



2026-02-20

HSB BRF TAKLISTEN

**INFORMATION TILL BOSTADSRÄTTSHAVARE INFÖR EXTRA
FÖRENINGSTÄMMA OM STYRELSENS FÖRSLAG
TILL BYTE AV VÄRMESYSTEM OCH RADIATORER**

TIDPLAN

INFORMATIONSMÖTE FÖR SAMTLIGA MEDLEMMAR

DATUM: 2026-03-11
TID: 18.30-21.00
PLATS: LOVISELUNDSSKOLAN
MATSALEN, BEATA SPARRES GRÄND 16

ÖPPET HUS FÖR SAMTLIGA MEDLEMMAR

DATUM: 2026-03-23
TID: 18.00-20.00 Kom när du vill under kvällen. Projektledning och boendesamordnare finns på plats och kan svara på dina frågor.
PLATS: FÖRENINGSLOKALEN
ASTRAKANGATAN 2, BAKSIDAN

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA FÖR SAMTLIGA MEDLEMMAR (Separat kallelse kommer att skickas ut enligt föreningens stadgar)

DATUM: 2026-03-31
TID: 18.30-21.00
PLATS: LOVISELUNDSSKOLAN
MATSALEN, BEATA SPARRES GRÄND 16

**DET ÄR VIKTIGT ATT ALLA KOMMER TILL DEN EXTRA FÖRENINGSTÄMMAN
OCH MEDVERKAR TILL BESLUTET.**



ALLMÄNT

Våra fastigheter är över 70 år (byggår 1954) och värmesystem och radiatorer (element) börjar nå, eller har redan uppnått, sin tekniska livslängd. Genomsnittlig livslängd på värmesystem är normalt 70-80 år. Föreningen har drabbats av ett antal vattenskador på grund av läckande värmerör. Kostnaden för vattenskador har generellt ökat drastiskt de senaste åren. Detta påverkar föreningens ekonomi negativt. Detta gör också att försäkringspremien ökar kraftigt och det kan även innebära problem att teckna försäkring i en del bolag.

Styrelsens ansvar är att besluta om löpande förvaltning och underhåll, som till exempel husets avlopp och vatten- och värmeledningar. Styrelsen har under en tid diskuterat vilka åtgärder som krävs och har därefter tagit ett inriktningsbeslut *) om att byte av värmesystem och radiatorer bör ske. Styrelsen har arbetat med att finna den för föreningen och medlemmarnas bästa, och mest ekonomiskt försvarbara lösningen på lång sikt för att åtgärda bristerna.

*) Inriktningsbeslut = ett övergripande strategisk val bland flera alternativ för att inleda fördjupade utredningar. Det är inte ett slutgiltigt beslut utan sätter ramarna för den fortsatta processen utan att låsa sig vid detaljer.

VAD VILL VI UPPNÅ?

De åtgärder som vidtas skall leda till att risken för vattenskador minimeras för lång tid framöver och att åstadkomma en långsiktigt hållbar lösning som också bidrar till en framtida värdeökning för våra fastigheter. Utbyte av värmesystemet i husen kommer att medföra energibesparingar och en bättre komfort med jämnare temperatur för lägenheterna.

BESLUTSUNDERLAG

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och kostnader gav styrelsen i uppdrag till *HSB Projekt & Fastighetsutveckling* att inventera/kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och dess konsekvenser, tekniskt och ekonomiskt och förslag på åtgärd. Inventering/kartläggning gjordes 2024.

HSB Projekt & Fastighetsutveckling har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och genomförande av byte av värmesystem. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar. Utredningen visar på att det inte längre är försvarbart att inte vidta åtgärder. *HSB Projekt & Fastighetsutveckling* har redovisat nuläget för styrelsen under ett antal möten under våren och hösten. Den redovisning som följer nedan är baserad på deras utredning.



Sammanfattning av vad som framkommit i utredningen:

- Kostnader för värme, vattenskador och försäkringar är höga och ökande sedan flera år tillbaka. Kostnaderna motsvarar en stor del av vad finansieringen av ett byte av värmesystemet skulle kosta.
- Rör, radiatorer och ventiler har begränsad kvarstående livslängd, risk för läckage. Skador har förekommit.
- Värmerören inom lägenheterna är inbyggda i väggarna för de stående stammarna och därifrån i golv fram till respektive radiator. Rören har en bristfällig isolering.
- Stamventiler och radiatorventiler med termostater är bytta 1999, även dessa har uppnått sin tekniska livslängd.
- Ny värmepumpsanläggning är installerad 2023.
- Undercentraler är utbytta 2023.
- Värmesystemet kommer att bytas i sin helhet med nya rör och radiatorer i alla rum (utom badrum) i samband med byte av värmesystemet. Detta innefattar även allmänna ytor och lokaler.

INFORMATIONSMÖTE

Ett första inledande möte för att informera allmänt om kommande byte av värmesystem. Representerar från HSB deltar.

ÖPPET HUS

Här ges tillfälle att ställa frågor till projektledningen och boendesamordnare.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA - Hur fattar vi beslut om bytet av värmesystemet?

- Föreningen kallar till en extra föreningsstämma.

Föreningsstämman ska ta ställning till följande:

- Stämman skall godkänna de förändringar i lägenheten som följer av bytet av värmesystemet. I korthet byte av värmerör och radiatorer, se vidare under rubrik "Påverkan i lägenheten". För att beslutet ska vara giltigt krävs samtycke av samtliga medlemmar alternativt 2/3-dels majoritet på stämman och samtycke i efterhand för de medlemmar som inte är närvarande på föreningsstämman.

De medlemmar som inte närvarar på föreningsstämma måste således lämna samtycke i efterskott. En blankett för medgivande kommer att delas ut i brevlådorna efter extrastämman.



- För de som inte lämnat sitt samtycke kommer beslut att fattas i Hyresnämnden. (Se vidare 9 kap 16 § första stycket 2 och 9 kap 17 § i Bostadsrättslagen).
- Stämman skall även besluta att föreningen får överta medlems/ bostadsrättshavarens underhållsansvar under entreprenadtiden för de åtgärder i lägenheterna som framgår nedan. Enkel majoritet, fler än 50 %, krävs för att beslutet ska vara giltigt.
- Det går också bra att lämna fullmakt, till exempel till en granne. Varje hushåll har endast en röst oavsett antal ägare. Observera att man kan endast företräda en fullmakt per person. Blankett för fullmakt kommer att delas ut i samband med kallelsen till stämman.
- Så snart stämman godkänt styrelsens förslag inleds upphandling av en entreprenör vilket kommer ske under första halvåret 2026.

FINANSIERING

Beräknad total uppskattad kostnad för byte av värmesystem uppgår till 15 mkr beroende på omfattning av övriga åtgärder som kan vara kostnadseffektivt att utföra i samband med bytet av värmesystem. Bytet kommer att lånefinansieras. Föreningens belåning vid bokslutet 2024 uppgår till 3 785 kr/m² total yta vilket är något lägre än snittet (5 626 kr/m²). Vår bedömning är att belåningsgraden efter genomfört projekt beräknas ligga på ca 5 400 kr/m² vilket i sin tur gör att förutsättningarna för finansiering får ses som mycket goda.

Föreningens kostnader för uppvärmningen har under de senaste fyra åren varit 142 kr/m² vilket är högt. Sett över cirka 580 bostadsrättsföreningar under samma period så ligger medelvärdet på 116 kr/m². *HSB Projekt & Fastighetsutveckling* bedömer att utbytet av värmesystemet kommer att medföra en kostnadsbesparing på sikt som motsvarar stor del av kostnaden för att finansiera bytet av värmesystemet.

PÅVERKAN PÅ AVGIFTEN

Föreningens kostnader finansieras huvudsakligen av medlemmarnas avgifter, och utöver att finansiera den löpande driften av fastigheten måste föreningen ha ett sparande till framtida underhåll och investeringar. Det är sparandet som möjliggör att föreningen kan amortera på sina lån, så att man likt nu har möjlighet att ta upp nya lån igen när det är dags för stora investeringar. En översikt av föreningens intäkter och sparande baserat på 2024 års bokslut visas nedan:

Kostnaden för bytet av värmesystemet bedöms uppgå till 15 Mkr. Bytets påverkan på föreningens årsavgiftsnivå kan illustreras med ett räkneexempel (räknat på 15 Mkr). Om bytet fullt ut lånefinansieras till en antagen räntenivå om 3 % skulle det innebära tillkommande räntekostnader för föreningen om 44 kr/m². Det motsvarar ca 5 % av



dess aktuella årsavgifter och är alltså den höjning som i så fall skulle behöva göras för att täcka upp för de tillkommande kostnaderna för bytet av värmesystemet.

Avgiftshöjningen för bytet av värmesystemet kommer inte att verkställas förrän 2027.

Vid beslut om avgiftshöjningar kommer styrelsen att utvärdera värmestambytet tillsammans med föreningens ekonomiska status, övriga kostnadsökningar, eventuella ytterligare underhållsåtgärder, framtida ränteutveckling med mera och kommunicera höjningarna tydligt till alla medlemmar.

NÄR STARTAR BYGGNATIONEN OCH HUR LÄNGE BERÄKNAS DEN PÅGÅ?

Arbetet bedöms kunna starta tidigast hösten 2026 om alla samtycker till åtgärderna. Efterhand och i god tid innan start kommer kontakt att tas med medlemmarna för planering och information.

Arbetet beräknas pågå i ett år innan hela bytet av värmesystemet är klart. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som upphandlas. Besked om när just ditt hus kommer att åtgärdas kommer vi att ge i god tid innan byggstart. Information kommer sedan att ges löpande under hela byggtiden.

STÖD UNDER GENOMFÖRANDET

Arbeten inom lägenheterna bedöms till cirka 4 veckor. Under den tiden kommer det att finnas elradiator att låna vid behov. Det går inte att undvika att arbetet kommer att medföra störningar, men kommer att genomföras så att ingrepp i lägenheterna begränsas och att arbetet utförs så att det ger minsta möjliga störningar under byggtiden.

Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att bo kvar under byggtiden så kan man vända sig till HSBs boendesamordnare för att utreda möjlighet till hjälp och stöd.



PÅVERKAN I LÄGENHETEN

Värmesystemet byts till ett nytt två-rörsystem. Nya synliga värmestammar (2-5 stammar beroende på lägenhetstyp) placeras på vägg mot fasad. För lägenheterna på bottenvåningarna kommer matningen till värmestammarna att förläggas vid takvinkeln mot fasad och byggas in i en låda av gips som målas vit. Nya vitlackade radiatorer med termostat installeras på samma plats som den befintliga radiatoren och den så kallade bröstningen (väggytan bakom radiatoren) målas vit i fönstrets bredd eller till ett naturligt avslut.

Värmerören kommer vara i elförzinkat utförande, rören målas vita i lägenheterna. De befintliga rören som ligger i vägg och golv proppas och lämnas kvar. Befintliga rörändar täcks med lock mot golv och vägg.

Radiator i hall som inte har fönster kommer att tas bort, väggytan bakom radiatoren kommer att målas vit.

LÄGENHETSFÖRRÅD

Vissa förråd kommer bli berörda av bytet av värmesystemet med rivning av gamla installationer samt montage av nya. Berörda lägenheter kommer att aviseras i god tid av entreprenören innan påbörjandet av arbetet. Därav så rekommenderar *HSB Projekt & Fastighetsutveckling* att redan nu börja se över era förråd och eventuellt rensa ut saker som ni inte använder.

Det är upp till dig som boende att förrådet är tomt på inventarier inför aviserat datum av entreprenören. Varken föreningen eller entreprenören ansvarar för det som lämnas kvar i förråden då arbeten utförs. Inga föremål får förvaras i gemensamhetsutrymmen utanför förråd eller i trapphus under produktionen vilket innebär att ni som boende måste magasinera inventarierna alternativt förvara dem i lägenheterna.



VANLIGA FRÅGOR INFÖR ETT BYTE AV VÄRMESYSTEM

Hur länge pågår bytet av värmesystemet?

Räkna med ca 4 veckor i din lägenhet. Hela bytet av värmesystemet kommer att pågå i ca. 1 år.

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Ja, renoveringen sker utifrån kvarboendepincipen, Kall- och varmvatten samt avlopp påverkas ej.

Om jag har frågor inför och under renoveringen, finns det någon jag kan vända mig till?

Då ska du kontakta boendesamordnaren. Boendesamordnaren kommer att delta på informationsmötet, öppet hus och finnas tillgänglig under hela renoveringstiden. Boendesamordnaren kommer vid behov på hembesök för att i lugn och ro prata om ett kvarboende och fokusera på situationen utifrån ditt perspektiv. Se kontaktuppgifter på sista sidan.

Asbest?! Farligt för mig? PCB?

I den utsträckning som asbest och PCB förekommer sker saneringen enligt mycket strikta säkerhetsregler, och innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker.

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

När ett byte av värmesystem är genomfört i föreningen så bidrar det till att föreningen blir mer attraktiv ur en köparens perspektiv.

Kommer det att ske arbeten i min lägenhet under juledigheten och under sommaruppehåll?

Nej. Inga arbeten kommer att pågå i lägenheterna under dessa tider. Pågående lägenheter kommer att färdigställas innan juledighet och sommaruppehåll.

Hur kommer hantverkarna in i min lägenhet?

Innan arbetet startar så kommer entreprenören att byta ert befintliga lås till en tillfällig byggcylinder. Ni får 3st nycklar. När arbetet är klart och besiktigt i er lägenhet, så återmonteras er ordinarie låscylinder.

Hur fungerar det om man har larm i lägenheten?

Har man ett hemlarm ska det sättas i "renoveringsläge" om sådant finns. Larmen kan reagera på fint damm under rivningsveckorna. Hör med din larmoperatör vad det finns för valmöjligheter.

I vilket hus kommer arbetet att starta?

Det vet vi inte idag. Det bestäms tillsammans med den entreprenör som kommer att utses vid upphandling. Så fort en tidplan är fastställd och i god tid före byggstart kommer information att lämnas till medlemmarna.

**Hur blir det med tvättstugorna under byggtiden?**

Tvättstugorna kommer att vara i drift under större delen av byggtiden.

Hur gör man med sin hemförsäkring under byggtiden?

Det är alltid bra att ta kontakt med sitt försäkringsbolag, kontrollera att ni har en gällande försäkring med bostadsrättstillägg. Även entreprenören kommer att teckna en försäkring för entreprenaden.

Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?

De entreprenörer som anlitas är vana experter och dokumenterat tillförlitliga. Alla kan dock hjälpa till att minska risken genom att inte låta värdesaker ligga framme. HSB:s erfarenhet är att det är mycket ovanligt att saker kommer bort i samband med byte av värmesystem.

Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?

HSB Projekt & Fastighetsutveckling kan svara på eventuella frågor fram till stämman.

Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras av boendesamordnare Birgitta Söhr, birgitta.sohr@hsb.se

Vid tekniska frågor kan ni kontakta
Selman Özkan, selman.ozkan@hsb.se
Anas Boularbah, anas.boularbah@hsb.se
Pär Jangholt, par.jangholt@hsb.se