



Information om renovering i din fastighet



*/ Peter Schülén
Projektledare*



Vi behöver genomföra ett stambyte i din fastighet.

Hur påverkar det dig?

Stambyte är en omfattande renowering. I den här broschyren ger vi dig en första överblick över processen och guidar dig steg för steg. Vi kommer att finnas till hands hela vägen.

Alla vattenledningar och avloppsrör i en fastighet kallas för stammar. De håller i 50 till 60 år, sen måste de bytas annars är risken för vattenläckor stor. Nu har vi gjort undersökningar i fastigheten där du bor och sett att rören är i väldigt dåligt skick, det är därför hög tid att genomföra ett byte.

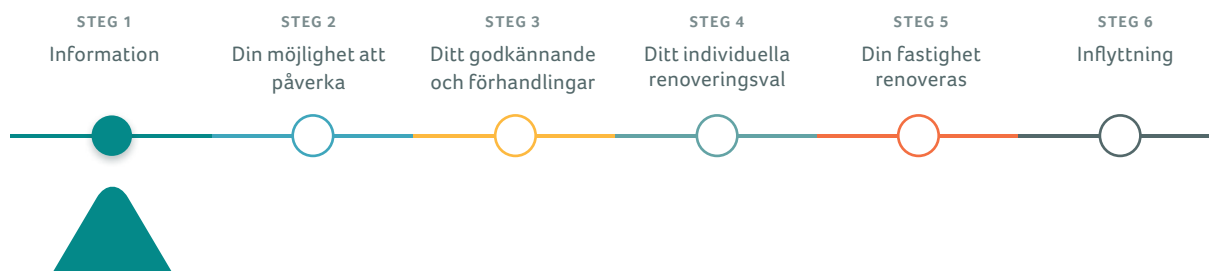
Kök och badrum renoveras

Ett stambyte innebär att alla rör och ledningar som transporterar avloppsvatten och tappvatten till och från varje lägenhet byts ut. Det gör man när rören har blivit gamla och riskerar att spricka, vilket kan skada både huset och egendom i lägenheterna. Eftersom rören ligger dolda i väggen, måste delar av kök och badrum rivas ut. Efter ett sådant ingrepp behöver badrummet ett nytt tätskikt som förhindrar att vatten tränger in i väggen, och både kök och badrum kommer att renoveras i samband med stambytet. Vi

har full förståelse för att detta påverkar dig i din vardag. Genom kontinuerlig information och personlig kontakt är vår förhoppning att du ändå ska uppleva att det går så smidigt som möjligt.

Ett lyft med lång hållbarhet

Din fastighet börjar bli gammal och standarden behöver moderniseras. Vi kommer därför med stor sannolikhet att behöva göra ytterligare renowering av huset och lägenheterna. Det passar vi på att göra samtidigt som stambytet. Våra förstudier visar vilka behov som finns i just din fastighet, och det kan handla om allt från att uppgradera elen till dagens standard och byta fönster till att renovera allmänna utrymmen. Det handlar inte om någon lyxrenovering, vårt mål är att du ska kunna flytta tillbaka till en trivsam och funktionell lägenhet. Det ska dröja många år innan vi behöver göra nya ingrepp.



Detta kommer att ske nu:

Vägen mot stambyte startar

En förstudie har gjorts och vår styrelse tagit beslut om att starta processen i din fastighet.

Informationsmöte

Du bjuds inte till ett möte där vi berättar vad vi har kommit fram till i våra förstudier och vad som kommer att hända framöver.

Löpande information

För att du hela tiden ska känna dig informerad om var vi befinner oss i processen, kommer du få kontinuerlig information till din e-post eller via informationsblad i din brevlåda.

Uppdateringar via webben

Du hittar alltid aktuell information på vår webbsida: www.kungalvsbostader.se/projekt



VAD BEHÖVER DU GÖRA?

- Delta på informationsmöte
Inbjudan kommer till din e-post eller i din brevlåda under hösten.
- Ta del av vår broschyr om stamreoveringen
Det är den du läser nu.



HUR KOMMER DU ATT BLI INFORMERAD?

- Informationsmöte
Inbjudan kommer till din e-post eller i din brevlåda under hösten.
- Broschyr och löpande informationsblad
Kommer till din e-post eller i din brevlåda.
- Via vår webbsida
På kungalvsbostader.se/projekt. Där kan du välja ditt område.

Vi har delat in renoveringen i 6 steg. *Här kan du läsa mer om dem.*

STEG 1

Viktig information



VÅR STYRELSE HAR tagit beslut om att starta processen i din fastighet och det första som händer är att du blir kallad till ett informationsmöte. Där kommer vi att berätta vad vi har kommit fram till i våra förstudier och vad som kommer att hända framöver. För att du hela tiden ska känna dig informerad om var i processen vi befinner oss, kommer du dessutom att få kontinuerlig information via informationsblad i din brevlåda (eller via e-post).

Aktuell information hittar du också alltid på vår webbsida kungalvsbostader.se/projekt.

LÄS MER PÅ FÖREGÅENDE SIDA.



BREV ELLER E-POST

Vi informerar dig först och främst via e-post och vår webbsida. Vill du hellre ha informationen i brevlådan meddelar du vår ombyggnadssamordnare detta.



STEG 2

Din möjlighet att påverka

VI VÄLJER ATT arbeta i en nära dialog med våra hyresgäster, då har du möjlighet att framföra dina synpunkter och funderingar direkt till oss. Vår ombyggnadssamordnare bokar in personliga samtal för att ta reda på hur var och ens behov ser ut och om det är något som känns oklart. Om det finns hyresgäster som av någon anledning inte har möjlighet att genomgå en omfattande renovering med medföljande hyreshöjning, kommer vi göra vårt bästa för att lösa ett annat boende.

Hur ska din framtida lägenhet se ut?

Hos oss på Kungälvsbostäder har du som hyresgäst stor möjlighet att vara med och påverka, bland annat vad gäller materialval och renoveringsnivåer. Hur hyresgästinflytandet

VAD KOMMER ATT HÄNDA?

- Hyresgästmöte
- Personliga samtal
- Behovsanalyser
- Vi skickar ut röstningsmaterial
- Hyresförhandlingar

ser ut varierar mellan de olika projekten. Enkäter, möten, arbetsgrupper och Öppet hus är några av våra arbetsmetoder. Tillsammans med er hyresgäster vill vi ta tillvara på synpunkter, önskemål, tips och idéer. Med ert bidrag som underlag tar vi fram de val som ni kommer ha möjlighet att göra vad gäller färgsättning och material.

Hyresnivåer förhandlas

De omfattande renoveringar som sker i samband med ett stambyte innebär att standarden höjs i lägenheten. Då ska en ny hyra sättas som är anpassad till den nya standarden.. Hyresnivån förhandlas med Hyresgästföreningen. I förhandlingarna kommer vi överens om en ny hyra för samtliga renoveringsnivåer och eventuella tillval. Vi kommer också att bestämma om och hur den nya hyras ska trappas in. Hela hyreshöjningen kommer vanligtvis inte på en gång.

VAD BEHÖVER DU GÖRA?

- Delta på bomöte samt hyresgästmöte
- Delge oss dina synpunkter och önskemål
- Besvara enkät
- Delta på öppet hus

HUR KOMMER DU BLI INFORMERAD?

- Via möte
- Löpande informationsblad
- Via vår webbsida
- Öppet hus

STEG 3

Ditt godkännande och förhandlingar

FÖR ATT VI ska få utföra åtgärderna i en renovering kräver lagen att vi har ett skriftligt godkännande från samtliga berörda hyresgäster. Om det saknas får vi vända oss till Hyresnämnden som prövar ärendet. Om nämnden anser att åtgärderna som vi vill göra är skäligen, kan vi genomföra renoveringen utan

VAD KOMMER ATT HÄNDA?

- Förhandling

VAD BEHÖVER DU GÖRA?

- Lämna ditt skriftliga godkännande

HUR KOMMER DU BLI INFORMERAD?

- Via möte
- Löpande informationsblad och broschyr
- Via vår webbsida
- Via godkännandebblankett

hyresgästens godkännande. Vi förstår att du som hyresgäst gärna vill ta del av hur mycket hyran kommer att höjas innan du ger ditt godkännande. Det är vår ambition, men på grund av att hyresförhandlingar ofta är en utdragen process är det inte alltid möjligt.



STEG 4

Ditt individuella renoveringsval



DET KOMMER ATT ta ett tag innan vi kommer hit, men väl där börjar en roligare del av processen. Hos oss på Kungälvsbostäder har du som hyresgäst möjlighet att bestämma hur du vill att din nyrenoverade lägenhet ska se ut. Ni kommer bjudas in till vår visningsmiljö, där ni kan låta er inspireras och se de olika valen såsom köksluckor, bänkskivor, material och färger. Senast i samband med att det är dags att göra de individuella valen inför renoveringen, kommer ni även att bli informerade om den nya hyran.

VAD KOMMER ATT HÄNDA?

- Du gör dina personliga renoveringsval
- Information om ny hyra
- Du bjuds in till personligt möte
- En entreprenör upphandlas
- Styrelsen fattar beslut

VAD BEHÖVER DU GÖRA?

- Gör dina renoveringsval i god tid
- Håll dig uppdaterad via våra informationsblad

HUR KOMMER DU ATT BLI INFORMERAD?

- Via personligt möte
- Broschyr och löpande informationsblad
- Via webbsidan
- Öppet hus

STEG 5

Din fastighet renoveras



NÄR VI KOMMER till det här steget har vi kommit så pass långt att vi kan sätta igång med renoveringen. I och med att den kommer att vara omfattande, kommer det i det allra flesta fall inte vara möjligt att bo kvar medan arbetet pågår. Du kommer därför troligen att behöva flytta till ett tillfälligt boende under renoveringen. Det kan upplevas som ett jobbigt avbrott i vardagen, men vi kommer att göra vårt bästa för att det ska gå smidigt. Om du behöver flytthjälp till och från din ersättningslägenhet, så finns vi till hands och hjälper dig.

Så kan du bo under tiden

Vilken typ av ersättningsboende som blir aktuellt beror bland annat på dina behov samt renoveringens omfattning. De olika alternativen ser ut så här:

- Bo kvar i lägenheten med tillgång till WC/dusch i bodar på gården.

- Flytta till en ersättningslägenhet under renoveringen
- Flytta till en lägenhet i moduler på gården under renoveringen

Om du hellre vill hitta ett eget ersättningsboende, är det också ett alternativ. De hyresgäster som flyttar till en ersättningslägenhet betalar sin vanliga hyra, och kompenseras för eventuell mellanskillnad. Ersättning för flytt och magasinering betalas ut i samband med flytt.

Full fart framåt

Beroende på omfattningen kommer arbetet att pågå under två till tre månader. Arbetarna kommer att jobba för fullt från 07-17 varje dag. Det kommer borras, bilas och damma och du kommer inte ha tillträde till lägenheten under tiden. Precis som under de tidigare momenten, håller vi dig uppdaterad om vad som händer genom informationsblad och personliga samtal.

VAD KOMMER ATT HÄNDA?

- Du informeras om renoveringsstart
- Flytt till tillfälligt boende med flytthjälp

VAD BEHÖVER DU GÖRA?

- Bo någon annanstans tillfälligt
- Ha tålamod med renoveringen

HUR KOMMER DU BLI INFORMERAD?

- Via individuella samtal
- Personligt informationsbrev

STEG 6

Inflyttning!



SÅ ÄNTLIGEN BLIR det dags att flytta hem och livet kan återgå till det normala. De nya ytskikten och dina personliga val är på plats, varmvattnet kommer snabbare och värme och ventilation i lägenheterna är bättre. Men innan ni lägger allt bakom er, vill vi gärna ta del av hur ni har upplevt processen. Era synpunkter är viktiga för oss, och ni kommer bland annat att få fylla i en utvärderingsenkät.

VAD KOMMER ATT HÄNDA?

- Du informeras om inflyttningsdatum
- Vi skickar ut en utvärderingsenkät

VAD BEHÖVER DU GÖRA?

- Fylla i vår utvärderingsenkät

HUR KOMMER DU BLI INFORMERAD?

- Via personligt informationsbrev samt personliga samtal
- Vi skickar ut en återkoppling på utvärderingsenkäten



”Det är vårt jobb att se till att allt fungerar smidigt under renoveringen. Vi finns till för er hyresgäster”.

/ Lina Lindström, Ombyggnadssamordnare
Peter Schülén, Projektledare

Vi hoppas att ni har fått en bra första inblick i vad som kommer att ske i din fastighet och lägenhet. Har du frågor är du välkommen att ta kontakt med oss. Vi hjälper gärna till.

För frågor gällande renoveringen eller ditt boende kontaktar ni ombyggnadssamordnare **Lina Lindström**: Telefon 0303-23 99 27
Mail lina.lindstrom@kungalvsbostader.se

Har du byggnadstekniska frågor kontaktar ni projektledare **Peter Schülén**: Telefon 0303-23 98 96
Mail peter.schulen@kungalvsbostader.se

Frågor?
Vi hjälper gärna till.



Kungalvsbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel