HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA 4 September 2025 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONAN 10 I JÖNKÖPING

Medlemmar i HSB Bostadsrättsföreningen Kronan 10 bjuds härmed in till att delta på HSB Bostadsrättsföreningen Kronan 10´s extra föreningsstämma 4/9 2025.

Tid: Torsdag den 4 September 2025 kl. 19.00

Plats: Junedalsskolan

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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 kall- och varmvatten installeras dolt. Nya elledningar dras in och kanalisation görs i lägenheternas våtrum samt i hall. Radiatorer i våtrum som är kopplade till fastighetens värmesystem tas bort och ersätts med vattenburen handukstork. 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 Stämmounderlag 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.

11. Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen

STÄMMOUNDERLAG

Bostadsrättsföreningen Kronan 10

Stämmounderlag för stambyte och renovering av våtrum

BAKGRUND

Resultatet av utförd förstudie/behovsanalys visar att fastighetens vatten- och avloppstammar är föråldrade och i vissa delar helt uttjänta och måste därför bytas ut. Föreningen har även drabbats av flertalet större vattenskador till följd av trasiga rör och röranslutningar.

Ytskikten i majoriteten av fastighetens badrum har också konstaterats vara i bristfälligt skick, vilket medför stora risker för att vattenskador kan uppstå.

Bostadsrättsföreningen Kronan 10 planerar därför ett stambyte i fastigheten Kronan 11 i Jönköping på Kungsgatan 25, 27, 29 och Junelundsgatan 3.

De åtgärder som vidtas ska leda till att risken för vattenskador minimeras för lång tid framåt och att badrummen fortsättningsvis uppfyller rådande branschregler för "Säker Vatten" och tätskikt (BKR och GVK).

Viktigt är att åstadkomma en långsiktig hållbar lösning för Bostadsrättsföreningen Kronan 10 och därmed också bidra till en framtida värdeökning, såväl för våra lägenheter som för fastigheten i sin helhet.

Vi hoppas kunna påbörja stambytesprojektet under Q2-Q3 2026. Stambytesprojektet planeras så att både föreningens medlemmar och hyresgäster ska kunna bo kvar i sina lägenheter under renoveringsperioden.

OMFATTNING AV ÅTGÄRDER I LÄGENHETERNA

Vatten- och spillvattenstammar kommer att bytas ut för kök och badrum. Ny el i badrum. Därtill installeras mätare för individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten.

Badrum renoveras med nya tätskikt och ytskikt. Tät- och ytskikt, rördragningar och ny standardutrustning bekostas av föreningen. Bostadsrättshavaren kommer att kunna välja att befintlig badrumsinredning monteras ned och återmonteras om ny standardutrustning ej önskas, förutsatt att det är tekniskt möjligt att demontera och återmontera. Kakel och klinker ingår enligt förslag från föreningen. Mot en tilläggskostnad kommer du även att kunna välja andra format och färger på kakel och klinker.

<u>Vad ska göras i lägenheten?</u> Badrum

Alla ytskikt rivs i sin helhet. Icke typgodkänd golvbrunn samt övriga stammar byts ut. Nytt tätskikt monteras, kakel sätts på väggar från golv till tak, klinker på golvet. Efter renoveringen får medlemmarna en ny dusch med duschväggar i badrummet. Nya avstick med avstängningsventiler på tappvatten dras ut och klamras runt till installationerna för att uppfylla kraven på Säker Vatteninstallation. IMD (Individuell Mätning och Debitering) av kall- och varmvatten installeras. Fogfärg anpassas

beroende på val av klinker/kakel. Vägghörn fogas med antimögelbehandlad våtrumssilikon.

Ytskikt och inredning enligt nedan:

- 20x30cm eller 20x40cm vitt kakel på vägg, vitt blankt eller matt utförande, tre kulörer (grå, beige, vit)
- 10x10cm eller 20x20cm klinker på golv, två kulörer (grå, beige)
- Handfat med blandare, kommod med lådor
- Spegelskåp med ljusramp (LED) och eluttag
- Golvstående WC-stol med dolt vattenlås alt. Vägghängd WC-stol
- Duschblandare med handdusch
- Duschväggar i badrummet
- El-, avlopp- och vattenavsättningar för tvättmaskin i badrummet
- 4-krok och 1st pappershållare i krom
- Belysning i form av takplafond och led-list ovan spegelskåp.

Kök

Demontering av köksinredning (primärt sker dragning vatten och avlopp i sparksockel under inrede) i erforderlig omfattning för att riva och byta ut befintliga tappvatten och avloppsinstallationer. Återställs till lika befintligt.

- Engreppsblandare med avstängning för diskmaskin installeras.
- Tät botten i diskbänksskåp monteras.
- Förberedelse för diskmaskin med vatten, avlopp och el.

Lägenheten i övrigt

Ny el i badrum. Installation av individuell mätning av kall- och varmvatten. Dragning av kall och varmvatten dras via hall i en liten kabellist om kök och badrum inte ligger samlat.

Kan jag påverka utseendet i mitt badrum?

Bostadsrättshavarna kommer att ges möjlighet att välja mellan andra tillval. Bostadsrättshavaren betalar själv mellanskillnaden för eget alternativ och standard-alternativet. Alla lösningar utöver ovan anförda standardåtgärder bekostas av bostadsrättshavaren och regleras direkt med stambytesentreprenören.

Hur lång tid tar badrumsrenoveringen?

Badrumsrenovering inklusive stambyte i våtrummen och kök inom lägenheten tar ca 8-10 veckor. Under denna tid kan ni inte använda våtrummen och dess funktioner.

Även i kök byts vatten- och spillvattenledningar ut så detta kommer också att vara avstängt under stambytet och kommer därmed inte att kunna användas under denna tid. Det innebär att vätska eller annat **inte** får spolas ned i avloppen så länge dessa är avstängda.

Under denna tidsperiod kommer föreningen att tillhandahålla kallvatten med utslagsvask på varje våningsplan i trappuppgångarna samt tillfälliga toaletter och duschar i dusch- och toalettvagnar/bodar på gården utanför huset. Boende med särskilda behov kommer att erbjudas möjligheten att få en tillfällig installation av mulltoa i lägenheten med veckovis tömning.

TIDPLAN

Eftersom förprojekteringen pågår för stambytesprojektet och en entreprenör ännu ej är upphandlad så kan vi inte presentera någon exakt tidplan.

Nedan följer en preliminär tidplan

Extra föreningsstämma (Beslutsmöte)	4 September 2025.
Upphandling av entreprenör	Q1 2026
Entreprenadstart	Q2/Q3 2026

En mer exakt tidplan kommer att tas fram tillsammans med stambytesentreprenören då denne är upphandlad. Tidplanen kommer därefter att kommuniceras till boende.

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

En extra föreningsstämma kommer att hållas **torsdagen den 4e September 2025.**

Tid: kl. 19.00

Plats: Junedalsskolan

För att föreningen ska kunna påbörja stambytet samt renoveringen av alla våtrum i bostadsrättslägenheterna samt de förändringar i lägenheterna som uppstår till följd av detta i samband med stambytet måste kvalificerad majoritet uppnås på föreningsstämman. Detta innebär att mer än 2/3 delar av de röstande på stämman måste rösta "JA" till styrelsens förslag om att låta genomföra en upprustning av samtliga våtrum i bostadsrättslägenheterna och de förändringar i lägenheterna som uppstår till följd av detta i samband med stambytet. De medlemmar som inte närvarar och röstar för besluten på stämman (det krävs 2/3 av de närvarande

röstande på stämman) måste lämna sitt samtycke i efterhand till de förändringar som uppstår i lägenheterna (renovering och återställande enligt åtgärdslista) i samband med att renoveringen av lägenheternas våtrum utförs. De som röstar nej och inte heller skriver under samtyckesblanketten i efterhand blir motparter till Föreningen i en godkännandeprocess i Hyresnämnden.

Vidare ska beslut om godkännande av föreningens övertagande av bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar för vissa delar i lägenheterna i samband med stambytet fattas. För dessa beslut krävs endast enkel majoritet av de närvarande röstande på stämman.

Bilaga 1 Åtgärdslista bostadsrätter

Åtgärdsbeskrivning lägenhet

Åtgärder i utrymmen utöver våtrum ingår inte i beslutade åtgärder.

Åtgärdsbeskrivning kök

Demontering av köksinredning i erforderlig omfattning för att riva och byta ut befintliga tappvatten och avloppsinstallationer. Återställs till lika befintligt.

1. Engreppsblandare med avstängning för diskmaskin installeras.
2. Tät botten i diskbänksskåp monteras.
3. Förberedelse för diskmaskin med vatten, avlopp och el.

Åtgärdsbeskrivning badrum/WC

Alla ytskikt i badrummet och wc (i de fall dessa finns) rivs i sin helhet.

Montering av

1. Fallspacklat våtrumsgolv (Golvnivå som befintligt eller lägre om möjligt)
2. Nytt tätskikt
3. Kakel på väggar från golv till tak
4. Klinker på golv
5. Ny dörr med karm
6. Ny golvbrunn
7. Nya stammar med inspektionslucka och läck-ut indikator (schakt)
8. Nya utanpåliggande VV och KV rör
9. Installation av dusch med duschvägg i badrummet.
10. Förbereds med avlopp, vatten och el till TT/TM pelare (badrummet)
11. Nya avstick med avstängningsventiler på tappvatten dras ut och klamras runt till installationerna för att uppfylla kraven på Säker Vatteninstallation.
12. IMD (Individuell Mätning och Debitering) av kall- och varmvatten installeras dolt.
13. Eluttag till TT/TM (badrummet).
14. Eluttag i spegelskåp.
15. Nya elledningar och kanalisation i badrum.
16. Eventuella radiatorer demonteras och återmonteras ej utan ersätts med vattenburen handukstork.

Ytskikt och inredning enligt nedan:

1. 20x30cm eller 20x40cm vitt kakel på vägg, vitt blankt eller matt utförande, tre kulörer (grå, beige, vit)
2. 10x10cm eller 20x20cm klinker på golv, två kulörer (grå, beige).
3. Handfat med blandare, kommod med lådor
4. Spegelskåp med ljusramp (LED) och eluttag
5. Golvstående WC-stol med dolt vattenlås alt. vägghängd WC-stol
6. Duschblandare med handdusch
7. Duschväggar i badrummet
8. El-, avlopp- och vattenavsättningar för tvättmaskin i badrummet
9. 4-krok och 1st pappershållare i krom
10. Belysning i form av takplafond och ledlist ovan spegelskåp

Övrigt

Medlemmar delges möjlighet att göra tillval utöver åtgärdsbeskrivningen mot en tillkommande kostnad.

Förslag till tillval:

1. Kakel och klinker av annan kollektion än av beslutad standard (se ovan)
2. Elektrisk golvvärme
3. Badkar
4. Duschväggar av annan modell än beslutad standard
5. Spotlights i nedsänkt tak
6. Extra krokar
7. Elpatron i handdukstork
8. Dimfunktion på belysning i badrum