huge

Vi renoverar ditt hus.

Forellen 11

Kommunalvägen 14-16, Sjödalstorget 3A & B

Fakta om ditt hus
och ditt kvarter

Huge ska under en dryg tioårsperiod rusta och byta stammar i drygt 5 000 hyreslägenheter i fastigheter byggda under 50-, 60- och 70-talet, däribland våra hus i centrala Huddinge.

Kvarteret och husen

Ditt hus och grannhuset byggdes 1965 som en del av den stora moderniseringen av centrala Huddinge som inleddes på 50-talet. Husen är belägna invid den ursprungliga vägen från Huddinge in mot Stockholm, Kommunalvägen.

Bebyggelsen i området består av ungefär lika delar flerbostadshus som villor och radhus och Huge har cirka 1 500 bostäder i området. Sjödalen-Fullersta är Huddinges centrala kommundel med drygt 25 000 invånare.

Huddinge idag

Huddinge har en ung befolkning och växer snabbt – med över 110 000 invånare den största kommunen i länet efter Stockholms stad. Huddinge kännetecknas av stark utveckling, unika naturmiljöer och ett mångsidigt näringsliv.

Nya stadskvarter växer nu upp kring Storängens industriområde och Sjödalsparken rustas upp till en närliggande grön oas för boende i området. I centrala Huddinge finns småstadens fördelar med storstadens utbud inpå knuten. Mycket finns på gångavstånd, det mesta på cykelavstånd och allt på pendlingsavstånd.

Vart vänder jag mig med mina frågor?

Om du har frågor om den kommande upprustningen av huset du bor i är du välkommen att kontakta Huges ombyggnadskoordinatorer via e-post på rot@huge.se eller via telefon på 08-502 360 10.

Kvarteret Forellen 11

Nu renoverar vi ditt hus

här är bra saker att ha koll på

Stambyte - varför då?

Sedan huset byggdes har rörstammar och vattenledningar utsatts för hårt slitage och måste nu bytas ut för att minimera risken för framtida läckor och vattenskador. Vi behöver också byta elanläggningar för att uppfylla dagens myndighetskrav på elsäkerhet.

Här kan du se vår film om hur ett stambyte kan gå till: huge.se/upprustning.

Omfattning och materialval

Vissa åtgärder är nödvändiga att genomföra i ditt hus (Upprustning basnivå), och andra är möjliga via tillval (Upprustning utökad nivå). Hela listan hittar du på sidan 5. Under hösten får du en blankett hemskickad där du kan göra dina materialval.

Du kan också besöka vår virtuella visningslägenhet för att få en bild av de val du kan göra.
Du hittar den här: huge.se/visningslagenhet
Observera att lägenheten finns i en annan fastighet och att den därmed ser lite annorlunda ut än din.

Du bor kvar under stambytet

Du bor kvar i din bostad under stambytet.. Om du av särskilda skäl behöver flytta ut under byggtiden behöver vi få veta det. Du vet väl att du får en reduktion på hyran när du bor kvar i lägenheten under stambytet?

Under stambytet kommer du alltid att ha tillgång till vatten för matlagning och disk samt för att sköta hygienen. Om du vill installerar vi en typ av torrtoalett i din lägenhet samt ställer ut duschvagnar med toalett på gården utanför ditt hus. Tvättstugan kommer att vara tillgänglig hela tiden men periodvis i mindre omfattning än vanligt.

PRELIMINÄR TIDSPLANERING

Såhär ser vår plan ut för närvarande. På huge.se/forellen11 kan du se senaste besked gällande tidsplan.

Utskick information	höst 2021
Materialval	höst 2022
Preliminär byggtid	vinter 2022 - 2024

Din hyra efter upprustningen

Vårt mål är att ge våra hyresgäster ett preliminärt besked om hur mycket hyran kan komma att höjas innan vi påbörjar ett stambytesprojekt.

Samarbetspartners och samråd

Huge följer Sveriges Allmännyttas riktlinjer och jobbar tillsammans med Hyresgästföreningen vid våra upprustningar. Om du vill kan du vara med och påverka vad som ska göras i ditt hus. Tillsammans väljer du och dina grannar vilka som ska ingå i samrådsgruppen.

Buller och stök under byggperioden

Arbetet vi ska göra är både bullrigt och dammigt och begränsar din vardag i vissa avseenden. Vi har full förståelse för att det kan bli jobbigt under perioden bygget pågår.

När du bor kvar under upprustningen får du leva med att din bostad blir en byggarbetsplats. Vi ser till att vara aktsamma om golv, garderober och andra ytor genom använda skyddande material på dessa. Varje dag grovstädar dessutom hantverkarna efter sig. När bygget är avslutat gör vi förstärkt byggstädning. Ljudnivån kan upplevas som störande emellanåt. Särskilt när vi bilar, alltså frilägger de gamla rören och river upp kaklade badrumsväggar och golv.

Trygghet under byggtiden

Under upprustningen kompletterar vi med ett ellås till din lägenhet. Då kan du känna dig trygg med att det endast är byggarbetare från våra entreprenörer som har tillgång till din bostad. All personal följer dessutom ID 06 och bär ID-brickor synliga under arbetstid. När arbetet är avslutat byter vi tillbaka till det vanliga låset.

Kontakta ditt försäkringsbolag om din hemförsäkring

Din hemförsäkring gäller vanligtvis under tiden vi rustar. Kontakta ditt försäkringsbolag för att ta reda på vad som gäller i ditt fall.

Du som bor kvar i lägenheten under stambytet behöver meddela ditt försäkringsbolag att lägenheten ska rustas. Vid en kortare evakuering (ca 10v) kompletterar du din hemförsäkring med en försäkring för ditt tillfälliga boende.

Sätt din prägel på bostaden

Tillval kök och badrum

Upprustning

Basnivå

De här åtgärderna är nödvändiga i huset där du bor.

KÖK
Ny bänkskiva (val 3 olika kulörer)
Nytt stänkskydd, vitt kakel ovan diskbänk
Ny kran
Ny fast belysning
Höjning av underskåp
Förberett för diskmaskin (där det är möjligt)

BADRUM
Helkaklade väggar
Klinker på golv (val 2 kulörer)
Ny WC och handfat
Badkar tas bort
Dusch och duschblandare
Skena för duschdraperi
Handdukstork
Ny belysning
Badrumsskåp (spegel, inbyggd belysning eluttag)
Förberett för tvättmaskin (där det är möjligt)

ÖVRIGT I DIN LÄGENHET
Ny elinstallation och nya eluttag
Ny elcentral med jordfelsbrytare
Alla eluttag kommer att vara jordade *

** Detta innebär att du kan behöva byta kontakter på taklampor och eventuellt på andra elanslutna produkter.*

FASTIGHETEN
Nya vatten- och avloppsrör
Målning trapphus
Säkerhetsdörr till de lägenheter som inte redan har det
Åtgärder ventilation

PRELIMINÄR HYRESNIVÅ - BAS

1 rum kök	42 kvm 5 540 kr/månad
2 rum och kök	66 kvm 7 726 kr/månad
3 rum och kök	81 kvm 9 111 kr/månad
4 rum och kök	107 kvm 11 371 kr/månad

(2021 års hyresnivå **)

Utökad nivå

Du har också möjlighet att göra dessa tillval mot en högre hyra. Välj ett helt nytt kök, eller parkett i ett eller flera rum.

NYTT KÖK
Alla dessa delar ingår när du väljer kökspaketet:

Ny kyl/frys (dubbla enheter vid 3 rok eller större)
Ny spishäll (ej induktion) och volymkåpa (köksfläkt)
Ny varmluftsugn
Ny arbetsbelysning och nya eluttag
Ny diskbänk
Förberett för diskmaskin (där det är möjligt)
Nya skåp och luckor, vitt kakel ovan diskbänk
Målning tak och väggar
Parkett med nya golvsocklar
3-facks sopsortering
Nya bänkskivor (val 3 olika kulörer)
Plats för microvågsugn (där det är möjligt)

PRELIMINÄR HYRESNIVÅ - UTÖKAD NIVÅ

1 rum kök	42 kvm 5 931 kr/månad
2 rum och kök	66 kvm 8 273 kr/månad
3 rum och kök	81 kvm 9 756 kr/månad
4 rum och kök	107 kvm 12 175 kr/månad

(2021 års hyresnivå **)

EXTRA TILLVAL I ÖVRIGA RUM
Parkettgolv *** (sovrum, vardagsrum, hall) kan väljas i ett eller flera rum. Vid detta val ingår ektröskel och nya vita fabrikslackerade golvsocklar. Mörkgrå klinker i hallen.

**** Parkettgolv ger en hyreshöjning om 9 kr/kvm/månad. Exakt uppmätning sker vid golvläggning.*

*** Det slutliga beskedet om din nya hyra kan vi vanligtvis ge cirka två månader innan ett upprustningsprojekt avslutas. Att det slutliga beskedet kommer först då beror på att vi har resultatet av de faktiska kostnaderna för projektet, och på att vi då kan ta med den generella hyreshöjningen efter avtal med Hyresgästföreningen.*

Tidslinje för stambytesprojekt

Tidslinjen är generell och därför kan avvikelser förekomma mellan olika projekt. Vi håller dig informerad under hela processen och i god tid får du veta vad som kommer att hända. Du kan också alltid vända dig till våra ombyggnadskoordinatorer med frågor.

Utskick av information om stambytet och öppet hus

Du får en broschyr som beskriver vilka åtgärder vi planerar att utföra i ditt hus. Vi bjuder också in till öppet hus så att du kan träffa oss och ställa frågor om det kommande stambytet.

Samråd

Samrådsgrupp bildas tillsammans med Hyresgästföreningen.

Medgivande

Du får en medgivande-blankett. Här godkänner du de åtgärder vi har planerat att genomföra i din lägenhet /ditt hus.

Materialval

Nu får du möjlighet att göra färgval och de tillval som är aktuella i aktuella i projektet.

I god tid innan stambytesprojektet startar

Förberedelser

Du får information om hur du förbereder din lägenhet inför stambytet och en tidplan.

Stambytet startar

Stambytesprojektet påbörjas. En försyn sker med representanter från Huge, byggherren och hyresgästen själv.

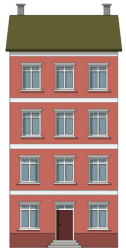
De gamla utslitna avlopps- och vattenledningsrören byts ut. Ventilationen justeras. Elanläggningen byts ut och alla eluttag jordas.

Besiktning

När projektet är avslutat utförs besiktning av oberoende besiktningsmän. Eventuella besiktningsanmärkningar åtgärdas.

Stambytet klart

Nu är stambytesprojektet avslutat och du kan använda din lägenhet som vanligt.



Ny hyra och hyresreduktion

Nu börjar din nya hyra gälla. Du får också din hyresreduktion för tiden som stambytet pågått.

Enkät om stambytet

Vi vill gärna veta hur du har upplevt byggtiden och hur nöjd du är med resultatet.

Ca 2 månader efter projektavslut

Information om upprustningen: huge.se/forellen11
E-post: rot@huge.se
Telefon: 08-502 36010
Områdeskontor: Huge Bostäder AB, Sjödalstorget 7, Huddinge Centrum

Frågor, idéer eller synpunkter?

Gülüzar Kulbay
Ombyggnadskoordinator
Huge Bostäder AB
Telefon: 08-502 36138
E-post: guluzar.kulbay@huge.se

Christoffer Stensröd
Fastighetsvärd
Huge Bostäder AB

Johan Hammarberg
Projektledare
Huge Bostäder AB
Telefon: 08-502 36082
E-post: johan.hammarberg@huge.se

Terese Lindhult
Verksamhetsutvecklare
Hyresgästföreningen
Telefon: 010-459 1990
E-post: terese.lindhult@hyresgastforeningen.se