

---

# Brf Stenbocken –

## Infomöte 3, frågestund inför extrastämman

2025-03-24



---

# Kvällens agenda

---

- Presentation Riksbyggen
- Varför behöver vi göra stambyte?
- Planerade åtgärder i lägenheterna
- Ekonomi
- Stämma 31 mars -25
- Frågestund

Riksbyggen är kvar en stund efter och besvarar enskilda frågor

---

# Frågor

---

Frågor sparas till slutet av presentation



---

# Riksbyggen

---

## Vilka är vi?

Riksbyggen ombyggnad

Projektledare: Helena Busck och Deniz Ishak

Projektutvecklare: Simon Andersson

## Varför är vi här?

På uppdrag av styrelsen svara på era frågor inför beslut vid extrastämman.

# Varför behöver vi göra ett stambyte

## Teknisk livslängd och risker

- Fastighetens stammar är ca 50 år gamla, den genomsnittliga livslängden för vatten- och avloppsledningar (40–60 år).
- Slitna rör riskerar läckage, korrosion och stopp i avloppen, vilket kan orsaka fuktskador och mögel som blir kostsamma att åtgärda.
- Ett trasigt avloppsrör kan påverka flera lägenheter och leda till högre kostnader och besvär för alla boende.

### **Brf Stenbocken, läckage de senaste åren:**

2022	17 st	spolning av avloppsledningar
2023	8 st	
2024	7 st	
2025	<u>7 st</u>	
<b>Totalt</b>	<b>37 st</b>	

**Kostnad för föreningen ca: 5 200 000 kr under perioden**





# Varför behöver vi göra ett stambyte

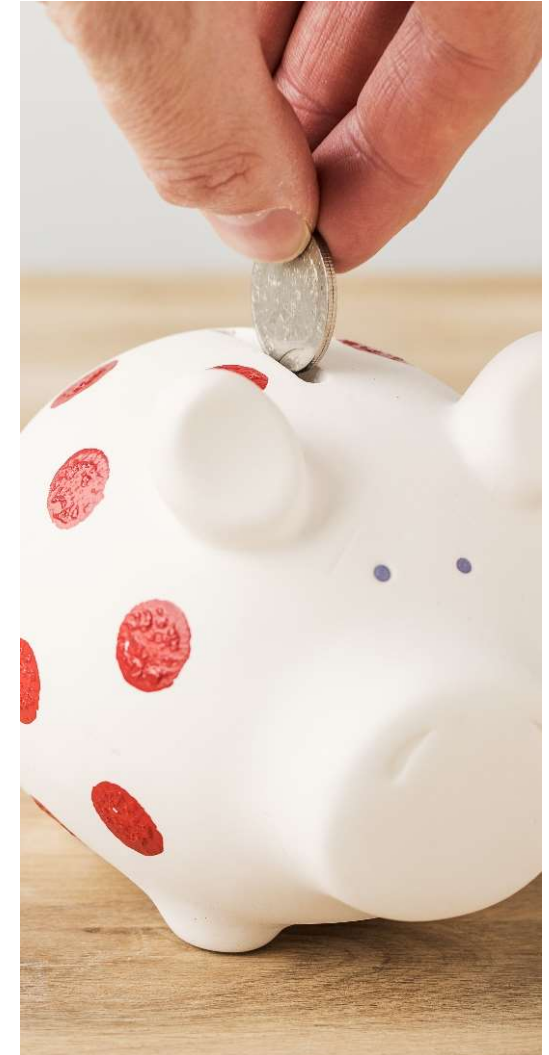
## **Ekonomiska aspekter**

- ✓ Att göra ett planerat stambyte är mer kostnadseffektivt än att hantera akuta vattenskador och nödåtgärder.
- ✓ Försäkringsbolag kan höja premier eller neka ersättning om vi inte sköter underhållet.
- ✓ Bostädernas värde påverkas negativt av eftersatt underhåll och osäkerhet kring framtida stora renoveringsbehov.

## **Åtgärdade läckage under de senaste åren**

Lägenheter som har renoverats på grund av tidigare vattenskada måste rivas och renoveras vid stambytet.

Ett stambyte ger föreningen mindre oförutsedda kostnader.



---

# Varför behöver vi göra ett stambyte

---

## **Juridiskt ansvar**

Styrelsen har ett lagstadgat ansvar att underhålla fastigheten enligt bostadsrättslagen. Att skjuta upp stambytet kan innebära ett riskfyllt beslut som kan få juridiska konsekvenser.



## **Boendemiljö och komfort**

Äldre rör kan ge dåligt vattentryck, missfärgat vatten och dålig lukt.

Ett stambyte ger oss möjlighet att modernisera badrum och värmesystem, vilket höjer trivseln och värdet på våra lägenheter.



## **Alternativa lösningar är inte hållbara**

Relining (att klä om rören inifrån) kan förlänga livslängden några år men löser inte problemen med slitna vattenledningar och avlopp.

Relining är endast en temporär åtgärd och skjuter bara upp det oundvikliga.

# Planerade åtgärder i lägenheter



- Nya stammar och anslutande ledningar, spill- och tappvatten, enligt dagens krav för kök och badrum
- Byte av golvbrunn och avloppsgroda
- Nya tätskikt och ytskikt i våtrum
- Brandvarnare sätts upp i varje lägenhet
- Nytt sanitetsporslin, standardutrustning samt radiatorer i våtrum
- Tvättmaskinsanslutning i badrum
- Befintlig frånluft från våtrum och kök återansluts och injusteras
- Byte av blandare i kök med diskmaskinsavstängning samt tätning av botten i köksskåp
- Installation av individuell mätning (IMD) för el, kall - och varmvatten
- Ny trefasmatning i våtrum och byte av den gamla el-centralen





# Individuell mätning och debitering – IMD



**Ett abonnemang eller varsitt?**

# Standard material

## Vägg kakel: vit

200 x 400 mm eller 150 x 150 mm

**WC:** målade väggar, Stockholmsvit

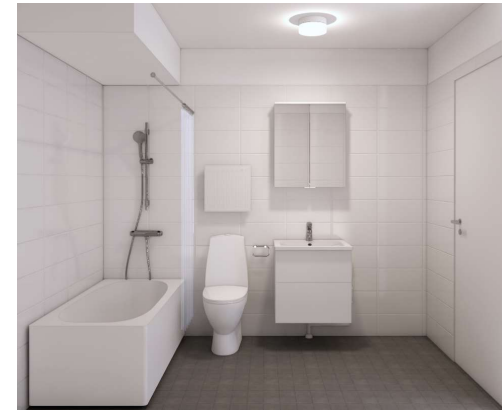
## Golv klinker:

100x 100 mm, fyra kulörer

**Kommod och spegelskåp**

**Dusch och glasvägg eller Badkar**

**Köksblandare** med  
diskmaskinsavstängning i kök



# Tillval - exempel

- **Överskåp** 500 mm
- **Bänkskiva** ovan tvättmaskin
- **Takdusch**
- **Ändrade kulörer** kommod och spegelskåp
- **Spotlights** i tak
- **Golvvärmeslingor**
- **Kolfilterfläkt**, i kök



---

# Preliminär ersättningsmodell för redan renoverade badrum

---

Ersättning *kan* utgå till de som redan har renoverat sina badrum - om nedanstående kriterier uppfylls:

1. Standarden skall vara högre än den föreningen erbjuder i sin grundstandard.
2. Ombyggnaden skall vara gjord mellan 2017-2023 utförd på ett fackmässigt sätt.
3. Bedömning om boende är berättigad till högre standard än grundstandard görs i samråd med projektledaren. Vi genomför en syn, utvärderar kvalitetsintyg, genomför värdebedömning och beräknar åldersavdrag.
4. Kontant ersättning görs ej

# Tillval - exempel

## Kakelval vid stambyte:

Ett standard kakel ingår utan extra kostnad. Väljer ni ett dyrare kakel än standard, betalar ni endast **mellanskillnaden**, mellan standard och det kakel du väljer.

## Exempel:

- **Standard kakel** (Ingår): Ingen extra kostnad.
- **Dyrare kakel**: Om du väljer ett kakel som är dyrare än standard, betalar du **mellanskillnaden**,  $B \text{ minus } A \text{ kr/m}^2$

Om ditt val kräver mer arbete än vad som ingår i standardutförandet, kan extra arbetskostnad tillkomma.

Renoveringsfond och rotavdrag kan användas för tillval.

### Vägg kakel,

sätts liggande

- Vit 200 x 400 mm
- eller
- Vit 150 x150 mm

Kostnadsfritt val: matt eller blank



Kakel standard, prisklass A kr/m<sup>2</sup>

**Mellanskillnad pris = B minus A kr/m<sup>2</sup>**

Kakel tillval prisklass B kr/m<sup>2</sup>



---

# Befintlig inredning

---

## Flytta befintlig badrumsinredning

Om du anser att den badrumsinredning som ingår i stambytet är av lägre standard än den du redan har, finns möjlighet att få din befintliga inredning demonterad och återmonterad.

Observera att inredningen kommer att behöva förvaras i din lägenhet tills det är dags för återmontering.

Har du frågor eller vill veta mer om dina valmöjligheter?  
Kontakta oss gärna!

**OBS!**  
Om det är möjligt att flytta





---

# Ekonomi

---

- De totala åtgärder i stambytet kommer att avgöra total kostnad för projektet.
- Kostnaden för projektet, föreningens ekonomi och andra parametrar som bland annat räntenivåer, världsläget och övrigt underhållsbehov kommer att avgöra storleken på kommande avgiftshöjning.
- Minskade kostnader för vattenskador och energiförbrukning samt införandet av IMD spelar in i den totala ekonomin för föreningen.
- Rotavdrag kan endast ges till privatpersoner och kan endast hanteras vid tillval



# Räkneexempel avgiftshöjning

Föreningen planerat för ett stambyte med avgiftshöjning de närmsta tre åren är på 7,5% per år.

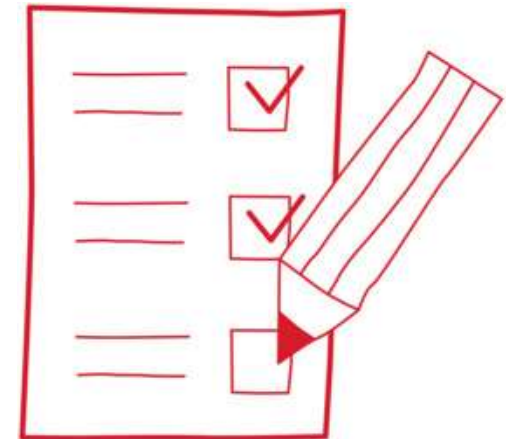
Tabellen redovisar tre lägenhetstyper och avgiftshöjningar under en tre årsperiod med nuvarande ränteläge.

RoK	m <sup>2</sup> snitt	Avgift/mån snitt	Höjning/månad under projektet			Avgift/månad efter höjning
			År 2026	År 2027	År 2028	
2	62 kvm	4 385 kr	329 kr	354 kr	380 kr	5 447 kr
3	79,5 kvm	5 824 kr	437 kr	470 kr	505 kr	7 235 kr
4	93 kvm	6 637 kr	498 kr	535 kr	575 kr	8 245 kr



# Röstning på stämman

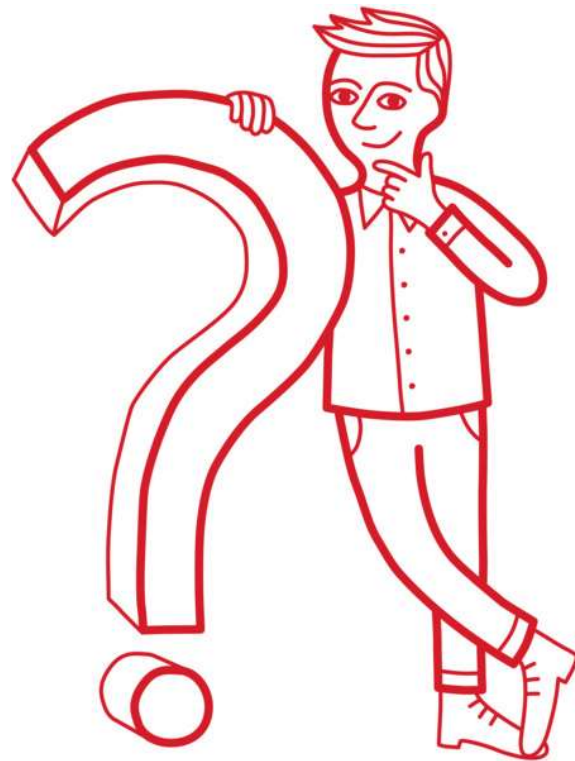
- Vid extrastämman ges alla närvarande medlemmar **tillfälle att rösta** om åtgärdsförslaget.
- Anledningen till det ska ske en röstning är att underhållsansvaret enligt stadgarna ligger på bostadsrättshavarna
- **Det behövs 2/3-majoritet** (d v s 67 %) för ja-sidan för att beslutet skall kunna genomföras.
- Det är viktigt att närvara på extrastämman för att kunna göra er röst hörd. **Kom och rösta!**
- **Stämman hålls den 31 mars -25 kl. 18.30.**
- **Hyresnämnd**



---

# Frågor

---



---

Riksbyggen utvecklar,  
förvaltar och förbättrar  
rummen som du bor  
och arbetar i.

---

**Kontaktuppgifter**

Helena Busck  
Projektledare Ombyggnad  
[Helena.busck@riksbyggen.se](mailto:Helena.busck@riksbyggen.se)