



Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner);

Propositioner

A. Beslut om godkännande av de förändringar i bostadsrättslägenheterna som kommer att uppstå i samband med föreningens genomförande av stambytet

I samband med föreningens genomförande av stambytet kommer samtliga badrum/duschrum och WC-utrymmen att renoveras, vilket kommer att innefatta att nya tätskikt och ytskikt anbringas och ny badrumsinredning installeras i samtliga våtrum där stambyte genomförs. Dessutom byts tappvatten- och avloppsinstallationer i köken och nya engreppsblandare med diskmaskinsavstängning installeras. Mätare för individuell mätning av varmvatten installeras dolt. Nya elledningar dras in och kanalisation görs i lägenheternas våtrum. Radiatorer i våtrum som är kopplade till varmvattencirkulationen tas bort för att eliminera risken för legionella. Nya elledningar och ny belysning i form av takarmatur och spegelskåp kommer att installeras i våtrummen.

Närmare redogörelse av samtliga åtgärder i lägenheterna i samband med stambytet framgår av **bilaga 1**, Stämmounderlag för stambyte och renovering av våtrum, åtgärdslista.

Med anledning av att Föreningen genomför underhållsåtgärd enligt **bilaga 1** svarar Föreningen för att återställa berörda ytor i de enskilda lägenheterna.

B. Beslut om godkännande av föreningens övertagande av bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar för vissa delar i lägenheterna i samband med stambytet

I samband med genomförandet av stambytet, vilket utgör en gemensam underhållsåtgärd i enlighet med 34 § i föreningens stadgar, övertar föreningen bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar för de delar i lägenheterna som berörs när föreningen genomför stambytet i bostadsrättshavarnas lägenheter. Berörda delar i lägenheterna framgår av bifogat Stämmounderland för stambyte och renovering av våtrum (se **bilaga 1**). Efter genomfört stambyte och utförda våtrumsrenoveringar återgår underhålls- och reparationsansvaret för berörda delar i bostadsrättslägenheterna till bostadsrättshavarna i enlighet med ansvarsfördelningens i föreningens stadgar.

C. Beslut avseende styrelsens förslag till stadgeändring enligt bilagda lydelse, (se **bilaga 2).**

BRF SJÖTUNGAN

**INFORMATION
VID EXTRA STÄMMA**

STAMBYTE





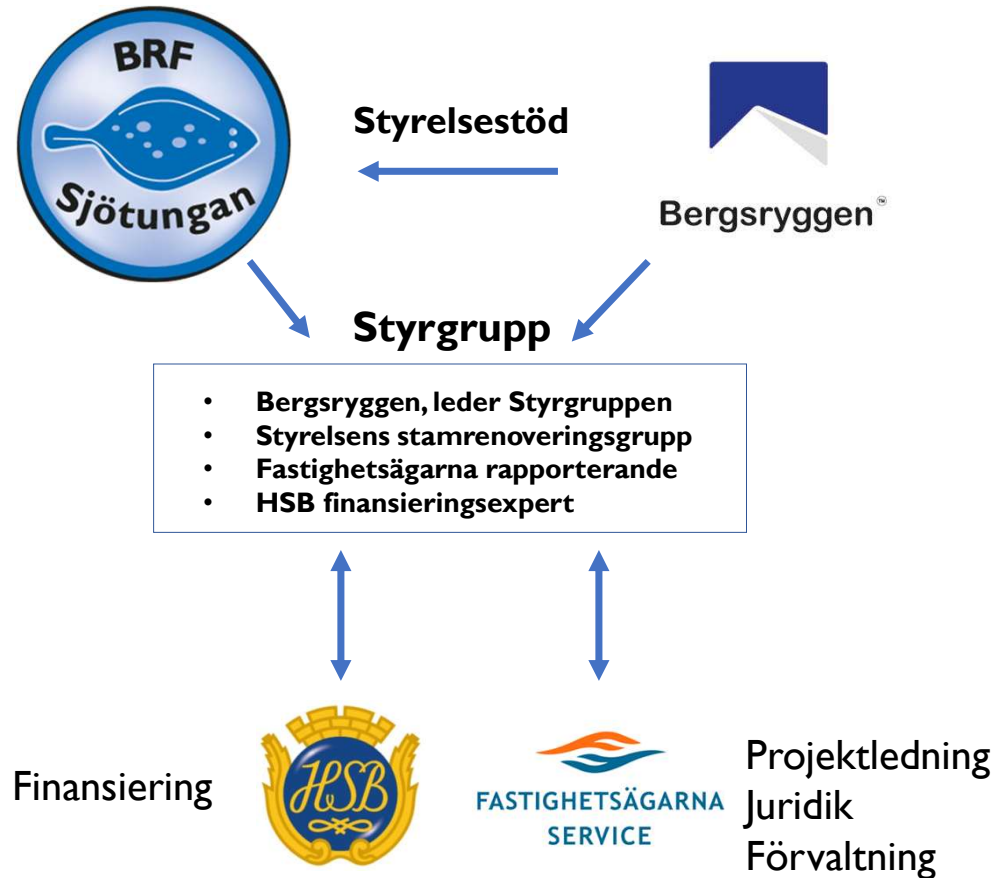
AGENDA

- *Vilka är vi?*
- *Vägval*
- *Vad är ett stambyte?*
- *Varför behövs ett stambyte?*
 - Nuvarande status
 - Historik
- *Vad har utförts hittills?*
 - Referensstambytet
- *Målsättning*
- *Genomförande*
- *Vad händer nu?*
- *Vad oroar inför ett Stambyte?*
- *Finansiering och ekonomi*
- *Frågor?*

VILKA ÄR VI?

Kommande stamrening Sjötingan

Organisation



"Ett beslut för framtiden – inte bara för dagen"

Att investera i stambyte är att ta ansvar för föreningens långsiktiga funktion och värde.

Alternativ 1: Inte göra något

Riskfyllt och kortsiktigt alternativ

- Vattenskador fortsätter att öka – både i omfattning och kostnad
- Ökade försäkringspremier och självrisker
- Risk för akuta och oplanerade ingrepp med högre kostnader
- Lägenheternas värde riskerar att minska vid uteblivet underhåll
- Etiskt och praktiskt svårt att skjuta problemen på framtida boende

Alternativ 2: Relining

Tidsvinst men tillfällig lösning

- Förlänger livslängden på avloppen med 10–15 år
- Löser inte problem med tätskikt och ytskikt i badrum
- Risk för att problem i angränsande installationer kvarstår
- Begränsat bidrag till fastighetsvärdet – ofta ifrågasatt vid försäljning
- Fortsatt risk för fukt- och mögelproblem bakom väggar

Alternativ 3: Stambyte

Den långsiktigt trygga och hållbara lösningen

- Hela badrummet får ny stomme, tätskikt och ytskikt – en trygg investering
- Väsentligt minskad risk för framtida vattenskador
- Lägenhetens värde bevaras – och ökar ofta vid försäljning
- Modernisering av installationer för framtidens krav (t.ex. vatten, ventilation, el)
- Genomförs med noggrann planering, uppföljning och kvalitetssäkring

Ekonomi:

Stark och professionell ekonomisk styrning

Föreningen har stöd av externa experter och stark intern kompetens för att säkra långsiktig hållbarhet i finansieringen av projektet. Lån upphandlas konkurrensutsatt och i flera steg.

Väl förberett och kostnadseffektivt

Referensprojektet visar på god kostnadskontroll och har redan identifierat besparingar i storleksordningen tiotals miljoner. Projektets upplägg minimerar risken för oväntade kostnader.

Noggrann och konkurrensutsatt upphandling

Det kompletta stambytet har ännu inte upphandlats (eftersom föreningen ännu inte fattat formellt beslut om huruvida man ska genomföra stambytet eller ej).

"Ett beslut för framtiden – inte bara för dagen"

Att investera i stambyte är att ta ansvar för föreningens långsiktiga funktion och värde.

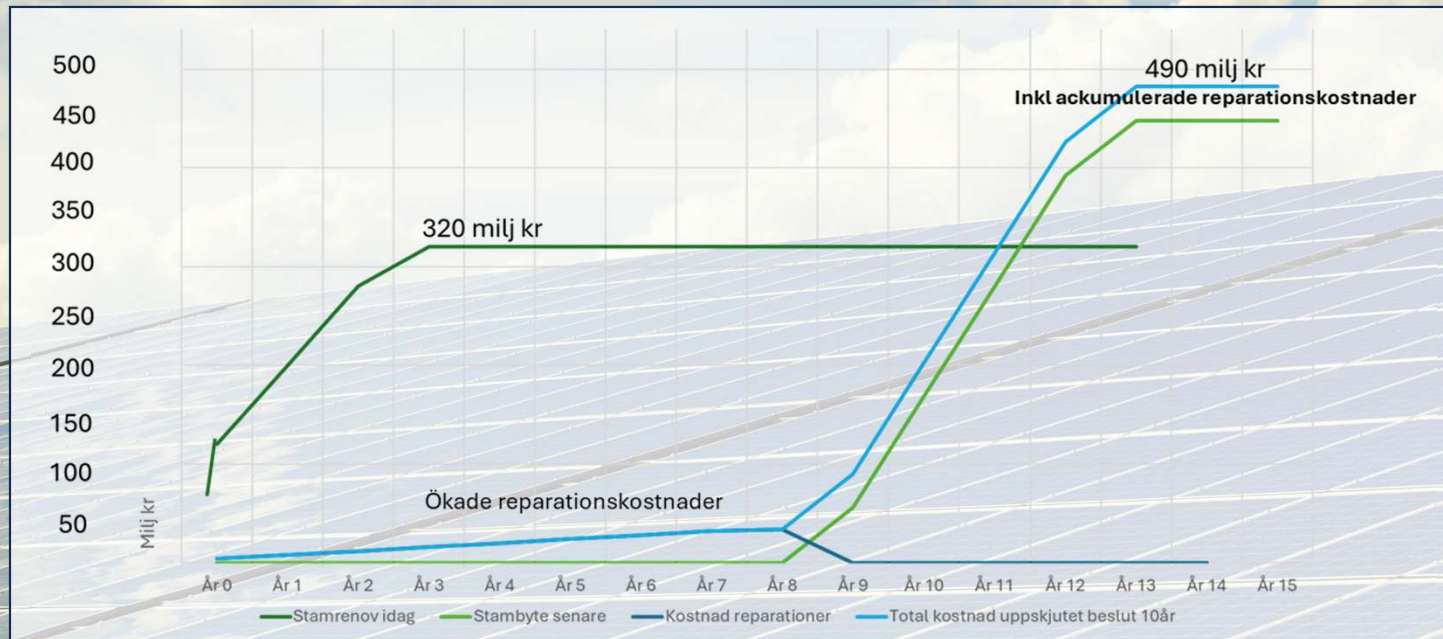
Bakgrund och nuläge

Föreningen har under flera år utrett möjliga alternativ – **ännu har inget beslut fattats.**

Alla alternativ har **noggrant analyserats och granskats av externa experter.**

Styrelsens förslag är Alternativ 3: Stambyte,
vilket nu läggs fram för beslut på kommande extrastämma.

Snöbollseffekt och konsekvenser av ett uppskjutet beslut:



VAD ÄR ETT STAMBYTE?

Juridik och beslut

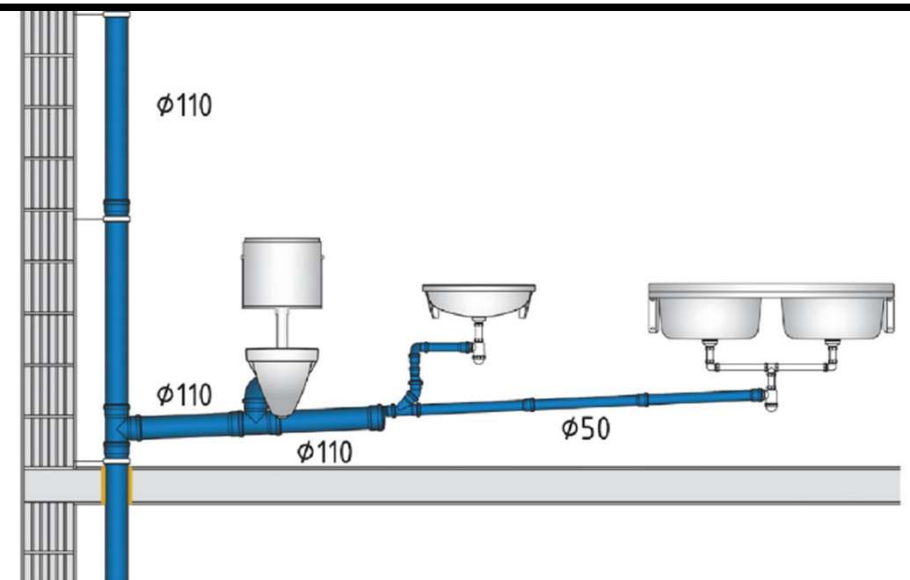
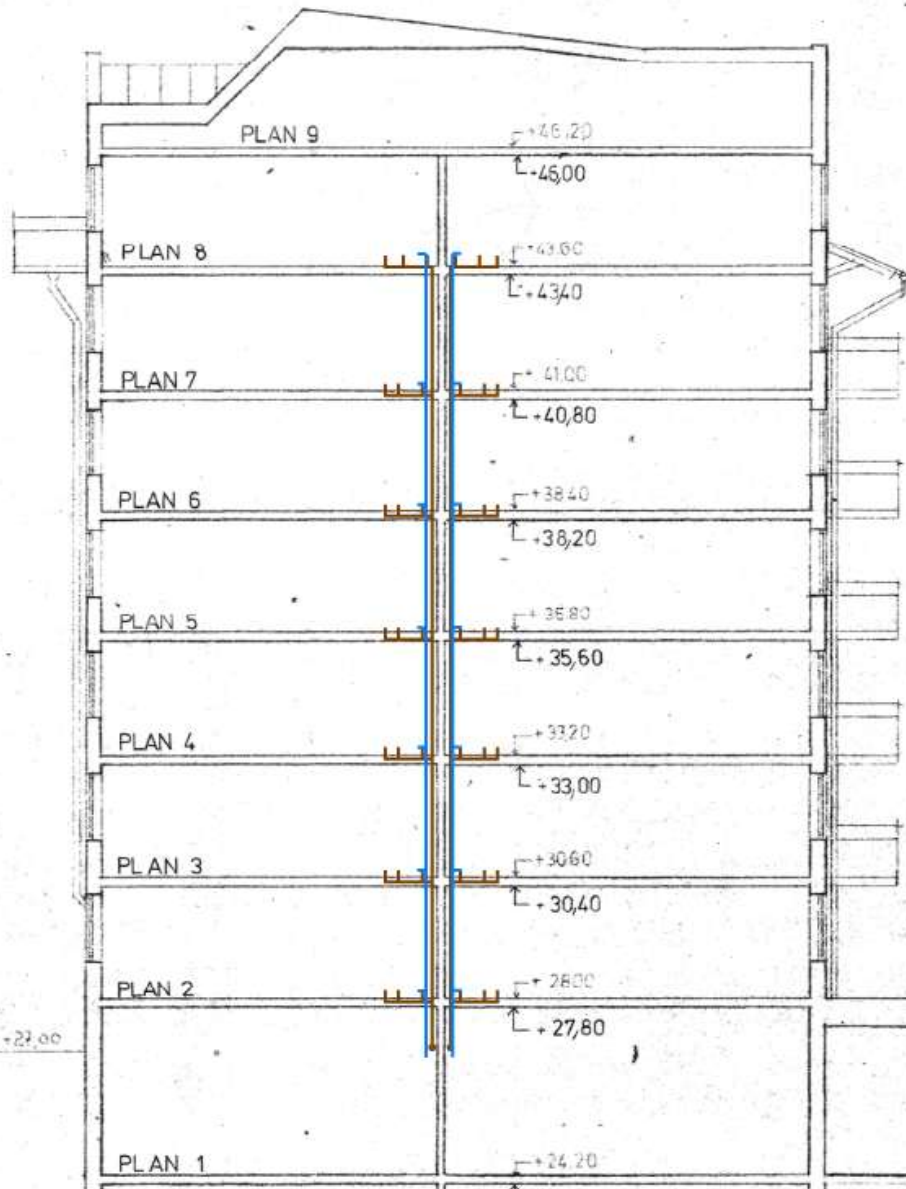
- Utbyte av avlopp & tappvatten och till viss del el
- Renovering av våtrum och ingrepp i kök, cirka 10 veckor per lägenhet/etapp
- Sedvanligt underhåll
- Ingrepp och förändringar

- Styrelsebeslut –stambyte och avgifter
- Föreningsstämman beslutar om temporärt övertagande av medlemmens underhållsansvar
- Stämmobeslut med 2/3 majoritet gällande förändringar i lägenheten i och med stambytet
- Samtliga medlemmars ska lämna samtycke till förändringarna i lägenheterna på stämman eller via *samtyckesblankett i efterhand*
- Hyresnämndens godkännande

- Uppgradera fastigheten
- IMD (tappvarmvatten)
- Löpande underhåll
- Kvarboendep principen med provisorier
- Tillval

Byte av vertikala stammar

Byte av horisontella avlopp (grodan)





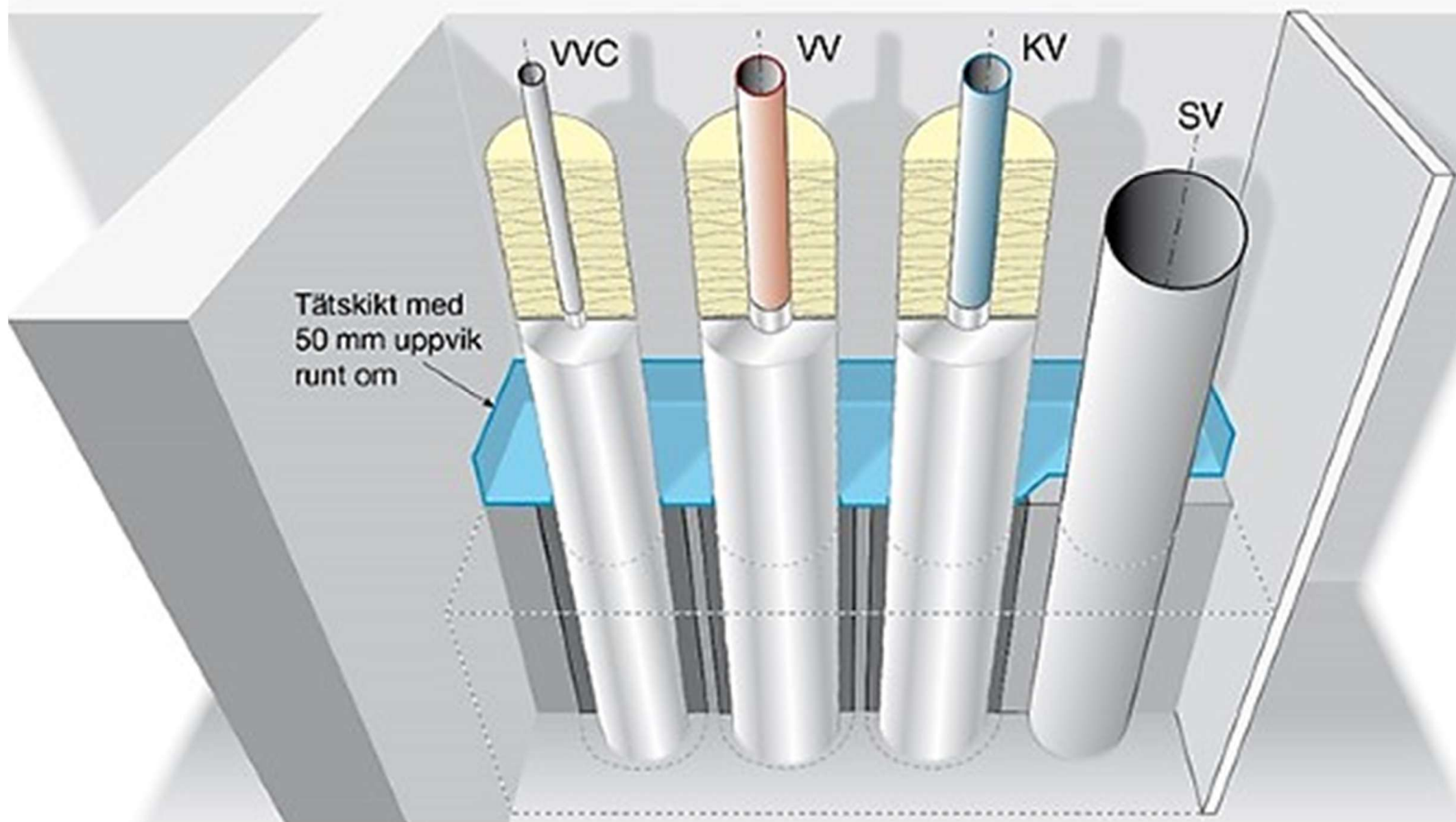
Tätskikt med
50 mm uppvik
runt om

WC

W

KV

SV





VARFÖR BEHÖVER MAN STAMBYTA?

- Uppnådd teknisk livslängd
- Dåligt skick på vatten och avlopp
- Vattenskadeproblematik
- Kostsamt löpande underhåll
- Fastighetsförsäkring



NUVARANDE AVLOPPSLEDNINGAR



VATTENSKADOR & HISTORIK

Antal vattenskador

- Totalt 46 st vattenskador har skett sedan 2021 varav 28 st skador har orsakats av eftersatta avlopps- och vattenledningar. Detta innebär över 10 st vattenskador per år.
- Prognosen säger att antal skador kommer öka med tiden därmed ökade kostnader per år.
- Flest vattenskador har det varit på Myggdalsvägen 28 och 64 – vilket är anledningen till att dessa provstambytts.

Kostnad

- Sedan 2021 har det kostat föreningen mellan 750 000 kr – 1 000 000 kr per år att hantera och åtgärda de vattenskador som uppkommit.
- Kostnaden för vattenskador blir dyrare med åren pga ökande material- och arbetskostnader.
- Även ni som bostadsrättshavare drabbas ekonomiskt av en vattenskada i form av självrisk och åldersavdrag till försäkringsbolaget.

Försäkring

- Då ledningar för vatten och avlopp uppnått sin tekniska livslängd och därmed räknas som eftersatta kan föreningen inte längre nyttja sin fastighetsförsäkring vid vattenskador i samma utsträckning.
- Föreningens självrisk vid vattenskador är 3 prisbasbelopp vilket är 176 400 kr år 2025.

VAD HAR UTFÖRTS HITTILLS?

- Referensstambytet på Myggdalsvägen 28 och 64
- Erfarenhetsåterföring
- Förfrågningsunderlag
- Kostnadsbesparande tekniska lösningar
- Förberedelse inför extra stämma
- Kalkyl och kostnadsprognos

REFERENSSTAMBYTET

- Myggdalsvägen 28 & 64
- Framgångsrikt referensprojekt
- 2,57% i ÄTA
- Erfarenhetsåterföring
- Lärdomar
- Stor besparingspotential



MÅLSÄTTNING

- ✓ NYA INSTALLATIONER FÖR VATTEN, AVLOPP & EL ENLIGT BRANSCHSTANDARD MED LÅNG LIVSLÄNGD
- ✓ NYA VÅTRUM MED LÅNG TEKNISK LIVSLÄNGD
- ✓ MINSKAD RISK FÖR FUKT- OCH VATTENSKADOR
- ✓ MINSKAD RISK FÖR STOPP I FASTIGHETEN
- ✓ UPPGRADERAD STANDARD I HELA FÖRENINGEN
- ✓ SÄNKTA KOSTNADER FÖR FÖRVALTNING OCH LÖPANDE UNDERHÅLL
- ✓ MINSKADE FÖRSÄKRINGSPREMIER



STAMBYTESPROCESSEN

- Hur fungerar det?

- *Förarbeten*
- *Kontroller*
- *Planering*
- *Rivning och bilning*
- *Nya stammar*
- *Installationsarbeten*
- *Schakt/slits*
- *Gjutning*
- *Tätskikt*
- *Återställning av ytskikt och inredning*

- För BRF Sjötungan

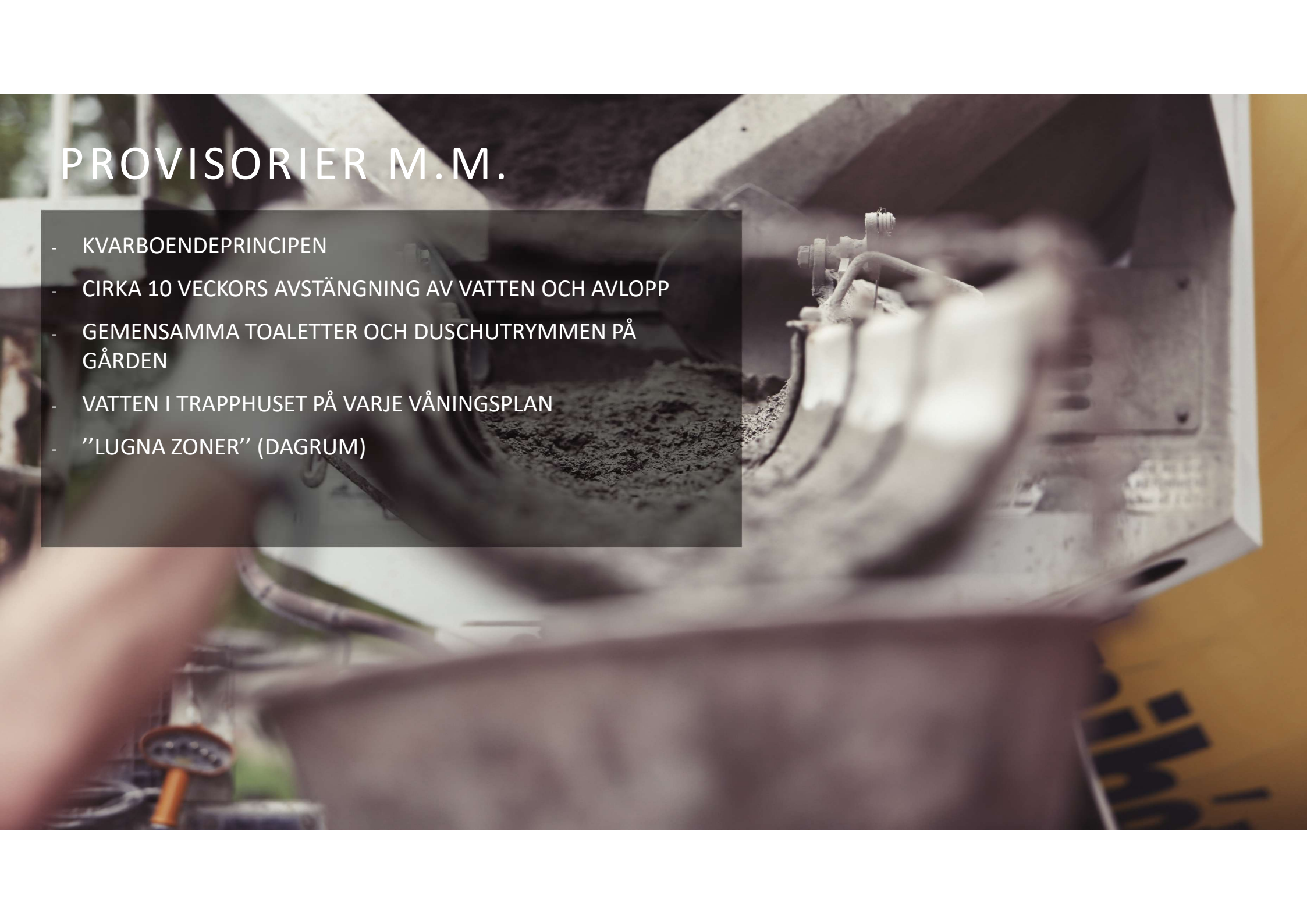
- *Nya ytskikt*
- *Förändringar i våtrum som kräver godkännande*
- *Standardlösning - tekniskt omöjligt att återställa varje badrum*

IMD - TAPPVARMVATTEN

- *Krav från Boverket*
- *Ökad medvetenhet*
- *Rättvis kostnadsfördelning*
- *Underhåll*
- *Liten investering (<0,5%)*
- *Debitering*
- *Lönsamt på större föreningar
(Boverket, Energimyndigheten & EU)*

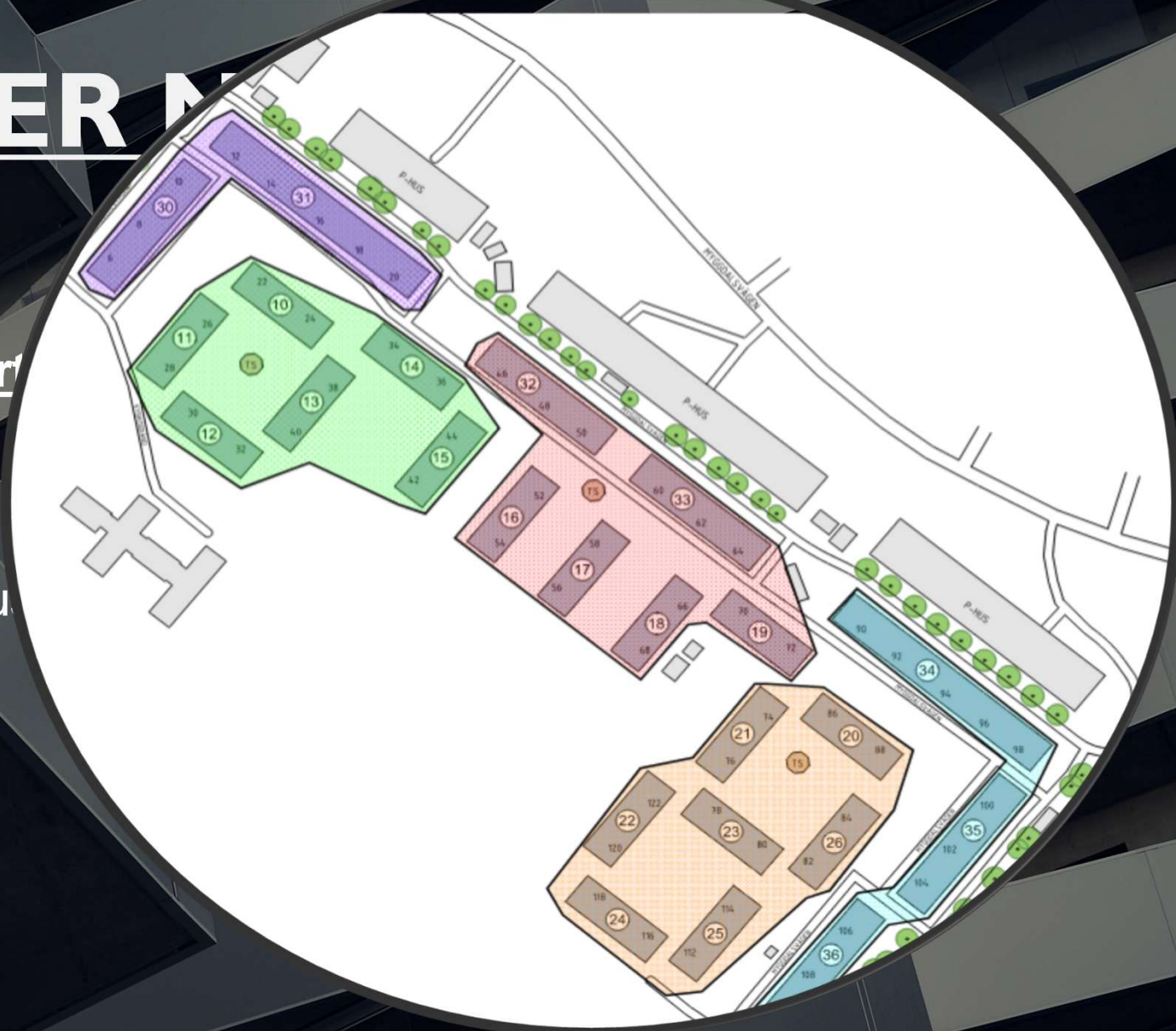
PROVISORIER M.M.

- KVARBOENDEPRINCIPEN
- CIRKA 10 VECKORS AVSTÄNGNING AV VATTEN OCH AVLOPP
- GEMENSAMMA TOALETTER OCH DUSCHUTRYMMEN PÅ GÅRDEN
- VATTEN I TRAPPHUSET PÅ VARJE VÅNINGSPLAN
- "LUGNA ZONER" (DAGRUM)



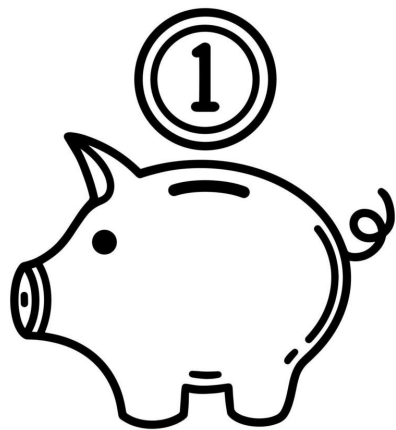
VAD HÄNDER M

- Upphandling Q2-Q3 2025
- Produktionsstart preliminär
- Etappindelning
 - Ordning på etapper
 - Tidplan för varje trapphu
- **Extra stämma:**
 - Samtyckesprocess

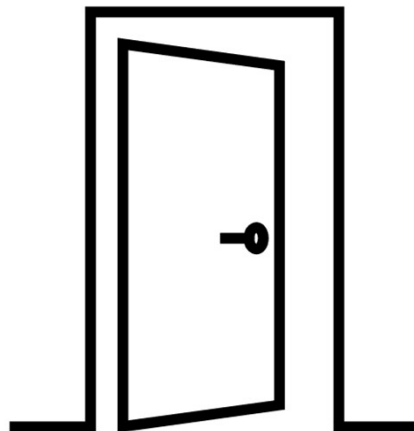


Vad oroar inför ett stambyte?

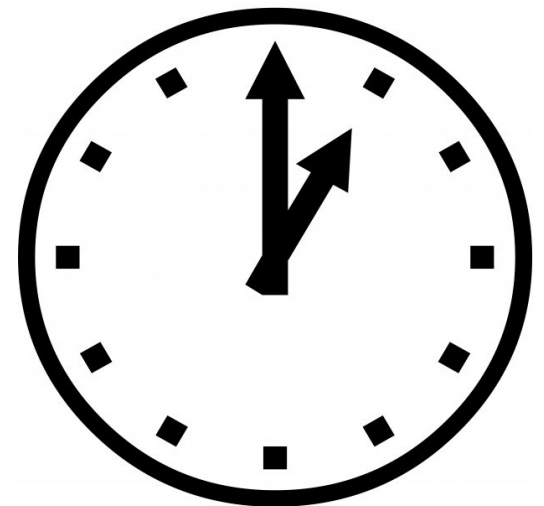
Ekonomi



Säkerhet



Tidplan



STANDARD



- Nytt kakel och klinker
- Ny dusch, tvättställ och toalett
- Förberedelse för tvättmaskin/torktumlare
- Badrumsskåp
- Duschvägg
- Badrumsdörr
- Belysning

HUR MYCKET KAN JAG PÅVERKA?

- TILLVAL – EN AFFÄR MELLAN BOENDE OCH ENTREPRENÖR
- *BYTE AV INVENTARIER - TILL EXEMPEL ANNAN TYP AV KOMMOD*
- *YTSKIKT – TILL EXEMPEL ANNAN TYP AV KAKEL*
- *ÖVRIG TILLVAL – TILL EXEMPEL GOLVVÄRME OCH SPOTLIGHTS*
- ALLA KÖK KOMMER ATT FÅ NYTT AVLOPP OCH NY BLANDARE
- MULLTOA
- TILLVALSPAKET



TILLVALSPAKET 1



- Kommod
- Golvvärme

TILLVALSPAKET 2



Handduksstork

Spotlights

Större klinker

TILLVALSPAKET 3 – LILLA BADRUMMET

- Annan kakel och klinker
- Duschvägg även i lilla badrummet
- Infällda rör
- Vägghängd toalett i stora badrummet



TILLVALSPAKET 3 – STORA BADRUMMET



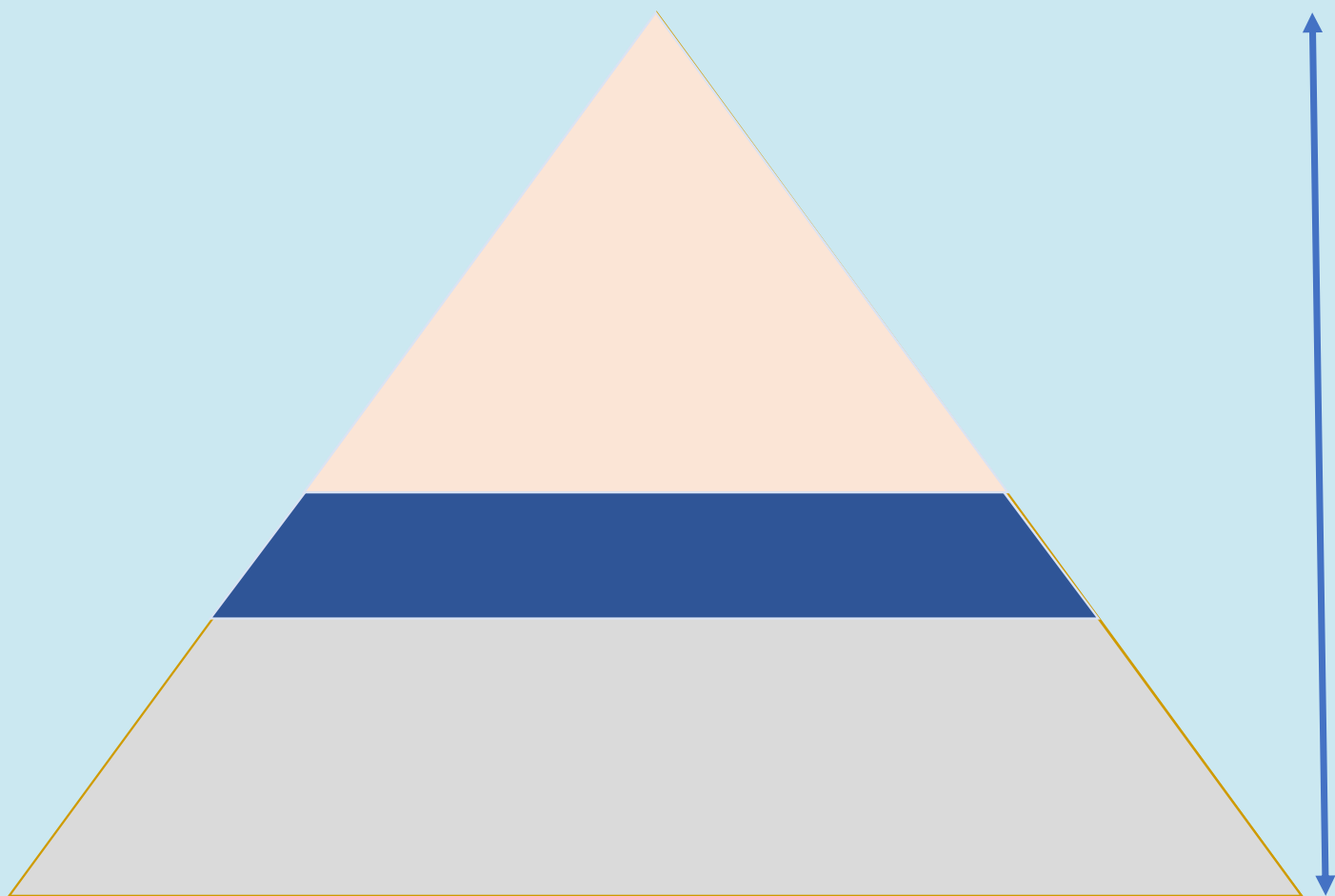
FINANSIERING OCH PÅVERKAN PÅ EKONOMIN

JOHAN LINDÉN

HSB FINANSSTÖD
AB



HSB – där möjligheterna bor



BRF SJÖTUNGAN:

956 KR/KVM (921)

SJÖTUNGAN:
629 KR/KVM
(575)



BRF SJÖTUNGAN:
956 KR/KVM (921)



SJÖTUNGAN:

246 KR/KVM
(150)

SJÖTUNGAN:

81 KR/KVM (173)

SJÖTUNGAN:

629 KR/KVM
(575)

SPARANDE

RÄNTEKOSTNADER

DRIFTKOSTNADER

exkl. avskrivningar
exkl. periodiskt underhåll

FÖRENINGENS SPARANDE GÅR
TILL OLIKA SAKER VARJE ÅR:

- AMORTERINGAR
- UTFÖRDA INVESTERINGAR
- SPARA PÅ BANKKONTO

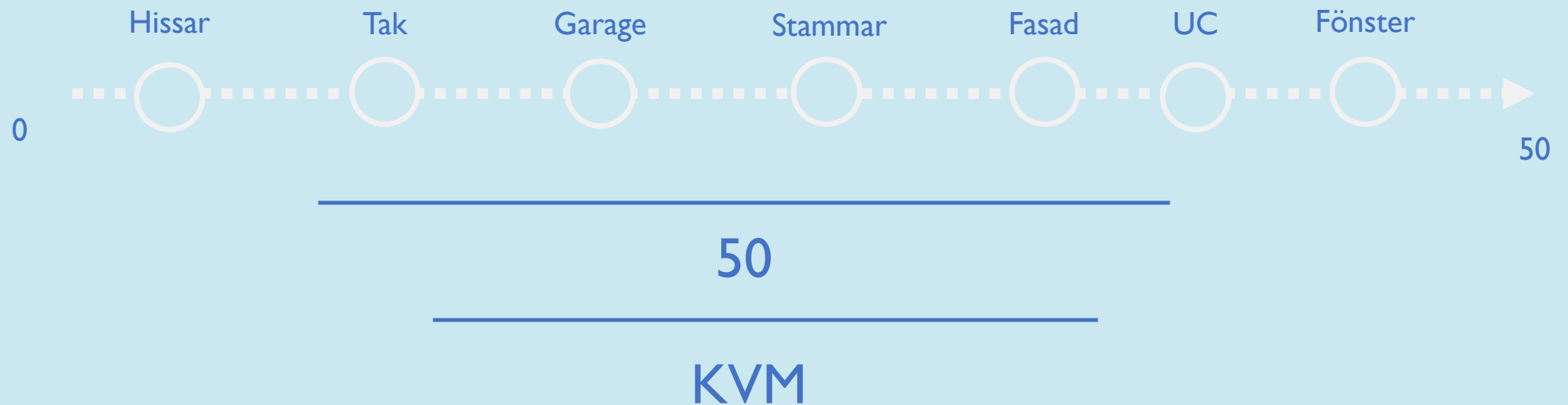
BRF SJÖTUNGAN:

956 KR/KVM (921)

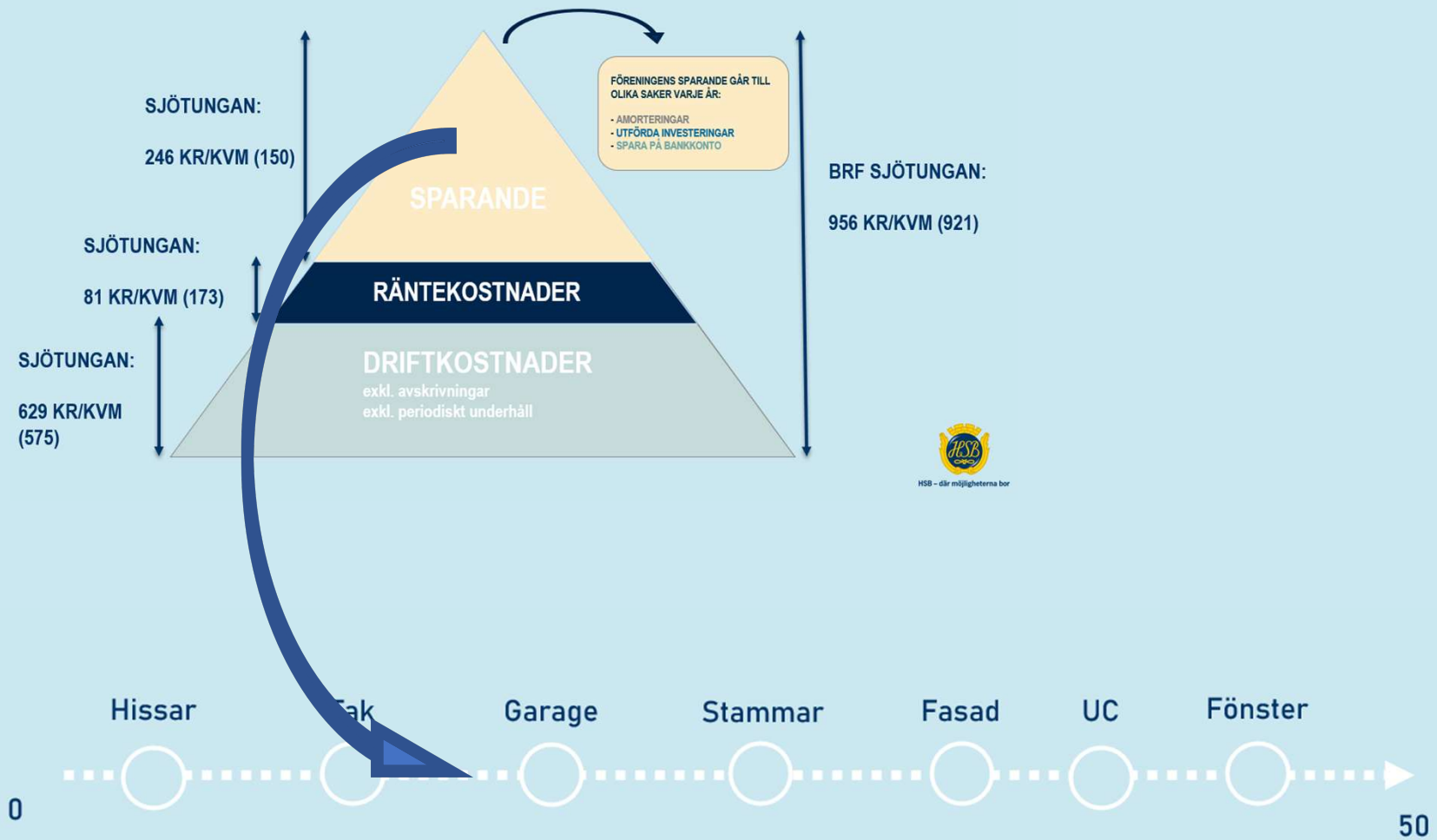
GRUNDLÄGGANDE TEORI KRING EKONOMI OCH UNDERHÅLL



GRUNDLÄGGANDE TEORI KRING EKONOMI OCH UNDERHÅLL



= GENOMSNITTLIG UNDERHÅLLSKOSTNAD/KVM



VAD HÄNDER NÄR BRF
SJÖTUNGAN LÅNAR 290 000 000
KR?



HSB – där möjligheterna bor

290 000 000 =

~ 5 600 KR/KVM

SKULDSÄTTNING EFTER STAMBYTE =

~ 10 000 KR/KVM

ÖKNING AV AVGIFT (74 KVM) VID 3 % =

~ 1 000 KR/MÅN



HSB – där möjligheterna bor

SJÖTUNGAN:

246 KR/KVM
(150)

SJÖTUNGAN:

249 KR/KVM
(173)

SJÖTUNGAN:

629 KR/KVM
(575)

SPARANDE

RÄNTEKOSTNADER

DRIFTKOSTNADER

exkl. avskrivningar
exkl. periodiskt underhåll

FÖRENINGENS SPARANDE GÅR
TILL OLIKA SAKER VARJE ÅR:

- AMORTERINGAR
- UTFÖRDA INVESTERINGAR
- SPARA PÅ BANKKONTO

BRF SJÖTUNGAN:

1 124 KR/KVM
(921)

Frågor?



stambyte@sjotungan.se

FASTIGHETSSÄGARNAS HUS
14

Propositioner

A. Beslut om godkännande av de förändringar i bostadsrättslägenheterna som kommer att uppstå i samband med föreningens genomförande av stambytet

I samband med föreningens genomförande av stambytet kommer samtliga badrum/duschrum och WC-utrymmen att renoveras, vilket kommer att innefatta att nya tätskikt och ytskikt anbringas och ny badrumsinredning installeras i samtliga våtrum där stambyte genomförs. Dessutom byts tappvatten- och avloppsinstallationer i köken och nya engreppsblandare med diskmaskinsavstängning installeras. Mätare för individuell mätning av varmvatten installeras dolt. Nya elledningar dras in och kanalisation görs i lägenheternas våtrum. Radiatorer i våtrum som är kopplade till varmvattencirkulationen tas bort för att eliminera risken för legionella. Nya elledningar och ny belysning i form av takarmatur och spegelskåp kommer att installeras i våtrummen.

Närmare redogörelse av samtliga åtgärder i lägenheterna i samband med stambytet framgår av **bilaga 1**, Stämmounderlag för stambyte och renovering av våtrum, åtgärdslista.

Med anledning av att Föreningen genomför underhållsåtgärd enligt **bilaga 1** svarar Föreningen för att återställa berörda ytor i de enskilda lägenheterna.

B. Beslut om godkännande av föreningens övertagande av bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar för vissa delar i lägenheterna i samband med stambytet

I samband med genomförandet av stambytet, vilket utgör en gemensam underhållsåtgärd i enlighet med 34 § i föreningens stadgar, övertar föreningen bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar för de delar i lägenheterna som berörs när föreningen genomför stambytet i bostadsrättshavarnas lägenheter. Berörda delar i lägenheterna framgår av bifogat Stämmounderland för stambyte och renovering av våtrum (se **bilaga 1**). Efter genomfört stambyte och utförda våtrumsrenoveringar återgår underhålls- och reparationsansvaret för berörda delar i bostadsrättslägenheterna till bostadsrättshavarna i enlighet med ansvarsfördelningens i föreningens stadgar.

C. Beslut avseende styrelsens förslag till stadgeändring enligt bilagda lydelse, (se **bilaga 2).**