbesiktning.
- Tryck- och täthetsprovning av tappvattensystem och spillvattensystem före isolering.
- Injustering av tappvattensystem och värmesystem med protokoll.
- Plattsättarens egenkontroll av tätskikt i våtrum enligt BBV.
- Mätning av relativ fuktighet (RF) och fuktkvot i undergolv inför ytskikt.

Garantier

Entreprenaden utförs enligt ABT 06, vilket innebär 5 års garantitid för utfört arbete med 10 års ansvar för väsentliga fel. Tätskiktssystem i våtrum lämnas med tätskiktsgaranti enligt Riktlinjer för Tätskiktsgarantier Norden 2025. Komfortgolvvärmen levereras med leverantörens förlängda garanti om 25 år. För Säker Vatteninstallation gäller branschens villkor för fel orsakade av installationen.

Dokumentation som överlämnas till föreningen

Vid slutbesiktningen överlämnas en komplett dokumentationspärm till föreningen, innehållande:

- Relationshandlingar (relationsritningar) för bygg, VVS och el — två pärmor och en digital kopia (PDF).
- Drift- och underhållsinstruktioner för samtliga tekniska system.
- Brukarinstruktioner i form av digital lägenhetspärm: bruksanvisningar för vitvaror och inredning, skötselråd för golvbeläggningar, användarinstruktioner för tvättstuga och källsortering.

- Besiktningsprotokoll: OVK, injustering, tätskiktskontroll, eltest.
- Branschintyg: Säker Vatten, BKR/GVK, MVK.
- Egenkontroller från respektive entreprenör.
- Fotodokumentation av brandtätningar och dolda tätskiktsarbeten.
- Energideklaration (obligatorisk enligt lag inför försäljning av bostadsrätter i flerbostadshus).

8. Frågor som köpare ofta ställer

Är stammarna bytta?

Ja. Samtliga tappvattenstammar (kallvatten, varmvatten, varmvattencirkulation) byts i hela fastigheten. Spillvattenstammar byts från ovan källargolv i samtliga tre hus, och i hus 1 relinas ledningarna i plattan. Liggande spillvattenledningar i källaren i hus 2 och 3 har i huvudsak bytts i tidigare etapp och resterande byts i nuvarande entreprenad. Allt tappvattenarbete utförs enligt gällande utgåva av Branschregler Säker Vatteninstallation av legitimerad VVS-montör och dokumenteras med intyg.

Är elen ny eller bara uppdaterad?

Helt ny. Samtliga befintliga elinstallationer rivs. Ny serviscentral per hus, nya stigare, nya lägenhetscentraler i 5-ledarsystem (TN-S) med jordfelsbrytare och inbyggd datadel i elcentralen. Ny fastighetscentral, undermätare för värmepump, VVS-utrustning och belysning. Hela anläggningen CE-märks av entreprenören.

Finns OVK?

Ja. Det befintliga självdragssystemet har godkänd OVK sedan tidigare. Inom entreprenaden rensas kanalerna i hela sin längd och samtliga frånluftsdon byts. För de nya vindslägenheterna med mekanisk till- och frånluft görs en separat OVK-besiktning där entreprenören ansvarar för att godkända protokoll överlämnas vid slutbesiktning.

Vad har inte renoverats — och varför inte?

Renoveringen utgår från principen att nollställa allt som har en begränsad teknisk livslängd och behålla det som är väl fungerande och har lång återstående livslängd. Det vi behåller är: byggnadernas grundkonstruktion (betongsula, lättbetongstomme, betongbjälklag, putsfasad, betongtegeltak), de redan utbytta liggande spillvattenledningarna i källare hus 2 och 3, fjärrvärmens framledning och de undercentraler som installerades 2010, samt befintlig fiberanslutning. Detta är medvetna val — inte avsteg — och stöds av tekniska handlingar.

Hus 2 — varför renoveringen i uppgång 1B och 1C genomförs i ett senare skede

I hus 2, uppgångarna 1B och 1C, återstår motsvarande arbeten med byte av samtliga system och renovering av källarplan. Skälet är praktiskt: i delar av huset finns idag ett vårdboende vars verksamhet pågår, och renoveringen kan därför inte påbörjas förrän vårdboendet avflyttat. Lägenheterna är upplåtta med bostadsrätt, men själva ombyggnaden hanteras inte av föreningen. De tidigare fastighetsägarna GTV Nykvarn AB har fonderat de erforderliga medlen hos föreningen.

specifikt för dessa arbeten, med åtagande att arbetet ska utföras med samma omfattning och kvalitet som i övriga byggnader — även om den slutliga kostnaden skulle överstiga det fonderade beloppet. För föreningen, och för köpare av lägenheter i hus 2, innebär det att åtgärden är planerad, finansierad och kvalitetssäkrad utan att belasta föreningens ekonomi eller framtida avgift.

Finns garantier?

Ja. Hela entreprenaden omfattas av ABT 06 med 5 års garantitid och 10 års ansvar för väsentliga fel. Tätskikt i våtrum har en separat garanti enligt Riktlinjer för Tätskiktsgarantier Norden 2025. Golvvärmen har 25 års förlängd leverantörsgaranti. Vitvaror omfattas av tillverkargarantier. Säker Vatteninstallation omfattas av branschvillkor.

Hur påverkas månadsavgiften av renoveringen?

Renoveringen finansieras inom ramen för bostadsrättsföreningens ekonomiska plan och innebär att avgiften kalkyleras med ett lågt löpande underhållsbehov under de närmaste decennierna. Drift- och energikostnader sjunker tack vare individuell mätning (IMD), LED-belysning genomgående, och en injusterad värmeinstallation. En detaljerad ekonomisk plan med driftkostnader, lånekostnader och avgiftsberäkning lämnas separat och granskas av två intygsgivare enligt bostadsrättslagen.

Vad återstår — finns det dolda kostnader som föreningen ärver?

Det väsentliga svaret är: nej. De stora och dyra åtgärderna — det som typiskt benämns ”stamrenovering”, ”stambyte”, ”tak”, ”fasad” och ”el” — har genomförts eller åtgärdats inom entreprenaden. Det som återstår som naturliga framtida åtgärder för föreningen är samma typ av åtgärder som varje bostadsrättsförening planerar för: löpande underhåll, eventuell installation av solceller (där förberedelse finns), utbyggnad av elbilsladdning utöver de åtta initialt försedda platserna, och i en längre tidshorisont mindre översyner av tak, fönster och fasad. Föreningens underhållsplan, som upprättas i samband med ombildningen, kommer att specificera detta i detalj.

Är det säkert? Är det dokumenterat?

Ja, och det är hela poängen. Inget i den här renoveringen utförs utan dokumentation — det är inbyggt i hur en totalentreprenad enligt ABT 06 och AMA-systemet fungerar. Egenkontroller, branschintyg, injusteringsprotokoll, OVK-protokoll, fotodokumentation av dolda arbeten och relationsritningar samlas i en dokumentationspärm som överlämnas till föreningen vid slutbesiktningen. Föreningens styrelse — eller en köpare som vill kontrollera — kan därefter följa upp varje enskilt system mot dokumentationen. I kapitel 10 nedan återfinnes de Standarder, normer och referensdokument som vi har följt.

9. Slutord

Brf Turingen är inte en kosmetisk uppfräschning av en gammal allmännyttig fastighet. Det är en grundlig nollställning av bärande tekniska system kombinerad med en omsorgsfull bevarandansats för det som faktiskt har lång återstående livslängd och skapar hög boendekvalitet. Renoveringen utförs av legitimerade entreprenörer enligt branschens senaste föreskrifter, dokumenteras enligt SIS bygghandlingar, och överlämnas till föreningen med fullständig teknisk dokumentation.

För dig som köper en bostadsrätt här innebär det två saker. Du flyttar in i en lägenhet där samtliga ytskikt och tekniska installationer är nya. Och du blir medlem i en förening som inte ärver de tunga investeringar som ofta överraskar köpare i äldre fastigheter — eftersom de redan är genomförda.

Vid frågor om enskilda tekniska detaljer hänvisar vi till den fullständiga dokumentationspärmen, som finns tillgänglig för granskning hos beställaren, samt till fastighetsmäklaren Sanna Magnusson på Fastighetsbyrån Nykvarn.

GTV Nykvarn AB · Maj 2026

Detta dokument är upprättat för att besvara köparens och mäklarens frågor om fastighetens tekniska status efter genomförd renovering. Vid avvikelser mellan detta dokument och de tekniska handlingarna gäller de tekniska handlingarna.

10. Standarder, normer och referensdokument

Detta är de viktigaste regelverken som entreprenaden följer. Avsnittet är teknisk referens för den som vill verifiera enskilda lösningar.

Övergripande

- ABT 06 — Allmänna bestämmelser för totalentreprenader
- BBR (Boverkets byggregler), gällande utgåva
- EKS — Boverkets föreskrifter om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (Eurokoder)
- AMA Hus 24, AMA VVS & Kyla 22, AMA EL 22 med tillhörande RA-anvisningar
- Branschregler Säker Vatteninstallation, gällande utgåva 2021:2
- BBV — Byggkeramikrådets branschregler för våtrum 2021:1
- GVK — Golvbranschens Våtrumskontroll, branschregler säkra våtrum 2021:1
- MVK — Måleribranschens våtrumskontroll
- Riktlinjer för Tätskiktsgarantier Norden 2025
- SundaHus — material- och kemikaliebedömning

El och tele

- SS 436 40 00 — Einstallationsreglerna
- ELSÄK-FS — Starkströmsföreskrifterna (Elsäkerhetsverket)
- SS 437 01 02 — Einstallationer för lågspänning
- SS-EN 50173-1, -4, -6 — Fastighetsnät för informationsöverföring
- SEK Handbok 413 och 421 — Potentialutjämning respektive kabeldimensionering

Brand

- Brandskyddsbeskrivning upprättad av Fire AB för projektet
- SS-EN 13501-1 — Brandklassificering av byggprodukter

Ventilation

- OVK — Obligatorisk ventilationskontroll (Boverket)
- SS-EN 12097:2006 — Renslucksdimensionering
- Minimikrav på luftväxling (AB Svensk Byggtjänst)