FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947

Till dig som bor på Esplanaden 13

HUSET SKA RENOVERAS



Hej!

Många av Förvaltarens hus börjar komma upp i åren och behöver snart renoveras. Under de kommande åren går vi igenom nästan alla hus – och nu har turen kommit till ditt hus. Det byggdes 1959 och är i behov av en större renovering.

Med renoveringen kommer vi att uppgradera lägenheterna till dagens och morgondagens förväntningar på ett modernt boende. Vi vill samtidigt skapa ett hus som är snällare för miljön – exempelvis med minskad energianvändning och ett trevligare inomhusklimat.

STAMBYTE OCH TOTALRENOVERING

Det innebär i praktiken att huset kommer att totalrenoveras där vi exempelvis byter alla stammar för vatten och avlopp, kök och badrum blir nya, huset tilläggsisoleras, fasaden fräschas upp, fönstren renoveras eller byts och gemensamma utrymmen får ett välbehövligt lyft.

Vi startar nu den första förberedelsen inför renoveringen. Det innebär att vi under den närmaste tiden inventerar husets tekniska status, exempelvis avlopp, vattenledningar, värmesystem, elledningar, kök, badrum och tak.

Sundbyberg 2015-04-10

FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN
Box 7510, 174 07 Sundbyberg, telefon 08-706 90 00. www.forvaltaren.se

FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947

TIDPLAN I GROVA DRAG

Alla tider är än så länge mycket preliminära och kan komma att ändras. I grova drag är tidplanen att vi under det kommande året inventerar huset och gör en projektering av renoveringen. Under våren 2015 kommer vi att kontakta dig för en första personlig träff och under andra halvåret 2016 startar renoveringen – vilken pågår cirka ett halvår.

MER INFORMATION

Från och med nu kan du följa renoveringsplanerna på www.forvaltaren.se under Projekt och Esplanaden 13. Vi återkommer också med nyhetsbrev som delas ut med posten 2-4 ggr per år.

FRÅGOR REDAN NU?

Vi förstår om du redan nu har ytterligare frågor om renoveringen. Därför har vi bifogat en ”frågor och svar” som tar upp många av de viktigaste frågorna. Dessutom kan du kontakta vår projektsamordnare Rebecca Boutelje om du har frågor som rör det egna boendet före, under eller efter renoveringen. Om du redan nu vet att du vill byta lägenhet så kontaktar du Rebecca. Hon har 08-706 92 80 eller rebecca.boutelje@forvaltaren.se

IN OTHER LANGUAGES ▪ INFORMATION PÅ ANDRA SPRÅK

Would you like information in another language than Swedish? See the web page: www.forvaltaren.se. Behöver du information på ett annat språk? Se www.forvaltaren.se.

Sundbyberg 2015-04-10

Vänliga hälsningar
Karin Strömberg Ekström
Chef Förvaltning och uthyrning

Sundbyberg 2015-04-10

FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN
Box 7510, 174 07 Sundbyberg, telefon 08-706 90 00. www.forvaltaren.se

FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947

Allt om renoveringen

FRÅGOR & SVAR

VARFÖR SKA HUSET RENOVERAS?

Efter nästan femtio år är husets avloppsstammar, vattenledningar, elledningar och andra installationer slitna. Nu behöver de bytas för att du ska slippa exempelvis besvärliga vattenskador.

Kök och badrum behöver också moderniseras för att hålla i många år framöver och klara framtidens förväntningar. Dessutom behöver husen bli mer energieffektiva 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.

VAD INGÅR I RENOVERINGEN?

Utöver nya kök och badrum byter vi avloppsstammar och el- och vattenledningar. Vi ser också över och förbättrar isolering och ventilationssystem. Vi fräschar också upp gemensamma utrymmen som entré, trapphus, garage och källare – och säkrar upp tryggheten med passersystem. Vi ser också över möjligheten att uppgradera tvättmöjligheterna och ser över avfallshanteringen.

När det gäller ytskikt som golv och tapeter inne i lägenheten pågår fortfarande planeringsarbete och vi kan därför inte säga exakt vad som kommer att ingå. Men vi undersöker möjligheterna att även erbjuda nya ytskikt i renoveringen. Vi återkommer med mer information så snart vi vet mer.

VAD HÄNDER MED GÅRDEN?

Gården är också tänkt att förnyas. Preliminärt ligger det utanför själva projektet - och sker direkt när renoveringen av huset är klart. I samband med själva renoveringen undersöker vi gården och de tätskikt som finns mot underliggande lokaler. Om så behövs förbättrar vi tätskiktet.

Sundbyberg 2015-04-10

FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN
Box 7510, 174 07 Sundbyberg, telefon 08-706 90 00. www.forvaltaren.se

FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947

HUR SÄTTS DEN NYA HYRAN?
Vi förhandlar med Hyresgästföreningen och kommer överens med dem om hyresnivån.

MÅSTE HYRAN HÖJAS?
Ja. Normalt underhåll av fastigheten som enstaka hissbyten, byte av belysning och en gårdsförnyelse 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 också ett så kallat bruksvärdessystem för hyran där högre standard också ger en högre hyra. Efter renoveringen får fastigheten och din lägenhet en högre standard – och en därmed högre hyra.

BLIR DET EN LYXRENOVERING AV HUSET?
Förvaltaren gör aldrig några så kallade lyxrenoveringar. Vi renoverar inte mer än det som behövs för att huset ska må bra och uppfylla dagens byggkrav – och hålla i femtio år till.

HAR INTE FÖRVALTAREN LAGT UNDAN PENGAR TILL RENOVERINGEN?
Som allmännyttigt bostadsbolag får vi enligt reglerna inte lägga undan pengar för större renoveringar. Det gör att vi måste höja hyran för att kunna finansiera en stor del av renoveringen.

VILKEN BLIR MIN NYA HYRA?
Det vet vi först när hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen är klar. Så snart den nya hyran är klar återkommer vi till dig med besked.

VAD SÄGER HYRESGÄSTFÖRENINGEN OM RENOVERINGEN?
Vi har i ett tidigt skede träffat Hyresgästföreningen för att berätta om renoveringen och starta upp hyresförhandlingarna.

KOMMER JAG ATT HA RÅD ATT BO KVAR?
Vi har svårt att råda om den privata ekonomin. Så snart hyresförhandlingarna är klara blir det enklare för dig att ta ställning. Om du redan nu vill ha hjälp med ett annat boende kan du diskutera det med vår projektsamordnare.

Sundbyberg 2015-04-10

FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN
Box 7510, 174 07 Sundbyberg, telefon 08-706 90 00. www.forvaltaren.se

FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947

VAR SKA JAG BO UNDER TIDEN FÖR RENOVERINGEN?

I en tillfällig lägenhet hos Förvaltaren. På ett personligt möte med vår projektsamordnare får du tillfälle att berätta om just dina behov och önskemål – som vi sedan gör allt för att matcha.

HUR LÄNGE SKA JAG BO I DEN TILLFÄLLIGA LÄGENHETEN?

Normalt tre till fyra månader. Det är så lång tid renoveringen av din lägenhet tar.

VAD HÄNDER OM JAG INTE VILL FLYTTA TILLBAKA EFTER RENOVERINGEN?

Då hjälper vi dig att hitta en lägenhet i något av våra andra hus, utifrån dina behov och vad som finns ledigt. Detta pratar du med vår projektsamordnare om.

OM JAG REDAN NU VILL FLYTTA – VAD GÖR JAG DÅ?

Då kontaktar du vår projektsamordnare.

NÄR STARTAR RENOVERINGEN?

Vi räknar med att byggstarta under andra halvåret 2016 Den tidplan vi har är dock preliminär och beror på när förberedelser som inventering, planering, upphandling och hyressättning blir klara. Dessutom ska Förvaltarens styrelse ta ett beslut om renoveringen.

VAD HÄNDER HÄRNÄST?

Vi startar nu upp arbetet med att inventera fastigheten. I samband med det kan vi behöva titta in i din lägenhet. Vår projektsamordnare kommer också att kontakta dig för ett första möte.

Under hela tiden håller vi kontakt med dig via nyhetsbrev, hemsida och genom direktkontakt med vår projektsamordnare.

Sundbyberg 2015-04-10

FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN
Box 7510, 174 07 Sundbyberg, telefon 08-706 90 00. www.forvaltaren.se

FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947

VAD HÄNDER OM DET BLIR LEDIGA LÄGENHETER I HUSET?

Om en lägenhet i huset blir ledig kommer den att hyras ut med så kallat korttids-kontrakt. Det ger större flexibilitet som underlättar för själva renoveringen. Men framför allt öppnar det nya möjligheter för dig - som så önskar - att byta till en annan lägenhet i huset. En lägenhet som kanske bättre passar ditt bostadsbehov efter renoveringen.

VAD HÄNDER MED LOKALHYRESGÄSTERNA I HUSET?

Vi har en lokalansvarig som sköter alla kontakter med lokalhyresgästerna, exempelvis Bredenbergs och Kungsängen. Vi räknar med att verksamheterna kan ha öppet som vanligt under byggtiden.

SKA DEN FÖRE DETTA KYRKOLOKALEN (MED ÖLBRYGGERIET) BYGGAS OM?

Lokalen ska inte byggas om. Däremot kan det bli aktuella med mindre förbättringar – så kallat underhåll.

MER INFORMATION

Du kan följa renoveringsplanerna och renoveringen på www.forvaltaren.se under Projekt och Esplanaden 13. Vi återkommer också löpande med information till dig.

Sundbyberg 2015-04-10

FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN
Box 7510, 174 07 Sundbyberg, telefon 08-706 90 00. www.forvaltaren.se