

Stambyte och våtrumsrenovering

Anlita professionell hjälp



De vanligaste orsakerna till stambyte med våtrumsrenoveringar är återkommande fuktskador, avloppsstopp, hög energi- och vattenförbrukning och höjda försäkringspremier. När det börjar läcka någonstans och vattenskador uppstår påminns man snabbt om att även rör har ett bäst före datum. Men frågan om stambyte är mer komplex än så.

Den tekniska livslängden för avlopp och vattenledningar av olika material kan variera mellan 30-60 år medan värmeledningar kan hålla upp till 80 år. Golv- och väggbeklädnad i våtrum kan ha en livslängd mellan 10-40 år. Livsmönster ändras och slitage på våtrummen varierar mycket men ökar i allmänhet kraftigt. Vid en renovering måste de befintliga stamledningarna hålla minst lika länge som de nya tät- och ytskikten, för att det ska vara ekonomiskt försvarbart med renoveringen. Enskilda medlemmar kan ha gjort i ordning sina badrum med påkostat kakel och klinker och på inget annat område blir brytpunkten mellan medlemmens och föreningens intressen så tydlig som vid behov av ett stambyte.

Behovsanalysen är grunden för beslut

Återkommande fuktskador och avloppsstopp är ett tydligt tecken på att stammarna eller tätskikten är uttjänta. Inför ett eventuellt stambyte eller en stamrenovering krävs besiktning och provtagningar av en fackman för att få en ungefärlig uppfattning om förväntad återstående livslängd. Uppskattningen bör göras med god säkerhetsmarginal. Driftstatistik vad gäller vattenförbrukning, skadestatistik, avloppsstopp, installationsritningar, underhandsreparationer m. m. analyseras som komplement till besiktningen, aktuella provtagningar och filmning. En sammanfattande bedömning av stammarnas status tas fram tillsammans med en uppskattning av kostnader för kommande behov av reparationer i relation till att alternativa åtgärder genomförs.

Stambyte eller stamrenovering?

Traditionellt stambyte innebär omfattande rivningsarbeten och också omfattande våtrumsrenoveringar. Stambyte kan även ske exempelvis med så kallade våtrumskassetter. Samtliga metoder har för- och nackdelar och det är föreningens ansvar att se till fastighetens långsiktiga värdebyggande och göra val av metod och tidpunkt för genomförande så att plötsliga ekonomiska överraskningar undviks. Vid ett traditionellt stambyte byts samtliga ytskikt. Slutresultatet innebär modernt inredda och vattensäkrade våtrum.

Beslutsgång

Styrelsen i bostadsrättsföreningen kan själv besluta om stambyte eftersom det är en ren underhållsåtgärd. Det förutsätter dock att stambytet inte kan ses som en om- eller tillbyggnad, som förändrar bostadsrättshavarens lägenhet. SBC rekommenderar styrelsen i föreningen att även om inte beslut från föreningsstämma krävs så är stambyte en så omfattande åtgärd att styrelsen bör informera om den på en stämma. Med en underhållsplan i föreningen finns också bra underlag till kontinuerlig information om olika åtgärder i fastigheten. Information i god tid är mycket viktigt för de boendes inställning när det väl är dags och för att förhindra att "sena" renoveringar genomförs innan ett stambyte.

Upphandling för kvalitet

Ett stambyte med våtrumsrenovering med kvarboende är en omfattande åtgärd och kräver god förberedelse med bra underlag inför upphandling. Många yrkesgrupper ska engageras under processen. Den vanligaste entreprenadformen för stambytesprojekt är totalentreprenad, vilket innebär att byggherren överlåter åt en entreprenör att ansvara för både projektering och utförande. Grunden till ett lyckat resultat läggs i projekteringen, där också framtida driftfrågor är i fokus. Föreningen är ansvarig byggherre för stambytesprojektet, vilket kräver tid och speciell kompetens. Föreningen bör till sin hjälp anlita en utomstående rådgivare, en projektledare, som är oberoende av entreprenörer och leverantörer. Projektledaren har en nyckelroll för projektet som en kontaktperson mellan föreningen och entreprenören. SBC har mångårig erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med denna uppgift och har både bred och djup kompetens kring stambyttets tekniska krav och regelverk.

Genomförande, drift och uppföljning

De flesta stambyten sker idag med kvarboende. Upplevelsen gynnas dock av noggranna tidplaner som följs, kontinuerlig information, respekt för de boende och god kostnadskontroll. Möjlighet till tillval utanför grundstandard i våtrummen kan uppskattas av de boende och kompensera obekvämligheter under byggperioden. Byggherren (bostadsrättsföreningen) är ytterst ansvarig för att fastigheten med sina installationer uppfyller gällande bestämmelser. Denne ansvarar också för att tillsyn och kontroll utförs i tillräcklig omfattning för att ombyggnaden görs på ett sådant sätt att den får god funktion och rätt kvalitet. Det ska ingå i entreprenörens uppdrag att upprätta lämpliga instruktioner, som levereras före slutbesiktning.

Det lönar sig att anlita professionell hjälp

För stora åtgärder i bostadsrättsföreningens fastighet finns mycket pengar att tjäna vid professionellt genomförda projekt. Det kräver en bra samarbetspartner med rätt kompetens och god erfarenhet. Ju tidigare projektledaren kommer in i projektet desto större möjligheter finns att påverka processen vilket kan innebära lägre kostnader, kortare genomförandetid och kvalitetssäkrat utförande. SBC erbjuder inte bara en trygg process vid stora åtgärder utan också en minskad risk för föreningen att hamna i osäkerhet och i värsta fall tvister med rättsliga följder.

Som konsulterande projektledare vid stambyten bistår vi föreningen bland annat med:

- behovsanalys
- förfrågningsunderlag för upphandling
- anbudsbedömning
- bygglov
- kontrollansvarig
- entreprenadkontrakt
- projektledning och kontroll

Vi hittar en lösning som passar er

Ta hjälp av en kunnig projektledare från oss på SBC när ni i styrelsen planerar stora och komplexa projekt. Begär en offert eller kontakta oss på www.sbc.se.

Vi är SBC, specialister på att förvalta, utveckla och ta hand om fastigheter och vi erbjuder alla typer av tjänster som en bostadsrättsförening kan behöva. Runt om i landet har vi duktiga medarbetare som är experter inom fastighetsekonomi, teknik, daglig drift, energi, projektledning och juridik. Hållbart och med siktet inställt på långsiktighet gör vi det lätt för dig och styrelsen att sköta ert arbete. Vi frigör helt enkelt värdefull tid för er i styrelsen och ser till att fastigheterna, ekonomin och ni mår bra, och det har vi nu gjort i över 100 år.