



PROJEKTBESKRIVNING LÄGENHETSRENOVERING

HSB Sörmlandsbostäder AB, Box 304, 611 26 Nyköping. E-post: info.sodermanland@hsb.se | April 2018



FINNINGEVÄGEN 66-72, Strängnäs

150 lägenheter med genomförande 2018-2020



HSB – där möjligheterna bor

Husen på Finningevägen byggdes för snart 50 år sedan. I alla år har de varit omtyckta och trivsamma bostäder åt många Strängnäsbor.

Men saker och ting slits med åren. För badrum, vattenledningar och en hel del annat är det nu dags för renovering. Samtidigt vill vi också ta tillfället i akt och göra en modernisering. Lägenheterna ska ju vara attraktiva bostäder även de kommande 50 åren.

INNEHÅLL I DENNA PROJEKTBESKRIVNING

Bakgrund till renoveringsprojektet	3
Omfattning av åtgärder	4-5
Evakuering och packning av lägenheten	6-7
Städning av lägenhet och bostadspaviljong	8
Skador i lägenheten	8
Hyra, hyresrabatt och ersättning	9
Om du motsätter dig projektet	10
Vanliga frågor	11

KONTAKTPERSONER

Under projektets gång kommer en rad med personer vara involverade. Har du frågor kring ditt boende, evakuering, praktiska saker är det främst hyresgästsamordnare Mattias Utsi du ska kontakta.

Mattias når du på 070-567 22 47 eller på epost mattias.utsi@hsb.se

Teknisk projektledare från HSB:

Per Morelius, 010-442 55 60
per.morelius@hsb.se

Som huvudentreprenör för projektet är Insulander Bygg utsedda. Entreprenören kommer att ha en platschef som närvarar under hela projektet. Entreprenören ansvarar också för de s.k. underentreprenörer som engageras i projektet. Kontaktuppgifter till platschefen kommer att anslås inom området vid ett senare tillfälle.



Mattias Utsi, hyresgästsamordnare



HSBs hus på Finningevägen ligger runt två luftiga innergårdar. Lägenheterna är rymliga och välplanerade, precis de kvaliteter som kanske uppskattas mest i bostadshus från 60- och 70-talen.

BRA BOENDE I 50 ÅR, OCH ÄNNU BÄTTRE I 50 TILL

När husen på Finningevägen byggdes i början av 1970-talet låg området i stadens utkanter. Bortom området fanns inte så mycket annat än skog- och naturmark. Så är det verkligen inte längre. Området är idag i högsta grad inkluderat i staden. Nära till resecentrum, centrum, nöjen och affärer. Området utgör idag en attraktiv del i Strängnäs stadsbild.

Och nu rustar vi för 50 nya år. 50 år av ett ännu bättre boende tillsammans med våra hyresgäster. Så klart.

VÅRT RENOVERINGSPROGRAM

HSBs renoveringsprogram omfattar c:a 600 av de 2 600 lägenheter som finns i Södermanland. Hela renoveringsprogrammet tar fokus på att säkra hus och lägenheter efter många års användande. Tätskikt, vatten- och avloppsledningar, elsäkerhet, kök och mycket annat får ett välbehövlig lyft. Allt för att möta både dagens och framtidens krav från hyresgästerna.

HSB är en långsiktig ägare av bostadshus. Vi är och vill vara en viktig del av både Sveriges och Strängnäs framtida utveckling. Det har vi också varit enda sedan HSB bildades 1923.



FÖLJ PROJEKTET VIA VÅR HEMSIDA

Antingen scannar du qr-koden här till vänster så kommer du direkt till projektsidan eller så besöker du:

<https://www.hsb.se/sodermanland/om-boende/renoveringsprojekt>

DETTA INGÅR I RENOVERINGSPROJEKTET

Din lägenhets renovering är omfattande. Mycket omfattande. På nästa sida kan du läsa om allt som är planerat att göras.

MYCKET VÄSEN OCH STÖK

Vi kommer borra i väggar för nya ledningar och rör, knacka ner gammalt kakel, köra med maskiner som låter massor och mycket annat. Under de 5-7 veckor som renoveringen av din lägenhet pågår kommer du inte att bo där, men när andra lägenheter i din närhet renoveras kommer det att låta massor även hos dig. På gården kommer vi att gräva för nya ledningar och arbetsmaskiner kommer väsnas.

Men håll ut. När allt är klart kommer du att ha ett mycket fint, och till stora delar, nästan nytt boende. Det kommer att vara värt allt besvär. Vi lovar!

INVÄNDIGT

Kök och badrum kommer att bli helt nya. Vi byter all el i lägenheten och installerar jordfelsbrytare. Alla rum får datauttag, ventilation byts till en ny och modern lösning och en ny säkerhetsklassad lägenhetsdörr ingår också i projektet.

UTVÄNDIGT

Utvändigt kommer gångvägar etc att grävas upp för att där lägga ner nya markledningar. Även parkeringsytan kommer att göras om. En särskild utegrupp kommer att få i uppdrag att tycka till om hur gården ska återställas efter hela projektet.

BOINFLYTANDE

Under senvintern 2018 har alla hyresgäster inbjudits till informationsmöte angående renoveringen. De hyresgäster som så önskat har också fått delta i en s.k. samrådsgrupp där åtgärderna diskuterats mer ingående. Alla hyresgäster har också fått en särskild blankett att framföra synpunkter på.

Det är HSBs förhoppning att alla hyresgäster inom det aktuella bostadsområdet känner att de fått vara med och påverka.



Projektet innefattar ett omfattande arbete. Bl.a. kommer alla befintliga kök att rivas och helt nya monteras in. Foto: J. Lindblad

DETALJERAT PROJEKTINNEHÅLL

Här nedan presenteras mer detaljerat vad som kommer att ingå i projektet. Listan är framkommen av de behov av tekniska åtgärder och modernisering som HSB har beslutat kring. Dessutom har alla hyresgäster fått tycka till om de presenterade förslagen och framföra egna förslag.

Till denna projektbeskrivning finns en mycket utförlig redovisning av alla de frågor och synpunkter som inkommit under samrådsprocessen. I den redovisningen har också HSB svarat på hur respektive punkt ska hanteras i projektet.

BADRUML

Nytt grått klinker på golv
Nytt vitt kakel på väggarna
Dusch med öppningsbara duschväggar av glas
Ny wc
Nytt handfat
Skåp under handfat eller på vägg
Spegel med belysning ovanför handfat
Handdukstork kopplad till husets värmesystem
Eluttag
Förberett för egen tvättmaskin o torktumlare
Nytt undertak

SEPARAT WC (4 ROK)

Ny grå matta på golv
Målat vitt på väggarna
Ny wc
Nytt handfat
Spegel med belysning ovanför handfat

ÖVRIGT I HUSET

Byte entréportar
Postbox i trapphusentré
Tidningsklämma utanför lägenhetsdörr
Byte belysning i trapphus o källare

Byte av central ventilationsanläggning inkl injustering av ventilationsflöde i respektive lägenhet.

FÖRBEHÅLL

Åtgärderna enligt ovan kan komma att justeras fram tills att HSB fastställt projektet tillsammans med entreprenörerna som ska göra jobbet. Detta beror på att alla delar inte fullt ut går att fastställa innan entreprenörerna nog har fått kalkylera och tillsammans med HSB fastställa en projektbudget.

En särskild överenskommelse är träffad mellan HSB och Hyresgästföreningen där avstämning av hyra och villkor för projektet ska hållas innan projektet startas. I det fall det bara finns mindre justeringar ska dessa godkännas mellan parterna. Om det finns mer omfattande justeringar ska parterna komma överens om vidare hantering.

KÖK

Ny grå matta på golv
Målat vitt på väggarna
Nya vägg- o bänkskåp enligt modern standard
Vitlaminerade släta luckor och lådfronter
Köksbänkar av grå laminat
Bänkbelysning och eluttag över köksbänkarna
Våtrumsskiva med kakelutseende över diskbänk
Ny spis med glaskeramisk häll o varmluftsugn
Nya kyl- o frysskåp (i 1 rok kyl/frys i en enhet)
Ny fläktkåpa över spis med forceringsfunktion

ÖVRIGT I LÄGENHETEN

Garderob i hall ersätts av nytt städskåp
Ny elcentral med jordfelsbrytare
Jordade uttag i alla rum samt utökning av antalet uttag till nybyggnadsstandard
Datanät med dubbla uttag i alla rum sammankopplat i ett nytt väggskåp i hallen
Byte av samtliga fönster och balkongdörrar
Ny säkerhetsklassad lägenhetsdörr med kik-hål

GÅRD OCH UTEMILJÖ

Återställning av utemiljö efter projektet
Renovering av parkeringsplatser och ny belysning

Åtgärderna i din lägenhet ska godkännas på blanketten
HYRESGÄSTMEDGIVANDE.
Glöm inte att skriva under och skicka in den till HSB.

EVAKUERING

Vi kommer att sätta upp ett antal s.k. bostadspaviljonger någonstans på en av gårdarna. Antalet bestäms av hur många lägenheter som samtidigt kommer att renoveras.



På blanketten HYRESGÄSTMEDGIVANDE ska du ange om du vill bo i paviljong eller om du ordnar eget boende. På blanketten ska du också fylla i hur många ni är i hushållet.

Paviljongerna är inte så stora, omkring 20 kvm, innehåller ett rum, ett pentry (ej frys), en toalett och duschkabin. Vi kommer att se till att alla paviljonger är basutrustade med sängar, soffa, matgrupp och tv. Du tar själv med dig köksutrustning (porslin, kast-ruller), täcke och sänglinne, dator, personliga tillbehör osv. En utförligare inventarielista kommer att delas ut senare.

Vi kommer att se till att det finns ett grundutbud av tv-kanaler och bredbandsanslutning i paviljongerna.

PACKNING I DIN LÄGENHET

Som hyresgäst ansvarar du själv för packningen av din lägenhet. På nästa sida finns en illustration om hur lägenheten ska packas. Du kommer att få både s.k. flyttlådor och plast (o tejp) av entreprenören i god tid.



Kom särskilt ihåg att allt, och då menar vi verkligen allt, i kök och badrum ska tas packas ut. I sov- och vardagsrum ska väggarna friställas med c:a 100 cm's "kryp-utrymme" för att elektrikern ska montera nya vägguttag. Vid fönstret behöver utrymmet vara 120 cm.



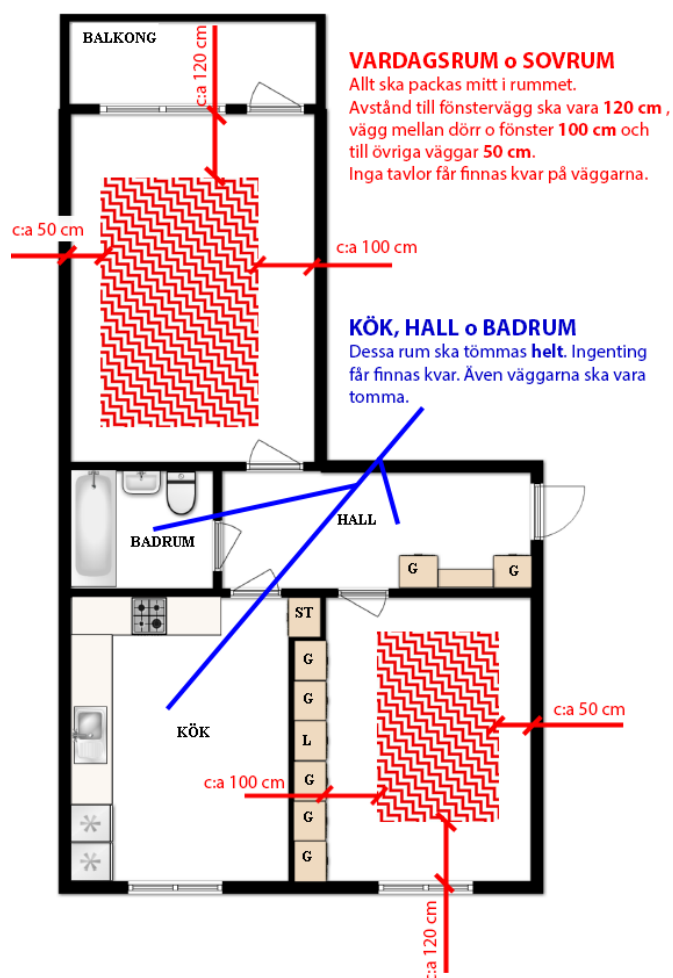
OM DU HAR DU EGEN TVÄTT- ELLER DISKMASKIN

Har du en egen tvättmaskin, torktumlare och/eller diskmaskin som du vill ha kvar så sätter du en tydlig lapp med texten "SPARA OCH ÅTERMONTERA" på den.

Vi kommer då att koppla ur maskinerna ordentligt och se till att de blir återmonterade när renoveringen av lägenheten är klar.

Återmonteringen förutsätter att din maskin passar det nya badrummet eller köket. Diskmaskinen måste t.ex. ha höjden c:a 85 cm och bredden c:a 60 cm. Alla maskiner ska ha anslutning med stickpropp för 230V.

Saknas möjlighet till återanslutning är det ditt ansvar som hyresgäst att antingen anpassa din maskin eller att själv lämna den till återvinningen.



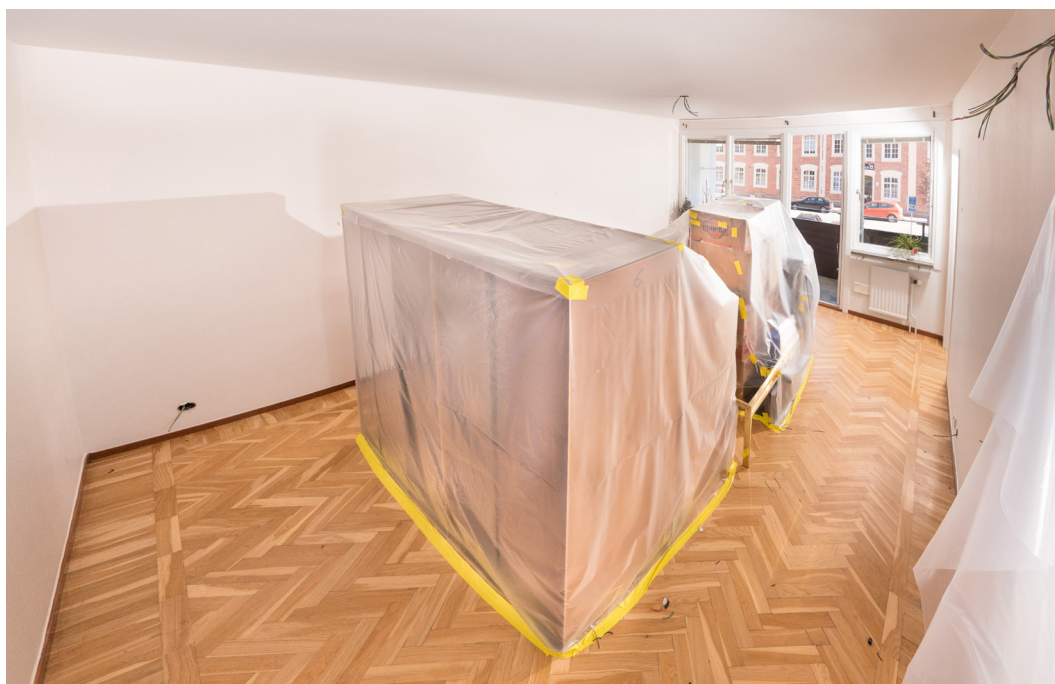
LAGEN SÄGER ATT...

Hyreslagen (JB 12 kap) anger att hyresvärden har rätt till tillträde till lägenheten för s.k. sedvanligt underhåll.

Hyresgäst, eller hyresnämnden, ska godkänna att åtgärderna genomförs. Bestämmelsen finns i lagen för att förhindra s.k. lyxrenovering om hyresgästen inte vill ha sådana åtgärder utförda.

Hyresvärden har skyldigheten att meddela hyresgästen i god tid innan renoveringen påbörjas.

I sov- och vardagsrum ska alla väggar friställas och alla möbler centreras i mitten av rummet. Foto: J. Lindblad



STÄDNING

Kök, badrum, ev separat wc och hall kommer att städas noga av entreprenören efter att renoveringen är klar i din lägenhet. Övriga rum kommer att grovstädas på borrhämm, byggrester etc. Tyvärr går det inte att skydda allt för det damm som uppstår i renoveringen. Räkna därför med att du också kommer att behöva städa när du flyttar tillbaka.

Det är ditt ansvar att packa dina möbler och plasta in dem på ett sådant sätt att så lite damm som möjligt kommer in. Det finns en bild på föregående sida som tydligt visar hur packningen bör ske. Du kommer att få såväl flyttkartonger som täckplast i god tid.

STÄDNING AV BOSTADSPAVILJONG

Om du kommer att bo i bostadspaviljong under tiden din lägenhet renoveras är det ditt ansvar att noga städa denna när du flyttar ut. Paviljongen ska vara ren och fräsch till nästa hyresgäst.

Har du inte städat paviljongen ordentligt kommer du att få betala 2 500 kr som ersättning för att HSB anlitar städhjälp.

SKADOR

Din lägenhet besiktas noga innan renoveringen påbörjas. När renoveringen är klar görs en ny besiktning för att se så inga skador tillkommit under renoveringen.

UPPTÄCKER DU EN SKADA

Upptäcker du en skada som du anser har inträffat under renoveringen ska du nogsamt dokumentera denna. Ta bilder med en mobil/kamera och beskriv skadan utförligt.

Du har 8 dagar på dig efter din fastställda återflytt att anmäla skadan för att ha möjlighet till ersättning eller åtgärd. Din anmälan gör du till hyresgästsamordnaren (se sid 2) som därefter utreder ansvarsfrågan och återkopplar till dig.



I badrummet rivs alla befintliga ytskikt och inredning. Nya hål för vatten- och avloppsstammar borrar. Nedre bilden är ett exempel från ett annat projekt som HSB genomfört. Foto: J. Lindblad / HSB

ERSÄTTNING

Under tiden du inte kan bo i din lägenhet får du hyresrabatt. Överenskommelsen som HSB träffat med Hyresgästföreningen innebär att rabatten är 100% om du själv ordnar ett annat boende under tiden just din lägenhet renoveras. I det fall HSB hjälper dig med ett särskilt evakueringsboende är rabatten 50%.

Rabatten utgör också ersättning för övriga typiska besvär och störningar som projektet innehåller, t.ex:

- Oväsen och störningar när jobb pågår i trapphus bredvid
- Tillfällig avstängning av vatten, el och annan försörjning till lägenheten och t.ex. tvättstuga
- Att gård och utemiljö begränsas under projektet samt att fullständig återställning inte görs förrän väderleken så tillåter efter att projektet färdigställts.

DIN NYA HYRA

Hyran för din lägenhet efter renoveringen är fastställd i förhandling med Hyresgästföreningen och framgår av HYRESGÄSTMEDGIVANDET.

Den nya hyran gäller fr.o.m. det månadsskifte som följer efter att renoveringen i din lägenhet i huvudsak färdigställts.

7 ÅRS HYRESRABATT

HSB har beviljats ett ekonomiskt stöd för renoveringen enligt förordning 2016:837. Stödet innebär att en hyresrabatt ska utgå till hyresgäst i lägenheten i 7 år räknat från att lägenheten färdigställts. Rabattens syfte är att lindra den omedelbara ekonomiska effekt som den nya hyran innebär för hyresgästen.

Rabatten är högre i början av av 7-årsperioden för att sedan trappas av och helt upphöra efter att 7 år gått. Exakt hur stor rabatten per år är för just din lägenhet framgår av HYRESGÄSTMEDGIVANDET.

Rabattens fördelning är också den träffad i överenskommelse med Hyresgästföreningen.



Även det befintliga köket rivs ut i sin helhet. Helt nya vägg- och bänkskåp monteras. När allt är klart har du ett nytt och modernt kök i ljusa och trevliga färger Foto: J. Lindblad / Victor Gårdsäter

OM DU MOTSÄTTER DIG RENOVERINGEN

Om du motsätter dig att renoveringen genomförs i din lägenhet ska du sätta ett kryss på baksidan av HYRES-GÄSTMEDGIVANDET. Blanketten ska du ändå skriva under och lämna in till HSB.

I det fall hyresgäst motsätter sig renovering av lägenheten kommer ärendet att överlämnas till hyresnämnden för avgörande.

DU GODKÄNNER ÅTGÄRDERNA MEN INTE HYRAN

Tycker du att hyresvillkoren inte är skäliga kan du klaga till hyresnämnden på den överenskommelse som HSB och Hyresgästföreningen träffat. Din anmälan till hyresnämnden kan göras först efter att din nya hyra börjat att gälla.

Kontaktuppgifter till hyresnämnden hittar du på www.hyresnamnden.se



LAGEN SÄGER ATT...

Hyreslagen (JB 12 kap, §18d) anger att varje hyresgäst ska godkänna åtgärderna innan renoveringen kan påbörjas. Motsätter sig hyresgästen åtgärderna kan hyresvärden istället inämna tillstånd från hyresnämnden.

Köket är kanske lägenhetens viktigaste rum. Din lägenhet får ett nytt och modernt kök med utdragbara lådor och nya skåp. Bilden är tagen från ett annat projekt och återger alltså inte exakt hur det kommer att bli i just din lägenhet. Foto: Victor Gårdsäter



NÅGRA VANLIGA FRÅGOR

Här nedan har vi sammanställt några av de frågor vi av erfarenhet vet ofta förekommer vid lägenhetsrenovering. Parallellt med denna projektbeskrivning finns också ett 8-sidigt häfte där vi sammanställt alla frågor och synpunkter som inkommit i detta projekt.

Läs mer i häftet "SAMMANSTÄLLNING AV FRÅGOR OCH SVAR INFÖR RENOVERING"

HUR LÅNG TID TAR RENOVERINGEN?

Vi kommer att renovera flera lägenheter samtidigt. Varje lägenhet kommer att ta 6-7 veckor att renovera. Totalt räknar vi med att hålla på i ca 1,5 år i området.

KOMMER JAG IN I MIN LÄGENHET UNDER RENOVERINGSTIDEN?

Din lägenhet kommer att vara del av en byggarbetsplats där bara yrkesfolk ska vara. Behöver du komma in så ska du kontakta platschefen eller hyresgästsamordnaren som hjälper dig att komma in.

VILKEN UTRUSNING FINNS I PAVILJONGEN OCH VAD BEHÖVER JAG TA MED MIG?

Paviljongerna kommer att vara grundmöblerade, men du får ta med dig egen köksutrustning och personliga tillhörigheter. En utförlig inventarielista kommer att presenteras i god tid innan din evakuering.

FINNS DET BREDBAND I PAVILJONGEN?

Ja, inkopplingsinstruktioner kommer att finnas i paviljongen.

FINNS DET FRYS I PAVILJONGEN?

Nej, det kommer inte att finnas frys i paviljongen. Strömmen i din egen lägenhet kommer också att brytas så lägg upp en plan redan nu hur du ska förtära det du har i din frys idag.

NÄR SKA MIN LÄGENHET RENOVERAS?

En grov plan kommer att tas fram under våren 2018. En exakt plan meddelas några veckor innan det blir aktuellt för renoveringen av just din lägenhet.

KAN JAG FÅ HJÄLP ATT PACKA MINA SAKER ELLER ATT FLYTTA TUNGA MÖBLER?

HSBs personal eller entreprenörer hjälper dig inte att packa eller bära möbler. Behöver du hjälp så kontakta vänner och släktingar. Det brukar alltid finnas någon som kan hjälpa dig. Eller varför inte en granne. Ni kanske kan hjälpa varandra.

NÄR FÅR JAG KARTONGER ATT PACKA I?

Vi kommer att ställa ut flyttkartonger i respektive trapphus några veckor innan renoveringen påbörjas. Vill du börja tidigare, kontakta hyresgästsamordnaren. Eller så köper du några själv redan nu. De kostar inte så mycket.

VAD GÖR JAG OM DET INTE ÄR STÄDAT I PAVILJONGEN?

När du flyttar in i paviljongen ska det vara rent. Är det inte det så ska du omgående kontakta hyresgästsamordnaren.

JAG HAR ETT HANDIKAPP OCH BEHÖVER HJÄLP MED ETT ANNAT BOENDE. HUR GÖR JAG?

Om du har särskilda behov av något slag så kontaktar du hyresgästsamordnaren för en vidare dialog. Och gör det i god tid! Vi brukar kunna hitta lösningar på de flesta problem, bara vi får gott om tid på oss.

OM JAG INTE ÄR NÖJD MED UTFÖRANDET I MIN LÄGENHET, VAD GÖR JAG DÅ?

Är du missnöjd med något, så kontakta hyresgästsamordnaren.

DET GODA BOENDET

HSBs uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet. Vår vision är att vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet. Våra kärnvärderingar är tydliga; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB Södermanland är en av landets 29 regionföreningar. Vår verksamhet finns i samtliga kommuner i Södermanlands län.



SCANNA KODEN FÖR ATT KOMMA DIREKT
TILL PROJEKTHEMSIDAN



HSB – där möjligheterna bor