

BRF Lisö 1 – Extra föreningsstämma

Underhåll:

- Dränering.
- Dagvatten (utvändigt).
- Avlopp (utvändigt).
- Vatten (utvändigt).
- Markytor.

Allmänt om underhåll

- Material i byggnadsdelar och installationer bryts över tid ner och förlorar sin funktion. Till slut når detta en punkt där skador eller akuta problem uppstår.
- Underhållsplan.
- Bedömd teknisk livslängd – Teoretisk livslängd för olika material, byggnadsdelar och installationssystem.
- Renoveringar och akuta insatser – Kan skjuta upp byte av material, byggnadsdel eller installationssystem. Den totala kostnaden ökar.
- Byte av material, byggnadsdel eller installationssystem – Nollställer tiden för den tekniska livslängden.

Underhållsdel 1 - Dränering

Vad är dräneringens främsta uppgift?

- Fuktskydd - skydda byggnaderna från fukt.
- Dräneringens främsta uppgift är att avleda överflödigt vatten från marken runt byggnaderna för att förhindra vattenskador, översvämningar och markfuktighet som kan skada byggnaderna.
- Detta genom bl.a. dräneringsledningar i mark och dränerande lager/skikt utanför grundmuren.

Dränering 1958 (principskiss sektion)

Figur 8.

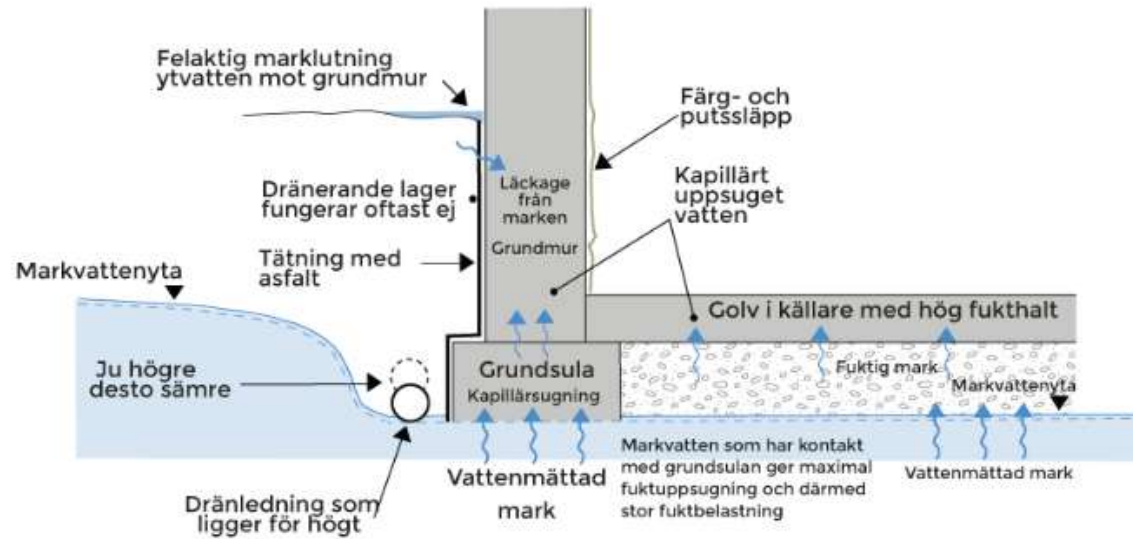
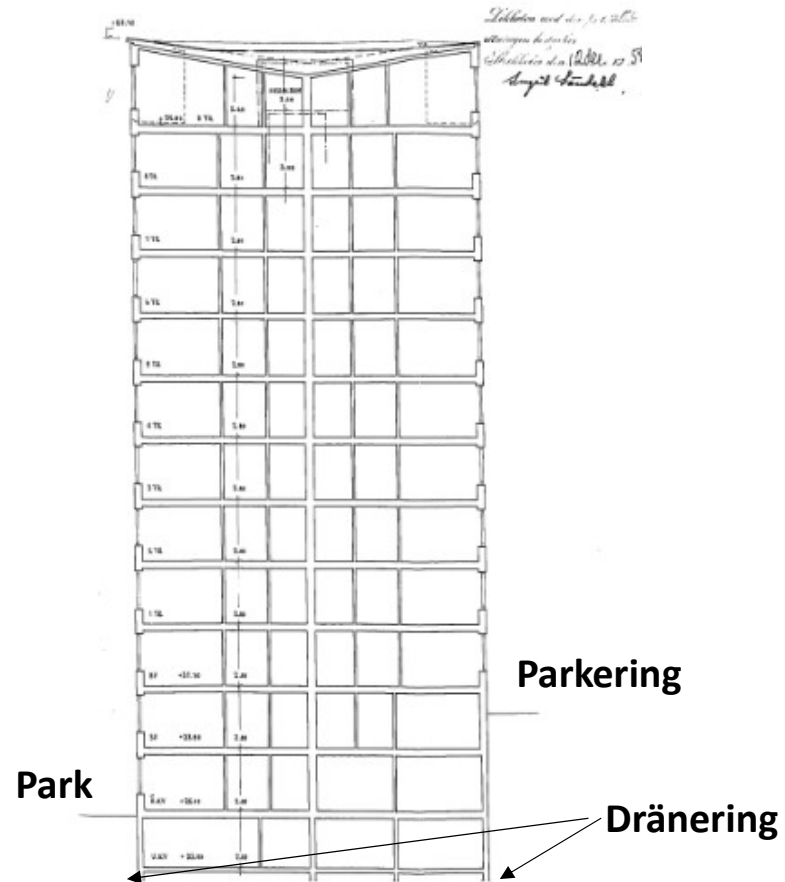


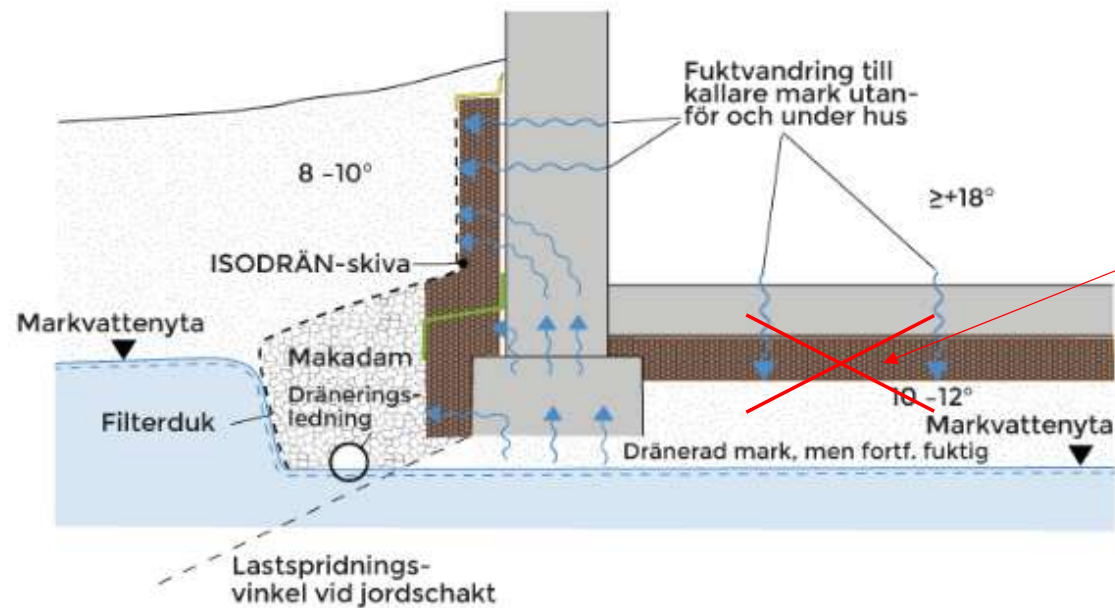
Bild: Utklipp från Isodran.se

Hus 62 – Relationshandling sektion



Dränering 2024 (principskiss sektion)

Figur 12.



Ej planerat /
möjligt

Bild: Utklipp från Isodran.se

Dränering 2024 (principskiss sektion)

Figur 12a.

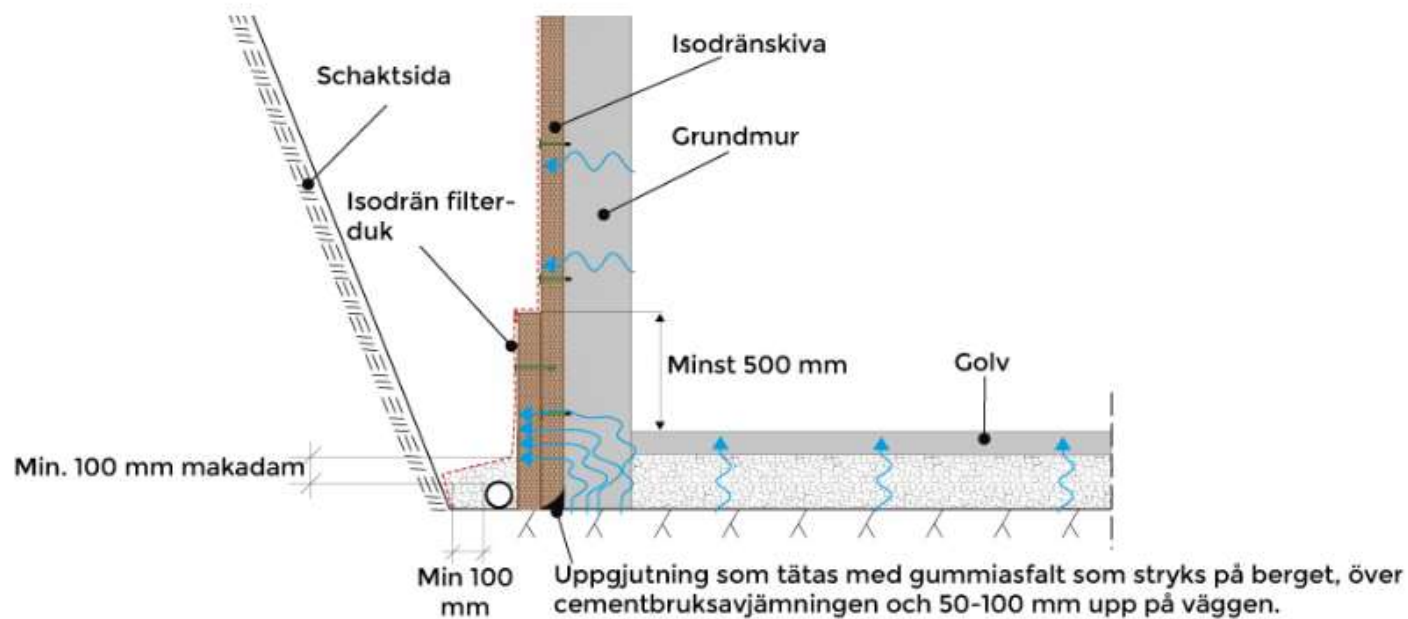


Bild: Utklipp från Isodran.se

Byte av dränering

Det som talar för en omdränering nu:

- Den tekniska livslängden har gått ut.
- Förebygga problem med fukt i konstruktionen långsiktigt.
- Förebygga inträngande vatten. Inträngande vatten kan leda till skador på egendom som förvaras i förråd.
- Förbättra dräneringens funktion.
- Om byte av dagvatten och andra underhåll ska utföras, bör dräneringen utföras samtidigt.

Det som talar för att ni kan vänta med en omdränering:

- Inga akuta problem med fukt i konstruktion, som påverkar inomhusmiljön eller betongkonstruktionens beständighet. (November 2023).
- Resultat från utredning av fuktsakkunnig Filip Stenfeldt, Polygon. (November 2023).
- Resultat från utredning av betongsakkunnig Alberto León, RISE. (November 2023).

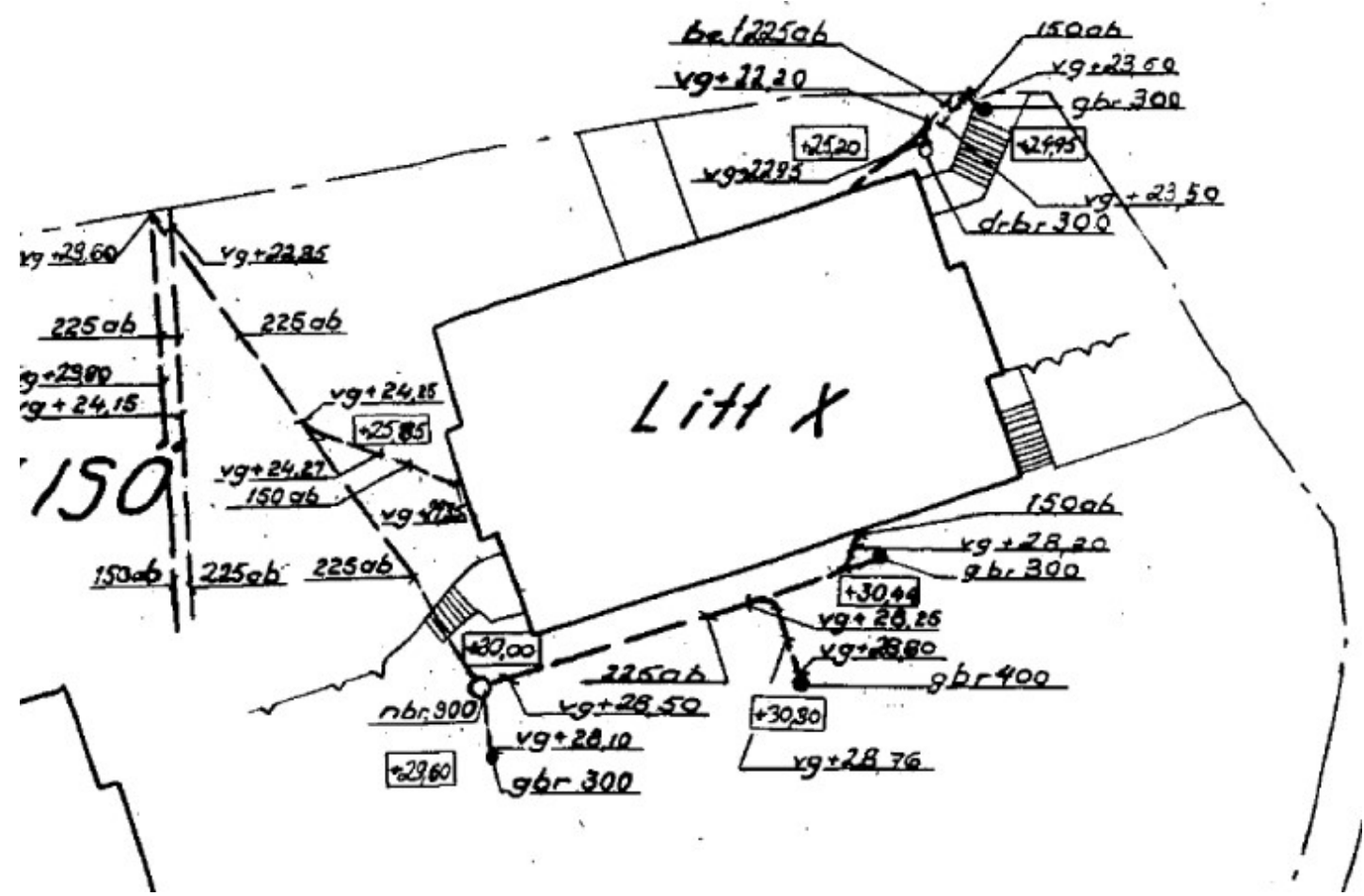
Underhållsdel 2 - Dagvatten



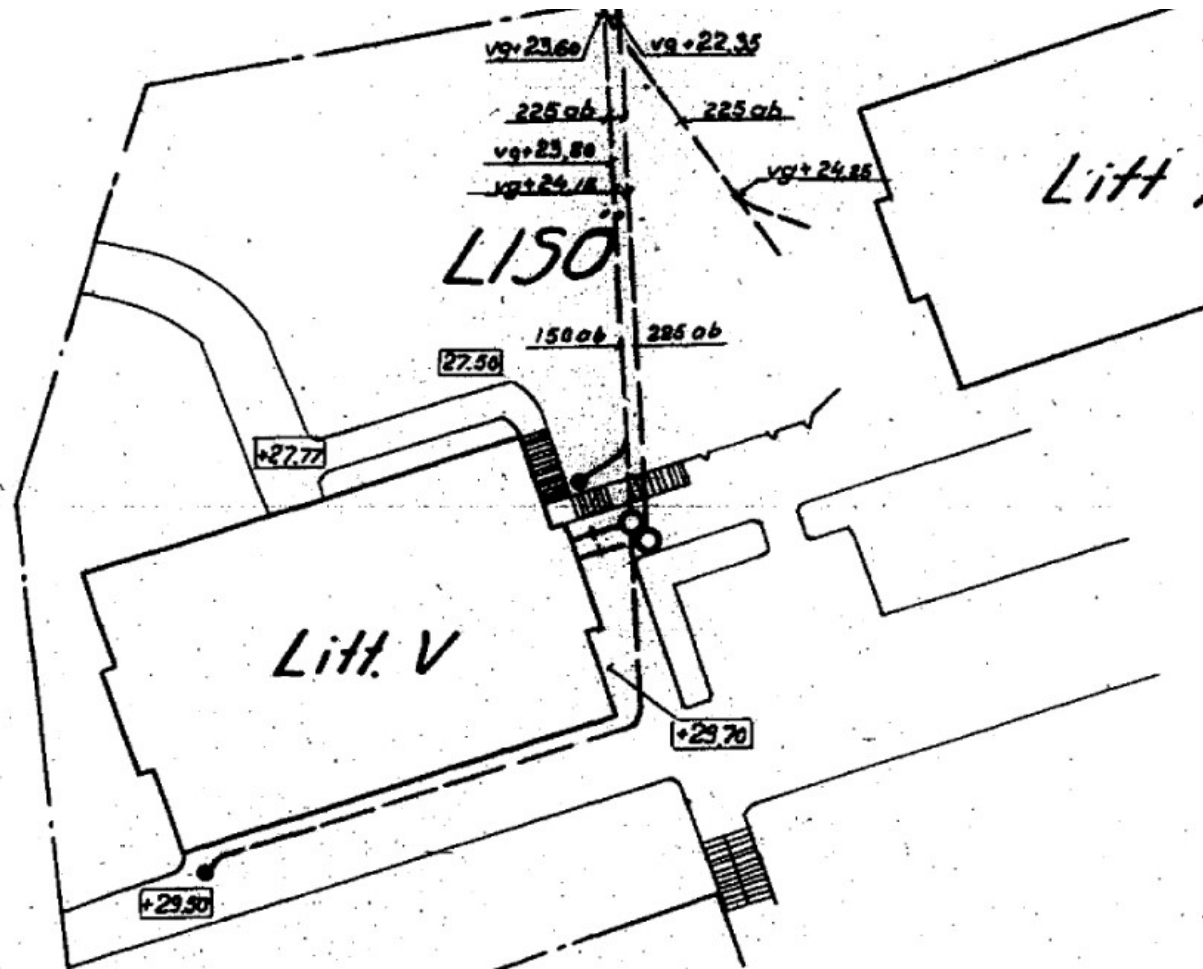
Vad är dagvattensystemets främsta uppgift?

- Skydda byggnaderna från fukt.
- Att samla upp och avleda regn- och smältvatten från tak, parkering, gårdar och andra ytor för att förhindra översvämningar.
- Avbelasta dräneringen genom att samla upp och leda bort vatten från regn och snösmältning.

Hur ser ert dagvattensystem ut idag? (Hus 62)



Hur ser ert dagvattensystem ut idag? (Hus 64)



Kommunens förbindelsepunkter (anslutningspunkter)



Byte av dagvattensystem

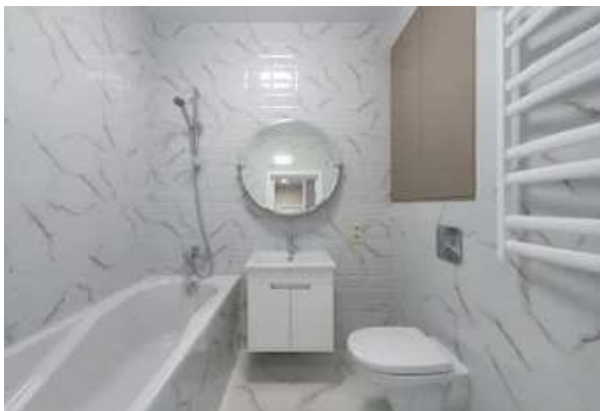
Det som talar för byte av hela dagvattensystemet nu:

- Röranalys rapport visar på bl.a. hinder i ledning, skada på rör och fogförskjutningar.
- Förebygga problem långsiktigt.
- Vid punktinsatser finns det risk för att nya skador uppstår på andra ställen än där åtgärd utförts, eftersom systemet är gammalt och utbrett.
- Skador har åtgärdats tidigare, vilket tyder på att det funnits problem historiskt.
- Det går att förbättra dagvattenhanteringen om systemet byts ut.
- Om dränering ska utföras behöver dagvattenledningar bytas ut där rör och brunnar ligger förlagda i schakten för dräneringen. Hela dagvattensystemet bör då bytas ut samtidigt.

Det som talar för att ni kan vänta med byte av hela dagvattensystemet:

- Alternativet till att byta hela dagvattensystemet är att byta ut delar av systemet. Vilket ger en lägre kostnad på kort sikt, men en högre kostnad på lång sikt.

Underhållsdel 3 – Utvändigt avlopp (spillvatten)



Byte av utvändigt avloppssystem

Det som talar för byte av avlopp nu:

- Den tekniska livslängden för avloppssystemet har gått ut.
- Förebygga problem långsiktigt.
- Om dagvattensystem och/eller dränering ska bytas, bör avloppssystem bytas samtidigt (ligger inom samma schaktområde).

Det som talar för att ni kan vänta med byte av avlopp nu:

- Det finns inga kända skador. Utvändigt avlopp har ej filmats.

Underhållsdel 4 – Utvändigt vatten



Byte av utvändiga vattenledningar (kallvatten)

Det som talar för byte av vatten nu:

- Den tekniska livslängden har troligtvis uppnåtts. Vi vet inte exakt material det är, därför är det svårt att veta.
- Förebygga problem långsiktigt. Akuta problem med läckage kommer att påverka samtliga boende och kan leda till höga kostnader för åtgärder.
- Om dränering eller/och byte av avlopssystem ska utföras, bör vattenledningen bytas ut samtidigt.

Det som talar för att ni kan vänta med byte av vatten:

Underhållsdel 5 - Markytor



Byte av markytor (asfalterade ytor)

Det som talar för byte av markytor nu:

- Asfalten vid hus 62 lutar in mot huset (ska luta ut) och det förekommer gropar.
- Marken på övre parkering har börjat sätta sig mot slänten.
- Marken med asfalt har generellt ojämna ytor med sättningar och sprickor som påverkar avrinningen till dagvattensystem.
- Ojämnheter gör att det bildas pölar och på vintern isfläckar.
- Ojämnheter kan även försvåra framkomligheter för rörelsehindrade.
- Om dränering och dagvatten ska bytas, bör samtliga markytor åtgärdas samtidigt.

Det som talar för att ni kan vänta med byte av markytor:

- Utförs inte dränering eller byte av dagvatten kan även markytorna vänta.

Allt på en gång eller lite i taget?