

*Till dig som bor hos oss på Götgatan 14-20*  
**DAGS FÖR RENOVERING**



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 tilläggsisolerats, fasaden fräschas upp, fönstren byts och alla gemensamma utrymmen får ett välbehövligt lyft.

Under senare tid har vi gjort kompletterande förberedelser inför renoveringen. Vi har bland annat inventerat husets tekniska status – exempelvis avlopp, vattenledningar, värmesystem och elsystem. Under den närmaste tiden behöver vi också inventera ett antal lägenheter. Om det blir aktuellt för din lägenhet kommer vi att kontakta dig.



## NÅGRA FÖRÄNDRINGAR REDAN NU

Inför renoveringen har vi avbrutit möjligheten att välja tillval som nya golv, nya tapeter och nya köksluckor. Anledningen är att de nya tillvalen kan skadas vid renoveringen – eller att de ändå ska bytas.

En annan förändring – som du kanske redan noterat – är att när en lägenhet i huset blir ledig hyrs den ut med så kallat korttids-kontrakt. Det ger större flexibilitet vilket 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.

I samband med renoveringen utreder vi också möjligheten att skapa några nya smålägenheter där det idag finns piskbalkonger, det vill säga högst upp i husen.

## TIDPLAN

Alla tider är än så länge mycket preliminära och kan komma att ändras. I grova drag är tidplanen att vi under det kommande halvåret projekterar ombyggnaden och förbereder en upphandling av byggtreprenör. Under sommaren börjar vi att kontakta dig som hyresgäst för en personlig träff. Under första kvartalet 2016 beräknar vi att starta renoveringen – vilken sker i tre etapper och pågår totalt i cirka ett år.

## MER INFORMATION

Du kan följa renoveringsplanerna på [www.forvaltaren.se](http://www.forvaltaren.se) under Projekt och Götgatan 14-20. Vi återkommer också löpande med information.

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 Anna Virenhag om du redan nu 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 också Anna på 08-706 91 11 eller [anna.virenhag@forvaltaren.se](mailto:anna.virenhag@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](http://www.forvaltaren.se). Behöver du information på ett annat språk? Se [www.forvaltaren.se](http://www.forvaltaren.se).

## *Allt om renoveringen*

# FRÅGOR & SVAR

### **VARFÖR SKA HUSET RENOVERAS?**

Efter nästan femtio år är husens avloppsstammar, vattenledningar, elledningar och andra installationer slitna. Nu behöver de bytas för att du ska slippa exempelvis besvärliga vattenskadorna på grund av läckage.

Kök och badrum behöver moderniseras för att hålla i många år framöver – och klara dagens byggkrav. Dessutom behöver husen bli mer energieffektiva för att uppnå dagens 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?**

Det blir helt nya kök och badrum, vi byter avloppsstammar och el- och vattenledningar. Vi ser också över och förbättrar isolering och ventilationssystem. Vi fräschar också upp gemensamma utrymmen som entré, trapphus, källare och vind.

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. Vi återkommer med mer information så snart vi vet mer.

### **VAD HÄNDER MED GÅRDEN?**

Även gården kommer att förnyas. Det sker direkt efter renoveringen av husen.

### **INGÅR TVÄTTSTUGORNA I RENOVERINGEN?**

Tvättstugorna har nya maskiner sedan tidigare. Vi kommer att måla om i tvättstugan, ljusa upp och förbättra boknings- och låssystem.

### **VARFÖR SKA NI TA BORT PISKBALKONGERNA?**

Det finns ett stort behov av fler lägenheter i Sundbyberg. Därför vill vi bidra till att fler kan få en modern hyresrätt i ett attraktivt område. Lägenheterna får ingen hiss och lämpar sig därför bra som ungdomslägenheter. Om det fortsatt finns behov av piskställning för mattor kan vi ordna det på gården istället.

### **VARFÖR KAN JAG INTE LÄNGRE VÄLJA TILLVAL?**

Anledningen är att de nya tillvalen kan skadas vid renoveringen - eller att de ändå ska bytas.

### **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 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 krävs för att huset ska må bra och uppfylla dagens byggkrav – och hålla i femtio år.

### **HAR INTE FÖRVALTAREN LAGT UN DAN 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 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.

### **HAR NI INFORMERAT HYRESGÄSTFÖRENINGEN?**

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 vår projektsamordnare hjälpa dig.

## **TIDIGARE (2008-2009) LOVADE NI ATT RENOVERA HUSEN OCH ATT HYRAN SKULLE HÖJAS MED CIRKA 500 KRONOR I MÅNADEN. VARFÖR GÄLLER INTE DET NU?**

När vi insåg att nya krav på energi och miljö gav helt nya förutsättningar till renoveringen valde vi då att avbryta den tänkta renoveringen. De nya miljökraven – i kombination med att den aktuella fastigheten och dess hyresgäster betalar för merparten av kostnaderna – gör att hyreshöjningen blir en annan.

2009 berättade vi också att ”om förutsättningarna förändras kan hyresnivån komma att justeras – det sker i så fall i förhandling med Hyresgästföreningen.”

## **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. Vi bjuder in dig till ett möte ungefär ett år före byggstart.

## **HUR LÄNGE SKA JAG BO I DEN TILLFÄLLIGA LÄGENHETEN?**

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

## **VEM FLYTTAR MINA SAKER?**

Vi hjälper dig att flytta alla dina saker fram och tillbaka. Vi anlitar en duktig och pålitlig flyttfirma för detta.

## **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 som tillsammans med vår uthyrning kan hjälpa till.



## **NÄR STARTAR RENOVERINGEN?**

Vi räknar med att byggstarta under första kvartalet 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 fortsätter med planering, upphandling av byggtrepprenör och hyresförhandling. Vi planerar också att göra i ordning en visningslägenhet - dit vi bjuder in dig för att se de olika inredningsvalen för kakel, klinkers, handtag, bänkskivor med mera.

I sommar eller framåt tidiga hösten kommer vi att kontakta dig för en personlig träff. Under hela projekttiden håller vi kontakt med dig via nyhetsbrev, hemsida och genom direktkontakt med vår projektsamordnare.

## **VAD HÄNDER OM DET BLIR LEDIGA LÄGENHETER I HUSET?**

När en lägenhet i huset blir ledig hyrs 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 MIG SOM HAR ETT KORTTIDS-KONTRAKT?**

När kontraktet löper ut så får du med korttids kontrakt - som planerat - flytta ut.

## **VAD HÄNDER MED LOKALHYRESGÄSTERNA I HUSET?**

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

## **VAD HÄNDER NÄR JAG TRÄFFAR PROJEKTSAMORDNAREN VID DET PERSONLIGA MÖTET?**

Då går ni igenom dina bostadsbehov och önskemål framöver. Då behöver vi också dit medgivande för själva renoveringen av huset.

## **MER INFORMATION**

Följ renoveringsplanerna på [www.forvaltaren.se](http://www.forvaltaren.se) under Projekt och Götgatan 14-20. Vi återkommer också löpande med information till dig, bland annat genom nyhetsbrev.