

# Information inför projektstart till hyresgäster i etapp 1:

## Stambyte Brf Harholmen 3

### Allmänt

Som tidigare meddelats kommer ett större stambytesprojekt att påbörjas i fastigheten i slutet av sommaren. Ni som får den här informationen bor i en av de lägenheter som omfattas av "Etapp 1" och är först ut att få era lägenheter stambytta och renoverade.

### När påbörjas arbetet i din lägenhet?

Arbetet påbörjas vecka 31 och entreprenören (Stambytesgruppen) kommer då att påbörja stambytes- och renoveringsarbetet i din lägenhet. Ett närmare datum för när arbetet påbörjas i just din lägenhet kommer kort innan. Sedan kommer arbetena att pågå i uppskattningsvis 10-12 veckor innan återflyttning kan ske. Om lägenheten inte är helt tömd och hyresgästen utflyttad kan arbetena ta längre tid än beräknat.

### Hur omfattande blir arbetet i min lägenhet?

Styrelsen har beslutat att renovera alla hyresrätter i sin helhet. Detta innebär att samtliga stående avloppsstammar och vattenledningar som betjänar lägenheterna kommer att bytas ut. Samtliga horisontella avlopps- och vattenstammar i kök och badrum kommer också att bytas. Utöver detta kommer hela lägenheten att genomgå en totalrenovering, vilket inkluderar renovering av kök, badrum och övriga utrymmen samt nya eldragningar.

### Vad behöver jag göra?

För att arbetet ska påbörjas i din lägenhet behöver du:

- Packa ihop alla dina saker i flyttkartonger
- Märka samtliga flyttkartonger och möbler med ditt lägenhetsnummer och efternamn
- Flytta ditt bohag och tömma lägenheten för att se till att entreprenören kommer in i lägenheten och kan påbörja arbetet.
- Lämna bohaget på anvisad plats i fastigheten eller magasinera på annan plats som du ordnat på egen hand.
- Låta entreprenören installera elektronisk cylinder på lägenhetsdörren så de kan komma in i lägenheten.

### Magasinering av bohag

Föreningen har möjlighet att erbjuda hyresgästerna kostnadsfri magasinering av sitt bohag i fastighetens skyddsrum. Skyddsrummen går att låsa men vi rekommenderar er att inte lämna värdefull egendom i skyddsrummet eftersom föreningen inte kan ansvara för era saker. Ni kommer att kunna få tillgång till skyddsrummen, men i begränsad omfattning.

Om ni ordnar magasinering på egen hand, t.ex. förråd hos Shurgard, får ni ombesörja flytten dit och stå för kostnaden.

Föreningen kommer att köpa in flyttlådor som ni kommer att kunna hämta för att packa ner era tillhörigheter i. Lådorna ska märkas med lägenhetsnummer och efternamn på hyresgästen. Föreningen kan erbjuda packhjälp i de fallen då en hyresgäst p.g.a. ålder eller annan ömmande anledning inte kan packa på egen hand. Kontakta styrelsen om ni behöver hjälp med packningen.

### Kommer det gå att bo kvar under arbetet?

Det finns möjlighet att bo kvar i lägenheten, det kommer dock bli praktiskt svårt för de hyresgäster som väljer att bo kvar. Renoveringen är omfattande och entreprenören kommer behöva tillgång till samtliga rum och utrymmen i lägenheterna. Det innebär att det kommer att bli väldigt stökigt och besvärligt för hyresgästerna som bor kvar. Det kommer även att bli stora ljudstörningar från t.ex. bilningsarbeten. Utöver detta kommer arbetena att försvåras och fördröjas om hyresgästerna bor kvar i lägenheterna.

Det bästa för både hyresgäster och föreningens entreprenörer är om hyresgästerna kan ordna med eget boende och flytta ut under renoveringsperioden. För hyresgäster som ordnar boende på annat kommer föreningen ge en hyresfri period under renoveringsarbetet. För de hyresgäster som inte har möjlighet att ordna med boende på annat sätt och bor kvar under renoveringen kommer viss nedsättning av hyran att ges.

För de hyresgäster som väljer att bo kvar kommer det finnas utslagsback med kallvatten i varje våningsplan, det kommer placeras bodar med toaletter och duschar på fram eller baksidan av huset.

Hyresvärden kan ordna med kylskåp för förvaring av mat men det kommer inte finnas möjlighet till matlagning eftersom även köket kommer att rivas.

Föreningen har inte möjlighet att ordna med evakueringslägenheter.

### Trapphus, hiss

Trapphuset kommer att skyddas och användas för in- och utlastning av material. Hissen kommer att användas när arbetet pågår i trapphuset. Allting kommer att täckas in och skyddas under arbetet. Det kommer att utföras en grovstädning av trapphusen för att få bort utrivet material varje dag. Städning under och efter varje vecka kommer att ske som vanligt.

### Hur löser entreprenören tillträde?

Entreprenören får tillträde genom att de installerar en elektronisk cylinder på din ytterdörr. Entreprenörer monterar cylindrarna 17 juli mellan kl. 7:00-14:00. Det är väldigt viktigt att du är hemma så de kan installera cylindrarna. Hyresgästerna kommer kunna gå in i lägenheten med egen nyckel på vanligt sätt. Entreprenören har gått ut med separat informationsblad om detta. Kontaktperson är Adnan Lukac på Stambytesgruppen. Adnan nås på telefon 08-28 11 25 alternativt 070- 466 53 44.

### Din nya hyra

Lägenhetens nya hyra efter stambyte och renovering sätts efter förhandling med Hyresgästföreningen. Föreningens jurister företräder föreningen i förhandlingen och hyresförhandlingen kommer att påbörjas snart. När den nya hyran är överenskommen kommer hyreshöjningen att meddelas till hyresgästerna.

Rent generellt brukar storleken på hyreshöjningar bero på hur stor standardökning ("bruksvärdesökning") som renoveringen leder till. En mindre renovering leder oftast till en mindre höjning och en större renovering leder oftast till en större höjning. I detta fall handlar det om en omfattande renovering och en stor höjning av standarden i alla hyresrätter.

### Hur ser processen ut?

