

## **Beslutsunderlag till proposition**

### **Stambyte**

Styrelsen har tagit beslut om att genomföra ett stambyte i föreningen. Vid ett stambyte kommer bostadsrättsföreningen genomföra åtgärder som annars vilar på bostadsrättshavarens underhållsansvar. I stambytet ingår även ytskiktsrenovering av samtliga våtrum i enlighet med utlämnat informationsmaterial. Ytskiktsrenoveringen och draging av nya rör i lägenheten innebär en förändring.

För detta beslut krävs att 2/3 av stämmans röstberättigade röstar ja för att projektet skall kunna verkställas.

Om inte samtliga, vars lägenhet kommer att ändras, samtycker krävs förutom 2/3 majoritet även Hyresnämndens godkännande.

Se nedan informationssammanfattning för redogörelse av den föreslagna ombyggnationen. Två informationsmöten har hållits på Arenahotellet (2022-05-12 samt 2022-11-23) där medlemmarna kunde ställa sina frågor om stambytet. Presentationer från dessa möten finns på föreningens hemsida. Dokumentet "Information om stambyte och badrumsrenovering" sammanfattar all framtagen information och utdelas 2022-11-28.

På föreningens hemsida [www.kvannen.se](http://www.kvannen.se) finns även allt framtaget material samlat underfliken Information – VVS.

### **Styrelsen föreslår stämman besluta:**

- att godkänna styrelsens förslag på att genomföra stambyte och övriga åtgärder i enlighet med nedanstående informationssammanfattning av de föreslagna ombyggnationerna.
- att styrelsen under genomförandet av stambyte och övriga åtgärder övertar underhållsansvaret i lägenheterna avseende de delar som annars vilar på bostadsrättshavarnas underhållsansvar.

### **Informationssammanfattning av de föreslagna ombyggnationerna:**

- Byte av vatten-, värme- och avloppsledningar i lägenheter och allmänna utrymmen (trapphus och servicebyggnader).  
Nya vattenrör som dras i hall till badrum och kök förläggs i låda av gips i taket. Lådan får samma dimensioner som idag.
- Byte av ytskikt till kakel och klinker i våtrum i lägenheter. Ny utrustning och sanitetsporlin i våtrum.
- Ny handdukstork i badrum i stället för radiator. Övriga radiatorer i lägenheterna byts ut. De nya värmeledningarna i lägenheter kommer att dras synligt i golvvinkel från nya stammar till nya radiatorer. Värmesystemet ändras från 1-rörssystem till 2-rörssystem samt injusteras.

- Byte av elledningar och elcentral i samtliga lägenheter.
- Installation av individuell mätning och debitering av el och varmvatten.
- Förläggning av ny kulvert för vatten, avlopp och värme från befintliga undercentraler till samtliga huskroppar in via förråd vid entré och vidare därifrån till lägenheter genom trapphusen.
- FX-ventilation som återvinner uppvärmd luft från lägenheterna. Ett av trapphusen i varje huskropp kommer att få ett utbyggt förråd på övre plan. Detta medför minskat ljusinsläpp i det aktuella trapphuset på övre planet.
- Solceller förläggs på utvalda tak för att generera egen el till föreningen.

### Finansieringsförslag av projektet

Föreningens ekonom har tagit fram följande finansieringsförslag för stambytet. Ekonomen bedömer att en höjning enligt nedanstående tabell preliminärt kommer att täcka kostnaderna för stambytet. Tabellen utgår från nuvarande ränteläge och det som med rimlighet kan förutses.

Tabellen nedan visar preliminärt hur genomsnittliga avgifter kommer att påverkas.

R o K	Kvm snitt	Avgift/mån snitt	Höjning/mån under projektet			Avgift/mån efter höjning
			2023	2024	2025	
2	60	3 400 kr	340	374	411	4 542 kr
3	79	4 250 kr	425	467	514	5 656 kr
4	92	5 000 kr	500	550	605	6 655 kr

Föreningen har beviljats ett bidrag från Länsstyrelsen för FX-ventilation om detta installeras.

### Övrigt

- Preliminär produktionstid 2023 - 2026.
- Boende evakueras 6-9 veckor i temporära bodar som placeras inom fastigheten. Preliminärt placeras dessa på gräsyta vid Fålhagsleden.