

---

# Brf Stenbocken – Informationsmöte inför stambyte

2025-03-17



---

# Kvällens agenda

---

- Presentation, Riksbyggen och styrelsen
- Bakgrund
- Sammanfattning av utförd projektering
- Presentation av föreslagna åtgärder i lägenheterna och allmänna utrymmen
- Ekonomi och avgiftspåverkan
- Beslutsprocessen
- Informationshantering
- Preliminär projekttidsplan
- Upphandling
- Frågor

---

# Riksbyggen

---

## Vilka är vi?

Projektledare: Helena Busck

Deniz Ishak

Projektutvecklare: Simon Andersson

## Vad gör Riksbyggen?

Förvaltning, Ombyggnad, Nyproduktion

## Varför är vi här?

På uppdrag av styrelsen informerar vi om det åtgärdsförslag som har tagits fram efter utredning av föreningens stammar.

## Styrelsens ansvar

Styrelsen har ett förtroendeuppdrag från stämman att ta hand om den fortlöpande förvaltningen. Enligt bostadsrättslagen ansvarar styrelsen för att bl.a hålla fastigheten och avloppsledningar i gott skick.

---

# Brf Stenbockens styrelse

---

Ordförande presenterar styrelsen,

**Ordförande:**

Christer Hernbom

**Ledamöter:**

Pernilla Jensen

Hans Martedal

Kadir Celik

Shahy Chowdhury

Daniel Lorenzo

Ted Lindberg, Riksbyggen

**Suppleanter:**

- Ara Yanekian
- Freddy Huerta
- Maria Ablahad
- Selda Elcim
- Jonas Linde, Riksbyggen

---

# Frågor

---

Frågor sparas till slutet av presentation



# Bakgrund

- Brf Stenbocken, byggår 1975–1976, stammarna är 50 år och uppnått sin tekniska livslängd.
- Flera allvarliga läckage har skett de senaste åren, orsaken är att stammarna och systemen har uppnått sin tekniska och fysiska livslängd.
- Försäkringsbolagen rekommenderar renovering på grund av återkommande skador och högre självrisk. Skador som inte är oförutsedda medför högre självrisk för föreningen
- Utredning har utförts och ligger till grund för stambytesprojekteringen
- Riksbyggen har i uppdrag av helhetsansvar för fortsatt process av stambytet i samråd med styrelsen.



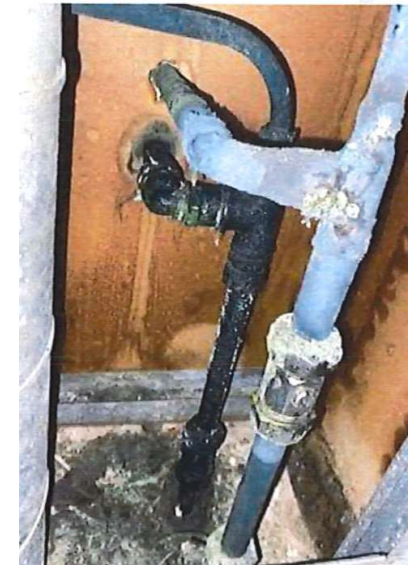
Genomrostning stamledning källare



Rostangripet gjutjärnsrör



Rörschakt av ursprungligt utförande



Begynnande läckage på stamledning

# Vad är ett stambyte?

- Ett stambyte är en **omfattande renoveringsåtgärd** som innebär att vatten- och avloppsrör i en byggnad, kallade "stammar", byts ut. Stambyten genomförs vanligtvis när de befintliga rören är gamla, slitna eller uppvisar problem såsom läckage, rostbildning eller igensättning.
- Ett stambyte kräver oftast att **befintliga badrum rivs** för att få åtkomst till rören, och de **gamla rören ersätts sedan med nya**. Därefter byggs nya badrum enligt dagens lagar och branschkrav.



---

# Tankar av omfattning åtgärder

---

## **Tekniska livslängden är förbrukad på befintliga stammar**

Undvika risk för läckage och förhöjda försäkringskostnader

## **Nya stammar och anslutande ledningar, spill- och tappvatten, enligt dagens krav i kök och badrum**

Uppfylla dagens bransch krav och ledningar med bakfall åtgärdas och medför förbättrade försäkringsvillkor

## **Byte av golvbrunn och avloppsgrodor i samtliga lägenheter**

Brandklassning säkerställs mellan lägenheterna med bibehållen tjocklek av betong och kontroll av utförandet.

## **Individuell mätning och debitering på el, varm- och kallvatten**

Boende betalar för sin egen el- och vattenförbrukning. Ett abonnemang per byggnad vilket ger lägre abonnemangskostnad samt möjlig uppföljning av sin förbrukning.



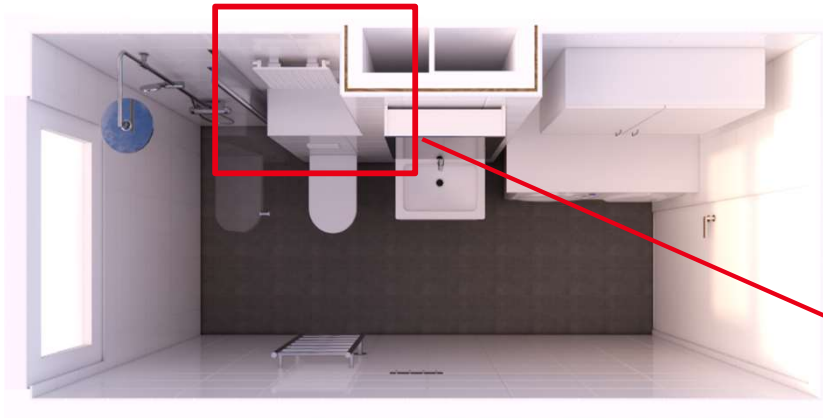
# Åtgärdsförslag i lägenheter



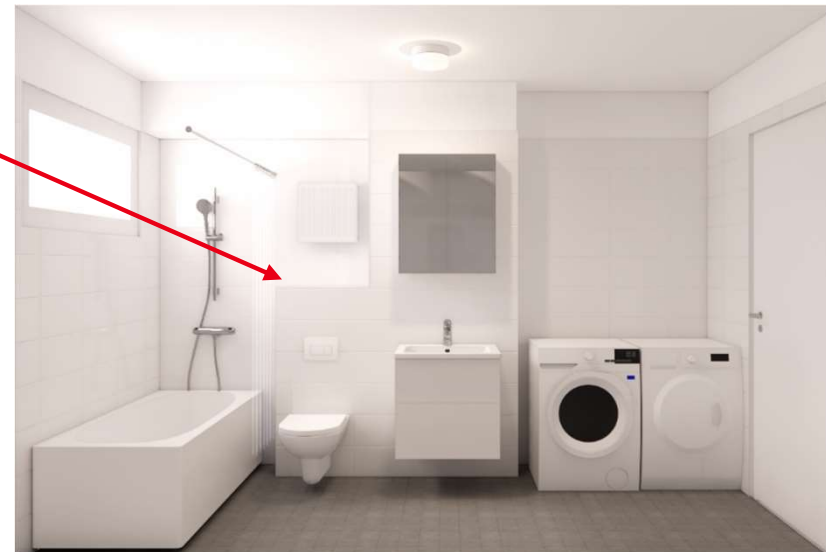
- Nya stammar och anslutande ledningar, spill- och tappvatten, enligt dagens krav för kök och badrum
- Byte av golvbrunn och avloppsgroda
- Nya tätskikt och ytskikt i våtrum
- Brandvarnare sätts upp i varje lägenhet
- Nytt sanitetsporslin, standardutrustning samt radiatorer i våtrum
- Tvättmaskinsanslutning 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



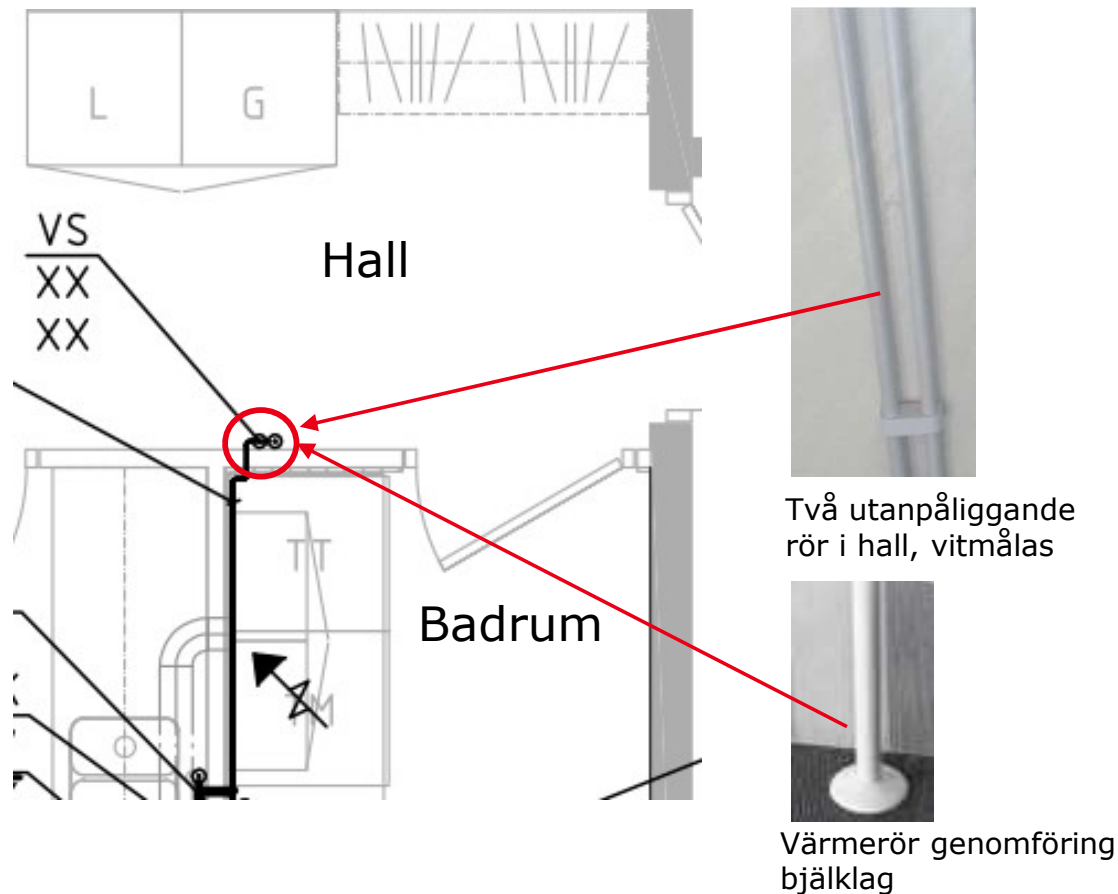
# Utökat schakt och hylla i badrum



- Schakt utökas i bredd och djup
- Hylla ovanför vägghängd toalettstol



# Värmeledningar förläggs i hall



Badrummets schakt är begränsat.

Värmerör, två stycken monteras synligt på vägg i hall, mot badrum.

Rören går från golv till tak och igenom bjälklaget till nästa våning.

Värmerören vitmålas.

# Individuell mätning (IMD) av Kall- och varmvatten samt El



## Individuell mätning och debitering (IMD).

Innebär att förbrukning mäts och debiteras för varm- och kallvatten samt för el på lägenhetsnivå.

Boende betalar endast för den faktiska förbrukningen.

*Ni har möjlighet att påverka era förbrukningskostnader*

Ett abonnemang per hus till föreningen istället för att samtliga bostäder ska ha eget abonnemang.

*Minskad totalkostnad samt bättre förhandlingsläge mot kraftnätsbolag.*



---

# Åtgärder i allmänna utrymmen

---

- Nya stammar och anslutande ledningar, spill- och tappvatten för lägenheterna
- Övernattningsslägenhet renoveras lika övriga lägenheter
- Städ och spillvattenledningar som inte nyttjas idag, tas ur drift



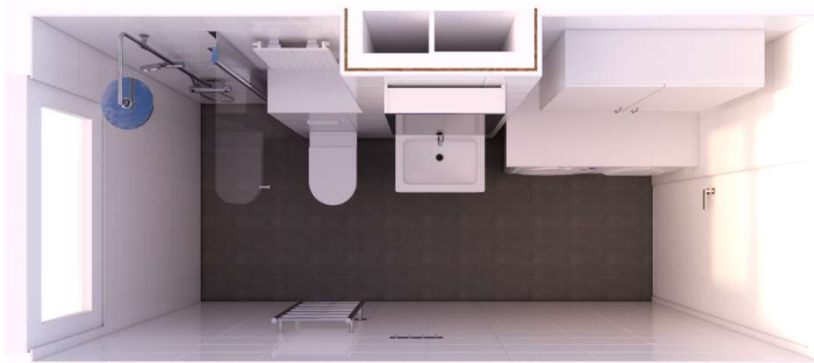
# Bilder, badrum med fönster



Badrum med **dusch och glasvägg**.  
*Duschdraperistång mot yttervägg med fönster för att skydda fönster mot väta.*



Badrum med **badkar och duschdraperistång**.  
*Duschdraperistång även mot yttervägg med fönster för att skydda fönster mot väta.*



Tillval:  
Överskåp, bänkskiva  
och takdusch  
*Tvättmaskin och  
torktumlare ingår ej i  
stambytet*

# Bilder, badrum utan fönster



Badrum med badkar och duschdraperistång

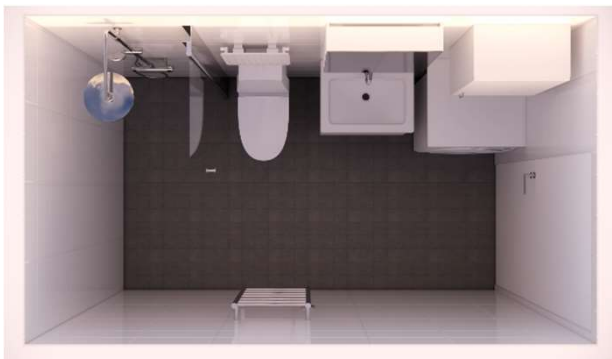


Badrum med duschset, och duschdraperistång (takdusch tillval)



Badrum med badkar och duschdraperistång (takdusch tillval)

Tillval:  
Överskåp, bänkskiva och takdusch  
*Tvättmaskin och torktumlare ingår ej i stambytet*



# Bilder WC med dusch



WC och dusch med glasvägg



Tillval:  
Takdusch



# Bilder Wc



WC

---

# Material standard

## Badrum och WC/Dusch

---

### Vägg kakel,

sätts liggande

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

Kostnadsfritt val: matt eller blank



---

# Material standard

## Badrum och WC/dusch

---

### Golv Klinker:

Storlek: 100 x100 mm

Fyra kostnadsfria färgval



Grey

PEI 3



Antracite

PEI 2



Latte

PEI 3



Smoke

PEI 3

---

# Material standard, Badrum

---

## Badrumsmöbler



Kommod 600 bred med lådor, vit



Spegelskåp 600 bred, vit med belysning och eluttag

# Material standard, Badrum



Tvättställsblandare



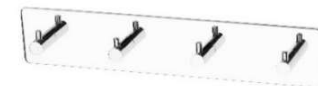
Badkarspip



Duschset



Handtag  
och knapp



Tillbehör

# Material standard, Badrum

- Badkar och duschdraperistång  
*eller*
- Duschvägg i glas och duschset



Badkar 1400x700 mm



Duschvägg i glas och duschset  
(takdusch tillval)

---

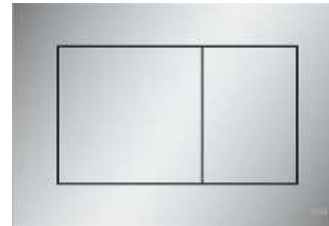
# Material standard, Badrum

---

Vägghängd WC-stol



Vägghängd WC-stol



Spolknapp



Avloppsträtt  
förberedelse för avlopp  
tvättmaskin

---

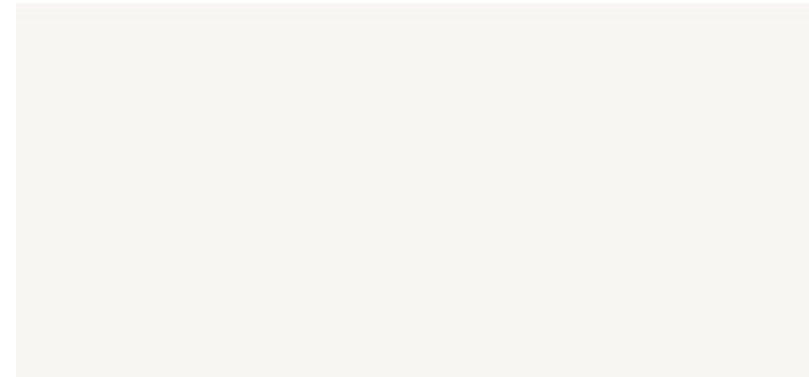
# Material standard, WC

---

## Väggar, målas

Kulör: Stockholmsvit

NCS S 0500-N



Stockholms vit

## Stänkskydd ovan handfat

Kakel: Vit 150 x 150 mm

Kostnadsfria val bank eller matt



Kakel vit



---

# Material standard, WC

---

## Golv och sockel i klinker:

Storlek: 100 x100 mm

Fyra kostnadsfria färgval



Grey

PEI 3



Antracite

PEI 2



Latte

PEI 3



Smoke

PEI 3

---

# Material standard, WC och WC/dusch

---

## Badrumstillbehör



Kommod 500 mm vit  
med lådor



Spegelskåp 500 bred, vit med  
belysning och eluttag

---

# Material standard, WC och WC/Dusch

---



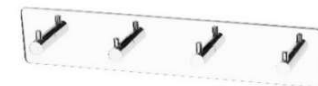
WC golvstående



Tvättställsblandare



Handtag  
och knapp



Tillbehör

---

# Material standard, WC och WC/Dusch

---



Duschvägg i glas, böjd



Duschset

---

# Material standard, Kök

---

- Ny köksblandare med diskmaskinsavstängning
- Bänkskåpsinsats, säker vatten
- Ny avloppsledning dras i sockel under bänkskåp



Köksblandare med  
diskmaskinavstängning



Bänkskåpsinsats, säker vatten

---

# Tillvalslista, Badrum, WC och WC/Dusch

---

## **Kommod**

Standard: Vit

## **Tillval:**

Sand, Pur EK, Brun ask och Svart Ask



---

# Tillvalslista, Badrum och dusch

---

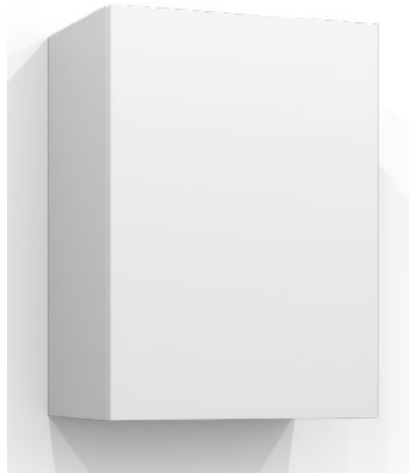


Takduschset med takdusch

# Tillval Badrum



Handukstork



Överskåp bredd 500 mm,  
höjd 700 mm

Kulör:  
Standardtillval: vit  
Tillvalskulörer: Sand, Pur Ek,  
Brun ask och Svart Ask



Bänkskiva vit,  
ovan TM och TT





---

# Tillvalslista kök

---

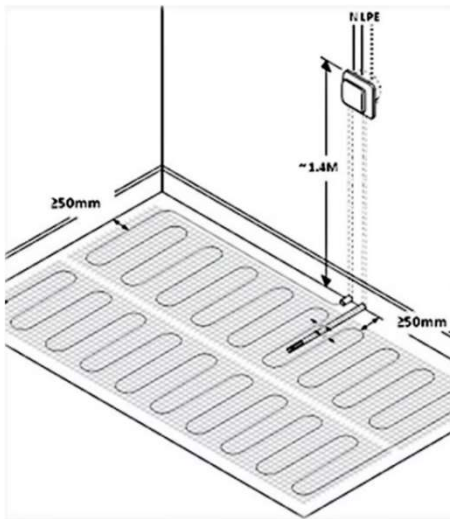


Kolfilterfläkt, Franke vit

# Tillvalslista lägenhet, badrum, WC, WC/dusch

## Övrigt tillval:

- Omtrådning av el i hela lägenheten
- Golvvärmeslingor, el
- Utanpåliggande 2-väggsuttag
- Infällda takspotlights



Golvvärme



Vitmålat gipstak med infällda takspotlights. 4 st i badrum.



Utanpåliggande 2-väggsuttag

---

# 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

---

# Hur påverkas du som boende under stambytet?

---

- Du kommer få ett nytt fräscht badrum i samband med stambytet. Så om du planerar att renovera ditt badrum – **avvakta!**
- Under produktionstiden kommer du inte kunna använda ditt badrum, men du kommer såklart få tillgång till WC, dusch, tvätt- och diskmöjligheter på annat sätt.
- Ett stambyte innebär omfattande arbeten som medför oljud och störande arbetsmoment för dig som boende i fastigheten.
- Vi kommer arbeta hårt för att säkerställa en så god boendemiljö som möjligt för alla i fastigheten under renoveringen. Arbetstider, avgränsning av arbetsområden (skyddsplast/"slussar"), skydd av golv, städning mm kommer styras.
- **Mer info kommer längre fram!**



---

# 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 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

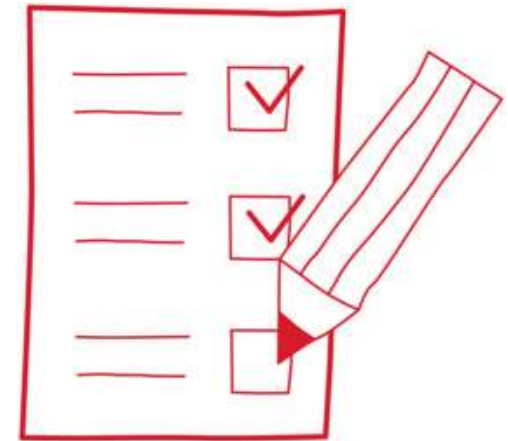


---

# 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.



---

# Hyresnämnden

---

- De som inte närvarar på extrastämman eller svarar nej kommer att tillfrågas om de accepterar stämmans beslut.
- Om samtliga medlemmar inte accepterar stämmans beslut tvingas föreningen ansöka om hyresnämndens godkännande av stamreoveringen.  
De som inte svarar eller kvarstår vid sitt nej, registrera som motpart i ärendet hos hyresnämnden.
- Att vara motpart innebär att hyresnämnden kommer att kalla till en förhandling där medlemmen får argumentera mot föreningens förslag.





# Informationshantering

- Medlemmarna informeras fortlöpande om projektet via Brf Stenbockens hemsida
- Mitt boende appen "Riksbyggen"
- Alternativt i pappersform om så önskas.
- Trapphusmöten med hembesök.
- Visningsbadrum med val och tillval färdigställs inför projektstart.



---

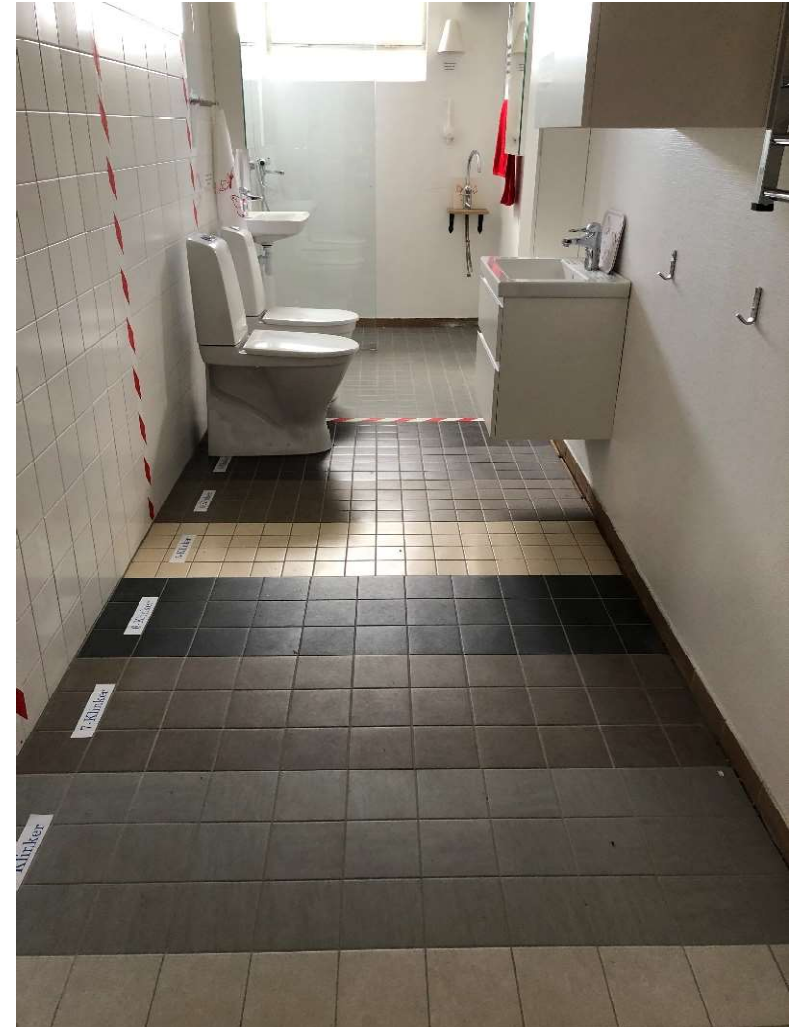
# Visningsrum

---

**Ett visningsrum** kommer att byggas upp i föreningens **mötesrum 121:an**.

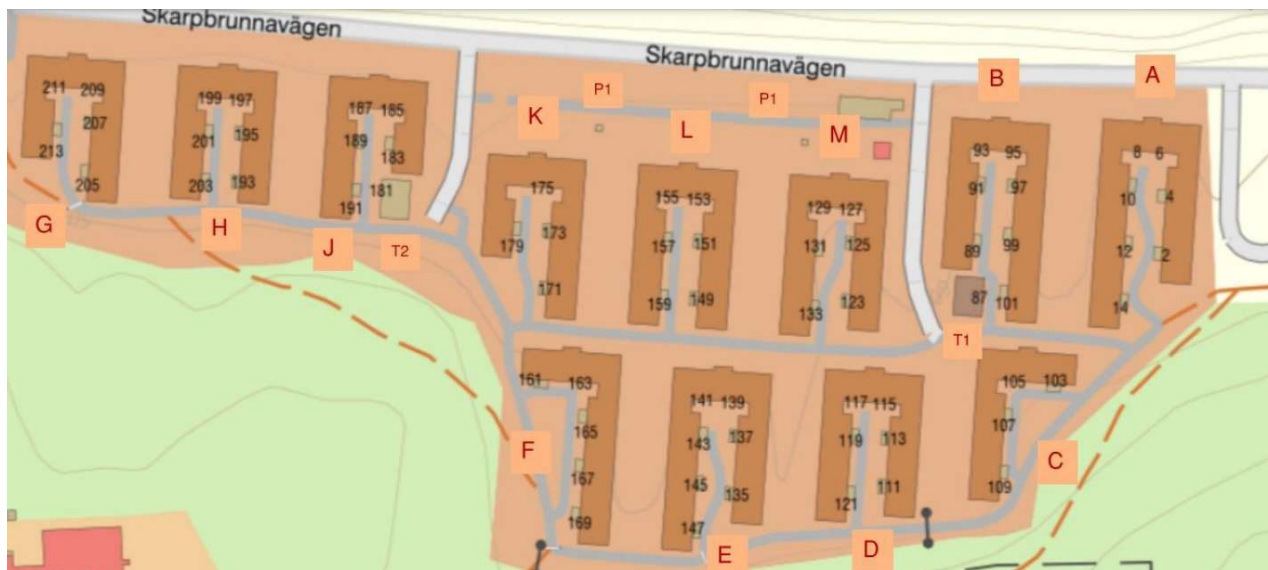
Där finns möjlighet att titta på material och utrustning som kommer att ingå i grundstandard för projektet.

Det finns även möjlighet att köpa till tillval som kan visas i rummet.



# Renovering och boendemiljö

- Produktionstid beräknas till 8-10 veckor per lägenhet och trapphus
- Arbetet beräknas pågå i tre år
- Dusch och toalettbodas placeras på gårdarna
- Specialanpassning för boende med förhinder hanteras underhand
- Lokaler kommer att nyttjas som bodetablering



---

# Upphandling entreprenad

---

- Förfrågan skickas ut till ett flertal anbudsgivare.
- Leverantörskontroller
- Platsbesök
- Hantering av frågor och svar
- Anbudsöppning
- Anbudsgenomgångar
- Nollställning av anbud
- Sammanställning av affärsförslag för presentation för styrelsen



---

# Preliminär projekttidsplan

---

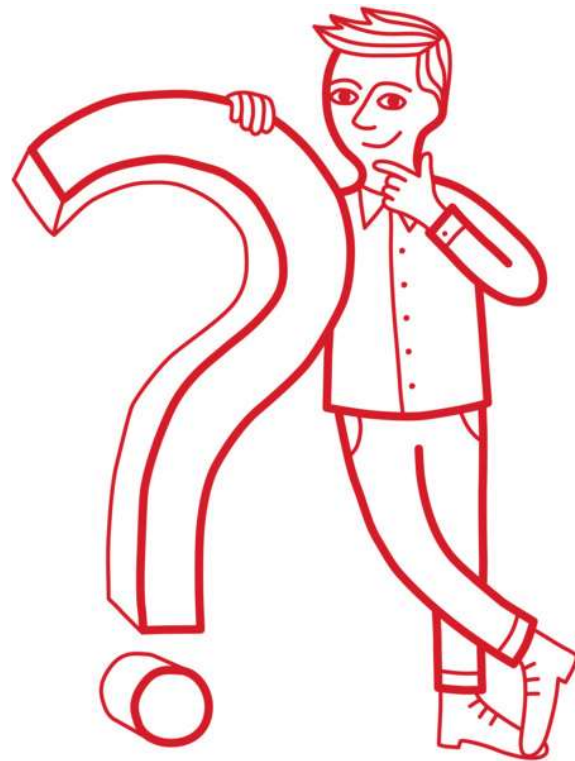
- Infomöte nr 1 om utredning hölls 2024-08-20
- Infomöte nr 2 inför extrastämma med presentation av slutgiltigt åtgärdsförslag hålls idag 10 mars 2025
- Infomöte nr 3 frågestund inför extrastämman hålls den 24 mars 2025 på Folkets hus.
- Extrastämma 31 mars 2025 på Folkets hus.
- Eventuell hyresnämndsprocess (upp till 10 mån)
- Upphandling av entreprenad efter godkännande
- Projektstart beror på ovanstående, vår eller sommar 2026
- Tillfälliga toalett och duschbodan iordningställs innan arbete i lägenheter



---

# 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)