
BRF Ängsvallen

2022-06-22

Projektledare

Alexander Hermansson

Bitr. projektledare

Andreas Andreasson

Utredning VA stammar

Bakgrund

Riksbyggen har av styrelsen hos Brf Ängsvallen fått i uppgift att utreda statusen över befintliga vatten- och avloppsinstallationer i delar av er fastighet.

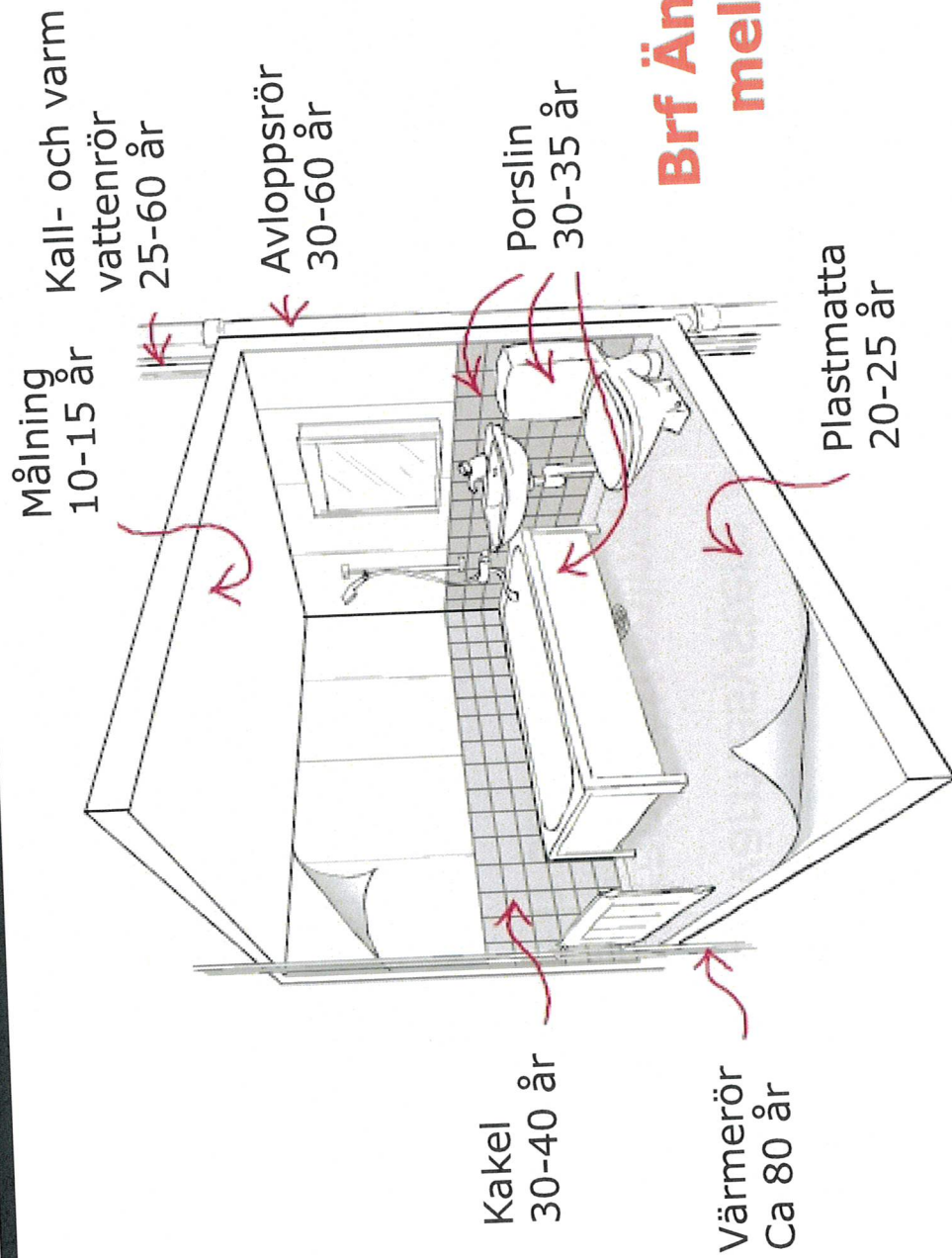
Under november 2021 fram till och med mars 2022 har Riksbyggen tillsammans med inblandade konsulter därför utfört statuskontroller/inventeringar i och utanför era lägenheter.

Resultatet från utredningen presenteras i denna rapport.

Genomförda utredningar

- Status över värmesystem
- Status över tappvatteninstallationer
- Filmning och status av avlopp
- Utredning konstruktion/bygg
- Statusbedömning elinstallationer
- Fuktmätningar i badrum och kök
- Miljöinventering
- Sammanfattande utredning, Riksbyggen

Vad finns i badrummet & hur länge håller det?



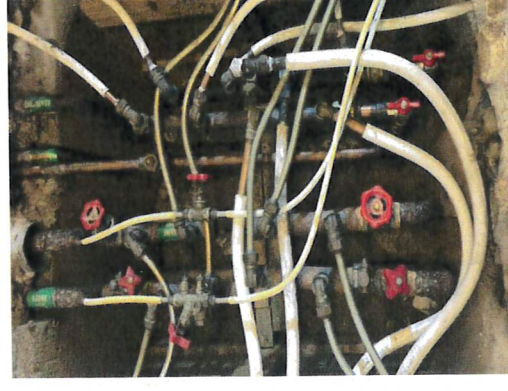
**Brf Ängsvallen byggdes
mellan 1972-1975.**

Ca. 50 år.

Vad behöver åtgärdas?

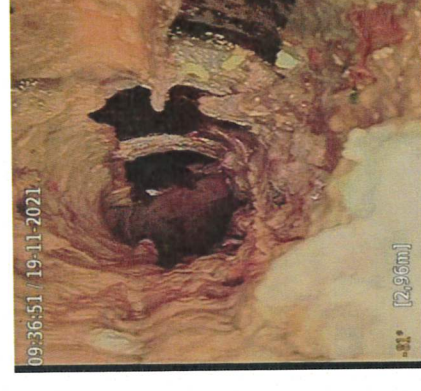
| | Behöver åtgärdas |
|--|------------------|
| Rörgropar | X |
| Värmeledningar i badrum | X |
| Avloppsledningar | ? |
| Kall- och varmvattenledningar samt VVC | X |
| Värmesystem, injustering, byte ventiler | X |
| Ventilation | X |
| El-installationer och ledningar i badrum | X |
| Tätskikt i badrum | X |
| Bygg och konstruktion i badrum/WC | X |

Status Rörropar



- I varje trapphus finns en rörrop i markplan
- Härifrån matas lägenheterna med tappvatten och värme
- Avstängningsventiler och rörkopplingar är dåligt skick och orsakar därmed läckage i flera rörropar.

Status IRG Rörinspektion Avloppsledning

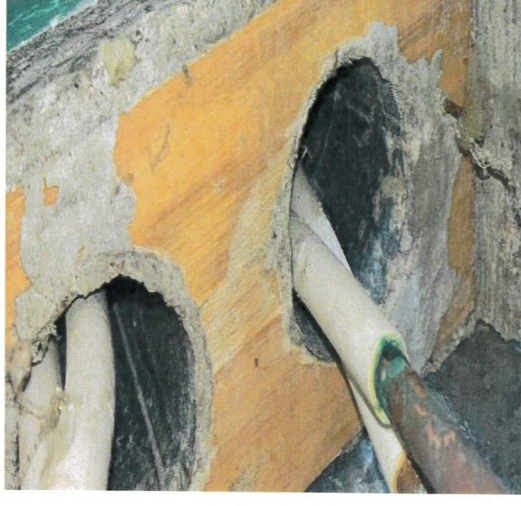


- Avloppsledning indikerade stickprovsviss som felfria och bedöms vara i bra skick, dock med mycket beläggningar och ansamlingar av fett.
- Provbit av avloppsledning har lämnats på analys vilket kommer utgöra bas för bedömning av kvarvarande livslängd.

Status

Tappvattenledningar

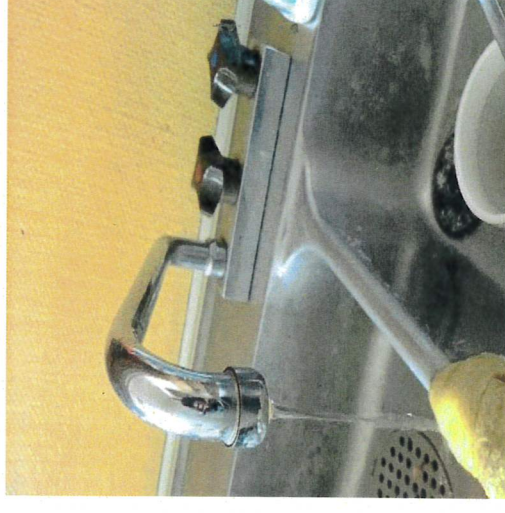
- Tappvattenledningar är av kopparrör i skydds rör (prisrör)
- VVC finns ej framdraget till lägenheter



Status

Tappvattenanslutningar

- Anslutningar och genomföringar uppfyller i de flesta lägenheter inte dagens krav på installationer
- Många äldre disk- och tvättmaskiner kan orsaka risk för återströmning, vilket kan leda till förorenat vatten
- Läckage i blandare och kopplingar förekommer i flera lägenheter



Status

Värme

Värmeledningar

- Värmeledningar är av kopparrör med plasthölje (prisrör) och bedöms vara i bra skick. Värmen till lägenheterna matas genom spirokanaler

Radiatorer

- I vissa badrum har radiatorn demonterats och ersatts med vattenburen handdukstork, eller pluggats
- Termostaten till radiatorerna är borttagna i flera lägenheter
- Radiatorsystemet är i vissa huskroppar dåligt injusterade vilket kan vara en anledning till att boende har problem med värmen
- Avstängningsventiler till värmeledningar finns i rörgröpar



Status Håvac Ventilation

- Lägenheterna är ventilerade genom ett frånluftssystem med frånluftsfäktar på vindarna.
- Frånluftsfäktarna är tryckstyrda med hjälp av en tryckgivare som reglerar flödet vid ökad/minskad tillförsel från spisfäktar och -kåpor

Status Sweco El

- Einstallationerna, bortsett från de nya elcentralerna, är generellt i äldre gulnat och omodernt skick. Majoriteten av lägenheterna är funktionsdugligt men saknar jordning i samtliga utrymmen utom kök.
- Det finns inga uttag i badrummen som är standard utan endast där boende själv låtit installera.



Status PE Bygg & konstruktion

- Befintliga väggar i badrummen är dels av lättväggar uppbyggda med träregel 45*48 mm. Denna konstruktion är ej godkänd för att sätta tätskikt samt kakel, utan endast plastmatta.
- Badrum med fönster nära dusch/badkar (våtzon 1) utgör en risk för fuktskador. Om fönster placerats i våtzon 1 skall tätskikt anslutas mot fönsterkarm.



▪ Status EBE Torkteknik Fuktutredning badrum

Badrum

- I badrum finns fuktindikeringar på väggar och golv
- Tätskikt runt om golvbrunnar släpper
- I ej fackmannamässigt renoverade badrum finns risk för läckage
- Fuktindikeringar finns under och framför diskbänkskåp i kök



Fortsättning

Projektering av stambyte med badrumsrenovering

Utifrån ovan nämnd utredning har styrelsen fattat beslut om att gå vidare med att projektera fram ett koncept för stambyte och våtrumsrenovering av badrum och även renovering av rörropar.

Vad händer nu?

Riksbyggen kommer tillsammans med föreningen att skapa en arbetsgrupp för projektet av stambyte med badrumsrenovering. Arbetsgruppen kommer med föreningens hjälp att ta fram ett åtgärdsförslag som sedan kommer att ligga till grund inför en eventuell stämma för projektet.

Arbetsgruppen tar fram förslag på nya badrumslayouter tillsammans med olika tillval

Vi kommer att kalla till informationsmöte där ni som medlemmar för möjligheten att närvara för att ställa frågor till arbetsgruppen.

Vid frågor kontakta gärna Riksbyggens projektledare Alexander Hermansson