



Här kan
du läsa mer om
den kommande
renoveringen

Snart dags att renovera ditt hus

Sjödalsvägen 11, Sjödalsbacken 1, 7 A-C, 9
Siken 3, Forellen 3 & Mörten 1

Välkommen med dina frågor!

I den här broschyren besvarar vi de vanligaste frågorna om den kommande renoveringen. Undrar du över något är du självklart välkommen att höra av dig till oss! Kontakta våra ombyggnadskoordinatorer på rot@huge.se eller 08-502 360 10.

Skönt liv vid Sjödalsparken

Ditt hus och grannhusen är byggda 1956-1957, samma år som riksdagen beslutar om TV-sändningar i Sverige, Tage Erlander är statsminister, Volvo Amazon presenteras, Björn Borg och Babben Larsson föds.

Sedan dess har husen vid Sjödalsparken hunnit med att vara trivsamma hem åt många hyresgäster. Här har födelsedagar och jul firats, barn har vuxit upp, vänner har kommit på besök, hyresgäster har flyttat ut och nya har flyttat in. Precis som det ska vara. Och nu har det blivit dags för en välbehövlig förnyelse. Så att husen kan erbjuda ett bra boende även i framtiden.

Kvarteren vid Sjödals- parken

Trivsamma hem sedan 1950-talet – och i framtiden

Hej, som vi tidigare berättat om så planerar vi för en renovering av ditt hus. Det är ännu tidigt i planeringen och minst ett år kvar innan byggarbetet sätter i gång. Vi vill ändå berätta redan nu vad som är på gång och hur det kommer gå till.

De fina husen intill Sjödalsparken har fungerat väl i många år, men efter mer än ett halvt sekel börjar det bli dags för renovering. Därför planerar vi för ett så kallat stambyte med nya badrum och andra förbättringar. På så sätt ser vi till att husen håller i minst lika många år till och kan vara trivsamma hem även för nya generationer Huddingebor.

Detta gör vi i stambytet

Stambytet innebär att vi byter ut alla husets vatten- och avloppsledningar (stammar) som är slitna efter drygt 60 års flitig användning. Alla badrum renoveras också. Dels för att vi behöver riva upp väggar och golv för att komma åt stammarna. Och dels för att även badrummen börjar bli slitna och behöver förnyas. På så sätt slipper vi oroa oss för vattenskador framöver, samtidigt som du kan se fram emot ett nytt fräscht badrum. Vi förbättrar också husets ventilation samt byter ut elsystemet för att uppfylla dagens myndighetskrav.

Allt detta ingår i renoveringens basnivå, eftersom det är nödvändigt för att huset ska vara trevligt att bo i även framtiden. På sidan 8 hittar du en mer detaljerad lista över vad som ingår i basnivå – och vad du kan välja till som utökad nivå.

Välj hur du vill ha din lägenhet

Utöver basnivån i renoveringen finns en utökad nivå. Där har du möjlighet att välja till nytt kök och parkettgolv för några hundralappar mer i månadshyra. Tillvalen kan ge ”känslan av en helt ny lägenhet”, menar hyresgästerna i våra tidigare stambytesprojekt där nästan alla valt nytt kök och många även parkettgolv. Läs mer om dina valmöjligheter på sidan 8.

Se allt det nya & gör dina val

Innan renoveringen startar bygger vi en visningslägenhet där du får möjlighet att se kök, badrum, parkettgolv med mera i verkligheten. När du bestämt hur du vill ha det i din lägenhet fyller du i blanketten som du får hemskickad inför renoveringen. På samma blankett väljer du också färg på klinkergolvet i badrummet (ingår i basnivån).



Se gärna vår film om hur ett stambyte går till på huge.se/upprustning

Vi arbetar
hållbart för miljön.
Alla materialval
är godkända av
"Sunda hus".



Bra för dig att veta inför renoveringen i ditt hus

Så bor du medan vi renoverar

Under cirka 8-12 veckor gör vi arbeten inne i din lägenhet. Det finns flera olika sätt för dig att bo under den tiden. Framöver får du hem en blankett där du fyller i hur du vill ha ditt boende under byggtiden.

Bo på annan adress - eget boende

Om du på egen hand ordnar ett annat boende får du hyresfritt för perioden då vi renoverar i din lägenhet. 100% av hyran återbetalas när stambytet är klart.

Bo på annan adress - Huges hus

Om du av särskilda skäl behöver flytta ut och vill ha hjälp att ordna ett tillfälligt boende ber vi dig att kontakta oss. Vi ordnar även flytthjälp. Du får ingen hyresrabatt, utan betalar hyra som vanligt.

Bo kvar under stambytet

Om du bor kvar i din lägenhet får du hyresrabatt för perioden då vi renoverar i din lägenhet. 50% av hyran återbetalas när stambytet är klart.

Byta lägenhet

Vill du passa på att byta lägenhet? Kontakta oss så undersöker vi möjligheterna att hitta en mindre eller likvärdig lägenhet. Du kan inte byta till större.

Din tillvaro under byggtiden

Om du bor kvar under renoveringen får du leva med att din bostad blir en byggarbetsplats.

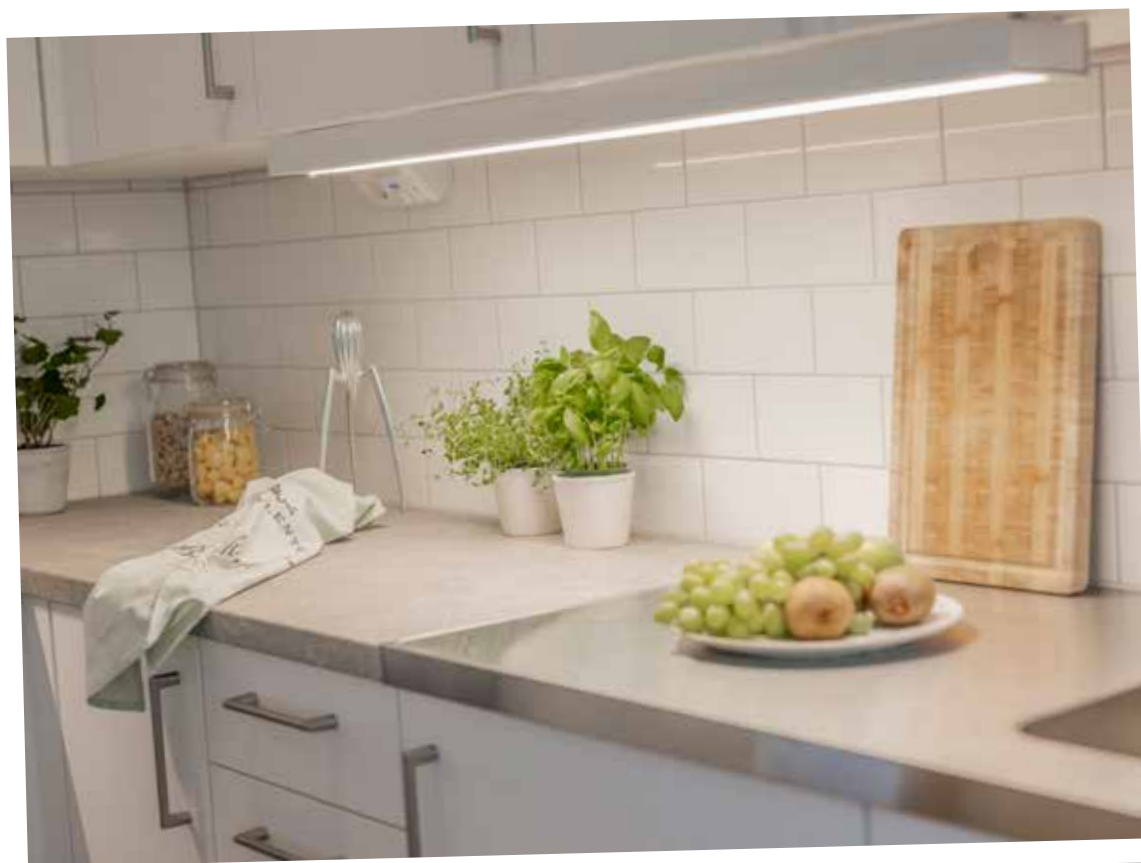
Arbetet vi ska göra är ofta bullrigt, dammigt och begränsar din vardag. När vi tar ner kakel och fri-lägger de gamla rören blir ljudnivån störande. Vi har full förståelse för att det kan kännas besvärligt medan bygget pågår.

Under de veckor vi arbetar inne i din lägenhet får du hämta vatten i trapphuset. Duschar och toaletter kommer finnas på gården utanför ditt hus - och om du vill får du även en torrtoalett i din lägenhet.

Vi ser till att skydda golv, garderober och andra ytor i din lägenhet. Hantverkarna grovstädar efter sig varje dag - och när bygget är klart gör vi en mer omfattande byggstädning.

Trygghet under byggtiden

Du kan känna dig trygg med att det bara är byggarbetare från våra entreprenörer som har tillgång till din bostad. All personal bär synliga ID-brickor under arbetstid.



**Lämna gärna
in ditt medgivande
i god tid. Det under-
lättar för vår
planering.**

Så kan du vara med och påverka

Som hyresgäst känner du ofta ditt hus väldigt väl. Kanske finns det något särskilt du vill bevara - eller något vi inte får missa i planeringen. Om du vill vara med och påverka ska du delta i renoveringens samrådsgrupp. Gruppen utses vid ett kommande informationsmöte som vi håller tillsammans med Hyresgästföreningen. Det är du och dina grannar som väljer vilka som ska vara med i samrådsgruppen.

Din hyra efter renoveringen

När renoveringen är klar kommer din lägenhet att ha en högre standard med bland annat nytt badrum, vilket innebär ett högre så kallat bruksvärde. Bruksvärdet är det som styr hyresnivån och därför blir hyran något högre efter renoveringen. För att vara säkra på att våra hyresnivåer motsvarar bruksvärdet förhandlar vi på Huga alltid hyran med Hyresgästföreningen. Så här tidigt i planeringen har vi ännu bara en preliminär hyresnivå, den ser du på sidan 8.

Informationsmöte är nästa steg

Längre fram i höst bjuder vi in till informationsmöte tillsammans med Hyresgästföreningen. Då får du träffa oss som arbetar med projektet och vi berättar om våra planer. Du får självklart också möjlighet att ställa frågor. Inbjudan kommer hem i din brevlåda.

Renoveringen i tider

På sidorna 10-11 hittar du en tidslinje där du kan se de viktigaste stegen inför och under stambytet.

PRELIMINÄR TIDPLANERING

Vår tidplan är ännu preliminär eftersom det fortfarande är tidigt i planeringen. Framöver finns uppdaterad tidplan på huga.se/sjodalen

Utskick information	höst 2022
Materialval	våren 2023
Preliminär byggtid (alla husen)	2023-2026*

** Husen renoveras i etapper. I varje lägenhet tar renoveringen cirka 8-12 veckor.*

Vi behöver ditt medgivande

Inför renoveringen behöver vi få ditt medgivande. Det betyder att du godkänner att vi får komma in i din lägenhet och göra de förbättringar som ingår i basnivån - det som är nödvändigt för att huset ska hålla i framtiden.

Du kommer få hem en blankett som du ska skriva under för att ge ditt medgivande. Har du frågor kring detta är du självklart välkommen att höra av dig. Vår förhoppning är att du och dina grannar lämnar in era medgivanden i god tid, för då har vi goda förutsättningar i den fortsatta planeringen av stambytet.

En vanlig missuppfattning är att medgivandet handlar om hyran efter renovering, men det stämmer inte. När du skriver under medgivandet godkänner du enbart förbättringsåtgärderna i renoveringen, inte ny hyresnivå. Hyran förhandlar vi på Huga alltid med Hyresgästföreningen, som representerar dig och dina grannar.

Om du inte lämnar in ditt medgivande före utsatt datum måste vi skicka det som ett ärende till Hyresnämnden. De granskar då vår planerade renovering och tar ställning till om renoveringsåtgärderna är nödvändiga. Hyresnämnden tar inte ställning till hyresnivån.

Dina val i renoveringen

Basnivå

De här åtgärderna är nödvändiga i ditt hus.

KÖK

- Nytt stänkskydd, vitt kakel ovanför diskbänken (där vi behöver riva för att komma åt rören)
- Ny ettgrepps-vattenkran
- Ny fast belysning
- Förberett för diskmaskin (där det är möjligt)

BADRUM

- Helkaklade väggar
- Klinker på golvet (välj mellan två kulörer)
- Ny WC och handfat
- Badkar tas bort
- Dusch och duschblandare
- Skena för duschdraperi
- Handdukstork
- Ny belysning
- Badrumsskåp med spegel, inbyggd belysning och eluttag
- Förberett för tvättmaskin (där det är möjligt)

ÖVRIGT I DIN LÄGENHET

- Ny elinstallation och nya eluttag
- Ny elcentral med jordfelsbrytare och mediacentral
- Alla uttag blir jordade (du kan behöva byta kontakter på taklampor och vissa elprylar)

FASTIGHETEN

- Förbättrad ventilation
- Nya vatten- och avloppsrör
- Renovering av trapphus
- Säkerhetsdörrar (där det inte redan finns)
- Postboxar (vi stänger gamla brevinkast i dörrar)

PRELIMINÄR HYRESNIVÅ - BAS

1 rum kök, 35 kvm	5 100 kr/månad
2 rum och kök, 55 kvm	7 022 kr/månad
2 rum och kök, 65 kvm	7 761 kr/månad
4 rum och kök, 102 kvm	11 161 kr/månad
(2022 års hyresnivå *)	

Utökad nivå

I renoveringen har du möjlighet att göra tillval mot en något högre hyra. Du kan välja ett helt nytt kök - och du kan även välja parkettgolv i ett eller flera rum.

NYTT KÖK

Alla dessa delar ingår när du väljer kökspaketet:

- Ny kombinerad kyl/frys
- Ny spishäll
- Ny varmluftsugn
- Ny arbetsbelysning med eluttag
- Ny diskbänk
- Förberett för diskmaskin (där det är möjligt)
- Nya skåp och luckor, vitt kakel ovanför diskbänken
- Målning av tak och väggar
- Parkettgolv med nya golvssocklar
- Tre-facks sopsortering
- Nya bänkskivor (välj mellan tre kulörer)
- Plats för mikrovågsugn (där det är möjligt)

PRELIMINÄR HYRESNIVÅ - UTÖKAD NIVÅ

1 rum kök, 35 kvm	5 462 kr/månad
2 rum och kök, 55 kvm	7 520 kr/månad
2 rum och kök, 65 kvm	8 312 kr/månad
4 rum och kök, 102 kvm	11 953 kr/månad
(2022 års hyresnivå *)	

EXTRA TILLVAL I ÖVRIGA RUM - PARKETTGOLV

Du kan också välja till parkettgolv ** i ett eller flera rum (vardagsrum, sovrum, hall). Då ingår även ektröskel och nya vita golvssocklar.

Om du väljer parkettgolv i hallen får du också mörk-grått klinker på en mindre yta framför din ytterdörr. Klinker tål slaskiga skor väl och du slipper blöta ner parkettgolvet i resten av hallen.

**** Parkettgolv ger en hyreshöjning om 9 kr/kvm/månad. Exakt uppmätning gör vi vid golvläggningen.**

* Cirka två månader innan renoveringen avslutas kan vi vanligtvis ge slutgiltigt besked om din nya hyra.



Badrummet blir fräscht helkaklat med klinkergolv. Du väljer själv färg på golvet.



Med ett nytt kök känns din lägenhet mer modern. Du får själv välja färg på bänkskivan.

Tidslinje för renoveringen

Tidslinjen är generell för alla Huges större projekt. Vissa detaljer kan därför se annorlunda ut i renoveringen av ditt hus. Vi håller dig informerad under hela processen och du får veta i god tid vad som kommer hända. Har du frågor är du välkommen att höra av dig till våra ombyggnadskoordinatorer.

Här ser du
renoveringen
steg för steg

Information till dig

Du får hem information om den kommande renoveringen. Vi bjuder också in till informationsmöte där du får möjlighet att träffa oss och ställa frågor.

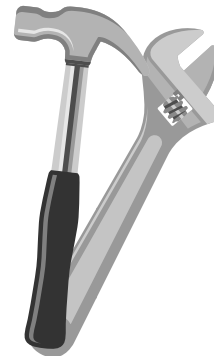
Medgivande

Du får hem en medgivandeblankett. Skriv under den för att godkänna att vi får komma in i din lägenhet och renovera det som är nödvändigt för att huset ska hålla i framtiden.



Byggarbetet startar

Vi träffar dig i din lägenhet för en "försyn" tillsammans med entreprenören som gör byggarbetet åt oss. Stambytet sätter igång och vi byter de gamla utslitna vatten- och avloppsledningarna, förbättrar ventilationen, sätter in nytt elsystem med mera.



Renoveringen är klar

Nu är renoveringen klar och du kan använda din lägenhet som vanligt.



Enkät om stambytet

Vi vill gärna veta hur du har upplevt byggtiden och hur nöjd du är med resultatet.

Ca 2 månader efter projektavslut



Samråd

Du och dina grannar väljer en samrådsgrupp i samarbete med Hyresgästföreningen.

Boblankett & materialval

Nu väljer du färg på badrumsgolvet och vilka tillval du vill ha. Du får också hem en blankett där du fyller i hur du vill bo under tiden för stambytet.

I god tid innan byggarbetet startar

Förberedelser

Du får tidplan och information om hur du förbereder din lägenhet inför stambytet.



Besiktning

När renoveringen är klar besiktigas allt av oberoende besiktningsmän. Vår byggentreprenör rättar till eventuella anmärkningar från besiktningen.



Ny hyra och hyresrabatt

Nu börjar din nya hyra gälla. Du får också eventuell hyresrabatt, beroende på hur du valt att bo under byggtiden.



Frågor, idéer eller synpunkter?



Anna Kellander

Ombyggnadskoordinator
Huge Bostäder AB
Telefon: 08-502 361 51
E-post: anna.kellander@huge.se



Hanna Stegrud

Junior projektledare
Huge Bostäder AB
Telefon: 08-502 360 12
E-post: hanna.stegrad@huge.se



Johan Hammarberg

Projektledare
Huge Bostäder AB
Telefon: 08-502 360 82
E-post: johan.hammarberg@hugese



Per Sjöqvist

Fastighetsvärd
Huge Bostäder AB



Emma Lindberg

Verksamhetsutvecklare
Hyresgästföreningen
Telefon: 010-459 20 65
E-post: emmalindberg@hyresgastforeningen.se