

Frågor och svar från informationsmöte 10 mars

Här har vi sammanställt inkomna frågor under mötet och våra svar. Underlaget är inte en exakt återgivning av möteschatten, till exempel har vi ibland förkortat frågor och tagit bort flera frågor i samma ämne. Flera av våra svar är mer utvecklade här än i chattfunktionen under mötet.

LÄGENHETEN

Ska fönstren bytas?

Ja, det är en nödvändig åtgärd att byta fönster. De är i dåligt skick, nya fönster är bättre ljud- och värmeisolerande.

Vad händer med balkongerna och ska balkongdörrarna bytas?

Balkongerna är generellt i gott skick varför inga större åtgärder är planerade, balkongdörrarna byts.

När jag renoverat lägenheten själv och har nya ytskikt, kan jag slippa renoveringen?

Nej, vi byter stammar och ventilationskanaler så samtliga ytskikt behöver bytas ut.

Vi som har altan kommer vi att få behålla våra altaner, och blir de inglasade?

Det är för tidigt att svara på. Det finns inte med i de nödvändiga åtgärder som vi föreslagit, altaner kräver dessutom bygglov.

Kommer det finnas möjlighet att välja vita innerdörrar som tillval?

Ta gärna med den frågan till samrådsgruppen.

Kommer de som bor på bottenvåningen få säkerhetsfönster installerade?

Alla som inte har säkerhetsdörr idag kommer att få det och alla fönster i markplan förses med lås. Vi planerar även postboxar i entrén för ökad trygghet (mindre spring i husen).

Varför ska dörrarna breddas? Det borde väl kunna vara valfritt likaväl som köken?

Lägenheterna behöver göras mer tillgängliga och att bredda dörrarna är en del av det arbetet, det är inget som en enskild hyresgäst får välja.

De lägenheter som vetter mot tågspåret fick nya/förstärkta fönster för ljudet i sovrummen. Ska de också bytas?

Inga nya fönster har monterats utan befintliga fönster kompletterades med en ljudruta. Ja det gäller samtliga fönster.

Kommer golvet i sovrummen att bytas ut eller är det tillval?

Generellt kommer golven i sovrummen att bytas.

Kommer kvalitet på material för standardhöjningen att spegla prislappen? Vilka märken, material, osv? Man vill ju inte betala för Premium men få andrasortering.

Vi väljer standardmaterial med bra kvalitet och som följer våra miljökrav. Det är för tidigt att säga vilka leverantörer vi kommer att använda.

Om det finns handikappanpassningar i dagens lägenhet - kommer dessa finnas kvar efter renoveringen?

Bostadsanpassningar hanteras i samråd med Solna stad. Vi avser att ha en dialog med dig innan ombyggnadsstart och lösa problemet.

Vi som inte haft nödvändigt lägenhetsunderhåll på väldigt länge, till exempel golv som är trasiga osv, fixar ni det i samband med renoveringen?

Alla ytskikt i lägenheterna kommer att ses över.

Om jag renoverat lägenhetens ytskikt själv, måste jag få den omgjord ändå?

Ja så är det, din lägenhet kommer att omfattas av en renovering på den nivå som Signalisten och samrådsgruppen kommer överens om.

Vad händer med de lägenheter som redan är renoverade förutom det ni måste renovera?

En renovering är nödvändig för alla lägenheter bland annat på grund av att golvbrunnar, tätskikt och stammar behöver bytas. Och för att komma åt stammarna måste badrummet rivas.

Badrum

Är det möjligt att ha kvar badkar?

Längre fram kommer det finnas möjlighet att göra inredningsval, där bland annat badkar eller dusch kan väljas.

Kan man få behålla badkar? Om badrummet redan är helrenoverat med nytt kakel och golv måste den ändå göras om?

Badrummen behöver renoveras på grund av att stammarna behöver bytas (och de nås via badrummet). Längre fram kommer det finnas möjlighet att göra inredningsval, bland annat badkar eller dusch.

Jag har redan varit utan badrum i sju månader och har nu ett nyrenoverat badrum, ska det rivas igen?

Alla badrum behöver rivas för att vi ska komma åt att byta stammarna. Om du menar att du haft en vattenskada i ditt badrum har vi inte bytt stammar.

Såg på ritningarna på en 4:a att ni tar bort badkaret och sätter in dusch. kan jag välja kvar badkar?

När vi närmar oss ombyggnadsstarten kommer det finnas möjlighet att göra olika inredningsval, bland annat badkar eller dusch.

Kök

Om man nu önskar nyrenoverat, blir det då separat kyl och frys?

Det beror dels på samrådsgruppens arbete, vad de kommer fram till för förslag. Det påverkas även av hur stor lägenhet du har.

Kan man behålla köket och få en fläkt?

Vi planerar endast målning för de kök som behålls i befintligt skick. Men ta gärna med din fråga till samrådsgruppen.

Kommer till exempel köken kunna göras större genom att ta bort vägg mot lilla sovrummet? Gäller 4-rummare.

Det är inget vi planerar i vårt förslag, men du kan ta med din fråga till samrådsgruppen.

Hur blir det med fläkt i köken? Kommer det att bli köksfläktar eller självdrag?

I de nya köken kommer det att bli en spiskåpa.

Kommer skåphöjden att vara samma som tidigare om man väljer nytt kök?

Skåphöjden blir enligt dagens standard vilket är 90 cm.

Kan man behålla överskåp och få nya, höjda underskåp?

Nej det är inte möjligt att välja endast en del av köksrenoveringen.

Hur kan man ta reda på att man har ett kök som kan behållas i befintlig stil utan att man behöver flytta till en annan lägenhet efter allt det här är över? Kan någon komma förbi och kolla det innan man bestämmer sig?

Ring oss så ska vi försöka hjälpa dig vidare.

Tillhör inte diskmaskin bostadsstandard?

Nej, inte än, kanske nu med renoveringen. Om man väljer nytt kök så förbereder vi för diskmaskin. Signalisten tillhandahåller inte diskmaskinen.

FASTIGHETEN**Planeras inga ändringar på fasaderna över huvud taget? Ser rätt omoderna och tråkiga ut just nu.**

Det är inget som vi planerat, ändringar i fasadens utseende kräver bygglov.

Kommer man sätta upp kamera i farstun så att man kan komma åt de hyresgäster som kastar ut sina möbler inne i entren?

Vi hoppas på andra typer av åtgärder som kan öka tryggheten. Hör av dig till samrådsgruppen med ditt förslag.

Vad är det för tekniska förutsättningar som ni nämner?

Vi tolkar din fråga som att den avser tekniska förutsättningar som gäller att kunna välja att behålla sitt nuvarande kök. Det valet är beroende av hur stammarna är placerade i lägenheten. I de flesta lägenheter finns möjlighet att välja att behålla befintligt kök men i ett mindre antal är det inte möjligt på grund av stamplaceringen.

Vilken slags ventilation blir det i höghusen?

Ventilationssystemet är detsamma men vi kommer att se över ventilationen inom lägenheten.

Största problemen i flera lägenheter är att de är väldigt kalla, varför inte börja med att lösa det problemet först?

Över hela beståndet har vi de senaste två åren gjort flera insatser för att förbättra inomhusklimatet, bland annat genom att höja temperaturen. I Bagartorp vet vi att många hyresgäster trots det har synpunkter på ventilation och värme i lägenheterna och på grund av husens skick vet vi att fler insatser behövs för att förbättra inomhusklimatet. Det har vi tagit med oss i renoveringen och planerar följande åtgärder:

- Nya effektivare radiatorer och nya termostatventiler.
- Nya bättre värmeisolerade fönster (och balkongdörr).
- Förbättrad tätning mellan nya fönster och vägg.
- Golvdon ersätts med takmonterade ventilationsdon (för att undvika golvdrag).

Ventilationen är ju komplett värdelös. Menar Signalisten att vi även efter renoveringen blir utan ventilation?

Nej det menar vi inte. Se svar ovan.

I presentationen sades att man kommer förbättra luften. På vilket sätt i sådana fall? Jag brukar ha halsont när jag vaknar under morgonen. Har även problem med damm och skadeinsekter som kryper från badrummet in till sovrummet, hur kommer det att åtgärdas?

Vi planerar att dra nya ventilationskanaler som förbättrar inomhusklimatet. Gällande skadeinsekter så behöver du göra en felanmälan till oss så snabbt som möjligt.

TIDPLAN OCH PROCESS

När ska renoveringen starta?

Tidigast om cirka två år. Först måste vi ha godkännande från hyresgästerna eller, om vi inte når tillräcklig godkännandegrad efter beslut i hyresnämnden.

Varför kan inte renoveringen påbörjas tidigare?

Det är många steg i projektet innan en renovering kan starta. Först ska samrådsgruppens arbete pågå under våren. När de är färdiga och vi har ett slutförslag kan vi skicka ut godkännandehandlingar. Beroende på utfallet av godkännandeprocessen vet vi närmare kring tidplanen.

När skickar ni ut godkännandehandlingar?

När samrådsgruppens arbete är klart och vi har ett färdigt förslag för hur renoveringen ska gå till. Troligen blir detta under hösten 2021 men det beror på hur lång tid samrådsgruppens arbete tar.

I vilket höghus ska renoveringen börja?

Det är inte beslutat utan beror på utfallet av godkännandeprocessen.

Kommer vi att få tillfälligt boende under tiden som renoveringen pågår?

Alla hyresgäster erbjuds tillfälligt boende under renoveringstiden. Det finns också möjlighet att flytta permanent. Kontakta gärna vår hyresgästsamordnare för att diskutera vilka möjligheter som finns för just dina behov. Kontaktuppgifter finns på

www.signalisten.se/bagartorpreovering

Vid evakuering: Kommer ni ta hänsyn till funktionsnedsättningar såsom rullstol?

Vi kommer att ta kontakt med alla hyresgäster inför evakuering för att stämma av. Den typen av behov är självklart något som beaktas.

Finns det risk att man inte får tillbaka sin egen lägenhet fast man vill det?

Principiellt nej. I ett fåtal lägenheter i höghusen är det inte möjligt att välja mellan att behålla sitt nuvarande kök och få det renoverat. Det beror på hur stammarna är placerade i lägenheten.

Det sas att vid flytt så kanske inte du får tillbaka ditt boende? Men skriver man inte ett kontrakt på den lägenheten man bor i från början !!

Jovisst, principiellt kommer du att ha möjlighet att flytta tillbaka till din lägenhet. Se svar ovan.

Om du inte önskar nytt kök men det är nödvändigt i just din lägenhet att byta kök så kan du flytta till en annan lägenhet.

Får man flytta in en likvärdig lägenhet?

Det kommer att vara möjligt att flytta inom renoveringsprojektet, det vill säga Bagartorp höghus. Hur möjligheterna ser ut för varje enskild hyresgäst beror på vilken turordning det blir för att renovera husen (vilket är för tidigt att säga ännu).

Vilka alternativ finns för den som bor i en femrumslägenhet och vill flytta permanent till annan lägenhet inom Signalisten eller till annan ort? Hur snabbt kan det ske och hur går den processen till?

Kontakta vår hyresgästssamordnare med en gång, hennes kontaktuppgifter finns på webbsidan, www.signalisten.se/bagartorprenovering. Där finns även filmen om tidplan och process som visades på mötet.

Hur bestäms turordningen för att byta, nedgradera till mindre lägenhet eller uppgradera?

Precis som internkön är det boendetid i den senaste lägenheten som är avgörande. Du kan flytta till en likvärdig eller mindre lägenhet, men inte till en större.

Då dagen kommer för evakuering så önskar vi inte flytta två gånger, utan en gång, och tänker då att vi kanske väljer att flytta till mindre lägenhet i ett annat område. Går det därför att redan nu föransmäla sitt intresse att flytta till nyrenoverad lägenhet och slippa flytta tillbaka till sin gamla?

Vi rekommenderar att du redan nu kontaktar vår hyresgästssamordnare och anmäler ditt intresse för permanentflytt till det område dit du vill flytta permanent. Kontaktuppgifter finns på vår webbplats, www.signalisten.se/bagartorprenovering.

Jag ska just flytta in till Bagartorp och lägenheten behöver en renovering. Hur gör ni med det tills er renovering börjar först 2023?

I lägenhetens besiktningsprotokoll framgår vad som kommer att göras i din lägenhet innan renoveringen. Vi gör inga HLU-åtgärder (hyresgäststyrt underhåll) innan den planerade renoveringen.

I vilka områden finns lägenheterna för evakuering?

Inom hela Signalistens bestånd men vi räknar med att de flesta ska få möjlighet att evakueras inom Bagartorp.

Kommer Signalisten att stå för kostnader flyttkostnader?

Vår flyttfirma kommer att hjälpa till med flytt.

Ligger Bergshamra före i denna renoveringsprocess?

I Bergshamra har vi skickat ut godkännandehandlingar för lite mer än ett år sedan. Ärendet ligger hos hyresnämnden för godkännande. Du kan följa tidplanen på vår webbplats som uppdateras löpande.

HYROR

Från lägenhetsritningen kan man se att flesta renoveringar ska vara i badrummet och lite i köket, så varför vill ni höja hyran om renovering som ni ska göra nu är samma som vanligt?

Om renoveringsåtgärderna ska omfatta standardhöjande åtgärder så innebär det en hyreshöjning. Badrummen måste renoveras i alla lägenheter på grund av stammarnas skick och placering.

Jag tror de flesta är rädda för chockhöjningar. Kan man verkligen höja hyrorna ifall renoveringarna är nödvändiga?

Det som avgör vad din nya hyra kommer att bli är det så kallade bruksvärdet som är grunden för all hyressättning i Sverige, både privata och offentliga aktörer, och regleras i hyreslagen. Utgångspunkten för det så kallade bruksvärdessystemet är att lika lägenheter ska ha lika hyra. Systemet finns till för att upprätthålla en rättvis och logisk hyressättning på lika villkor. Hur stor hyreshöjningen blir i en renovering beror på hur omfattande åtgärder som görs. Vi på Signalisten har tagit fram vilka åtgärder som måste göras för att husen ska hålla, men vilka ytterligare åtgärder som ska göras beror på resultatet av vårens samrådsprocess. Din nya hyra bestäms senare i förhandling mellan Hyresgästföreningen och Signalisten.

Ni har inte genomfört HLU (hyresgäststyr underhåll) på över 10 år när renoveringarna börjar, hur mycket pengar har ni inte sparat där?

Vi betalar årligen ut HLU-rabatt till de hyresgäster som har HLU som ligger i tiden, det sker genom avdrag för hyresgästen på januarihyran.

Signalisten är en allmännyttig bostadsstiftelse med långsiktigt förvaltningsperspektiv. Våra intäkter från hyrorna stannar i bolaget, vi gör ingen vinstutdelning och får inte heller spara pengar på hög till kommande projekt utan varje projekt bära sig själv ekonomisk.

Kommer hyreshöjningen framgå i förslaget man ska godkänna?

När samrådsprocessen är klar och vi har kommit överens om förslag på renoveringsåtgärder kommer godkännandehandlingen att skickas ut till alla hyresgäster. Den nya hyran bestäms i förhandling mellan Hyresgästföreningen och Signalisten och vår gemensamma ambition är att vi då har träffat överenskommelse om hyran.

Hur kommer hyran att se ut i en eventuell evakueringslägenhet? Kommer man behålla den hyran man har oavsett?

Alla detaljer är inte klara kring detta men i tidigare projekt har det varit så att man betalar sin nuvarande hyra. Om du evakueras till en lägenhet med lägre hyran än din nuvarande betalar du den lägre hyran.

Kan inte de nödvändiga renoveringarna göras utan en direkt hyreshöjning, särskilt då inte HLU gjorts på så många år. Signalisten är en stiftelse som inte ska vara vinstdrivande. Så vilka hyreshöjningar yrkar ni på?

Det som avgör vad din nya hyra kommer att bli är det så kallade bruksvärdet som är grunden för all hyressättning i Sverige, både privata och offentliga aktörer, och regleras i hyreslagen. Utgångspunkten för det så kallade bruksvärdessystemet är att lika lägenheter ska ha lika hyra. Systemet finns till för att upprätthålla en rättvis och logisk hyressättning på lika villkor. Hur stor hyreshöjningen blir i en renovering beror på hur omfattande åtgärder som görs. Din nya hyra bestäms senare i förhandling mellan Hyresgästföreningen och Signalisten.

Var går gränsen mellan vad som är nödvändigt och vad som är standardhöjande?

På projektsidan på vår webbplats finner du information kring vilka åtgärder som är nödvändiga att genomföra. Det handlar om nya vatten-, avlopps-, och värmesystem, ny ventilation i lägenheten, nya elinstallationer och mediacentral i lägenhet. Som följd av detta renoveras badrummen vilket är exempel på en standardhöjande åtgärd.

Vad händer om man endast väljer stambyte alltså det som måste renoveras hur kommer hyran att påverkas?

På projektsidan på vår webbplats finner du information kring vilka åtgärder som är nödvändiga att genomföras. Vi har öppnat upp för att det skulle kunna vara två olika nivåer, detta får vara en fråga för samrådsgruppen att hantera.

Eftersom omfattning på renoveringen inte är klar och därmed inte hyresnivån, är inte den nya hyran fastställd. Den kommer att avgöras i förhandling mellan Hyresgästföreningen och Signalisten.

Jag önskar behålla mitt nuvarande kök och flytta till min lägenhet. Är det möjligt?

I de flesta lägenheter är det möjligt men inte i alla, det beror på hur stammarna ligger i lägenheten. Vår ambition är att den utredning är färdig när samrådsgruppens arbete är klart och vi har kommit överens om ett renoveringsförslag.

Hur motiverar ni hyreshöjningar som innebär att hyresgäster inte har råd att bo kvar efteråt? Är det ex rimligt att en arbetande ensamstående mamma ska behöva flytta till en liten lägenhet där barn och föräldrar får dela rum?

Det som avgör vad din nya hyra kommer att bli är det så kallade bruksvärdet som är grunden för all hyressättning i Sverige, både privata och offentliga aktörer, och regleras i hyreslagen. Utgångspunkten för det så kallade bruksvärdessystemet är att lika lägenheter ska ha lika hyra. Systemet finns till för att upprätthålla en rättvis och logisk hyressättning på lika villkor. Hur stor hyreshöjningen blir i en renovering beror på hur omfattande åtgärder som görs. Vi på Signalisten har tagit fram vilka åtgärder som måste göras för att husen ska hålla, men vilka ytterligare åtgärder som ska göras beror på resultatet av vårens samrådsprocess. I våra ombyggnadsprojekt erbjuder vi möjligheten att flytta till något av våra andra områden runt om i Solna. Besök vår webbplats för att läsa mer eller hör av dig till oss så berättar vi mer.

Är det inte så att Signalisten är en stiftelse som inte ska vara vinstdrivande utan tillhandahålla funktionella lägenheter till rimliga priser?

Hyresnivåer är inte klara ännu, det beror på vilken nivå renoveringen landar på samt samrådsgruppens arbete. Det stämmer att Signalisten är en stiftelse och ingen vinst delas ut utan allt stannar inom stiftelsen och går tillbaka till verksamheten.

Hur blir det med hyran under evakueringen? Kan man välja att bo i sitt fritidshus och slippa hyran helt och hållet?

Om du löser din egen evakuering under ombyggnationen får du hyresfritt.

Om hyran skulle höjas med ex 70 %, så har jag inte råd att flytta tillbaka.

Hyresnivån är inte klar ännu utan kommer att avgöras i förhandling med Hyresgästföreningen. Under godkännandeprocessen behöver alla hyresgäster ta ställning till om de godkänner renoveringsnivån. I det här projektet ser vi att det finns två nivåer av renovering, vilket innebär att det blir olika hyresnivåer. Finns det möjlighet i din lägenhet att behålla befintligt kök så blir hyresnivån lägre.

Kommer ni att kräva nya inkomststoppgifter osv när man ska flytta tillbaka till sin lägenhet, eller väljer en annan lägenhet? Alltså gå tillväga som att ett nytt hyresavtal skrivs?

Samma regler som internkön, dvs ingen inkomstprövning utförs.

Finns det någon tanke på vart höjningen kan landa på? Vi har börjat titta på hus men skulle bli ledsen om vi flyttat och det inte blir så stora höjningar. Trivs ju i min lägenhet.

Det är för tidigt att säga eftersom samrådsgruppens arbete inte har startat ännu och kommer att pågå under våren. Hyresnivån kommer att avgöras i förhandling med Hyresgästföreningen.

Besittningsrätten, är den rätten kvar när vi bor på annat håll?

Det är riktigt. Under tiden som du är evakuerad löper ditt vanliga avtal på i bakgrunden. För din evakueringslägenhet kommer vi teckna ett evakueringsavtal som innebär att du ska flytta tillbaka till din vanliga lägenhet när ombyggnationen är klar.

ÖVRIGA FRÅGOR

Om man inte har tillgång till dator eller mobiltelefon, hur tar man del av all information om renoveringen?

Vi har bedömt att de flesta har tillgång till antingen smartphone eller dator. Den som inte har det kan höra av sig till oss så kopierar vi informationen från webbsidan och skickar med posten. Ring vår kundservice på 08-705 22 00 eller skicka förfrågan till e-post ombyggnad@signalisten.se.

Var skickar man de frågor man har och vill ha svar på om renoveringen?

För frågor om projektet går det bra att skicka e-post till ombyggnad@signalisten.se. På webbsidan för renoveringen av bagartorp höghus, www.signalisten.se/bagartorprenovering, hittar du fler kontaktuppgifter till våra kontaktpersoner.

Hur många deltog vid det digitala informationsmötet den 10 mars?

Totalt deltog cirka 100 personer på mötet.