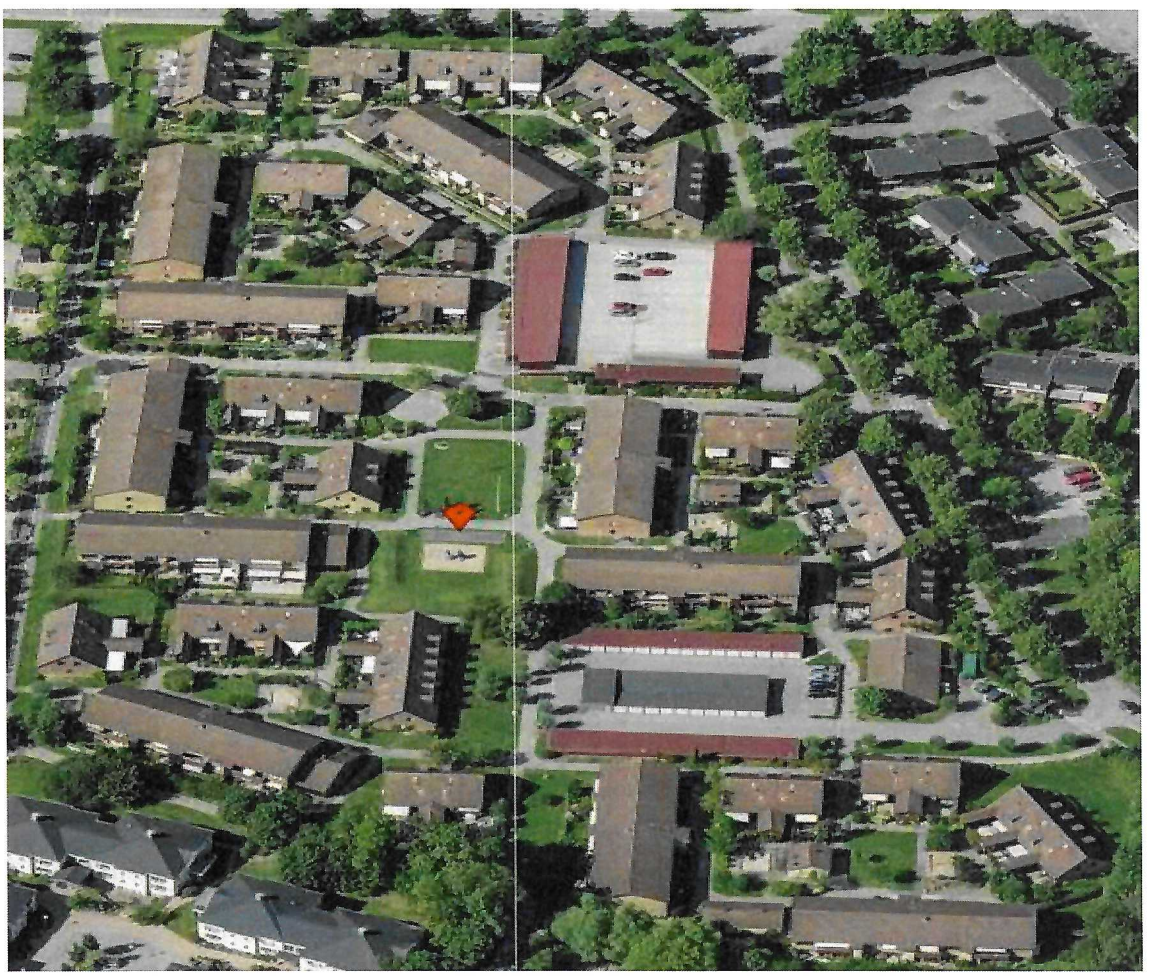
Riksbyggen

Riksbyggen informerar om klimatskalprojektet.

Riksbyggen Brf Malmöhus 30

Malmö 2023-08-25

Hilmi Beyrouti, projektledare
Hilmi.beyrouti@riksbyggen.se



Riksbyggen

Innehåll

1 Nu är det äntligen dags att renovera! ... 2
1.1 Utredning ... 3
1.2 Utredningsresultat ... 3

2 Generellt om projektet ... 4
2.1 Fasadrenovering ... 4
2.2 Renovering av balkonger ... 5
2.3 Takrenovering ... 5
2.4 Dörrar ... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
2.5 Renovering av sockel/dränering ... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
2.6 Garagebyggnader & P-däck ... 6
2.7 Målning ... 6
2.8 Vad kommer renoveringen att innebära för mig som boende ... 7

3 Vanliga frågor ... 8

4 Steg för steg ... 9
5.1 Projektplanering ... 9
5.2 Nästa steg ... 9
5.3 Kontaktinformation ... 10

1 Nu är det äntligen dags att renovera!

Nu är det äntligen dags att renovera!

Efter en omfattande utredningen visade det sig att taken, plåtbeslagning, fönstren, fasader, garagebyggnader och parkeringsdäcket behöver renoveras.

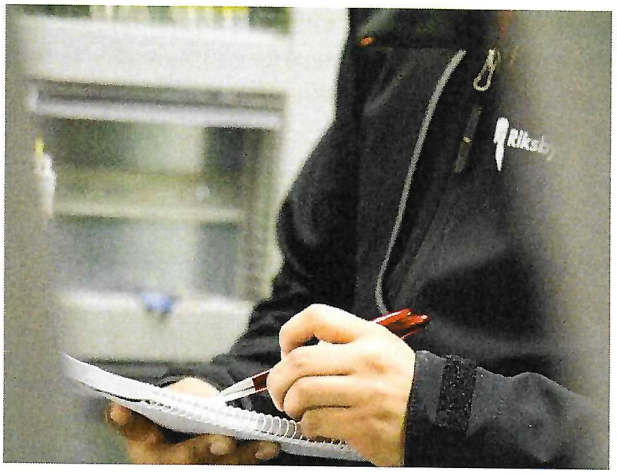
Under 2023 har vi projekterat och upphandlat projektet. Vi har skickat ut en förfrågan till 8 st entreprenörer för att få in en bra entreprenör med konkurrenskraftiga priser.

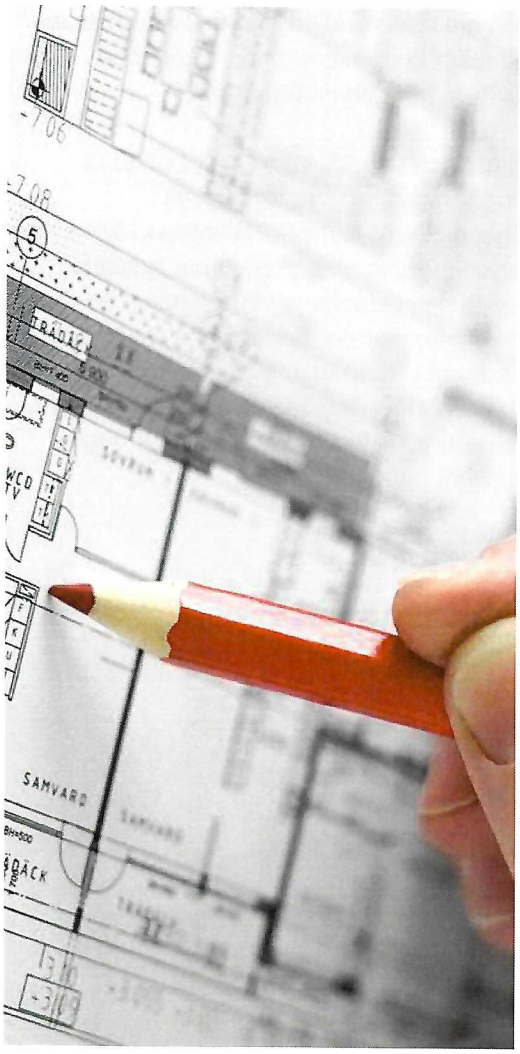
Efter en lång och intensiv upphandling stod det klart att Treano Bygg AB blir totalentreprenörer för projektet. Riksbyggen har lång erfarenhet av Treano Bygg AB där Treano har genomfört flertalet byggprojekt som totalentreprenörer.

Nedan följer mer information gällande utredningen, dess resultat och lite allmän information under punkten 4,2 ”nästa steg”.

1.1 Utredning

Utredningen genomfördes av Riksbyggen under år 2019. Syftet med utredningen är att skapa ett underlag för föreningen för framtida beslutsfattande. Syftet är även att Riksbyggen ska hjälpa föreningen att plocka fram ett åtgärdsförslag och en prioritetsordning för identifierade underhållsbehov. I utredningen genomfördes bland annat statusbesiktning av klimatskal och installationer. Vad detta översiktligt resulterade i kommer du att kunna läsa mer om i punkt 1.2.





1.2 Utredningsresultat

Utredning påvisade följande renoverings- och underhållsbehov:

Yttertaket kräver direkta åtgärder i form av tätning av genomföringar samt komplettering av taktsäkerheten. Även skorstenar och plåtbeslagning behöver renoveras eller bytas. Underlagstaket består av ursprungliga råspontbrädor. Här förekommer lokala läckage och rötskador. Taktäckningen av plåt har på vissa ställen tappat sin färg. Den sammantagna rekommendationen från Riksbyggen är att taket byts ut i sin helhet.

Fönster
Eftersom ett flertal av fönstren på fastigheten är renoverade med aluminiumprofiler vilket gör det svårt att underhålla dem. Den sammantagna rekommendationen från Riksbyggen är att fönstren byts ut i sin helhet

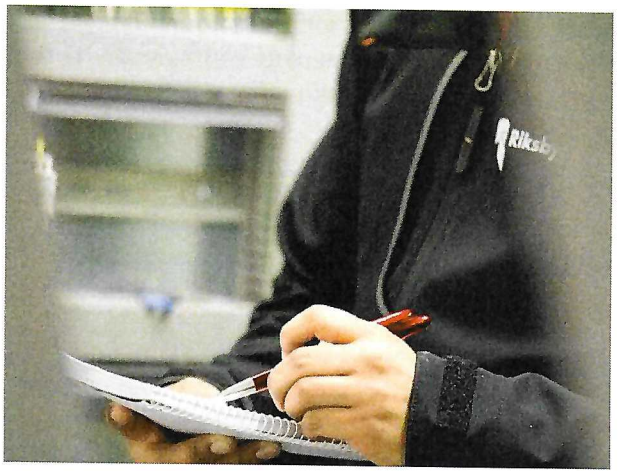
Tegelfasaderna
Rekommenderas att byta ut de skadade tegelstenarna och om fogning av de bristfälliga ytorna.

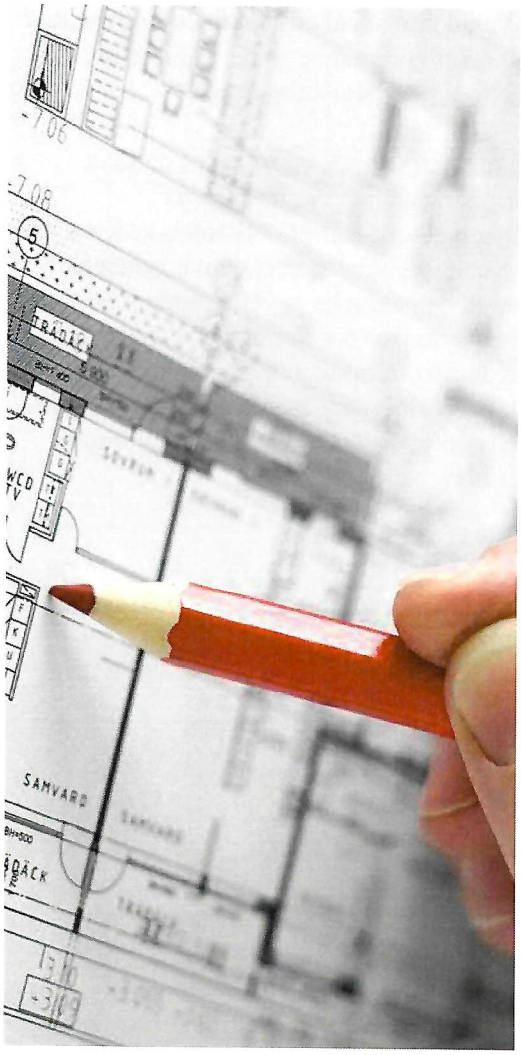
Träfasaderna Den större delen av träfasaderna är i behov av renovering.

Målning
Samtliga ytor kommer att målas om i befintliga kulörer.

1.1 Utredning

Utredningen genomfördes av Riksbyggen under år 2019. Syftet med utredningen är att skapa ett underlag för föreningen för framtida beslutsfattande. Syftet är även att Riksbyggen ska hjälpa föreningen att plocka fram ett åtgärdsförslag och en prioritetsordning för identifierade underhållsbehov. I utredningen genomfördes bland annat statusbesiktning av klimatskal och installationer. Vad detta översiktligt resulterade i kommer du att kunna läsa mer om i punkt 1.2.





1.2 Utredningsresultat

Utredning påvisade följande renoverings- och underhållsbehov:

Yttertaket kräver direkta åtgärder i form av tätning av genomföringar samt komplettering av taktsäkerheten. Även skorstenar och plåtbeslagning behöver renoveras eller bytas. Underlagstaket består av ursprungliga råspontbrädor. Här förekommer lokala läckage och rötskador. Taktäckningen av plåt har på vissa ställen tappat sin färg. Den sammantagna rekommendationen från Riksbyggen är att taket byts ut i sin helhet.

Fönster
Eftersom ett flertal av fönstren på fastigheten är renoverade med aluminiumprofiler vilket gör det svårt att underhålla dem. Den sammantagna rekommendationen från Riksbyggen är att fönstren byts ut i sin helhet

Tegelfasaderna
Rekommenderas att byta ut de skadade tegelstenarna och om fogning av de bristfälliga ytorna.

Träfasaderna Den större delen av träfasaderna är i behov av renovering.

Målning
Samtliga ytor kommer att målas om i befintliga kulörer.

2.2 Renovering av fönster

Fönstren och balkongdörrar på fastigheten original från år 1979.

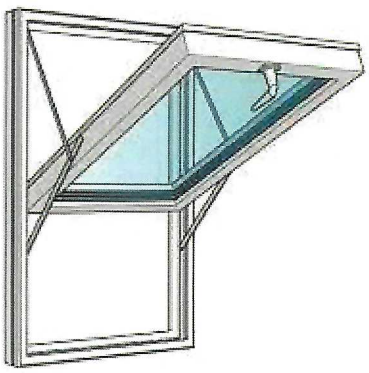
Största delen av fönstret på fastigheten blev renoverade någon gång runt år 2000. Vid denna renovering blev ett bågbyte utfört. Renoveringen bestod av att den gamla yttre fönsterbågen demonterades och ersattes med en nytillverkad båge i aluminium. Utsidan av fönsterkarmarna blev beklädd med ventilerande aluminiumprofiler.

Enligt information från de boende upplever man att det drar kallt från fönstren och att funktionen inte är bra på fönstren och fönsterdörrarna. Vid besiktningen upptäcktes att där finns glipor mellan de invändiga gipsskivorna och fönstren. Det syns att ångspärren inte sluter tätt vid anslutningen mot fönstret. På vissa ställen har de boende själv utfört tätning vid smyglister och vid fönstren med fogmassa.

Fönster byts ut i sin helhets och ersätts med nya vridbara H-fönster i aluminium. Fönstren kommer se ut som de gör idag utifrån. Vid öppning så kan dessa vändas om ett helt varv så att fönsterputsning underlättas, då detta kan ske inifrån era lägenheter. Fönsterna har 2st vädringsläge. Även takfönstren byts ut mot nya.

För att klara av utrymningskraven, kommer ett av fönstren på 1,5 plans husen på våning två behållas som ett sidohängt fönster.

Plastbeläggning på fönstren samt fönsterbleck på fasaderna är original från år 1979, och kommer att bytas ut.



2.3 Takrenovering

Underlagstaket består av ursprungliga råspontbrädor. Här förekommer lokala läckage och rötskador som kräver en omedelbar åtgärd.

Begynnande släpp i färgskikt och packningar vid fästskruvar förekommer.

Riksbyggens bedömning är att taket i sin helhet behöver åtgärdas. En komplett takomläggning kommer att genomföras.

Taktäckningen kommer att läggas om till antracitgråa tegeltakpannor

All beslagning och takavvattning på yttertak kommer att ersättas i samband med renoveringen.

Ny taksäkerhetsutrustning kommer att monteras på de nya taken. En gångbrygga med infästningspunkter monteras på loftgångshusen. På kvartershusen utökas det med infästningspunkter samt stege till skorstenarna.



2.4 Dörrar

I samband med projekteringen gjordes det en inventering av samtliga förrådsdörrar. Det förekommer en del rötskadade dörrar, dessa kommer att bytas ut mot nya trädörrar.

Lägenhetsdörrarna går under innehavarnas egna ansvar och kommer inte att bytas ut. Utvändigt underhåll ligger dock under föreningens ansvar. Idag förekommer det olika färger på ytterdörrarna vilket inte upplevs enhetligt. Dörrarna kommer därför att målas om till en gråbrun kulör (RAL 8019) likt kulör på fönster och plåtbeslagning för att uppnå en enhetlighet kulör på fastigheterna.

Det kommer även finnas möjlighet att köpa en ny ytterdörr av entreprenören till ett reducerat marknadspris. Säkerhetsdörr och vanlig ytterdörr kommer finnas tillgängligt.



2.5 Sockel/dränering

Grundmuren står på grundsulor av armerad betong och grundmuren är av lättklinkerblock med tunnputsad/slammad yta. Vid besiktningen upptäcktes skador i form av sprickor och lossnande putsyta samt missfärgningar. Idag ligger matjord samt rabatter helt upp mot grundmuren vilket har orsakat skador på grundmuren. Lättklinkerblock är helt genomsläppliga, det innebär att detta material alltid ska vindtätas för att fungera bra.

Alla socklar kommer inte renoveras i detta projekt då det krävs en djupare utredning där man utreder skicket på dräneringsrör. Det förekommer en del socklar som behöver akut lagning, dessa kommer lagas under entreprenaden.

2.6 Garagebyggnader & P-däck

Det korrugerade plåttaket är i behov av underhåll eftersom det är fäst med skruvar genom plåten, vilket innebär en högre risk för läckage. Färgen på plåttaket byts från rött till antracitgrå för att efterlikna de nya takpannorna på husen. Det förekommer även en hel del skador på den korrugerade plåten runt byggnaderna. Garageportarna har nått sin tekniska livslängd och det flesta i är slitet tillstånd därav kommer garageportarna bytas ut till nya elektriska garageportar som går att öppna med fjärrkontroll och nyckel. Den korrugerade plåten runt byggnaderna byts ut mot ny korrugerad plåt.

2.7 Målning

Planerna var att måla om föreningens gårdar i modernare kulörer som tex ljusgrå, mörkgrå och vit. Vi fick dock ett avslag på detta från stadsbyggnadskontoret då de anser att Malmöhus 30 är ett kulturhistoriskt område som ska bevaras i de befintliga kulörerna. Då träfasaderna är i behov av underhållsmålning kommer man måla om föreningen i befintliga kulörer.

Dörrarna kommer målas om till en gråbrun kulör (RAL 8019 alt NCS 8005-Y80R) likt kulör på fönster och takbeslagning för att uppnå en enhetlighet i kulörerna på fastigheten.



2.8 Vad kommer renoveringen att innebära för mig som boende?

Precis som vi nämnt tidigare i broschyren så kommer renoveringen att påverka er som boende.

Vi kommer under byggtiden att använda oss av en ställning vilket för vissa boende kan upplevas jobbigt. Ljusinsläppet blir något begränsat och utsikten blir något mindre trevlig än vanligt.
Vi gör alltid vad vi kan för att försöka begränsa tiden med byggställning runt huset i våra projekt.

Utöver ställningen innebär arbetena en del störande ljud och buller. Vi anpassar arbetstiderna för att underlätta så mycket vi kan. Normalt får arbete med störande ljud utföras mellan kl. 8.00-16.30.

Vissa arbetsmoment kommer innebära att det dammar vilket är svårt att undvika. Generellt upplevs ofta arbetsplatsen som lite stökig av de boende. För oss på Riksbyggen är det viktigt med ordning och reda, det är också ett krav som vi ställer på våra entreprenörer.

När vi lämnar arbetsplatsen ska allt vara i sin ordning igen.
Fönsterputsning utvändigt ingår i den tänkta entreprenaden.



3 Vanliga frågor



- **Kommer det arbetas inne i lägenheterna?**
  JA! Det mesta kommer göras utifrån, fönsterbytet kräver dock att arbetet görs inne från lägenheterna.

- **Kommer el och ventilation påverkas under arbetena?**
  - Entreprenören har inga planer på att bryta elen. Förutbestämda avbrott kommer att aviseras 5 dagar innan till er. Ibland händer det att det blir oplanerade strömavbrott dessa åtgärdas ofta ganska fort. Under avbrott kan allt som drivs med el, till exempel ventilationen, påverkas.

- **Kommer tvättstugan påverkas?**
  Vi räknar inte med att vatten och avlopp till tvättstugan kommer vara avstängda under arbetets gång.

- **Kan man få annat tillfälligt boende under renoveringen?**
  En bostadsrättsförening har inte skyldighet att ordna annat boende till alla sina bostadsrättsinnehavare.

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?** - Ja, renoveringen kommer att påverka avgiften. Avgiften kommer att höjas för att föreningen ska kunna amortera och betala de ränta på de lån som måste tas för att betala renoveringen. Detta ligger helt i linje med föreningens flerårsbudget och underhållsplan. Avstår man från att renovera så ökar underhållsbehovet vilket kan leda till att man måste betala det dubbla om ett par år.

4 Steg för steg



4.1 Projektplanering

Det fortsatta projektet är planerat i följande steg:

A. Planering (projektering)
B. Information inför stämma
C. Beslut på stämma eller extrastämma
D. Upphandling och entreprenadkontrakt
E. Byggstart - här är vi nu!
F. Besiktningar
G. Garantitid

Stegen A-G tar ofta ett till tre år.

Projektplaneringen gäller under normala förhållanden och normalt förfarande.

4.2 Nästa steg

Nästa steg i projektarbetet är byggstart. Byggstart beräknas ske under september 2023. Projektet kommer inte pågå samtidigt i hela föreningen, för att minimera störande moment för medlemmarna kommer projektet delas upp i etapper (gårdar). Alltså kommer etablering med ställningar och material enbart ske på en gård i taget. När man är färdig med den första gården flyttas material och ställningar vidare till nästa gård.

Entreprenören är mitt inne i sin detaljprojekteringen och har därför inte bestämt sig vilken del av föreningen arbetena påbörjas i.

Medlemmar i respektive gård kommer kallas till ett informationsmöte som hålls i föreningslokalen. På mötet kommer Riksbyggen tillsammans med entreprenören informera vilka åtgärder som kommer göras, vad som är bra att tänka på och ni kommer även ges möjligheten att ställa frågor som berör projektet.

4.3 Kontaktinformation

Förhoppningsvis förbereder denna information er på vad som inom en rimlig tid väntar. Har du frågor inför den kommande extrastämman så tveka inte att ställa dem. Det går bra att mejla eller ringa in frågorna så ser vi till att både frågor och svar sammanfattas och skickas ut till er medlemmar.

Hilmi Beyrouti, Projektledare
040-32 30 31
Hilmi.beyrouti@riksbyggen.se

Patrik Nilsson, Biträdande projektledare
Patrik.Nilsson@riksbyggen.se

Marcus Hedenskog, Teknisk förvaltare
Marcus.hedenskog@riksbyggen.se

Annika Lindkvist, Styrelseordförande Brf
expedition@malmohus30.se

Med önskan om en trevlig vår!

Med vänlig hälsning,

Hilmi Beyrouti

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