

Information till medlemmarna i BRF Orren 2, Östermalmsgatan 84 – kommande stambyte

Styrelsen i BRF Orren 2 har handlat upp projektledning i syfte att ta fram och genomföra ett komplett stambyte i vår fastighet då det är 46 år sedan det genomfördes senast.

I dagsläget är planen att ta genomföra inventering av lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen och ta fram förfrågningshandlingar innan sommaren.

Anbudsfrågan räknar vi med att gå ut med efter semestern och handla upp en entreprenör för genomförandet för att sedan starta stambytet under första kvartalet 2027.

Vi räknar med att stambytet i sin helhet kommer att genomföras under 9-12 månader lite beroende på vilken entreprenör man handlar upp och etappindelningen.

Nedan följer lite mer information om stambyte och vad ni bör tänka på innan dess:

- Stammar och anslutande ledningar har en begränsad teknisk livslängd och den är nu uppnådd.
- Målet är att säkra fastighetens funktion, minska skade- och försäkringsrisker samt bevara fastighetens värde över tid.

Vad innebär stambyte?

Ett stambyte innebär att föreningen byter eller renoverar fastighetens vatten- och avloppsledningar (stammar) och ofta även anslutningar inne i lägenheterna. Arbetet kan omfatta rivning och återställning av ytskikt i badrum/WC och i vissa fall delar av kök, beroende på var rördragningen går.

- Tillgång till badrum/WC kan vara begränsad under perioder av genomförandet tillfälliga lösningar brukar ordnas av entreprenören.
- Väggar/golv i våtrum kan behöva öppnas för rörbyte och därefter återställas.
- I kök kan skåp, socklar eller väggpartier behöva demonteras om rör eller avlopp passerar där.
- Arbetet sker etappvis per trappuppgång/lägenhet enligt tidplan som kommuniceras i god tid.
- Föreningen kommer att erbjuda er ett grundutbud för ett komplett färdigt badrum, WC, tvätttrum och återställning av de delar som blir berörda lika tidigare.
- Vi överväger också att i samband med detta dra upp nya elstigare då även de börjar falla för åldersstrecket.

Varför du bör avvakta med renovering av badrum/våtrum och kök

1. **Risk att nyrenoverade ytskikt behöver rivras upp.** Vid stambyte måste entreprenören komma åt rör och anslutningar. Det kan innebära rivning i tätskikt, kakel/klinker, väggar och golv – även om badrummet nyligen renoverats. Man vill ha genomgående samma material och utförande av de tekniska installationerna för att möta dagens myndighetskrav.
2. **Onödiga dubbelkostnader.** Om du renoverar nu och ytskikt senare behöver återställas i samband med stambytet finns risk att du får betala för samma moment två gånger (rivning/återställning) utöver standarderbjudandet.
3. **Garanti och försäkringsfrågor.** En nyrenovering kan få begränsad garanti om arbetet påverkas av senare rivning/ingrepp. Även ansvarsfördelning vid eventuella framtida fuktskador kan bli mer komplicerad om flera entreprenörer arbetat i samma utrymme. Om föreningen är beställare så får ni via föreningen 5 års garanti jmf med 2 år i en konsumenttjänstentreprenad.
4. **Tekniska krav och samordning.** Vid stambyte kan föreningen behöva följa en gemensam teknisk standard (rördragning, placering av golvbrunn, schakt, tätskiktslösningar, ventilation m.m.). En renovering som görs innan riskerar att inte vara kompatibel med den kommande lösningen.
5. **Bättre helhetsresultat om åtgärder samordnas.** När stambytet är klart kan du planera en renovering utifrån de nya installationerna – vilket ofta ger bättre funktion, mindre risk och en mer kostnadseffektiv process. Detta görs då via tillval med den upphandlade entreprenören. Som regel gör de inte helrenoveringar eller byten av kök men man kan då förbereda för ett nytt kök med avsättningar för detta om ni har tagit fram ritningar.

Erfarenhetsmässigt så är det tyvärr mycket sällan som tidigare genomförda så kallade partiella stambyttta enheter går att behålla då dagens krav på installationer är så mycket mer omfattande och det är i praktiken omöjligt att få ihop det med det nya systemlösningen för hela fastigheten. Det handlar om framför allt om materialval och dimensioner som i dagsläget är svåra att fastställa innan vi har en entreprenör på plats.

Om du ändå behöver göra en åtgärd innan stambytet

Vi förstår att vissa åtgärder ibland inte kan vänta (t.ex. akuta läckage, fuktskador eller funktionsproblem). Om du planerar en åtgärd i badrum/våtrum eller kök innan stambytet ber vi dig att först kontakta styrelsen för att stämma av förutsättningar och undvika lösningar som senare behöver göras om.

- Kontrollera om åtgärden kräver styrelsens tillstånd enligt stadgar (särskilt ingrepp i tätskikt, golvbrunn, rördragning, ventilation eller bärande konstruktion).
- Arbeta alltid med behöriga entreprenörer och följ gällande branschregler för våtrum.
- Säkerställ dokumentation (avtal, intyg, egenkontroller, foton) för framtida behov.
- Var medveten om att återställning vid stambyte kan komma att ske enligt föreningens standard, vilket kan påverka materialval och utförande.