

---

Riksbyggen informerar allmänt om  
stambyte

2022-05-03

# BRF Ängsvallen



## Innehåll

1	Dags för stambyte?.....	2
1.1	Vad är stammarna?.....	3
1.2	Utredning.....	3
2	Generellt om stambyte.....	4
2.1	Stambyte med våtrumskassett.....	4
2.2	Förändringar i badrummen.....	4
2.3	Andra förändringar.....	5
2.4	Tillval.....	5
2.5	Tillfälliga installationer under stambytet.....	5
2.6	Går det att bo kvar under stambytet..	6
3	Alternativ till stambyte.....	6
3.1	Nya tappvattenrör.....	6
3.2	Rörinfodring (relining).....	7
4	Stämmobeslut.....	7
5	Vanliga frågor.....	8
6	Steg för steg.....	9
6.1	Projektplanering.....	9
6.2	Stegen i lägenheten.....	9
6.3	Nästa steg.....	10

## 1 Dags för stambyte?

Huset du/ni bor i börjar bli gammalt. Det innebär att tappvattenrör och avloppsrör kan ha slitits så mycket att de slutar fungera som de ska. Normalt håller tappvatten- och avloppsrör i 40-50 år. Tappvatten är det kall- och varmvatten som vi använder för tvätt, disk och matlagning.

För att ta reda på om det finns behov av renovering i er bostadsrättsförening har styrelsen beställt en utredning och projektering av oss på Riksbyggen. Vi har stor erfarenhet av sådana arbeten och i den här broschyren kommer vi berätta lite om stambyte och vår projektering.

Tills utredningen och projektering är klar rekommenderas alla bostadsrätthavare att inte renovera sina badrum innan projekteringen är klar



## 1.1 Vad är stammarna?

Stammarna är de ledningar som försörjer alla lägenheter med tappvatten och avlopp. Till avloppssystemet hör även badrummens golvbrunnar och byte av dessa medför att badrummen måste göras om för att vara godkända. När man gör ett stambyte får man nya vattenrör, nya avloppsrör och nya badrum.

Det finns även värmestammar som är ledningarna som hör till husets uppvärmningssystem. Normalt sett brukar dessa ledningar ha mycket längre livslängd och inte behöva bytas.

El-stammar är motsvarigheten för husets ledningar för el. Ibland väljer man att byta alla elinstallationer i samband med ett stambyte.



## 1.2 Utredning

Under hösten 2020 påbörjades en utredning av vatten- och avloppsstammar i er fastighet. I slutet av 2021 genomfördes därför statuskontroller i era lägenheter. Statuskontrollernas syfte var att klargöra statusen över föreningens vatten- och avloppsinstallationer kopplat till badrum och kök. Resultatet från utredningen får ni ta del utav via informationsmöte alt. via ett informationsutskick.

Utifrån utredningens resultat har styrelsen beslutat att gå vidare in i en projektering för renovering av vatten- och avloppsstammar, samt tillkommande badrumsrenovering.

### Arbetsgrupp

Till stambytet har vi startat en projektgrupp som kommer att ansvara för projekteringen. Projektgruppen kommer bl.a. att rita upp badrumslayouter samt ta fram olika materialval för badrumsinredning.

- Alexander Hermansson, Projektledare Riksbyggen
- Andreas Andreasson, Bitr. Projektledare Riksbyggen
- Adrian Muresan, Representant Brf Ängsvallen
- Anders Andersson, Representant Brf Brastad Ängsvallen
- Majlis Göransson, Representant Brf Brastad Ängsvallen

## 2 Generellt om stambyte

### 2.1 Stambyte med våtrumskassett

När husen byggdes blev vatten- och avloppsrör inbyggda i väggarna. I vissa fall skulle det vara möjligt att öppna upp väggarna, ta ut rören och montera in nya. Med dagens krav får inte rören ligga lika nära varandra och det medför att det inte alltid finns plats för att lägga rören på samma plats. Dessutom tar stambytet längre tid om man ska hugga upp väggar och riva rör än om man inte behöver göra det.

Ofta använder man så kallade våtrumskassetter i badrummen. Våtrumskassetterna innehåller de nya rören och på våtrumskassetterna monteras toalettstolarna. När våtrumskassetter väljs blir toalettstolarna alltså vägghängda vilket förenklar städningen i badrummen.



### 2.2 Förändringar i badrummen

#### Tak

Ofta sänks takhöjden och ett nytt undertak byggs. Om det inte behövs kommer det befintliga taket att målas.

#### Väggar och golv

I nästan alla stambytesprojekt i bostadsrättsföreningar sätts det kakel på väggarna och klinker på golvet.

#### Porslin och dusch

Badrummen får ny toalettstol, nytt handfat och ny dusch. Placeringen av dessa kan komma att skilja sig från nuvarande placering. Senare bestäms om duschvägg eller duschdraperistång ska vara standard. Toalettstolen blir antingen vägghängd på våtrumskassett eller en vanlig som står på golvet.

#### Badrumsskåp och belysning

Alla badrum kommer få nytt badrumsskåp, spegel, belysning och handdukskrokar.

## 2.3 Andra förändringar

### Inklädnader i lägenheterna

För att få tappvatten och avlopp till köken behöver de antingen förbindas med badrummen eller ha egna ledningar från källaren upp till våningen högst upp. I rum, hall och kök byggs de nya rören in med inklädnader. De vanligaste formerna av inklädnad är:

- Liggande inklädnader längs takvinkeln. Vanligast i hall och kök.
- Stående inklädnader mellan golv och tak. Vanligast i hall eller kök.
- Stående rör i klädkammare, skafferiskåp eller garderob.
- Sänkt undertak i hall eller del av kök.

### Värmesystemet

Hela värmesystemet byts oftast inte ut i samband med ett stambyte. Men ibland byts värmeelementet i badrummet ut till ett nytt eller till en handdukstork.

### EI-installationer

Ibland passar man på att byta ut alla elinstallationer i lägenheterna i samband med ett stambyte. Oftast behöver jordfelsbrytare installeras och den kan installeras ensamt eller som del i en helt ny el-central.

## 2.4 Tillval

Det är vanligt med tillval som boende kan köpa till för att anpassa sina badrum. Erfarenhetsmässigt vet vi att man får betala ganska mycket för administrationen av tillvalen. Vår ambition är därför att hålla nere mängden tillval och hellre ha en högre standard som grundutbud.



Normalt brukar det finnas 3-4 färgkombinationer att välja på för väggar och tak. Dusch brukar vara standard men om det får plats med badkar brukar det gå att köpa till. Det är inte säkert att badkar kommer få plats i alla badrum som har badkar idag.

## 2.5 Tillfälliga installationer under stambytet

### Dusch och toalett

Det kommer finnas dusch- och toalettbodas på området för de lägenheter som är utan toalett och badrum.

### Vatten

Det kommer finnas möjlighet att hämta vatten i trapphuset eller i källaren när vattnet är avstängt i någon lägenhet.

I källaren eller trapphuset kommer det också finnas möjlighet att hälla ut diskvatten och vatten från matlagning.



## 2.6 Går det att bo kvar under stambytet

Ja, det går men det är verkligen en besvärlig utmaning. Förutom att vara utan toalett och badrum under flera veckor (ofta 8-9 veckor per lägenhet) och inte ha fungerande vatten och avlopp i köket kommer det bullra och damma mycket, smutsas ner mer än normalt och lukta avlopp emellanåt.

Många väljer att bo hos barn, föräldrar eller i sommarstuga under stambytet. Andra väljer att duscha på jobbet, simhallen eller gymmet.

Husdjur mår många gånger dåligt av stambyte.



Det finns de som säger att det inte är så farligt med stambyte. De har som regel inte bott i ett. Dock är det besvärligt under en kortare tid och sedan väldigt fint och fräscht i en längre tid.

## 3 Alternativ till stambyte

### 3.1 Nya tappvattenrör

Om många badrum är renoverade i bostadsrättsföreningen och vattenrören behöver bytas så kan ett alternativ vara att installera nya tappvattenrör.

De nya tappvattenrören ska dras från källaren upp till våningen högst upp. Dessa rör placeras vanligen i trapphus, klädkammare eller i något skåp som en garderob eller ett köksskåp.

Inne i lägenheterna placeras tappvattenrören oftast på väggarna längs taken men ibland är det även nödvändigt med rör från taket ner mot golvet.

I badrummen har man oftast synliga vattenrör medan vattenrör i övriga lägenheten oftast byggs in i en inklädnad som sätts utanpå väggarna med rör.



### 3.2 Rörinfodring (relining)

Rörinfodring innebär att man renoverar de befintliga avloppsrören. (Vi på Riksbyggen avråder bestämt från rörinfodring av vattenrör, främst på grund av att hälsoeffekterna av att dricka vatten ur infodrade rör inte är tillräckligt klarlagda). Det finns olika metoder för rörinfodring som lämpar sig för olika delar av avloppssystemet.



Rörinfodring är inte genomförbart om avloppsrören i huset är för dåliga. Rörinfodring är lämpligt om vattenrören är i god kondition och många badrum är renoverade.

---

## 4 Stämmobeslut

I en bostadsrättsförening ansvarar varje bostadsrättsinnehavare för underhållet av lägenhetens badrum. Vid ett stambyte frångår man den ansvarsfördelningen då bostadsrättsföreningen utför badrumsrenovering. Eftersom man gör avsteg från ordinarie ansvarsfördelning krävs stämmobeslut.

Stämmobeslut krävs dessutom då stambytet kan innebära att ändringar görs i lägenheterna såsom att inklädnader för rör byggs i andra rum än badrummen, eller att innertak sänks.



Efter stämman ska alla som inte röstade för stambyte och alla som inte närvarade på stämman tillfrågas om de godtar stämmans beslut. Om någon motsätter sig stämmans beslut att genomföra stambyte kommer bostadsrättsföreningen begära att Hyresnämnden tar upp ärendet.

## 5 Vanliga frågor



- **Jag har redan renoverat mitt badrum, måste mitt badrum ändå göras om vid ett stambyte?**
  - Ja, de tappvatten- och avloppsrör som idag ansluter till ditt badrum kommer kopplas bort eftersom de är gamla och dåliga.
- **Hur mycket kommer projektet att påverka avgifterna?**
  - Hur mycket avgifterna kommer att påverkas kan i nuläget ingen svara på, utan detta kan endast beräknas när projekteringen är slutförd. Det är dock mycket ovanligt att ett stambyte inte har påverkan på avgifterna.
- **Måste köken rivas?**
  - Nej, köken kommer varken rivas eller renoveras. I köken monteras oftast en ny vattenkran (blandare). Ibland kan de nya vattenrören placeras dolt under diskbänken och ibland kommer ytan inne i ett skåp bli mindre för att få plats med rören. Det är vanligt att en inklädnad måste byggas i ett vägghörn eller på väggen längs taket för att skydda och dölja de nya rören.
- **Vad händer om vi avvaktar med renoveringen?**
  - Risker för vattenskador ökar och kommer förr eller senare. Vattenskador kommer medföra dyra reparationer som på sikt kommer sänka husets värde och tvinga upp avgifterna.



- **Vad händer om jag inte är nöjd med det utförda arbetet?**
  - En besiktning av en oberoende besiktningsman kommer utföras. Är du inte nöjd med något ska det anmälas innan besiktningen och sedan kommer besiktningsmannen avgöra om det är ett fel som ska åtgärdas eller om det inte är att betrakta som ett fel enligt de kontraktshandlingar och den entreprenadjuridik som gäller.
- **Kommer tvättstugan påverkas?**
  - Vatten och avlopp till tvättstugan kommer vara avstängt under vissa perioder och då kommer det inte gå att använda tvättstugan.
- **Kommer el och ventilation påverkas under arbetena?**
  - Elen till badrummet kommer kopplas bort under delar av stambytet. Strömavbrott är vanliga under ett stambyte och då kan allt som drivs med el, till exempel ventilationen, påverkas.
- **Kan man få annat tillfälligt boende under stambytet?**
  - En bostadsrättsförening har inte skyldighet att ordna annat boende till sina medlemmar. Att ordna annat boende skulle medföra en klar ökning av kostnaden för stambytesprojektet. En sådan ökning skulle bostadsrättsföreningen få betala och det skulle innebära att avgifterna måste höjas mer.



## 6 Steg för steg



### 6.1 Projektplanering

Om utredningen skulle visa att det är dags för stambyte i bostadsrättsföreningens hus kommer projektet fortsätta i följande steg:

- A. Planering (projektering)
- B. Information inför stämma
- C. Beslut på stämma eller extrastämma
- D. Eventuellt beslut i hyresnämnden
- E. Upphandling och entreprenadkontrakt
- F. Informationsmöte
- G. Byggstart
- H. Besiktningar
- I. Garantitid

Stegen A-E tar ofta ett till två år.

### 6.2 Stegen i lägenheten

Mellan stegen G-I i projektplaneringen kommer alla lägenheter utföras. Alla lägenheter utförs inte samtidigt. Normalt utförs de lägenheter som ligger direkt över eller under varandra samtidigt.

1. Rivning i badrum.
2. Hål för nya rör borrar upp.
3. Väggar och golv spacklas jämna.
4. Tätskikt, kakel och klinker monteras på väggar och golv.
5. Köksskåp kan komma att monteras ner.
6. Nya rör och installationer kommer på plats.
7. Undertak och inklädnader byggs, köksskåp återmonteras och badrumsskåp sätts upp.
8. Elarbeten
9. Målningsarbeten
10. Besiktning
11. Åtgärder av besiktningens anmärkningar
12. Eventuell efterbesiktning

Stegen 1-9 i en lägenhet, tar ofta 8-9 veckor.

Ordningen ovan är en vanlig arbetsordning men den entreprenör som kommer att utföra arbetet kan komma att göra en annan planering.

Arbetena utförs som ett flöde. Det vill säga att när steg ett är klart i de första lägenheterna fortsätter steg två i dessa lägenheter och steg 1 påbörjas samtidigt i nya lägenheter.



### 6.3 Nästa steg

Projekteringen pågår och för tillfället håller arbetsgruppen på med att utse badrumslayouter och olika tillval i badrummen.

#### Information för stämma

Projekteringen kommer att pågå fram till hösten 2022. Därefter kommer ett fysiskt informationsmöte samt extra stämma att hållas där ni som medlemmar informeras om projektets alla ingående delar, såsom omfattning, inredningsprogram, ekonomi, tider, etc.

Ett stambyte är ett projekt som påverkar boendet absolut mest och är mest besvärligt. Men det är också den åtgärden som generellt sett uppskattas mest när den är klar. Det är något speciellt med ett helt nytt badrum.



Projektledare:  
Alexander Hermansson  
0522-64 56 41  
[Alexander.hermansson@riksbyggen.se](mailto:Alexander.hermansson@riksbyggen.se)  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



Bitr. Projektledare:  
Andreas Andreasson  
[Andreas.andreasson@riksbyggen.se](mailto:Andreas.andreasson@riksbyggen.se)  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

---

**Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid.**