

*Dags att renovera på*  
**RISSNELEDEN**



# HEJ!

*Snart är det dags för renovering av ditt hus och din lägenhet. Med den här broschyren hoppas vi att du får svar på många av dina frågor och funderingar.*

---

## VI HAR LYSSNAT

Vi har haft tre möten tillsammans med samrådsgruppen där vi berättat om husens behov. Vi har även haft en rad öppna hus i en testlägenhet där alla tillsvidarehyresgäster haft möjlighet att komma och titta. Vi har lyssnat på er och och tillgodosett flera av era önskemål, tack vare att ni delat med er av era synpunkter till samrådsgruppen. Du finner sammanfattningar av alla samrådsmöten på [forvaltaren.se/forvaltarens-projekt/rissneleden](http://forvaltaren.se/forvaltarens-projekt/rissneleden).

## DÄRFÖR RENOVERAR VI

Under våra samrådsmöten visade vi att flera delar av fastigheten är i stort behov av renovering. Till exempel behöver ventilationen bytas för bättre inomhusklimat och elen behöver dras om för att uppnå dagens lagkrav. Avloppsrören och vattenledningarna behöver också bytas ut för

att bland annat förhindra vattenskador. Vi har inte för avsikt att renovera mer än vad som behövs. De åtgärder vi presenterar är nödvändiga för att huset ska fortsätta må bra i många år framöver.

## I BROSCHYREN

- Det här behöver göras
- Dina val
- Trivsamt i huset
- Frågor och svar
- Vi behöver ditt godkännande
- Så sätts din nya hyra

Vi förstår om den kommande renoveringen väcker frågor och funderingar. Därför kommer vi, efter godkännandet skickats ut, finnas tillgängliga i testlägenheten dit du kan komma och prata med oss. Mer information och tider kommer.

*Vänliga hälsningar*



F.v. Patric Eriksson projektledare, Ann Bylfors projektledare social hållbarhet, Lovisa Torne projektsamordnare, Marie Gibeck projektsamordnare

# DET HÄR BEHÖVER GÖRAS

## NÖDVÄNDIGA ÅTGÄRDER I DIN LÄGENHET

Under en förstudie har vi, med externa experter, kartlagt olika behov i fastigheten. Dessa behov omfattar flera nödvändiga förbättringar i lägenheterna för att skapa en modern och hållbar boendemiljö.

## I KÖKET

Rörstammarna i köket är slitna och behöver bytas. Eftersom rören är placerade bakom köksinredningen kräver det att köket rivs. Det gör att köket inte kan återanvändas. Därför får köket helt ny inredning och ny kyl, frys och spis. Vissa lägenhetstyper får också en ändrad planlösning i köket. Utöver det kommer golv, väggar och tak att få nya ytskikt för att ge köket ett fräscht och uppdaterat utseende.

## I BADRUMMET

Också i badrummet måste rörstammarna bytas. För att säkerställa lång hållbarhet och vattentätighet kommer ett nytt tätskikt att utföras och de slitna ytskikten ersätts med nya material. Dessutom samlar vi alla funktioner i badrummet såsom dusch, wc-stol och handfat som blir nytt. Wc-stolen i badrummet har skjutits längre från duschen, enligt era önskemål.

## I LÄGENHETEN I ÖVRIGT

Andra delar av lägenheten kommer också att uppgraderas. Nya värmeledningar installeras för att förbättra uppvärmningen och bidra till en behagligare inomhusmiljö. Även elsystemet och belysningen kommer att förnyas för att möta dagens säkerhets- och energikrav. Dessutom kan du som bor i 3 rok och idag har två wc-stolar välja att ta bort den separata wc:n. På så sätt får du en möblerbar hall.



# DINA VAL

*Du får göra flera personliga val i din lägenhet, bland annat färg på väggar och färg på bänkskiva i kök.*

## KOSTNADSFRIA VAL

Du har möjlighet att sätta din egen prägel på lägenheten. Du kan välja färg till väggarna i alla rum och har flera kulörer att välja mellan. I sovrum och vardagsrum kan du även välja tapet istället för målade väggar, om du föredrar det. I kök, hall och sovrum läggs linoleumgolv där du kommer få välja mellan olika kulörer. Dessutom kan du välja mellan olika färger på bänkskivan i köket. I badrummet kommer du få välja mellan några olika färger på klinkergolvet.

## PROJEKTTILLVAL

Du har möjlighet att göra olika tillval som läggs på hyran. Bland annat kan du

välja ekparkett i sovrum och miljöparkett i övriga rum. Du kan också välja till skåp och bänkskiva över platsen för tvättmaskin – du väljer själv färg på bänkskivan. Andra möjliga tillval är diskmaskin, induktionsspis och balkoninglasning. Förrådet i hallen kan du göra om till klädkammare och istället få ett extra förrådsutrymme i källaren.

Du som bor i 3 rok och idag har två wc-stolar i din lägenhet kommer att få det även efter renoveringen om du önskar, en i badrummet och en separat wc. I vissa lägenhetstyper blir de en ny placering av den separata wc:n. Om du inte önskar ha den separata wc:n kommer det finnas möjlighet att välja bort den genom ett projektfrånval.



# TRIVSAMT I HELA HUSET

*Även om mycket fokus är på den egna lägenheten är de gemensamma utrymmena också viktiga för trivseln och tryggheten.*

*Här berättar vi vad som behöver göras i de gemensamma utrymmena.*

---

## TRYGGARE UTRYMMEN

Under förstudien såg vi att det finns behov av att öka tryggheten och trivseln i våra gemensamma utrymmen. Därför delar vi upp garaget i mindre delar, där du endast har tillgång till de delar av garaget du behöver. I tvättstugorna skapar vi separata tvättrum där du är själv under din tvättid.

Utomhus öppnar vi upp trapporna för bättre överblick och ökad säkerhet. Entréer och trapphus får ljusare färger och en varmare känsla, så att de både känns mer välkomnande och lättare att hitta rätt i.

## TILLGÄNGLIGHET

Vi behöver göra gemensamma utrymmen mer tillgängliga för att möta dagens lagkrav. I garaget planeras en hiss som går direkt till innergården, vilket gör det enklare att ta sig mellan garageplanet och gården. Tvättstugorna kommer att moderniseras och anpassas till dagens standard, så att de blir mer funktionella och tillgängliga för alla. Likaså trapphuset där belysningen fixas och trappstegen blir mer synliggjorda. Trapphuset målas också om.



*Trapphuset  
målas om och  
belysningen  
förbättras*

# FRÅGOR OCH SVAR

## VARFÖR SKA HUSET RENOVERAS?

Ditt hus är i stort behov av renovering. Avloppstammar, vatten- och elledningar är slitna. De behöver bytas för att ditt boende ska fungera utan ständiga skador. Kök och badrum behöver moderniseras för att hålla i många år framöver. Dessutom behöver huset bli mer energieffektivt för att möta dagens miljökrav.

Målet med renoveringen är att kunna erbjuda ett bra boende för både dig och framtida hyresgäster.

## NÄR STARTAR RENOVERINGEN?

– Den preliminära byggstarten utefter de förutsättningar vi har idag är början av 2026. Det förutsätter dock att vi får godkänt av samtliga berörda hyresgäster.

## VARFÖR RENOVERAS INTE RIKTIGT ALLT?

– Vi renoverar inte mer än vi behöver. Vi genomför det som behövs för att huset ska hålla i många år till och vara tryggt och trivsamt för dig som bor. Sen har vissa delar av fastigheten, till exempel gården, renoverats i närtid.

## HUR LÅNG TID TAR RENOVERINGEN?

– Vi beräknar att renoveringen av det hus din lägenhet ligger i tar ungefär 10 månader. Hela renoveringen av fastigheten pågår under flera år.

## FLYTTAR HELA HUSET SAMTIDIGT?

– Nej, man flyttar etappvis. Det betyder att du flyttar när renoveringen närmar sig ditt hus.

## VILKEN ETAPP BOR JAG I?

– Det kan vi svara på senare i vår. Då har vi en bättre uppfattning om vilka hus vi kan börja renovera och vilka vi behöver ta i en senare etapp.

## VAR SKA JAG BO UNDER TIDEN?

– Du kommer bo i en tillfällig lägenhet hos Förvaltaren. Våra projektsamordnare hjälper dig med detta och försöker matcha just dina behov. Du har också möjligheten att ordna med ett eget boende under renoveringen, då betalar du ingen hyra.

## NÄR FÅR JAG VETA VAR JAG SKA BO?

– Du får information om din tillfälliga lägenhet i god tid innan det är dags att flytta.

## VAD HÄNDER MED MIN HYRA UNDER RENOVERINGEN?

– När du bor i en tillfällig lägenhet hos Förvaltaren betalar du inte mer än hyran för din nuvarande lägenhet.

## FÅR JAG HJÄLP MED FLYTTEN?

– Ja, du får en flyttersättning som baseras på hur stor lägenhet du bor i idag. Ersättningen är tänkt att täcka kostnader för flyttfirma.

## FÅR JAG NÅGON FLYTTPENG?

– När du flyttar tillbaka till din lägenhet får du en ersättning på 4 000 kr. Den ska täcka kostnader för adressändring och annat som hör flytten till.

## KAN JAG FLYTTA REDAN NU?

– Ja, alla hyresgäster är automatiskt registrerade i vår kö. Logga in på [forvaltaren.se](http://forvaltaren.se) och sök lediga lägenheter.





# VI BEHÖVER DITT GODKÄNNANDE

*Enligt hyreslagen är vi skyldiga att informera dig som hyresgäst om de planerade åtgärderna i din lägenhet och husets gemensamma utrymmen. Vi är också skyldiga att inhämta ditt godkännande för åtgärderna. Det är alltså åtgärderna du godkänner och inte hyreshöjningen de medför.*

## VI RENOVERAR INTE MER ÄN NÖDVÄNDIGT

Förvaltaren har ett långsiktigt förvaltningsperspektiv och vi är måna om att ta hand om husen så att de håller över tid. Det finns inget intresse från vår sida att föreslå renoveringsåtgärder på en högre nivå än nödvändigt.

## VAD HÄNDER OM VI FÅR NEJ?

I början av 2025 får du ett utskick där du får ta ställning till om du godkänner de planerade åtgärderna. I utskicket kommer alla åtgärder tydligt framgå. Åtgärderna speglar det som samrådsgruppen och Förvaltaren kommit överens om. Om du eller någon av

dina grannar väljer att svara nej eller inte svarar alls kommer vi ansöka om tillstånd i hyresnämnden. Hyresnämnden kallar då till förhandling där de prövar om vi som fastighetsägare har ett "beaktansvärt skäl" för åtgärderna. Sådana skäl kan exempelvis vara en nödvändig renovering för att uppnå dagens lagkrav och minska risken för framtida skador på fastigheten. Hyresgäster som inte har godkänt åtgärderna blir kallade till hyresnämndens förhandling där de får förklara varför de inte godkänner de föreslagna åtgärderna.

Hyresnämnden godkänner renoveringen i de flesta fall, eftersom att fastighetsägaren har ett ansvar att underhålla sina hus.



### FÖRSTUDIE

Vi inventerar teknisk status och fastighetens behov samt samlar in synpunkter från hyresgästerna.



### SAMRÅD

En samrådsgrupp med hyresgäster och representanter från Hyresgästföreningen diskuterar förslag och fastställer åtgärder.



### GODKÄNNANDE

Alla hyresgäster ger sitt godkännande till fastställda åtgärder. Om inte alla godkänner skickas ärendet till hyresnämnden.



### RENOVERING

Renoveringen startar. Beroende på åtgärder kan hyresgästen behöva flytta till annat boende under tiden.



### KLART

Renoveringen är klar. Vi hoppas att du ska trivas i många år framöver!

*Vi är här*







FRANKE



# SÅ SÄTTS DIN NYA HYRA

Hyran bestäms genom förhandlingar mellan Förvaltaren och Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen företräder då dig som hyresgäst.

Det är bruksvärdet som bestämmer hyran. Det innebär att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdig hyra. Det man tittar på är till exempel läge, lägenhetens storlek och planlösning. Lägenhetens läge i huset samt fastighetens och lägenhetens standard jämfört med motsvarande lägenheter kan också påverka bruksvärdet.

Din hyra kommer höjas först efter att renoveringen är klar. Du får inte heller hela hyreshöjningen direkt utan den höjs stegvis.



## OLIKA ALTERNATIV VID FLYTT

### SÅ FUNKAR RENOVERING I ETAPPER

I stora fastigheter som din kan vi behöva dela upp renoveringen i etapper. Det innebär att vi renoverar ett hus eller en trappuppgång i taget. Det gör det också enklare att du som hyresgäst kan få en tillfällig lägenhet i samma fastighet du redan bor i.

Dessutom kan det komma att finnas andra fördelar vid tillfällig flytt och tillbakaflytt. I nästa stycke går vi in på vilka scenarion som kan tänkas bli valbara för dig.

### TILLFÄLLIG FLYTT

Det är inte möjligt att bo kvar i lägenheten under renoveringstiden eftersom el, vattenledningar och avloppsstammar byts ut. Under renoveringen flyttar du därför till en tillfällig lägenhet och flyttar sedan tillbaka till din nyrenoverade lägenhet.

Vi hör av oss minst 6-9 månader innan flytt för att du ska hinna förbereda dig i god tid.

### TRE TÄNKBARA ALTERNATIV VID ÅTERFLYTT

När det är dags att flytta tillbaka efter ditt tillfälliga boende kan följande möjligheter finnas:

1. Efter den tillfälliga lägenheten flyttar du tillbaka till din ordinarie, nyrenoverade, lägenhet.
2. Efter den tillfälliga lägenheten flyttar du till en annan renoverad lägenhet i samma hus. Det kan vara en annan lägenhetsstorlek eller annat våningsplan.
3. Du flyttar direkt till en annan renoverad lägenhet inom renoveringsprojektet. Med det här alternativet hoppar du över den tillfälliga lägenheten och behöver alltså bara flytta en gång.

\*Vilka alternativ som blir möjliga beror på den etappindelningen och hur många hyresgäster som önskar varje alternativ.

Du hittar alltid den senaste informationen under "projekt" på [forvaltaren.se](http://forvaltaren.se)



# FRÅGOR?

Scanna QR-koden med telefonen...



...eller kontakta oss via  
[rissneleden@forvaltaren.se](mailto:rissneleden@forvaltaren.se)

---

*Vi kommer regelbundet skicka ut nyhetsbrev till dig där vi berättar om det senaste inom renoveringen. Se till så att vi har rätt e-postadress till dig genom att logga in på Min sida och uppdatera dina kontaktuppgifter.*