



Dags för kompletterande
STAMBYTE
Mamsellstigen 8

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

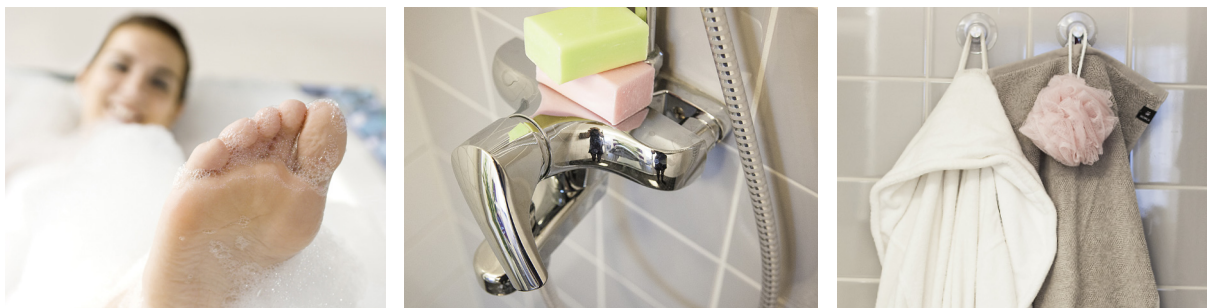


Vance Beclijevski
Projektsamordnare
08-706 91 75
vance.beclijevski@
forvaltaren.se



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 BADRUM OCH WC

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. Arbetena beräknas ta cirka åtta veckor och omfattar renovering av WC/badrum inklusive byte av avlopps- och vattenstammar. Arbetet innebär att du är utan vatten i ut-hyrningsdelen under tiden för renoveringen, men det finns vatten i de andra delarna av lägenheten.

DETTA FÅR DU I DITT WC/BADRUM

- Byte av vatten och avloppsstammar i WC och badrum.
- Golvbrunnar och avsättningar i WC och badrum byts.
- Blandare byts i WC och badrum.
- Sanitetsporlin i WC och badrum byts.
- Befintlig handikappanpassad vattenklosett ersätts med nya likvärdiga.
- Befintliga trösklar till WC och badrum byts till nya i homogen ek.
- Foder insida dörrar i WC och badrum
- byts och anpassas till ny väggbeklädnad.
- Nytt tätskikt i golv i WC och bad
- Nytt tätskikt på väggar i bad
- Nytt golv av keramiska plattor i WC och bad
- Samtliga väggar i bad kaklas upp till tak, eller upp till undertak i förekommande fall.
- Väggar i WC målas.
- Ovanför tvättställ i WC sätts kakel.
- Nya strömbrytare och uttag.
- 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 i alla husen ska tätas. Detta innebär att alla ventilations-ventiler 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 skåpen.

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 flytten till ett **TILLFÄLLIGT BOENDE**

När det är dags att börja renovera din lägenhet får du flytta till ett tillfälligt boende på Mamsellstigen 2. Du bor i den tillfälliga lägenheten under hela tiden som din lägenhet renoveras. Det tar cirka 8-10 veckor.

FLYTTHJÄLP

Vi anlitar en flyttfirma som flyttar alla dina saker till din tillfälliga lägenhet. Du får hem flyttkartonger att packa ner dina saker i. Behöver du hjälp att packa vissa saker så kan flyttfirman även göra det åt dig. När flytten sedan närmar sig hör flyttfirman av sig till dig för att boka en flyttdag.

TILLFÄLLIG HYRA

Hyran i din tillfälliga lägenhet blir aldrig högre än vad du betalar idag. Om du skulle få en lägenhet med en lägre hyra än du har idag betalar du istället den lägre hyran. Vill du själv ordna tillfälligt boende går det förstås också bra. I så fall har du hyresfritt under renoveringstiden.

EL

Innan du flyttar ska du säga upp ditt elabonnemang. Det gör du genom att ringa till Vattenfall på 020-82 00 00 senast en månad innan det är dags att flytta. Om du har en annan elhandelsleverantör behöver du även kontakta dem senast en månad i förväg. I den tillfälliga lägenheten kommer det att finnas el och du behöver inte teckna något eget abonnemang.

TILLFÄLLIG ADRESSÄNDRING

Under tiden som du bor i den tillfälliga lägenheten behöver din post eftersändas dit. Därför måste du göra en tillfällig adressändring. Det gör du enklast på www.adressandring.se eller genom att ringa 020-97 98 99.

BREDBAND

I den tillfälliga lägenheten finns bredbandsuppkoppling, och du behöver inte göra något mer än att koppla in din dator. Vi betalar kostnaden för bredbandet.

FLYTT AV TELEFON

Om du behöver flytta med din fasta telefon behöver du själv beställa det via din teleoperatör. Kontakta dem gärna i god tid.

EKONOMISK ERSÄTTNING

Vi förstår att det blir en del pyssel för dig i samband med flytten – och även en del kostnader för adressändring och eventuell flytt av abonnemang. Som ersättning för detta får du 4 000 kronor av oss. Pengarna betalas ut i samband med att du flyttar tillbaka till din nyrenoverade lägenhet – och du behöver inte redovisa några kvitton.



*Vi hjälper
dig med
flytten!*

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 badrum och wc i din lägenhet.

NÄR STARTAR RENOVERINGEN?

Vi räknar med att renoveringen kommer att starta vecka 12, år 2015. Se bifogad tidplan. Vi beräknar att det kommer ta 8-10 veckor att genomföra stambytet.

KOMMER HYRAN ATT HÖJAS?

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

BEHÖVER JAG EVAKUERAS UNDER RENOVERINGEN?

Ja, då arbetet berör både badrum och wc i din lägenhet kommer du inte att ha tillgång till vatten och avlopp. Därför måste du evakueras.

VAR BLIR JAG EVAKUERAD?

Vi har lyckats få loss en evakueringslägenhet till dig på Mamsellstigen 2, så du kommer inte behöva flytta särskilt långt.

HUR GÅR FLYTTEN TILL?

Vi anlitar en flyttfirma som flyttar alla dina saker till din tillfälliga lägenhet. Du får hem flyttkartonger att packa ner dina saker i. När flytten närmar sig hör flyttfirman av sig till dig för att boka en flyttdag.



Praktisk information om stambyte

MAMSELLSTIGEN 8

TÖM BADRUM OCH WC

Du behöver tömma ditt badrum och wc på personliga saker. Vi kommer att riva ur dessa utrymmen. Har du egen inredning som du vill spara, märk den med tejp och skriv ”SPARAS”. Dessa lämnas då kvar omonterade i lägenheten. Allt som INTE är uppmärkt rivs och kastas!

RESTEN AV LÄGENHETEN

Av säkerhetsskäl och för att undvika skador, smuts och damm på dina saker behöver du flytta ut allt i din lägenhet. Ett tips är att tänka igenom vilka saker du inte behöver i den tillfälliga lägenheten. Låt dem vara nerpackade i kartonger hela tiden. Tänk även på att märka flyttkartongerna med vilket rum de ska till inför själva flyttdagen.

NYCKLAR TILL NYA LÄGENHETEN

Under stambytet kommer du och allt ditt bohag vara evakuerade till en lägenhet på Mam-sell-stigen 2. Du kommer få nycklar till evakueringslägenheten i samband med flytten.

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 12-18

MAMSELLSTIGEN 8

Badrum/wc i följande lägenheter:

21-10-1-103

21-10-1-104

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.



Box 7510, 174 07 Sundbyberg. Besöksadress: Lötsjövägen 1B, Hallonbergen centrum i Sundbyberg.
Telefon: 08-706 92 00 Fax: 08-706 92 29 www.forvaltaren.se