

Vi renoverar för framtiden på
**SKOGSBACKEN OCH
FRILUFTSVÄGEN**



*Frågor
& svar*

*Tidplan, flytt
och dina val*

VI FÖRBEREDER FÖR RENOVERING



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

Snart är det dags att renovera hela ditt hus och vi påbörjar renoveringarnas första fas med förbättringsåtgärder för bland annat tak, fasad, portar samt gemensamma utrymmen under 2021-2022. Nu är det flera saker som behöver planeras och förberedas i dialog med dig.

Som hyresgäst så kan du vara med och påverka dina tillval vilket innebär att du kan välja mellan två nivåer.

I denna broschyr kan du i detalj läsa om hur renoveringen 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

Payam Hakemivala
Projektledare





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 två 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.

VÄLJ MELLAN TVÅ NIVÅER

Med två 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.

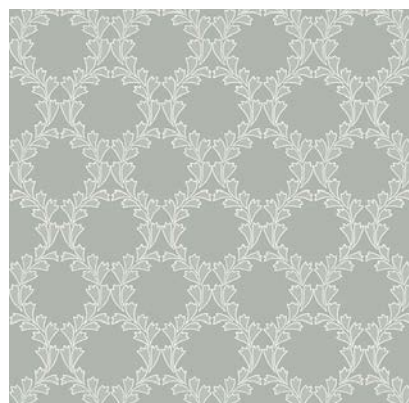
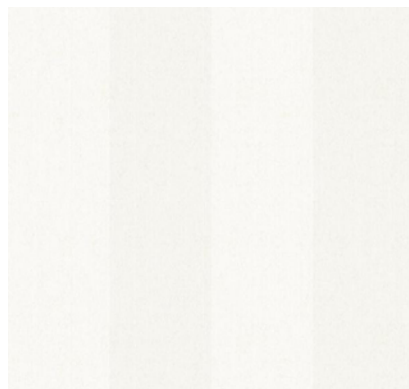
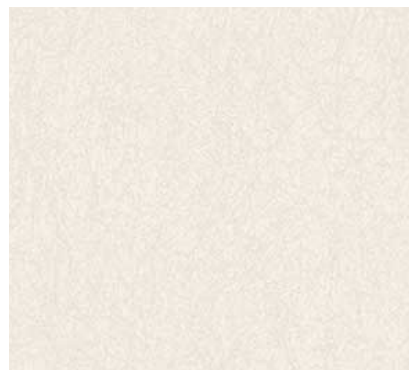
Nedan hittar du dina olika val, där Bas är den lägsta nivån och kan därför inte väljas bort. Därutöver kan du välja om du också vill få ditt kök renoverat.

BAS

I bas ingår nya ytskikt i hall, vardagsrum och sovrum. Väggar målas eller tapetseras och du får nya eller omslipade parkettgolv. Tak, snickerier och köksluckor 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 köksfläkt. Dessutom målas alla ytskikt i köket och du får nytt golv.





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 tak, fasad, port och gemensamma utrymmen moderniseras och blir en ny upplevelse. Huset kommer också behöva energieffektiviseras för att uppnå dagens krav på hållbarhet. Ytterligare byggs fastighetens lokaler om till nya lägenheter.

.....

FLER FÖRBÄTTRINGAR

- Portar och gemensamma utrymmen förbättras
- Nya fräscha tvättstugor
- Nya el-stammar och fibernät samt värme och ventilationssystem
- Vind- och matkällarförråden ses över och blir säkrare med nya nätväggar.

FASADEN BLIR FIN

- Renovering av fasaden
- Nya fönster alternativt renovering av befintliga
- Renovering av balkonger vid behov och byte av balkongräcken

TAKET RENOVERAS

- Tilläggsisolering av yttertak och ny takbeläggning
- Återställning av skorstenar till så nära ursprunglig gestaltning som möjligt.

SIST – MEN VÄLDIGT VIKTIGT

- Energiförbrukningen minskas och inomhusklimatet förbättras



FLYTTA TILL ETT TILLFÄLLIGT BOENDE

VAR SKA JAG BO UNDER TIDEN FÖR RENOVERINGEN?

Under renoveringen kan du bo i en tillfällig lägenhet inom fastigheten. Vår projektsamordnare hjälper dig med detta – och försöker matcha 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 under tiden som renoveringen pågår, cirka 8-12 veckor.

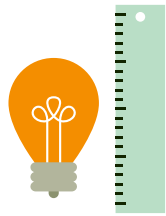
KAN JAG FÅ HJÄLP MED ATT FLYTTA PERMANENT?

Vi har 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?



2019-2020

Planering och förberedande arbeten.

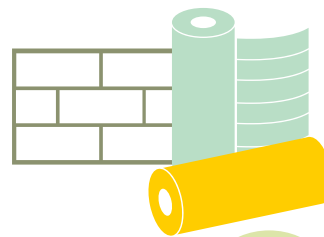
1



HÖSTEN 2020

Hyran är klar och planeringen fortsätter.

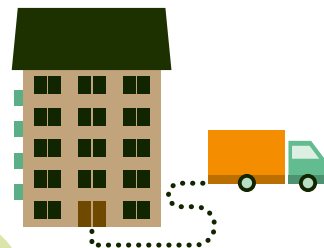
2



6

SE INREDNING PÅ PROJEKTKONTORET

Du kan se tapeter, kakel, klinker och annat på projektkontoret – och diskutera dina val.



7

FLYTT

Du flyttar till tillfälligt boende eller ny lägenhet under ca 8-12 veckor.

TIDPLANEN

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



HYRESGÄSTDIALOG 2020

Vi bjuder in till öppet hus.

3

MEDGIVANDE

Du får hem en blankett för att ge ditt medgivande till renoveringen. Du har två månader på dig att skicka in blanketten.



4



5

PERSONLIGA MÖTEN

Vi börjar bjuda in till personliga möten. Du får chansen att träffa vår projektsamordnare och prata om renoveringen och dina behov.



8

BYGGSTART

Renoveringen planerar att starta under våren 2021 i lägenheter och gemensamma utrymmen. Renoveringen görs etappvis.



9

ÅTERFLYTT

Renoveringen är klar och du kan flytta hem igen.

FRÅGOR OCH SVAR

VARFÖR SKA HUSET RENOVERAS?

Fastigheten är byggd 1951 och har bara renoverats sporadiskt sedan dess. Ett stambyte och en badrumsrenovering gjordes i slutet av 90-talet. Huset behöver bli mer energieffektivt för att uppnå dagens miljökrav. Exteriört finns behov av upprusta tak, fasad, portar, gemensamma utrymmen. Interiört behöver man modernisera kök för klara framtidens förväntningar. 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 bruksvärde system 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 kommer att förhandla med Hyresgästföreningen och tillsammans komma överens om de nya hyresnivåerna, baserat på standard, skick och läge. De nya hyresnivåerna hittar du på forvaltaren.se under ”Projekt” och på ditt personliga 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 2021 men renoveringen görs etappvis. Tidplanen är dock beroende av att det går som planerat med upphandling av byggtrepprenör samt bygglov och att du som hyresgäst ger oss ditt medgivande. Förvaltarens styrelse ska också ta beslut om att renoveringen får starta.

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 LOKALHYRESGÄSTERNA?

Vår lokalansvarige sköter alla kontakter med lokalhyresgästerna. Vi räknar med att konvertera vissa verksamhetsytor till lägenheter.

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 val-blanketter där du väljer vilka åtgärder du vill ha i din lägenhet.

Vi går vidare med att upphandla en bygg-entreprenör 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.

