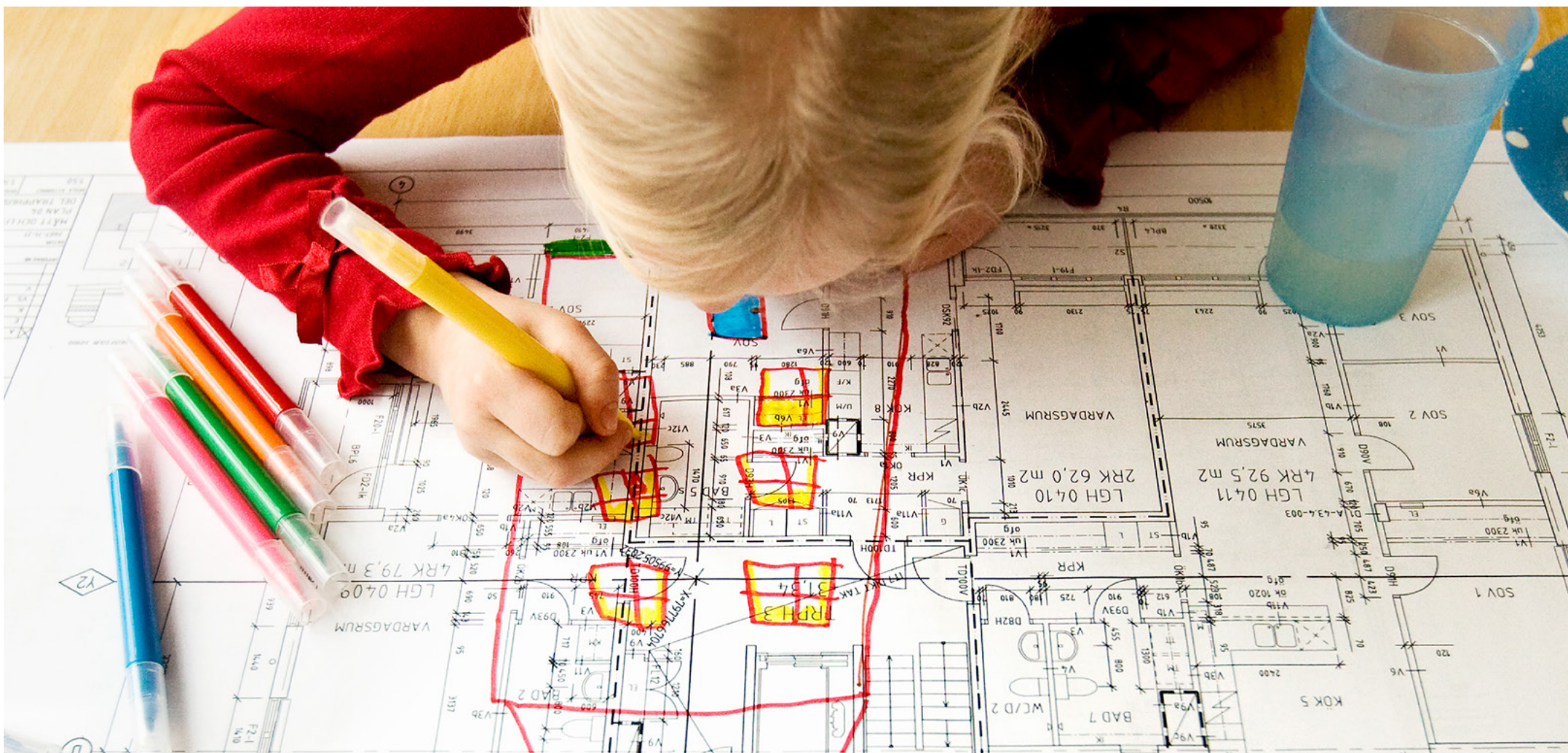


Ombyggnad och underhåll från Riksbyggen

Vi tar din fastighet
till nästa nivå



Hela vårt erbjudande

Klimatskal

Fastighetens klimatskal är det yttre skyddande lagret på huset – det som ständigt är utsatt för väder och vind. Och som därför med jämna mellanrum behöver underhållas eller kanske bytas ut. Vilket av dem beror på en mängd faktorer som när det gjordes sist, väderutsatthet, material, etc. Det handlar med andra ord om underhåll av husets tak, fasad, fönster och eventuella balkonger.

Fasadrenovering



Beroende på väderstreck och allmänna läge är naturligtvis husets fasader ständigt utsatta för tidens tand och nötning. Ofta väntar man för länge med att renovera sina fasader eftersom det är ett stort och omfattande arbete att dra igång. Fasaderna kan också se bättre ut för ett otränat öga än vad de i själva verket är. Putsen kan se fin ut på ytan men vara uttjänt och till största delen bestå av torr sand, som har förlorat sin förmåga att suga upp vatten och sedan släppa ut det igen. Fasader som står blöta är en indikation på att något bör göras. På vintern blir effekterna ännu tydligare i och med att blötan resulterar i frostsprängning – ett tydligt tecken på att putsen håller på att ta slut.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Den första åtgärden att göra i samband med en fasadrenovering är att göra en tilläggsisolering på huset. Om föreningen inte redan har gjort det vill säga. Mycket pengar finns att spara på att göra det eftersom energiförbrukningen går ner väsentligt. Andra åtgärder att tänka på när byggnadsställningarna ändå sitter uppe:

- Renovera eller byta fönster.
- Översyn av entrépartier.
- Renovera balkonger.
- Översyn av taket och andra plåtarbeten som hängrännor, stuprör, fönsterbleck, mm.

Effekter/Hållbarhet

Möjligheter till energibesparing är stora i samband med fasad- och fönsterrenovering, men faktiska effekter varierar med vidtagna åtgärder och befintliga förutsättningar. Vi har dock lyckats sänka energikostnaderna med så mycket som 35 procent enbart genom att täta fasad och fönster. I samband med fasadrenovering kan det också vara värt att tänka på att försöka bevara tidstypiska detaljer som utsmyckningar vid takfoten, takfriser och maskaroner då dessa ofta värdesätts av de boende i huset.

Åtgärder värda att beakta vid fasadrenovering:

Ombyggnation av lokal och fasadrenovering ”Brf Solbacken”



Solbacken är en stor Riksbyggen-förening som ligger i Ale kommun utanför Kungälv och gränsande till Göteborg. Föreningen består av 19 fastigheter allt som allt och började byggas 1960. Hela fastigheten färdigställdes i etapper. Föreningen köper sedan start all sin fastighetsförvaltning från Riksbyggen och det var förvaltaren hos oss som uppmärksammade både ett ombyggnads- och ett renoveringsbehov i föreningen.

Ombyggnadsbehovet gällde några soprum som hade blivit över efter att föreningen hade ersatt dem med så kallade sopmolucker på gården. Även en gammal butikslokal som hade stått oanvänd en tid, ville föreningen använda på ett bättre sätt. Det fanns nämligen ett behov av nya fastighetsskötarlokalerna och ett nytt styrelserum. Renoveringen i fastigheten gällde gamla tegelfasader där det hade trängt in vatten. Frågan var hur föreningen skulle lösa denna lokalombyggnad och fasadrenovering på bästa sätt.

Utredning och åtgärdsförslag

Eftersom föreningen redan var kund hos Riksbyggen gick vi ut med ett förfrågningsunderlag under våren till ett antal entreprenörer. Både vad gällde ombyggnation av lokaler och renovering av fasader. Vi fick in fem anbud där föreningsstyrelsen sedan valde att gå vidare med Peab som entreprenör.

Riksbyggens ombyggnadsavtal

Solbacken beslöt sig för att teckna ett Riksbyggen Ombyggnadsavtal, som innebär en totalentreprenad där vi tar hand om renoveringsprojektet från start till mål. Det innebär en öppen och tydlig affär gentemot medlemmarna i och med att styrelsen får ett

fast pris av oss. Riksbyggen står för hela den ekonomiska risken och att inga oförutsedda kostnader kan drabba föreningen.

Ett Ombyggnadsavtal innebär också att Riksbyggen sköter alla kontakter med både kontrakterade entreprenörer och med de boende i husen. Styrelsen kan engagera sig precis hur mycket eller lite de vill, men de behöver inte känna att de måste göra det. De behöver inte heller bekymra sig om garantifrågor eftersom även det går via Riksbyggen när man har tecknat ett Ombyggnadsavtal.

Renovering av lokaler

I och med de nya sopmoluckerna på gården hade plötsligt ett antal soprum blivit över i fastigheterna. Dessa låg i anslutning till de gamla fastighetsskötarlokalerna och den gamla styrelselokalen och kunde med några kreativa grepp förvandlas till attraktiva lägenheter – en trea och en tvåa. Eftersom de nya lägenheterna låg i markplan fick de också en liten uteplats var.

Den gamla nedgångna och lediga butikslokalen i fastigheten kunde istället göras om till en ny fräsch lokal med dusch till de två fastighetsskötarna på området. Butikslokalen var stor nog att räckta till även för ett nytt, fräscht mötesrum för styrelsen.



Fasadrenovering

Bostadsrättsföreningen Solbacken bestod av 19 fastigheter med gavlar i tegel, totalt 38 gavlar således. Dessa tegelfasader var till åren komna och vatten hade börjat tränga in i dem, vilket väsentligt försämrar värmeisoleringsförmågan. Som i förlängningen leder till höjd energiförbrukning. Att torka ut en våt tegelvägg kan spara upp emot 20 procent i värmekostnader, så det fanns goda ekonomiska incitament att genomföra fasadrenoveringen.

Föreningen hade redan klätt husets fram- och baksida i plåt när de höll på med sin fönsterrenovering. När de skulle åtgärda gavlarna beslutade de sig för att istället klä dem med så kallade Steni-skivor – ett praktiskt taget underhållsfritt fasadmateriäl – som bröt av fint mot plåtsidorna.

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet

Fakta

Antal lägenheter: 452 (i 19 fastigheter)

Byggår: 1960

Omfattning på arbete: Ombyggnation av lokal och renovering av fasad

Avgiftspåverkan: 2–3 %
(inom den årliga höjningen för inflation)

Tidsåtgång: Ca 16 månader

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Urban Sundbye



Fasadrenovering och tillbyggnad av balkonger ”Brf Svetsaren”



Brf Svetsaren i Järfälla stod inför omfattande underhållsåtgärder, bland annat av sina fasader och balkonger. Det var stora och både tids- och penningkrävande insatser som stod, bokstavligen, framför dörren. Även entréerna till huset var i stort behov av upprustning. Styrelsen hade varken tid eller kunskap att engagera sig på djupet i alla åtgärder och sökte därför en totalentreprenad som kunde samordna och hålla i helheten. Och som kunde garantera att tidsplan och fastställd budget hölls.

Tryggheten var mycket viktig när styrelsen beslutade sig för att ge oss på Riksbyggen uppdraget. Det var centralt för styrelsen att kunna ge sina föreningsmedlemmar tydliga indikationer om när de olika arbetsinsatserna skulle vara slutförda och vad det i praktiken innebar för respektive medlems faktiska månadsavgift.

Styrelsens ambition var att ta ett helhetsgrepp på huset för att utnyttja byggställningarna maximalt när de ändå satt uppe. Därför bestämde de i samråd med oss på Riksbyggen för att parallellt med fasad- och balkongrenoveringen även passa på att tilläggsisolera fasaden, renovera tak- och entrépartier samt att renovera tvättstugan.

Fasadrenovering med ny tilläggsisolering

Den gamla, falnande så kallade bomputsens knackades ner och ersattes med ny puts i samma färgsättning som den ursprungliga. Innan den nya putsen kom på plats passade vi också på att komplettera med en tilläggsisolering på 80 millimeter. En ny, torr och välisolerad fasad leder – förutom de rent estetiska aspekterna – till ett bättre inomhusklimat och en kraftigt sänkt energianvändning.

Balkonger – utbyggnad och nybyggnad

När byggställningarna skulle upp för fasadrenoveringen var det ett utmärkt tillfälle att även titta på balkongfrågan. Styrelsen

undersökte om det fanns möjlighet för ettorna i huset att få en balkong istället för de franska balkonger de haft tidigare. De ville samtidigt passa på att erbjuda medlemmar som redan hade balkong att förlänga dem med 1,2 meter, vilket skulle medföra ett större användningsområde.

I samband med utbyggnaden av balkongerna passade vi på att ersätta de gamla balkongräckena i betong med nya räcken i frostat glas, som ökade ljusinsläppet betydligt. Medlemmarna erbjöds olika tillvalsmöjligheter som inglasning, markiser, trätrall etc. Eftersom det exteriöra utseendet skulle komma att påverkas krävdes bygglov för dessa balkongåtgärder, vilket Riksbyggen också tog hand om.

Takrenovering

När byggställningarna var uppe passade vi på att byta ut all gammal takpapp och göra diverse olika plåtarbeten på taket. Förutom att åtgärda mindre läckor kompletterade vi taket med olika säkerhetsanordningar, till exempel rasskydd för de som ska arbeta på taket.

Entrépartier

När föreningen höll på att fräscha upp husets exteriör bestämde de sig för att även ta tag i de kanske allra mest synliga partierna – själva entréerna till huset. Därför ersatte vi de gamla

entréerna med nya dörrpartier i ek. Mycket stilfullt. Vi försåg dessutom entréerna med beröringsfria läsare och kodlås som ersatte tidigare nycklar. Slutresultatet blev en snyggare och mer välkomnande entré med betydligt högre säkerhet. Säkerheten höjdes genom att man kunde låst även på dagtid och snabbt kunde spärra borttappade nycklar.

Renovering av tvättstuga

Tvättstugan i Brf Svetsaren var gammal och nedsliten och i stort behov av en totalrenovering. Föreningen beslutade att byta ut gamla tvättmaskiner och torktumlare mot nya samt att byta ut alla ytskikt mot nya – nytt kakel, golv, ommålning av väggar och nytt akustiktak. Vi passade också på att byta ut vissa fönsterpartier och att genomföra el- och ventilationsåtgärder, så att tvättstugan uppfyllde dagens högre krav på säkerhet och effektivitet. Sist men inte minst, ersatte vi den traditionella bokningslistan med ett digitalt bokningssystem som gör det möjligt att boka sin tvätt-tid via internet eller vid en bokningsstation i tvättstugan.

Summering

Sammanfattningsvis kunde både styrelsen och vi på Riksbyggen konstatera att ovanstående åtgärder inneburit en rejäl ansiktslyftning för hela huset. Det blev nästan som ett nytt hus och är mycket uppskattat av de boende. Till ändå rimliga avgiftshöjningar på 17 procent. De nya balkongerna – de utbyggda och de helt nya – gjorde att medlemmarna fick som ett rum extra och att fler kunde sitta ute och äta med utsikt över Mälaren. Dessutom ökade värdet på ettorna med nästan 350 000 kronor, att jämföra med byggkostnaden på ca 100 000 kronor.

Riksbyggen genomförde hela ombyggnationen från start till mål. Vi gjorde den första utredningen som låg till grund

för hela arbetet. Och därefter projektering, byggledning samt projektledning. Slutbesiktningen gjordes av en oberoende besiktningsman för att få en objektiv bedömning. Utmaningarna i projektet var att hålla de boende kontinuerligt informerade om vad som pågick i huset samt säkerhetsaspekter – som alltid vid större byggprojekt. Allt som allt tog det två år att genomföra samtliga åtgärder. Två år som var väl värda att vänta på enligt både styrelsen och medlemmarna i huset.

Fakta

Antal lägenheter: 294

Byggår: 1962

Omfattning på arbete: Fasad, tilläggsisolering, balkonger, tak, entrépartier

Avgiftspåverkan: Ca 17%

Tidsåtgång: Ca 2 år

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Per Lönnheden



[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet

Tilläggsisolering



De flesta äldre hus är inte isolerade efter dagens norm. Det kanske inte syns utanpå men definitivt i resultaträkningen. De kan ha upp till dubbelt så hög energiförbrukning som ett modernt hus. Den höga energikostnaden gör också att det oftast är lätt att "räkna hem" en tilläggsisolering av huset.

Oftast sker en tilläggsisolering i samband med fasadrenovering, eftersom det är en lönsam åtgärd att vidta. Och praktisk när byggnadsställningarna ändå sitter uppe.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Den naturliga åtgärden att göra i samband med en tilläggsisolering är att också titta på husets fönster – att renovera eller byta ut dem mot nya, moderna fönster. Då har man så att säga tagit hand om husets klimatskal på en och samma gång. Dessutom: om man gör en tilläggsisolering på mer än 50 millimeter kan det vara lämpligt att flytta ut fönstren och då kan man lika gärna se över dem på samma gång.

Effekter/Hållbarhet

Möjligheter till energibesparing är stora i samband med tilläggsisolering och fönsterrenovering, men faktiska effekter varierar med vidtagna åtgärder och befintliga förutsättningar. Vi har dock lyckats sänka energikostnaderna med så mycket som 35 procent enbart genom att isolera fasad och fönster.

I samband med tilläggsisolering kan det också vara värt att tänka på att försöka bevara tidstypiska detaljer som utsmyckningar vid takfoten, takfriser och maskaroner då dessa ofta värdesätts av de boende i huset.

Åtgärder värda att beakta vid tilläggsisolering:

Fönster



Fönster är ofta utsatta partier på ett hus, särskilt fönster i söderläge. De brukar kräva ommålning vart 10:e till 15:e år beroende på väderstreck och allmän utsatthet. Ibland kan det vara svårt att avgöra om man ska byta till helt nya fönster eller renovera de gamla. Har man renoverat många gånger och det är synliga rötskador i kombination med beslag och handtag som börjat släppa kanske det inte finns några alternativ till att byta. Men påfallande ofta går det att "rädda" gamla fönster som ser gamla och uttjänta ut. En kompromiss kan vara att klä in den yttre fönsterbågen i aluminium, vilket förlänger livslängden avsevärt. En bra åtgärd kan också vara att byta till 3-glas – ur buller och energisynpunkt.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

I samband med en fasadrenovering eller tilläggsisolering kan det vara lämpligt att även se över husets fönster – när byggnadsställningar ändå sitter uppe. Om tilläggsisoleringen görs tjockare än 50 millimeter måste fönstren ändå flyttas ut, och då kan man lika gärna se över dem i samband med det.

Nya spaltventiler kan vara värt att installera när fastighetens fönster ses över – för att förbättra ventilationen i lägenheterna.

Effekter/Hållbarhet

Med nya eller renoverade fönster blir isoleringen bättre, vilket innebär att mindre varmluft strömmar ut (=energibesparingar), och färre störande ljud utifrån kommer in. Inomhusklimatet blir också bättre genom att täta fönstren för då kommer luften in där den ska, t ex via nya spaltventiler, och man undviker så kallade kallras.

Åtgärder värda att beakta vid fönsteråtgärder:

Fönsterbyte ”Brf Solnabus 1”



Solnabus 1 är fyra vackra 40-tals hus med ett 60-tal lägenheter i olika storlekar beläget mitt i Solna. Huset är byggt med tidstypiska detaljer som till exempel gamla, vackra fönster, som dock inte uppfyller moderna tiders krav på värme- och ljudisolering.

Det var också just detta – föreningens höga uppvärmningskostnader – som gjorde att styrelsen i Solnabus 1 beställde en förutsättningslös utredning och projektering av Riksbyggen.



Före fönsterbytet

Gamla fönster = höga uppvärmningskostnader

Vi konstaterade att de gamla 2-glasfönstren i kombination med dåligt isolerade burspråk starkt bidrog till föreningens höga uppvärmningskostnader. Även fasadputsens var uttjänt, vilket innebar att onödigt mycket värme sipprade ut även den vägen. Styrelsen beslöt därför att ta ett helhetsgrepp på fastigheten. Dels för att slippa återkommande underhållsåtgärder flera år framöver, dels ur ett hållbarhetsperspektiv. Men kanske framför allt av skälet som intresserar de flesta bostadsrättsföreningar – för att få ner sina kostnader.

Gamla fönster – renovering eller byte?

Fönster sägs, som bekant, återspegla husets själ och därför krävs både erfarenhet och varsamhet genom hela processen när man ska ge sig på fönstren i ett hus. Okända fönsterbyten eller -renoveringar har förfulat många hus genom åren. Just nämnda frågeställning är central till att börja med – går de befintliga fönstren att rädda eller behöver de bytas ut? Och i så fall till vad?

Fönsteråtgärder må se enkla ut vid en första anblick, men är i själva verket en rätt komplicerad process med alla beståndsdelar som ingår i en fönsterkonstruktion, inte bara i själva fönstret utan också i de omgivande fönsterbågarna. Det första en styrelse behöver göra är att utreda status på befintliga fönster och sedan ta

hjälp av en erfaren projektör för att utföra arbetet.

Riksbyggens första utredning gav vid handen att de befintliga fönstren inte skulle gå att renovera upp till föreningens krav på de moderna värme- och ljudisoleringssnivåer man eftersträfvade. Röta i karmarna i kombination med dåliga så kallade u-värden (isoleringsförmåga) gjorde att det aldrig blev aktuellt att renovera. Vi assisterade därför föreningen med att upprätta ett förfrågningsunderlag till tänkbara fönstertillverkare för att få in jämförbara offerter. Kort sagt: att de tillfrågade leverantörerna gav pris på samma arbete.

Nya fönster – som ser gamla ut

Eftersom byggnaderna i Solnabus 1 är av kulturhistoriskt intresse lade vi stor vikt vid att välja en fönstertillverkare som kunde erbjuda fönster som var så snarlika de gamla fönstren som möjligt – både från in- och utsida. Fast nu med 3-glas och isolerglass.

Tryggheten var viktig för föreningsstyrelsen, inte bara att budget och tidsplan hölls utan också att renoveringen gjordes på ett varsamt sätt.

För att det exteriöra utseendet inte skulle påverkas mer än nödvändigt bestämde styrelsen att fönstren skulle flyttas ut en aning, så att de efter tilläggsisoleringen av fasaden hade



lika djupa fönstersmygar som innan entreprenaden. Men när fönster flyttas ut skapas ett mellanrum mellan den inre fönstersmygen och det nya fönstret. Solnhus 1 valde då att putsa innersmygarna, vilket gjorde förändringen i det närmaste osynlig. Ett alternativ hade varit att sätta dit MDF-skivor, som kan vara billigare, men inte är lika hållbart och estetiskt tilltalande. Även en färgsättningsarkitekt anlätades genom Riksbyggen för att säkerställa att de olika delarna i projektet harmoniserade med varandra och inte förvanskade det ursprungliga utseendet.

Andra åtgärder i samband med fönsterbytet

För att få bättre ordning på energiläckaget i fastigheten bestämde styrelsen att man i samband med fönsterbytet även skulle göra en tilläggsisolering om åtta centimeter av både burspråk och fasad. Detta var också extra lämpligt att göra när byggställningarna ändå satt uppe. Liksom att passa på och byta hängrännor och stuprör samt åtgärda skadade takpannor och vindskivor.

Något som styrelsen beslöt att göra, "när man ändå var i farten", var att byta ut de gamla vindsdörrarna till moderna, godkända dörrar, som är brandsäkra.

Summering

Fönsterbytet i Solnhus1 fick stora effekter både vad gäller energibesparing och miljöpåverkan, men den mest uppskattade bieffekten för de boende i huset var att inomhusklimatet blev så mycket bättre. Främst uppskattade de att slippa kalldraget. Innan fönsterbytet och tilläggsisoleringen genomfördes hade många boende kupévärmare i sina lägenheter för att slippa frysa under årets kalla månader. Dessa är nu förpassade till källarförråden.

En annan påtaglig förändring med fönsterbytet var också att det blev mycket tystare inomhus. Först med nya fönster insåg medlemmarna hur mycket ljud de hade fått utstå tidigare.

OBS!

En viktig sak att tänka på när man har genomfört energibesparande åtgärder i en fastighet är att man sänker framledningstemperaturen i uppvärmningssystemet. Först då får de vidtagna åtgärderna full avsedd effekt.

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet



Fakta

Antal lägenheter: 64

Byggår: 1942

Omfattning på arbete:

Fönsterbyte, tilläggsisolering 8 cm av burspråken och fasaden, nya hängrännor och stuprör, åtgärder på skadade takpannor och vindskivor. Byte av vindsdörrar till godkända brandsäkra dörrar

Avgiftspåverkan första året:

Ca 5%

Tidsåtgång: ca 1 år

Ansvarig projektledare från Riksbyggen:

Per Lönnheden

Tak



Beroende på konstruktion och material kan ett tak hålla länge om det underhålls på rätt sätt, men förr eller senare kommer delar eller hela taket att behövas bytas. Ibland kan det också vara långsiktigt mer ekonomiskt att byta ut hela taket på en gång än att lappa och laga.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

När ni planerar och projekterar för er takrenovering kan det ur praktisk och ekonomisk synvinkel vara bra att även tänka på:

- Taksäkerheten, så att den är uppdaterad enligt rådande föreskrifter. Ert tak är någon annans arbetsplats och taksäkerheten är fastighetsägarens ansvar.
- Målning eller byte av angränsande delar som råspont, takläkt, takfot, vindskivor, skorstenar, hängrännor och stuprör.
- Angränsande byggdelar som till exempel fasad, fönster, fönsterbleck, balkonger och tilläggsisolering.

Gör det som behövs – när byggställningarna ändå är uppe.

Effekter/Hållbarhet

Ett nytt och tätt tak sparar energi genom att ni inte längre "eldar för kråkorna". Det innebär också färre akuta underhåll om hela taket är bytt eftersom ni slipper "laga och lappa" när det läcker in.

Åtgärder värda att beakta vid takåtgärder:



Takomläggning och byte av fläktmotor på tak ”Brf Helsingborgshus 17”

Helsingborgshus 17 ligger på Sockenvägen strax utanför Helsingborg på bekvämt gångavstånd från centrum. Fastigheten är byggd i mitten på 1970-talet och med sina 40 år på nacken började en del underhållsbehov göra sig påminda. Styrelsen i föreningen ansåg att det var dags att göra något åt taken på husen. I samband med det var det också ett bra tillfälle att byta ut gamla uttjänta fläktmotorer på taket samt att göra en tilläggsisolering på vindarna.

Utredning och åtgärdsförslag

Tidigt konstaterades att underhållsarbetet skulle bli ett tämligen omfattande projekt både ekonomiskt och i tid. Det gjorde att styrelsen tillsammans med Riksbyggen valde att göra en ordentlig undersökning om vad som behövde göras.

Taken, som var bytta en gång för cirka 20 år sedan, bestod av ett gummiliknande material, som föreningen haft ganska mycket problem med under åren. Bland annat för att det tenderade att bildas stora vattensamlingar på vintern som sedan frös till is och gjorde att gummiskiktet sprack, varpå vatten trängde ner i bjälklaget samt i de övre lägenheterna.

När byggnadsställningarna ändå var uppe för att ersätta det gamla taket var det ett ypperligt tillfälle att även byta ut de uttjänta fläktmotorerna placerade på taket till moderna och energisnålare modeller. Liksom att göra en ordentlig tilläggsisolering av vindarna.

Riksbyggens ombyggnadsavtal

Eftersom det var ett stort och tidskrävande renoveringsprojekt föll det sig naturligt för styrelsen i Helsingborgshus 17 att teckna ett Ombyggnadsavtal med Riksbyggen. Det innebar en total-entreprenad där vi tog hand om hela projektet från start till mål

under de sju månader som projektet höll på. Styrelsen fick ett fast pris av oss, vilket innebar att inga oförutsedda kostnader kunde drabba föreningen.

Ett Ombyggnadsavtal innebär också att vi på Riksbyggen sköter alla kontakter med både kontrakterade entreprenörer och med de boende i husen. Styrelsen kan engagera sig precis hur mycket de vill, men de behöver inte känna att de måste göra det. De behöver inte heller bekymra sig om garantifrågor eftersom även det går via Riksbyggen när man har ett Ombyggnadsavtal.

Detta gjorde vi

Arbetet satte igång på utsatt tid under senhösten 2014. Vi började med att ta bort den befintliga gummibeläggningen och kunde då konstatera att vissa takbrädor hade ruttnat av fukten som blev stående i dem. Detta var en överraskning men gjorde ingen skillnad i kostnaden för föreningen. Vi ersatte med friskt virke och ovanpå det traditionell takpapp, som har en beräknad livslängd på 25 år, men som utan vidare kan hålla i 40 år om man håller efter den genom att kontinuerligt avlägsna mossor och annan vegetation.

När det nya yttertaket var på plats byttes de gamla fläktmotorerna på taket mot nya tystare och energisnålare.



I samband med det gjorde vi också om eldragningen till de nya fläktarna så att det blev både snyggare och mer ändamålsenligt. Sedan gjorde vi en ordentlig injustering av fläktarna och en reglerätt OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter.

Det sista vi gjorde var att ersätta den gamla tilläggsisoleringen i bjälklagen på vindarna, som för länge sedan var uttjänt efter 40 års trampande av olika entreprenörer och boende.

Resultat och effekter av renoveringsåtgärderna

När de gjorda insatserna slutbesiktigas på utsatt tid sju månader senare kunde styrelsen konstatera att renoveringen hade gått över förväntan bra. Styrelsen var mycket nöjd liksom de boende, som inte upplevde sig blivit särskilt drabbade av renoveringsinsatserna, eftersom allt arbete gjordes på taket och det bara var byggställningar på husets ena fasad. Allt erforderligt material för arbetet lyftes också upp den vägen istället för att ta husets hissar i anspråk.

De som bodde i lägenheterna just under vinden var extra glada eftersom den nya tilläggsisoleringen gjorde att boendemiljön blev avsevärt mycket bättre för dem. Nu fick de svala lägenheter på sommaren och varma på vintern. Istället för tvärtom som det var innan renoveringen.

Dessutom var det bra åtgärder ur ett hållbarhetsperspektiv. Föreningen som tidigare hade "eldat för kråkorna" kunde nu göra stora besparingar i energianvändningen och få ner sin värmekostnad. Utöver bättre isolering så är de nya fläktarna betydligt effektivare än de gamla och drar betydligt mindre energi. Dessutom så är de mycket tystare. Huset blev helt enkelt mera klimatsmart efter renoveringen.

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet



Fakta

Antal lägenheter: >200

Byggår: 1973–74

Omfattning på arbete: Takomläggning, byte av fläktmotor på tak samt tilläggsisolering av vindar.

Avgiftspåverkan: 0 kr, föreningen hade avsatta medel för åtgärden

Tidsåtgång: 7 månader

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Dag Blomkvist



Balkongrenovering



Efter cirka 50 år brukar det vara dags att renovera själva balkongplattan. Då behöver både betongen och infästningarna en upprustning efter att ha varit hårt utsatta för väder och vind.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Detta är också ett utmärkt tillfälle att bygga ut balkongerna – bara en 30 centimeter bredare balkong skapar en helt annan rums känsla. I samband med det kan ni också välja att glasa in balkongerna, vilket skapar ett helt nytt användningsområde för dem i och med att de då går att sitta på året runt.

Att bygga ut och/eller glasa in balkonger görs gärna i samband med en fasadrenovering eller tilläggsisolering, då byggnadsställningar ändå måste sättas upp. Det är då också ett bra tillfälle att göra eventuella plåtslagningsjobb på taket eller stuprören.

Effekter/Hållbarhet

Ur ett hållbarhetsperspektiv kan det vara en bra investering att glasa in balkongerna, eftersom de då blir som ett extra skyddande skal med möjlighet till lägre energianvändning. Underhållet på balkongerna blir också mindre med inglasade balkonger.

Åtgärder värda att beakta vid balkongrenovering:

Inglasning av balkonger ”Brf Skellefteåhus 12”



Skellefteåhus 12 är Riksbyggens största förening i Skellefteå, naturskönt belägen på Moröhöjden. Föreningen har alltid legat i framkant vad gäller skötsel och drift av fastigheten och frågan om att göra något åt sina balkonger hade funnits länge. Det fanns önskemål om att göra dem både lite större och att glasa in dem för att på så vis få ett rum extra att tillgå.



För att skaffa sig mer kunskap tog Riksbyggen med styrelsen för Skellefteåhus 12 på ett studiebesök i ett annat bostadsområde, som redan hade glasat in och byggt ut sina balkonger. Styrelsen gillade vad de såg där och bestämde sig för att kolla upp medlemmarnas intresse genom en enkät. I den fick de boende se exempel på hur det skulle kunna se ut och fick även en preliminär kalkyl vad det skulle innebära för dem ekonomiskt med nya balkonger. Trots att det skulle komma att kosta en slant, så gav enkäten ett enormt positivt gensvar. Föreningen bestämde sig för att gå vidare med projekteringen.

Val av entreprenör och anbudsöppning

Styrelsen valde i nästa steg att ta hjälp av Riksbyggen i upphandlingsprocessen, där vi hjälpte dem med att upprätta ett förfrågningsunderlag så att de tillfrågade entreprenörerna gav jämförbara uppgifter. Efter det valde vi tillsammans med styrelsen ut vilka entreprenörer som skulle tillfrågas. Valet föll till största delen på lokala leverantörer. Till och med kompositen som används till utbyggnaden tillverkas strax utanför Skellefteå. När anbudet kommit in gjorde vi en anbudsöppning tillsammans med styrelsen, som kom fram till att en lokal leverantör både pris- och kompetensmässigt var bäst lämpad för uppdraget. Sedan bjöds det in till ett informationsmöte för alla boende.

Intresset var så stort att styrelsen fick ordna en busstransport till en extra stor lokal som rymde alla intresserade. Av 214 närvarande röstade 209 ja till det liggande förslaget. Av de som inte kunde närvara på mötet svarade samtliga ja efter att ha tagit del av informationsmaterialet. De som initialt hade röstat nej ändrade sig senare när de insåg att kostnaderna inte skulle bli så höga som först hade förutspåtts. En enig styrelse och boendeskara kunde skrida till verket.

Riksbyggens Ombyggnadsavtal – enkelt och tryggt

När valet av entreprenör var klart beslutade Skellefteåhus 12 för första gången att teckna ett Riksbyggen Ombyggnadsavtal. Trots att det var flera i styrelsen som hade erfarenheter inom byggsektorn genom sina jobb, tyckte de ändå att det kändes tryggare att dra fördel av Riksbyggens kompetens och erfarenhet inom området. Särskilt som man kände till att en grannförening haft problem med en leverantör som gick i konkurs mitt under ombyggnationen.

Ett Riksbyggen Ombyggnadsavtal innebär en totalentreprenad där vi tar hand om hela balkongprojektet från start till mål. Fördelen är att föreningen får ett fast pris av oss, vilket innebär att de redan innan projektet påbörjas kan besluta om eventuella avgiftshöjningar. Ombyggnadsavtalet innebär också att



Riksbyggen sköter alla kontakter med både kontrakterade entreprenörer och med de boende i husen. I just det här fallet var engagemanget mycket stort hos medlemmarna som till och med placerade ut parkbänkar på strategiska positioner för att kunna följa bygget på plats. Utöver de boende tar Riksbyggen även hand om alla kontakter med myndigheter och anlitade entreprenörer.

Detta gjorde vi

Av totalt 396 lägenheter i föreningen var det initialt 354 stycken som ingick i entreprenaden. Förutom att glasar in skulle de göras 60 centimeter djupare, vilket gjorde att man ledigt kunde sitta fyra personer runt ett middagsbord på balkongen. Det blev som ett extra rum till lägenheterna.

För att göra det mer verkligt för medlemmarna visualiserade vi det på några balkonger. Där kunde de boende lätt överföra tanken på hur det skulle komma att se ut i just deras lägenhet. Liksom att välja bland alla tillvalsmöjligheter: spotlights, solgardiner, etc.

Resultat och effekter av de nya balkongerna

I skrivande stund är cirka en fjärdedel av alla balkongerna byggda. Och de som haft turen att få sina åtgärdade först är mycket nöjda. Det har blivit precis så bra som de hade hoppats på med en balkong som fungerar som ett extra rum i stort sett året runt. Eftersom det ledigt går att sitta fyra personer och äta runt ett middagsbord har balkongerna kommit att användas betydligt mer än tidigare. Ur ett hållbarhetsperspektiv har det också varit en bra investering eftersom de inglasade balkongerna blir som ett extra skyddande skal med lägre energiförbrukning som följd. Även underhållet på fasaderna har blivit mindre och till de boendes glädje har värdet på deras lägenheter ökat med de nya balkongerna.

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet



Fakta

Antal lägenheter: 396

Byggår: 1966–68

Omfattning på arbete: Inglasning och breddning av 354 balkonger

Avgiftspåverkan: Ingen generell avgiftshöjning eftersom inte alla i husen har balkong. Istället 2 olika balkongavgifter beroende på storlek på balkong (350 respektive 425 kronor i månaden)

Tidsåtgång: 2 år

Ansvarig projektledare från Riksbyggen:
Gabriella Jonsson

Mark och anläggning

Till de flesta fastigheter hör även en utemiljö i någon form: en innergård, gräsytor, parkering; kanske i garage i själva huset eller i nära anslutning. Dessa behöver underhållas och anpassas till nya tiders behov och användningsområden – som ofta kan vara radikalt annorlunda från när huset byggdes.

Garagerenovering



Garagen är påfallande ofta ett eftersatt område vad gäller underhåll. Av flera skäl. Dels vistas man inte så mycket där och dels är underhållsbehoven inte så synliga för en lekman. Eller omvänt: när de börjar synas är det ofta värre än det ser ut eftersom den osynliga armeringen då kan vara rejält rostangripen och betongen vara slut och sakna bärighet. Varmgarage kan, i motsats till vad många tror, vara värre därän än kallgarage. Det kan därför vara en god idé att låta en fackman/betongspecialist gör en besiktning av garaget åtminstone vart tionde år, kanske oftare om det är särskilt utsatt.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Att ersätta uttjänt betong och rostig armering är ett ganska omfattande renoveringsarbete, så när det ändå görs kan det vara bra att även ha följande åtgärder i åtanke:

- Ventilationen i garaget – går att göra den tidsstyrd och/eller koldioxidstyrd, så att inte fläktarna går dygnet runt. Bara att byta fläktar till energisnåla, moderna fläktar kan dra ner energiförbrukningen avsevärt.
- Byta ut slitlagret (asfalt + tätskikt).
- Byta ut brunnar, stammar och dränering i garaget.
- Byta ut/installera oljeavskiljare.
- Byta ut belysning.

Effekter/Hållbarhet

Förutom rent energimässiga vinster med nya fläktar etc kan en garagerenovering få stora konsekvenser för den sociala hållbarheten genom enkla åtgärder som att måla om i ljusa färger och byta belysning. Enkla åtgärder som dels gör det trivsammare i garaget, dels minskar skadegörelse.

Garagerenovering ”Brf Stenbocken”



Brf Stenbocken i Norsborg är ett typiskt 70-tals hus med stora betongkonstruktioner – i loftgångar, fasader, balkonger och garage. Styrelsen kunde med blotta ögat se att betongen, framförallt i garaget, var illa ansatt av tidens tand. De bestämde sig för att be Riksbyggen om hjälp för ett första utlåtande.



Utredning och åtgärdsförslag

Styrelsen var helt på det klara med att garaget inte höll tätt och hade fuktskador, men att det var så illa som det var visste man inte. Det var heller inte lätt att veta utan expertishjälp, eftersom betongen så att säga sprängs inifrån av rostande armeringar. Ser det illa ut på ytan kan det vara mångfalt värre på insidan. Och precis så var fallet i Brf Stenbocken.

Vår utredning visade att den stundande renoveringen verkligen sattes i gång i sista stund. Hade den inte påbörjats då hade hela garaget förmodligen fått rivas. Till en mycket högre kostnad.

Riksbyggens ombyggnadsavtal

Stenbocken beslöt sig för att teckna ett Riksbyggen ombyggnadsavtal, som innebär ett totalpaket där vi tar hand om hela projektet från start till mål, det vill säga: planering, projektering, upphandling, projektledning, finansiering och alla kontakter mellan entreprenören och de boende i föreningen. Med ett sådant avtal vilar allt ansvar på Riksbyggen. Föreningen får ett fast pris som inte ändras oavsett vad som händer på vägen. Inte ens om entreprenören får problem drabbas föreningen. Riksbyggen tar hela risken.

För Brf Stenbocken var det en självklarhet att teckna ett sådant avtal eftersom man vid ett tidigare projekt hade drabbats av två

oförutsedda händelser, som hade kunnat bli mycket kostsamma om man inte hade haft just ett Riksbyggen ombyggnadsavtal.

Utmaningar under renoveringen

När renoveringen av garaget sattes igång drabbades vi av en smärre chock. Det var precis som teorin föreskrev, nämligen att ser det illa ut på utsidan kan man vara säker på att det är ännu värre på insidan. Här hade ”spräng-processen” gått så långt att när den synligt skadade betongen skulle avlägsnas så släppte två tredjedelar av betonggolvet. Bortsett från säkerhetsaspekterna innebar det att en enorm mängd skadad betong skulle forslas bort. Andra överraskningar på vägen var läckande fogar och en mängd skador under plåtarna, liksom ett avlopp som inte var korrekt utfört.

En utmaning av annat slag: var skulle de boende ställa sina bilar under renoveringstiden? Just i detta fall löste det sig smidigt eftersom det visade sig att föreningen kunde få tillgång till ett område som kommunen hade stängt av i samband med att en tunnelbanestation i närheten skulle byggas om.

Effekter av garagerenoveringen

Ett år efter byggstart kunde bilägarna i Brf Stenbocken rulla in i sitt nyrenoverade garage. Nu grundligen renoverat med



nylagd betong och förstärkta stålkonstruktioner, nya slitlager med asfalt och tätskikt på körytor samt pågjutning av samtliga pelare. Samtidigt passade föreningen med vår hjälp på att måla om garaget och installera energisnål LED-belysning med smartare styrning. Som grädde på moset installerades även fläktar som anpassar sig automatiskt till luftfuktigheten i lokalen.

Från att ha varit en hårsman från att tvingas riva garaget har Brf Stenbocken nu istället ett modernt garage i absolut toppskick.

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet

Fakta

Antal lägenheter: 367

Byggår: 1978

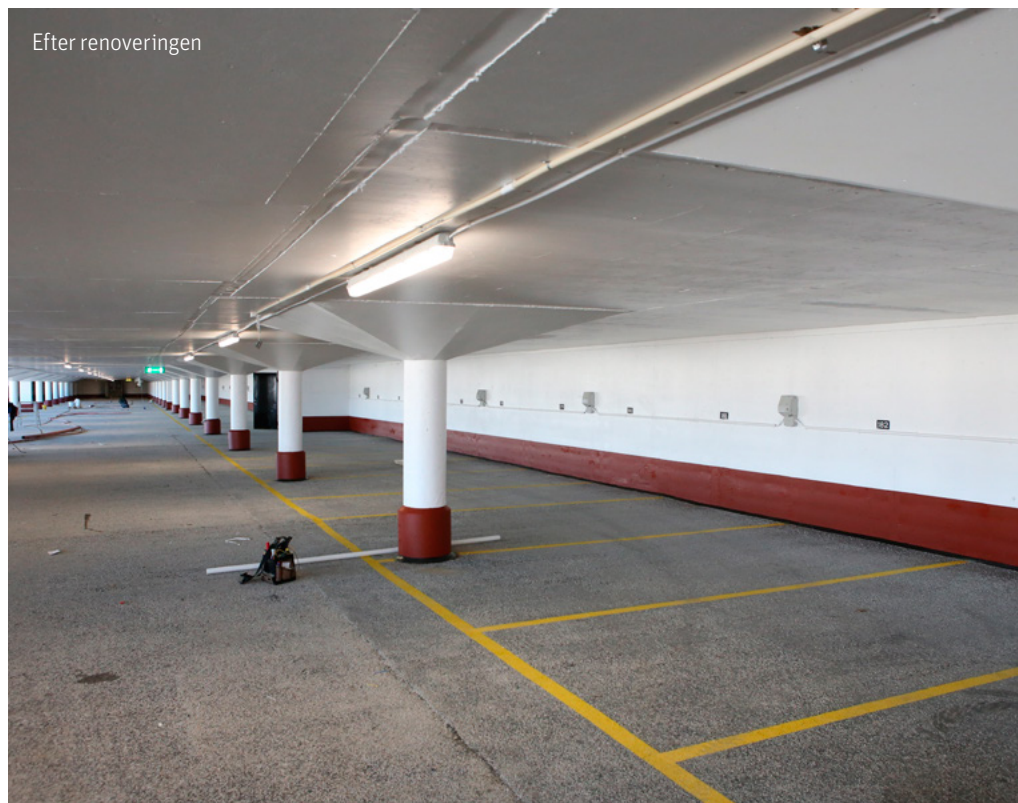
Antal parkeringsplatser: 200

Omfattning på arbete: Garagerenovering, utbyte av balkong, el, belysning

Avgiftspåverkan: Finansierade utbytet med egna medel, 0 kr i höjning.

Tidsåtgång: Ca 1 år

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Per Lönnheden



Fakta: Betongskador

Betongskador är vanligt förekommande i många av husen som byggdes på 1970-talen, speciellt inom miljonprogrammet. Det rör sig om balkonger, loftgångar, fasader, garage och parkeringshus. Gemensamt för dem är att skador oftast orsakas av rostande armering och annat ingjutet stål. Byggbestämmelserna såg annorlunda ut på den tiden – nu finns en helt annan kunskap som gör att kraven har skärpts.

Att armeringen rostar beror i huvudsak på två saker: 1) att en kemisk reaktion mellan betong och armering uppstår. 2) att salter, t ex från avisning, tränger in i betongen och gör att armeringen rostar. 1 millimeter järn blir till 8 millimeter rost, vilket leder till att betongen "sprängs" från insidan. Vilket i sin tur leder till att mer vatten och salt kan nå järnen och förloppet blir än snabbare.

En ond cirkel är inledd.

Att armeringen rostar är naturligtvis allvarligt eftersom det kan nedsätta konstruktionernas bärförmåga utan att det syns utanpå. Byggnader och konstruktioner bör därför regelbundet besiktigas av sakkunniga personer redan innan skador har uppstått. Förebyggande åtgärder kostar nästan alltid mindre än reparationer.

Utemiljö



Att renovera gården/utemiljön är ofta en mycket uppskattad åtgärd av de boende i huset, eftersom resultatet är så direkt kopplat till trivseln och hela boendeupplevelsen. Både att vistas ute på en uppfräschad gård och att beskåda en vacker närmiljö från fönstret.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Innan ni sätter igång med ert gårdsprojekt kan det vara bra att ta ett helhetsgrepp på gården, genom att ställa er själva ett antal frågor:

- Hur använder ni gården idag och hur vill ni kunna använda den i framtiden?
- Hur ser funktionaliteten ut med vägar, parkering, belysning kontra rekreation och lek?
- Vad måste göras under den synliga ytan – dräneringsarbeten, dagvatten etc?
- Vilken typ av växter kan/vill ni ha på er gård?

Möjligheterna att skapa trivsamma utemiljöer är idag helt andra med nya former av belysning, växter och lekplatser än hur det var när gårdarna anlades för 30–40 år sedan eller mer.

Effekter/Hållbarhet

När fler människor vistas på gården skapas både en större gemenskap och trygghet. En välmående förening värderas alltid högre av potentiella köpare.

Åtgärder värda att beakta vid renovering av utemiljö:

Gårdsrenovering ”Brf Kungahusen”



Kungahusen är, som namnet antyder, en stor bostadsrättsförening som ligger hyfsat centralt i Trelleborg. Husen byggdes i slutet av 60-talet och var en produkt av sin tid med långa, asfalterade gångar som man gärna byggde på den tiden, men som idag ger ett lite fyrkantigt och otidsenligt intryck. Dessutom var träden och lekplatserna som stod där gamla och lite ”trötta”.

Gårdarna var helt enkelt inte så inbjudande att vara på och styrelsen ansåg att de inte nyttjades så mycket som de skulle kunna göras. Eftersom asfalten på många ställen var uttjänt var det dags att ta tag i gårdarna i vilket fall. Och då ville styrelsen passa på att ta ett helhetsgrepp på sina gårdar.

Frågan var hur de kunde göra dem mer trivsamma och levande för de boende? Hur kunde de ”mjuka upp” det fyrkantiga 60-talsintrycket? Kort sagt: vad kunde de göra för att skapa en mer trivsam utomhusmiljö för de boende i föreningen?

Utredning och åtgärdsförslag – Riksbyggens ombyggnadsavtal

Kungahusen är en Riksbyggenförening så steget att komma till oss med en förfrågan om förslag på åtgärder var inte långt. Eftersom det var ett stort projekt både i tid och budget blev det också naturligt för styrelsen att teckna ett Riksbyggen Ombyggnadsavtal, där vi tog hand om hela gårdsprojektet från start till mål i en totalentreprenad. Vi började med att upprätta ett förfrågningsunderlag och fick in offerter från fyra olika entreprenörer. Tillsammans med styrelsen valde vi ut en av dem som fick uppdraget. Med ett Ombyggnadsavtal får föreningen ett fast pris av oss, medan vi tar risken gentemot entreprenören. Ett Ombyggnadsavtal innebär också att vi på Riksbyggen sköter alla kontakter med både byggföretag och med de boende i husen.

Något som styrelsen var tacksam för eftersom det var många inblandade både på byggsidan och bland de boende som gärna engagerade sig i arbetet.

Med Ombyggnadsavtal tar Riksbyggen även hand om alla garantifrågor, vilket kan kännas tryggt och skönt för en styrelse.

Detta gjorde vi

Målet var inte bara ersätta uttjänta hårdtytor utan även att försöka mjuka upp hela utomhusmiljön för att göra den trivsammare och därmed mera välbesökt. Utöver rena funktionella åtgärder som att ersätta alla asfaltsytor med ny asfalt samt kontrollera att



dräneringen på gårdarna var tillfredställande gjorde vi även:

- Nya stensättningar vid entréerna.
- Nya ramper för att göra entréerna mer lättillgängliga.
- Tog bort gamla träd och buskar och ersatte dem med ny mer ändamålsenlig grönska.
- Satte upp helt ny belysning – som var placerad på rätt höjd för att ge mer liv och känsla åt gårdarna: markspotlights och även uppåtriktad belysning som lyste upp de nya, fina träden.

Erfarenheter och resultat av gårdsrenoveringen

Byggprocessen gick mycket bra och enligt plan även om man alltid stöter på saker när det görs markarbeten. Anledningen till det är att ingen vet vad som finns under den synliga ytan när spaden väl sätts i marken. Dock var det inga större överraskningar som dolde sig under marken den här gången.

En erfarenhet för styrelsen var också att det var väldigt många av de boende som var engagerade i gårdsarbetet. När den nya gården väl kunde invigas cirka 15 månader efter byggstart visade det sig omedelbart vara en mycket uppskattad åtgärd av de boende. Nya grillar och upprustade bouleanor kom att användas på ett helt annat sätt än tidigare. Det visar på betydelsen vad en genomtänkt och upprustad utomhusmiljö kan göra för de boende i husen. Det är en helt annan känsla på gårdarna idag än vad det var tidigare. Med nya planteringar och bättre belysning är det helt enkelt mycket trevligare att vara ute nu. Det syns om inte annat på att betydligt fler människor vistas ute på gårdarna efter renoveringen. Ett betyg så gott som något!

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet

Fakta

Antal lägenheter: 320

Byggår: 1969

Omfattning på arbete: Renovering av gårdar

Avgiftspåverkan: Ca 5% ökning

Tidsåtgång: 15 månader

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Rolf Ekstrand



Gårdsrenovering ”Brf Uppsalahus 13”



Riksbyggens Brf Uppsalahus 13 är en relativt stor förening med närmare 200 lägenheter belägen i stadsdelen Gränby i Uppsala. Placeringen av föreningens hus skapar naturliga innergårdar och parkeringsytor. Den utlösande faktorn till att föreningsstyrelsen drog igång sitt projekt att renovera gården var att Riksbyggens förvaltare hade gjort dem uppmärksamma på att de lekplatser som fanns på innergårdarna inte var godkända enligt dagens säkerhetskrav.

När föreningen ändå började titta över sin gårdsmiljö utöver lekplatserna kunde de konstatera att det på innergårdarna fanns stora, obrukbara ytor av grus och asfalt omgärdade av stängsel. Dessa hade tidigare använts för bollspel, men eftersom dessa ytor sällan användes längre och var svåra att sköta, togs beslutet att ta bort dem helt. Boende hade även påpekat att det var dåligt upplyst på området. Styrelsen bestämde sig för att se över hela gårdsmiljön, att ta ett helhetsgrepp. Vad kunde de mer göra för att skapa en trivsammare utomhusmiljö för sina boende?

Utredning och åtgärdsförslag

Uppsalahus 13 var redan en stor kund så kallad helkund hos Riksbyggen, så det var naturligt att komma till oss med en förfrågan om vad som kunde göras. Vid tillfället var redan en landskapsarkitekt kontaktad som hade börjat titta på utformning och design av gården. Vi ville börja med att ”backa bandet” och titta på mer grundläggande frågor som:

- Hur används gården idag/hur vill man använda den i framtiden?
- Hur ser funktionaliteten ut med vägar, parkering, belysning kontra rekreation och lek?
- Vad måste göras under den synliga ytan – dräneringsarbeten, dagvatten etc?



Skissförslag på nya gårdar

Först när vi hade besvarat dessa frågor kunde vi ge oss på de kanske roligare och mer estetiskt tilltalande frågorna om själva utseendet på gårdarna. Föreningens utmaning var att få till en bättre och trevligare helhet på sina gårdar utan att tappa viktiga funktioner – som transporter till och från husen samt parkering för de boende.

Riksbyggens ombyggnadsavtal

Uppsalahus 13 beslöt sig för att teckna Riksbyggen Ombyggnadsavtal, som innebär en totalentreprenad där vi

tog hand om hela gårdsprojektet från start till mål. Vi började med att upprätta ett förfrågningsunderlag och tog in anbud från olika entreprenörer, som vi ställde mot varandra. Efter det fick styrelsen ett fast pris, som innebar att inga oförutsedda kostnader skulle drabba föreningen.

Ett Ombyggnadsavtal innebär också att vi på Riksbyggen sköter alla kontakter, både med entreprenörer och boende i föreningen. Styrelsen kan engagera sig precis hur mycket de vill, men de behöver inte känna sig tvingade. De behöver inte ens bekymra sig om garantifrågor eftersom även det går via Riksbyggen när man har ett Ombyggnadsavtal.

Målet med Ombyggnadsavtalet är att skapa trygghet och frigöra tid för styrelsen under ett stort projekt.

Utmaningar under renoveringen

En gårdsrenovering är något helt annat än till exempel byte av värmecentral, eftersom den berör alla boende på ett högst konkret sätt. Många blir väldigt engagerade och har mycket åsikter, vilket naturligtvis är roligt. Men också en utmaning att få ihop alla viljor – både inom styrelsen och bland de boende. Det är viktigt att skapa forum för att alla ska få sina röster hörda, men också att vara tydlig med vad som går att göra inom givna budgetramar och beslutade funktionaliteter på gårdarna.

Det visade sig också vara en bra strategi att backa bandet och börja med att ta in en markprojektör, som efter sin undersökning kunde ge landskapsarkitekten tydliga ramar om vad som gick att göra på gårdarna. Att låta de tekniska förutsättningarna styra design och utformning, istället för tvärtom.



Detta gjorde vi

Målet var att hela gårdsrenoveringen skulle göras klart under en säsong, så att den nya gården skulle kunna tas i fullt bruk våren/sommaren därpå. Därför påbörjade vi arbetet tidigt i april med målet att bli klara till oktober, något vi nästan klarade. I november var vi klara med alla åtgärder som då innefattade:

- Nya, trevliga uteplatser med fasta utegrillar.
- Nya lekplatser – givetvis godkända efter senaste regelverk.
- Nya asfaltsytor.
- Nya plattyytor.
- Avlägsnande av alla oanvändbara ytor.
- 2 stora innergårdar med nytt gräs och samvarosytor – lite av ”back to basics” med öppna ytor av gräs till fri disponering.
- Ombyggd pergola.
- Ny, energisnål LED-belysning längs gång- och cykelvägar samt på samvaroytor.
- Nya planteringar med träd, buskar, perenner.
- En muromgärdad etagelösning i två nivåer med nyplanterade körsbärsträd (ersatte en tråkig slänt som inte gick att använda till någonting).
- Granitmurar som skapar etage i en befintlig grässlänt.
- Motorvärmare till samtliga parkeringsplatser.



Efter renoveringen



Innan renoveringen



Resultat av gårdsrenoveringen

Det som började med icke godkända lekplatser växte till ett omfattande gårdsrenoveringsprojekt med en flermiljonbudget och rejäla ingrepp i utomhusmiljön. Nu när den är genomförd kan vi, tillsammans med styrelsen, konstatera att alla verkar mycket nöjda med den gjorda förändringen. Det enda egentliga bakslaget var en mycket kall och nederbördsfattig vår, som gjorde att de nyplanterade gräsmattorna hade svårt att ta sig. Den regniga sommaren såg till att gräsväxten till slut tog sig och nu verkar de flesta boende glada och nöjda. Det kanske allra tydligaste beviset på det är att gårdarna används mycket mera nu av både vuxna och barn. De nya uteplatserna med fasta grillar och den ombyggda pergolan har varit mycket uppskattade. Likaså de nya så kallade kompisgungorna (rymmer flera barn samtidigt) har lockat ut betydligt fler barn på gårdarna än tidigare.

Alla är överens om att det är en helt annan känsla på gårdarna idag. Det är helt enkelt mycket trevligare att vara ute när det finns ytor för samvaro!

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet

Fakta

Antal lägenheter: 189

Byggår: 1963

Omfattning på arbete: Renovering av föreningens grönytor, parkeringar, ny landskapsplanering

Avgiftspåverkan: 0 kr, föreningen hade avsatta medel

Tidsåtgång: 7 månader

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Anna Österman

Stambyte och renovering

Efter 40-50 år brukar det vara dags att göra något åt rörstammarna i huset, som vid det laget kan vara sönderrostade och/eller igenslammade. Det finns i stort sett två olika vägar att gå: ett fullt stambyte eller en så kallad relining. Att inte åtgärda sina stammar i tid kan bli kostsamt i form av både vattenläckor och högre försäkringspremier.

Stambyte



Få saker upplevs av de boende som lika jobbiga som ett stambyte i huset – före och under själva byggtiden. Men få saker upplevs också som lika glädjande och tillfredställande efteråt. Lägenhetsinnehavarna har då fått ett helt nytt och fräscht badrum och en lägenhet som stigit i värde. Och inte minst: vetskapen att det inte kommer att ske igen under de närmaste 40–50 åren.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Även om ordet stambyte antyder att det bara är själva rörstammarna som behöver bytas ut, så kan det oftast inte ske med mindre än att riva hela badrummet. Varför det är ett utmärkt tillfälle att bygga helt nya badrum med:

- Nya våtskikt.
- Nytt väggkachel och golvklinkers.
- Nytt handfat och WC.
- Ny dusch/badkarlösning (om utrymme ges).
- Nya elstigare.

I sällsynta fall kan ett alternativ till fullt stambyte vara att göra en så kallad infodring eller relining istället, som innebär att man sprutar plast på insidan av de gamla rörstammarna. Det är en billigare och lindrigare insats för de boende, men innebär inte per automatik nya badrum. Dessutom är livslängden kortare på en relining än på ett regelrätt stambyte.

Effekter/Hållbarhet

Gamla badrum är ofta inte byggda för nutidens bruk av dusch/bad och tvättmaskiner i badrummen. Den stora skillnaden med ett nytt modernt badrum är att det klarar en våt och fuktig miljö mycket bättre genom nya våtskikt och bättre ventilation. Att ha gjort ett stambyte ökar trivseln väsentligt för de boende och höjer dessutom värdet på lägenheterna – badrummen är fräschare och i bättre skick och potentiella köpare vet att de inte har ett stambyte framför sig.

Åtgärder värda att beakta vid stambyte:

Badrumsrenovering ”Brf Uddevallahus 12”



Uddevallahus 12 består av 3 hus om 24 lägenheter vardera i södra delen av Uddevalla. Husen byggdes i slutet av 60-talet och stod inför ett antal renoveringsåtgärder. Egentligen hade föreningen först tänkt byta fönster, men drabbades inom loppet av ett drygt år av tre kostsamma vattenskador. Styrelsen valde att tänka om.



Utredning och åtgärdsförslag

Eftersom Uddevallahus 12 köper sin fastighetsförvaltning av Riksbyggen och redan hade ett bra samarbete låg det nära till hands att beställa en så kallad våtrumsinventering av oss. Hur stod det till i husens våtutrymmen? Hur såg det egentligen ut bakom kakel och under golvklinkers? Frågorna visade sig vara inte en dag för tidigt ställda. Riksbyggens undersökning visade på att föreningen satt på en ”tickande bomb”:

- Över hälften av lägenheterna hade fukt i badrumsgolv och väggar.
- Tappvattenledningar hade börjat läcka på 6:e våningen och påverkade 5 våningar under.
- Golvbrunnarna var så genomrostade att de inte måktade med att få bort vattnet, som istället sökte sig ut i betongen och orsakade fuktrosor i taken hos grannarna under.
- Avloppssystemet i källaren var helt slut.

Föreningen hade redan börjat drabbas av kostnader för detta och dessutom hade försäkringsbolaget aviserat att man skulle komma att höja försäkringspremierna om inte något gjordes.

Riksbyggens undersökning visade även på att det var hög tid att höja standarden på badrummen även ur miljö- och tillgänglighetsaspekter. Att anpassa dem för rullstolar och hemhjälp. Kort sagt: det fanns alla skäl i världen att ta tag i detta omgående. Frågan var bara hur?

Stambyte eller relining?

Det finns två sätt att ta sig an en badrumsrenovering som Uddevallahus stod inför:

1. Man kan göra en så kallad relining, som innebär att man efter rengörning, sprutar plast på insidan av de gamla rörstammarna. Fördelen med det är att det är billigare och lämnar badrummen i övrigt intakta. Nackdelen är en kortare förväntad livstid. Dessutom kvarstår problemet med tappvattenledningarna, som måste dras på nya ställen i lägenheterna.
2. Man gör ett regelrätt stambyte och byter ut alla befintliga stammar mot helt nya. Det innebär att man måste bryta upp både golv och väggar och därefter bygga ett helt nytt badrum. Det är naturligtvis dyrare, men med en betydligt längre livslängd. Samt att de boende får helt nya, moderna badrum.



Inte olik andra föreningar ställde inför samma situation bildades två falanger både inom styrelsen och bland medlemmarna:

- En som förordade relining (vanligen de som gjort en renovering av sina badrum).
- En som ville göra ett fullt stambyte och samtidigt få helt nya badrum.

Eftersom det var svårt för styrelsen att avgöra vilken metod som var att föredra bjöd vi in ett reliningsföretag och en konsult som beskrev ett fullt stambyte. De fick presentera sina respektive lösningsförslag och därefter fick medlemmarna rösta. Omröstningen gjordes 2013 och stambytesförslaget fick klar majoritet.

Riksbyggen Ombyggnadsavtal

När det var klart att föreningen ville göra ett fullt stambyte återstod för styrelsen att besluta sig för om de skulle hålla i den processen själva eller låta oss på Riksbyggen göra det. Eftersom ett stambyte både är ett tidskrävande och komplext projekt med en del risker valde styrelsen att teckna ett Ombyggnadsavtal med Riksbyggen. Av flera skäl. Ett Riksbyggen Ombyggnadsavtal innebär en totalentreprenad där vi tar hand om hela stambytesprojektet från start till mål. Det är tryggt för föreningen eftersom vi tar hela ekonomiska risken. Ett Ombyggnadsavtal innebär också att vi sköter alla kontakter med både kontrakterade entreprenörer och med de boende i husen. Styrelsen kan engagera sig precis hur mycket eller lite de vill, men de behöver inte känna att de måste göra det. De behöver inte heller bekymra sig om garantifrågor eftersom även det går via Riksbyggen.

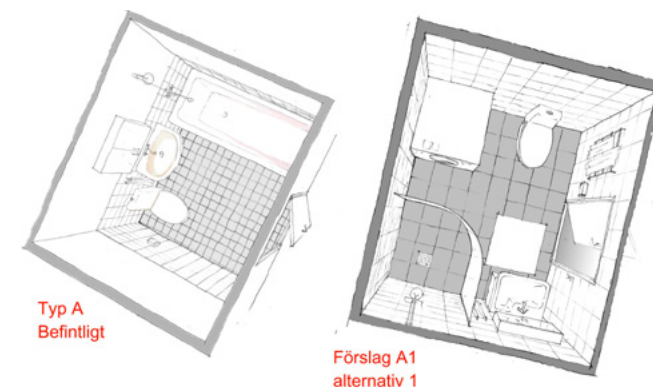
Stambytesprocessen kunde börja

Vi började med att upprätta ett förfrågningsunderlag och tog in anbud från 10 olika byggföretag, som vi ställde mot varandra. Åtgärdsförslaget och kostnaderna presenterades för medlemmarna på en extrastämma våren 2014. Förslaget röstades fram med kvalificerad majoritet. I och med att vi hade gjort ett så gediget förarbete – med våtrumsinventeringen bland annat – kunde vi sätta igång med stambytet redan under hösten 2014. För att minimera byggtiden för varje enskild lägenhet tog vi ett hus i taget under en 3 månaders tid. 11 månader senare, under våren 2015, hade vi bytt alla stammar och gjort 72 nya badrum. Inom förutbestämda tids- och budgetramar.

Resultat av badrumsrenoveringen

Ett stambyte med kvarboende är alltid en ganska ”bökig” process för de boende i och med att det innebär en omfattande ombyggnation med mycket buller och damm under rivningstiden. En del medlemmar var också skeptiska under resans gång, men när de väl stod där med sina splittrerna badrum – som de fått vara med och utforma både i disposition (dusch eller badkar, tvättmaskin etc) och i materialval – så var alla mycket nöjda och glada. Inte bara för sina nya, fina badrum i sig utan även för att det höjer värdet på lägenheterna. Det är också lättare att sälja en lägenhet när stambytet redan är avklarat och inget som den nya köparen behöver tänka på de närmaste 40–50 åren. Vi firade stambytet med en riktigt bra avslutningsfest på gården i juni 2015 då de flesta boende kom. Ett roligt och bra betyg för styrelsen!

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet



Fakta

Antal lägenheter: 72

Byggår: 1968

Omfattning på arbete: Stambyte + badrumsrenovering

Avgiftspåverkan: 8,5 procents höjning av månadsavgiften

Tidsåtgång: 11 månader (ca 3 mån per huskropp)

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Peter Oppenstam

Tekniska installationer

En fastighet består förutom av sitt ytterskal, utemiljö och lägenheter även av ett antal så kallade installationer: el, hissar, belysning, låssystem, tvättstuga mm. Dessa behöver med jämna mellanrum underhållas för bibehållen funktion och uppdateras till rådande tidsstandard – även ur ett miljöhänseende.

Elstigare



Många elinstallationer, framför allt i äldre hus, är inte gjorda för att klara av dagens standard, varken vad gäller belastning eller säkerhet. Vi använder idag betydligt fler elektriska produkter i våra hem än när många hus byggdes på 50-, 60- och 70-talen. Dagens standard, det vill säga EU-standard, kräver bland annat att samtliga uttag ska vara jordade i lägenheterna. I många äldre hus kan det därför vara hög tid att byta elstigare.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Ibland kan det vara lämpligt att byta ut elstigarna under ett vattenstamsbyte eftersom det ändå är ett så pass omfattande ingrepp i fastigheten. Men lika ofta krävs nya elinstallationer alldeles oavsett. Det kan bero på att det befintliga elnätet lätt blir överbelastat med funktionsstörningar och ökad brandrisk som följd. Eller önskemål från boende om att bygga nya kök med spishällar, ugnar och diskmaskin, vilket i regel kräver 3-fas. Utöver det uppmanar Elsäkerhetsverket fastighetsägare att byta till jordade installationer. Liksom att många datorleverantörer enbart lämnar garantier på datorer om de är jordade.

Effekter/Hållbarhet

Att byta elstigare i en fastighet med äldre installationer är ofta ett stort lyft inte bara rent funktionsmässigt. De boende kan ha fler apparater igång samtidigt utan irriterande funktionsstörningar eller säkringar som går. Det är dessutom en säkerhetsaspekt – brandrisken minskar när installationerna byts till mer ändamålsenliga för vår tid och bruk.

Åtgärder värda att beakta vid byte av elstigare:

Renovering av tvättstuga



Få saker i ett bostadshus används så flitigt som tvättstugan. Ofta är tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp igång större delen av dygnets vakna timmar. Förr eller senare måste de därför bytas ut och då är ett bra läge att ta ett större grepp på tvättstugan – ett grepp som brukar vara uppskattat inte bara av de boende i huset, utan även av miljön. Mycket har hänt på miljö- och energiområdet inom tvättstugeutrustning under de senaste åren.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Tvättstugerenovering är precis som badrumsrenovering något man ofta gör i samband med ett större stambyte. Men självklart kan tvättstugan ha gjort sitt innan stammarna har det och oavsett är det bra att fundera på ambitionsnivån för renoveringen:

- Byta ut vitvarorna: tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
- Byta ut alla ytskikt: nytt kakel, golv + ommålning av väggar. Kanske även nytt akustiktak.
- Ny, effektivare och mer miljövänlig ventilationslösning + eventuellt nya eldragningar.
- Ersätta traditionella bokningslistan med ett digitalt bokningssystem som gör det möjligt att boka sin tvätttid via internet eller vid en bokningsstation i tvättstugan.

Det är er ambitionsnivå – och budget! – som avgör hur omfattande arbetet blir.

Effekter/Hållbarhet

Mindre vatten- och energianvändning samt minskad användning av tvättmedel med självdoserande maskiner är bättre för miljön. För de boende ökar bekvämlighet genom att de kan boka sina tvättider via sin mobiltelefon istället för att behöva gå ner till tvättstugan för att boka tid.

Värmesystem



Energikostnaderna är en av bostadsrättsföreningens största utgiftsposter. Därför är det värt att hålla extra koll på eventuella energiläckage i värmesystemet. Det kan uppstå centralt i husets undercentral eller lokalt i de enskilda lägenheterna och där vanligtvis i radiatorerna. Att göra regelbundna besiktningar och livscykelanalyser kan spara föreningen mycket pengar på sikt. En värmeanläggning kräver i regel mycket underhåll och förr eller senare bör man ställa sig frågan om den befintliga skall bytas ut mot en modern och energisnålare anläggning. Höga energikostnader i kombination med dålig verkningsgrad brukar vara en bra indikation på att det är dags för ett byte.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Eftersom det finns mycket pengar att spara för en förening om man får ner sin energiförbrukning kan det vara värt att titta på ett antal andra åtgärder som är kopplade till värmeanläggningen:

- Att undersöka alternativa energikällor som berg-, sol- eller fjärrvärme.
- Att byta ut termostatventilerna i lägenheterna och/eller göra en ordentlig injustering av ventilerna (bara en injustering kan ge 5–7 procent lägre energikostnader).
- Att installera en temperaturinställning som är baserad på väderprognoser.
- Att installera fjärrstyrning så att fastighetsskötare slipper åka ut och åtgärda undercentraler på plats.
- Att göra nya eller isolera gamla kulvertar, som kan vara riktiga energitjuvar.
- Att göra en asbestsanering. Runt gamla värmeanläggningar finns ofta asbest-isolering på olika ställen. Det är ett utmärkt tillfälle att avlägsna den och ersätta med mer miljövänliga alternativ.

Effekter/Hållbarhet

En stabilare drift med jämnare temperaturer ger goda möjligheter att sänka föreningens energikostnader. Det är bra inte enbart för föreningens ekonomi utan även för miljön.

Åtgärder värda att beakta vid renovering av värmesystem:

Undercentraler ”Brf Söderbysjön”



Brf Söderbysjön är en stor bostadsrättsförening i Bagarmossen med 359 lägenheter. Husen är byggda på 50-talet, det vill säga under en epok då både energipriser och miljömedvetenhet var betydligt lägre än i dagens tidevarv. Som en konsekvens av det stod föreningen med höga uppvärmningskostnader och låg verkningsgrad på uppvärmningssystemet.

Trots att styrelsen hade vidtagit olika åtgärder för att få ner energiförbrukningen, så hade de inte lyckats.

Något behövde helt klart göras. Av såväl ekonomiska som miljömässiga skäl. Styrelsen bestämde sig därför för att låta Riksbyggen göra en första utredning om vad som kunde och borde ske härnäst.

En ingående utredning

Under utredningen kunde vi snabbt konstatera att det ålderstigna uppvärmningssystemet inte gick att rädda genom fler "livräddningsmanövrar". Vi fastslog bland annat följande:

- Långa kulvertar mellan huskropparna tappar mycket energi
- Pumparna var med sin föråldrade teknik ineffektiva
- Det fanns begränsade möjligheter till övervakning, fjärr- och prognosstyrning
- Det förekom föroreningar i värmemedier som försämrade värmeledningsförmågan

Kort sagt: uppvärmningssystemet var helt enkelt för gammalt och bortom all räddning. Det behövde bytas ut. Men frågan var: till vad?

Samordnad upphandling

Att köpa in ett nytt uppvärmningssystem är en stor affär, både till komplexitet och ekonomiskt åtagande. Riksbyggen fick då uppdraget att upprätta en "framtidssäkrad" kravspecifikation för föreningens behov och därefter göra en samordnad upphandling för alla hus i föreningen. Sammanlagt ingick 12 undercentraler i upphandlingen och genom att vi kunde samordna inköpet bidrog det till betydande besparingar och större trygghet för föreningen.

Effektivt genomförande

När styrelsen hade gått igenom de inkomna offerterna tillsammans med oss på Riksbyggen enades vi om en leverantör som inte bara erbjöd konkurrenskraftiga priser och som vi hade goda erfarenheter av sedan tidigare. Sedan skred vi till verket.

När ett värmesystem ska bytas finns alltid en risk med läckage i lägenheterna, via radiatorerna. Innan projektet startade var det därför viktigt för styrelsen att ha en god kommunikation med alla medlemmar om vad de behövde göra – och när – i sina respektive lägenheter. Samt informera alla om att det krävdes en giltig bostadsrättsförsäkring, om olyckan skulle vara framme. Dessutom informerades alla boende om Riksbyggen Dag & Natt, det vill säga vårt journummer som är

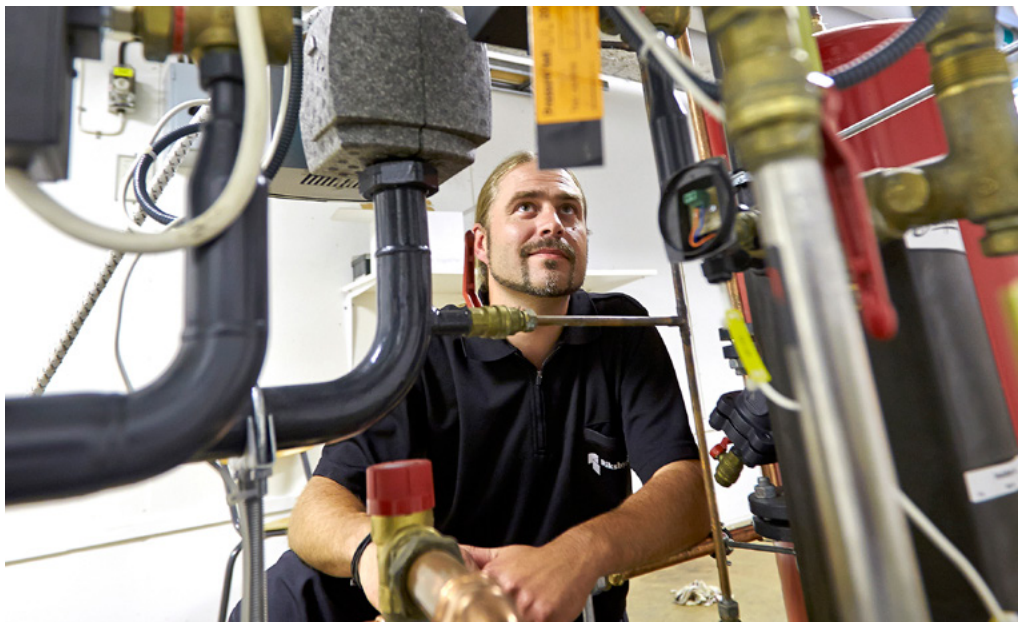
öppet 24 timmar om dygnet alla dagar i veckan. För att snabbt kunna ingripa med hantverkare vid eventuella tekniska missöden.

Effekter av bytet av undercentraler

Trots att det var en stor och omfattande process att byta 12 undercentraler gick arbetet helt enligt plan utan några egentliga tekniska missöden. Arbetet gjordes inom både tidsplan och budget. I samband med bytet passade föreningen, utifrån vår rekommendation, också på att göra närliggande underhållsarbeten som att injustera och byta ut termostatventiler samt att göra några välbehövliga asbestsaneringar.

Hela projektet genomfördes på ca 1 år och innebar ingen avgiftspåverkan alls för de boende under det första året.

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet



Fakta

Antal lägenheter: 359

Byggår: 1954

Omfattning på arbete: Byte av 12 undercentraler

Avgiftspåverkan första året: Finansierade utbytet med egna medel, 0 kr i höjning

Tidsåtgång: Ca 1 år

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Per Lönnheden



Tillbyggnad och ändring

En fastighet lever och utvecklas både med tiden och sina boende. Allt som oftast förändras behov och användningssätt över åren. Därför är det bra att kunna bygga till och ändra på befintliga utrymmen. Det kan gälla att förvandla outnyttjade utrymmen till bostäder eller det som verkligen ligger i tiden: att ersätta forna tiders soprum med moderna miljöhus. Eller bygga ut och/eller glasa in balkonger.

Bygga miljöhus



Miljö- och hållbarhetsaspekter får allt större fokus i samhället och hos människor. Vad kan vi, var och en, göra för ett bidra till ett mera hållbart samhälle? En sak som en bostadsrättsförening kan bidra med är att göra det lättare för de boende att ta hand om sitt avfall. Att ersätta de gamla soprummen med moderna och fräscha miljöhus är ett bra första steg.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Undersökningar visar att ju mer man underlättar de boendes sop- och källsortering desto noggrannare blir den gjord. Att gå till nya, fräscha lokaler som dessutom är väl upplysta och uppskyttade om var man ska slänga vad, är en betydligt trevligare – och miljövänligare – upplevelse än att gå till gamla, slitna soprum där allt hamnar i samma sopbehållare.

Effekter/Hållbarhet

Genom att ge de boende bättre förutsättningar för att på ett enkelt och bekvämt sätt ta hand om sitt avfall blir de inte bara bättre på sopsortering utan det ökar också miljöengagemanget i stort.

Åtgärder värda att beakta
vid bygge av miljöhus:

Renovering av förråd och miljöhus ”Brf Helsingborgshus 19”



Helsingborgshus 19 är en relativt stor Riksbyggen-förening belägen strax utanför centrum i Helsingborg, men med omedelbar närhet till affärer och andra bekvämligheter. Fastigheten byggdes i mitten på 70-talet, dvs för 40 år sedan, och hade precis kommit in i den ålder då det var dags att renovera eller helt byta ut vissa funktioner.

Eftersom Helsingborgshus 19 är helkund hos Riksbyggen har vi ett nära samarbete med föreningen och därigenom väldigt bra översikt vad som behöver göras – och i vilken turordning. Den här gången var turen kommen till föreningens förråd och miljöhus, där den första frågan var om man skulle riva och bygga nytt eller om det gick att renovera de befintliga husen.

Utredning och åtgärdsförslag

Eftersom Riksbyggen har hand om den tekniska förvaltningen av Helsingborgshus 19 gör vi regelbundna inventeringar av tillståndet på fastigheten. Vi dokumenterar detta i protokoll som vi kompletterar med foton, såväl positiva som negativa iakttagelser. Med det som underlag ville föreningen nu göra något åt sina förråd och miljöstationer. Styrelsen hade också varit på besök hos grannföreningen, som nyligen hade gjort en liknande upprustning, och som styrelsen i Helsingborgshus 19 tyckte såg väldigt bra ut. Efter det fick Riksbyggen uppdraget att undersöka närmare hur ett sådant projekt skulle kunna se ut i praktiken för dem.

Arbetsgång

Vi började med att tillsammans med styrelsen ta fram en rambeskrivning på hela projektet. Ganska snabbt kom vi fram

till att husen inte behövde rivas och ersättas med nya hus. Det var just bara ytskikten, tak och väggar som var uttjänta, medan själva stommen var helt intakt och utan anmärkning.

Med dessa ingångsvärden gjorde Riksbyggen en grovkalkyl på vad projektet skulle kosta. Sedan samlade vi alla boende till möte där våra resultat presenterades. Vi tog där upp alla frågor och eventuella farhågor som de boende kunde tänkas ha kring projektet. Och även om det inte var några invändningar är det alltid bra att medlemmarna ”är med på tåget”, genom att hålla dem insatta i projektet med tydlig och överskådlig information.

Efter att ha gjort vidare undersökningar kallade vi sedan alla boende till ett nytt informationsmöte och kunde då presentera vad hela projektet skulle komma att kosta och vad det innebar för var och ens månadsavgift (i just det här fallet ingen avgiftshöjning). Efter det kallade vi till stämma och då var hela projektet så pass väl genomarbetat och förankrat hos både styrelse och de boende, att det var en ren formalitet att klubba igenom det.

Riksbyggens ombyggnadsavtal

Helsingborgshus 19 tecknade sedan ett Riksbyggen Ombyggnadsavtal, som innebär en totalentreprenad där vi tar hand om hela renoveringsprojektet från start till mål.



Det är enkelt och tryggt för föreningen, som får ett fast pris av Riksbyggen. De kan också lita på att vi endast kontaktar entreprenörer som vi har goda erfarenheter av sedan tidigare. Föreningen kan på så vis dra nytta av Riksbyggens upparbetade kontakter och relationer, vilket i sådana här sammanhang har ett väldigt stort värde.

I just det här fallet tog vi in tre offerter från välkända entreprenörer. Vi gick igenom dem tillsammans med styrelsen och rekommenderade inte den som hade lägst pris. Valet föll på den leverantör som ansågs kunna leverera den högsta kvaliteten på uppdraget och den som hade ett visat ett dokumenterat engagemang även i eftermarknaden (hantering av garantier). Det viktigaste är att föreningen i slutändan kan känna sig nöjd inte bara med utfört arbete, utan också av hur reklamationer och service hanteras efteråt.

Detta gjorde vi

Eftersom hela renoveringsprojektet hade föregåtts av ett noggrant förarbete flöt själva byggarbetet på friktionsfritt utan några överraskningar. Den enda lilla utmaningen var en mindre sanering av några invändiga isoleringsskivor som innehöll asbest. Detta kom dock inte som någon överraskning utan var kända fakta.

Annars gick arbetet helt enligt plan. Vi renoverade 10 förråd och 2 miljöhus genom att klä dem med plywood invändigt och sätta in nya, energibesparande armaturer. I förråden satte vi också in nya, moderna cykelställ. Taken fick ny papptak med plåtning runt om medan utsidorna kläddes med cementbaserade så kallade Senderitplattor, som är mycket slitstarka och

vädertåligen. Vi bytte ut alla dörrar och portar. Vi passade även på att gjuta upp en ny betongvägg, som fick ersätta den gamla av trä, för att hantera allt trädgårdsavfall.

Resultat och effekter av nya miljöhus och förråd

När renoveringsarbetet var slutfört – inom utlovad tidsram – kunde både styrelse och de boende konstatera att det blev precis så bra som de hade hoppats. Inte bara ur en rent estetisk synpunkt utan även hållbarhetsmässigt. Alla undersökningar visar att ju mer man underlättar de boendes sop- och källsortering desto noggrannare blir den gjord. Att gå till nya, fräscha lokaler som dessutom är väl upplysta är en betydligt trevligare upplevelse än hur det var innan. Om det är både styrelse och de boende helt överens.

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet



Fakta

Antal lägenheter: 396

Byggår: 1975

Omfattning på arbete: Renovering av 10 förråd och 2 miljöhus

Avgiftspåverkan: Ingen avgiftshöjning, pengar fanns avsatta i underhållsfonden

Tidsåtgång: 4 månader

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Dag Blomkvist

Nytt sophus och förråd ”Brf Ystadhus nr 4”



Ystadhus nr 4 är en bostadsrättsförening som låg i Ystads ytterområden när huset byggdes i slutet av 60-talet, men som i takt med stadens expansion numera ligger inom de centrala delarna av Ystad. Föreningen hade sedan en tid tillbaka ett behov av ytterligare ett sopsorteringsrum med möjlighet att även ta hand om grovsopor. De ville samtidigt se över möjligheten att få ett nytt cykelförråd istället för det gamla, som bestod av enkla plankväggar med ett skärmtak.

Förberedelser och åtgärdsförslag

Styrelsen hade tagit upp frågan om att bygga ett nytt sopsorteringsrum och cykelförråd på föreningsstämman och där fått ett enhälligt ja. Ystadhus nr 4 är en välskött förening med stark ekonomi, så det fanns heller inga ekonomiska hinder för att sätta igång bygget. Frågan var bara i vilken ände de skulle börja.

Eftersom föreningen redan var kund hos Riksbyggen, så var det naturligt att komma till oss med en förfrågan om hur de skulle gå till väga. Vi kom tillsammans med styrelsen snabbt fram till att vi skulle bygga ett riktigt hus med gjuten bottenplatta och riktiga väggar och tak. Ett hus som skulle rymma både nytt sopsorteringsrum och ett nytt cykelförråd.

Riksbyggens ombyggnadsavtal

Styrelsen beslutade att teckna ett Riksbyggen Ombyggnadsavtal, som innebär en totalentreprenad där vi tar hand om hela byggprojektet från start till mål. Vi inledde projektet med att göra en bygglovsansökan. Efter det upprättade vi nödvändiga beskrivningar av projektet samt upprättade ett förfrågningsunderlag som skickades ut till fem olika byggare. Från det fick vi in tre offerter där vi tillsammans med styrelsen valde ut den mest konkurrenskraftiga.

Fördelen med ett Riksbyggen Ombyggnadsavtal är att styrelsen får ett fast pris av oss, som innebär att inga oförutsedda





kostnader kan drabba föreningen. Det fanns också vissa risker med husbygget eftersom marken låg nära en slänt med vissa rasrisker. Då kan det vara extra skönt att ha tryggheten med ett Ombyggnadsavtal eftersom Riksbyggen står den risken.

Ett sådant avtal innebär också att vi på Riksbyggen sköter alla kontakter med både kontrakterade entreprenörer och med de boende i husen. Styrelsen kan engagera sig precis hur mycket de vill, men de behöver inte känna att de måste göra det. De behöver inte heller bekymra sig om garantifrågor eftersom även det går via Riksbyggen när man har ett Ombyggnadsavtal.

Smidig byggprocess

Genom ett gediget förarbete gick själva byggprocessen helt enligt plan, utan några överraskningar. Vi höll tidsplanen och det nya sopsorteringsrummet och cykelförrådet kunde invigas som planerat i november 2012. Styrelsen var mycket nöjd med den nya byggnaden – liksom de boende som nu kunde ställa in sina cyklar torrt och under tak.

Lärdomar och hållbarhetsaspekter

Det visade sig vara mycket uppskattat – av både styrelse och boende – att ersätta det gamla vindskyddet med ett ”riktigt hus” med gjuten bottenplatta, gedigna trästommar och tegelklädd fasad. En viktig lärdom från tidigare projekt är att undvika fasadbeklädnader i trä på icke uppvärmda byggnader, eftersom rötskador lätt kan uppstå då.

Ur hållbarhetssynpunkt är det bra att bygga ett hus som underlättar de boendes avfallshantering, då källsortering tenderar att bli betydligt bättre än om det är enkelt och nära än krångligt och långt bort.

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet

Fakta

Antal lägenheter: 48

Byggår: 1967

Omfattning på arbete: Nytt sophus och förråd

Avgiftspåverkan: 0 kr, avsatta medel fanns

Tidsåtgång: 3 månader

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Jörgen Offerlind



Ombyggnad av lokal



Skälen till att bygga om lokaler till andra ändamål än det de ursprungligen var tänkta för är det bara fantasin – och budgeten – som sätter begränsningar för. I tider av bostadsbrist och kärvare ekonomi kan man ibland behöva tänka ”utanför boxen”, dels för att nyttja lokaler bättre, dels för att få in mer intäkter till föreningen.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Vi har byggt om allt ifrån gamla butikslokaler och soprum till nya, fräscha lägenheter. En av våra föreningar bestämde sig för att frångå sina vanliga soprum och istället anlägga så kallade sopmolucker på gården. Kvar stod föreningens tomma soprum som vi med några kreativa grepp och gedigen byggkompetens kunde förvandla till två nya, attraktiva lägenheter. Eftersom de låg i markplan fick de också varsin fin uteplats i direkt anslutning. Och föreningen fick in mer intäkter genom avgifterna.

I andra ombyggnadsprojekt har vi förvandlat outnyttjade utrymmen till fastighets-skötarlokaler samt till mötesrum och övernattningsrum. Det är som sagt bara fantasin som lägger ribban för vad ni vill göra.

Effekter/Hållbarhet

Att utnyttja föreningens befintliga ytor på bästa sätt är bra både för ekonomin och miljön. En förening kan spara mycket pengar genom att installera sopmolucker. Allrahelst om ni har straffavgifter för er sophämtning (trappor, för långt avstånd etc). Då räknar ni snabbt hem investeringen.

Ombyggnation av lokal och fasadrenovering ”Brf Solbacken”



Solbacken är en stor Riksbyggen-förening som ligger i Ale kommun utanför Kungälv och gränsande till Göteborg. Föreningen består av 19 fastigheter allt som allt och började byggas 1960. Hela fastigheten färdigställdes i etapper. Föreningen köper sedan start all sin fastighetsförvaltning från Riksbyggen och det var förvaltaren hos oss som uppmärksammade både ett ombyggnads- och ett renoveringsbehov i föreningen.

Ombyggnadsbehovet gällde några soprum som hade blivit över efter att föreningen hade ersatt dem med så kallade sopmolucker på gården. Även en gammal butikslokal som hade stått oanvänd en tid, ville föreningen använda på ett bättre sätt. Det fanns nämligen ett behov av nya fastighetsskötarlokal och ett nytt styrelserum. Renoveringen i fastigheten gällde gamla tegelfasader där det hade trängt in vatten. Frågan var hur föreningen skulle lösa denna lokalombyggnad och fasadrenovering på bästa sätt.

Utredning och åtgärdsförslag

Eftersom föreningen redan var kund hos Riksbyggen gick vi ut med ett förfrågningsunderlag under våren till ett antal entreprenörer. Både vad gällde ombyggnation av lokaler och renovering av fasader. Vi fick in fem anbud där föreningsstyrelsen sedan valde att gå vidare med Peab som entreprenör.

Riksbyggens ombyggnadsavtal

Solbacken beslöt sig för att teckna ett Riksbyggen Ombyggnadsavtal, som innebär en totalentreprenad där vi tar hand om renoveringsprojektet från start till mål. Det innebär en öppen och tydlig affär gentemot medlemmarna i och med att styrelsen får ett

fast pris av oss. Riksbyggen står för hela den ekonomiska risken och att inga oförutsedda kostnader kan drabba föreningen.

Ett Ombyggnadsavtal innebär också att Riksbyggen sköter alla kontakter med både kontrakterade entreprenörer och med de boende i husen. Styrelsen kan engagera sig precis hur mycket eller lite de vill, men de behöver inte känna att de måste göra det. De behöver inte heller bekymra sig om garantifrågor eftersom även det går via Riksbyggen när man har tecknat ett Ombyggnadsavtal.

Renovering av lokaler

I och med de nya sopmoluckerna på gården hade plötsligt ett antal soprum blivit över i fastigheterna. Dessa låg i anslutning till de gamla fastighetsskötarlokalerna och den gamla styrelselokalen och kunde med några kreativa grepp förvandlas till attraktiva lägenheter – en trea och en tvåa. Eftersom de nya lägenheterna låg i markplan fick de också en liten uteplats var.

Den gamla nedgångna och lediga butikslokalen i fastigheten kunde istället göras om till en ny fräsch lokal med dusch till de två fastighetsskötarna på området. Butikslokalen var stor nog att räckta till även för ett nytt, fräscht mötesrum för styrelsen.



Fasadrenovering

Bostadsrättsföreningen Solbacken bestod av 19 fastigheter med gavlar i tegel, totalt 38 gavlar således. Dessa tegelfasader var till åren komna och vatten hade börjat tränga in i dem, vilket väsentligt försämrar värmeisoleringsförmågan. Som i förlängningen leder till höjd energiförbrukning. Att torka ut en våt tegelvägg kan spara upp emot 20 procent i värmekostnader, så det fanns goda ekonomiska incitament att genomföra fasadrenoveringen.

Föreningen hade redan klätt husets fram- och baksida i plåt när de höll på med sin fönsterrenovering. När de skulle åtgärda gavlarna beslutade de sig för att istället klä dem med så kallade Steni-skivor – ett praktiskt taget underhållsfritt fasadmateriäl – som bröt av fint mot plåtsidorna.

[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet

Fakta

Antal lägenheter: 452 (i 19 fastigheter)

Byggår: 1960

Omfattning på arbete: Ombyggnation av lokal och renovering av fasad

Avgiftspåverkan: 2–3 %
(inom den årliga höjningen för inflation)

Tidsåtgång: Ca 16 månader

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Urban Sundbye



Tillbyggnad ny balkong



Att få en balkong till sin lägenhet är något som de allra flesta vill ha – om det går – eftersom det blir som att få tillgång till ett rum till. Det har på senare tid blivit lättare att få tillstånd att sätta upp balkonger, vilket har ökat intresset för balkongbyggnationer markant.

Andra åtgärder som kan vara lämpliga att göra samtidigt

Nya balkonger sätter man gärna upp i samband med en fasadrenovering eller tilläggsisolering, då byggnadsställningar ändå måste upp. Det är då också ett bra tillfälle att göra eventuella plåtslagningsjobb på taket eller stuprören. Men självklart kan balkonger sättas upp utan fasadrenovering.

Effekter/Hållbarhet

Nya balkonger ökar livskvaliteten väsentligt för de boende i föreningen genom att de får tillgång till ett uterum. Dessutom brukar det öka trivseln rent generellt genom att innergårdarna blir mer levande med människor ute på sina balkonger. Sist men inte minst ger balkonger ett högre värde på lägenheterna (som oftast överstiger själva balkonginvesteringen).

Åtgärder värda att beakta vid tillbyggnad ny balkong:

Fasadrenovering och tillbyggnad av balkonger ”Brf Svetsaren”



Brf Svetsaren i Järfälla stod inför omfattande underhållsåtgärder, bland annat av sina fasader och balkonger. Det var stora och både tids- och penningkrävande insatser som stod, bokstavligt, framför dörren. Även entréerna till huset var i stort behov av upprustning. Styrelsen hade varken tid eller kunskap att engagera sig på djupet i alla åtgärder och sökte därför en totalentreprenad som kunde samordna och hålla i helheten. Och som kunde garantera att tidsplan och fastställd budget hölls.

Tryggheten var mycket viktig när styrelsen beslutade sig för att ge oss på Riksbyggen uppdraget. Det var centralt för styrelsen att kunna ge sina föreningsmedlemmar tydliga indikationer om när de olika arbetsinsatserna skulle vara slutförda och vad det i praktiken innebar för respektive medlems faktiska månadsavgift.

Styrelsens ambition var att ta ett helhetsgrepp på huset för att utnyttja byggställningarna maximalt när de ändå satt uppe. Därför bestämde de i samråd med oss på Riksbyggen för att parallellt med fasad- och balkongrenoveringen även passa på att tilläggsisolera fasaden, renovera tak- och entrépartier samt att renovera tvättstugan.

Fasadrenovering med ny tilläggsisolering

Den gamla, falnande så kallade bomputsens knackades ner och ersattes med ny puts i samma färgsättning som den ursprungliga. Innan den nya putsen kom på plats passade vi också på att komplettera med en tilläggsisolering på 80 millimeter. En ny, torr och välisolerad fasad leder – förutom de rent estetiska aspekterna – till ett bättre inomhusklimat och en kraftigt sänkt energianvändning.

Balkonger – utbyggnad och nybyggnad

När byggställningarna skulle upp för fasadrenoveringen var det ett utmärkt tillfälle att även titta på balkongfrågan. Styrelsen

undersökte om det fanns möjlighet för ettorna i huset att få en balkong istället för de franska balkonger de haft tidigare. De ville samtidigt passa på att erbjuda medlemmar som redan hade balkong att förlänga dem med 1,2 meter, vilket skulle medföra att större användningsområde.

I samband med utbyggnaden av balkongerna passade vi på att ersätta de gamla balkongräckena i betong med nya räcken i frostat glas, som ökade ljusinsläppet betydligt. Medlemmarna erbjöds olika tillvalsmöjligheter som inglasning, markiser, trätrall etc. Eftersom det exteriöra utseendet skulle komma att påverkas krävdes bygglov för dessa balkongåtgärder, vilket Riksbyggen också tog hand om.

Takrenovering

När byggställningarna var uppe passade vi på att byta ut all gammal takpapp och göra diverse olika plåtarbeten på taket. Förutom att åtgärda mindre läckor kompletterade vi taket med olika säkerhetsanordningar, till exempel rasskydd för de som ska arbeta på taket.

Entrépartier

När föreningen höll på att fräscha upp husets exteriör bestämde de sig för att även ta tag i de kanske allra mest synliga partierna – själva entréerna till huset. Därför ersatte vi de gamla entréerna

med nya dörrpartier i ek. Mycket stilfullt. Vi försåg dessutom entréerna med beröringsfria läsare och kodlås som ersatte tidigare nycklar. Slutresultatet blev en snyggare och mer välkomnande entré med betydligt högre säkerhet. Säkerheten höjdes genom att man kunde låst även på dagtid och snabbt kunde spärra borttappade nycklar.

Renovering av tvättstuga

Tvättstugan i Brf Svetsaren var gammal och nedsliten och i stort behov av en totalrenovering. Föreningen beslutade att byta ut gamla tvättmaskiner och torktumlare mot nya samt att byta ut alla ytskikt mot nya – nytt kakel, golv, ommålning av väggar och nytt akustiktak. Vi passade också på att byta ut vissa fönsterpartier och att genomföra el- och ventilationsåtgärder, så att tvättstugan uppfyllde dagens högre krav på säkerhet och effektivitet. Sist men inte minst, ersatte vi den traditionella bokningslistan med ett digitalt bokningssystem som gör det möjligt att boka sin tvätt-tid via internet eller vid en bokningsstation i tvättstugan.

Summering

Sammanfattningsvis kunde både styrelsen och vi på Riksbyggen konstatera att ovanstående åtgärder inneburit en rejäl ansiktslyftning för hela huset. Det blev nästan som ett nytt hus och är mycket uppskattat av de boende. Till ändå rimliga avgiftshöjningar på 17 procent. De nya balkongerna – de utbyggda och de helt nya – gjorde att medlemmarna fick som ett rum extra och att fler kunde sitta ute och äta med utsikt över Mälaren. Dessutom ökade värdet på ettorna med nästan 350 000 kronor, att jämföra med byggkostnaden på ca 100 000 kronor.

Riksbyggen genomförde hela ombyggnationen från start till mål. Vi gjorde den första utredningen som låg till grund

för hela arbetet. Och därefter projektering, byggledning samt projektledning. Slutbesiktningen gjordes av en oberoende besiktningsman för att få en objektiv bedömning. Utmaningarna i projektet var att hålla de boende kontinuerligt informerade om vad som pågick i huset samt säkerhetsaspekter – som alltid vid större byggprojekt. Allt som allt tog det två år att genomföra samtliga åtgärder. Två år som var väl värda att vänta på enligt både styrelsen och medlemmarna i huset.

Fakta

Antal lägenheter: 294

Byggår: 1962

Omfattning på arbete: Fasad, tilläggsisolering, balkonger, tak, entrépartier

Avgiftspåverkan: Ca 17%

Tidsåtgång: Ca 2 år

Ansvarig projektledare från Riksbyggen: Per Lönnheden



[Klicka här](#) för att läsa mer om Riksbyggenavtalet

Riksbyggens erbjudande om Helhetsåtagande för Underhåll- och Ombyggnad (Riksbyggenavtal)*

Riksbyggens erbjudande om ett helhetsåtagande för Underhålls- och Ombyggnadsprojekt med prisgaranti, innebär att Riksbyggen levererar och ansvarar för ett fysiskt färdigt utförande och funktion, dvs en färdig produkt, med en garanti om att inga oförutsedda kostnader tillkommer.

Avtalsformen innebär att Riksbyggen tar helhetsansvar som Totalentreprenör gentemot Bostadsrättsföreningen och sköter hela projektet där vi också står för garantin för det utförda arbetet. Det innebär också att Riksbyggen skriver alla avtal för konsulter och entreprenörer för utförandet samt övertar styrelsens ansvar för arbetsmiljön under projektet.

Utredningsuppdrag är det uppdrag som görs för att i detalj inventera Bostadsrättsföreningens behov och säkerställa rätt lösning för utförande och funktion, innan upphandling av entreprenör kan ske.

Avsiktsförklaring skrivs in i det tecknade utredningsuppdraget med Bostadsrättsföreningen, i syfte att genomföra projektet på ett Riksbyggenavtal.

*För att en Bostadsrättsförening skall få möjlighet att köpa en entreprenad på Riksbyggenavtal krävs att Bostadsrättsföreningen har eller tecknar avtal om ekonomisk förvaltning med Riksbyggen.