



FÖRVALTAREN

HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947

Välkomna!

SAMRÅD BRUNNSGATAN 1

2022-03-03

Samråd Brunnsgatan 1

AGENDA

3/3 2022
(60 min)



- Välkommen!
- Vad är ett samråd?
- Förutsättningarna för renoveringen
- Hyresförhandling – så går det till
- Behov i huset
- Möjligheter i renoveringen
- Nästa möte och övriga frågor

Välkommen! **NÄRVARANDE**

Från Förvaltaren:

- Vi visar behov och ger förslag till renovering

Samrådsgruppen

- Företräder alla boende
- Bidrar med behov och förslag till förbättringar
- Lyfter hyresgästernas viktiga frågor



Välkommen!

OM SAMRÅDET

Tre möten, som avslutas
med ett protokoll

- Möte 1: Behov i huset
- Möte 2: Detta behöver göras
- Möte 3: Förvaltaren ger förslag till renovering
- Fler möten kan tillkomma vid behov.



Förvaltaren för anteckningar.



Förutsättningarna för renoveringen

Förutsättningarna för renoveringen **FÖRVALTARENS UPPDRAG**

Förvalta och utveckla
fastigheterna...

...enligt ägarens uppdrag
- *Sundbybergs stad*

...i dialog med hyresgästerna
- *Ni*



Förutsättningar för renoveringen **FÖRVALTARENS ANSVAR**



Hållbar renovering – långsiktigt

- Ekologiskt, socialt, ekonomiskt

Uppfylla lagar och regler

- Exempelvis Hyreslagen, Allbolagen, teknik, miljö och klimat

Beakta andra intressen

- Trygghet, trivsel, gröna ytor, utveckling av biologisk mångfald

Förutsättningar för renoveringen **HYRESGÄSTFÖRENINGEN**



Hyresgästföreningens roll

- Bevakar hyresgästernas intresse

Förutsättningar för renoveringen **HYRESFÖRHANDLING - SÅ GÅR DET TILL**

- Ny hyra efter renovering - viktig fråga för hyresgäster & Förvaltaren
- Hur sätts hyran?
- Bruksvärde – vad är det?
- Skillnaden mellan *hyresförhandling* och *hyresgästmedgivande*
- Påverka sin hyra genom val av nivåer



Exempel nyligen förhandlade hyror

	Nivåer	Hyresgästens val
1	BAS HUSET, BADRUM & KÖK	OBLIGATORISK
2	BAS HUSET, BADRUM & KÖK	PLUS YTSKIKT (Nytt golv, väggar, tak)

3 rok 77 kvm mån hyra

Muraren 2 (Stureg)

(År 2019)

9 817 kr/mån

10 074 kr/mån

Östern 5 (Götgatan)

(År 2021)

9 882 kr/mån

10 395 kr/mån

Översatt till er fastighet *)

Nivå	Rok	Lgh yta	Ny hyra mån
Badrum & kök	1	28	5 063
Badrum & kök	2	45	6 942
Badrum & kök	3	70	9 310
Badrum, kök & Ytskikt	1	28	6 017
Badrum, kök & Ytskikt	2	45	8 249
Badrum, kök & Ytskikt	3	70	11 063

*) **OBS** – ej fullt jämförbart, varje förhandling unik.
Hyran trappas vanligtvis in på 3 år.

*Behov vi ser
i huset*

KORT BAKGRUND

- Kv. Kapellet 9 (Brunnsgatan 1) är ett flerbostadshus från 1949 som inrymmer fem våningar med 5 lokaler och 24 lägenheter. Fastigheten förvärvades tillsammans med Muraren 2 och Muraren 5 2014.
- Under hösten/vintern har omfattande reparationer av avloppssystem utförts i lokalerna på bottenplan.
- Inga större renoveringar/åtgärder är gjorda av tidigare fastighetsägare.
- Huset har i dag hög energiförbrukning och vid besiktningar/syner under 2021 har man hittat en hel del åtgärdsförslag.
- Vi har även genomfört en enkätundersökning för att samla in hyresgästernas syn på behov i huset. Det finns en samsyn gällande tex slitna kök och badrum, undermålig ventilation och sliten tvättstuga.
- En renovering avses att utföras med evakuerade hyresgäster.

Behov i huset

KOMMENTARER FRÅN ENKÄT

Köket

- Stort behov av modernisering.
- Otroligt slitet, opraktisk planering.
- För få och slitna luckor/skåp. •
- För låg bänk.
- Önskar ny kyl och frys.
- Omodernt linoleumgolv, trasigt och gropigt.

Badrummet

- Dålig planering
- Behov av ny dusch, skåp, utrustning
- Icke-fungerande avrinning
- För litet och opraktiskt
- Saknar tvättmaskin

Behov i huset

KOMMENTARER FRÅN ENKÄT

Värme och inomhusklimat

- Konstant drag från fönster
- För varmt på sommaren och för kallt på vintern
- Får in matos och cigarettrök från andra lägenheter
- Undermålig luftgenomströmning
- Stillastående luft i lägenheten

Gården

- Saknar grönska på gården
- Dålig skötsel
- Önskar trevligare utemöbler
- Svårt att få plats med sin cykel
- Saknar grillplats och sittplatser



Möjligheter i renoveringen

Om renoveringen

MÖJLIGA ÅTGÄRDER

- Kök och badrumsstammarna är i dåligt skick och historiskt har fastigheten drabbats av många vattenläckor.
- Möjlighet till förbättrad tillgänglighet i kök och badrum finns.
- Elen inne i lägenheterna behöver bytas ut.
- Nytt FX-aggregat installeras då det endast finns mekanisk frånluft utan värmeåtervinning idag. Även IMD (Individuell mätning och debitering av el och vatten) installeras för att minska energibehovet vilket leder till positiva miljöeffekter.
- Vinden ses över och tvättstugan flyttas.
- Fjärrvärmecentralen byts ut till en ny då den är uttjänt.
- Vi ser över möjligheten att bygga fem enrumslägenheter på entréplan, här är även tänkt att tvättstuga kan placeras för att förbättra tillgängligheten.
- Gården ses över och förbättras. (Förberedelser pågår redan här)
- Återvinningsmöjligheterna förbättras, vi tittar på möjligheten att bygga miljöhus.

Nästa möte

FOKUS PÅ VAD SOM BEHÖVER GÖRAS

Måndag 28 mars kl. 18:30

- Fokus på vad som behöver förbättras
- Viktiga frågor till kommande möten?
- Välkommen att mejla oss frågor på projekt.kapellet@forvaltaren.se.





FÖRVALTAREN

HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947

Tack!