



Välkommen till generellt informationsmöte om stambyte!

Datum och tid: 2025-04-23 kl 18:00-20:00

Plats: Tyresö Gymnasiums AULA – Farmarstigen 9 Plan 1

Vad handlar mötet om?

- Överskådlig information om hur ett stambyte går till i generella termer
- Var föreningen ligger i stambytesprocessen och vad som gjorts hittills
- Vad som händer närmast

Vilka medverkar på mötet?

- Styrelsen
- Jacob Norgren, kundansvarig förvaltare
- Anette Krising Brolin, jurist
- Projektledningsorganisationen, i form av
Burak Atabas, Siho Yildirim och Michael Andersson

Vad händer framöver, och hur får jag mer information?

- Kallelse till extra stämma för röstning om stambyte kommer separat
- För alla frågor gällande stambytet, kontakta stambyte@sjotungan.se

Obs! Eftersom stambytesprojektet fortfarande är i ett tidigt stadium kommer vi tyvärr inte att ha möjlighet att svara på specifika frågor som exempelvis rör just din lägenhet.

För att alla ska få plats ber vi er att komma en person per hushåll.

(Mötet är till för att ge generell information och är inte obligatoriskt.)

Se även bifogad informationsblad gällande stambyte

Stambyte i BRF Sjötungan

BRF Sjötungans styrelse har, sedan 2018, utrett frågan om huruvida det behöver stambytas eller ej.

I samråd med flera olika sakkunniga, experter och konsulter från flera olika konsultfirmor, finansieringsspecialister, ekonomiska förvaltare, banker och övriga tekniska utredare, har styrelsen fattat ett inriktningsbeslut om att ett stambyte bör genomföras i föreningen.

Ett stambyte är en dyr investering, men den samlade bedömningen är att fördelarna överväger nackdelarna, och att det är riskabelt att *inte* genomföra ett komplett stambyte. Rören är gamla och ser idag ut så här:



Med ett komplett stambyte kommer alla boende att få helt nya, moderna våtrum, och alla hus att få helt nya rör. Detta görs primärt för att uppnå tre mål:

- Minskad risk för vattenskador, både i lägenheterna och i fastigheterna som stort
- Sänkta försäkringspremier och reparationskostnader
- Ökat värde på lägenheterna och fastigheterna över tid.

Vad görs i ett stambyte?

Man byter stående avloppsstammar och vattenledningar som betjänar lägenheterna och alla horisontella "lokala" avlopps- och vattenstammar i badrum- och kök. Arbetet med att byta stammarna medför att alla kök, wc:n och badrum ska få nya stammar. Projektet syftar till att föreningen ska få ett helt nytt avloppssystem genom att byta ut de gjutjärnsstammar som är tekniskt uttjänta. Även vattenstammar med risk för läckage efter lång tids bruk byts ut. I samband med renoveringen av stammar kommer även badrum och dess avloppsrör att bytas ut.

Hur kommer det gå till?

Formellt fattas beslutet om stambytet under extrastämman i maj 2025.

1. Under stämman ska det fattas beslut om att ge styrelsen rätt att överta det underhållsansvar i lägenheterna som krävs för ett stambyte och som medlemmarna vanligtvis ansvarar över.
2. Bostadsrättshavarna behöver även att ge sitt samtycke till de förändringar i lägenheternas våtrum, kök och hall som kommer att uppstå till följd av stambytet. Kallelse till extra föreningsstämma kommer separat.

Efter stämman kommer en mer detaljerad plan för arbetet att läggas fram för alla medlemmar. Samtidigt pågår även anbudsförfrågningar och anbudsutvärderingar, och man har för avsikt att kunna precisera en budget under stämman. Ambitionen är att stambytet genomförs med start under hösten 2025. Styrelsen avser att kontraktera en totalentreprenör under sommaren.

Vilka utför arbetet?

Arbetet som pågår just nu utförs av föreningens styrelse samt en konsultgrupp som inkluderar Fastighetsägarna Service, 5D-Konsulterna, HSB Finans och Bergsryggen Projekt. Dessa företag stöttar med projektledning, juridik och medlemservice. Själva stambytesentreprenaden kommer att utföras av en fristående byggentreprenör, och behovet av konsulter kommer av naturliga skäl att minska under entreprenaden.

Badrum

Varför måste badrummen renoveras, är det inte stammarna som är dåliga?

Stammar är inbyggda bakom väggar, ingjutna i golv och hängande ovan undertak. När ytskikten i badrummen rivs ska ett nytt byggas upp. För att uppnå alla de regler och krav som gäller avseende badrummet idag behöver samtliga dessa renoveras.

Jag har ett nyligen renoverat badrum?

I de fall det finns nyligen renoverade badrum kommer principen vara att även renovera dessa. Föreningen behöver komma åt stammarna för att uppgradera dem för samtliga medlemmar och därigenom spräcka tätskiktet, vilket medför att garantier, försäkringar etcetera faller. Det är således tyvärr inte möjligt att "behålla" sitt badrum, oavsett när det renoverats.

Kök

Kan jag använda köket under projektet?

Köken demonteras och återmonteras endast i de delar som krävs för åtkomst av köksstammen. Du har fri tillgång till köket, däremot kommer inte avlopp och vatten fungera i början, vilket innebär att inget får hållas ned i avloppet under den tidsperioden.

Rivning

Hur mycket kommer det att låta under arbetet?

När bilningsmaskinen används (slår sönder kring avloppsstammen och avloppet) innebär det att stomljuden medför buller i hela huset och det kommer att röra sig i bjälklagen. Det ljudet kommer att höras i hela huset under oavsett var du befinner dig. Huset är byggt i betong och ljudet kommer att transporteras långt.

Går det att jobba/vara hemma under rivningen i huset?

Det beror på hur känslig man är i sitt arbete för störande ljud. Ifall du är i behov av en helt tyst miljö kommer det att vara väldigt tufft och krävande att vara hemma under arbetstid. Om du i ditt arbete vanligtvis sitter med hörlurar eller liknande kan det vara genomförbart. Efter arbetstid sker inga störande arbeten av entreprenören.

Under tiden stambytet pågår kommer dagrum iordningsställas och vara tillgängliga inom föreningen. Dessa dagrum kommer vara tillgängligt för medlemmar att vistas på dagtid för att komma ifrån störande arbeten. Separat information om vart dessa dagrum ligger kommer komma inför stambytet i respektive etapp.

Trapphus, hiss

Trapphuset kommer att skyddas och användas för in- och utlastning av material. Hissen kommer att användas när arbetet pågår i trapphuset. Allting kommer att täckas in och skyddas under arbetet. Det kommer att utföras en grovstädning av trapphusen för att få bort utrivet material varje dag. Städning under och efter varje vecka kommer att ske som vanligt.

Kommer det att bli väldigt smutsigt?

Vid allt arbete i och omkring lägenheter är in och utlastning av material en kritisk punkt. Det kommer att bli smutsigt av damm och annat byggavfall. Det kommer däremot åläggas entreprenören att hålla rent efter sig. I entreprenaden ingår att entreprenören grovstädar de ytor som arbetet utförts i (badrum, hall, delvis kök).

Kvarboende

Kommer det gå att bo kvar?

Hur störande arbetena blir avgörs av hur känsliga ni är för buller och damm. Stambytet kommer att genomföras enligt "bo kvar-principen" för boende, vilket betyder att det är tekniskt möjligt att bo kvar. Föreningen har inte möjlighet att tillhandahålla evakueringsboende eftersom att det hade fördyrat stambytet väsentligt, om man som medlem vill bo på annan plats under stambytet får man själv ordna och bekosta sådant boende. Generellt kommer vardagsrum och sovrum inte att beröras. I kök fungerar alla funktioner utom avlopp samt varmt och kallt vatten.

Hur löser entreprenören tillträde?

Entreprenören kommer att använda ett eget nyckelsystem för tillträde. Det innebär att de monterar ett elektroniskt vred från insidan för tillträde och era nycklar kommer att fungera precis som vanligt. Ni kommer att ha möjlighet att låsa lägenheten från insidan. Under arbetets gång behöver du som boende följa entreprenörens instruktioner för hur låsningen av dörren ska fungera. Det är endast behörig personal som har tillgång till er lägenhet och detta endast under arbetstid.

Toalett och dusch under tiden?

Arbeten inom lägenheterna bedöms till cirka 8-10 veckor. Givetvis vill både styrelsen och entreprenören arbeta så snabbt som möjligt, men man vill heller inte göra avkall på kvalitet. Under den tiden kommer det att finnas tillgång till vatten i trapphuset och provisoriska duschar och toaletter på gården eller i källaren. Arbetstiden är mellan klockan 07:00-17:00 varvid bullrande arbeten endast får utföras från klockan 07:30 till 16.00.

Hur blir slutresultatet i lägenheten?

Det kommer att finnas en fin en grundstandard för nya badrum som presenteras för medlemmarna inför och under den extra föreningsstämman. Kostnaderna för grundstandarden ingår i totalkostnaden för hela projektet och betalas av föreningen. Som boende behöver man således inte betala något för sina nya badrum. Inom grundstandarden kommer det vidare att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning exempelvis när det gäller färg på klinker på golv – utan extra kostnad.

Mot extrakostnad ska det finnas möjlighet till tillval för den bostadsrättshavare som önskar ändra eller komplettera grundstandarden. Bostadsrättshavaren köper tillvalen direkt av entreprenören, till priser som fastställs i tillvalslistor eller som offereras. Priser på de vanligaste tillvalen kommer att tas in i samband med upphandling av entreprenör. Vid byte finns en möjlighet att välja från en framförhandlad tillvalslista med bland annat färdiga tillvalspaket.

Vid önskemål om återmontering av blandare och porslin görs en lämplighetsbedömning av entreprenören där kvalitet och utförande samt ålder vägs in.

Gemensamt för alla badrum

Samtliga badrum renoveras i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp, el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. De nya stammarna placeras i det nya stamschaktet. Golvet anpassas i mesta möjliga mån för att reducera höjdskillnad mellan hall och våtrum. Elektrisk golvvärme installeras som tillval.

Ett nytt badrum byggs upp från grunden med nya rör för tappvatten och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. Alla åtgärder följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande i badrummet. Avloppsrören hängs i undertaket och i vissa fall i bjälklaget. Taket i badrum sänks minimalt för att inrymma avloppsrören.

Den återställning som redovisas och som föreningen bekostar gäller badrum i ursprunglig storlek. Merkostnad för att återställa tät- och ytskikt i utbyggda badrum står bostadsrättshavaren för.

Genomförande

Så fort tidplanen är klar kommer det att aviseras i vilken ordning arbetet kommer att utföras. Information kommer att ges ut i god tid. Processen ser ut ungefär så här:

- Trapphusmöte ca 4-6 veckor innan arbetet påbörjas i respektive trapphus
- Tillvalsmöte
- Låsbyte
- Förbesiktning
- Arbetet påbörjas
- Arbetet avslutas
- Besiktning
- Låsbyte

Vad är ett trapphusmöte?

Inför varje ny etapp/trapphus som startas kommer vi genomföra trapphusmöten där information kring genomförandet i trapphuset planeras. På trapphusmötet kommer det att förklaras omfattningen av arbetet, vad du som boende behöver tänka på, hur arbetet går till och andra vanligt förekommande frågor.

Hur mycket ska jag förbereda?

Ni kommer att få information om vilka föremål ni behöver och rekommenderas att flytta. Entreprenören kommer att täcka in de delar i lägenheten där de arbetar. Golvet skyddas och berörda arbetsytor plastas in. Dammet kommer ändå att spridas i lägenheten, det är oundvikligt. Entreprenören kommer att städa de delar där de har jobbat. För att spridningen ska bli så liten som möjligt är det viktigt att alla inblandade samarbetar.

Tidplan och etappindelning

Projektet kommer handlas upp i fem olika etapper. Ordning och tidplan kommer kommuniceras ut när en totalentreprenör är upphandlad.

Ekonomi och referensstambytet

Referensstambytet utfördes med goda resultat och en godkänd slutbesiktning. En erfarenhetsåterföring mellan parterna med rekommenderade förbättringar har inarbetats inför kommande upphandling.

Föreningens ekonomi och finansiering av stambytet

Ett av styrelsens främsta uppdrag är att säkra en långsiktigt hållbar ekonomisk ställning för föreningen. Detta görs genom att planera långsiktigt, sprida sina risker och anpassa intäkter efter kostnader. Styrelsen har, utöver egen ekonomisk kompetens, stöd i form av ekonomisk förvaltning från Fastighetsägarna, finansiell förvaltning från HSB, samt både interna och externa revisorer.

Stambytet är en av de största investeringarna en bostadsrättsförening kan genomföra. För BRF Sjötungan beräknas den totala kostnaden uppgå till max 315-325 miljoner kronor över cirka fyra år. En mer precis summa kommer att redovisas på extrastämman. Beloppet kommer huvudsakligen att finansieras genom nya lån. Lånen upphandlas i konkurrens, där man tar in många olika anbud och sedan förhandlar med bankerna.

Ekonomiska lärdomar från referensstammarna

Kostnaden för utförandet av referensstammarna landade på cirka 7,6 miljoner kronor exklusive moms, med ändrings- och tillägsarbeten (ÅTA) på enbart 198 000 kronor. Detta visar att planerings- och projekteringsarbetet varit effektivt och ger goda förutsättningar för ett väl genomfört stambyte. Tack vare referensstammarna har potentiella besparingar på cirka 29-43 miljoner kronor dessutom identifierats för det fullständiga projektet.

Hur påverkar stambytet föreningens ekonomi?

Stamreoveringen kommer att resultera i en ökad belåning, till cirka 10 000 kr/kvm. Detta är en något högre skuldsättning men fullt normal efter en omfattande reovering av detta slag. Jämfört med nybyggda bostadsrättsföreningar ligger föreningen fortsatt på en lägre nivå.

Ränteeffekter och månadskostnader

Det är svårt att förutsäga framtida räntenivåer, vilket de senaste årens variationer tydligt har visat. Föreningen utgår därför från olika räntescenarier för att bedöma hur räntekostnaderna kan komma att påverkas. Vid ett lågt ränteläge skulle den årliga räntekostnaden öka måttligt, medan den vid ett mer genomsnittligt ränteläge skulle innebära en avsevärd ökning. Om räntan skulle stiga ytterligare kan räntekostnaden bli betydligt högre. Mer detaljerade beräkningar och uppdaterade siffror kommer att presenteras på extrastämman.

Besparingar och långsiktig stabilitet

Ett stambyte är emellertid inte bara kostnader utan kan även minska andra kostnader, för exempelvis vattenskador, reparationer och försäkringspremier. Dessa besparingar varierar, men det är rimligt att anta en besparing på minst en miljon kronor per år.

Sammantaget är föreningens ekonomi väl rustad för att genomföra detta projekt. Kostnaden är stor i absoluta tal, men i relation till vår storlek som förening är nivån rimlig och den samlade bedömningen är att ett stambyte behövs för att säkerställa föreningens framtida stabilitet.

Åtgärdslista i lägenheterna:

Badrum

1. 20x30cm eller 20x40cm vitt kakel på vägg, vitt blankt eller matt utförande
2. 10x10cm eller 20x20cm klinker på golv, fyra kulörer
3. Handfat (kommod med lådor kan väljas som tillval)
4. Spegelskåp med ljusramp (LED) och eluttag
5. Golvstående WC-stol med öppet vattenlås.
6. Tvättställsblandare
7. Duschblandare med handdusch.
8. Duschväggar i det stora badrummet
9. Duschdraperistång i det lilla badrummet
10. El-, avlopp- och vattenavsättningar för tvättmaskin
11. 4 krokar och 1 pappershållare i krom
12. Belysning i form av glob tak och spegelskåp (spotlights kan väljas som tillval)
13. IMD (Individuell Mätning och Debitering) av varmvatten installeras dolt.

Kök

Demontering av köksinredning i erforderlig omfattning för att riva och byta ut befintliga tappvatten- och avloppsinstallationer. Återställs till lika befintligt.

1. Engreppsblandare med avstängning för diskmaskin installeras
2. Tät botten i diskbänksskåp monteras
3. Förberedelse för diskmaskin med vatten, avlopp och el.

El

Nya eldragningar inom våtrum fram till befintlig el-central i lägenheten.

Exempel på standard från referensstambytet.

