



JÄRNVÄGSGATAN 32

Mars 2023: Information om renoveringsplanen



Hej!

Planeringen för en renovering i ditt hus pågår för fullt. Vi har bjudit in till samrådsmöten under senaste året men intresset har varit svalt. Renoveringsplaneringen har dock fortsatt och i den här broschyren hittar du en sammanfattning av planerna.

Under året som gått har vi bland annat skapat en visningslägenhet för att på ett så likvärdigt sätt som möjligt återspegla hur det kommer att se ut i din egen lägenhet efter renoveringen. Vi hoppas ni gillade vad ni såg när vi hade öppet hus i visningslägenheten.

Det du nu håller i din hand är en broschyr där vi sammanställt alla de renoveringsåtgärder vi kommer genomföra i lägenheterna och gemensamma utrymmen. I övrigt berättar vi om möjliga nivåer av renovering så att du kan skraddarsy din lägenhet efter ditt personliga tycke. Vi listar även vad vi kommer att göra i gemensamma utrymmen.

Vi berättar också kort om hur hyran sätts och om din tillfälliga flytt samt vad som är nästa steg efter att du gett ditt medgivande till renoveringen.

Med vänlig hälsning

Förvaltarens projektgrupp



Maja Nordin, projektsamordnare
med ansvar för hyresgästkontakter



Christian Kapell, projektledare
med ansvar för renoveringen

DET HÄR BEHÖVER GÖRAS

GENERELLA ÅTGÄRDER I LÄGENHET

- Stambyte i kök och badrum (nya avloppsrör och vattenledningar)
- Nya jordade elledningar
- Nya belysningsuttag enligt svensk standard
- Comhem utgår och ersätts av nytt fastighetsnät, Sundbyberg Stad
- Nytt värmesystem
- Ny multimediacentral med jordfelsbrytare och automatsäkringar
- Nätverksuttag i samtliga rum (Ej WC/badrum). Nuvarande tv-uttag utgår
- Ny LED-armatur i förråd
- IMD installeras (individuell mätning av kall- och varmvatten)
- Ny ventilation
- I vissa lägenheter kan det tillkomma nya schakt/inbygggnader i tak för dragning av ventilation
- Radiatorstammar/radiatorer byts ut
- Ytterdörrar byts ut för att uppfylla dagens ljud- och brandkrav
- Fönster och balkongdörrar byts ut
- Nya fönster är förberedda för persienner

KÖK

- Nytt kök – Nya stommar, luckor, handtag, stänkskydd & bänkskiva
- Ny ettgreppsblandare med diskmaskinsavstängning (1 rok i 32B får ingen förberedelse för diskmaskin)
- Kombinerad kyl och frys
- Ny induktionsspis
- Ny ugn
- Ny fläktkåpa
- Diskbänkskåp förses med avfallssortering
- Diskbänksbelysning i LED installeras
- LED-armatur installeras i tak
- Målning av väggar och tak inklusive snickerier
- Nytt parkettgolv



BASNIVÅ

BADRUM

- Nytt helkaklat badrum
- Nytt klinkergolv
- Nytt undertak
- Ny LED-armatur
- Ny golvmonterad WC-stol
- Ny duschblandare
- Radiator tas bort, ersätts av elektrisk handdukstork med avstängningsfunktion
- Nytt badrumsskåp med belysning monteras
- Uttag på vägg
- Duschdraperiskena monteras
- Ny toalettpappershållare och nya handdukskrokar
- Förberedelse för tvättmaskinsinstallation (eluttag, avlopp samt vatten). Ej i 1 rok i 32 B
- Ny badrumsdörr

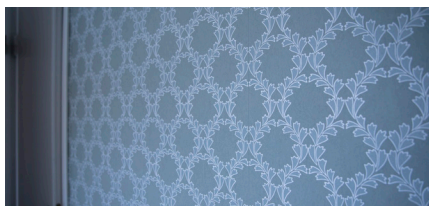
VÄLJ DIN NIVÅ

Du har möjlighet att anpassa renoveringen efter dina önskemål och behov. De åtgärder som listas tidigare i broschyren är basen i renoveringen och kommer genomföras i samtliga lägenheter. Utöver det kan du välja att lägga till ytskikt för din lägenhet, här ser du vad du har för valmöjligheter.

BASNIVÅ + YTSKIKT

Väggar och golv

- Ett utbud av tapet och väggfärger
- I hall kan man endast välja målning
- Ny hatthylla
- Samtliga tak målas
- Slipning av parkettgolv om det går – annars byts de ut
- Klinker i hall ytbehandlas
- Garderober, garderobsdörrar och innerdörrar behandlas. Övriga snickerier, så som lister, socklar och dörrkarmar behandlas



ÄNNU FLER FÖRBÄTTRINGAR

Det är inte bara lägenheterna som ska renoveras. Även andra delar av huset ska få sig ett ansiktslyft. Här ser du vilka åtgärder som kommer göras i fastighetens gemensamma utrymmen.

ENTRÉ OCH TRAPPHUS

- Delvis nya målade ytskikt
- Golv av natursten ytbehandlas
- Entrépartier byts ut
- Övriga dörrar i huset ses över och byts ut vid behov
- Trappräcke ses över för att ligga i linje med boverkets byggregler
- Byte av befintliga fönster till nya, mer energieffektiva, som klarar dagens ljudkrav

FASAD/TAK

- Nymålas i samma färg som idag
- Taket bekläs med ny plåt

INSTALLATIONER

- Nya avloppsrör och vattenledningar
- Nya elledningar och servicecentraler
- Nytt ventilationssystem och aggregat
- Styr- och övervakning förbättras
- Översyn och byte av delar på undercentral
- Värmesystemet byts ut
- Nytt lås- och passagesystem (Aptus) till gemensamma utrymmen
- Ny närvarostyrd belysning i trapphus, källare och allmänna utrymmen

ÖVRIGA UTRYMMEN

- Två etagelägenheter planeras att byggas på vinden
- Tvättstuga flyttas men kommer ligga kvar högst upp i huset
- Nytt fläktrum på vinden
- Förråd i galler byggs



DIN NYA HYRA

Vi förstår att du undrar vad din nya hyra kommer att bli. Som allmännyttigt bostadsbolag får vi enligt reglerna inte lägga undan pengar för större renoveringar. Normalt underhåll av fastigheten som enstaka hissbyten, ny belysning eller en uppgraderad lekplats ingår i din hyra. Att renovera en hel fastighet är däremot ett mycket kostsamt projekt. Det gör att vi måste höja hyran för att kunna finansiera en del av

renoveringen. Hyran baseras på standard, skick och läge. Förhandlingen görs alltid mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen som representerar dig som hyresgäst. Eftersom förhandlingen pågår vet vi ännu inte vad den nya hyresnivån kommer att bli för dig som bor på Järnväggsgatan. För att ändå kunna ge någon typ av referens visar vi här ett exempel.

EXEMPEL PÅ HYROR 3 RUM KÖK 77 KVM

Renovering kök & badrum		Muraren 2 (2019)	Muraren 5
		9 817 kr	?
Renovering kök & badrum	+	Vtskikt	
		10 074 kr	?

Så här såg den nya hyran ut för en nyrenoverad 3 r o k (77 kvm) i senaste fastigheten som förhandlades med Hyresgästföreningen. Det gäller Muraren 2 (Sturegatan 31) i centrala Sundbyberg.

Notera dock att alla projekt och förhandlingar är olika. Detta ska ses som ett exempel, samt med hänsyn till de allmänna hyresökningar som sker varje år vilket gör att en exakt jämförelse inte kan göras.

FLYTT TILL TILLFÄLLIGT BOENDE

Under tiden din lägenhet renoveras behöver du tillfälligt bo någon annanstans.

Vi kommer att erbjuda dig tillfälligt boende inom Förvaltarens bestånd. Du kan också välja att flytta till eget tillfälligt boende och får då hyresfritt under renoveringsperioden.

Vi återkommer med mer information om detta. Du kommer också kunna prata om dina behov under ditt möte med projektsamordnaren längre fram.



VAD HÄNDER NU?

- Projektering (planering) pågår under 2023.
- Vi kommer att boka in personliga möten. Där får du prata med projektsamordnaren om dina behov och valmöjligheter inför renoveringen. På mötet berättar vi även mer om hyresgästmedgivandet.
- Hyresgästmedgivandet kommer att skickas digitalt till dig inom kort. Sista svarsdatum står på blanketten.
- Vi fortsätter skicka ut nyhetsbrev med senaste nytt.



***VIKTIGT!** Se till så att vi har rätt e-postadress till dig genom att logga in på Min sida och uppdatera dina kontaktuppgifter.*

KONTAKTA OSS

Du är alltid välkommen att kontakta oss för frågor och funderingar om renoveringen och ditt boende.

Du kontaktar oss enklast på jarnvagsgatan32@forvaltaren.se eller via Kundservice på 08-706 90 00.

På www.forvaltaren.se under Projekt hittar du alltid aktuell information om Järnvägsgatan 32 (Muraren 5)

MAJA NORDIN

Projektsamordnare, hyresgästfrågor
08- 706 90 61
jarnvagsgatan32@forvaltaren.se

CHRISTIAN KAPELL

Projektleddare
jarnvagsgatan32@forvaltaren.se