



Underlag inför beslut om stambyte

Bakgrund

Styrelsen fattade i december 2024 beslut om att samtliga avloppsstammar samt vattenrör i föreningen är i behov av byte.

Stammarna är från 1960 och den tekniska livslängden är nådd enligt de konsulter (Danixo) och VVS-expertter som styrelsen varit i kontakt med.

Att byta stammar måste alla fastigheter göra förr eller senare. Styrelsen ansvarar enligt lag för att fastigheten underhålls på ett långsiktigt och ekonomiskt sätt. De värden som finns i fastigheten riskerar att snabbt urholkas när det uppkommer vattenskador i ett åldrat system. Vem vill köpa en lägenhet där stammarna är uttjänta och kanske försäkringsbolaget inte längre vill försäkra? För att inte tala om de problem lägenhetsinnehavare får vid vattenskador. Relining är en omdiskuterad lösning som förlänger livslängden på avloppsrören, en åtgärd som inte går att applicera på trycksatta vattenledningar. Majoriteten av alla vattenskador och läckor som uppstår är i systemet för varm/kallvatten och av den anledningen är relining inte ett alternativ eftersom de trycksatta ledningarna måste bytas ut.

Ett stambyte är den största underhållsåtgärd som en bostadsrättsförening ställs inför såväl ekonomiskt som arbetsmässigt och innebär omfattande ingrepp i medlemmarnas (och hyresgästernas) lägenheter och liv under tiden arbetena pågår. Vid de informationsmöten som hölls 25 mars och 12 maj 2025, tillsammans med vår anlitade konsult Danixo AB, togs många frågor om detta upp och är sammanfattade i en FAQ/ Frågor och svar presenterad på hemsidan.

Kostnader och finansiering

Exakt vad kostnaden blir vet vi inte förrän efter gjord upphandling men Danixos bedömning är 75 - 80 mkr.

Finansieringen kommer att ske genom upptagande av banklån. De ökade ränteutgifterna (3,5% ränta har antagits) beräknas höja månadsavgifterna med 6-8% per år de kommande två åren. Tack vare föreningens för närvarande låga lån och goda kassa förväntas därför höjningarna bli relativt låga.



Hur går ett stambyte till

Vid ett stambyte byts fastighetens alla avlopps- och vattenrör inkl. cirkulationsrör, tätskikt med avrinning byggs i ledningsschakten vid varje badrum och brandskyddet i ledningsschakten uppgraderas till dagens regelverk mm. Normalt sett innebär ett stambyte att alla badrum måste renoveras eftersom tätskikten där oftast inte går att rädda. I de fall det finns nyrenoverade badrum (max 3 år gamla och med våtrums-certifikat) ska en grundlig undersökning göras för att avgöra om det är möjligt att ansluta nya avlopps- och vattenrör direkt till badrummet utan att det finns kvar gamla rör emellan och utan att man tvingas riva badrummets tätskikt för att komma åt. Om detta inte går måste badrummet tyvärr rivas. Detsamma gäller för gästtoaletter. Stammarna för vatten och avlopp står inte lika för alla lägenheter vilket gör att möjligheterna att komma åt badrum utan att bryta tätskikt varierar i fastigheten. Kök påverkas normalt mindre vid ett stambyte då tätskikt normalt saknas men även där byts avlopps- och vattenrör. För vissa lägenheter finns risken att kaklet över diskbänken påverkas. Med dagens teknik och materialval bedöms stammarna efter byte hålla minst 50 år.

Standard-badrum

Styrelsen förslag till beslut innebär att lägenheterna på föreningens bekostnad får ett nytt badrum av god standard inkluderande klinkergolv och helkaklade väggar, golvvärme, handdukstork, toastol, kommod med handfat, spegelskåp, krokar, hållare, duschväggar eller badkar samt dusch- och handfatskranar – allt av god kvalitet. Även el/vatten/avloppsanslutning för tvättmaskin ingår. Olika varianter av storlek och färgsättning avseende kakel/klinkers mm finns att välja mellan inom ramen för standard-badrummet.

Det kommer finnas möjligheter till egna val av ytskikt och inredning. I princip kan man utforma badrummet som man önskar men föreningen tar endast kostnaden för standard-badrummet. Har man ett alldeles nytt badrum kan man återanvända mycket utom kakel/klinker. Materialkostnaden för de inventarier som ingår i standard-badrummet men som inte behöver användas då man flyttar över sina gamla kan i stället exempelvis läggas på exklusivare väggkakel eller golvklinkers. Byggföretaget (entreprenören) måste dock alltid godkänna det man vill återanvända för att kunna lämna garantier på stambytet. Inför valet kommer en representant för entreprenören att besöka samtliga medlemmar för att diskutera de specifika frågor som varje medlem har, exempelvis återanvändning och tillval.



Köket

I några fall kommer kökskaklet att påverkas och då rivs normalt allt kakel och ett nytt vitt kakel sätts upp. Även här finns sedan möjlighet att göra egna val men då till egen kostnad. En ny diskbänksblandare kommer att installeras

Hur lång tid tar stambytet – kan man bo kvar?

Stambyte genomförs normalt etappvis per stam där varje etapp tar cirka 8-10 veckor från rivning till färdigställande. Under de första 2-3 veckorna rivs badrum/stammar och då är det mycket dammigt och bullrigt. Vatten och avlopp är avstängt under merparten av byggtiden. Vatten och vask kommer dock finnas på varje våningsplan i trapphusen. Toalett och duschar kommer att finnas iordningsställda i anslutning till berört hus. Lägenheterna förses med plastslussar förbi arbetsområdet och golv/väggar täcks noga in från ytterdörr till badrum/kök för undvikande av damm, smuts och skador. Även gemensamma ytor som entréer, korridorer och hissar täcks in och skyddas. Vid start i respektive lägenhet kommer entreprenören att byta låscylinder till s.k. "byggcylinder" där de boende får egna nycklar så de får tillträde till lägenheten under hela arbetet.

Föreningen har ingen skyldighet att sörja för alternativt boende under stambytet. Så kallat "möjlighet till kvarboende" är det vanliga vid stambyte enligt våra konsulters erfarenhet.

Stämmobeslut krävs

Då ett stambyte är en mycket omfattande åtgärd krävs ett beslut av medlemmarna på en föreningsstämma. Styrelsen har inriktningen att samtliga medlemmar ska rösta ja till stambytet och i samband med stämman även ge sitt skriftliga medgivande på ett särskilt dokument. En kvalificerad majoritet, dvs att 2/3 av medlemmarna på stämman röstar ja till styrelsens förslag till stambyte, krävs för att styrelsen ska kunna gå vidare med stambytet. Finns denna majoritet kan enskild medlem inte förhindra, bara förhålla, stambytet. Rättsliga åtgärder kommer då behöva vidtas och frågan går upp i hyresnämnden och ett beslut där kan ta upp till ett år.

En sådan fördröjning innebär ökad risk för vatten- och avloppsskador. Föreningen kommer inte kunna undanhålla köpare/mäklare information om att ett stambyte har skjutits upp pga processer i Hyresnämnden. Detta kan skapa osäkerhet kring föreningen, dess ekonomi och underhåll vilket kan försvåra köp och försäljningar.



Vad sker efter positivt beslut på stämman

Om stämman fattat beslut om stambyte och samtliga medlemmar skriftligen givit sitt medgivande vidtar omgående färdigställande av upphandlingsunderlag och infordrande av 4-5 offerter. Därefter sker utvärdering och slutligen val av entreprenör varpå avtal tecknas. Konsultföretaget Danixo AB är tänkt att ansvara för merparten av denna process. Troligen tar detta några månader hösten 2025 vilket innebär att arbetena sannolikt kommer påbörjas under våren 2026 som tidigast.

Förslag till beslut:

Styrelsen önskar bifall till att genomföra ovan beskrivet stambyte inklusive modell kring standardbadrum och kök avseende hela fastigheten, samt att dessa åtgärder, enligt beskriven kalkyl, finansieras genom upptagande av banklån.

Bifall till styrelsens förslag ges genom att rösta JA.

Styrelsen BRF Ålkistan