

Vi renoverar ditt hus.

Ängsgården 3
Bäckgårdsvägen 20-24



Fakta om ditt hus och ditt kvarter

Huge ska under en dryg tioårsperiod rusta och byta stammar i drygt 5 000 hyreslägenheter i fastigheter byggda under 50-, 60- och 70-talet, däribland våra hus i Vårby.

Byggdes upp under 70-talet

Den stora utbyggnaden av Vårby gård med sina loftgångshus i rött tegel längs Bäckgårdsvägen skedde åren 1970 till 1974 inom ramen för miljonprogrammet. Dessa uppfördes av Huge Bostäder efter ritningar av arkitekt Andreas Carstens (1926-2000). De gula flerbostadshusen vid Vårby allé stod klara i november 1973, samtidigt med Vårby gårds centrum. 1974 tillkom de höga hyreshusen utmed Mogårdsvägen.

Vårby idag

Idag har Vårby omkring 10 000 invånare. Vårby delas in i Vårby Gård och Vårby Haga, som även kallas för Masmö. Bebyggelsen består mest av flerbostadshus från 60- och 70-talet, men det finns också en hel del villor. Huge har drygt 1 700 lägenheter i området.

Vart vänder jag mig med mina frågor?

Om du har frågor om den kommande upprustningen av huset du bor i är du välkommen att kontakta Huges ombyggnadskoordinatorer via e-post på rot@huge.se eller via telefon på 08-502 360 10.

**Kvarteret
Ängsgården 3**

Nu renoverar vi ditt hus

här är bra saker att ha koll på

Varför rustar vi upp?

Sedan husen byggdes har rörstammar och vattenledningar utsatts för hårt slitage och måste nu bytas ut för att minimera risken för framtida läckor och vattenskador. Vi behöver också byta elanläggningar för att uppfylla dagens myndighetskrav på elsäkerhet.

Omfattning och materialval

Vissa åtgärder är nödvändiga att genomföra i ditt hus (Upprustning basnivå), och andra är möjliga via tillval (Upprustning utökad nivå). Hela listan hittar du på sidan 5. Vid ett senare tillfälle skickar vi dig en blankett där du kan göra dina materialval.

Du bor kvar under upprustningen

De flesta av våra hyresgäster kommer att kunna bo kvar i sina bostäder. Om du av särskilda skäl behöver flytta ut under upprustningen finns möjlighet att ordna detta.

Under upprustningen kommer du alltid att ha tillgång till vatten för matlagning och disk samt för att sköta hygien. Till exempel installerar vi en typ av torrtoalett i din lägenhet samt ställer ut duschvagnar med toalett på gården utanför ditt hus. Tvättstugan kommer att vara tillgänglig hela tiden men periodvis i mindre omfattning än vanligt.

Din hyra efter upprustningen

Vårt mål är att ge våra hyresgäster ett preliminärt besked om hur mycket hyran kan komma att höjas innan vi påbörjar ett upprustningsprojekt. På sidan 5 kan du se den preliminära beräkningen av din nya hyra efter upprustningen.

PRELIMINÄR TIDSPLANERING

Utskick informations- folder	februari 2021
Preliminär byggtid	hösten 2023 - hösten 2024

(Ovanstående beroende på hur Covid-19 utvecklas)

Samarbetspartners och samråd

Huge följer Sveriges Allmännyttas riktlinjer och jobbar tillsammans med Hyresgästföreningen vid våra upprustningar. Om du vill kan du vara med och påverka vad som ska göras i ditt hus. Tillsammans väljer du och dina grannar vilka som ska ingå i samrådsgruppen.

Buller och stök under byggperioden

Arbetet vi ska göra är både bullrigt och dammigt och begränsar din vardag i vissa avseenden. Vi har full förståelse för att det kan bli jobbigt under de perioder bygget pågår.

När du bor kvar under upprustningen får du leva med att din bostad blir en byggarbetsplats. Vi ser till att vara aktsamma om golv, garderober och andra ytor genom använda skyddande material på dessa. Varje dag grovstädar dessutom hantverkarna efter sig. När bygget är avslutat gör vi förstärkt byggstädning. Ljudnivån kan upplevas som störande emellanåt. Särskilt när vi bilar, alltså frilägger de gamla rören och river upp kaklade badrumsväggar och golv. Detta är ett ljud som sprider sig genom flera våningar i huset.

Trygghet under byggtiden

Under upprustningen byter vi ut låset till din lägenhet mot ett byggcylindarlås. Då kan du känna dig trygg med att det endast är byggarbetare från våra entreprenörer som har tillgång till din bostad. När arbetet är avslutat byter vi tillbaka till det vanliga låset.

Kontakta ditt försäkringsbolag om din hemförsäkring

Din hemförsäkring gäller vanligtvis under tiden vi rustar. Kontakta ditt försäkringsbolag för att ta reda på vad som gäller i ditt fall.

Du som bor kvar i lägenheten under upprustningen behöver meddela ditt försäkringsbolag att lägenheten ska rustas. Om du flyttar till ett ersättningsboende är det viktigt att du kompletterar försäkringen för din nuvarande adress så att ditt tillfälliga boende inkluderas, alternativt att du tecknar en ny försäkring för den tillfälliga adressen.

Tidslinje för upprustningsprojekt

Tidslinjen är generell och därför kan avvikelser förekomma mellan olika projekt. Vi håller dig underlättad under hela processens gång samt informerar dig i god tid om vad som kommer att hända. Du kan också alltid vända dig till våra ombyggnadskoordinatörer med frågor. Deras uppgift är att hjälpa, särskilt dig som behöver extra stöd.

Utskick av information om upprustningen

I vanliga fall träffar vi dig och berättar mer om projektet, vilka åtgärder som vi bedömer behöver utföras i fastigheten och vilken nivå av upprustning som är aktuell. Nu i coronatider får du ett utskick med denna information istället.

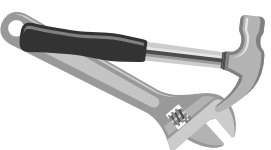
Materialval

Du får en blankett där du har möjlighet att välja till exempel klinkers och annat.



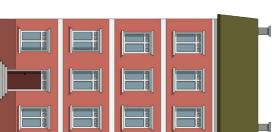
Upprustningen startar

Upprustning och sannyrce påbörjas. En försyn sker med representanter från Hüge, byggherren och hyresgästen själv. De gamla utslitna avlopps- och vattenledningsrören byts ut. Ventilationen justeras. Elanläggningen byts ut och alla eluttag jordas.



Upprustningen klar

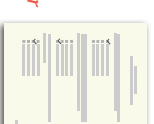
Nu är upprustningsprojektet avslutat och du kan använda din lägenhet som vanligt.



Enkät om upprustning

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

Ca 2 månader efter upprustningen



I god tid innan upprustningen startar

Samråd

Du bjuds in till samråd och en samrådsgrupp bildas för huset. Gruppen träffas på ett coronasäkert sätt.

Förberedelser

Du får information om hur du förbereder dig inför upprustningen och en tidplan.



Efter upprustningen

Besiktning

När projektet är avslutat utförs besiktning av oberoende besiktningsmän. Eventuella besiktningsmärken är åtgärdas.



När upprustningen är klar

Ny hyra

Nu börjar din nya hyra gälla.



Information om upprustningen: [hugese@angsgarden3](mailto:hugese@angsgarden3.se)

E-post: rot@hugese.se

Telefon: 08-50236010

Områdeskontor: Hüge Bostäder AB, Bäckgårdsvägen 34, Vårby

Upprustning

Basnivå

De här åtgärderna är nödvändiga i huset där du bor.

KÖK

Ny kran
Ny fast belysning
Förberett för diskmaskin (där det är möjligt)

BADRUM

Helkaklade väggar
Klinker på golv/matta (val 3 kulörer)
Ny WC och handfat
Badkar tas bort
Dusch och duschblandare
Skena för duschdraperi
Handdukstork
Ny belysning
Badrumsskåp (spegel, inbyggd belysning, eluttag)
Förberett för tvättmaskin och torktumlare

ÖVRIGT I DIN LÄGENHET

Ny elinstallation och nya kontakter
Jordfelsbrytare
Alla kontakter kommer att vara jordade *
Nytt proppskåp med automatsäkringar

* Detta innebär att du kan behöva byta kontakter på taklampor och eventuellt på andra elanslutna produkter.

FASTIGHETEN

Nya vatten- och avloppsrör
Postboxar i entré

PRELIMINÄR HYRESNIVÅ - BAS

1 rum med kokvrå	33 kvm 4 100 kr/månad
2 rum med kokvrå	60 kvm 6 600 kr/månad
3 rum och kök	77 kvm 8 000 kr/månad
4 rum och kök	92 kvm 9 400 kr/månad

(2020 års hyresnivå *)

* Det slutliga beskedet om din nya hyra kan vi vanligtvis ge cirka två månader innan ett upprustningsprojekt avslutas. Då har vi resultatet av de bruksvärdeshöjande åtgärderna och kan fastställa hyran med Hyresgästföreningen.

Utökad nivå

Du har också möjlighet att göra dessa tillval mot en högre hyra. Välj ett helt nytt kök, eller glasa in din balkong. Du kan också välja båda.

NYTT KÖK

Alla dessa delar ingår när du väljer kökspaketet:

Ny kyl och frys
Ny spishäll och spisfläkt
Förberett för diskmaskin
Nya skåp och luckor, nytt kakel ovan diskbänk
Målning tak och väggar
Ny linoleummatta
Nya bänkskivor
Plats för microvågsugn (där det är möjligt)

PRELIMINÄR HYRESNIVÅ - UTÖKAD NIVÅ

1 rum med kokvrå	33 kvm 4 500 kr/månad
2 rum med kokvrå	60 kvm 7 100 kr/månad
3 rum och kök	77 kvm 8 600 kr/månad
4 rum och kök	92 kvm 10 100 kr/månad

(*2020 års hyresnivå)

EXTRA TILLVAL

Inglasning av balkong 289 kr/månad

Kvarteret
Ängsgården 3



Frågor, idéer eller synpunkter?



Gülüzar Kulbay

Ombyggnadskoordinator
Huge Bostäder AB
Telefon: 08-502 36138
E-post: guluzar.kulbay@huge.se



Terese Lindhult

Verksamhetsutvecklare
Hyresgästföreningen
Telefon: 010-459 1990
E-post: terese.lindhult@hyresgastforeningen.se