

Renovering i Bergshamra

Signalisten har gjort en grundlig inventering av fastighetsbeståndet från 60- och 70-talet. Den visar att hälften av fastigheterna i vårt bestånd kommer att behöva omfattande renoveringar de närmaste 10 åren. Ombyggnaderna är nödvändiga för att inte riskera att större skador uppstår och för att nå den kvalitet och standard som krävs idag och i framtiden.

Bergshamra är byggt i början av 60-talet och ett av de områden som enligt inventeringen har mest akuta renoveringsbehov. Vatten-, avlopp-, och värmesystem är uttjänta och elinstallationer uppfyller inte dagens standard. Andra exempel är badrummen som har golvbrunnar i original vilket lett till flertalet omfattande vattenskador.

I hyresgästundersökningen har boende själva också lyft fram behovet av renovering.

Renoveringen ska vara långsiktig så att husen håller i åtminstone 40 år till.



Mål med renoveringen

- Välskötta och långsiktigt välfungerande fastigheter (40-årsperspektiv)
- Förbättrad inomhusmiljö och minskad miljöpåverkan
- Att hyresgästerna ska trivas i sina lägenheter och känna sig trygga
- Bättre tillgänglighet
- Modernisera och skapa attraktiva lägenheter för både dagens och morgondagens hyresgäster

Underlag

Omfattande utredningar har gjorts utifrån husens tekniska status. Renoveringsförslaget är baserat på resultaten från de tekniska utredningarna tillsammans med bland annat hyresgästundersökning och marknadsanalys.

Resultatet av utredningarna redovisas i följande rapporter av:

- Arkitektens förstudie
- Inventering samt åtgärdsförslag för el- och telesystem
- VVS-installationer



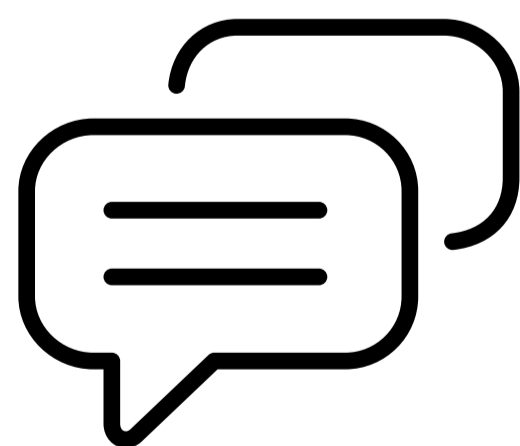
Ur hyresgästundersökningen

– På sommaren är det alldeles för varmt i lägenheten. På vintern alldeles för kallt.

– Kök som gränsar till badrum är inte en bra planlösning.

– Ventilationen fungerar dåligt. Matos försvinner inte och sprider sig till sovrummet. Fläkt i köket!

– Dålig standard, få eluttag, ingen fläkt, ingen parkett, gamla golv etc.



Ur marknadsanalysen

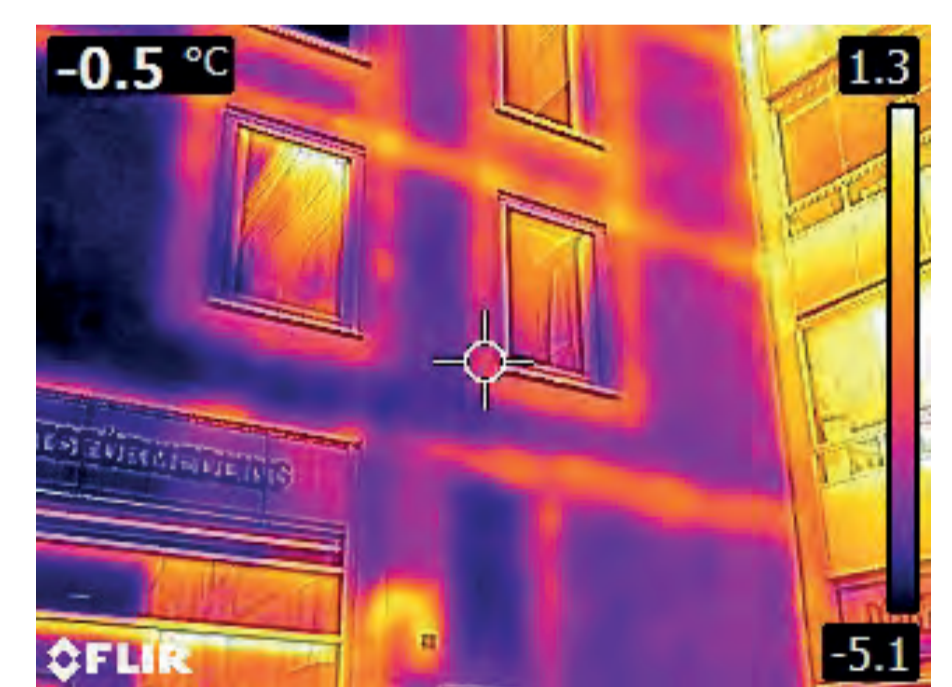
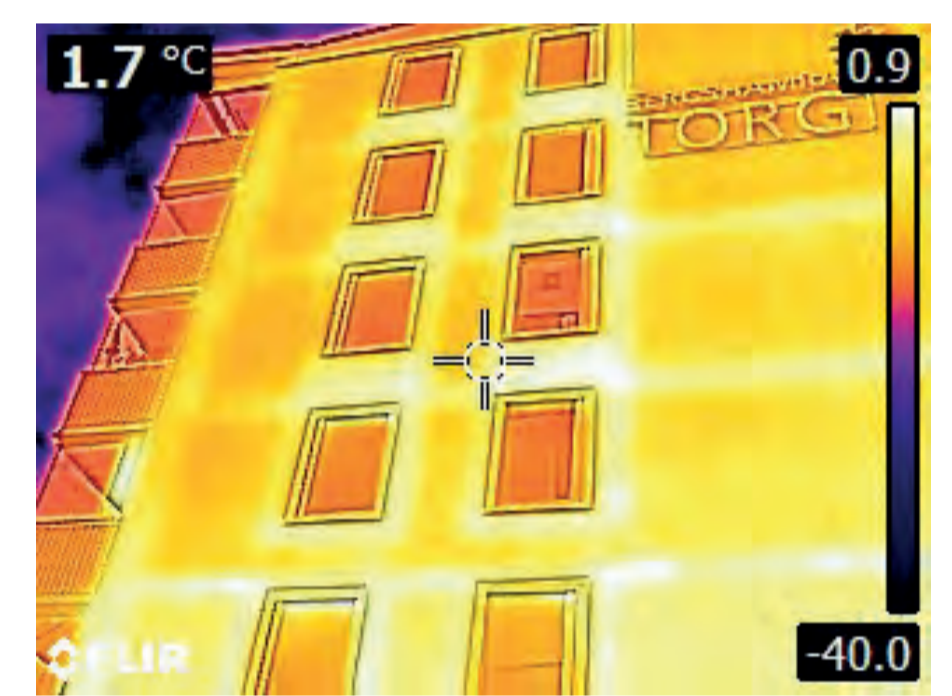
Störst andel av våra hyresgäster är i åldrarna 55–64 år, därefter 65–74 år.

Merparten som fått en lägenhet via Bostadsförmedlingen de senaste åren är 25–34 år.

De senaste åren har omflyttningen i området varit ca 3%, motsvarande ca 9–10 lägenheter om året. Det är många som bor kvar länge.

Termografering

Bilderna nedan är tagna med värmekamera. De visar delar av fasaden där värme läcker ut som ljusare partier. Vitt är varmast. Runt fönster och vid bjälklag skapas köldbryggor.



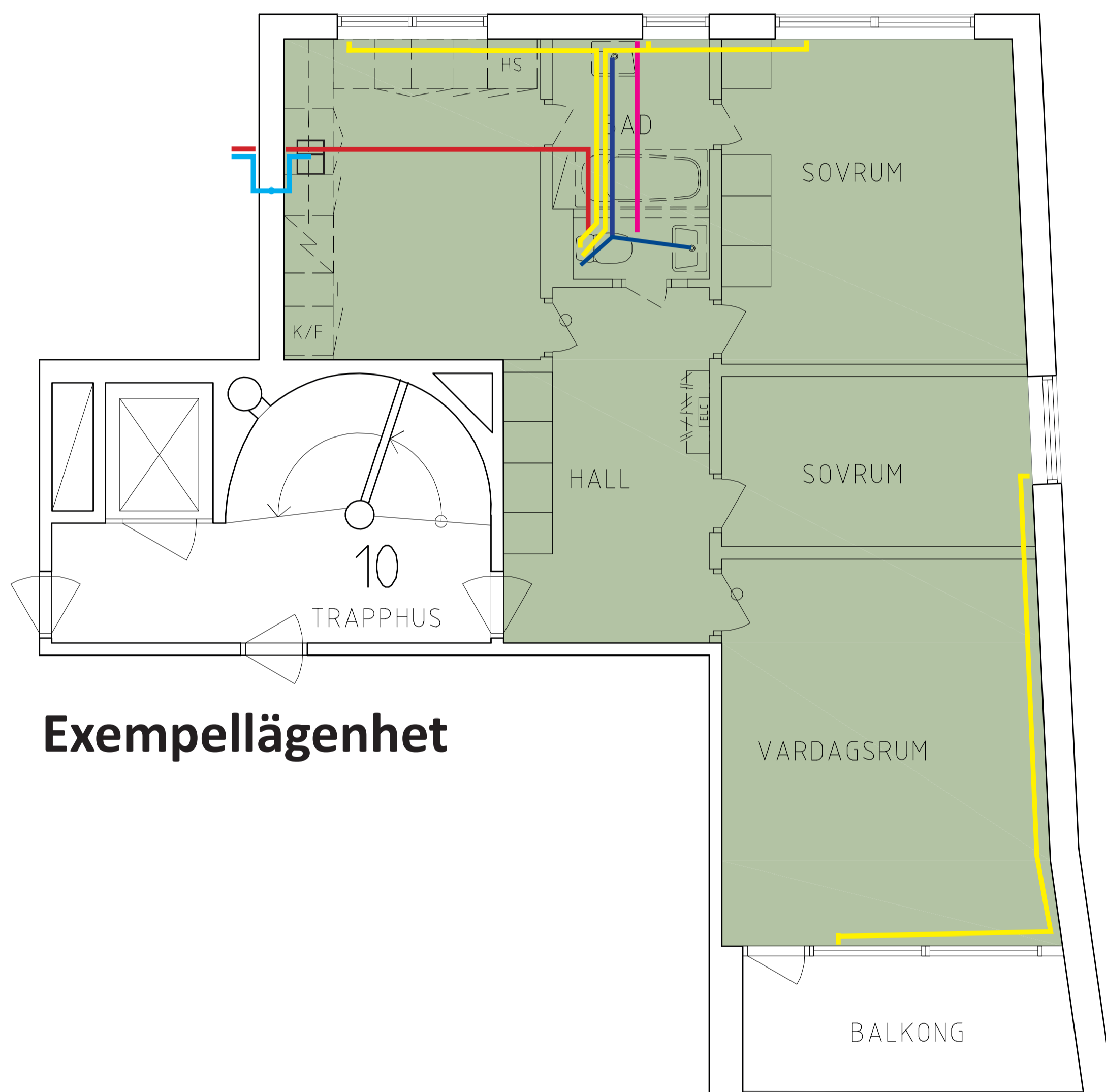
Åtgärder som måste göras

Fastigheten

- Nya vatten-, avlopp- och värmesystem
- Nya elinstallationer i allmänna utrymmen
- Nya hissar
- Fönster tätas
- Nya ytskikt på väggar, golv och tak i källargångar
- Nya ytskikt på väggar, golv och tak i tvättstugan

Lägenheterna

- Nya golv
- Nya ytskikt
- Nya elinstallationer och radiatorer
- Byte av kök med arbetshöjd 90 cm
- Renoverat badrum/duschrum: nytt tätskikt, kakel och klinker samt porslin i badrum/duschrum.



Rörarbeten under renoveringen

Rören för värmesystemet går i golven som måste tas upp. Värmerörens dragnig gör att flera rum åt gången berörs när de gamla rören ersätts med ett nytt värmesystem. Under arbetet måste värmen vara avstängd.

Varför måste köken demonteras?

Vi måste nå schakten bakom köken för att byta stammar. I vissa fall måste schakten göras större för att passa de nya rördimensionerna. I många lägenheter går rören dessutom under köksskåpen.

Gula linjer: rör för värmesystemet

Övriga linjer: stråk i golv och väggar för vatten och avlopp



Schakt bakom kök

Köksskåp



Slutförslag för åtgärder i fastighet

Trygghetspaket i allmänna utrymmen

- ➔ Vissa dörrar i allmänna utrymmen förses med glas
- ➔ Förbättrad belysning
- ➔ Det elektroniska passersystemet med bricka utökas för ytterligare säkerhet
- ➔ Nya väggar i förråd



Ljud i fastigheten

I synpunkterna svarade ni att störande ljud kommer både från grannen, övriga huset och lokalhyresgäster men också från torget och närliggande trafik.

- ➔ I lägenheten ska stegdämpande beläggning införas
- ➔ Nya hissar, bättre ventilation och postfack i entrén gör också att ljud kan minskas
- ➔ Under projektering anlitas en ljudkonsult för att utreda fler åtgärder

Tack för alla svar!

Allmänna utrymmen

Synpunkter som framfördes under dialogen gällde målning i källare och trappuppgång, belysning, säkerhet och cykelförvaring. I tvättstugan det finns behov av utökade torkmöjligheter och fler tvätttider.

- ➔ Målning av väggar och trapphus enligt tidigare förslag

Anpassning utifrån synpunkter i dialogen:

- ➔ Torkskåp istället för torkrum
- ➔ Tvättiderna revideras
- ➔ Fler cykelrum

Frågor som utreds vidare:

- ➔ Bättre utgång för cyklar och barnvagnar
- ➔ Porttelefon i båda entréerna (där detta finns)
- ➔ Åtkomst till garage från huset



Slutförslag för åtgärder i lägenhet

Lägenhet

- ➔ Lägenhetsdörrar som inte uppfyller säkerhetsklass 3 byts ut
- ➔ Igensättning av dörrar mellan badrum/kök och kök/sovrums
- ➔ Målning av väggar och tak i samtliga rum

Anpassningar utifrån synpunkter i dialogen:

- ➔ Garderoberna behålls i ursprunglig placering i hall
- ➔ Nya bredare innerdörrar
- ➔ Befintliga innerdörrar i glas byts ut mot bredare
- ➔ Balkongdörr breddas för ökad tillgänglighet
- ➔ Fönsterbänkar i sten

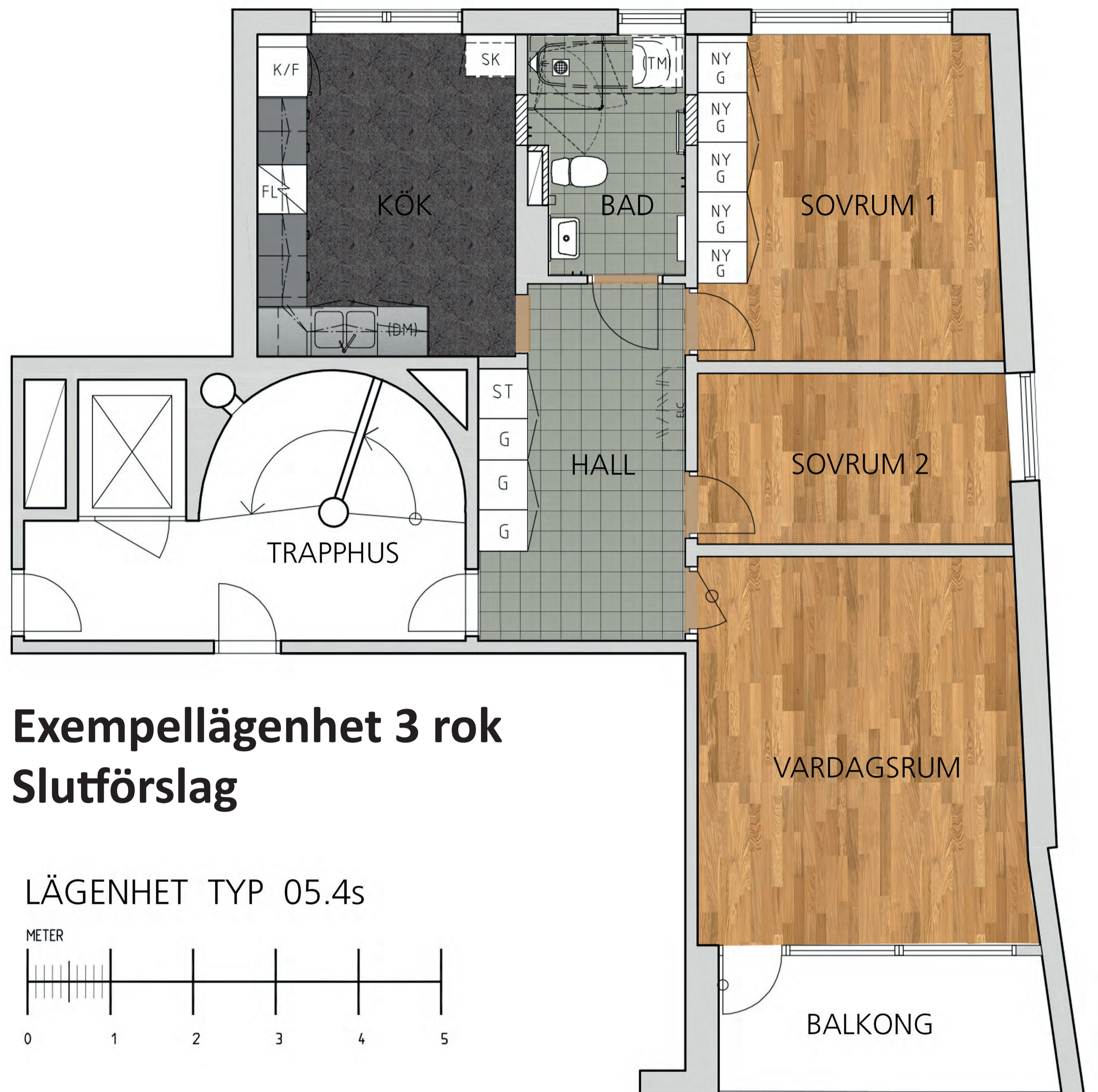
Återbruk

Signalisten kommer att återanvända väl fungerande vitvaror till lägenheter i sitt övriga bestånd, precis som vid tidigare renoveringsprojekt. Även porslin i badrum/wc återbrukas.

För befintliga köksluckor och -skåp är möjligheterna för återbruk begränsade. Originalköken är 60 år gamla och byggda i masonit, vilket gör att de enligt arkitektens bedömning inte klarar en demontering för att återbrukas.

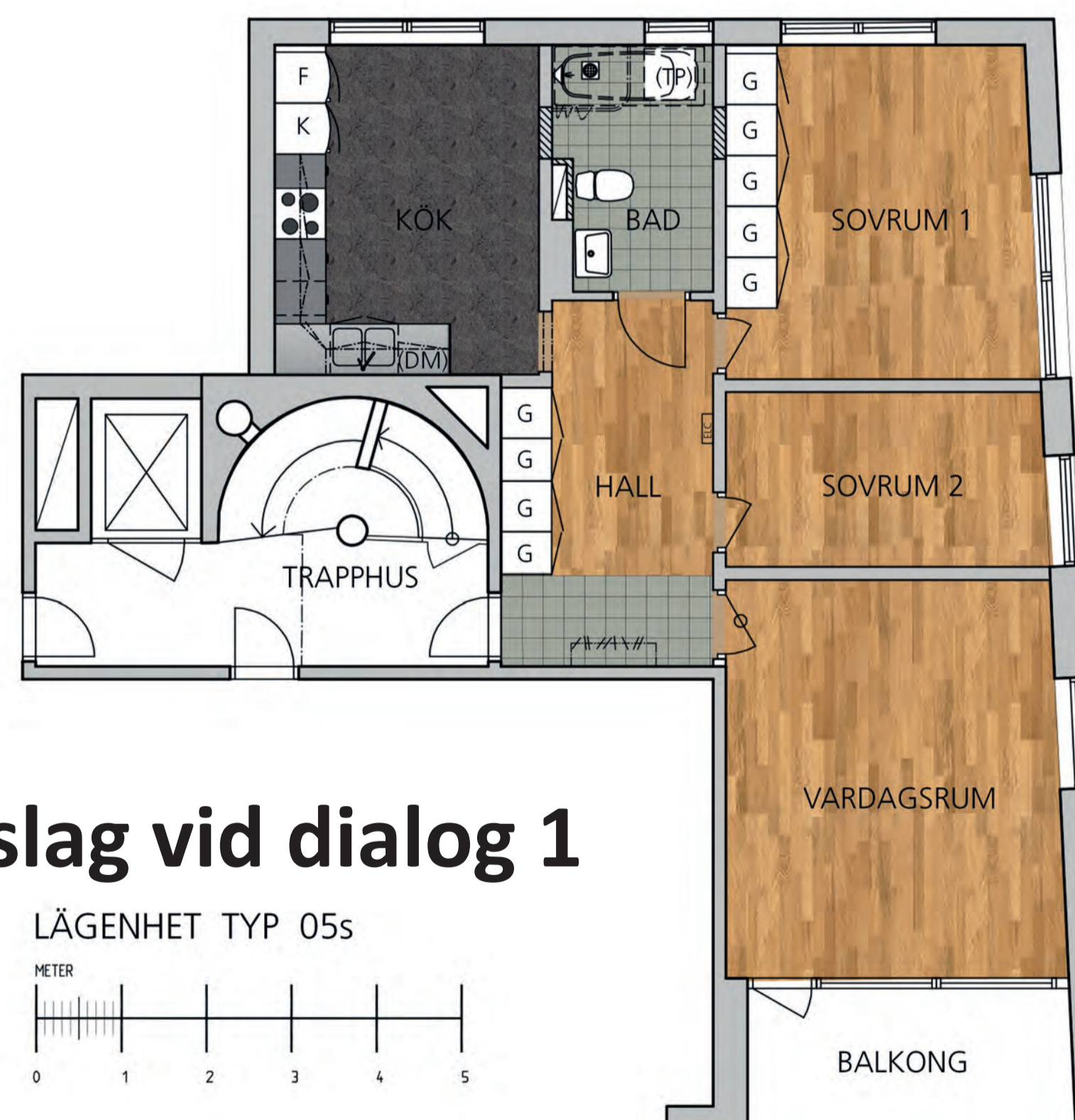
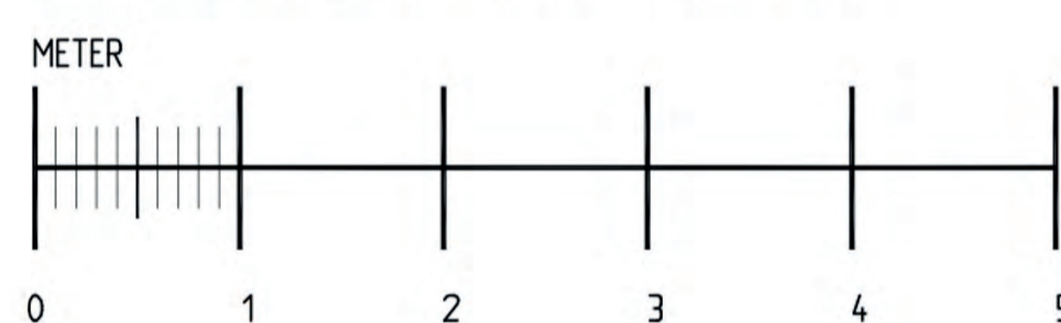
Originalkaraktär

Innerdörrar ska kunna väljas som trä eller som vita. Dörrar med glasparti behålls. Det ska vara möjligt att välja bänkskiva, handtag till köksluckor och trycken (dörrhandtag) i tidstypiskt stil, samt badkarstassar. Dessa val sker inför byggstart och inte under godkännandet av renoveringen.



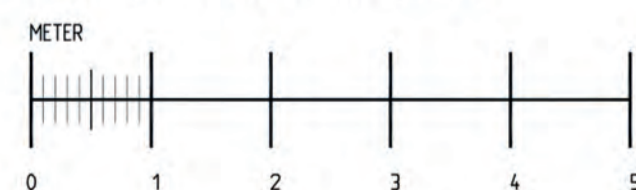
Exempellägenhet 3 rok Slutförslag

LÄGENHET TYP 05.4s



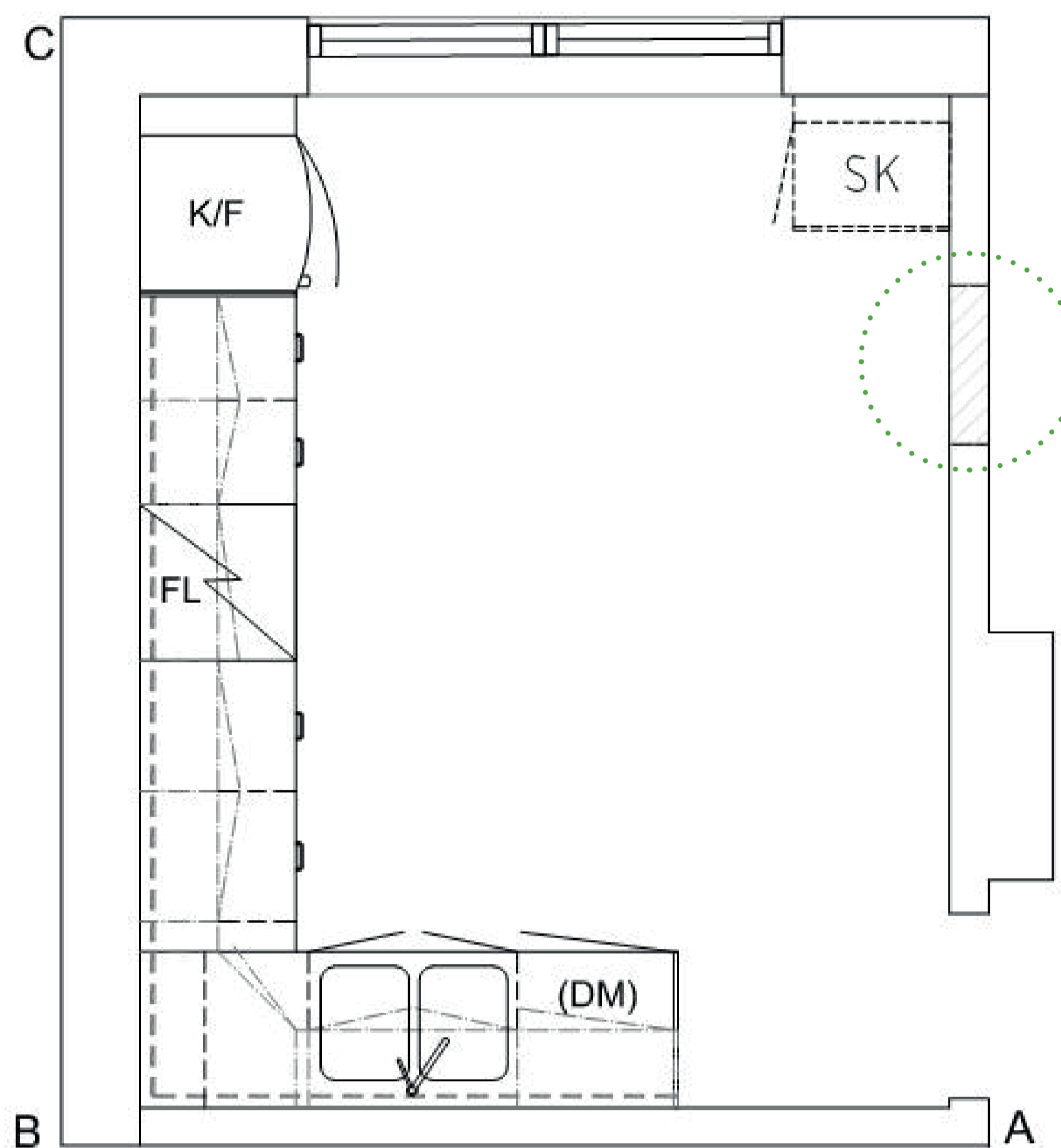
Förslag vid dialog 1

LÄGENHET TYP 05s

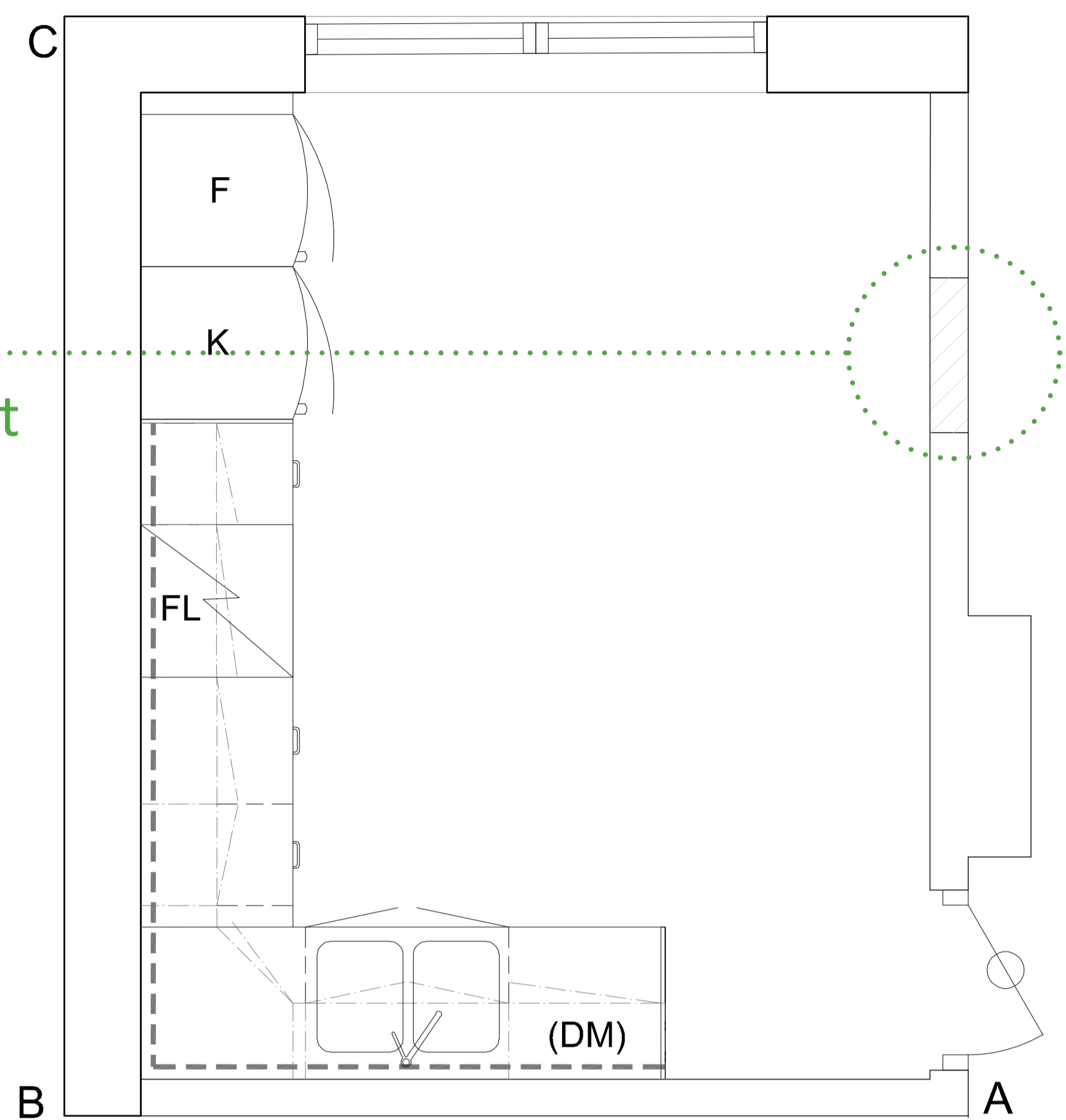


Slutförslag för åtgärder i kök

Slutförslag för kök



Förslag för kök, dialog 1



Exempellägenhet 3 rok

Kvarstår från tidigare förslag:

- Ändrad köksuppställning för bättre tillgänglighet, möblerbarhet och ljusinsläpp
- Förberett för installation av diskmaskin och mikro
- Igensatt dörr mellan kök och badrum

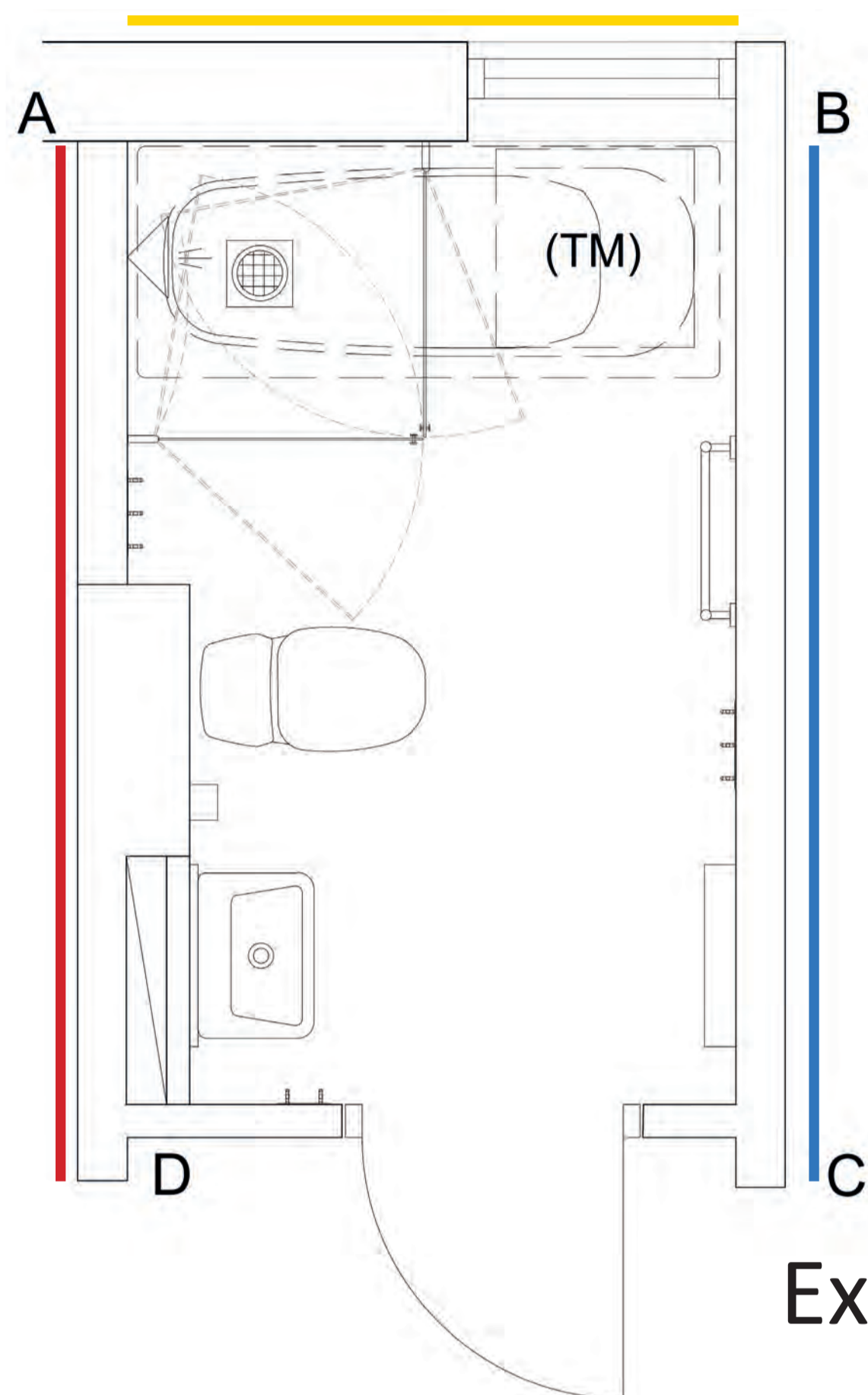
Anpassningar utifrån synpunkter i dialogen:

- Kombinerad kyl/frys med bibehållen volym jämfört med originalkök
- Större bänkyta enligt skiss
- Mer förvaringsutrymmen
- Skafferi som val i ny placering



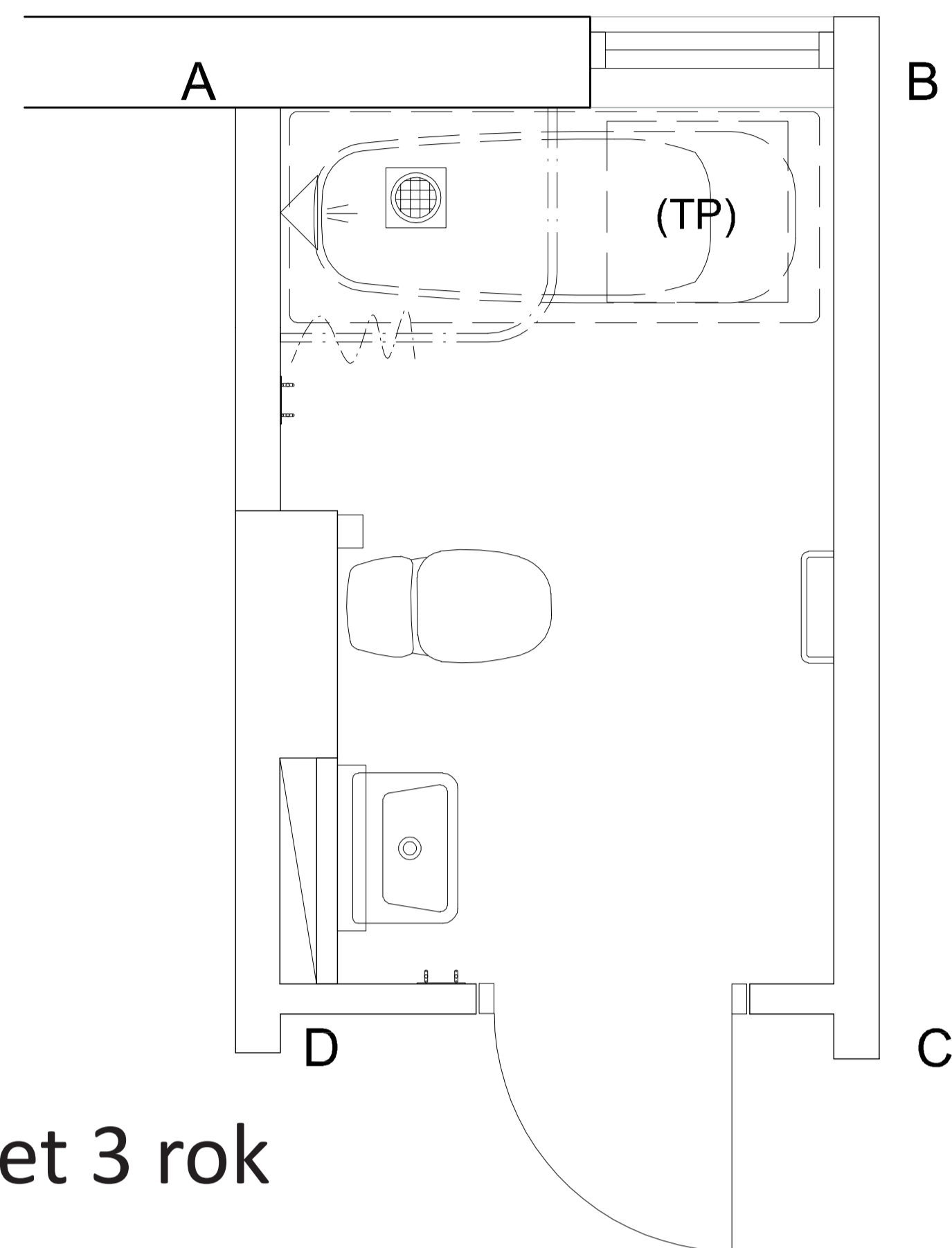
Slutförslag för åtgärder i badrum

Slutförslag för badrum/WC

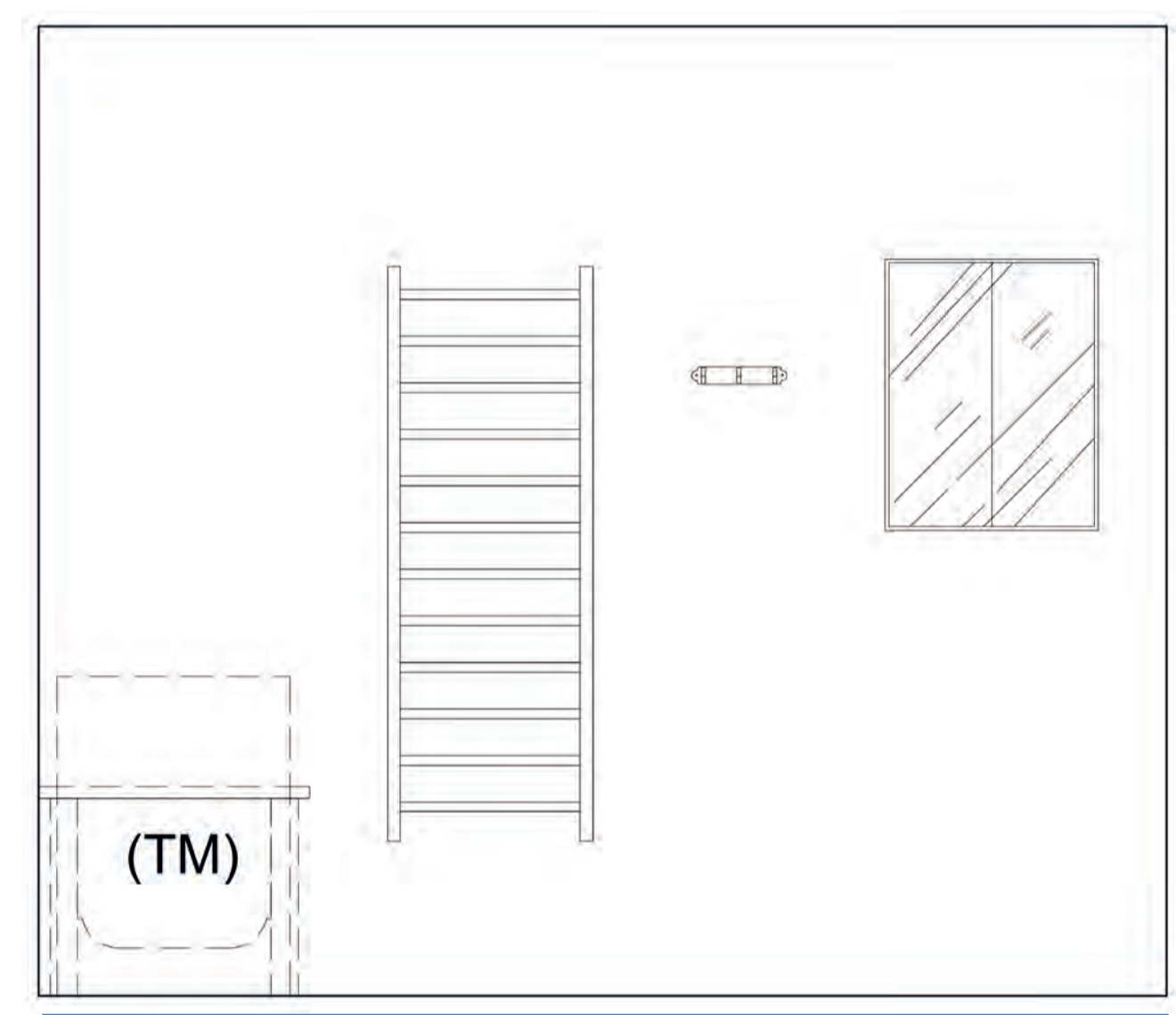
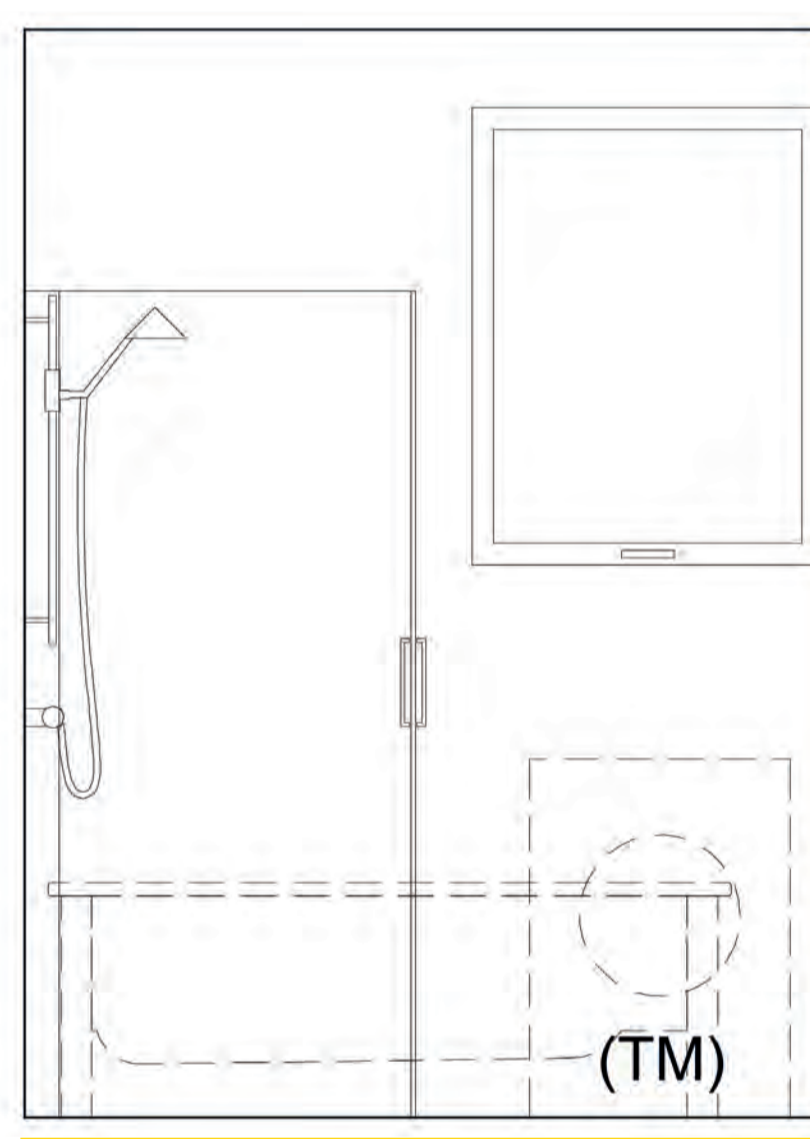
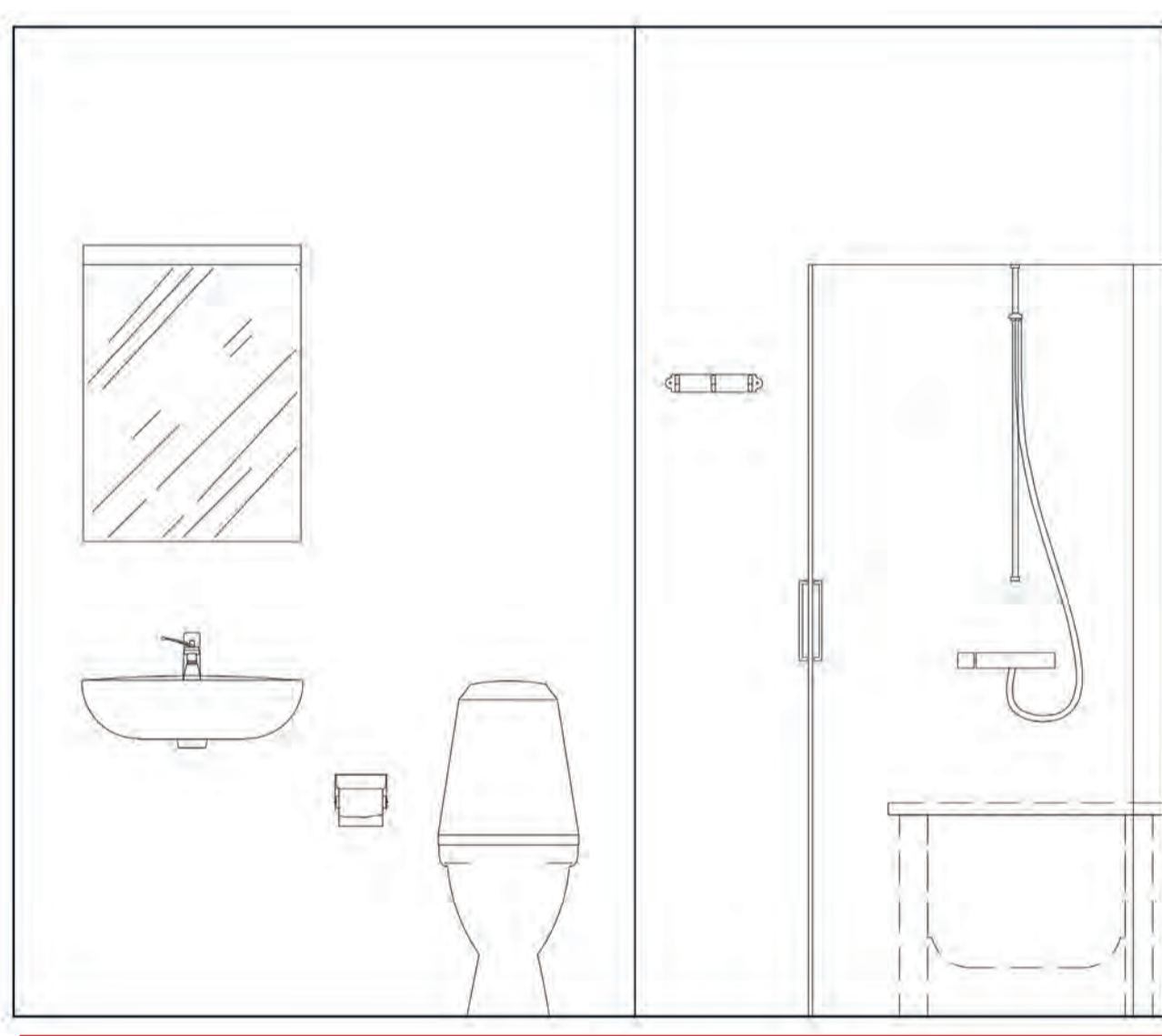


Exempellägenhet 3 rok

Förslag för badrum/WC, dialog 1



Badrumsuppställning, slutförslag



Kvarstår från tidigare förslag:

- Ändrad badrumsuppställning och planlösning för bättre funktion och förbättrad tillgänglighet
- Sammanslagning av wc och badrum i vissa lägenheter
- Komplettering av wc i vissa lägenheter
- Klinker och porslin byts ut i befintliga wc, badrummen blir helkaklade

Anpassningar utifrån synpunkter i dialogen:

- Duschväggar istället för duschdraperi
- Förberett för tvättmaskin istället för tvättpelare ger mer plats mot fönster
- Handtag i nederkant av fönster för enklare öppning
- Badrumsskåp på motsatt sida handfatet
- Större handdukstork



Utemiljön i Bergshamra

Utemiljön kring husen i Bergshamra kommer att ses över i samband med renoveringen. Det gäller bland annat planteringar med val av buskar och växter och andra grönytor.



Verksamheterna kring torget

Butiker och service runt Bergshamra torg påverkas också av renoveringen. Varje lokal har olika förutsättningar och därför sker dialogen separat med var och en av dessa hyresgäster.



Trygghetsboende i Bergshamra

Signalisten bygger Solnas andra trygghetsboende i Bergshamra.

Ett trygghetsboende riktar sig till Solnabor som är 60 år eller äldre.



Trygghetsboendet i kvarteret Torsken 2, väster om Bergshamra centrum, ska inrymma ca 65 lägenheter, 1:or och 2:or, i två byggnader med en gemensam bottenvåning. I bottenvåningen planeras gemensamhetslokaler avsedda för till exempel bibliotek eller festlokal. I anslutning till husen finns flera gemensamma uteplatser.

Detaljplanen är antagen av Solna stad men överklagad till mark- och miljööverdomstolen. Besked väntas hösten/vintern 2019.

Är du intresserad av en lägenhet i vårt nya trygghetsboende?

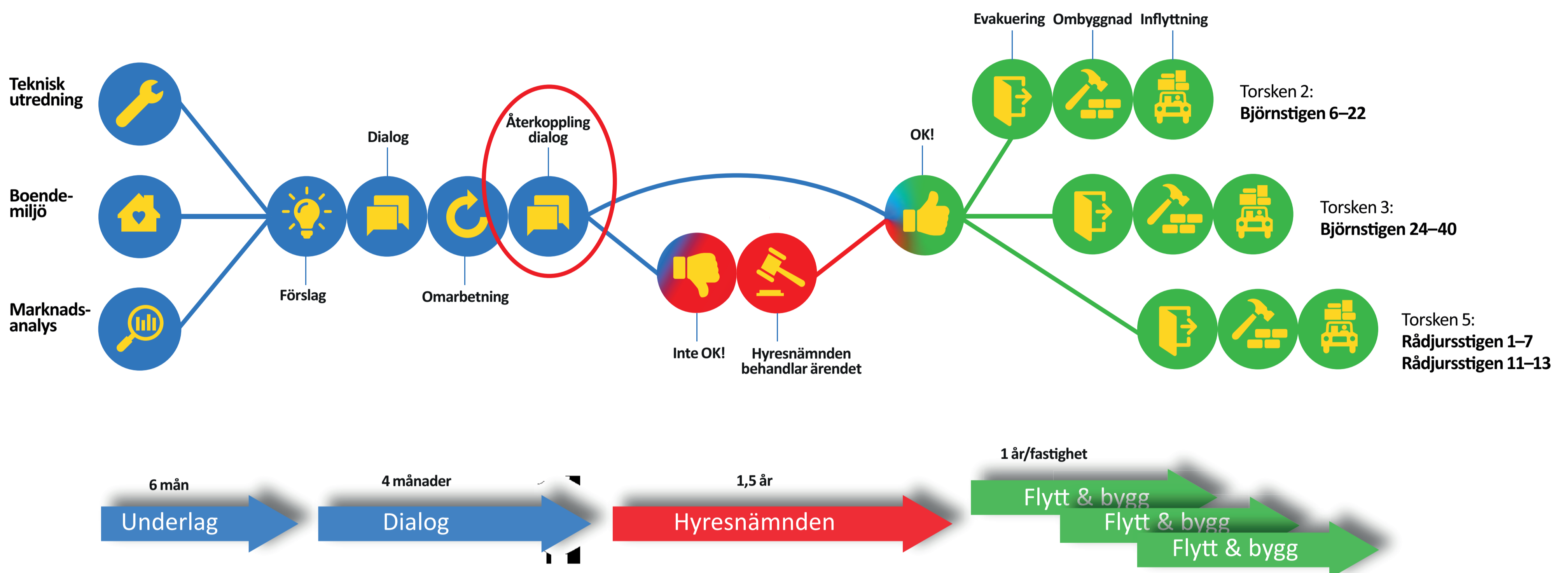
Har du fyllt 60 år och är folkbokförd i Solna?

Alla våra seniorboenden förmedlas via Signalisten seniorkö. För att kunna söka seniorboende hos oss måste du ställa dig i vår seniorkö.

Det gör du genom att registrera dig på vår webbsida www.signalisten.se eller kontakta kundtjänst på 08-705 22 00.



Ombyggnadsplan för Bergshamra



I **förstudien** bedöms renoveringsbehov för fastigheten och boendemiljön. Därefter tas det fram ett **åtgärdsförslag**. Beroende på omfattningen av renoveringen bestäms då om hyresgästerna kan bo kvar eller inte.

I den första **dialogen** presenteras vårt förslag för hyresgästerna och vi hämtar in synpunkter och förslag. Synpunkter från den första dialogen sammanställs och analyseras. Olika intressen vägs mot varandra och bearbetas till ett **slutförslag** som på nytt presenteras för hyresgästerna.

Här är vi!

Därefter ber vi om hyresgästernas **godkännande** i ett brev som skickas ut tillsammans med presentationsmaterial om projektet.

Under godkännandeperioden möter vi hyresgästerna personligen för att svara på frågor och ge dem underlag för att kunna fatta sitt beslut.

Utifrån resultatet av godkännandet bestäms nästa steg. Antingen planering för start av ombyggnation eller en hyresnämndsprövning av de föreslagna ombyggnadsåtgärderna.

Längre fram, när vi står inför ombyggnadsstart, tar vi kontakt med hyresgästerna kring hur en eventuell evakuering ska lösas. I ett senare skede görs inredningsval inför en eventuell återflytt.




Hyresgästernas godkännande

1. Underlag för godkännande skickas ut efter att det andra dialogtillfället avslutats vecka 47. I underlaget ingår:

- Godkännandebblankett med beskrivning av åtgärder
- Ritning på lägenheten och allmänna utrymmen
- Folder som presenterar projektet

2. Du skickar in ditt svar inom 2 veckor efter att du har mottagit blanketten. Datum står i utskicket.

 SIGNALISTEN

Godkännande av ombyggnads- och ändringsåtgärder enligt 18 d § hyreslagen.
Hyresgästens godkännande.

Hyresgäst:	Namn
Fastighet:	Torsken 2
Objekt nr:	Objekt nr
Adress:	Björnstigen 8
Postadress:	170 72 Solna

LÄGENHETEN

Jag godkänner att hyresvärden får utföra de beskrivna åtgärderna enligt bilaga 1 i min lägenhet samt i mitt/mina förråd och förbinder mig att lämna hyresvärden tillträde till lägenhet och förråd under den tidsperiod och vid de tillfällen som krävs för arbetenas utförande.

Jag godkänner inte att beskrivna åtgärder enligt bilaga 1 utförs i min lägenhet eller i mitt/mina förråd.

Anledning:

FASTIGHETEN

Jag godkänner att hyresvärden får utföra de beskrivna åtgärderna enligt bilaga 2 gällande fastighetens gemensamma utrymmen inklusive fastighetens utemiljö.

Jag godkänner inte att beskrivna åtgärder enligt bilaga 2 utförs i fastighetens gemensamma utrymmen inklusive fastighetens utemiljö.

Anledning:

.....
Ort och datum

.....
Namnteckning kontraktssinnehavare

.....
Namnförtydligande

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Postadress	Besöksadress	Telefon / e-post	Webb	Org. nummer
Box 1104 171 22 Solna	Västra vägen 11 A Solna	08-705 22 00 info@signalisten.se	www.signalisten.se	815200-1148

Välkommen att redan nu boka in ett personligt möte för att få svar på dina frågor och ett underlag som hjälper dig att fatta ett beslut.

Med ett godkännande tar du enbart ställning till renoveringen, inte till en ny hyresnivå. Din nya hyra bestäms senare i förhandling med Hyresgästföreningen eller efter beslut i Hyresnämnden.



Var vill du bo under tiden?

Den omfattande ombyggnaden av fastigheten gör att det inte är möjligt att bo kvar. Hyresgästerna måste evakueras. Signalisten erbjuder flera alternativ för hyresgästerna under ombyggnaden. Alla hyresgäster kommer under de personliga mötena få möjlighet att mer detaljerat diskutera alternativen med oss.

A Tillfällig evakuering under ombyggnaden med återflytt till sin egen nyrenoverade lägenhet.

B Tillfällig evakuering med återflytt till annan likvärdig eller mindre lägenhet i Bergshamra.

C Direktflytt till likvärdig eller mindre ombyggd lägenhet i Bergshamra

D Direktflytt till likvärdig eller mindre lägenhet i Signalistens övriga bestånd

E Direktflytt via Bostadsförmedlingen till likvärdig eller mindre lägenhet i Stockholmsregionen.

Hyresnivån efter ombyggnad?

Inom kort kommer vi att kalla till förhandling med Hyresgästföreningen om nya hyror efter ombyggnaden.

Bedömd hyresnivå 2018 för likvärdiga lägenheter ligger på nivån 1 580–1 650 kronor/m² och år, så kallad normhyra. Vad det motsvarar i månadshyra för de olika lägenhetstyperna framgår i tabellen.

Vi är medvetna om att höjningen blir kraftig och kommer i förhandlingen föreslå rabatter under de första åren för de hyresgäster som flyttar tillbaka till sin egen lägenhet eller till annan lägenhet inom ombyggnadsprojektet.

Vi återkommer med information om resultatet av förhandlingarna.

Exempel på hyra vid normhyra 1600 kr/m²

2 rok, 53 m ²	ca 7 900 kr/månad
3 rok, 71 m ²	ca 9 800 kr/månad
3 rok, 89 m ²	ca 11 300 kr/månad
4 rok, 105 m ²	ca 13 100 kr/månad

Så här bestäms hyrorna:

Förhandling om hyresnivå sker enligt det så kallade bruksvärdessystemet. Det innebär att likvärdiga lägenheter ska ha lika hyra. De faktorer man tittar på är läge, lägenhetens storlek och planlösning, läge i huset samt fastighetens och lägenhetens standard jämfört med motsvarande lägenheter i främst Solna. Allmänt så är hyrorna i Signalistens fastighetsbestånd låga, särskilt i de fastigheter som står inför ombyggnad.

