



---

## BRF Fenix

# Kallelse till extra föreningsstämma

---

Hej kära medlemmar!

Vi från styrelsen hoppas ni har haft ett riktigt bra julfirande och att ni nu får en bra start på det nya året. Det börjar närma sig föreningens extrastämma. Den kommer gå av stapeln **Måndagen den 15 januari kl 18:30** i Södra Katarina skolas matsal. Frågorna vi gemensamt kommer besluta om är kommande stambyte samt nya välja in nya ledamöter i styrelsen. Utöver detta kommer styrelsen informera lite om vad som hänt den senaste tiden.

Bilagt i detta informationspaket hittar ni

1. **Kallelsen till extrastämma**
2. **Beslutsunderlag - stambytet**
3. **FAQ - stambyte**
4. **Fullmakt**

Vi hoppas på ett bra och givande möte. Kan du inte delta är det viktigt att du **lämnar en fullmakt** till en granne eller någon i styrelsen så vi kan rösta åt er.

Har du några frågor kontakta oss via mail på [info@brffenix.se](mailto:info@brffenix.se). Har du frågor specifikt om stambytet använde då gärna mailadressen [stambyte@brffenix.se](mailto:stambyte@brffenix.se).

Vi ses den 15 januari, hälsningar styrelsen BRF Fenix





## Kallelse till extra föreningsstämma i bostadsrättsföreningen Fenix /769607-9172/

Välkommen till extrastämma i Bostadsrättsföreningen Fenix **måndagen den 15 januari kl. 18:30**. Denna extrastämma kommer att hållas i Katarina Södra skolas matsal.

### Förslag till dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Fyllnadsval av styrelseledamöter och suppleanter, information från valberedningen.  
Valberedningen har i och med avflyttning samt avhopp för avsikt att föreslå följande förändringar i styrelsesammansättningen:
  - Felix André – har flyttat från föreningen
  - Martina Genfors – slutar på egen begäran
  - Jonas Hermansson, Å 164 föreslås som ordinarie ledamot (nuvarande suppleant)
  - Jessica Pilwind, B 31, föreslås som ordinarie ledamot, mandattid 2 år
  - Rebecca Martel, B 33, föreslås som suppleant, mandattid 2 år
9. Information från styrelsen om det gångna året samt planer framåt.
10. Förslag till beslut från styrelsen avseende stambyte enligt bifogad information.
11. Röstning avseende stambyte
12. Information om att ta en bit från gården för den nya lägenheten inför en kommande försäljning.
13. Stämmans avslutande





---

# Stambyte BRF Fenix

# Beslutsunderlag

---

## 1. Bakgrund

- Vi har genom åren haft ett antal vattenskador, nu senast i mellandagarna på Åsögatan 164.
- Vatten- och avloppssystemets tekniska livslängd är i nådd – vi riskerar nya stora vattenskador.
- Försäkringspremien och självriskan har gått upp på grund av de många skadorna, de senaste åren har vattenskador kostat oss ca 2,2 mkr.
- Styrelsen genomförde i december ett välbesökt informationsmöte för samtliga medlemmar, där vi förklarade vad det kommande stambytet innebär, vilka åtgärder som planeras och övergripande hur genomförande går till.

## Styrelsens förslag

- Stambytesprojektet påbörjas enligt projektplan i början av januari 2025.
- Våtrumsrenovering och därtill hörande arbeten sker i samtliga lägenheter.
- Installationer för avlopp och vatten byts ut i sin helhet i kök, badrum och WC.
- Ledningar i rörstammar mellan vinds- och källarplan byts ut i sin helhet.
- Ledningar i källare och källarbalklag utreds vidare.
- I samband med våtrumsrenoveringen byts och kompletteras elinstallationer i samtliga lägenheters våtrum.
- Termostater byts efter behov.
- Projektet planeras att utföras med möjlighet till kvarboende.

## Budget, finansiering och avgiftshöjning

- Utifrån de tidiga indikationer vi fått beräknas projektkostnaden uppgå till cirka 35 miljoner kronor inkl. moms. Denna uppskattning är i detta skede befattad med relativt hög osäkerhet då det, med tanke på den höga inflation vi haft de senaste åren, är svårt att veta dagens prisläge på projekt av denna omfattning.
- Försäljningen av lägenheten på Åsögatan 164 B kommer att till viss del finansiera projektet. Styrelsen beräknar att försäljningen kommer att inbringa ca 8 mkr, detta är en medvetet konservativ bedömning. Försäljning genomförs våren 2024.
- I dagsläget uppgår föreningens lån till ca 70 mkr. Nuvarande bedömning är att nya banklån om ca 27 mkr kommer att krävas för att finansiera projektet. Dialog med banker avseende lånelöfte och villkor pågår.

Styrelsen har ambitionen att hålla nere kostnaderna för projektet i så stor utsträckning som möjligt, samtidigt som vill ge er medlemmar möjlighet att påverka utseendet i sitt eget badrum. Detta görs genom att;

- Föreningen står för ett basbadrum med god standard och ett mindre antal val. För de medlemmar som väljer detta standardbadrum kommer stambytet inte innebära någon kostnad.
- Medlemmarna har möjlighet att själv göra tillval och anpassningar av sitt badrum, dessa bekostas av medlemmen själv.

- Styrelsen har under året arbetat aktivt med att minska kostnaderna och detta arbete kommer att fortsätta det närmaste året. Med ett antagande om en ränta om 4 % kommer dock ovanstående nämnda nytagna lån öka våra räntekostnader med knappt 1,1 mkr per år. Styrelsens nuvarande bedömning är att vi kommer behöva höja avgifter för att klara dessa ökade räntekostnader.

## Extra stämma och beslut

- Beslut om ev. igångsättning av projektet tas vid extrastämman den 15 januari 2024 kl 18:30 Södra Katarina Skolas matsal
- Två tredjedelar av medlemmarna ska vid stämman rösta för, annars finns inte underlag att gå vidare.
- Om man personligen inte kan delta måste man lämna sin fullmakt och röst till någon annan som deltar på mötet. Har man inte gjort det anses man ha förverkat sin rätt att påverka beslutet.
- Om stämman skulle fatta beslut att gå vidare med projektet kommer du att få fylla i ett medgivande att nödvändiga åtgärder får genomföras i er lägenhet, en så kallad samtyckesblankett.

## Att tänka på inför ditt beslut

- Projektet planeras att starta i januari 2025 och pågå i ca 1,5 - 2 år.
- Detta kommer att bli ett jobbigt projekt. Även om varje stam endast påverkas under 8–10 veckor kommer det att vara störande arbeten i huset under en lång period.
- När du fattar ditt beslut ber vi dig att tänka på huset vi äger i första hand. Det må vara att din lägenhet är i toppskick och att detta känns helt onödigt men tänkt då på att du – precis som andra just nu löper stor risk att drabbas av vattenskador med allt vad det innebär.
- Efter att ha arbetat med detta en tid är vi i styrelsen eniga i uppfattningen att vi bör komma igång så snart som möjligt komma igång. För varje dag som går riskerar vi dyra reparationer för nya vattenskador.
- När projektet är över kommer vårt hus att vara i toppskick i många år framöver vilket gynnar oss alla.
- Stammarna i den äldre byggnaden byttes för ca 20 år sedan och ni som bor där påverkas inte direkt av stambytet, men ni kan under projektet eventuellt drabbas av vattenavstängningar och en del buller.

## Vad gör vi för att underlätta under den här perioden?

- Duschar och toaletter ordnas på gården eller i huset.
- Vatten och avlopp dras upp i trappuppgången.
- Torrtoa kan beställas mot avgift.
- Tvättmöjlighet kommer att finnas tillgängligt under projektet någonstans i huset.

## Förslag till beslut

- Föreningsstämma ger styrelsen i uppdrag att projektera och genomföra stambyte på adresserna Åsögatan 162, Åsögatan 164 och Bondegatan 31

### Bilagor till beslut:

1. FAQ, daterad 2023-12-31



---

## Stambyte BRF Fenix

# FAQ

---

*Ett stambyte väcker många frågor. I denna FAQ (Fråga/svar-lista) försöker vi besvara alla tänkbara frågor som dyker upp under projektets gång. Läs gärna igenom den i lugn och ro och är det något som är otydlig eller någon fråga du inte får svar på så maila gärna till oss på [stambyte@brffenix.se](mailto:stambyte@brffenix.se)*

*Vi från styrelsen ska göra vårt yttersta för att hålla er medlemmar informerade om hur projektet fortlöper och hur du som medlem påverkas. Denna FAQ kommer uppdateras löpande.*

*Med detta önskar vi er en trevlig och informativ läsnings,*

*Styrelsen BRF Fenix*

Version 1 | 2023-12-31

## PLANERING OCH FÖRBEREDELSE

### Vad är ett stambyte?

En stam är en benämning på en byggnads större ledningar, kallas även rörstam. Ett stambyte innebär att man byter ut rörstammarna i en byggnad, vilket oftast omfattar rör och ledningar som leder varm- och kallvatten samt spillvatten (avloppsvatten).

I samband med ett stambyte uppgraderas även badrum med nytt tätskikt, nytt kakel och klinker, nya blandare, nytt sanitetsporslin (toalett, handfat mm), ny inredning (spegel, kommod, mm), osv.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Varför måste vi byta stammarna?

Vanligtvis håller rörstammar i ca 40 till 50 år och vi börjar nu närma oss slutet på deras tekniska livslängd. Föreningen har tyvärr haft ett antal kostsamma vattenskador och de blir bara fler och fler. Även kostnaden för att försäkra huset blir mycket hög på grund av alla vattenskador.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Vem ansvarar för projektet?

Styrelsen är ytterst ansvarig för projektet och kommer gemensamt fatta alla större beslut. Styrelsen har utsett styrelseledamot Jonas Hermansson, som har tidigare erfarenhet av stambyten, att leda projektet.

Det operativa arbetet kommer att ledas av projektledare, Johan Danielsson, Arsenalen Projekt AB, som har en omfattande erfarenhet av stambyte, både som arbetsledare och projektledare, och även är certifierad besiktningsman.

Du kommer träffa oss båda, samt säkert även andra ur styrelsen, löpande under projektets gång.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Vad är en statusbesiktning och när kommer ni till min lägenhet?

Samtliga lägenheter på Åsögatan 162, 164 samt Bondegatan 31 kommer att besiktas. En statusbesiktning går fort, ca 10 minuter, och vi kommer titta i kök och badrum och ta en del foton.

Besiktningen görs kvällstid i januari månad och aviseras i din brevlåda samt med lapp i hissen.

Vi detta besök har du även möjlighet att ställa några korta frågor, men eftersom vi behöver hinna med ett antal lägenheter per kväll hinner vi endast med en kortare diskussion. Har du ytterligare frågor hör av dig till vår mailadress [stambyte@brffenix.se](mailto:stambyte@brffenix.se)

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Vem kan jag släppa in i min lägenhet?

Du ska vara försiktig med att släppa in personer i din lägenhet som du inte känner igen. Projektledare kommer vid samtliga besök i din lägenhet identifiera sig med ID06 som är ett identitetskort som används inom byggbranschen. Alla i styrelsen har inte ID06 och kommer då identifiera sig med vanligt id-kort eller körkort .

Ställ alltid krav på identifiering!

Jonas Hermansson | 2023-12-21



## Vem och när fattas beslut om stambyte?

För att kunna genomföra ett stambyte krävs flera beslut, dels ett stämmobeslut av föreningsstämman som inkluderar samtliga föreningens medlemmar och dels ett samtycke från samtliga medlemmar där vi kommer genomföra stambytet.

Stämmobeslutet ska ske med kvalificerad majoritet, det vill säga två tredjedelar av medlemmarna måste ge sitt samtycke. Även de medlemmar som inte påverkas av stambytet (Renstiernas gata 28 och Bondegatan 33) måste således rösta på kommande föreningsstämma.

Styrelsen har planerat en extra stämma den 15 januari där vi gemensamt ska rösta om genomförande av stambyte. För dig som inte har möjlighet att delta på stämman går det att lämna fullmakt till en granne eller någon i styrelsen som kan lämna din röst på mötet.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

## Vad är ett samtycke och en samtyckesblankett?

Du som medlem måste lämna ditt skriftliga samtycke till de åtgärder som planeras i er lägenhet. Detta kommer att göras på en så kallad samtyckesblankett.

Detta samtycke är individuellt och har inget med beslutet på stämman att göra. De medlemmar som inte påverkas av stambytet behöver således inte lämna samtycke. Vi kommer skicka ut samtyckesblanketter till samtliga berörda medlemmar under våren.

Om någon medlem väljer att inte samtycka till stambytet kommer styrelsen vända sig till hyresnämnden för att få detta godkännande

Jonas Hermansson | 2023-12-21

## Hur ser tidplanen ut

Enligt nuvarande tidplan planerar vi att starta projektet i januari 2025. På vilken adress vi börjar har vi inte beslutat i dagsläget. Projektet kommer pågå i ca 1,5-2 år.

Vi hoppas att ha en entreprenör på plats under hösten 2024 och då kommer detaljerad information om hur stambytet kommer gå till och när vi börjar i respektive stam.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

## GENOMFÖRANDE

*Vi är fortfarande i ett tidigt skede i projektet och många frågor gällande genomförandet är svåra att svara på i detta läge. Mycket styrs av hur den entreprenör vi handlar upp vill lägga upp sitt arbete. Nedan följer några generella svar och när vi väl genomfört upphandlingen kan vi komma med mer detaljerad information till er om du genomförandet kommer gå till.*

## Kan jag bo kvar under hela renoveringen?

Ja, du kommer kunna bo kvar under hela stambytet, även om vi rekommenderar att du, om möjligt, försöker hålla dig hemifrån dagtid under tiden rivningsarbetet genomförs. Det kommer bullra och damma en hel del under projektets gång.

Du kommer du inte ha tillgång till rinnande vatten eller toalett/avlopp i lägenheten under tiden din stam byts.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Var kan jag gå på toa och duscha när min(a) badrum renoveras?

Vi kommer se till att det finns duschar och toaletter tillgängliga under hela projektet. Antingen i något utrymme i källaren eller i dusch- och toalettbodas på gården/gatan.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Har jag tillgång till vatten under stambytet?

Under ombyggnadstiden har du inte tillgång till vatten i din egen lägenhet – varken i kök eller badrum. Det kommer dock finnas varmt och kallt vatten och utslagsvask i trapphuset på varje våningsplan. Vi kommer vid några tillfällen att behöva stänga av även detta vatten.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Hur länge pågår renoveringen i min lägenhet?

Renoveringen av en stam pågår i ca 8-10 veckor. Arbetet kan övergripande delas in i nedanstående moment.

1. **Rivning**, ca 1,5 v – Intäckning och rivning
2. **Stamresning**, ca 1,5 v – Stamresning och spårning för el
3. **Uppbyggnad**, ca 1,5 v - Putsning/gipsning av väggar, gjutning och flytspackling, gipsning av innertak
4. **Plattsättning**, ca 1,5 v – Sättning av kakel och klinker
5. **Komplettering**, ca 2 v - Komplettering av rör, el och bygg, målning, slutstädning

Projektet genomförs stamvis med ett par veckors förskjutning mellan stammarna. Alla ovanför varandra liggande badrum renoveras alltså samtidigt.

För att undvika missförstånd så vill jag förtydliga att det alltså tar åtta veckor per stam. Har du flera stammar i din lägenhet kommer alltså renoveringen av din lägenhet ta längre tid än åtta veckor. Exakt hur lång tid det tar att renovera respektive lägenhet kommer vi kunna svara på när vi har handlat upp en entreprenör.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Kommer tvättstugan fungera under hela projektet?

Tvättstugan i äldre byggnaden kommer att vara i drift under hela stambytet, med undantag för kortare vattenavstängningar.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Jag har redan bytt stammarna i min lägenhet, måste den då renoveras igen?

Sannolikt kommer vi inte behöva byta dessa stammar, men vi kan behöva tillgång till dig lägenheter för några mindre arbeten. Detta kommer vi kunna svara på först när vi besiktat din lägenhet.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Jag har bytt kakel i min lägenhet. Kan ni behålla detta kakel?

Nej, tyvärr inte. Vi kommer behöva riva ut hela badrummet och uppföra ett nytt tätskikt och nytt kakel/klinker.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

## Hur kommer det nya badrummet se ut och kommer jag kunna göra några val?

Styrelsen kommer ta fram en grundstandard med ett mindre antal val, såsom några olika kakel- och klinkerplattor. Du som väljer detta alternativt kommer inte behöva betala något för stambytet.

Det kommer även finnas möjlighet att göra val utöver de begränsade antal val som föreningen erbjuder. Då kommer dock du som medlem stå för den eventuella extra kostnaden som detta innebär.

Exakt hur denna process avseende BRF-innehavarnas enskilda val kommer gå till får vi återkomma med när vi har en entreprenör upphandlad.

## Vilken entreprenör kommer att genomföra projektet?

Vi vet inte idag vilken entreprenör som kommer utföra projektet. Vi planerar att handla upp entreprenör under andra halvan av 2024. Vi kommer självklart ställa krav på god erfarenhet av stambyte sedan tidigare samt göra referensbesök för att i största möjliga utsträckning säkerställa kompetens och därmed ett kvalitativt och professionellt genomförande.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

## FINANSIERING OCH BUDGET

### Hur kommer ni finansiera projektet?

Projektet kommer finansieras dels genom försäljningen av den nya lägenheten och dels via nya banklån. Styrelsen har idag dialog med olika banker för att säkerställa tillgång till kapital samt att vi får de bästa möjliga lånevillkoren.

Jonas Hermansson | 2023-12-31

### Kommer ni höja avgiften?

Det kommer med stor sannolikhet krävas en avgiftshöjning i samband med stambytet. Det är framför allt de nya lånen som kommer öka föreningens löpande kostnader och som till stor del måste finansieras via höjda avgifter. Hur mycket vi behöver höja avgiften vet vi dock inte i dagsläget.

Jonas Hermansson | 2023-12-21

### Vad kommer stambytet kosta?

Det är många faktorer som påverkar projektets slutgiltiga kostnad och det är i detta skede är det svårt att svara på vad projektet kommer att kosta. Vår nuvarande och relativt osäkra bedömning är att projektkostnaden kommer uppgå till ca 35 mkr.

Jonas Hermansson | 2023-12-31

## ÖVRIGA FRÅGOR

## **Hur påverkas jag som bor i den äldre delen på Renstiernas gata 28 och Bondegatan 33?**

Den äldre byggnadskroppen, adresserna Renstiernas gata 28 och Bondegatan 33, stambytes för ca 20 år sedan och kommer inte direkt påverkas av detta stambyte.

Ni som bor i denna del kommer dock sannolikt påverkas av en del buller och tillfälliga vattenavstängningar, men vi kommer göra vårt bästa för att minimera störningarna som långt som möjligt.