



FÖRVALTAREN

HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947

Välkomna!

SAMRÅD JÄRNVÄGSGATAN 32

2022-02-03

Samråd Järnvägsgatan 32

AGENDA

2/3 2022
(60 min)



- Välkommen!
- Vad är ett samråd?

- Förutsättningarna för renoveringen
- Hyresförhandling – så går det till
- Behov i huset
- Möjligheter i renoveringen

- Nästa möte och övriga frågor

Välkommen! NÄRVARANDE

Från Förvaltaren:

- Vi visar behov och ger förslag till renovering

Samrådsgruppen

- Företräder alla boende
- Bidrar med behov och förslag till förbättringar
- Lyfter hyresgästernas viktiga frågor



Välkommen!

OM SAMRÅDET

Tre möten, som avslutas med ett protokoll

- Möte 1: Behov i huset
- Möte 2: Detta behöver göras
- Möte 3: Förvaltaren ger förslag till renovering
- Vid behov kan ytterligare möten hållas.

Förvaltaren tar anteckningar





*Förutsättningarna för
renoveringen*

Förutsättningarna för renoveringen
FÖRVALTARENS UPPDRAG

Förvalta och utveckla
fastigheterna...

...enligt ägarens uppdrag
- *Sundbybergs stad*

...i dialog med hyresgästerna
- *Ni*



Förutsättningar för renoveringen **FÖRVALTARENS ANSVAR**



Hållbar renovering – långsiktigt

- Ekologiskt, socialt, ekonomiskt

Uppfylla lagar och regler

- Exempelvis Hyreslagen, Allbolagen, teknik, miljö och klimat, Rättvist byggande

Beakta andra intressen

- Trygghet, trivsel, gröna ytor, utveckling av biologisk mångfald

Förutsättningar för renoveringen

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

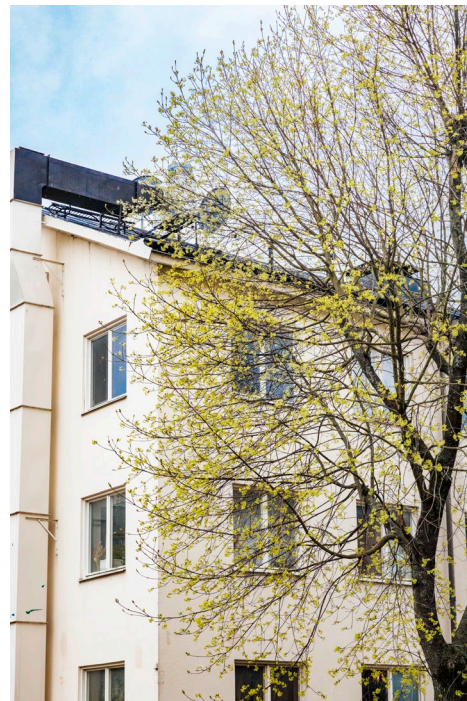


Hyresgästföreningens roll

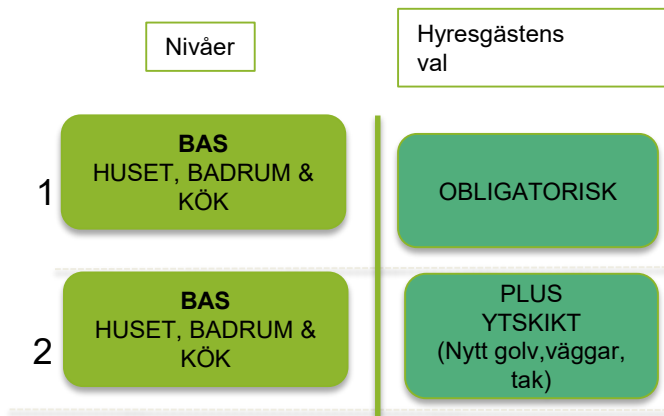
- Bevakar hyresgästernas intresse

HYRESFÖRHANDLING - SÅ GÅR DET TILL

- Ny hyra efter renovering - viktig fråga för hyresgäster & Förvaltaren
- Hur sätts hyran? Förhandlingsordning
- Bruksvärde – vad är det?
- Skillnaden mellan *hyresförhandling* och *hyresgästmedgivande*
- Påverka sin hyra genom val av nivåer



Exempel nyligen förhandlade hyror



3 rok 77 kvm mån hyra

Muraren 2 (Stureg) (År 2019)

9 817 kr/mån

10 074 kr/mån

Östern 5 (Götgatan) (År 2021)

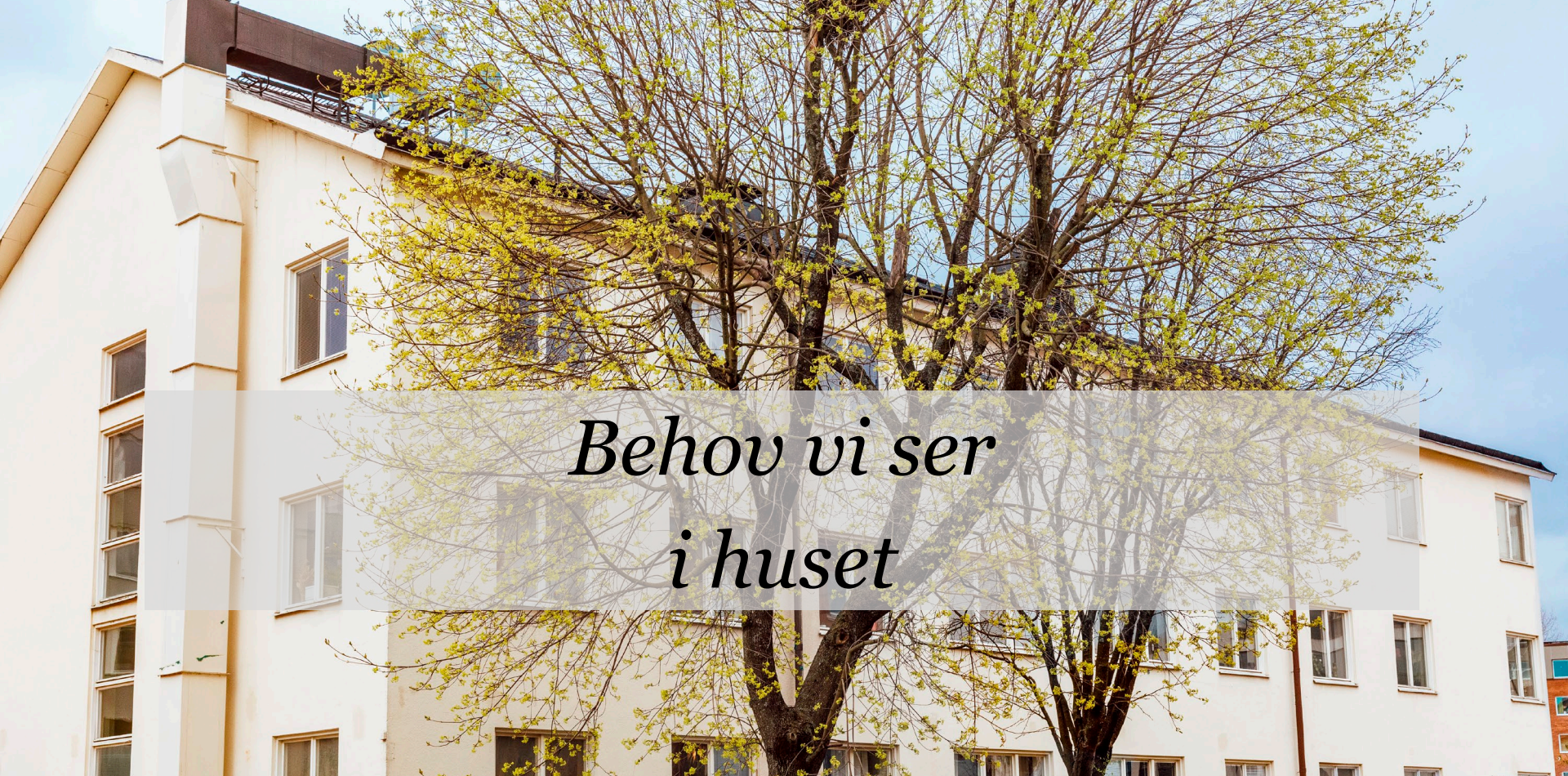
9 882 kr/mån

10 395 kr/mån

Översatt till er fastighet *)

Nivå	Rok	Lgh yta	Ny hyra mån
Badrum & kök	1	28	5 063
Badrum & kök	2	45	6 942
Badrum & kök	3	70	9 310
Badrum, kök & Ytskikt	1	28	6 017
Badrum, kök & Ytskikt	2	45	8 249
Badrum, kök & Ytskikt	3	70	11 063

*) **OBS** – ej fullt jämförbart, varje förhandling unik.
Hyran trappas vanligtvis in på 3 år.



*Behov vi ser
i huset*

KORT BAKGRUND

- Kv. Muraren 5 på Järnvägsgatan 32 uppfördes 1937 och inrymmer totalt 6 våningar med 5 lokaler samt 22 lägenheter. Fastigheten förvärvades tillsammans med Muraren 2 och Kapellet 9 2014.
- Inga större renoveringar/åtgärder är gjorda av tidigare fastighetsägare.
- Huset har i dag hög energiförbrukning och vid besiktningar/syner under 2021 har man hittat en hel del åtgärdsförslag.
- Vi har även genomfört en enkätundersökning för att samla in hyresgästernas syn på behov i huset. Det finns en samsyn gällande tex slitna kök och badrum, undermålig tvättstuga.
- En renovering avses att utföras med evakuerade hyresgäster.

Behov i huset

KOMMENTARER FRÅN ENKÄT

Köket

- Gammalt och slitet
- Låga bänkar
- Saknar lister
- Lagom storlek på bänkyta
- För få skåp och lådor
- Problem med flugor

Badrummet

- Gammalt
- Slitet
- Ofräscht
- Behöver fixas
- Helt okej

Behov i huset

KOMMENTARER FRÅN ENKÄT

Värme och inomhusklimat

- Dålig ventilation
- Röklukt tar sig in
- För varmt på sommaren, för kallt på vintern
- Kunde vara bättre

Förråd, tvättstuga, gård

- Många inbrott i förråden
- Slitna tvättmaskiner
- Tvättstuga borde komma ner till gårdshus
- Gården är i fint skick



Möjligheter i renoveringen

Om renoveringen

MÖJLIGA ÅTGÄRDER

- Kök och badrumsstammarna är i dåligt skick och historiskt har fastigheten drabbats av många vattenläckor.
- Möjlighet till förbättrad tillgänglighet i kök och badrum finns.
- Elen inne i lägenheterna behöver bytas ut.
- Nytt FX-aggregat installeras då det endast finns mekanisk frånluft utan värmeåtervinning idag. Även IMD (Individuell mätning och debitering av el och vatten) installeras för att minska energibehovet vilket leder till positiva miljöeffekter.
- Fjärrvärmecentralen ses över.
- Ytor på vinden ses över. Vi har sett att det finns möjlighet att bygga två nya enrumslägenheter på vind, här kan även tvättstugan få ny placering.
- Gården ses över och förbättras, bygglov för nytt gemensamt miljöhus med Muraren 2 finns.
- Balkonger ut mot Järnvägsgatan är möjligt.
- Taket behöver förbättras.

Nästa möte

PRELIMINÄRT I SLUTET AV MARS

- Fokus på vad som behöver förbättras
- Viktiga frågor till kommande möten?
- Välkommen att mejla oss frågor på jarnvagsgatan32@forvaltaren.se.





FÖRVALTAREN

HYRESRÄTTER | SUNDBYBERG SEDAN 1947

Tack!