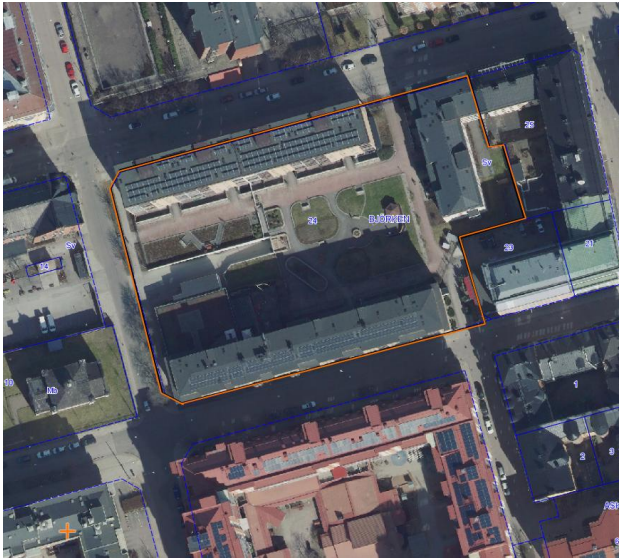


Brf Björken, Informationsmöte om stambyte

Välkomna till dagens informationsträff



Bråddgatan 22-28 samt Slottsgatan 121-131

Riksbyggen

Vilka är vi?

- Robin Asp, Leveranschef
- Caroline Holstenson, Projektledare

Vårt uppdrag

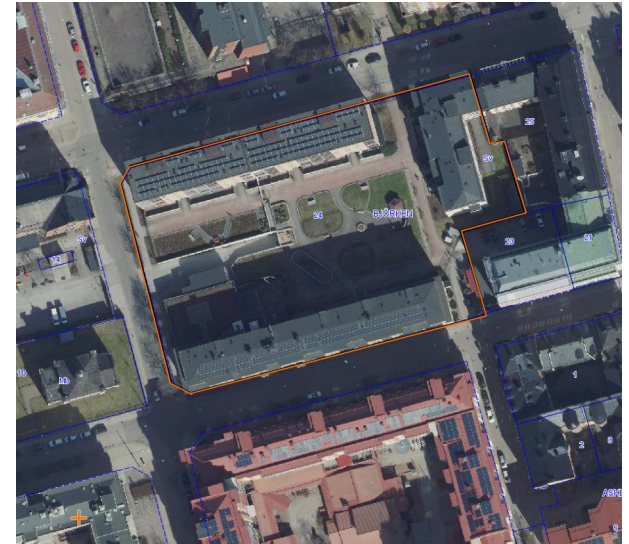
På uppdrag av styrelsen har vi tagit fram ett förslag på stambyte för Brf Björken.

Agenda för dagens träff

- Bakgrund
- Presentation av föreslagna möjligheter
- Återbruk
- Hur påverkas jag som boende?
- Kommande steg i processen
- Ekonomisk påverkan
- Frågor

Bakgrund

- Byggnader uppförda under 70-talet (del av Bråddgatan byggd 1947 och renoverad 70-tal).
- Teknisk livslängd för vatten- och avloppsstammar är ca 40-50 år.
- Utredning av stammar och badrum utfördes under 2023.
- Utredningen visade att teknisk livslängd för vatten- och avloppsstammar är uppnådd.
- Tidigare vattenskador i föreningen.
- När skador inte anses vara oförutsedda leder detta till förhöjd självrisk för föreningen.

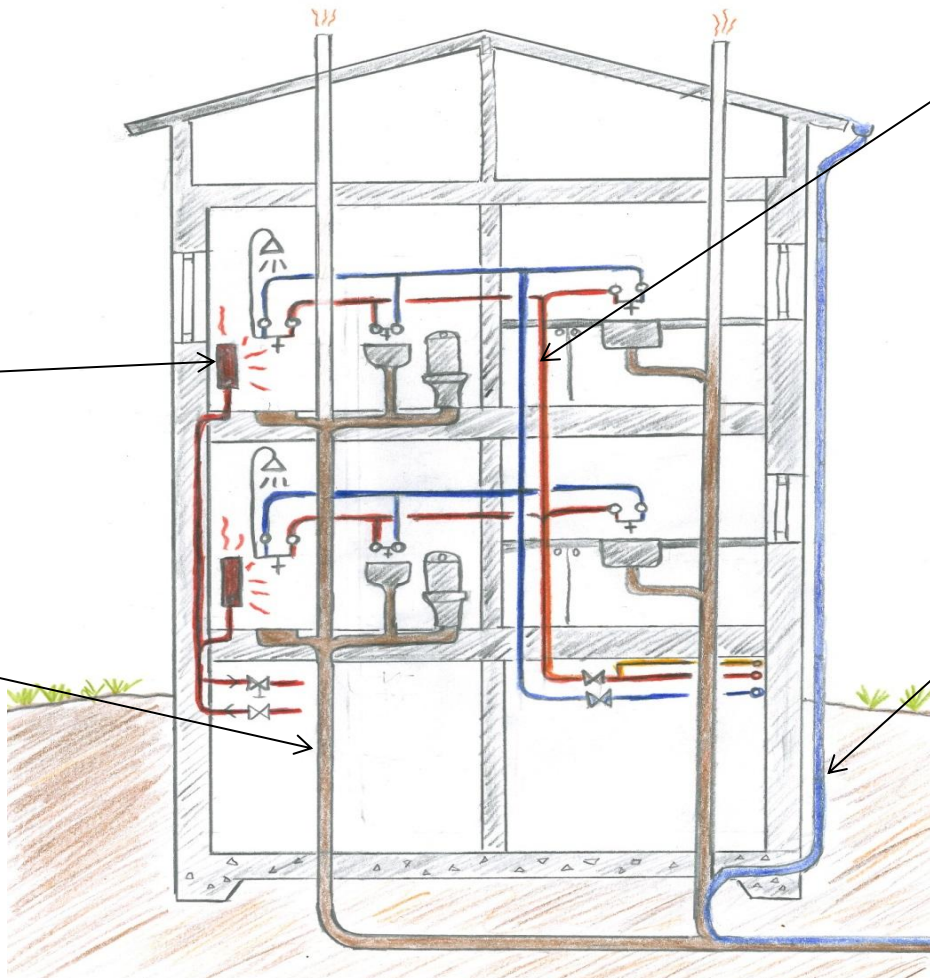


Värmerör
(byts i
badrum)

Avloppsrör
(byts)

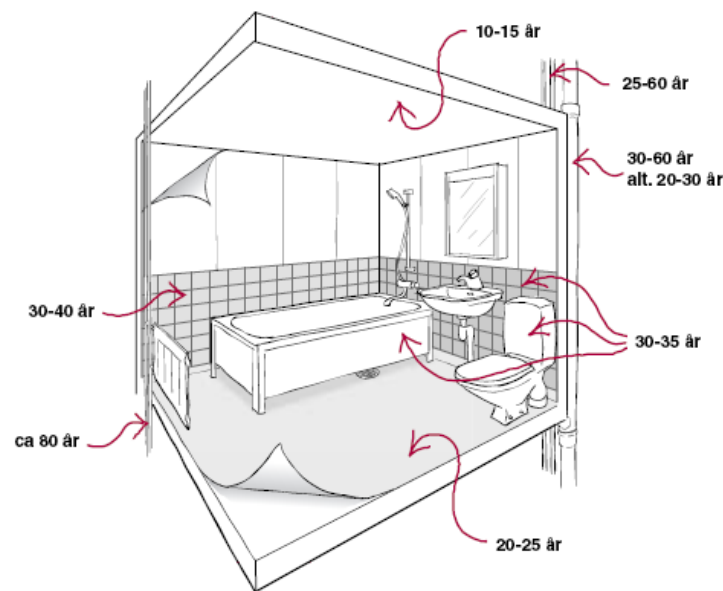
Kall-, Varmvattenrör
och VVC (byts).
Tappvattenrör i källare
behålls.

Regnvatten,
Dagvatten (byts
ej)



Åtgärdsförslag i lägenheter

- Utföra ett traditionellt stambyte. Vilket innebär att samtliga installationer (tappvattenledningar, avloppsledningar, varmvattencirkulation) byts till lägenheterna.
- Nytt tätskikt och ytskikt i badrum
- Enskilda wc-utrymmen behålls, stammar byts
- Kök behålls, stammar byts. Vissa kök behöver delvis tas ner och återmonteras.
- Samma ytskikt i badrum som idag.
- Nytt undertak i badrum.



Återbruk

Styrelsen har valt att ge projektet en hållbar profil med fokus på återbruk.

Återbruk av befintlig utrustning – där det är möjligt

- Ekonomisk och miljömässig hållbarhet

Återbrukspolicy

- Bedömning om återbruk
- Om återbruk inte är möjligt
- Bereda plats i lägenheten för utrustning som ska återbrukas

Hur ett stambyte påverkar mig som boende

- Bedömd tid, ca 6-8 veckor per lägenhet
- Stökigt och bullrigt
- Kvarboende
- Provisorier
 - Dusch och toaletter på gården
 - Portabel toalett kan erbjudas efter behov.
 - Provisoriskt tappställe för vatten
- Golv täcks/skyddas fram till badrum och kök
- Nyckelhantering

Kommande steg i processen

- Informationsmöten i december 2025 (denna träff).
- Kallelse med information inför extrastämma
- Extrastämma för beslut om stambyte
- Eventuell Hyresnämnd
- Information inför produktionsstart
- Datum för produktionsstart beror på ovanstående
 - Tidigast möjliga produktionsstart hösten 2026



Stambytet i föreningen beräknas ta upp till två år.

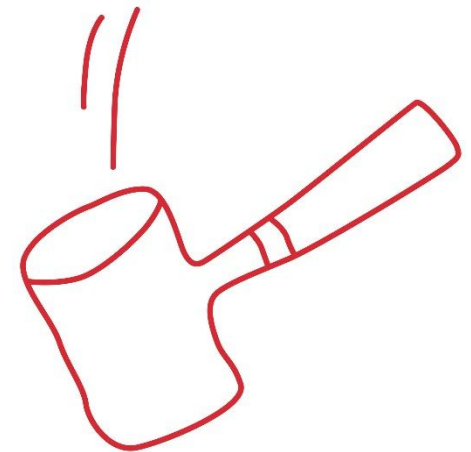
Röstning på stämman

- 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 sin röst hörd. Kom och rösta!



Hyresnämnden

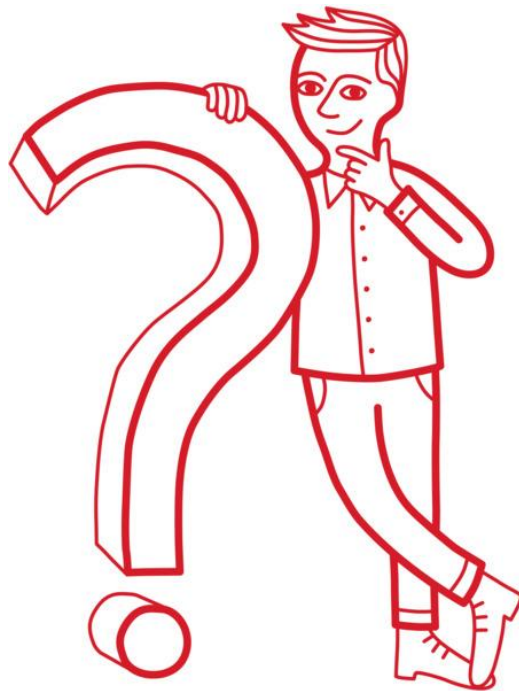
- De som inte närvarar på extrastämman eller svarar nej kommer att tillfrågas om de accepterar stämmans beslut.
- Om stambyte röstas igenom på extrastämma men samtliga medlemmar inte accepterar stämmans beslut måste föreningen ansöka om hyresnämndens godkännande av stamreoveringen.
De som inte svarar eller kvarstår vid sitt nej, registreras 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.
- Hyresnämnden finns till för att bevaka medlemmarnas rättigheter.



Ekonomisk påverkan

Lägenhet	Yta	Grundavgi	Avgift 2025	Avgift 2026	Avgift 2027	Avgift 2028	Avgift 2029	Avgift 2030
2 rok	62,5	2722	2722	3130	3913	4304	4390	4829
2 rok	64	2759	2759	3173	3966	4363	4450	4895
3rok	80	3337	3337	3838	4797	5277	5382	5920
4 rok	105	4044	4044	4651	5813	6395	6522	7175
5 rok	120	4574	4574	5260	6575	7233	7377	8115
				15%	25%	10%	2%	10%

Frågor och funderingar!



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

Kontaktuppgifter

Robin Asp
Leveranschef Ombyggnad
Robin.asp@riksbyggen.se