



Information nr 2 gällande stamrenovering

*(Information nr 1 gick ut 1: a juni 2025, maila styrelsen om ni önskar få det igen)
Längst bak i detta häfte hittar ni en även en sammanfattning av texten nedan:*

Välkommen till informationsmöte gällande stambytet den 9 februari på St:Larsgården kl. 19.00 med en efterföljande extrastämma. En kallelse till extrastämman skickas separat senast 2 veckor innan.

Inför detta möte har vi i styrelsen satt samman information som vi önskar att du läser igenom inför mötet.

Vi i styrelsen vill börja med att säga att vi har stor förståelse för att frågan om stamrenovering väcker både funderingar och oro hos många. Det är ett stort, viktigt och nödvändigt beslut som berör oss alla, och vi vill därför dela med oss av hur vi har resonerat och varför processen har tagit tid.

En vanlig fråga som vi fått är varför arbetet med stamrenoveringen har dragit ut på tiden. Anledningen är helt enkelt att detta är en omfattande och komplex fråga, som har krävt mer tid och eftertanke än vad som först uppskattades. Styrelsens ambition har hela tiden varit att ta välgrundade beslut som är långsiktigt hållbara och som tar hänsyn till både fastighetens skick och oss som bor här.

I arbetet har vi sett till helheten i fastigheten. Förutom stammarna har även föreningens värmesystem, som börjar bli till åren och haft återkommande felanmälningar och läckage, behövt vägas in. Det har varit viktigt för oss att inte fatta isolerade beslut, utan att se till fastighetens samlade underhållsbehov och dra nytta av samordningsvinster.

I början av året hölls ett möte tillsammans med Riksbyggen för att få en annan entreprenörs utlåtande. Många upplevde detta möte som både informativt och tryggt. Styrelsen delade den uppfattningen. Deras presentation skilde sig en del från SBC men faktainnehållet var likvärdigt. Mot bakgrund i skillnad i erfarenhet och kostnader mellan SBC och Riksbyggen har vi valt att gå vidare med projektledning i SBCs regi.

I föreningen har vi 2 skyddsrum där en lägenhet i anslutning till skyddsrummet fick en vattenläcka. Vi passade då på att göra ett stambyte i den lägenheten och det uppdagades felaktighet i byggnationen mellan lägenhet och skyddsrum. Här visade projektledaren från SBC sin kompetens och har nu lösningen hur vi ska göra med samtliga lägenheter som ligger i anslutning just till skyddsrum.

Vi har tagit referenser från andra bostadsrättsföreningar som har genomfört stambyte med SBCs projektledare och de är mycket nöjda och kan starkt rekommendera SBCs utsedda projektledare Adam Tulic.

Under sommaren genomfördes en besiktning av ett antal lägenheter i området av en oberoende behörig besiktningsman (Micael Björk) och projektledare från SBC. Syftet var att få en tydlig och saklig bild av stammarnas skick från två olika parter.

Styrelsen fick ta del av resultatet, se bilaga, under senhösten 2025. Slutsatsen är att det finns ett tydligt behov av stamrenovering, och att detta behöver planeras noggrant och med god framförhållning.

Mot denna bakgrund skickar vi nu detta informationsbrev. Vår förhoppning är att det ska bidra till ökad tydlighet och besvara flera av de frågor som finns. I slutet av brevet bjuder vi även in till ett informationsmöte, där det kommer finnas möjlighet att ställa frågor, lyfta funderingar och få ytterligare information.

Vi vill tacka för ert tålamod och ert engagemang. Genom dialog och öppenhet vill vi tillsammans ta oss vidare i denna viktiga fråga för föreningens framtid.

Skillnad mellan stambyte och relining

	Stambyte	Relining
Vilka rör det gäller	• Vatten- och avloppsrör byts helt	• Endast avloppsrör
Vattenläckor	• Elimineras risken från gamla rör • Nya rör = minimal läckagerisk	• Påverkar inte vattenledningar • Befintlig läckagerisk kvarstår
Försäkringsbolagen	• Ses som en permanent lösning • Minskar risken för framtida skador och tvister	• Kan accepteras för avlopp • Täcker inte problem från gamla vattenrör

Kärnan:

- Har fastigheten problem eller risk för **vattenläckor** → **stambyte**
- Relining löser **inte** vattenläckor eftersom vattenrören inte ingår

Varför behöver vi göra ett stambyte?

Fastighetens stammar – det vill säga rör för avlopp, vatten (kall o varmvatten) har en begränsad livslängd. I våra fastigheter är stammarna nu så gamla och i så dåligt skick att risken för läckage, stopp och vattenskador ökar kraftigt.

Ett stambyte är därför nödvändigt för att:

- förebygga kostsamma vattenskador
- säkerställa god boendemiljö och funktion
- uppfylla dagens tekniska och säkerhetsmässiga krav
- bevara och stärka fastighetens värde på lång sikt

Att skjuta upp ett stambyte leder till högre kostnader och större problem längre fram.

Hur ser det ut hos oss i Brf Nattvakten?

Från januari 2023, då SBC anlätades för fastighetsförvaltningen, så har 29 stycken felanmälningar inkommit avseende vatten och avlopp. Dessa felanmälningar gäller läckage/vattenskador, stopp och lukt.

Det har också inkommit en mängd felanmälningar avseende värme där det antingen har varit för kallt eller för varmt i lägenheterna.

På grund av några större vattenskador har försäkringsbolaget höjt premien med 88 % på 2 år och fortsätter det så här utan att vi gör något åt det så kan föreningen bli utförsäkrad.

Mot bakgrund av antal skador och genomförd besiktning är slutsatsen att föreningen behöver byta ut alla rör, både avloppsstammar och rören för tappvatten.

Bilderna som Micael tagit visar på rör som rostade och börjat luckras upp. Anledningen till att de inte behöver se insidan på rören är att OM rören har rostade på utsidan så vet man att de även har rostade på insidan.

Rören vi har idag håller på att rosta sönder (se exempelbild från en boendes avloppsrör vilket resulterade i en stor vattenskada)



Vad innebär ett stambyte?

Vid ett stambyte byts de gamla rören ut mot nya. Arbetet berör främst:

- badrum
- toaletter
- kök (avlopp och vatten)
- Försörjningsledning till – och från våra lägenheter (dessa rör ligger i marken under och mellan huskropparna)
- Försörjningsledningar, fördelning av värme till våra lägenheter (dessa rör ligger i marken under och mellan huskropparna)

I samband med detta rivs oftast ytskikten i badrum och dessa byggs sedan upp på nytt med moderna material och tätskikt enligt nya gällande branschregler.

Hur går processen till?

Arbetet sker i flera steg:

1. **Planering och upphandling**
Projektledaren tillsammans med tekniska konsulter, tar fram underlag och upphandlar entreprenör.
2. **Information till boende**
Ni kommer att få löpande och detaljerad information i god tid innan arbetet startar, inklusive tidsplan och praktiska instruktioner.
3. **Genomförande**
Arbetet sker etappvis. Under en begränsad period kommer badrum och/eller kök inte kunna användas. Tillfälliga lösningar ordnas.
4. **Besiktning och återställning**
När arbetet är klart genomförs besiktning för att säkerställa kvalitet och funktion.

Hur påverkas du som boende?

Vi är medvetna om att ett stambyte innebär en påfrestning genom att badrum och kök inte kommer att vara funktionsdugliga under en begränsad period. Arbetet kommer också att generera störande ljud då bilningsarbeten kommer att ske. Styrelsens mål är att processen ska bli så smidig som möjligt, med tydlig kommunikation och stöd under hela projektet.

Hur fördelas kostnaderna?

När man bor i en bostadsrätt äger man inte lägenheten själv – det gör bostadsrättsföreningen. Du som medlem i föreningen äger en andel i föreningen.

Det innebär att föreningen ansvarar för sådant som rör, vatten- och avloppsledningar samt husets stomme. När större arbeten behöver göras, till exempel ett stambyte, delas kostnaden mellan alla medlemmar.

Vid ett stambyte är det alltså **föreningen som betalar**, inte varje lägenhetsinnehavare var för sig. Pengarna tas vanligtvis från:

- föreningens sparade pengar
- lån som föreningen tar
- justeringar av månadsavgiften

Kostnaden fördelas efter så kallade **andelstal**, som baseras på lägenhetens storlek.

Detta innebär att:

- alla medlemmar är med och betalar, eftersom stambytet gynnar hela fastigheten
- ingen får en separat faktura för själva stambytet och återställningen av våtrum och kök till en standardnivå.
- kostnaden hanteras gemensamt via föreningens ekonomi och månadsavgiften

Som jämförelse står en villaägare själv för hela kostnaden när rör behöver bytas. I en bostadsrätt delas både ansvar och kostnad, vilket minskar den ekonomiska risken för den enskilda medlemmen.

Målet med stambytet är att säkerställa att fastigheten fungerar som den ska, minska risken för vattenskador och behålla värdet på allas bostäder – både nu och i framtiden.

Hur påverkas vi som bor i området gällande avgiften?

Det korta svaret är att det i dagsläget inte går att ange exakta siffror. Först när vi har tagit in anbud från entreprenörer för hela arbetet kan den slutliga kostnaden fastställas. Därefter behöver banken cirka en månad för att ta fram en komplett lånekalkyl, inklusive amorteringskrav.

En viktig faktor i detta är att vårt område skiljer sig från många andra områden där Swedbank tidigare har finansierat stambyten, vilket gör att det finns färre direkt jämförbara projekt. Detta innebär att det är särskilt svårt att göra tillförlitliga kostnadsestimat innan upphandling och anbudsförfarande genomförs.

Styrelsen har en pågående dialog med både Swedbank och föreningens ekonomiska förvaltare hos SBC, och vi kommer att informera medlemmarna löpande när ny information finns.

Tillval och individuella val som kan göras istället för standard badrum/utförande

I samband med stambytet kommer varje boende att ha möjlighet att göra vissa individuella val, framför allt i badrummet. Det kan till exempel handla om val av kakel, klinker, inredning eller extra utrustning.

Föreningen bekostar det som krävs för att badrummet ska fungera enligt dagens regler och standarder. Det innebär att ett grundutförande alltid ingår och bekostas av föreningen via avgiften.

Om du som boende vill välja något utöver standard – till exempel andra material, extra utrustning eller en annan lösning – räknas detta som ett tillval. Kostnaden för tillval betalas då av dig som medlem.

Det är viktigt att känna till att:

- alla lägenheter får fullt fungerande standardbadrum
- tillval är helt frivilliga
- kostnaden för tillval faktureras separat och påverkar inte månadsavgiften
- alla tillval måste följa projektets tekniska krav och tidplan

För att arbetet ska kunna genomföras effektivt behöver tillval göras inom de ramar och tider som projektet sätter. Mer information om vilka val som finns, vad de kostar och hur beställning går till kommer längre fram i processen.

Styrelsen och projektledningen kommer att se till att informationen blir tydlig och att det finns möjlighet att ställa frågor innan några beslut behöver fattas.

Hur går vi vidare?

Steg ett är en inbjudan till ett informationsmöte **9 februari kl 19.00 på St: Larsgården**. Där har du möjlighet att ställa frågor till styrelsen, SBCs projektledare och oberoende besiktningsman. Du får gärna skicka in dina frågor till styrelsen.nattvakten@gmail.com så har vi möjlighet att undersöka svar på frågorna. Föreningens hyresgäster är också välkomna att lyssna och ställa frågor.

Steg två är en extrastämma i **direkt anslutning till informationsmötet** där samtliga medlemmarna röstar för att tillfälligt överlåta återställnings-, reparations- och underhållsansvaret till föreningen för de delar av lägenheterna som påverkas av stambytet. Dessa delar är annars sådant som medlemmen enligt stadgarna normalt ansvarar för själv.

Själva stambytet är inget som skall beslutas, då det klassas som ett nödvändigt underhållsarbete som måste genomföras för fastighetens funktion och långsiktiga värde.

När föreningen har fått in samtliga godkännanden (**skriftligt - ni får en blankett på informationsmötet**) kan projektledaren påbörja arbetet med att ta in offerter. I samband med detta kommer vi även att kunna presentera en tydligare tidsplan för projektet samt ge en ekonomisk kalkyl för kostnaden och hur den kommer att påverka avgiften.

FAQ – Stambyte i bostadsrättsföreningen

FÖRE STAMBYTET

Varför behöver vi göra stambyte?

Stammarna i fastigheten är gamla och har nått slutet av sin livslängd. Risken för läckage och vattenskador ökar, och därför behöver rören bytas.

Vad är ett stambyte?

Det innebär att föreningens rör för vatten och avlopp byts ut mot nya.

Vem ansvarar för stambytet?

Det är bostadsrättsföreningen som ansvarar för stammarna och för att arbetet genomförs.

När startar stambytet?

Exakt startdatum fastställs när planering och upphandling är klara. Information ges i god tid.

Hur lång tid tar projektet?

Arbetet sker etappvis. I varje lägenhet pågår arbetet normalt i ca 8 – 10 veckor. Tidsplanen kan variera något beroende på lägenhetens utformning. Du får en detaljerad tidsplan i god tid innan start.

Hur finansieras stambytet?

Genom föreningens sparade medel, lån och justerade månadsavgifter.

Kommer månadsavgiften att påverkas?

Ja, det är ännu inte beslutat hur mycket. Avgiftsförändring kommer att kommuniceras i god tid.

Vad behöver jag som boende göra innan start?

Du kommer att få tydliga instruktioner, till exempel om att tömma badrum och berörda delar av kök.

Kan jag påverka hur badrummet blir?

Ja, det kommer att finnas möjlighet att göra tillval inom projektets ramar och till egen bekostnad.

UNDER STAMBYTET**Stambyte med kvarboende**

Under tiden arbetet pågår i din lägenhet kommer du att hänvisas till badrumsvagnar/hygienvagnar som kommer att placeras på gården. Dessa är utrustade med varm- och kallvatten, dusch samt toaletter.

Tvättstugan kommer att fungera under hela projektet. Vid renovering av tvättstugan anordnas en tillfällig tvättstuga. Arbetet i tvättstugan beräknas pågå i cirka 6–8 veckor.

Medlemmarnas kök kommer att driftsättas med fungerande vatten och avlopp 2–3 veckor efter start av arbetet i respektive lägenhet. Under första perioden hänvisas medlemmarna till vattenhoar med kall- och varmvatten som kommer att finnas tillgängliga.

Kan jag använda badrum och toalett?

Under tiden arbetet pågår i din lägenhet kommer du att hänvisas till badrumsvagnar/hygienvagnar som kommer att placeras på gården. Dessa är utrustade med varm- och kallvatten, dusch samt toaletter

Kan inte föreningen skaffa ersättningsboende till oss under arbetets gång?

Om föreningen skulle stå för kostnaden för medlemmarnas ersättningsboende skulle kostnaden för stambytet höjas ytterligare och betalas av alla. Vi skulle få ta mer i lån samt behöva höja månadsavgifterna än mer. Styrelsen kommer att kontakta olika lägenhetshotell i närområdet och försöka få till bra priser för våra medlemmar om man själv önskar bekosta sådan lösning.

Kommer det att låta mycket?

Ja, särskilt vid rivningsarbete. Arbetet sker under tillåtna arbetstider.

Måste jag vara hemma när arbetet pågår?

Nej, men entreprenören behöver tillgång till lägenheten.

Måste jag lämna nyckel?

Ja, information om nyckelhantering ges i god tid.

Vad händer med mitt nuvarande badrum?

Det befintliga badrummet rivs och byggs upp på nytt enligt svensk standard vid nyproduktion.

Undantag av badrum vid stambyte

I samband med det planerade stambytet finns möjlighet för medlemmar att ansöka om att **undanta badrum från entreprenaden**, under förutsättning att badrummet är nyligen renoverat och uppfyller gällande krav. Nedan beskrivs vad som gäller.

Ansökan och beslut

Medlem som önskar undanta sitt badrum ska lämna in en **skriftlig ansökan** till föreningen. Beslut fattas av styrelsen i samråd med projektledare och entreprenör.

Dokumentation ett **krav** för försäkringar och myndigheter:

Medlemmen ska kunna uppvisa dokumentation som styrker att badrummet är:

- Nyligen renoverat
- Utfört av behörig entreprenör
- Utfört enligt gällande branschregler (exempelvis BBV, Säker Vatten eller GVK)
- Vid installationer som rör, el eller ventilation genom **väggar och golv mellan olika brandceller** måste lämnas brandintyg som dokumenterar att arbetet uppfyller gällande brandsäkerhetskrav.

Intyg, fotografier, fakturor och annan relevant dokumentation kan komma att efterfrågas.

Teknisk besiktning

Badrummet ska godkännas vid en **teknisk besiktning**. Besiktningen säkerställer att tätskikt, rördragningar och golvbrunn uppfyller dagens krav samt att anslutning till nya stammar är tekniskt möjlig.

Åtkomst under stambytet

Även om badrummet undantas måste medlemmen acceptera att entreprenören vid behov får tillgång till rör, schakt och installationer. Begränsade ingrepp kan förekomma.

Ekonomiskt ansvar

Vid undantag gäller normalt att:

- Ingen ersättning eller avgiftsreducering utgår
- Medlemmen ansvarar för framtida skador som kan kopplas till det undantagna badrummet

Ansvarsförbindelse

Medlemmen kan behöva underteckna ett avtal som tydliggör att:

- Badrummet undantas från entreprenaden

- Föreningen inte ansvarar för badrummets skick
- Framtida åtgärder kan krävas

Likabehandling

Styrelsen tillämpar likabehandlingsprincipen. Samma krav och villkor gäller för alla medlemmar i motsvarande situation.

Begränsningar

I vissa fall är det **inte möjligt att undanta badrum**, exempelvis av tekniska, juridiska eller försäkringsmässiga skäl. Föreningens och fastighetens långsiktiga funktion och säkerhet är alltid avgörande.

Vad ingår och vad kostar extra?

Föreningen bekostar:

- Själva stambytet
- Grundutförande av badrum enligt svensk standard

Boende kan välja tillval, till exempel annat kakel, klinker eller annan utrustning. Tillval bekostas av bostadsrättshavaren.

Kan jag arbeta hemifrån?

Det är möjligt, men buller kan göra det svårt vissa tider. Tunan kommer öppnas upp och kan nyttjas som arbetsplats.

Vad händer om något oväntat inträffar?

Eventuella förändringar eller förseningar kommuniceras så snart som möjligt.

EFTER STAMBYTET

Får jag ett nytt badrum?

Ja, alla lägenheter får ett nytt, fullt fungerande badrum enligt svensk standard.

Vad ingår utan extra kostnad?

Grundutförandet som uppfyller dagens regler och standard.

Vad gäller om jag gjort tillval?

Tillval ingår i det färdiga badrummet och följer lägenheten. Kostnaden på tillvalen

kommer på faktura till den boende i lägenheten.

Hur kontrolleras att arbetet är korrekt utfört?

Regelbundna kontroller av projektledare och förbesiktningar samt slutbesiktning som utförs av extern besiktningsman.

Vad händer om något är fel efteråt?

Fel som upptäcks vid besiktning eller under garantitiden åtgärdas.

Finns det garantier?

Ja, garantitid för utfört arbete och levererat material är fem (5) år räknat från godkänd slutbesiktning.

Efter garantitidens utgång gäller en ansvarstid om ytterligare fem (5) år, under vilken bevisbördan åvilar beställaren.

Den sammanlagda tiden för garanti och ansvar uppgår därmed till totalt tio (10) år från godkänd slutbesiktning.

Vem kontaktar jag efter stambytet om jag har frågor?

Kontaktuppgifter till styrelse och projektledning kommer att finnas tillgängliga även efter projektets slut.

KORT SAMMANFATTNING:

Föreningens rör för vatten och avlopp är gamla och i dåligt skick. Det har redan lett till många läckage, stopp och vattenskador, vilket gjort att försäkringskostnaderna har ökat kraftigt. Därför behöver föreningen genomföra en **stamreovering** för att undvika större problem och ännu högre kostnader i framtiden.

Styrelsen har utrett frågan noggrant under en längre tid, tillsammans med externa experter. Oberoende besiktning visar tydligt att stammarna behöver bytas. Samtidigt ses även andra delar av fastighetens underhåll, som värmesystemet över, för att ta ett helhetsgrepp.

Vid ett stambyte byts alla gamla rör ut mot nya. Det påverkar främst badrum, toaletter och kök. Badrum byggs upp igen enligt dagens regler och ett fullt fungerande standardutförande ingår för alla boende.

Arbetet kommer att ske etappvis och innebära en tillfällig påverkan i vardagen, men styrelsen och projektledningen ska informera löpande och se till att processen blir så smidig som möjligt.

Kostnaden betalas av föreningen och fördelas mellan alla medlemmar via föreningens ekonomi och månadsavgiften. Exakta siffror är ännu inte klara och kan först presenteras efter upphandling och bankens lånekalkyl.

Boende kommer att kunna göra frivilliga tillval i badrummet om man önskar något utöver standard – dessa bekostas då privat.

Nästa steg är:

- **Informationsmöte den 9 februari kl. 19.00 på St:Larsgården**
- I anslutning till det en **extrastämma** för nödvändiga formella beslut

Styrelsen tackar för tålamodet och ser dialog och öppen information som avgörande för föreningens framtid

Väl mött den 9 februari kl 19.00 på St: Larsgården!

