

Styrelsens guide till stamfrågan

Från första varningstecknet till färdigt projekt - så tar er bostadsrättsförening rätt beslut om avloppsstammarna, i rätt ordning och till rätt kostnad.

En praktisk guide från Relined - auktoriserade rörinspektörer (STVF T25) med säte i Uddevalla och kontor i Kungsbacka. Utmärkta till Årets Guldbolag 2025.



1. Stammarna är föreningens dyraste dolda tillgång

Avloppsstammarna syns inte - men de är en av de största underhållsposterna en förening har. Skillnaden mellan att agera i tid och att tvingas agera akut kan vara hundratusentals kronor och månader av störningar för de boende.

Rör från 60- och 70-talen närmar sig nu slutet av sin tekniska livslängd i stora delar av beståndet. Den goda nyheten: med rätt beslutsunderlag är stamfrågan planerbar, och moderna metoder gör åtgärden både skonsammare och möjlig till betydligt lägre kostnad än de flesta styrelser tror.

Fem tecken på att det är dags att agera

- Stammarna har passerat 40 år - och skicket är inte dokumenterat.
- Stopp, dålig lukt eller kluckande avlopp återkommer i flera lägenheter.
- Underhållsplanen ska uppdateras och styrelsen behöver veta vad som väntar.
- En vattenskada har inträffat i fastigheten.
- Medlemmar planerar badrumsrenoveringar - rörens status bör vara känd först.



Så kan insidan av en femtio år gammal avloppsstam se ut - och samma rör efter relining.

2. Börja alltid med en inspektion

En kamerainspektion enligt branschstandarden T25 är styrelsens viktigaste verktyg. Rören filmas inifrån och skadorna graderas objektivt i ett protokoll med film, bilder och platskarta.

Varför protokollet är avgörande

- Objektivt underlag - beslut fattas på fakta, inte känsla eller panik.
- Håller i styrelserummet, mot medlemmarna och i en upphandling.
- Visar om det räcker med spolning, punktreparation - eller om stammarna behöver förnyas.

Ett vanligt intervall är inspektion vart femte till tionde år, tätare när stammarna passerat 40 år. Kostnaden är liten jämfört med värdet av att kunna planera i lugn och ro.

Observera: kamerainspektion ger inte ROT-avdrag enligt Skatteverket - men för en BRF är ROT ändå inte aktuellt, eftersom avdraget bara gäller privatpersoner.

3. Relining eller stambyte?

Vid ett stambyte rivs badrum och schakt upp och rören byts fysiskt. Vid relining skapas ett nytt, självbärande rör inuti det gamla - utan rivning, och de boende bor kvar.

Jämförelsen i korthet

- **Kostnad:** relining ligger i regel 30-50 % lägre - och när stambytet även kräver badrumsrenovering blir skillnaden betydligt större.
- **Tid:** dagar till veckor för relining, mot månader för stambyte.
- **Boende:** bor kvar vid relining - vid stambyte krävs ofta evakuering.
- **Badrum:** bevaras intakta vid relining - nyrenoverade ytskikt går inte förlorade.
- **Livslängd:** 40-50 år för båda alternativen.

Ett stambyte kan ändå vara rätt när rören är bortom räddning - och ibland är en kombination smartast: byta de sämsta sträckorna och relina resten. Inspektionsprotokollet ger svaret.

Ett verkligt exempel

En bostadsrättsförening hade budgeterat 250 000-300 000 kr per lägenhet för traditionell stamrenovering. Med relining landade kostnaden på cirka 50 000 kr per lägenhet. Ingenting revs, de boende bodde kvar, och projektet gick uppskattningsvis 70-80 % snabbare. En viktig del av förklaringen: stambytesbudgeten omfattade badrumsrenoveringarna som ett byte kräver - med relining behölls badrummen helt intakta.



4. Avtalet - styrelsens checklista

Två offerter kan se likvärdiga ut på sista raden men skilja enormt i innehåll. Kräv att följande finns svart på vitt innan ni skriver på:

- Fast pris och exakt omfattning - vilka stammar ingår, vad kostar tillägg.
- Garantitid och ansvarstid - 5 års garanti och 10 års ansvarstid är en vanlig nivå.
- Dokumentation - filmning före och efter samt protokoll ska överlämnas till föreningen.
- Tidplan och etappindelning - samt hur boende informeras och aviseras.
- Betalningsplan - betala aldrig hela summan i förskott.
- Ansvarsförsäkring och F-skatt - be om bekräftelse.

Vid större upphandlingar används ofta standardavtalet ABT 06 - ta stöd av föreningens tekniska förvaltare.

Kommunikationen med boende

Ett lyckat projekt avgörs till stor del av informationen till medlemmarna: vad som händer, när vattnet stängs av och vem man frågar. Kräv att entreprenören tar fram boendeinformation och sköter aviseringarna - det ska ingå, inte vara ett tillägg.

5. Processen steg för steg

- 1. Kamerainspektion enligt T25 - protokoll med skadegradering.
- 2. Genomgång med styrelsen - vi går igenom filmen och alternativen tillsammans.
- 3. Offert med fast pris och etappplan.
- 4. Boendeinformation och aviseringar inför start.
- 5. Utförande stamvis eller i etapper - de boende bor kvar.
- 6. Slutbesiktning med filmning, protokoll och garantidokumentation.

Vanliga frågor från styrelser

Hur lång tid tar det? En stam ofta några dagar, hela projekt från någon vecka till några veckor.

Måste alla badrum besökas? Nej, arbetet sker främst via schakt och allmänna utrymmen. Tillträden aviseras i god tid.

Vad händer med avgifterna? Med en kostnad kring en femtedel av ett stambyte blir finansieringen väsentligt lättare att hantera - diskutera upplägget med föreningens ekonomiska förvaltare.

Nästa steg: boka en kostnadsfri konsultation så filmar vi en referenssträcka och visar styrelsen exakt vad stammarna är i för skick.

Relined Rörinfodring Sverige AB | 0733 88 11 96 | info@relined.se

Läs mer: relined.se/relining-for-bostadsrattsforening