

17 februari 2026

Kallelse till extra föreningsstämma i HSB Bostadsrättsförening Räven i Solna

Samtliga medlemmar i HSB Brf Räven i Solna bjuds härmed in till att delta på föreningens extra föreningsstämma **tisdagen den 3 mars 2026 kl. 18.30** i Bergshamraskolans aula, Hjortstigen 1

Med anledning av fastighetens underhållsbehov har styrelsen beslutat att byta Föreningens fönster. Fönsterbytet innebär viss förändring mot tidigare utförande vilket innebär bland annat att ventilluckorna och de mindre vädringsfönstren försvinner till förmån för större fönster. Detta innebär en förändring av föreningens fastighet samt en förändring av bostadsrättshavarens lägenhet. För detaljerad information om projektet och beslutsprocessen se bilaga 1 till denna kallelse.

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. Förslag från styrelsen - beslut om utbyte av Föreningens fönster i enlighet med bifogat informationsmaterial
 - a) Godkännande av underhåll och förändring av föreningens hus genom utbyte till nya fönster med annan utformning och storlek
 - b) Godkännande att Föreningen övertar underhållsansvar från bostadsrättshavaren enligt 34 § stadgarna
 - c) Godkännande av förändring av bostadsrättshavarens lägenhet genom utbyte till nya fönster med annan utformning och storlek

§ 18 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE (Utdrag ur föreningens stadgar)

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Fullmakten finns på föreningens hemsida www.brfraven.se

Välkomna!

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Råven i Solna

Stämmounderlag – Bilaga 1

Till Bostadsrättsinnehavarna i Brf Råven – Information inför Stämman

BRF Råven står inför föreningens mest omfattande underhållsprojekt de kommande åren. Projektet grundar sig i ett stort underhållsbehov resulterande från husens ålder och är nödvändigt för att säkra fastigheternas framtid, höja komforten och sänka vår energiförbrukning.

Varför är projektet nödvändigt?

Våra fastigheter byggdes 1968–1970 och har nått en ålder där de yttre delarna måste bytas ut. Statusen är att:

- Betongen i balkongerna är i dåligt skick med sprickor, delvis lös betong och karbonatisering nära armeringen
- Fönstren är i dåligt skick med underhållsbehov - livslängden uppnådd och passerad.
- Fasaderna är dåligt isolerade och otäta.
- Fasad, fönster och balkonger hänger samman i en konstruktion med fasadskivor och vindskivor som innehåller asbest vilket behöver saneras om man hanterar dem i projektet. Detta innebär att vi måste åtgärda alla dessa delar samtidigt för att det ska vara säkert och ekonomiskt försvarbart.

Stämmobeslut på nya balkonger

Stämmobeslutet från juni 2024 om att föreningens nuvarande balkonger ska bytas ut mot nya, större balkonger som glasas in godkändes i hyresnämnden i september 2025.

Delprojekt	Beslutad Åtgärd	Nytta för Föreningen och Boende
Balkonger	De gamla balkongerna ersätts med nya, större och inglasade balkonger	Ger en livslängd på cirka 70 år, ökad boendeyta (större balkongdjup) och beräknad energibesparing på ca 5% tack vare inglasningen.

Tidplan i korthet

- Projektstart: Hela projektet är planerat att starta under 2026.
- Total Projektid: Arbetet beräknas pågå i cirka 16–24 månader.
- Total Energibesparing: Med alla tre delar (fasad, fönster och inglasade balkonger) på plats beräknas energibesparingen bli ca 500 000 kr/år jämfört med idag.

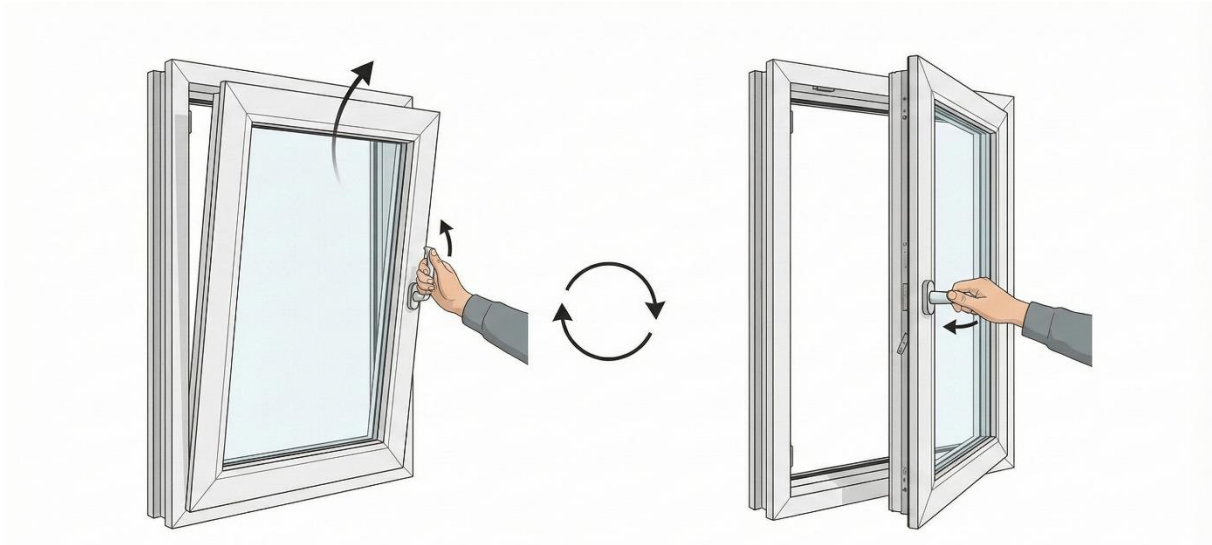
Fönstrens utformning och funktion

Generell beskrivning, för detaljer se tabell längre ner i dokumentet

- Konstruktion: De nya fönstren är byggda som 2+1 enheter, med trä på insidan och underhållsfritt aluminium på utsidan.
- Funktion: Fönster får en kombinerad funktion kallad dreh-kip (kan öppnas som sidohängt och tippas för vädring).
- Fönstertyper: Stora fönster (vid balkong) blir fasta. Avlånga fönster i sovrum blir vridfönster.
- Persienner: Nya persienner ingår och monteras mellan glasen förutom fasta fönster samt vridfönster som får persienner på insidan (in mot rummet)
- Fönsterdörrar (Balkong): Dessa får ny tröskel av behandlad ek. Dörrar på markplan får lås, och alla dörrar får draghandtag på utsidan.

Dreh-kip är en fönstermodell som styrs med ett enda handtag men har två olika öppningsfunktioner. Så här fungerar det:

- Vädringsläge (Tippa): När du vrider handtaget så att det pekar rakt upp, lutar fönstret inåt i överkant. Fönstret sitter fortfarande fast i nederkant. Detta ger bra ventilation utan drag längs golvet, och du slipper oroa dig för att fönstret ska slås upp av vinden eller att regn ska komma in.
- Putsningsläge (Vrida): När du vrider handtaget till vågrätt läge (90 grader), öppnas hela fönstret inåt som en vanlig dörr. Detta görs främst när du behöver komma åt utsidan, till exempel för fönsterputsning.



Endast illustration av funktion

Ventilation

För att garantera ett bra inomhusklimat följs ventilationskrav:

- Nya ventiler installeras i fönstren. Dessa är dimensionerade efter rummets storlek och kan inte stängas helt (för att säkerställa ständig luftväxling).
- Entreprenören måste utföra en luftflödesberäkning för att bevisa att ventilationen fungerar korrekt efter bytet.

Hur går arbetet till?

Projektet inleds med ett provmontage i en utvald lägenhet.

- Syfte: Det godkända provmontaget, som även inkluderar det nya fasadsystemet, fungerar som en referens och kvalitetsstandard för alla resterande fönsterbyten i fastigheten.

Förarbete och rivning i din lägenhet

1. Entreprenören ska före start dokumentera (i dagbok/protokoll) lägenhetens befintliga skick och eventuella skador för att undvika oklarheter efteråt.
2. Fönsterbänkar, eventuella konsoler, samt tillbehör som hindrar arbetet demonteras.
3. Markiser, termometrar och klädhängare som rivs ned måste överlämnas till dig (boende) av entreprenören, de ska inte slängas.
4. Inglasningar är de boendes egendom och demonteras av dig som boende innan, alternativ av entreprenören vid start och debiteras till dig som medlem.
5. Gamla fönster rivs bort med stor försiktighet för att minimera damm och skador på omgivande ytor.

Montering och Återställning

- Fönsterbänkar: Dina befintliga fönsterbänkar ska återmonteras.

Arbetet med fönster kommer måttsättning och planering för arbetet att utföras av entreprenören. Entreprenören kommer att demontera fönster och under samma dag montera igen fönstergluggen. Det vanliga är att när arbetet är klart för dagen kommer det sitta ett nytt fönster. Entreprenören kommer att måtta och kontrollera alla lägenheter innan fönsterbeställning.

Besluts punkt – Fönstrens exakta utformning

För att maximera ljusinsläppet och den nya fönstertekniken, föreslås en ny indelning av fönsterytorna i lägenheterna. Detta är det förslag som stämman ska rösta om.

Styrelsens förslag till utformning (för stämmobeslut)

Plats/Rum	Nuläge (Indelning)	Styrelsens Förslag (Typ)	Förändring i Utförande
	Alla nuvarande fönster är öppningsbara och sidohängda förutom avlångt sovrumsfönster		
Vardagsrumsfönster	Ventilationslucka och vädringsfönster	Fast fönster	Fönster, vädringsfönster och ventilationslucka ersätts med ett stort, fast fönster. Forcerad vädring sker via balkongdörr eller fönster i kök.
Balkongdörr (Vardagsrum)	Delad vid bröstning	Fortsätter vara delad vid bröstning	Ingen ändring i indelning, men får ny tröskel av behandlad ek.
Kök	Vädringsfönster	Större fönster av typen dreh-kipp	Fönster och vädringsfönster ersätts med ett stort fönster av typ dreh-kipp.
Rum innanför Köket	Ventilationslucka	Större fönster av typen dreh-kipp	Fönster och ventilationslucka ersätts med ett stort fönster av typ dreh-kipp
Sovrum vid Lilla Toaletten	Ventilationslucka	Större fönster av typen dreh-kipp	Fönster och ventilationslucka ersätts med ett stort fönster av typ dreh-kipp
Stora Sovrummet	Ventilationslucka	Större fönster av typen dreh-kipp	Fönster och ventilationslucka ersätts med ett stort fönster av typ dreh-kipp
Avlånga Sovrumsfönstret	Underhängt liggande fönster	Vridfönster	Byts till 3-glas vridfönster med innanförliggande persienn för att möjliggöra enkel putsning
Vardagsrumsfönster på Gavel	Sidohängt	Fönster av typen dreh-kipp	Fönstret byts till ett av typ dreh-kipp
Soprum (Integrerade)	Nyare än övriga fönster	Inget fast förslag ännu	Utvärdering pågår om nytt fast fönster skall installeras eller nuvarande behållas

Ditt beslut är viktigt: Beslutet om fönstrens utformning är det sista stora steget för att kunna starta projektet. Upphandling av entreprenörer pågår och ifall stämman och medlemmarna godkänner förslaget om fönsterbyte kommer det innebära att styrelsen kan färdigställa upphandlingen, ta beslut om genomförande och finansiering samt förbereda för byggstarten.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA FÖR BESLUT OM FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETERNA

Beslut om de förändringar som kommer att uppstå i fastigheten och i bostadsrättslägenheterna i samband med fönsterbytet kommer att avhandlas på en extra föreningsstämma tisdagen den 3 mars 2026 kl. 18.30 i Bergshamraskolans Aula.

Eftersom underhållet av fönstren planeras ske genom att indelningen av fönsterna ändras, ventilluckorna och de mindre vädringsfönstren försvinner till förmån för större fönster, innebär detta underhåll en förändring av föreningens fastighet, ett beslut som ska fattas av stämman (9 kap.15 § bostadsrättslagen). I och med att den planerade förändringen även innebär en förändring av bostadsrättshavarens lägenhet gäller speciella regler enligt bostadsrättslagen.

Som huvudregel krävs det ett samtycke från bostadsrättshavaren för varje förändring i eller av den egna lägenheten med anledning av en om- eller tillbyggnad av föreningsfastigheten. Bostadsrättshavarens **samtycke kan dock undvaras om minst två tredjedelar av de röstande** (kvalificerad majoritet) **har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.** (9:16 2 p. BrL). 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. Om Föreningen inte får samtycke från alla måste hyresnämnden godkänna stämmans beslut. De medlemmar som röstar nej och inte heller skriver under samtyckesblanketten i efterhand blir motparter till Föreningen i en godkännandeprocess i Hyresnämnden.

Sammanfattningsvis;

Beslut 1; Godkännande underhåll och förändring av föreningens hus genom utbyte till nya fönster med annan utformning och storlek (enkel majoritet)

Beslut 2; Föreningen övertar underhållsansvar från bostadsrättshavaren enligt 34 § stadgarna (enkel majoritet)

Beslut 3; Förändring av bostadsrättshavarens lägenhet genom utbyte till nya fönster med annan utformning och storlek (kvalificerad majoritet)