

Nu börjar renoveringen på
HÖGKLINTAVÄGEN



*Frågor
& svar*

*Tidplan, flytt
och dina val*

VI FÖRBEREDER FÖR RENOVERING

Snart är det dags att renovera hela ditt hus och vi räknar med byggstart i lägenheterna i början av 2019. Nu är det flera saker som behöver planeras och förberedas i dialog med dig.

Vid de tidigare samrådsmötena har ett urval av er hyresgäster bidragit med värdefulla erfarenheter om huset idag och önskemål inför framtiden. Vi har haft med oss detta i förhandlingarna med Hyresgästföreningen – och nu när vi planerar för hur huset ska renoveras. Stort tack för alla inspel!

Som du kan läsa om på sidan sex kommer ditt hus att renoveras på ett helt nytt sätt. Det innebär att du kan välja mellan upp till fyra olika standard- och hyresnivåer, beroende på vilken lägenhetstyp du bor i. Detta har efterfrågats av många hyresgäster – och det känns bra att vi nu kan erbjuda dig fler valmöjligheter.

I denna broschyr kan du i detalj läsa om renoveringen och hur den påverkar dig. Innan byggstart behöver vi också ha ditt medgivande. I och med medgivandet godkänner du att vi genomför renoveringen och de förbättringar som ingår i den.

Ta dig gärna tid att läsa igenom broschyren ordentligt – och kontakta oss med dina frågor. Vår projektsamordnare kommer också att bjuda in dig till ett personligt möte, där du kan ställa frågor och göra dina val.

Du hittar alltid den senaste informationen om renoveringen på forvaltaren.se under ”Projekt”. Där samlar vi nyhetsbrev och annan information som rör arbetet i ditt hus.

Vänliga hälsningar

Tord Thunman, projektchef



**KONTAKTA OSS: VÅR
PROJEKTGRUPP NÅR DU
PÅ 08-706 90 00 ELLER
HOGKLINTAVAGEN@FORVALTAREN.SE**



VAL INFÖR RENOVERINGEN

I och med renoveringen av ditt hus inför Förvaltaren en ny modell kallad Hållbar renovering. Modellen är efterfrågad av många av våra hyresgäster som önskar en större möjlighet att påverka standard- och hyresnivå i sitt egna boende.

På nästa sida ser du de olika valen du kan göra. Du kan välja mellan upp till fyra olika standard- och hyresnivåer, beroende på förutsättningar för den lägenhetstyp du bor i. Om du är osäker på vad de olika valen innebär – kontakta oss så berättar vi mer.

De olika standardnivåerna har förhandlats fram tillsammans med Hyresgästföreningen. Nivåerna bygger på de möjligheter som huset tekniskt ger, önskemål från er hyresgäster och förväntningar på ett modernt boende.

Hyresnivåerna är satta utifrån ett så kallat bruksvärde för boendet. Bruksvärdet tar hänsyn till standard, skick och läge. Hyran efter renoveringen blir likvärdig med jämförbara renoveringar i centrala Sundbyberg.

FYRA NIVÅER

Nytt badrum, eller nya tapeter? Kanske en totalrenovering? Med upp till fyra olika nivåer att välja på kan du ge din lägenhet precis så mycket kärlek du vill. Välj bland flera olika färger, tapeter och material för att skapa ett hem som känns rätt för dig.

Nedan hittar du dina olika val, där Bas är den lägsta nivån och därför inte kan väljas bort. Vill du se tapeter och andra material innan du väljer? Då är du välkommen till ett personligt möte i september.

BAS

Nytt helkaklat badrum med klinkergolv och elektrisk handdukstork. Nya ledningar för el, vatten och avlopp i hela lägenheten och jordade eluttag.

BAS + YTSKIKT

Utöver Bas får du också nya ytskikt i hall, vardagsrum och sovrum. Väggar målas eller tapetseras och du får nya eller omslipade parkettgolv. Tak, snickerier och element målas. Alla innerdörrar lackas eller målas om och får nya handtag.

BAS + KÖK

Utöver Bas får du ett helt nytt kök med modern standard. Det vill säga nya stommar, lådfronter och skåpdörrar, nytt kakel, ny bänkskiva och ny spis, kyl/frys och kolfilterfläkt. Dessutom målas alla ytskikt i köket och du får nytt golv. De större köken får även diskmaskin.

BAS + KÖK + YTSKIKT

Utöver Bas får du både nytt kök och nya ytskikt i hall, vardagsrum och sovrum. Resultatet blir en totalrenverad lägenhet med modern standard. Känslan kommer att vara ”nytt och fräscht”, som i en nyproducerad lägenhet.

Alla alternativ för tapet, kakel och bänkskiva hittar du i vår visningslägenhet i september.



NYTT OCH FINT I HELA HUSET

Även om mycket fokus är på den egna lägenheten är de gemensamma utrymmena också viktiga för trivseln och tryggheten. Ditt trapphus blir delvis en ny upplevelse med nymålade väggar och trappräcken, postfack, tystare ljudmiljö och närvarostyrd belysning.

Det blir också nya fräscha tvättstugor med grovtvättstuga. Bygglov är sökt för att placera den på gården och därmed göra den mer lättillgänglig, vilket vi hoppas går igenom.

FLER FÖRBÄTTRINGAR

- Huset får grön el med individuell mätning
- De äldre hissarna renoveras eller byts till nya
- Nytt elektroniskt låssystem (APTUS) där det i dag saknas
- Förenklad hantering av källsortering – med ny placering
- Nytt rum för laddning och förvaring av permobiler
- Laddplatser för elcykel
- Tillgänglighetsanpassning av entréer

FASADEN BLIR FIN

- Renovering av fasaden
- Nya fönster alternativt renovering av befintliga
- Nya ytskikt, exempelvis vid balkongerna
- Renovering av balkonger och byte av balkongräcken

TAKET RENOVERAS

- Tilläggsisolering av yttertak och ny takbeläggning
- Fläktrummen flyttas upp på taket

SIST – MEN VÄLDIGT VIKTIGT

- Energiförbrukningen halveras och inomhusklimatet förbättras

FLYTТА TILL ETT TILLFÄLLIGT BOENDE

VAR SKA JAG BO UNDER TIDEN FÖR RENOVERINGEN?

I en tillfällig lägenhet hos Förvaltaren. Vår projekt-samordnare hjälper dig med detta – och gör allt för att matcha just dina behov och önskemål. Du har också möjligheten att ordna med eget boende under renoveringen – och får i så fall ersättning för tiden du bor där.

HUR LÄNGE KOMMER JAG BO I EN TILLFÄLLIG LÄGENHET?

Du bor i den tillfälliga lägenheten i cirka fyra månader. Det är så lång tid renoveringen av din lägenhet tar.

KAN JAG FÅ HJÄLP MED ATT FLYTTA PERMANENT?

Om du vill försöker vi hjälpa dig att hitta en annan lägenhet i vårt bestånd, vi matchar då behov efter vad som finns tillgängligt. Dock har vi ont om lediga lägenheter – och tanken med vår nya renoveringsmodell är att så många som möjligt ska kunna bo kvar. Vid ett personligt möte kan vi diskutera vad som är bäst för dig.

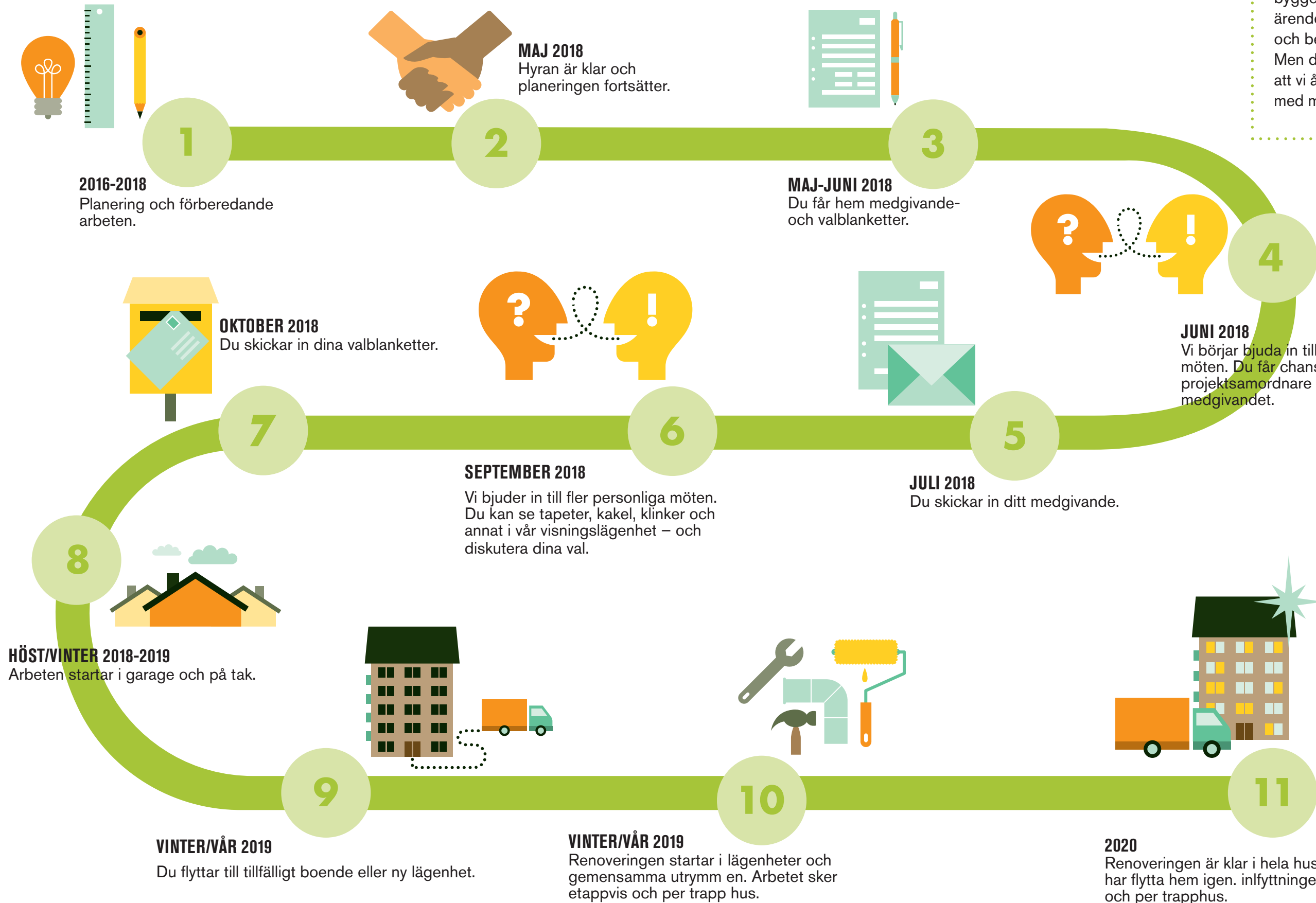
FÅR JAG NÅGON ERSÄTTNING FÖR FLYTTEN?

När du bor i en tillfällig lägenhet i Förvaltarens bestånd betalar du samma hyra som idag. Om du ordnar eget boende under renoveringstiden får du en ersättning motsvarande din hyra för tiden du bor där.

VAD HÄNDER NÄR?

TIDPLANEN

Tidplanen är än så länge preliminär och kan komma att ändras – beroende på bland annat upphandling av byggtreprenör, eventuella ärenden i Hyresnämnden och beslut kring bygglov. Men du kan vara trygg med att vi återkommer i god tid med mer detaljer.



FRÅGOR OCH SVAR

VARFÖR SKA HUSET RENOVERAS?

Efter nästan femtio år är husets avloppsstammar, vatten- och elledningar och andra installationer slitna. Nu behöver de bytas för att du ska slippa vattenskadorna och andra bekymmer. Kök och badrum behöver också moderniseras för att hålla framöver och klara framtidens förväntningar. Dessutom behöver huset bli mer energieffektivt för att uppnå nya miljökrav. Målet med renoveringen är att kunna erbjuda ett bra boende i femtio år framöver – och det är bara möjligt med en omfattande renovering.

BLIR DET EN LYXRENOVERING?

Förvaltaren gör aldrig några så kallade lyxrenoveringar. Vi renoverar inte mer än det som behövs för att huset ska må bra, uppfylla dagens byggkrav och hålla i femtio år till. Med vår nya renoveringsmodell får du möjligheten att välja mellan olika nivåer för åtgärder i din lägenhet, där en lägre nivå även ger en lägre hyreshöjning. Det innebär att du själv kan påverka renoveringen i din lägenhet.

MÅSTE HYRAN HÖJAS?

Ja. Normalt underhåll av fastigheten som enstaka hissbyten, ny belysning eller en uppgraderad lekplats ingår i hyran. Att renovera en hel fastighet är däremot ett mycket kostsamt projekt som inte skulle gå att genomföra utan att höja hyran. I Sverige tillämpar vi ett så kallat bruksvärdessystem där en högre standard också ger en högre hyra. Efter renoveringen får fastigheten och din lägenhet högre standard – och därmed också en högre hyra.

HUR SÄTTS DEN NYA HYRAN?

Vi har förhandlat med Hyresgästföreningen och tillsammans kommit överens om de nya hyresnivåerna, baserat på standard, skick och läge. De nya hyresnivåerna hittar du på forvaltaren.se under ”Projekt”. Din personligamed medgivande och valblanketterna.

HAR INTE FÖRVALTAREN LAGT UNDAN PENGAR TILL RENOVERINGEN?

Som allmännyttigt bostadsbolag får vi enligt reglerna inte fondera pengar för större renoveringar. Det gör att vi måste höja hyran för att kunna finansiera en del av renoveringen.

VAD HÄNDER OM JAG INTE GODKÄNNER RENOVERINGEN?

Om du inte ger ditt medgivande prövas frågan i Hyresnämnden, som bedömer om renoveringen är rimlig eller ej. Värt att veta är att Förvaltaren är överens med Hyresgästföreningen om hyra så väl som åtgärder i huset.

NÄR STARTAR RENOVERINGEN?

Vi räknar med att starta i lägenheterna under början på 2019. Tidplanen är dock beroende av att det går som planerat med upphandling av byggtreprenör och att du som hyresgäst ger oss ditt medgivande. Förvaltarens styrelse ska också ta beslut om att renoveringen får starta.

VAD HÄNDER MED GÅRDEN?

Gården mot Landsvägen är ny och vi kommer därför bara att ersätta och förnya blommor på ”framsidan”.

VAD HÄNDER MED INTERNET, TV OCH TELEFONI?

Efter renoveringen får du Sundbybergs stadsnät. De erbjuder ett öppet nät med många leverantörer som konkurrerar. Du får på så sätt stor valfrihet och kan enkelt byta leverantör. Har du frågor om hur Sundbybergs stadsnät fungerar kan du läsa mer på www.sundbybergsstadsnat.se eller ringa deras kundtjänst på 08-706 91 35. Vi återkommer också med mer information om detta innan det är dags för återflytt.

FÅR JAG NÅGON ERSÄTTNING I OCH MED FLYTTEN?

Om du bor i en tillfällig lägenhet i Förvaltarens bestånd betalar du samma hyra som idag. Om du däremot ordnar eget boende under renoveringstiden får du en ersättning motsvarande din hyra för tiden du bor där.

VAD HÄNDER MED LOKAL-HYRESGÄSTERNA I HUSET?

Vår lokalansvarige sköter alla kontakter med lokalhyresgästerna, som ICA och Handelsbanken. Vi räknar med att verksamheterna kan ha öppet som vanligt under byggtiden. Vi har tidigare renoverat deras lokaler och nu är er bostads-hyresgästers tur.

HUR GÖR JAG OM JAG HAR SÄRSKILDA BEHOV?

Om du har specialanpassningar i din lägenhet, eller andra särskilda behov kontaktar du vår projektsamordnare.

VAD HÄNDER HÄRNÄST?

Du kommer inom kort att få en medgivande-blankett hemskickad där vi ber dig godkänna renoveringens omfattning. Du får också valblanketter där du väljer vilka åtgärder du vill ha i din lägenhet.

Vi går vidare med att upphandla en byggentreprenör och sätter tillsammans med dem en mer detaljerad tidplan. I god tid inför flytten till ditt tillfälliga boende får du också mer information hem i brevlådan – bland annat en checklista som påminner om allt du behöver ordna med i samband med flytten.

Vi fortsätter att hålla kontakten med dig och dina grannar via nyhetsbrev, hemsida och personliga kontakter.

