

Djingis Khan Nytt Special

Information från styrelsen om förnyelsen av Djingis

Nummer 1 2024

Alla som går runt på Djingis och tittar lite närmare på våra gula trähus kan inte undvika att se att våra träfasader börjar se åldrade ut. Det är inte bara fasaderna, utan även på andra delar av våra byggnader kan man märka att området passerat 50 års-strecket; radiatorer, takkonstruktioner, fjärrvärmerör mm, är alla objekt som närmar sig sin tekniska livslängd.

Styrelsen har bedrivit olika aktiviteter under de senaste åren för att bygga kunskap om hur detta bäst ska hanteras och under 2024 påbörjas resan mot ett förnyat Djingis. Vi har som mål att ha en informativ och öppen dialog kring det arbetet med er medlemmar.

Därför hälsar vi er välkomna till denna första specialutgåva av Djingis Khan Nytt där vi i styrelsens Husgrupp ger medlemmar aktuell information och svar på frågor vi fått om hur och vad vi arbetar med för att framtidssäkra vårt bostadsområde. Den är tänkt att i framtiden följas av flera, så skicka gärna in era egna frågor till oss.

”

Så hur går man då tillväga för att hantera renovering av något som Djingis, med 316 lägenheter, jättemånga fönster och trähus med fler byggnadshörn än man kan räkna?

Långsamt och försiktigt, är svaret. Inte bara för att det rör sig om stora värden som måste angripas ekonomiskt varsamt, utan även för att det inte finns en färdig paketslösning att använda sig av. Detta är inte något som styrelsen kan klara utan kvalificerad hjälp, och efter att ha sökt under lång tid har styrelsen hittat en samarbetspartner som vi tror är rätt för området i Riksbyggen Ombyggnad och har kunnat dra igång arbetet.

Riksbyggen, vilka är de och vad gör de på Djingis?

Riksbyggen är en av Sveriges största fastighetsförvaltare för bostads- och hyresrätter. De är ett kooperativt företag vilket betyder att företaget styrs demokratiskt av sina medlemmar. LO-förbund och kooperativa företag äger delar av Riksbyggen.

Sedan mitten av 2023 har Djingis ett avtal med Riksbyggen som inkluderar områden som teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, drift av vatten, värme och ventilation och även status- och elsäkerhetskontroller.

Riksbyggen har också en avdelning som sysslar med större underhållsåtgärder och kan bedriva renoveringsprojekt hela vägen från undersökningsstadiet via projektering fram till utförandeskedet. Läs mer om dem här: www.riksbyggen.se/ombyggnad.

Vidare har Riksbyggen även en energiavdelning som kan hjälpa till med energifrågor som energiberäkningar och utredning av solceller. Genom att allt är samlat på samma ställe kan föreningen få kontinuitet i renoveringsprojektet även om styrelsemedlemmar byts ut, och även goda synergieffekter av att ha samma aktör för alla tjänster.



Vilka aktiviteter pågår för tillfället?

Utredning av husens skick

Innan styrelsen inledde samarbete med Riksbyggen Ombyggnad anlätades en konstruktör som gick igenom alla befintlighetsritningar och gjorde förslag på möjliga förbättrade tak- och ytterväggsuppbyggnader ur fukt- och energisynpunkt. Denna rapport som blev färdig i början av 2024 går vidare in i Riksbyggens utredningsarbete.

Riksbyggen Ombyggnads utredning och fördjupade förstudie, som påbörjades under våren 2024, har målet att ta fram ett konkret förslag för att renovera Djingis och förlänga livslängden på ytterväggar, tak och andra detaljer för att skapa fuktsäkra och energiförbättrande hus. Syftet är, förutom att underhålla husen, att uppfylla modernare energikrav enligt Boverket och därmed kunna sänka våra uppvärmningskostnader och förbättra vår boendemiljö.

I denna utredning ingår att Riksbyggen Energi gör en delutredning om förutsättningarna för att installera solceller på våra tak. Takens förutsättningar att bära upp solceller är ännu inte undersökta, men övriga förutsättningar (som elmätarnas placering) ser mycket lovande ut. Solceller kan inte placeras ut förrän takbeläggningen bytts.

På stämman 2024 föreslår styrelsen att en utredning om gemensam el och IMD (individuell mätning och debitering) initieras. Gemensam el är en förutsättning för att solceller ska kunna installeras, men det möjliggör sänkta kostnader för alla boende även innan solceller byggts. Här finns en allmän text om hur IMD fungerar: <https://www.hsb.se/malmo/fastighetsforvaltning/energioptimering-och-drift/imd-el/>

Utredning och projektering av Värmenätet

Styrelsen har efter ett par års utredningar gett Kraftringen klartecken att inleda sin projektering

för att förnya fjärrvärmesystemet på Djingis. Anledningen att påbörja det nu är dels den besvärliga och kostsamma läckan mellan C- och D-gården förra året och dels för att vår fjärrvärmecentral i Vita Huset blir allt äldre och gnälligare och snart uppnått sin tekniska livslängd. En närmare beskrivning av projektet kommer i senare nummer av DK-nytt Special och på föreningens hemsida.

Förnyelsen av fjärrvärmenätet kommer att innebära att vi i framtiden kan överlåta ansvaret för huvudledningarnas underhåll och service helt till Kraftringen, till skillnad från idag när en stor del av ledningarna tillhör oss, och även få en jämnare och mer effektiv överföring av värmen till våra hus genom flera undercentraler i stället för bara en enda.

Flera parallella utredningar - hur fungerar det?

Det finns beröringspunkter mellan de olika utredningarna: uppgraderingen av uppvärmningssystemet hör exempelvis samman med förbättringen av ytterväggarnas isoleringsförmåga. Därför inleds planering och projektering samtidigt, så att vi senare kan besluta om lämpliga implementeringsplaner med en bättre förståelse.

Vad kommer ombyggnaden att innebära för föreningens ekonomi?

Föreningen har idag låg belåning i förhållande till det totala fastighetsvärdet. För att kunna genomföra renoveringen kommer vi att behöva låna mer pengar. Det finns förstås pengar som föreningen satt av för underhåll hos HSB, men de kommer inte att räcka.

Lånen kommer i framtiden att göra avtryck på våra avgifter. Hur mycket kan vi inte svara på i dagsläget, utan vi måste genomföra undersökning, förslag på åtgärder, projektering och därefter en kalkyl med en uppskattning av kostnaderna i projekten. Detta är ju också ytterligare en anledning till att arbetet måste utföras genomtänkt och noggrant. Å andra sidan kommer en renovering också att medföra att kostnader för saker som uppvärmning och reparationer att minska.

”

Här följer svar på några frågor som vi redan fått från medlemmar.

Vad är en underhållsplan och finns det inte en sådan för Djingis Khan?

Jo, det finns redan två underhållsplaner för vår förening. Det finns en underhållsplan som HSB, vår ekonomiska förvaltare, har tagit fram och som använts i många år samt en underhållsplan som Riksbyggen, vår tekniska förvaltare, har tagit fram som en bonus i vårt nya avtal.

Underhållsplanerna listar olika byggnadsdelar på våra hus, teknisk utrustning, markmaterial och lekutrustning, Vita huset, tvättstuga, förråd och bilvårdsanläggning mm med bedömda kostnader för åtgärder eller byte det år när delarnas förväntade tekniska livslängd har uppnåtts.

Båda underhållsplanerna landar ungefär i samma totalsummor för underhållet de kommande decennierna.

Om vi sammanför olika byggdelar i ett samlat projekt, om till exempel fasader renoveras på en huslänga, så åtgärdas byggnadsdelar som fönster och tak samtidigt av praktiska och byggnadstekniska skäl, även om de har något olika förväntade livslängder enligt underhållsplanerna. Detta görs bland annat för att skapa fuktsäkra möten mellan tak, fasad och fönster, för att få garantier från entreprenören som utför arbetet och för att slippa skapa ett arbetsområde flera gånger på samma plats.

Vi väljer att kalla detta för ett **Renoveringsprojekt**, som innefattar ett antal byggåtgärder för underhåll. Det är bättre än att prata om Underhållsplaner (som ju redan finns och innehåller mycket annat). **Renoveringsprojektet** kommer att behöva ske med ett helhetstänk, men utföras i etapper över området, i stället för de spridda åtgärder som underhållsplanerna anger. Renoveringsprojektets omfattning kommer att stå klar när Riksbyggen Ombyggnads förstudie är färdig.

Varför går det inte att sätta igång, varför behöver det ta sådan tid?

Först behöver vi utreda husens skick. Vad man måste komma ihåg är att lägenheterna på Djingis byggts ut i olika omgångar så där finns många olika varianter av hur olika byggnadsdelar ser ut bakom fasaden.

Därefter inleds en sk projektering. Projektering innebär att ta fram lösningar och handlingar som rapporter, ritningar, tekniska beskrivningar och anvisningar för byggåtgärder. Det innebär att vi kan beräkna mer noggrant vad projektet kommer att kosta och att vi kan säkra upp viktiga tekniska och estetiska kvalitéer. Med hjälp av projekteringshandlingarna kan en byggnadsentreprenör handlas upp för att utföra arbetet. Det är viktigt att denna process går rätt till då det handlar om stora ekonomiska värden för oss.

Vi kommer att – sannolikt via Riksbyggen Ombyggnad - anlita konsulter för projekteringen. Vi behöver konsulternas tekniska kompetens, att de upphandlade enligt byggbranschens juridiska standardavtal och att de har konsultförsäkringar genom sina företag. Det skapar trygghet för oss ekonomiskt och att det blir rätt lösningar och åtgärder än om vi till exempel skulle låta medlemmar utreda och rita på fritiden. Däremot tar vi gärna emot synpunkter och utvärdering från engagerade medlemmar och i forum som GR-mötet för att återkoppla till projekten. Då får vi en bra och öppen process tillsammans.



Finns det inte en risk att vårt område förlorar sin unika karaktär

En avvägning mellan att bevara karaktären på vårt unika område och att genomföra ekonomiskt rimliga, tekniskt säkra lösningar är utmaningen med reoveringen av våra hus. Vi upplever att Riksbyggen har lyssnat väl på våra önskemål och anlitat en konsult för underökningen av husen som är van att arbeta med kulturklassade byggnader. Även om vårt område inte är K-märkt är det en värdefull kompetens för att landa i rätt lösningar som tar hänsyn till områdets karaktär. Vi kommer även att ha dialog med Lunds Kommuns bygglovavdelning under resans gång.

”

Tveka inte att kontakta oss med frågor och synpunkter

Läs gärna artikeln i Sveriges Arkitekters medlemstidning där 3/4-delar av Husgruppen intervjuades om vår syn på vårt unika område: <https://arkitekten.se/reportage/djingis-khans-hemlighet/>

/Styrelsen genom Husgruppens medlemmar

Husgruppen består av:

Åsa Bodell, Styrelsens ordförande
Aina Mandahl, Styrelseledamot, Byggnadsantikvarie
Erika Brantvall, Styrelseledamot, Arkitekt SAR/MSA
Andreas Borell, Styrelseledamot, ansvarig innebyggnadsfrågor

Kontakt: styrelsen@djingis.se

(Adressen når hela styrelsen, önskas kontakt med enskild ledamot skriv till fornamn.efternamn@djingis.se)

