



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna Ombyggnadsstrategi

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna – Ombyggnadsstrategi

Sammanfattning

Signalistens 60- och 70-tals bestånd har tekniska system som i stor utsträckning har gått över sin tekniska livslängd. Skicket, som berör ungefär hälften av beståndet, är sådant att en genomgripande ombyggnad måste genomföras där viktiga tekniska system som el, vatten och avlopp byts till helt nya. Det medför att hela ombyggnaden genomförs med ett 40-årsperspektiv så att husen efter ombyggnaden ska ha ett skick som gör att det utan större insatser kommer att fungera i ytterligare 40 år.

Samråd inför ombyggnad föreslås börja i Bagartorp – Gunnarbo och Bergshamra under 2019. Under 2020 genomförs samråd i Bagartorp -höghus. Därefter följer Bagartorp – låghus. Ombyggnadstakten kommer helt att avgöras av om Signalisten kommer att få hyresgästgodkännande i tillräcklig utsträckning för att ombyggnaderna kan genomföras utan prövning i hyresnämnden eller ej. När ombyggnaden i Bagartorp – låghus börjar går vi vidare och börjar samråden i Hagalund, Västra vägen och Kaptenen.

Signalisten har tagit fram en dialogprocess som vi hoppas ska möta hyresgästerna behov av information och involvering i ombyggnadsprocessen. Ambitionen är att ge så bra information om husens skick, ombyggnadsbehov, kvaliteter efter ombyggnaden och alternativa lösningar till återflytt till ombyggd lägenhet så att alla hyresgäster ska känna att de har en möjlighet att påverka sin situation och göra ett bra val för sitt framtida boende.

Signalistens bostadsbestånd

Signalisten äger ca 4 000 bostäder. Huvuddelen av dessa, drygt 70 % byggdes under perioden 1949 – 1972. De delar av beståndet som byggdes före 1960, ca 25 %, har renoverats eller är under renovering. Hus byggda mellan 1960 och 1972 utgör ca 1700 lägenheter, dvs ca 40% av beståndet. Dessa hus är idag så gamla att de tekniska systemen har nått eller är nära att nå sin tekniska livslängd som bedöms var 50 – 60 år om husen är väl underhållna. Vid arbetet med denna ombyggnadsstrategi har Signalisten därför lagt fokus på att inventera status i dessa delar av beståndet. Vi har dock också konstaterat att skadeproblemen ökar även i vårt 80-talsbestånd som därför måste hållas under bevakning. Ökande problem i dessa kan komma att påverka de prioriteringar mellan områden som föreslås i denna strategi.

Signalistens bostadsbestånd efter byggår

Område	Byggår	Ombyggnadsår	Antal lägenheter
Råsunda	1949-51	1995-2003	512
Frösunda	1952-53	2009-2013	248
Ritorp	1956-57	2014-2020	345
Bagartorp	1961-63		628
Bergshamra	1960-61		304
Kaptenen	1969		43
Hagalund	1970-72		436
Platån	1971		292
Skytteholm	1979 och 2011		150
Motorn	1982		114
Bollen	1985		64
Rudviken	1985		35
Hallen	1992		239
Agnesberg	1988 och 2010		459
Råsunda Krönet 2	2005		59
Palsternackan	2019		77

De områden som omfattas av analyser i denna strategi är alltså:

- Bagartorp - Gunnarbo
- Bagartorp – höghus
- Bagartorp – låghus
- Bergshamra
- Kaptenen
- Hagalund
- Platån

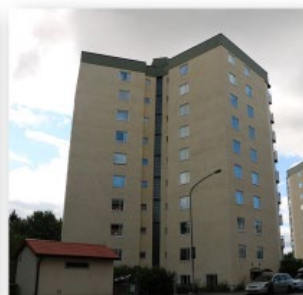
Områden med renoveringsbehov



Västra vägen



Hagalund



Kaptenen



Bergshamra



Bagartorp



Exempel på tekniska brister

I detta avsnitt illustreras ett antal tekniska brister i husen som identifierats under de besiktningar som genomförts eller som dokumenterats vid pågående skador.



Badrum

Badrummen i Bagartorp och Bergshamra är renoverade under 80- och 90-talet. Vid den tiden gjordes renoveringen utan fullgott tätskikt. Endast asfalt lades vid badkaret upp till badkarskanten. Renoveringarna gjordes också utan byte av golvbrunn och avlopp till stående stam. Golvbrunnarna är av gjutjärnstyp, vilket gör det svårt att få till en säker och hållfast tätning mellan brunn och tätskikt. Rören har idag gått över sin tekniska livslängd vilket vi får indikationer på bland annat vid vattenskador.



Avlopp

Avloppsrörens skick är ofta avgörande för vilken typ av renovering som är möjlig. Är rören i relativt gott skick kan en relining vara möjlig. Det innebär att man gjuter ett inre rör av plast/komposit i avloppsröret. Det är en metod som bedöms förlänga rörens livslängd med ca 20 år. Om man kan använda denna metod bör också ombyggnaden i övrigt anpassas efter en livslängd på 20 år. Det innebär ofta en enklare ombyggnad där det är möjligt att bo kvar i sin lägenhet under ombyggnaden. Om avloppsröret är i så dåligt skick som i illustrationen bredvid där endast lätt åverkan medför att det går håll är dock inte relining lösningen. Då krävs istället att avloppsstammarna byts i sin helhet. Det innebär att befintliga tätskikt i badrum förstörs och att kök ofta måste rivs etc. Lägenheten är inte möjlig att bo i under ombyggnaden. Ombyggnaden sker då med

ett 40-årsperspektiv dvs så att huset efter renoveringen i princip ska vara i skick som nytt och fungera i ytterligare 40 år utan större ingrepp och investeringar. Vi har konstaterat att skicket på avloppen i de äldre husen i beståndet idag är så dåligt att relining inte är möjligt.



Vattenledningar

Ytterligare en del av de tekniska systemen som kan åstadkomma problem i äldre byggnader är vattenledningarna. Bilden visar ett tidstypiskt sätt att ansluta ett rör till ett annat utan erforderligt T-rör, genom att borra och löda ihop rören (detta exemplar har dessutom reparerats under årens lopp). Det här tillvägagångssättet gjorde installationerna billigare, men försvagade materialet för rörelser och är ett stort och återkommande problem i likväl vårt som landets bestånd med samma byggår. Förutom detta så försvagas och mattas kopparrören ut, av vattnets ständiga rörelse, vilket visar sig genom att godstjockleken minskar och läckor uppstår mitt på rör, men framför allt i böjar. Det här är en stor anledning till kostsamma vattensador där oftast ett flertal lägenheter påverkas. I Bagartorp höghus skedde nyligen en sådan skada där ett läckage på ett kopparrör på plan

13 åsamkat omfattande vattenskador i alla nedanliggande badrum.

Kök

Köken är ofta i originalskick. Det innebär i de äldsta områdena att de ofta har lägre bänkhöjd än nuvarande standard. De saknar ofta spiskåpa och möjligheterna att installera diskmaskin och annan utrustning är begränsad. Eluttagen är få och ojordade trots närheten till vatten. Ur förvaltningssynpunkt så är skåpluckor, lådor och skåpbottnar så gamla och i sådant dåligt skick att reparation och underhåll oftast är svårt att utföra.





Värmesystem

Värmesystemet är också original. Ofta finns i det äldre beståndet lösningar där de ligger under golvet i en urspårning i bjälklaget. När rören nått den ålder de har idag finns en ökad risk för läckor. Även radiatorn som är av tunnare gods tappar i hållfasthet och riskerar att börja läcka. Radiatorernas storlek (yta) är inte heller alltid anpassade för de temperaturer som vi idag levererar vilket gör att det är svårt att uppnå den effekt som lägenheten projekterad för. I Bagartorp har nyligen en sådan läcka lett till en vattenskada som påverkar 11 lägenheter.

EI

Elinstallationerna är gamla och uppfyller inte de krav vi ställer idag. Antalet kontakter är få och de är ojordade och leder till att våra hyresgäster söker egna lösningar för att lösa sina problem. Det riskerar att leda till dålig el-säkerhet, vilket kan leda till personskador och skador på fastigheten genom brand.

Analys av lägenhetsfördelning och boendeprofil

En utgångspunkt för arbetet med att ta fram lämpliga strategier för ombyggnad/renovering är en analys av vårt befintliga bestånd till exempel lägenhetssammansättningen och kunskap om våra befintliga hyresgäster.

Lägenhetsfördelning

Signalistens bostadsbestånd från 1960-talet har en relativt normal fördelning för tidsperioden. Riktlinjerna som styrde bostadsbyggandet då innebar att man byggde 25 % lägenheter mindre än 3 rok, 50 % 3 rok och 25 % större än 3 rok. Vårt bestånd pendlar runt denna fördelning med några tydliga undantag. Västra vägen har en högre andel små lägenheter. Det beror på att ett stort antal tillskapades genom en ombyggnad 2015–2016 av före detta företagsbostäder. Kaptenen saknar helt lägenheter större än 3 rok. I Bagartorp och Bergshamra har vi däremot byggt en lite högre andel stora lägenheter än normen dvs 4 rok.

Hyresgästernas ålder

Majoriteten av de boende är i ålder mellan 35–74 år i alla områden. En hög andel 75 år och äldre bor i Kaptenen och Bergshamra. Många ungdomar i ålder mellan 18–34 bor i Bagartorp. Det beror huvudsakligen på att vi där har en del lägenheter med korttidskontrakt som förmedlas i första hand till Solnaungdomar. Dessa lägenheter är avsedda att användas som evakueringslägenheter för de hyresgäster vars bostäder renoveras.

Hyresgästernas inkomster

Inkomsterna är relativt lika fördelade i områdena. Drygt 55 % av hyresgäster i Bagartorp och Bergshamra tjänar mer än 300 000 kronor om året. I övriga områden är andelen strax under 50 %.

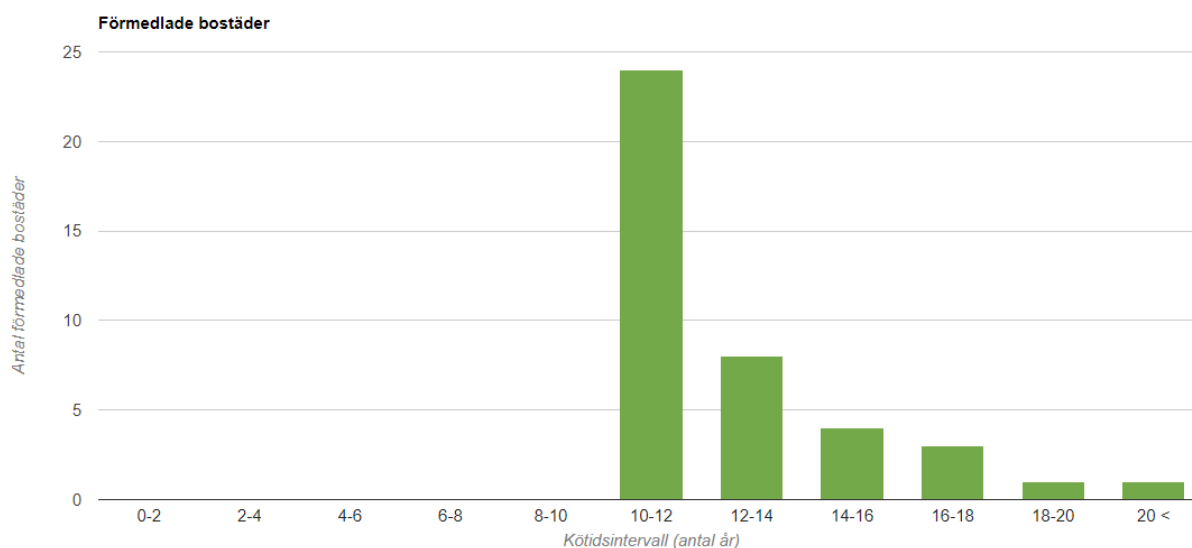
Hyrer

Vi kan konstatera att dagens hyresnivå är för låg med hänsyn till lägenheternas kvaliteter ur bruksvärdessynpunkt.

Efterfrågan

Bostadsförmedlingen har under 2018 förmedlat ett antal nyrenoverade lägenheter åt Signalisten i Ritorp. Hyresnivån för ombyggda lägenheter är i Ritorp 2018 ca 1500 kronor per kvadratmeter. Alla lägenheter under 2018 har förmedlats med mer än 10 års kötid. Det betyder att mer än 450 000 personer i bostadskön har för kort kötid för att komma ifrån för en lägenhet i Ritorp. Efterfrågan på ombyggda lägenheter i Solna är således god.

Kötider för ombyggda lägenheter i Ritorp förmedlade genom Bostadsförmedlingen



Slutsats

Med analys av lägenhetsfördelning, hyresgästsammansättning samt hyresnivåer som utgångspunkt kan vi konstatera inför det fortsatta arbetet med ombyggnadsstrategi att:

- Inga starka skäl föreligger för att förändra lägenhetssammansättningen vid ombyggnad.
- Många hyresgäster påverkas mycket av hyreshöjningar.
- En översyn av hyresnivåer bör ske för att fastställa rimligt bruksvärde före och efter ombyggnad.

Nöjdhetsindex

En viktig utgångspunkt för alla insatser Signalisten gör i bostadsbeståndet är hur våra hyresgäster upplever kvalitet och service. Den viktigaste mätaren för detta förutom vår direkta dialog via boråden är våra NKI- mätningar (Nöjd Kund Index).

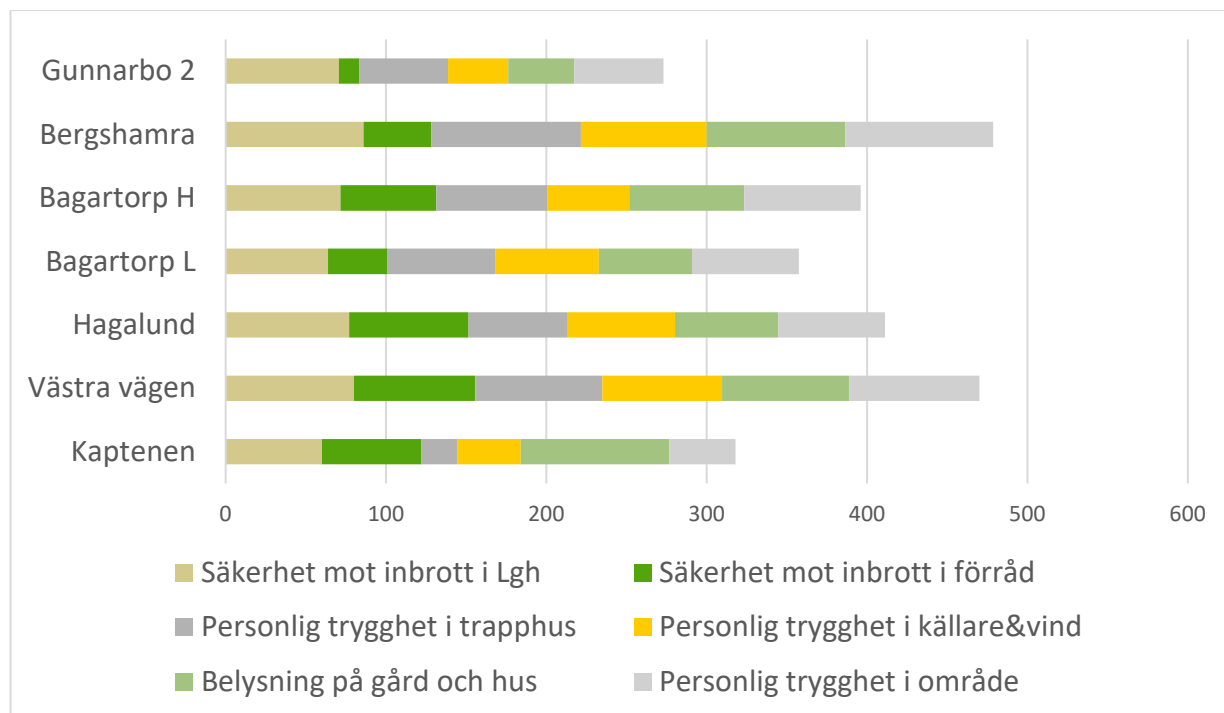
Övergripande ser resultatet ut på följande sätt för områden aktuella för ombyggnad:

Område	Serviceindex	Produktindex
Bagartorp H	80	71,6
Bagartorp L	76,1	69,8
Gunnarbo 2	63,5	58,6
Bergshamra	81,6	72,9
Hagalund	74,2	68,9
Platån	79,8	69,9
Kaptenen	80,2	74,5
Signalisten totalt	80	73,7

Bagartorp, Gunnarbo är den fastighet som visar sämst resultat i NKI både vad avser service- och produktindex. Kaptenen, Bergshamra och Bagartorp-höghus har de nöjdhets-

hyresgästerna. Går vi lite djupare i materialet kan vi se mer detaljerat vilka behov av förbättringar som finns.

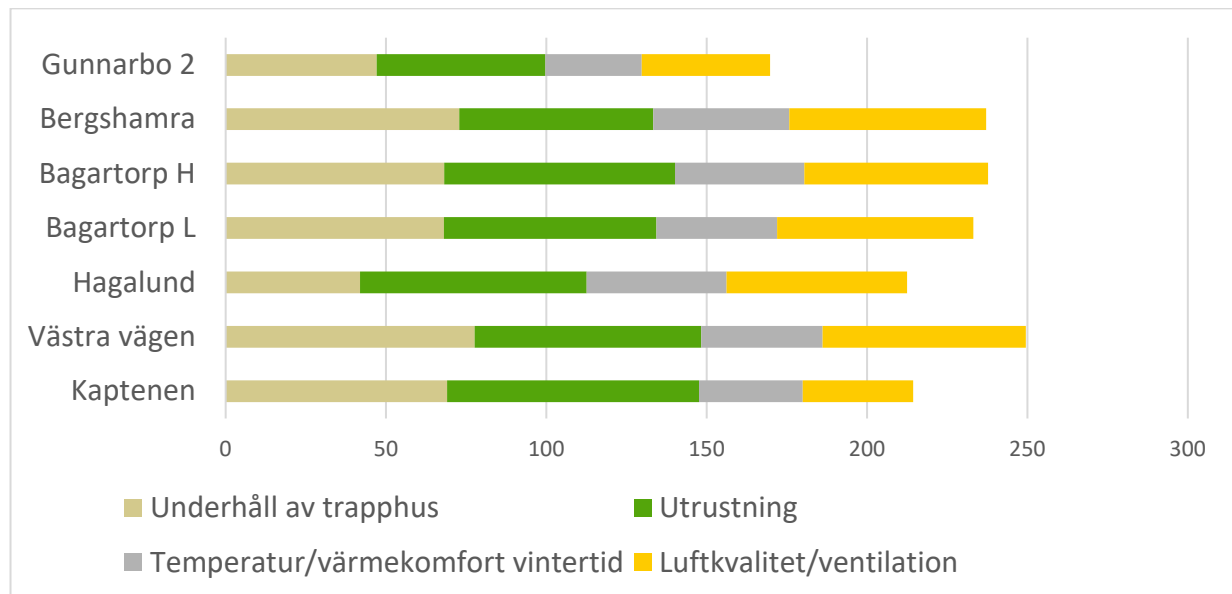
NKI – Sammanställning trygghetsfrågor



Hyresgästerna upplever brister när det gäller trygghet i alla områden minst är problemen i Bergshamra och Västra vägen. När det gäller Kaptenen vet vi att problemet hänger samman med ett enskilt störningsärende som kommer att lösas. Störst problem med trygghet upplever hyresgästerna i Bagartorp–Gunnarbo, därefter följer Bagartorp-låghus.

När det gäller lägenheterna är missnöjet med värme och luftkvalitet genomgående. Störst är missnöjet i Bagartorp–Gunnarbo. När det gäller underhåll av trapphus är det Hagalund och Bagartorp Gunnarbo som visar sämst resultat.

NKI – Sammanställning frågor kopplade till lägenhetens standard



Slutsats

Resultatet ger viss vägledning i valet av turordning mellan fastigheterna. Bagartorp-Gunnarbo sticker ut genom att få dåligt betyg av hyresgästerna på flertalet områden. Samtidigt måste vi konstatera att det finns brister som skyndsamt måste hanteras i alla områden. Det gäller till exempel värmekomfort och rent & snyggt där vi därför också förslår genomför generella insatser i hela beståndet i budget för år 2019. Därutöver prioriterar vi i budget trygghetsinsatser i Bagartorp och Hagalund.

Teknisk status

För de berörda områdena har vi genomfört en rad förstudier för att belysa skick och bedöma vad som bör åtgärdas och hur. Förstudier har tagits fram inom följande expertområden:

- Arkitektur
 - Bedömning av funktion, kvalitet och tillgänglighet när det gäller entréer, trapphus, källare, vind, tvättstugor, kök, badrum. Kartläggning av lägenhetstyper. Vid behov förslag till nya planlösningar i kök och badrum för bättre tillgänglighet.
- Konstruktion
 - Statusinventering med åtgärdsförslag för väggar, bjälklag, balkonger, allmänna utrymmen.
- VVS
 - Statusinventering och åtgärdsförslag för tappvattensystem, spillvattensystem, dagvattensystem, yttre VA-försörjning, sanitetsutrustning, värmesystem och luftbehandlingssystem.
- El
 - Statusinventering och åtgärdsförslag för hela elsystemet, bl.a. elserviser, gruppcentraler, huvudledningar, uttag m m.
- Yttre mediaförsörjning

- Statusinventering och åtgärdsförslag för yttre mediaförsörjning, kallvatten, varmvatten, dagvatten, spillvatten, värme, sopsug, el.
- Brandskydd
 - Statusinventering och åtgärdsförslag för skydd mot och utrymning vid brand.
- Tak
 - Statusinventering och åtgärdsförslag för tak.
- Fasad
 - Statusinventering och åtgärdsförslag för fasader.
- Landskap
 - Statusinventering och åtgärdsförslag för utemiljö, belysning, lekplatser, gångar, växter m m.

Lägenhetsinventeringar har genomförts i alla aktuella områden. Ca 90% av beståndet har besiktigats. Vid inventeringarna har en genomgång av status i samtliga tillgängliga lägenheter gjorts. Kartläggning har bland annat omfattat lägenhetstyp, kökstyp, badrumstyp, entrédörrstyp, köksinredning, bänkhöjd, diskmaskin, badkar, tvättmaskin, elinstallationer, VVS, igensättningar av dörrar med mera.

Nedan redovisas en grov sammanställning av några av de faktorer som avgör hur angeläget det är att åtgärder vidtas i husen i närtid. Fokus ligger här på de tekniska systemen. Som tidigare konstaterats leder stora brister i dessa, t ex ett uttjänt avlopp, till att ombyggnad är angelägen att få till stånd snarast möjligt.

Teknisk status

Område	Bagartorp - Gunnarbo	Bergshamra	Bagartorp -höghus	Bagartorp -låghus	Hagalund	Platån	Kaptenen
Tapp- och avloppsvatten	Uttjänt	Uttjänt	Uttjänt	Uttjänt	<10 år	<10 år	<10 år
Värmesystem	Uttjänt	Uttjänt	Uttjänt	Uttjänt	<10 år	<10-15 år	<10 år
El	Måste bytas	Måste bytas	Måste bytas	Måste bytas	Måste bytas	Måste bytas	Måste bytas
Badrum tät-skikt o avlopp	Uttjänt	Uttjänt	Uttjänt	Uttjänt	<10 år	<10 år	<10år
Kök	Måste bytas vid stambyte	Måste bytas vid stambyte	Måste bytas vid stambyte	Måste bytas vid stambyte	Renoveras vid relining byts vid stambyte	Renoveras vid relining byts vid stambyte	Renoveras vid relining byts vid stambyte

Inventeringen visar att vi har stora brister i de äldsta husen i gruppen, dvs Bergshamra och Bagartorp. Svårast bedöms situationen vara i Bergshamra där förvaltningens entreprenörer inte längre törs genomföra spolning av avloppen vid stopp på grund av risken för att rören ska gå sönder.

Situationen är likartad i Bagartorp där framförallt Gunnarbo bedöms vara i akut behov av åtgärder både sett ur teknisk status och hyresgästernas svar i samband med NKI. Därefter följer Bagartorp höghus och låghus i behovsskalan.

I 70-talsområdena Hagalund, Platån och Kaptenen har de tekniska systemen också nått sin tekniska livslängd. Det bedöms dock som möjligt att med stödjande insatser få dessa hus att fungera uppemot ytterligare tio år. Planering för förnyelsen av dessa kommer att startas så snart ombyggnaden av det äldre beståndet närmar sig sitt slutförande. Ur förvaltningsperspektiv vore det önskvärt att ombyggnaden i dessa kunde påbörjas tidigare. Det skulle också minska risken för att hyresgäster drabbas av vattenskador och andra typer av problem de uttjänta tekniska systemen riskerar att skapa. Ju förr ombyggnaden i det äldre beståndet kommer till stånd desto snabbare kommer ombyggnaden i 70-talsbeståndet att kunna ske.

För ett enskilt projekt kommer resultatet av de tekniska rapporterna och Signalistens avvägningar att sammanfattas i ett samlat dokument som redovisar vilka åtgärder som ska göras i varje enskilt hus och lägenhet. Exempel på aktuella åtgärder för ett hus redovisas i bilaga 1.

Bilagan åskådliggör den typ av material och den detaljeringsnivå som Signalisten ska redovisa för hyresgästerna inför en ombyggnad i en så kallad godkännandeblankett också benämnd 18D. Varje hyresgäst ska godkänna de åtgärder som sker i den egna lägenheten och mer än 50 % av hyresgästerna ska godkänna åtgärderna i allmänna utrymmen för att en ombyggnad ska kunna startas.

Tidplan

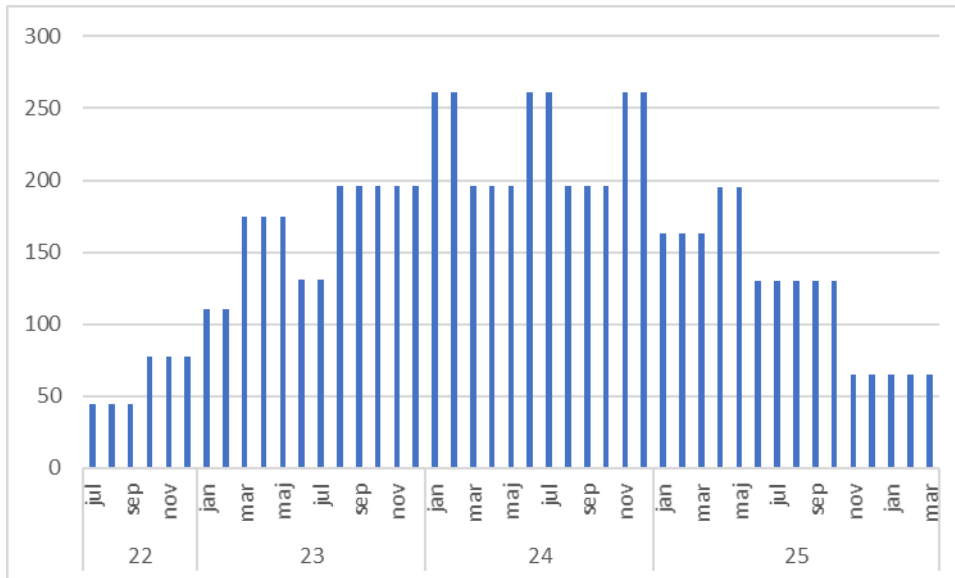
Utifrån ovan redovisade förutsättningar har Signalisten tagit fram en preliminär tidplan för ombyggnaden av det aktuella beståndet. Tidplanen inrymmer ett antal skeden:

1. Hyresgästdialog
2. Hyresnämnd
3. Projektering
4. Produktion
5. Evakuering i förekommande fall

Hyresgästdialog kommer att ske i form av direkt dialog. En utförligare beskrivning ges i nästa avsnitt. Hyresgästdialogen avslutas med att hyresgästerna i berört hus får det underlag de behöver för att godkänna föreslagna åtgärder i sina lägenheter och i allmänna utrymmen. För att åtgärder i allmänna utrymmen ska kunna genomföras krävs antingen att mer än 50 % av hyresgästerna godkänner dessa eller ett godkännande av hyresnämnden. För att starta ombyggnaden av lägenheterna krävs godkännande av varje berörd hyresgäst alternativt av hyresnämnden.

Tidplanerna är genomgående upplagda med en drygt tvåårig process i hyresnämnden som en del. Det är inte en önskvärd fördröjning av ombyggnaderna men sannolik eftersom det räcker med att en enda hyresgäst väljer att säga nej för ärendet måste prövas i hyresnämnden. Signalisten kommer att välja en ombyggnadsmetod och standard som garanterat godkänns av

Beräknat maximalt behov av evakueringslägenheter för Bagartorp - Gunnarbo och Bagartorp - höghus samt Bergshamra



Behovet av evakueringslägenheter för renoveringarna i Bergshamra och Bagartorp är teoretiskt max 260 st. Genom att hyresgästerna har möjlighet att välja permanent evakuering genom att flytta till redan renoverad lägenhet eller till annan lägenhet i Signalistens bestånd kommer det faktiska behovet av evakueringslägenheter att bli lägre.

Signalisten har idag drygt 100 korttidskontrakt i Bagartorp. Dessa bibehålls inför de planerade ombyggnaderna. I områden som står inför ombyggnad hyrs alla lägenheter som blir lediga för uthyrning ut med korttidskontrakt från och med det kvartal dialogen planeras påbörjas.

Signalistens dialogprocess

En väl fungerande kontakt mellan Signalisten och våra hyresgäster är avgörande för att ombyggnadsprocessen ska fungera på ett bra sätt. Signalistens ambition är att erbjuda tydlig information och en dialog under processen som bidrar till att hyresgästerna känner sig informerade och involverade. Hyresgästernas engagemang hjälper oss att ta fram ett så bra ombyggnadsförslag som möjligt.

Direkt dialog

Signalisten har valt direkt dialog som metod för hyresgästkommunikation inför ombyggnad. Under dialogskedet ska personal från Signalisten finnas tillgängliga för hyresgästerna i deras vardag. För att möta så många som möjligt väljer vi öppet hus framför sittande stormöte, till exempel ställer vi ut ett tält på gården i det aktuella området. Vi inhämtar synpunkter och återkopplar till hyresgästerna. Därefter inleds hyresgästgodkännandeprocessen där hyresgästen erbjuds information via individuella möten så långt det är möjligt.

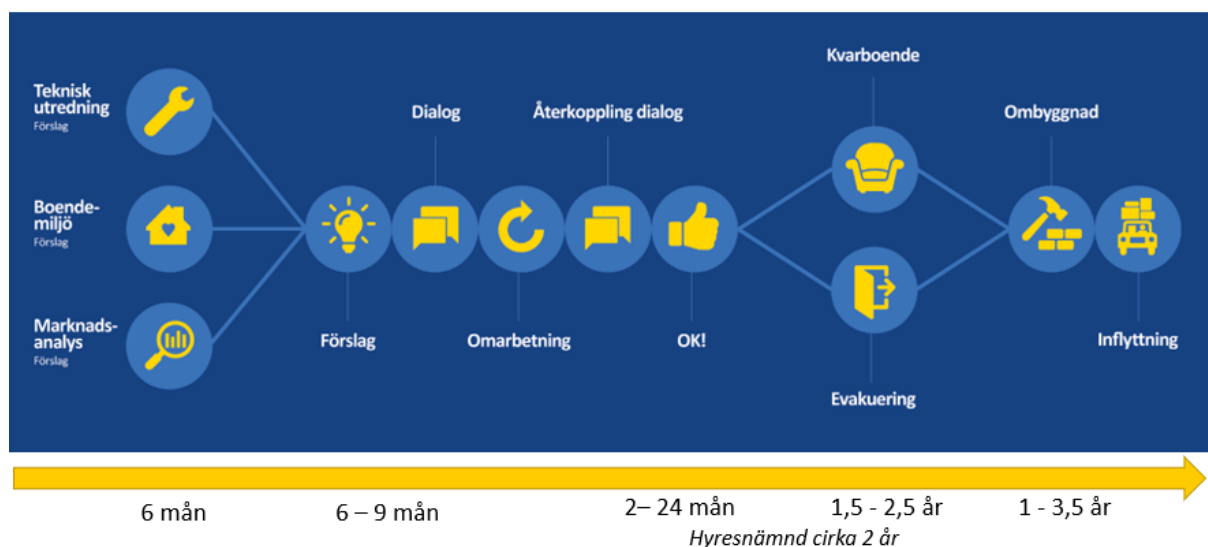
Signalistens borådsstyrelser ska få information först, för att kunna svara på frågor från övriga boende i området. Hyresgästföreningen ska informeras om projektet och förhandlingar sker enligt gängse process.

Kontaktpersoner och återkoppling

Vår ambition är att det ska vara enkelt och smidigt för hyresgäster att komma i kontakt med Signalisten under hela ombyggnadsprocessen. Det görs till exempel genom att informationen till hyresgästerna innehåller kontaktuppgifter till vår kontaktperson, och gärna med öppet-, eller telefontider. Det ska framgå hur länge man behöver vänta på återkoppling. Så långt det är möjligt ska samma kontaktpersoner hos Signalisten användas under hela projektet.

För en hyresgäst kan det vara svårt att veta vem som ska genomföra arbeten i huset eller lägenheten – Signalisten eller våra konsulter och entreprenörer. Vi ska arbeta för att koordinera vår gemensamma information med våra samarbetspartner.

Signalistens dialogprocess



Signalistens dialogprocess innehåller följande huvuddelar:

1. Förstudie:
 - I det här skedet görs tekniska utredningar, marknadsanalys, analys av boendemiljö utifrån kundenkät och borådsdialog (bl.a. utemiljö, säkerhet, trygghet) i syfte att bedöma renoveringsbehov för fastigheten och boendemiljön. En intern arbetsgrupp och styrgrupp utses för projektet.
2. Förslag:
 - Åtgärdsförslag för ombyggnad av fastigheterna tas fram baserat på resultatet i förstudien.
 - Renoveringsnivå inklusive typ av renovering, kvarboende/evakuering beslutas.
 - En första version av den godkännandeblankett, 18d, där de åtgärder listas som hyresgästen ska godkänna, tas fram. Vid behov tas även en preliminär plan för eventuell evakuering fram.
3. Dialog 1.
 - Planering och genomförande av dialogaktivitet 1.

- Borådsstyrelse informeras om planerade åtgärder och kommande dialogaktivitet.
 - Hyresgästföreningen informeras inför dialog.
 - Dialog 1 genomförs som öppet hus, till exempel med stationer för olika teman. Här presenteras ombyggnadsförslaget kopplat till renoveringsbehov samt förväntningar på projektet. Förslaget ska vara tydligt med vilka åtgärder som måste genomföras, innebärande att det är fastighetsägaren som avgör de tekniska åtgärderna, och vilka åtgärder som kan påverkas av hyresgästernas önskemål. Synpunkter på förslaget inhämtas. Den kommande processen och preliminär tidplan redovisas. Vi informerar om läget beträffande hyressättningen.
4. Omarbetning:
- Synpunkter från dialog 1 sammanställs och analyseras. Olika intressen vägs mot varandra och bearbetas till ett slutförslag. 18d-blankett uppdateras.
5. Dialog 2:
- Planering och genomförande av dialog 2.
 - Borådsstyrelse och hyresgästföreningen informeras om slutgiltigt förslag.
 - Dialog 2 genomförs som öppet hus, till exempel med stationer för olika teman. Återkoppling från dialog 1, vad som ändrats baserat på inkomna synpunkter, samt motivering av slutförslag. Presentation av process och tidplan för hyresgästgodkännande och ombyggnad.
6. Godkännande:
- Distribution av 18 d samt presentationsmaterial via informationsbrev samt rekommenderat brev.
 - Vi möter under godkännandeperioden hyresgästerna personligen eller i mindre grupper med ambitionen att ge dem allt underlag de behöver för att kunna fatta beslut kring hyresgästgodkännandet.
 - Utifrån resultatet av godkännandeprocessen fattas beslut om nästa steg. Antingen planering för start av ombyggnation eller hyresnämndsprövning av föreslagna ombyggnadsåtgärder.
7. Genomförandeskede:
- Planering och genomförande av ombyggnadsprojekt.
 - *Vid evakuering:* Personliga möten med hyresgästen där information om vart evakuering ska ske, hur, när, ersättning, flytt, möjlighet till förtur, hyresgästens speciella behov i evakueringslägenheten och övrig information om evakuering (se nedan) och i senare skede inredningsval vid återflyttning.
 - *Vid kvarboende:* löpande information om projektet samt löpande förvaltning.
 - Framtagande av ombyggnadspärm. Löpande information till hyresgäster om renoveringen, bland annat via projektwebbsida.
8. Återflytt:
- Planering och genomförande av återflytt.
 - Överlämning av färdigt projekt till förvaltning (intern process).
 - Uppföljning och utvärdering av projektet. Utvärderingsenkät vid avslutat projekt.

Hyror efter ombyggnad och evakueringserbjudanden

Hyran i de ombyggda lägenheterna sätts antingen i förhandling med hyresgästföreningen eller via hyresnämndsprövning. Signalistens ambition är att nå en överenskommelse med hyresgästföreningen om en hyra inför upprustningen. Om detta inte lyckas kommer hyran att sättas efter prövning i hyresnämnden.

Det nya bruksvärdet på lägenheterna efter ombyggnad kommer att innebära en kraftig hyreshöjning. Signalisten kommer därför att i förhandlingarna med hyresgästföreningen erbjuda en hyresrabatt på hyran för de boende som berörs av ombyggnaden. Rabatten kommer att vara fördelaktigare för hyresgästerna än den infasning av hyran som beslutas i en eventuell hyresnämndsprövning. Vid en överenskommelse med hyresgästföreningen gäller ny hyra och rabatt från återflyttningen, det blir alltså ingen retroaktiv hyra.

Prövning i hyresnämnden kan inte genomföras förrän ett hus är ombyggt i sin helhet. Denna prövning förväntas också ta upp till två år i hyresnämnden. En sådan situation gör att hyresgästen inte kan vara säker på vad hyran kommer att bli för lägenheten efter ombyggnad. Möjligen kan ett riktvärde för bedömning av framtida hyra vara att hyresnämndsprövningar för likvärdiga ombyggnadsprojekt 2018 ligger på 1580 – 1650 kronor per kvadratmeter och år i normhyra (hyra för tre rum och kök på 77 kvm).

En tillfällig lösning i avvaktan på hyresnämndens beslut kan, om möjligt, vara att träffa överenskommelse med hyresgästföreningen om en sk á-contohyra i avvaktan på att hyran fastställs i hyresnämnden. En sådan hyra bör ligga mellan nuvarande och ny hyresnivå. Det betyder att den retroaktiva hyran inte blir lika hög.

I samband med hyresnämndens prövning av bruksvärdesnivån gör hyresnämnden en bedömning om infasning av hyran ska ske enligt den sk skyddsregeln i hyreslagen. Infasning ska ske om hyreshöjningen överstiger ca 10 %. Infasningen är ingen rabatt utan den nya hyran från återflyttning i lägenheten ska erläggas.

För att ge våra hyresgäster olika möjligheter att hantera det faktum att den fastighet de bor i står inför en renovering är vår avsikt att erbjuda flera alternativ. En hyresgäst som bor i ett hus som ska byggas om och där det krävs evakuering kommer att erbjudas:

- Tillfällig evakuering under ombyggnaden med återflytt till sin egen nyrenoverade lägenhet
- Tillfällig evakuering med återflytt till annan likvärdig eller mindre lägenhet i ombyggnadsprojektet
- Permanent evakuering till likvärdig eller mindre lägenhet i ombyggnadsprojektet eller Signalistens övriga bestånd.
- Permanent evakuering till likvärdig eller mindre lägenhet i Signalistens övriga bestånd.
- Permanent evakuering via Bostadsförmedlingen till likvärdig eller mindre lägenhet i Stockholmsregionen

Alla alternativ utom det första ger hyresgästen möjlighet att göra val som medger att hyreshöjningen för den nya bostaden kan hållas nere. Det kan tex handla om att flytta till en mindre lägenhet i det ombyggda huset, eller till en lägenhet i Signalistens övriga bestånd med

lägre hyra än ett nyombyggt hus. I samarbete med bostadsförmedlingen planerar vi också för att kunna erbjuda permanent evakuering till likvärdig lägenhet i hela Stockholmsregionen.

Vad gör vi i de områden där ombyggnaden ligger sent?

I inventeringen av områdena och genomgången av vad vi ser för problem i den dagliga förvaltningen och de resultat NKI-undersökningen givit ser vi att det finns åtgärder som måste göras innan några av våra hus står inför ombyggnad. Nedan sammanfattas dessa områdesvis:

Bagartorp låghus

- HLU – släpps på (dock inte golv)
- Trygghetspaket (Aptus, Troax, Närvarostyrd belysning)
- Byte utomhusbelysning
- Uppfräschning av tomten Bagartorp 18 (i samråd med Boråd)

Bagartorp höghus

- Aptus i skalskydd
- Byte utomhusbelysning

Platån

- Renovering av värmecentraler
- Injustering värmesystem

Kaptenen

- Tilläggsisolering vind
- Injustering och översyn av ev. för små radiatorer

Hagalund

- Trygghetsåtgärder trapphus och källare

SLUT

Exempel på åtgärder som hyresgästen ska godkänna vid ombyggnad av fastighet

För att genomföra en ombyggnad i en lägenheter krävs hyresgästgodkännande från varje berörd hyresgäst. För ombyggnad i allmänna utrymmen krävs att 50% av hyresgästerna gett sitt godkännande.

Lägenheten

<p>Allmänt lägenheten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ommålning/tapetsering av samtliga väggar och tak i lägenheten – Ny golvbeläggning i alla rum innehållande linoleum i kök och i eventuell klädkammare, parkett i sovrum och vardagsrum, klinker/parkett i hall (klinker innanför ytterdörr, resterande golvyta parkett). Golven utförs med stegljudsdämpning för förbättrad ljudisolering mellan lägenheterna – Nytt hyllsystem i eventuell klädkammare – Byte av innerdörrar till vita släta dörrar – Byte av fönster – Byte av fönsterbänkar – Byte eller komplettering av inglasning på balkong – Ny säkerhetsdörr, klass 3, med nyckeltub (där det inte redan finns) – Ny mediacentral i hall – Hyresgästens, eller tidigare hyresgästs, egna tele- och elinstallationer rivs – Elinstallation i lägenheten anpassas till modern standard innehållande att hela lägenheten får jordad installation, elcentral bytes och förses med jordfelsbrytare, fler och jordade eluttag monteras i samtliga rum samt jordat eluttag på balkong – Byte av radiatorer – Ny ventilationsanläggning med värmeåtervinning – VVC (varmvattencirkulation) installeras för mer direkt tillgång till varmvatten – Installation av varmvattenmätning – Nya inbrottsäkra lägenhetsförråd i källare / på vind med nätväggar av stål 	<p>Kök</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hyresgästens, eller tidigare hyresgästs, egna köksinstallationer (bänkar, skåp, belysning, maskiner i icke originalplacering) rivs – Nya köksnickerier bestående av <ul style="list-style-type: none"> ○ Ny bänkskåpsinredning med arbetshöjd 90 cm över golv ○ Nya väggskåp med inklädnad till tak ovanför skåpen ○ Ny bänkskiva av högtryckslaminat – Eventuellt skafferi görs om till högskåp (befintlig friskluftsventil byggs igen) – Ny diskbänk samt ny ettgreppsblandare – Montering av källsorteringskärl i bänkskåp – Nya kall- och varmvattenledningar med avstängningsventiler – Nytt kakel samt kakellist av trä mellan bänk- och väggskåpsinredning – Förberedelse för vattensäker diskmaskinsinstallation med vatten- och avloppsanslutning och jordat eluttag (gäller inte lägenheter med kokvrå där det inte finns plats för diskmaskin) – Nya energiklassade vitvaror, kyl och frys i fullhöjd i lägenheter om 3 rok eller större under förutsättning att plats finns – Ny spis 60 cm med glaskeramikhäll och varmluftsugn – Spiskåpa med forcering installeras över spis – Ny bänkbelysning med integrerat eluttag – Fler jordade eluttag, både över bänkinredning samt i köket som helhet
<p>Badrum</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nya tätskikt – Nytt klinker på golv – Nytt kakel på vägg upp till tak – Nytt porslin – Ettgreppsblandare till tvättställ – Termostatblandare till badkar/dusch 	<p>Separat wc (4 rok eller större)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nytt klinker på golv – Kakel ovan handfat – Ny toapappershållare och nya handdukskrokar – Nytt porslin – Ettgreppsblandare till tvättställ – Ny spegel med ljusramp

<ul style="list-style-type: none"> – Nya varm- och kallvattenledningar med avstängningsventiler – Nytt eluttag installeras – Förberedelse för tvättmaskinsinstallation (vatten och el) – Ny bredare badrumsdörr med WC-lås för förbättrad tillgänglighet där det är möjligt – Nytt badrumsskåp med ljusramp och eluttag – Ny toapappershållare och nya handdukskrokar – Befintlig radiator byts ut alternativt målas om – Ny elektrisk handdukstork, elförbrukning via hyresgästens elmätare 	
--	--

Fastigheten

<u>Inomhus</u>	<u>Utomhus</u>
<ul style="list-style-type: none"> – Byte av avloppsstammar, tappvattenledningar samt värmesystem. – Byte av ventilationskanaler – Målning av trapphus och källare – Renovering alternativt utbyte av entrépartier – Målning av tvättstuga – Byte av hissar – Byte av armaturer – Postboxar installeras i trapphusentré där det är möjligt – Ny utökad och effektivare belysning – Ny utökad, effektivare samt närvarostyrd belysning – Elektroniskt låssystem installeras i portar, allmänna utrymmen samt tvättstuga (där sådan saknas) 	<ul style="list-style-type: none"> – Ny utökad och effektivare utemiljöbelysning – Upprustning och komplettering av sittplatser – Upprustning och komplettering av cykelställ – Eventuella höjdskillnader utanför entréer jämnas av för förbättrad tillgänglighet – Översyn av fastighetens planteringar och grönytor – Byte eller komplettering av stuprör och hängrännor – Reparation av skador på fasad alternativt omputsning vid beslut om tilläggsisolering