

Snart dags att renovera ditt hus

Kullstigen 10-14, 16-20 och 22-26

Taket 2 och 3

Välkommen med dina frågor!

I den här broschyren besvarar vi de vanligaste frågorna om den kommande reoveringen. Undrar du över något är du självklart välkommen att höra av dig till oss!

Kontakta Peter Persson, ombyggnadssamordnare, på rot@huge.se. Du kan även boka ett personligt möte med Peter för att få svar på dina frågor.

Hemma i Skogås

Husen på Kullstigen byggdes på 1960-talet och har sedan dess varit trivsamma hem åt många hyresgäster.

Här har födelsedagar och jular 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 trivsamt boende även i framtiden.

Trivsamma hem

sedan 1960-talet och i många år till

Hej, som vi tidigare berättat om så planerar vi för en renovering av ditt hus. Nu är det knappt ett halvår kvar innan du som bor i första etappen tillfälligt ska flytta till ett annat boende under renoveringen. Sedan kan själva bygget börja i januari-februari 2024. Nu är det tid att berätta mera om hur renoveringen ska gå till och hur du berörs.

Husen på Kullstigen har fungerat väl i många år och är ett uppskattat boende hos många av våra hyresgäster. Efter drygt ett halvt sekel är det nu dags för en efterfrågad renovering.

Nya stammar och ny ventilation

Därför kommer vi att byta alla stammar för vatten, avlopp och värme. Du får också ett helt nytt badrum. Eftersom husen har förhöjda värden av radon behöver vi även installera en helt ny ventilationsanläggning. Det kommer att ge en bättre luftkvalitet i alla lägenheter.

Nya kök i alla lägenheter

Sammantaget gör stambyten och nya ventilationsdragningar att alla kök behöver bytas till helt nya kök. Bakgrunden är att köken behöver rivas för att vi ska kunna byta stammar och installera en ny ventilation.

Flera tillval

Därutöver blir det en rad förbättringar som nya golv, nya yttskikt i många utrymmen och helt nya elledningar med nya uttag. Du kan göra vissa val av kakel, klinker och bänkskivor - samt några extra tillval. I den här broschyren kan du läsa mer om vad som ingår och vad du kan välja.

Din nya hyra

Du kan även läsa mer om den nya hyresnivån. Den blir något högre än brukligt när vi renoverar. Bakgrunden är att alla kök måste rivas och ersättas med helt nya och moderna kök. Den nya hyran är förhandlad med Hyresgästföreningen.

Välkommen på visning

Innan renoveringen startar får du en inbjudan att komma till vår visningslägenhet på Fäbodvägen 6. I den kan du titta och känna på allt som ingår i ditt nya badrum, hall och kök.

Med alla förbättringar ser vi till att huset kan erbjuda ett attraktivt boende i många år till. Till glädje för dig och för kommande generationer huddingebor.



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

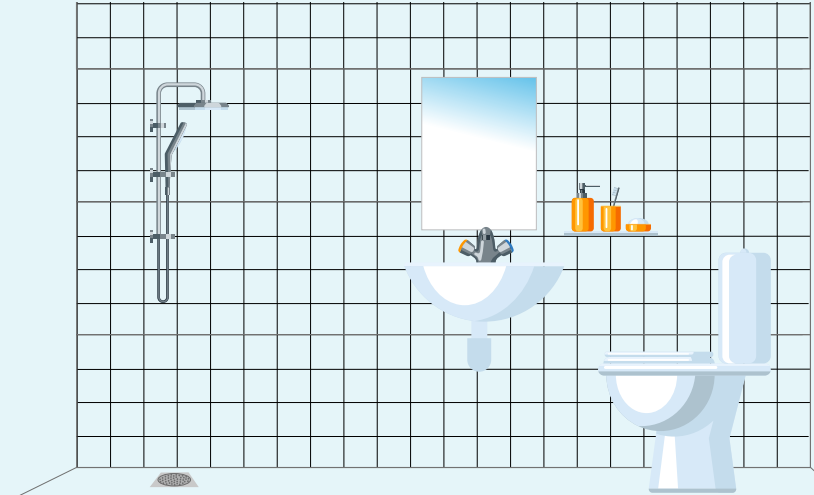
Detta ingår i renoveringen

Helt nytt badrum

Vid renoveringen får alla lägenheter nya badrum med nya ledningar, avlopp, ytskikt och en helt ny inredning.

Du kan välja på tre färger klinker i badrummet.

Läs mer på sidan 14.



Helt nytt kök

Vid renoveringen får alla lägenheter helt nya och moderna kök med nya ytskikt och nya fräscha golv.

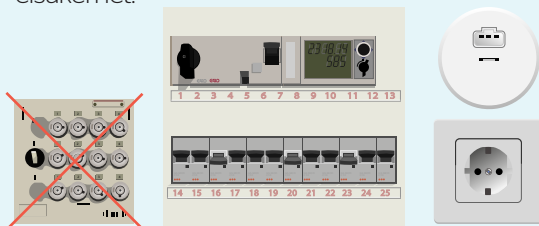
Bakgrunden är att alla gamla kök behöver rivras för att vi ska kunna byta stammar och installera en helt ny ventilation.

Läs mer om de nya köken på sidan 12-13.



Ny ventilation och säkrare el

Eftersom husen har förhöjda värden av radon behöver vi installera en helt ny ventilationsanläggning. Vi sätter även in ett modernt elsystem med nya eluttag - för att klara nya krav på elsäkerhet.



Du kan göra flera tillval

Vid renoveringen kan du göra flera tillval i din lägenhet. Välj bland:

- Nya parkettgolv
- Inredning i städskåp - där så är möjligt
- Extra kyl/frys - gäller lägenheter med 3 och 4 rum och kök
- Eluttag på balkongen
- Fönsterlås

Läs mer på sidan 15 om dina valmöjligheter.

*”Allt blir nytt i
badrummet”*



*”Unik möjlighet
att byta lägenhet”*



Så bor du under tiden när vi renoverar din lägenhet

Renoveringen av din lägenhet kommer att ta cirka 8 månader. Under tiden har du tre alternativ. Du kan bo i en annan lägenhet hos oss. Du kan också ordna med ett eget boende. Och om du vill byta lägenhet så hör du av till dig oss så snart som möjligt. Under renoveringen ska din lägenhet vara helt tom på möbler och andra saker.

Byta till en annan av Huges lägenheter

Inför renoveringen har du en unik möjlighet att byta lägenhet. Kanske till något mindre, billigare och nyrenoverat i Skogås. Du behåller även din plats i bostadskön och slipper en tid med tillfälligt boende och återflytt. Kontakta oss så undersöker vi möjligheterna. Du kan byta till samma storlek eller mindre, men inte till en större lägenhet.



Bo tillfälligt i en annan av Huges lägenheter

Under renoveringen erbjuds du att bo i en annan lägenhet hos Huga. I första hand erbjuds du ett tillfälligt boende i ett annat hus på din gård. Vi kommer att kontakta dig för att lyssna in dina önskemål och därefter föreslå ett boende under renoveringen. Vi börjar med hyresgästerna på Kullstigen 10-14 som ingår i etapp ett.

Vid flytten tar du med alla möbler och alla dina saker. Vid behov kan vi även hjälpa till att magasinera dina möbler. Du får även flytthjälp av oss eller en ersättning för egen flytt.

Du betalar din hyra som vanligt när du bor i en annan lägenhet. Om hyran är lägre i ditt tillfälliga boende ersätts du med mellanskillnaden när renoveringen är klar.



Ordna eget boende

Kan du själv ordna ett annat boende, kanske hos släkt eller vänner? Då får du 100% hyresrabatt under tiden.

Det går till så här:

Du betalar hyra som vanligt när vi renoverar. När stambytet är klart får du tillbaka hela hyran. Rabatten räknas på din hyra före renoveringen. Du får rabatten som ett avdrag på kommande hyra.



Bra för dig att veta

inför renovering och flytt

Flytthjälp

Huge anlitar en flyttfirma som hjälper dig att flytta dina möbler och saker till din tillfälliga lägenhet. Inför flytten gör vi ett flyttschema - tillsammans med flyttfirman - för att göra din flytt så smidig som möjligt.

Du kan även flytta själv. Då får du en viss ekonomisk ersättning för flytten beroende på hur stor lägenhet du har.

Packa inför flytten

Vi ser till att du i god tid får låna flyttkartonger där du packar ner dina saker. Samtidigt får du en checklista från oss med packtips. Det underlättar både för dig och för flyttfirmans personal.

Dina nycklar

I samband med flytten till den tillfälliga lägenheten lämnar du dina lägenhetsnycklar till oss. Under byggtiden byter vi till tillfälliga lås så att din lägenhet är säker. När du flyttar tillbaka får du helt nya lås och nycklar till din lägenhet.

Saker i din lägenhet

Du behöver tömma din lägenhet helt. Fropa även av frysen och när allt är klart kan du stänga av kyl och frysk och lämna dörrarna öppna.

Saker i förrådet

Du som flyttar tillfälligt till en annan lägenhet - för att sen flytta tillbaka - behåller ditt förråd som idag. Dina saker kan vara kvar. Några förråd kan beröras av byggarbeten. Vi återkommer till dig som berörs.

Tillfällig adressändring

Under tiden som du bor i den tillfälliga lägenheten behöver din post eftersändas dit. Därför måste du göra en tillfällig adressändring.

Vi tar hand om elen

Du betalar samma kostnad som tidigare. Du behöver därför inte tänka på att flytta ditt el-abonnemang.

Se till att din försäkring gäller

Kom ihåg att meddela ditt försäkringsbolag att du bor tillfälligt på en annan adress, så att din hemförsäkring gäller för din tillfälliga lägenhet.

Om du har fast telefon

Om du behöver flytta med din fasta telefon beställer du det via din teleoperatör.

Internet och TV

Om du ska du flytta över internet och/eller kabel-TV till ditt tillfälliga boende så kontaktar du din leverantör inför flytten.

Egna installationer

Under renoveringen kan vi komma att ändra flera saker, både el och andra fasta installationer. Om du har gjort egna installationer kan det därför hända att de slutar fungera eller tas bort helt.

Kasta, återvinna eller skänka

Du som rensar inför flytten kan slänga saker på återvinningscentralen. Saker som är hela kan du däremot skänka bort.

Felanmälan

Om du behöver felanmäla något i din tillfälliga lägenhet gör du det via Mina Sidor eller vår kundtjänst.

Din hyra i tillfälliga lägenheten

Under kommande evakuering så betalar du hyra och elräkning för din lägenhet som vanligt under renoveringen. Huga står för hyra och elräkning i din tillfälliga lägenhet. När renoveringen är klar betalar du den lägsta hyran. Eventuell justering sker så snart renoveringen är klar.

Du får flyttbidrag

Vi förstår att det blir en del pyssel för dig i samband med flytten - och även en del kostnader för till exempel adressändring. Som ersättning för detta får du 3 000 kronor av oss. Summan kommer att dras bort från din hyra när du har flyttat tillbaka.

Vad händer med mina nuvarande tillval?

Alla tillval tas bort och nollställs på hyran när lägenheterna renoveras.

Fler frågor och svar hittar du på sidan 16

Så kan du komma med förslag

Som hyresgäst vet du mycket om ditt hus. Du kanske har förslag på saker vi ska tänka på i planeringen. Då kan du vara med i renoveringens samrådsgrupp.

Anmäl ditt intresse till Hyresgästföreningen vid vårt informationsmöte. Du och dina grannar bestämmer vilka som ska vara med i samrådsgruppen.



Dags för informationsmöte

Vi bjuder in till informationsmöte tillsammans med Hyresgästföreningen. Då får du träffa oss som arbetar med renoveringen.

Vi pratar om planerna och hur allt ska gå till. Och du får fråga om allt du undrar över. Inbjudan kommer hem i din brevlåda.

Din hyra efter renoveringen

När renoveringen är klar kommer din lägenhet att ha en högre standard, med nytt badrum och nytt kök.

Det betyder att lägenheten får ett högre så kallat bruksvärde. Bruksvärdet är det som bestämmer hyran. Därför blir din hyra högre efter renoveringen.

Vi på Huge kommer alltid överens med Hyresgästföreningen om hyran. Då kan vi vara säkra på att våra lägenheter får rätt hyra, utifrån bruksvärdet.

På sidan 13 ser du den preliminära hyra efter renoveringen.



Preliminär tidplan

Aktuell tidplan finns alltid på huge.se/taket

Utskick broschyr	Augusti 2023
Flytt etapp 1	Nov-Jan 2023
Byggstart etapp 1	Jan-Feb 2024

Etapp 1: Kullstigen 10-14

Etapp 2: Kullstigen 16-20

Etapp 3: Kullstigen 22-26

Varje etapp tar cirka 8 månader.



Tidslinje för renoveringen

Tidslinjen gäller för alla Huges större renoveringar. Men vissa steg kan göras i lite olika ordning i olika renoveringar. Vi håller dig informerad och du får veta i god tid vad som ska hända. Har du frågor, hör av dig till vår ombyggnadssamordnare.

Information och medgivande

Sedan tidigare har du fått en första information. Då lämnade också alla hyresgäster sitt medgivande för renoveringen.



Samråd

Samrådsgruppen träffas och pratar om renoveringen. Du och dina grannar väljer vilka som ska vara med i gruppen.



Förberedelser

Du får information om hur du förbereder din lägenhet inför renovering och flytt.



Informationsmöte

Under några år har vi kartlagt behoven av ny ventilation. Nu kan gå vidare med renoveringen och bjuda in till nya informationsmöten.



Du väljer nivå & hur du vill bo

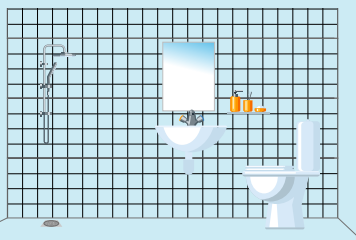
Du väljer tillval för renoveringen i din lägenhet. Du väljer också hur du vill bo under renoveringen.



Här ser du renoveringen steg för steg

Renovering klar

När renoveringen är klar kan du flytta hem igen. Vi hjälper dig med flytten.



Ny hyra och hyresrabatt

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



Flytta ut inför byggstart

Du packar och flyttar alla möbler och saker till ett annat boende. Permanent eller tillfälligt i cirka 8 månader.



Besiktning

När renoveringen är klar besiktigas allt av oberoende besiktningsmän. Om besiktningen visar något som behöver rättas till gör vår byggtreprenör det.



Enkät om renoveringen

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





Huge reserverar sig för utgångna produkter och kan därför behöva välja lämplig ersättningsprodukt. Produkterna på bilderna i den här broschyr kan därför skilja sig från de som monteras i din lägenhet.

Det här ingår i renoveringen

När renoveringen är klar har du fått ett helt nytt badrum, nytt kök och ny hall. Efter renoveringen kommer lägenheten att vara i linje med dagens höga standarder och ge en modern känsla. Ett hem att längta till helt enkelt!

KÖK - Nytt i köket

- Skåp och luckor
- Bänkskiva (välj mellan tre färger).
Arbetshöjden höjs till dagens standard på 90 cm
- Diskbänk
- Vitt, liggande kakel ovanför diskbänken
- Ny spis
- Ny fläktkåpa och nytt kryddskåp
- Kombinerad kyl och frys
- Plats för mikrovågsugn med eluttag (där det är möjligt)
- Förberett för diskmaskin - el och vatten (där det är möjligt)
- Ny vattenkran
- Ny fast belysning
- Ny arbetsbelysning
- Flera nya vägguttag i köket
- Målning av tak och väggar
- Linoleummatta samt nya golvssocklar

ÖVRIGT - i din lägenhet

- Ny elinstallation och nya eluttag
- Ny elcentral med jordfelsbrytare
- Alla eluttag blir jordade (du behöver byta till nya DCL-kontakter på dina taklampor och vissa elprylar)

Ytskikt i övriga rum

Din lägenhet kommer att besiktas inför renoveringen. Då kommer vi att besluta om något mer renoveringsbehov finns.

HELA HUSET

- Nya vatten- och avloppsrör
- Säkerhetsdörrar (där det inte redan finns)
- Postboxar i anslutning till husets entré

PRELIMINÄRA HYRESNIVÅER

1 rum kök, 38,9 kvm	5 818 kr/månad
2 rum och kök, 58,0 kvm	7 809 kr/månad
3 rum och kök, 94,6 kvm	11 166 kr/månad
4 rum och kök, 92,3 kvm	11 380 kr/månad
4 rum och kök, 109,8 kvm	12 768 kr/månad
5 rum och kök, 100,1 kvm	12 236 kr/månad
5 rum och kök, 133,1 kvm	14 853 kr/månad

(2023 års hyresnivå *)

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



Läs mer om ditt nya badrum på nästa sida

Det här ingår i renoveringen

BADRUM - Nytt i badrummet

- Helkaklade vita väggar
- Klinker på golvet (välj mellan tre färger)
- WC och handfat
- Ny vattenkran
- Badkar tas bort
- Dusch och duschblandare
- Skena för duschdraperi
- Handdukstork
- Ny belysning
- Badrumsskåp med spegel och inbyggd belysning
- Eluttag
- Förberett för tvättmaskin - ett eluttag och vatten (där det är möjligt)
- Badrumsdörren breddas

SEPARAT WC - du som har

- Helkaklade vita väggar
- Nytt WC och handfat
- Ny vattenkran
- Klinker på golv (samma som valts till badrum)



Välj mellan tre
färger på klinker
på golvet

Tillval i din lägenhet

Hemmet ska vara en trygg plats med inredning du tycker om och som gör att du trivs. Genom att satsa på funktion och det du tycker är vackert så kan du skapa just det hem du drömmer om. Det här kan du välja till i samband med renoveringen mot en extra kostnad.

Parkettgolv

Låt ditt hem få en helt ny karaktär med ett nytt golv! Trestavig ekparkett är ett kvalitativt golv som är både skönt att gå på och lyfter hemmet visuellt. Dessutom är ekparkett enkelt att underhålla och rengörs med hjälp av en lätt fuktad trasa.

Du kan välja till parkettgolv i ett eller flera rum (kök, sovrum och hall). Då ingår även ektröskel och nya vita golvlister.

Om du väljer parkettgolv i hallen får du också mörkgrått klinker innanför din lägenhetsdörr, där du går in med blöta skor.

Extra kyl/frys

Ibland kan en extra kyl/frys vara guld värd. När gäster väntar eller när butiken bjuder på extrapris-varor som ska in i kylen eller frysen. Nu kan du som har en trea eller fyra välja en extra kyl/frys. I så fall tar vi bort skafferiet.

Fönsterlås

Fönsterlås ger dig en extra trygghet mot inbrott. Fortfarande enkelt att öppna och vädra. Bara att öppna med en nyckel.

Elluttag på balkongen

Med elluttag på balkongen kan du tryggt och säkert ordna med en trivsamt belysning i jultider. Eller varför inte en mysig belysning eller infravärmare för långa sommarkvällar.



Tillvalen kostnader

Parkettgolv	9 kr kvm/månad
Extra kyl/frys	75 kr/månad
Fönsterlås	16 kr st/månad
Elluttag på balkongen	23 kr/månad

(2023 års hyresnivå *)

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

Flera frågor och svar

om renoveringen i din lägenhet

Vi vet att en renovering kan väcka frågor. Därför har vi försökt samla de vanligaste frågorna och svaren här. Om du har du fler frågor är du välkommen att höra av dig till Huges ombyggnadssamordnare Peter Persson på rot@huge.se.

Varför gör ni den här renoveringen?

Huge renoverar husen för att förebygga vattenskador då avlopp, vattenledningar och tätskikt i badrum börjar att bli i väldigt dåligt skick. Vi moderniserar elen i samband med detta. Och renoverar samtidigt kök och badrum.

Husen har förhöjda värden av radon, vilket gör att vi måste installera helt ny ventilation med nya kanaler för till- och frånluft.

Varför måste stammarna bytas?

Alla avlopps- och vattenledningsrör har en begränsad livslängd. De blir med tiden slitna och riskerar att spricka eller att täppas igen av beläggningar, något som leder till kostsamma vattenskador.

Därför är det absolut nödvändigt underhållsarbete att byta stammar vart 40:e till vart 50:e år innan rörens livslängd har passerats.

Vad måste jag som hyresgäst göra?

Under tiden för renoveringen flyttar du permanent eller tillfälligt till ett annat boende under cirka 8 månader. Inför flytten behöver du i god tid packa alla dina saker. Vi hjälper dig sedan med flytten. Du kan även själv ombesörja flytten mot en ersättning.

Behöver jag lämna mitt medgivande?

Inför renoveringen behövs ditt medgivande. Det betyder att du godkänner att vi får komma in i din lägenhet och göra de förbättringar som ingår i renoveringen. På Kullstigen 10-26 finns sedan tidigare medgivande från alla hyresgäster.

Mitt badrum renoverades nyligen. Måste man verkligen göra om det nu igen?

Ja. I och med att tätskiktet påverkas när vattenledningar och avlopp byts ut måste tätskiktet i hela badrummet göras om. Ny inredning som handfat eller dusch kan oftast tas tillvara i Huges övriga hus.

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Under byggtiden kommer det inte att finnas fungerande el, vatten eller avlopp i din lägenhet. Därför kan du inte bo kvar.

Vi som har fått våra badrum tillgänglighetsanpassade sedan tidigare, hur går det för oss?

Befintlig inredning (efter lämplighetsbedömning) kommer att återmonteras utan extra kostnad. Sänkta trösklar återställs också.

Hur kommer byggarbetena att märkas?

Vi kommer att göra vårt bästa för att minska störningarna från byggarbetena i omgivande hus. Men eftersom renoveringen är mer omfattande än vid Huges vanliga stambyten kommer byggarbetena troligen att märkas med ljud, damm, transporter och kortare avbrott för el, vatten och värme.

Utvärdering av projektet

Dina erfarenheter är viktiga för att vi hela tiden ska kunna förbättra våra byggprojekt. En tid efter att slutbesiktningen får du därför en enkät från oss som vi hoppas att du vill ta dig tid att svara på. Där får du möjlighet att dela med dig av dina åsikter och erfarenheter om renoveringen.

*”Nya kök och
badrum hos alla”*



*”Vi renoverar för
framtiden”*



Vi arbetar med renoveringen i ditt hus

Undrar du över något är du välkommen att höra av dig till oss!

Jag svarar på dina frågor om renoveringen. Du når mig lättast på e-post rot@huge.se

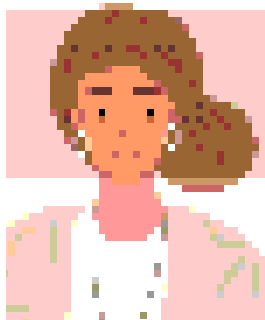


Peter Persson
Ombyggnadssamordnare
Huge Bostäder AB
E-post: rot@huge.se



Björn Kannerberg
Projektledare
Huge Bostäder AB
E-post: rot@huge.se

Jag leder planeringen för renoveringen. Jag svarar på byggtekniska frågor.



Jag svarar på frågor om samråd - och vad Hyresgästföreningen gör.

Hyresgästföreningen
Kontaktperson på Hyresgästföreningen
Telefon: 010-459 19 87



