

# STAMBYTE

## BRF KORNET

2024-04-04



HSB – där möjligheterna bor

# VARFÖR SKA VI HA STAMBYTE

- Badrummen har inte blivit ytskiktsrenoverade, man har heller inte bytt avloppsrör till stam.
- Bak-fall i badrum förekommer.
- Slitsbottnar är ej täta och saknar skvallerrör för läckageindikering.
- Begränsad kvarstående livslängd på tätskikten i badrummen.
- Det föreligger risk för läckage vid anslutning till golvbrunn samt runt avloppsavsättningar till wc och tvättställ.
- Avloppsstammar och trycksatt vatten har uppnått sin tekniska livslängd.
- El-centraler är utan jordfelsbrytare och har gamla säkringar.
- Individuell mätning på varmvatten är ett lagkrav från 2019.
- Energibesparingar byte av radiatorsystem, nya isolerade stammar.



# BYGGPROCESSEN

- Förstudie/statusbesiktning.
- Inventering av 10 % av bostäderna som grund för åtgärdsförslag.
- Beslut om vilka åtgärder som ska genomföras.
- Budgetkalkyl med avgiftssimulering.
- Projektering startar parallellt med samtyckesprocessen.
- Upphandlingsförfarande.
- Start av entreprenad.
- Godkänd slutbesiktning.

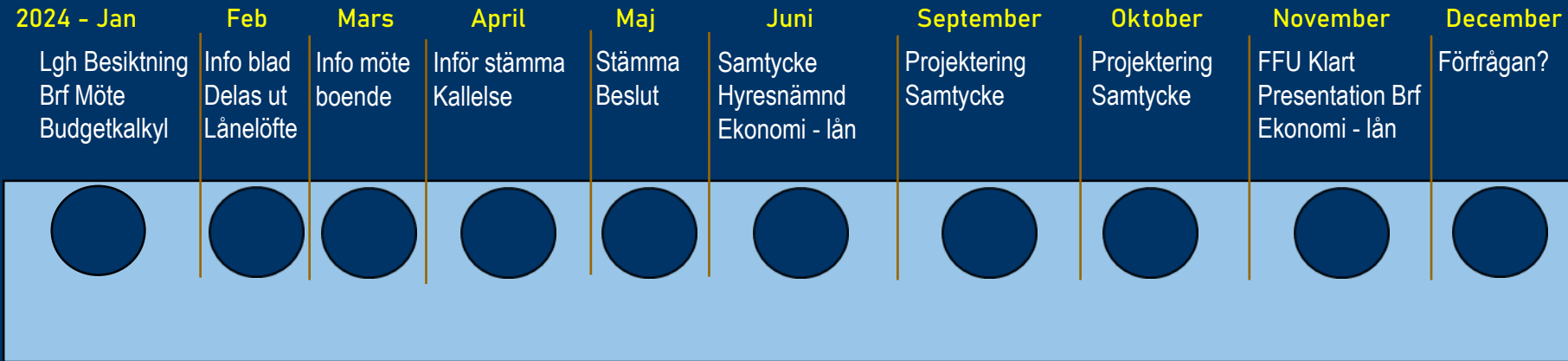


# STAMBYTETS OLIKA STEG OCH SKEDEN

- Information, stämma och samtycke.
- Boendesociala frågor.
- Byggprocessen.
- Kommunikationsprocessen.



# STAMBYTE BRF KORNET PROJEKTERINGSPROCESS



# TIDSAXEL FÖR STAMBYTE - FÖRTYDLIGANDE





# OMFATTNING, INVÄNDIGT

- Renovering av samtliga badrum i lägenheter.
- Byte av stamledningar för avlopp ut till kommunal knutpunkt.
- Byte av kall- o varmvattenledningar.
- Nyinstallation av varmvattencirkulationsledningar.
- Nya el-centraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
- Ny tråddragning och jordat till samtliga uttag. **(tillval)**
- Nya elinstallationer i badrum.
- Renovering av tvättstugor. **(option)**
- Byte av värmesystem från ett till tvårörssystem.



EN NY VÄRLD  
ATT HITTA HEM I



HSB – där möjligheterna bor

# STAMBYTEN

- **Stamledningar för spillvatten (avlopp) bytes från anslutningspunkt i mark och uppåt i husen.**
  - Stammarna inom husen placeras i samma läge som befintliga ledningar, eller nya bättre lägen.
- **Samtliga kall- och varmvattenledningar inom husen byts.**
  - Befintliga kulvertar mellan husen byts. (komplementshus)
  - Nya vattenledningar utföres av koppar-rör eller pex-rör.
  - Ny ledning för varmvattencirkulation installeras.
  - Bef värmeradiator i badrum demonteras och ersätts av handdukstork som går på värmestammen.





# BADRUM, GRUNDSTANDARD

## MATERIAL FÖRESKRIVS MEN KAN KOMMA ATT BYTAS UT MOT LIKVÄRDIGA PRODUKTER

- **Golv:** 20 x 20 fyra kulörer
- **Vägg:** 20 x 40 matt & blankt vit
- **Belysning:** LED 4W, 3000K
- **Blandare:** FM Mattsson
- **Spegelskåp:** Alterna Ariella 60 cm, högblankt vit med belysningsramp, eluttag lågt placerad
- **Toalettstol:** Bakåt spolande med standardsits
- **Tvättställ med kommod:** 60x35 cm (kommod med dörrar)
- **Handdukstork:** Svängd & rak (Vit finns bara i rakt utförande)
- **Badkar:** med emalj och halvfront
- **Duschblandare:** FM Mattsson (badkarspip)
- **Duschdörr:** Alterna Lusso vikbar, Alterna Lusso svängd

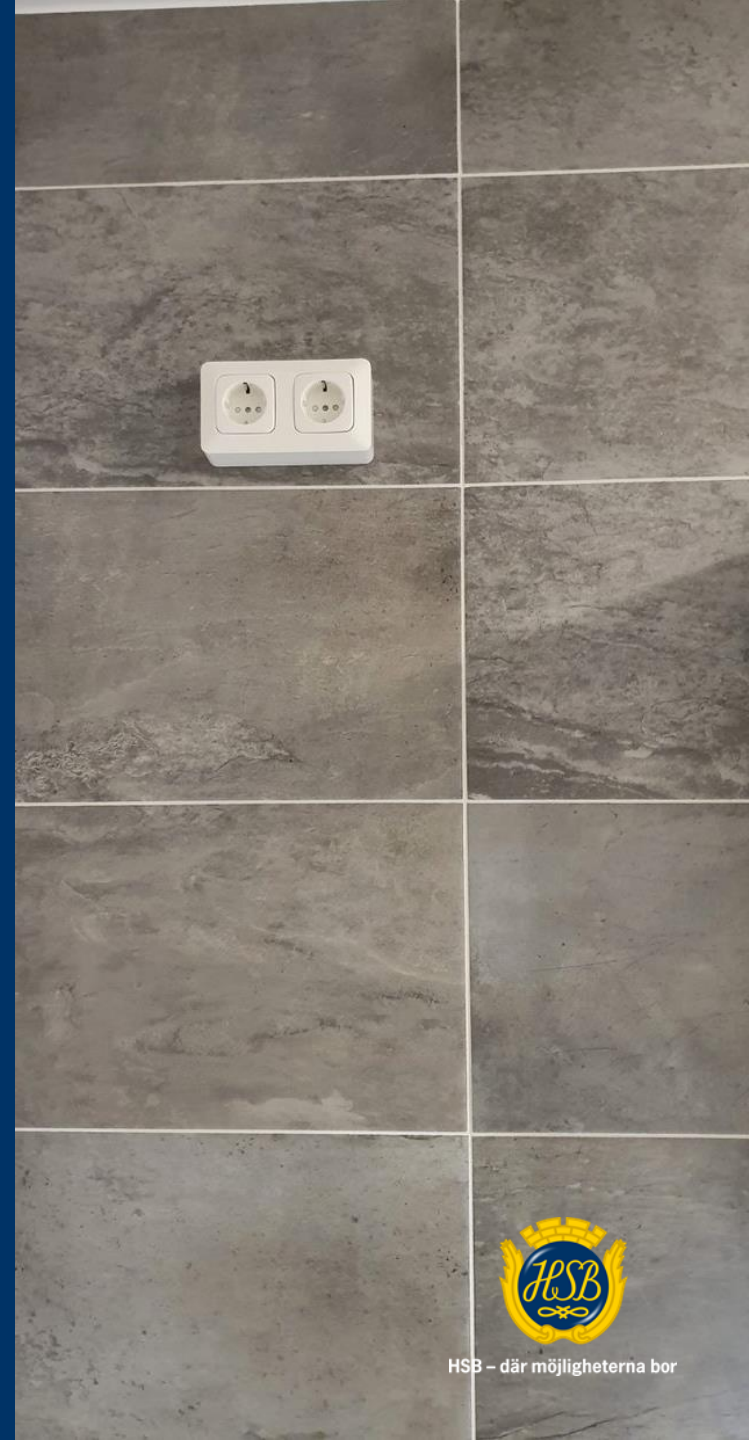


# BADRUMMEN, FORTSÄTTNING

- Övrigt

- Eluttag förberett för tvättmaskin och torktumlare.
- Ny tak armatur
- Nytt badrumsskåp med eluttag för ex.vis hårtork.
- Förberett avlopp och vatten till tvättmaskin.
- Nya handdukskrokar och pappershållare.

Ny bild uttag +  
central



# BADRUMMEN, FORTSÄTTNING

- **Tillvalsmöjligheter, exempel**

- Elektrisk golvvärme.
- Elpatron till handukstork.
- Annat kakel och klinker.
- Tillvalsutställning. - visningsrum
- Egna inköpta kakel klinkerplattor. (ÖK med TE)
- Sänkt tak med spotlights
- Mm...
  
- Produktgaranti av egeninköp/återmontage omfattas inte av varugarantin



## WC, GRUNDSTANDARD

**MATERIAL FÖRESKRIVS MEN KAN KOMMA ATT BYTAS UT MOT LIKVÄRDIGA PRODUKTER**

- **Toalettstol:** Bakåtspolande med standardsits
- **Golv:** 20 x 20 cm, 4 kulörer
- **Frimärke:** 20 x 30 cm vit matt eller blank
- **Tvättställ:** 57 x 38 cm
- **Blandare:** FM Mattsson
- **Vattenlås:**
- **Spegel:** Fast spegel 60 x 90cm
- **Belysning:** 4W, 3000K
- **Väggar:** Målning samt kakelstänkskydd (frimärke) centrerat vid tvättställ, från golv till spegel





# KÖKET

- **VVS - installationer**
  - Blandare med förhöjd pip.
  - Förberett för vatten och el-uttag för diskmaskin.
- **Tillvalsmöjligheter, exempel**
  - Nytt kök etc. i mån av tid då tidsplanen för stambytet prioriteras





# VÄRMESYSTEM

- Byte av samtliga radiatorer
  - Ny dragning av rörstammar (synliga)
  - Ändras från 1-rör till 2-rörssystem
  - Handdukstork (radiator tas bort i badrum)
- 
- Bättre värmeåtervinning
  - Lättare att injustera värmen
  - Energibesparing (7-13%)



# PRODUKTION, LÄGENHETEN

- Tillvalsmöte med respektive bostadsrättsinnehavare.
- Förbesiktning i varje lägenhet med låsbyte samt försynsbilder.
- Skydds- och täckningsarbeten.
- Rivningsarbeten.
  - Utrivning av gammal badrumsinredning och porslin.
  - Uppbilning av badrumsgolv och rörslitsar, även i köken.
  - Utrivning av gamla rör.
- Installation av nya rör- och elledningar.
  - Återställning av golv och rörslitsar.
- Nya ytskikt.
  - Montering av ny och befintlig badrumsinredning, porslin och belysning.
- Slutstädning – byggstädning.



# PRODUKTION, GENOMFÖRANDE

- Entreprenaden genomföres med kvarboende principen.
- För medlemmar finns det möjlighet till hjälp genom boendesociala gruppen.



# KOSTNADER

- Total produktionskostnad ca 170 miljoner
- Slutsatsen är att det kommer krävas avgiftshöjningar pga dessa åtgärder ca: 7% första 4 åren.





# HUR FATTAR VI BESLUT OM STAMBYTE?

- Stämman ska godkänna de *förändringarna* i lägenheten som följer av stambytet. För att beslutet ska vara giltigt krävs samtycke av samtliga medlemmar alternativt 2/3-dels majoritet på stämman och samtycke i efterhand för de medlemmar som inte är närvarande på föreningsstämman.
- En blankett för medgivande kommer att delas ut (samtycke).
- **För de som inte lämnat sitt samtycke kommer beslut att fattas i Hyresnämnden.** (se vidare 9 kap 16 § första stycket 2 och 9 kap 17 § i bostadsrättslagen).





# STÖD FÖR GENOMFÖRANDET

- Produktionstid i lgh 8-13 veckor.
- Vatten och avlopp i trapphuset.
- Provisoriska dusch – och toa vagnar på gården.
- Dagrum samlingslokalen.
- Tillfällig Toa vid Medicinska behov (läkarintyg).
- Fokus på den boendes situation och eventuell oro.
- Hembesök med tystnadsplikt.
- Kontakt med övriga myndigheter.
- Medverkar på de möten dit boende är kallad.
- **STÖKIGT - BÖKIGT - SMUTSIGT - BESVÄRLIGT!!**



**EN NY VÄRLD  
ATT HITTA HEM I**



HSB – där möjligheterna bor

# MEDLEMSSTÖD UNDER OMBYGGNAD

- Medlemskonsulent - stöd för boende inför och under ombyggnadstiden.
- Vårt uppdrag – fokusera på den boendes situation och eventuell oro.
- Behjälplig med exempelvis:
  - Hembesök / tystnadsplikt
  - Samberkar / länk till kommunens biståndsenhet.
  - Råd inför byggstart; lämpliga tillval.
- Tillfällig torrtoa tillhandahålls vid behov / Finns som tillval-
- Medverkar på de möten dit boenden är kallade.
- Finns med under hela ombyggnadsprocessen.



# EXEMPEL PÅ UTFÖRANDE VID RENOVERING

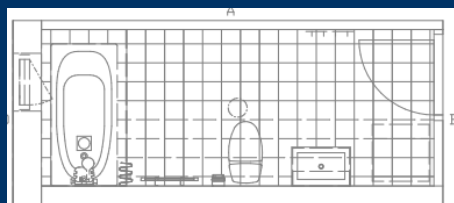




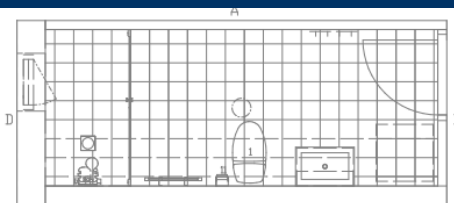
# EXEMPEL PÅ UTFÖRANDE VID RENOVERING



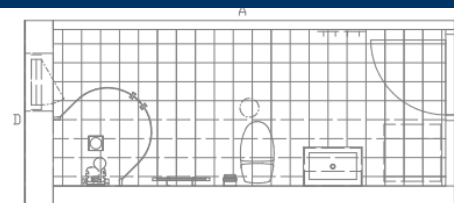
# RITNINGAR BADRUM



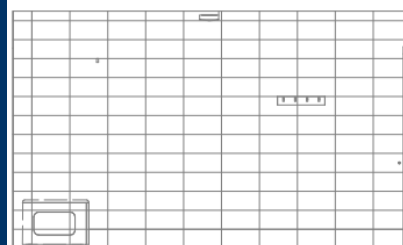
BADRUM 1, BADKAR C



BADRUM 2, RAK DUSCH C



BADRUM 3, RUND DUSCH C



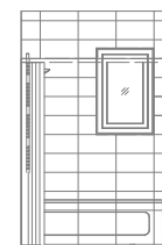
BADRUM 1A



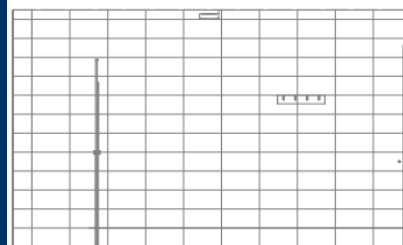
BADRUM 1B



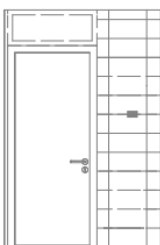
BADRUM 1C



BADRUM 1D



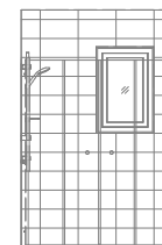
BADRUM 2A



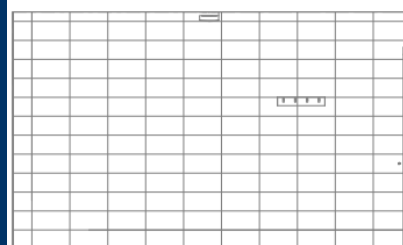
BADRUM 2B



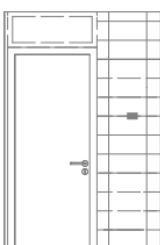
BADRUM 2C



BADRUM 2D



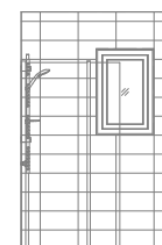
BADRUM 2A



BADRUM 2B



BADRUM 2C

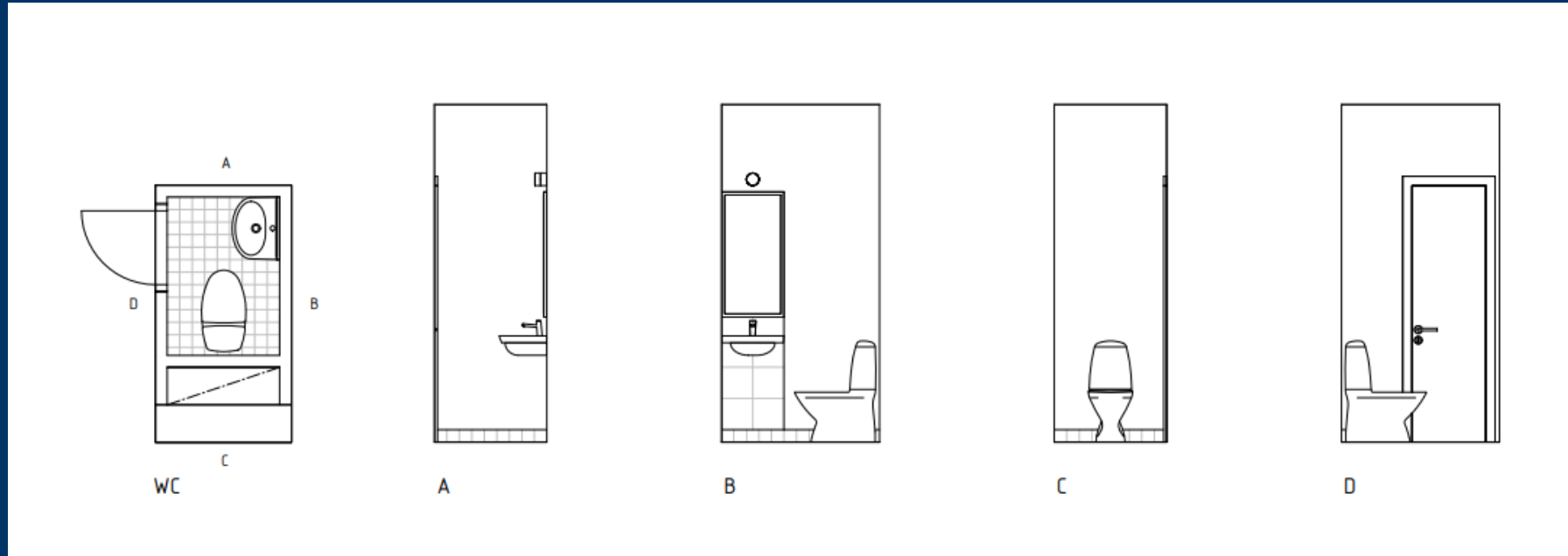


BADRUM 2D





# RITNINGAR WC



# DENNA INFORMATION KOMMER ATT FINNS PÅ HEMSIDAN BRF KORNET

## Boendesociala frågor:

Pia Bruns

[pia.bruns@hsb.se](mailto:pia.bruns@hsb.se)

010-442 14 42

## Tekniska frågor

Stefan Jacobsson

[stambyte.kornet@hsb.se](mailto:stambyte.kornet@hsb.se)

Per Theorin

[stambyte.kornet@hsb.se](mailto:stambyte.kornet@hsb.se)

