



Dags för kompletterande
STAMBYTE
Mamsellstigen 4

Hej!

Huset som du bor i stambyttes för cirka 10 år sedan. Efter vattenskada samt avloppsproblem har vi filmat stammarna och upptäckt att vissa inte blivit utbytta. Detta har lett till bekymmer för dig som hyresgäst och för oss som hyresvärd.

Därför kommer vi nu göra kompletterande åtgärder på Mamsellstigen 2-8. Alla hyresgäster kommer inte påverkas då det mesta blev åtgärdat vid det förra stambytet. Vi har dock en del badrum i framför allt uthyrningsdelarna på Mamsellstigen 2 samt en del köksanslutningar som behöver åtgärdas. Då detta är kompletterande åtgärder kommer det inte att påverka hyran.

MER OM RENOVERINGEN

Vi förstår att den här informationen kan väcka en del frågor hos dig. Hör gärna av dig om du undrar något. I första hand är det projektsamordnare Vance Beclijevski som svarar på dina frågor. Bästa sättet att kontakta honom är via mail, då han ofta är ute och träffar hyresgäster och då inte kan svara i telefon direkt.

Med vänliga hälsningar

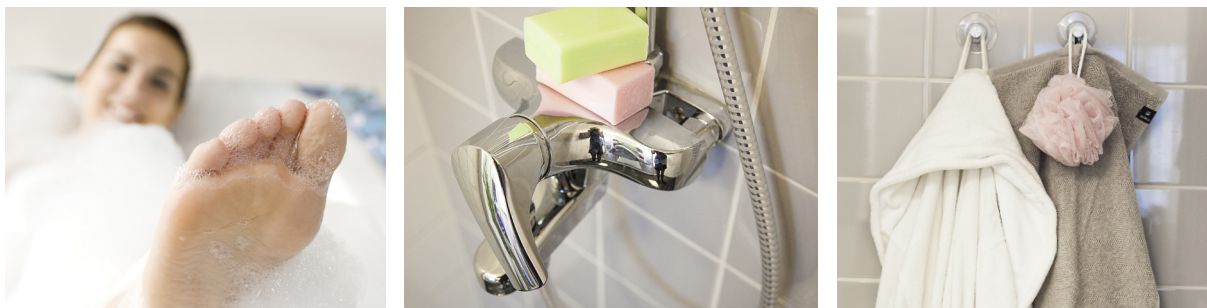


Vance Beclijevski
Projektsamordnare
08-706 91 75
vance.beclijevski@
forvaltaren.se



Olof Ljungström
Projektledare
08-706 92 86
olof.ljungstrom@
forvaltaren.se





VIKTIG INFORMATION

Till dig som hyresgäst

Här får du information om det kommande renoveringsarbetet i din lägenhet. Vi beräknar komma igång med det kompletterande stambytet i februari. Se bifogad preliminär tidplan.

BILAGA MED FULLSTÄNDIG INFORMATION

I den medsända bilaga 1 presenteras alla tillgängliga fakta om:

- Arbeten som ska göras i din lägenhet.
- Den ersättning du får för de besvär renoveringen medför under byggtiden.

DU GODKÄNNER

Enligt lag kan arbetena i din lägenhet inte påbörjas innan du gett ditt medgivande. Genom att skriva under hyresmedgivandet (bilaga 2) som du fått hem godkänner du att vi genomför renoveringen och de åtgärder som ingår. Skicka blanketten till Förvaltaren med det bifogade svarskuvertet (portot är betalt).

Vi har förståelse för att renoveringen kan bli besvärliga för dig, men den är nödvändig. Om vi inte får ditt medgivande inom två månader från dagens datum kan det innebära att renoveringen blir försenad då ärendet måste avgöras i Hyresnämnden.

SAMMANFATTNING

Med detta brev vill vi att du:

1. Läser igenom bilaga 1
2. Skickar in hyresgästmedgivandet med bifogat svarskuvert (bilaga 1 & 2)

Vänliga hälsningar,

Vance Beclijevski
Projektsamordnare
vance.beclijevski@forvaltaren.se
08-706 91 75

Renovering av DITT KÖK

Bilaga 1

För ett tiotal år sedan gjordes ett stambyte i din fastighet. Undersökningar visar att det nu behövs kompletterande arbeten i ditt hus. Vi kommer byta ut den stam som inte blev gjord sist. Arbetet beräknas ta åtta-tio veckor och omfattar renovering av köket inklusive byte av vattenstammar. Arbetet innebär att du är utan vatten i köket under tiden för renoveringen, men det finns vatten i de andra delarna av lägenheten.

DETTA FÅR DU I DITT KÖK

- Byte av vatten- och avloppsstammar i vägg bakom köksinredning. Eventuellt förläggs nya stammar i ny trumma i hörn.
- Byte av ledningar och rör från stam till disklådeblandare och diskbänk.
- I kök installeras ny engreppsblandare med diskmaskins-avstängning.
- Befintliga diskmaskiner återinstalleras.
- Förkromad täckbricka monteras för gamla hål i diskbänk i förekommande fall.
- I de fall kakel måste rivas för utbyte av installationer sätts nytt kakel ovanför diskbänk, spis och bänkskåp.
- Skåpsnickerier demonteras och återmonteras i den omfattning som erfordras.
- Tätning av ventilationskanaler.

UTVÄNDIGA ÅTGÄRDER

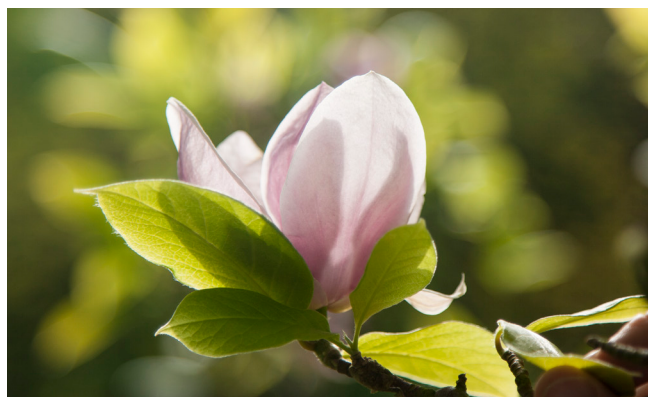
- Samtliga dagvattenstammar tätas i hela sin längd från tak ned till källare i alla hus. Ingreppet kommer ej att medföra några arbeten i lägenheterna.
- Ledningsstråk för tappvatten i tak i källare ska bytas. Åtgärden kommer ej att medföra några arbeten i lägenheterna.
- Ventilationsstammarna ska tätas. Detta innebär att alla ventilationsventiler i lägenheterna måste demonteras och tätas. För ventiler i badrum med nedbyggda undertak måste ett hål tas upp i taket. För ventilationen i köket kommer en inspektionslucka monteras ovanför köksskåpen.

ERSÄTTNING

Eftersom detta är ett kompletterande stambyte kommer inte hyran att höjas efter renoveringen. Som ersättning för de besvär renoveringen orsakar får du en hyresrabatt. Rabattens storlek beror på hur lång tid renoveringen tar i din lägenhet. Därför kan vi räkna ut din hyresrabatt och betala ut den först när stambytet är klart. Vi följer SABO:s* riktlinjer kring ersättningar för detta.

*SABO är Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, en bransch- och intresseorganisation för cirka 300 allmännyttiga bostadsföretag.

Allt om renoveringen
FRÅGOR & SVAR



HAR INTE HUSET REDAN GENOMGÅTT ETT STAMBYTE FÖR ETT TIOTAL ÅR SEDAN?

Ja, det genomfördes ett stambyte i fastigheten för ett tiotal år sedan. Nu behöver vi komplettera stambytet med de delar som inte blev utbytta. Detta gäller stammen som går genom ert kök.

NÄR STARTAR RENOVERINGEN?

Den tidplan vi har är fortfarande preliminär och beror på när förberedelser som upphandling och utförandefrågor blir klara. Renoveringen räknar vi med kommer starta i februari 2015.

KOMMER HYRAN ATT HÖJAS?

Nej. Då detta är en komplettering av ett tidigare stambyte medför det ingen hyreshöjning. Däremot kommer du få hyresrabatt i efterhand för den tid som vi stambyter hos dig.

BEHÖVER JAG EVAKUERAS INFÖR RENOVERINGEN?

Nej. Arbetet berör endast köket i er lägenhet. Eftersom ni har tillgång till vatten och avlopp i övriga delar kan ni bo kvar.

HUR LÄNGE PÅGÅR STAMBYTET?

Vi beräknar att det kommer ta 8-10 veckor att genomföra stambytet.

MÅSTE JAG FLYTTA UT ALLA MINA SAKER UR LÄGENHETEN?

Nej. I samband med renoveringen behöver vi tillgång till de ytor i lägenheten som berörs. I ert fall delar av köket. Av säkerhetsskäl och för att undvika skador, smuts och damm på dina saker behöver du flytta dem från dessa ytor.

Praktisk information om stambyte
MAMSELLSTIGEN 4

BYTE TILL BYGGLÅS

När det är dags att börja renovera kommer vår entreprenör som utför arbetet att byta ut ditt lås till ett bygglås. Du kommer att få tre nycklar till bygglåset. Erlandsson bygg återkommer med mer information om låsbytet.

TÖM SKÅPET UNDER DISKBÄNKEN

Du behöver tömma skåpet under diskbänken på personliga saker.

VATTEN

Under ombyggnadstiden har du tyvärr inte tillgång till vatten eller avlopp i köket. Vatten kommer finnas i övriga delar i lägenheten.

STÄDNING

För dig som vill täcka över ditt bohag utöver det skydd vår entreprenör sätter upp kommer vi ställa ut plastrullar i trapphuset som du kan använda. Glöm inte att ställa tillbaka skyddsplasten i trapphuset när du är klar – så din granne också får möjlighet till detta.

Vår entreprenör städar efter sig vid varje arbetsdags slut. Då städas de ytor där renoveringen pågår – inte övriga delar av lägenheten.

HYRAN

I enlighet med hyreslagen kommer du att få en hyresrabatt för den tid som vi stambyter hos dig. Hur stor hyresrabatten blir beror på hur många dagar stambytet tar i just din lägenhet. Därför kan vi räkna ut din hyresrabatt och betala ut den först när stambytet är klart. Vi följer SABO:s* riktlinjer kring ersättningar för detta.

*SABO är Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, en bransch- och intresseorganisation för cirka 300 allmännyttiga bostadsföretag.



TIDPLAN

Renoveringar våren 2015

VECKA 10-18 MAMSELLSTIGEN 4 Stambyte kök

21-06-1-103	21-06-1-503
21-06-1-104	21-06-1-603
21-06-1-203	21-06-1-703
21-06-1-303	21-06-1-803
21-06-1-403	

TÖMNING AV FÖRRÅD MAMSELLSTIGEN 2-8

Vi kommer även behöva komma in i vissa förråd. Vi kontaktar berörda för tömning och magasinering av dessa förråd i god tid.

Magasineringen kommer att ske under en begränsad tid.

VIKTIGT ATT KOMMA IHÅG INFÖR RENOVERINGEN

Under tiden som vi stambyter hemma hos dig har du tyvärr inte tillgång till vatten och avlopp i berörda delar. Om vi behöver byta stammen i badrummet tillhörande din uthyrningsdel kommer du inte ha vatten där. Övriga delar i lägenheten påverkas inte så du kommer hela tiden ha tillgång till vatten och avlopp.

Mer praktisk information finner du i denna mapp.

