

Djingis Khan Nytt Special

Information från styrelsen om förnyelsen av Djingis

Nummer 2, april 2025

Våren 2024 påbörjade Riksbyggen Ombyggnad en förstudie som undersökte områdets befintliga skick i syfte att ta fram förslag för vilka ombyggnadsåtgärder vi skall göra för att förlänga våra byggnaders tekniska livslängd och energieffektivitet, samtidigt som de är genomförbara och ekonomiskt rimliga.

I slutet av hösten sattes en projekteringsgrupp samman, bestående av ett antal konsulter, som nu arbetar med att ta fram ett förfrågningsunderlag. Förfrågningsunderlaget är en handling som skall användas för att kunna handla upp en entreprenör (byggföretag) och då får vi också veta vad renoveringen kommer att kosta.

Vad har gjorts så här långt?

Olika delområden i projektet har utretts med förslag på lösningar. Ett område är husens fasader och uppbyggnaden bakom träpanelen, samt fönster, dörrar och tak. Ett annat är krypprunderna och ett tredje område är möjligheten att kunna installera solceller på våra byggnaders tak.

Just nu produceras ett antal handlingar i förfrågningsunderlaget, dessa är bl.a.

- Brand-PM som behandlar brand- och utrymmestekniska förutsättningar som kan påverkas vid ombyggnationen samt även brandtekniska aspekter om vi väljer att installera nya fönster enligt medlemmars önskemål.
- Rapport med statusbedömning av krypprunder och förslag på åtgärder av en diplomerad Fuktsakkunnig.
- Ritningar av fasader- och tak samt detaljsnitt som visar uppbyggnader av fasad, tak och anslutningar mot dörrar och fönster.
- Rambeskrivning, som är en byggnadsteknisk beskrivning av byggdelar och de arbeten som skall utföras, samt projektets krav och mål.
- Rapport för solceller.

I anslutning till arbetet med förfrågningsunderlaget har styrelsen också låtit genomföra en antikvarisk förundersökning av vårt område antikvariska och kulturhistoriska värde. Den antikvariska förundersökningen har resulterat i en rapport på 50 sidor som beskriver områdets historia, värdebärande karaktärsdrag samt råd och riktlinjer för hur karaktären ska bevaras vid en ombyggnation. Då en antikvarisk förundersökning genomförs skickas den alltid också in till stadsantikvarien på kommunen, vilket nu även har gjorts med denna rapport. Rapporten kommer att tryckas så att varje hushåll på Djingis kan få ett eget exemplar.

Renovering: fasader, tak, fönster, dörrar och kulörer

Den antikvariska förundersökningen ger genom sina råd och riktlinjer oss stöd att inte genomföra några drastiska förändringar av områdets karaktär. Därför har styrelsen instruerat Riksbyggen och konsulterna om att målet är att inte förändra något i Djingis utseende utom där det är helt nödvändigt på grund av nya byggstandarder. Det kan t ex gälla höjden på en plåtavteckning mellan tak och fasad och utökad luftspalt i fasaden. Vi kommer att ha träfasader och träfönster även efter renoveringen är genomförd.

Det är ju inte bara träpanelen på fasaderna som kommer att tas bort och bytas ut, utan det är flera skikt och komponenter i ytterväggarna som ska undersökas och bytas ut, exempelvis board, reglar och isolering. Det är just därför våra trädäck kommer att påverkas drastiskt eftersom de flesta trädäck har samma färdiga golvhöjd som inne i lägenheterna och det innebär att delar av ytterväggen sitter dolda under själva trädäcket. Det går inte att riskera att lämna kvar skadat material i delar av väggen när renoveringen väl genomförs.

Frågan om att byta fasadkulör har väckts av medlemmar. Den antikvariska förundersökningen ger oss riktlinjer att främja en enhetlig färgsättning i området. Vidare förespråkas att ursprunglig färgsättning med omålade träfasad eller att en för 1970-talet tidstypisk fasadkulör såsom röd, gul eller grön skall eftersträvas. Listverk bör återställas att vara samma kulör vid tak, mittenbjälklag och sockel, lika för varje gård. I rapporten kan man läsa vilka kulörer som funnits historiskt i området.

HUS-gruppen i styrelsen har tittat på slamfärg som alternativ till akrylatfärg och vi har fått en motion till årsstämman om att av miljökäl återgå till omålat "trärent" utseende (kräver dock behandling för beständighet). Kulörbytte är en stor förändring av området som kräver ett stämmobeslut, så alla kommer att få säga sitt om färgen och få möjlighet att se uppmålade kulörförslag.

Krypgrunderna

I en hel del lägenheter på Djingis finns problem med en obehaglig lukt, som kommer från impregneringen i de syllar som huset vilar på. Föreningen har installerat avfuktare i många krypgrunder eftersom lägre fukthalt dämpar lukten, och tätningar mellan lägenhet och grund görs där det behövs för att hindra lukt att komma in genom håligheter. I vissa fall har inte åtgärderna gett önskat resultat och många beroende upplever obehag. Ett drastiskt men effektivt sätt att lösa problemet med lukt en gång för alla skulle vara att byta ut de luktande syllarna. Denna möjlighet har undersökts av tidigare styrelser men avfärdats på grund av extremt höga kostnader. I den nya utredningen som nu har gjorts är beräknade kostnader för åtgärden väsentligt lägre.



Bild på ytterväggsanslutning mot krypgrundsbjälklag. Nederst på sockeln syns den yttre bärlinan som bjälklaget är upplagt på.

Om syllbyte kan göras till rimliga kostnader kommer styrelsen att föreslå att det ingår i renoveringsprojektet. Syllbyte går bara att göra om samtliga trädäcksbyggnationer kring husen tas bort i sin helhet, eftersom man måste kunna komma åt betonggrunden och föra ut de gamla syllarna och in de nya. Därför är det lämpligt att utföra syllbytet när trädäcken ändå påverkas av renoveringen av ytterväggen, annars kan det bli en ytterligare framtida demontering.

Solceller

Efter den första besvikelsen när det visade sig att våra hustak inte klarar att bära vikten av vanliga solceller har utredarna försökt finna andra vägar. Nu finns ett förslag till lösning: förrådstaken kan, med viss förstärkning, bära solceller. Snedtaken på utbyggnaderna kan användas direkt, utan förstärkning. För de vanliga hustaken kan den nya produkten i form av lättviktssolceller vara ett alternativ, om de placeras precis ovanpå de bärande väggarna. En kombination av solceller på förrådslängorna och antingen lättviktssolceller eller solceller på snedtak skulle kunna ge den totaleffekt vi eftersträvar. Vilket som väljs blir sannolikt en kostnadsfråga.

Solceller är ett eget projekt utanför själva renoveringsprojektet och kan göras i anslutning till renoveringen eller skjutas på framtiden. Styrelsen kommer att föreslå på årsstämman att vi övergår till gemensam el med individuell debitering och mätning, vilket även fungerar när solceller installeras.

När kommer byggandet igång egentligen?

Om planerad tidplan håller kommer det förfrågningsunderlag som Riksbyggen Ombyggnad har förberett att vara klart för utskick till entreprenörer någon gång efter påsk. Det är ett stort projekt som företagen behöver ha god tid att räkna på, så först efter midsommar ska anbudena ha kommit in. I bästa fall hinner anbudena presenteras för styrelsen innan alla tar sommaruppehåll i juli.

Renoveringen är ett stort projekt och en stämma måste därför hållas innan projektet kan gå vidare. På denna stämma kan frågan om färgsättning av fasaderna också tas upp. En sådan stämma skulle tidigast kunna hållas i andra halvan av augusti. Ger stämman klartecken åt styrelsen att fortsätta processen **kan** det bli så att utvald entreprenör hinner göra något arbete redan i år, det vet vi ännu inte. Det är sannolikt att arbetet inte inleds förrän till våren 2026.