

Lägesrapport 7

Ombyggnationer i Valla torg-området

Här kommer årets andra lägesrapport. Vi berättar mer om den färdigförhandlade hyran, processen i hyresnämnden, samråd och arbetsgrupper och bifogar en uppdaterad tidplan för evakueringarna. Aktuella lägesrapporter finns på webben, ritningar, tidplaner mm finns i visningslokalen. Tveka inte att kontakta oss om du har några frågor.

- **Nu är nya hyrorna klara**

Nu är förhandlingen mellan Stockholmshem och Hyresgästföreningen avslutad och det är klart vad din nya hyra blir efter ombyggnaden. I det bifogade dokumentet kan du läsa mer om nya hyran, den hyresfria månaden och rabatterna.

Det är några hyresgäster som kontaktat oss med frågor om hyran och vi vill därför förtydliga att du betalar din vanliga hyra under evakueringstiden, enda undantaget är om du evakueras till en billigare lägenhet, då betalar du den lägre hyran. Den nya förhandlade hyran gäller först *efter* återflytt till din renoverade lägenhet och för återflyttande hyresgäster är den första månaden hyresfri.

- **Aktuellt om hyresgästgodkännande och hyresnämnden**

I dagsläget (2016-02-29) har vi fått in 159 blanketter för hyresgästgodkännande gällande ombyggnaden i hela Valla Torg-området, varav 140 godkänner ombyggnaden. Hyresnämnden hanterar just nu 41 ärenden där ombyggnaden inte godkänts och ärenden där blankett inte skickats in för Valla Torg 81 och 89. De kommer att kalla berörda hyresgäster till sammanträde.

Nästa steg är att vi lämnar in ansökan beträffande tillstånd till förbättringsåtgärder till Hyresnämnden även för Sandfjärdsgatan 97-101.

På www.hyresnamnden.se kan du läsa mer om processen i hyresnämnden, och för frågor går det bra att kontakta nämnden på tel. 08-561 66 500, e-post hyresnamndenistockholm@dom.se

- **Uppdaterad tidplan för evakuering och byggstart**

Som vi tidigare berättat kommer byggstarten och därmed evakueringstiderna att förskjutas med anledning av handläggningstiden i hyresnämnden.

Inga evakueringar kommer därför att ske före sommarens semesterperiod 2016. Vi bifogar nya preliminära tidplaner så ni hyresgäster kan se hur planerna för evakuering och återflytt ser ut i dagsläget.

Detta händer nu:

Mars-juni: Ombyggnad av lokaler för arbetsplatsetablering, kontor mm.

Maj: Start markarbeten för omdränering och utvändigt tilläggsisolering av källarväggar, Valla torg 89.

Juni: Start övriga markarbeten i östra delen, ledningar i mark för fjärrvärme, VA-ledningar, sopsugsledningar samt förberedande arbeten för nya undercentraler (gäller Valla torg 89, 81-83, 71-77 och Sandfjärdsg. 91-101).

- **Samråd och arbetsgrupper**

Sedan förra våren har det pågått ett omfattande arbete i samrådsgruppen och i de olika arbetsgrupperna. Samrådsgruppen har lagt ner mycket tid och engagemang och just nu arbetar vi med att sammanställa det vi kommit överens om gällande åtgärder i ombyggnaden; lägenheter, allmänna utrymmen och utemiljön, hantering av VLU, planlösningar, val och tillval mm. Så snart samrådsöverenskommelsen är klar kommer den att presenteras för alla hyresgäster. Vi återkommer med mer information inom kort.

- **Har du frågor?**

Välkommen förbi visningslokalen

Under mars förstärker vi med eftermiddagsöppet i visningslokalen på Valla torg 51. Tiderna ser du här bredvid. Tveka inte att komma förbi och träffa oss, vi svarar gärna på era frågor om ombyggnaden.

Tis 8 mars	08:30-11:00
Tor 10 mars	13:00-16:00
Tis 15 mars	08:30-11:00
Tor 17 mars	13:00-16:00
Tis 22 mars	15:00-18:00
Tis 29 mars	08:30-11:00
Tor 31 mars	13:00-16:00

Med vänlig hälsning



Tina Ajneling Danielsson, Områdeschef



För mer information om Stockholmsheims ombyggnadsarbeten kontakta:

Kundförvaltare Golan Aso Ali
golan.asoali@stockholmshem.se, 08-508 39 781

eller



Kundförvaltare Alexander Thylén
alexander.thylen@stockholmshem.se, 08-508 39 684



För mer information om tillfälligt boende, val och tillval kontakta:
Ombyggnadskonsulent Joakim Norling
joakim.norling@stockholmshem.se, 08-508 392 79

Webbplats

www.stockholmshem.se/arsta

På vår webbplats samlar vi information om projektet, brev och rapporter.
Så håll gärna utkik efter uppdateringar här!

Ny färdigförhandlad hyra för kvarboende hyresgäster

i samband med ombyggnationer i Stockholms shems fastigheter,
Valla torg-området i Årsta

Den 18 februari tecknade Stockholms hem och Hyresgästföreningen Region Stockholm en överenskommelse gällande nya hyror i fastigheterna vid Valla Torg och Sandfjärdsgatan.

I den nya hyran för kvarboende ingår:

1. **Two olika hyresnivåer** – en för basnivå och en för utökad nivå i ombyggnaden. Skillnaden i de två nivåerna är renoveringen av köket.

Basnivå – innebär att vi **rustar upp och kompletterar** ditt gamla kök.
Utökad nivå – innebär att du får ett **helt nytt kök**.

Som hyresgäst väljer du själv om du vill ha basnivå eller utökad nivå av ombyggnaden. Mer information om de två nivåerna skickades ut till alla hyresgäster tillsammans med blanketten för godkännande av ombyggnaden.

2. **En personlig kvarboenderabatt** - som gäller så länge som du väljer att bo kvar i din lägenhet. Kvarboenderabatten är på **55 kr/kvm/år** (för en normlägenhet om 3 rok och 77 kvm) och gäller för dig som flyttar tillbaka till din lägenhet (alltså inte nyinflyttade). Se tabell "År 4 (2021)".
3. **En 3-årig hyresrabatt** - som innebär att du betalar en lägre hyra under en period av tre år. Den extra hyresrabatten är högre första året för att sedan minska år 2 och år 3. På så sätt blir det en stegvis justering till den nya hyran. Den permanenta kvarboende rabatten (se punkt 2) fortsätter gälla när den extra rabatten löpt ut.
4. **En hyresfri månad** för de hyresgäster som återflyttar.

Så här blir hyran

I tabellerna nedan visas hyrorna med rabatterna avdragna. I de tre första kolumnerna är både den permanenta kvarboenderabatten och den 3-åriga extra hyresrabatten under tre år avdragna. I kolumnen längst till höger visas hyran med den permanenta rabatten som gäller så länge du bor kvar i din lägenhet.

Basnivå (Delvis nytt kök, renoverat kök), ny hyra för kvarboende

Obs! Från 2019 och framåt tillkommer de normala årliga hyresjusteringarna.

Antal rum	Lgh yta	1088 kr/kvm/år År 1 2018*	1188 kr/kvm/år År 2 (2019)*	1238 kr/kvm/år År 3 (2020)*	1288 kr/kvm/år inkl. personlig rabatt År 4 (2021)**
1	32	3958 kr/månad	4322 kr/månad	4504 kr/månad	4685 kr/månad
1	45	4673 kr/månad	5102 kr/månad	5317 kr/månad	5531 kr/månad
2	57	5607 kr/månad	6122 kr/månad	6380 kr/månad	6638 kr/månad
2	63	5937 kr/månad	6483 kr/månad	6755 kr/månad	7028 kr/månad
2	64	5992 kr/månad	6543 kr/månad	6818 kr/månad	7093 kr/månad
3	73	6761 kr/månad	7383 kr/månad	7694 kr/månad	8004 kr/månad
3	75	6871 kr/månad	7503 kr/månad	7819 kr/månad	8135 kr/månad
3	78	7036 kr/månad	7683 kr/månad	8006 kr/månad	8330 kr/månad
3	80	7146 kr/månad	7803 kr/månad	8131 kr/månad	8460 kr/månad
4	94	8136 kr/månad	8883 kr/månad	9257 kr/månad	9631 kr/månad
4	98	8356 kr/månad	9124 kr/månad	9508 kr/månad	9892 kr/månad
4	99	8411 kr/månad	9184 kr/månad	9570 kr/månad	9957 kr/månad
4	101	8521 kr/månad	9304 kr/månad	9695 kr/månad	10087 kr/månad
5	105	8905 kr/månad	9724 kr/månad	10133 kr/månad	10542 kr/månad
5	106	8960 kr/månad	9784 kr/månad	10196 kr/månad	10607 kr/månad
5	111	9235 kr/månad	10084 kr/månad	10508 kr/månad	10933 kr/månad
5	118	9620 kr/månad	10504 kr/månad	10946 kr/månad	11388 kr/månad
6	131	10499 kr/månad	11465 kr/månad	11947 kr/månad	12430 kr/månad

* 3-årig extra rabatt + kvarboenderabatt avdragen

** kvarboenderabatt avdragen

Utökad nivå (helt nytt kök), ny hyra för kvarboende

Obs! Från år 2019 och framåt tillkommer de normala årliga hyresjusteringarna

Antal rum	Lgh yta	1130 kr/kvm/år År 1 2018 *	1230 kr/kvm/år År 2 (2019) *	1280 kr/kvm/år År 3 (2020) *	1330 kr/kvm/år inkl. personlig rabatt År 4 (2021) **
1	32	4111 kr/månad	4474 kr/månad	4656 kr/månad	4838 kr/månad
1	45	4853 kr/månad	5282 kr/månad	5497 kr/månad	5712 kr/månad
2	57	5824 kr/månad	6339 kr/månad	6597 kr/månad	6854 kr/månad
2	63	6166 kr/månad	6712 kr/månad	6985 kr/månad	7257 kr/månad
2	64	6223 kr/månad	6774 kr/månad	7049 kr/månad	7325 kr/månad
3	73	7022 kr/månad	7644 kr/månad	7955 kr/månad	8265 kr/månad
3	75	7137 kr/månad	7768 kr/månad	8084 kr/månad	8400 kr/månad
3	78	7308 kr/månad	7955 kr/månad	8278 kr/månad	8601 kr/månad
3	80	7422 kr/månad	8079 kr/månad	8407 kr/månad	8736 kr/månad
4	94	8450 kr/månad	9198 kr/månad	9571 kr/månad	9945 kr/månad
4	98	8678 kr/månad	9446 kr/månad	9830 kr/månad	10214 kr/månad
4	99	8735 kr/månad	9508 kr/månad	9895 kr/månad	10281 kr/månad
4	101	8849 kr/månad	9633 kr/månad	10024 kr/månad	10416 kr/månad
5	105	9249 kr/månad	10068 kr/månad	10477 kr/månad	10886 kr/månad
5	106	9306 kr/månad	10130 kr/månad	10542 kr/månad	10953 kr/månad
5	111	9592 kr/månad	10440 kr/månad	10865 kr/månad	11289 kr/månad
5	118	9991 kr/månad	10875 kr/månad	11318 kr/månad	11760 kr/månad
6	131	10905 kr/månad	11870 kr/månad	12352 kr/månad	12835 kr/månad

* 3-årig extra rabatt + kvarboenderabatt avdragen

** kvarboenderabatt avdragen

Stockholmshem	2016												2017												2018																																						
	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec																																		
	vecka	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49
PRELIMINÄRA TIDER																																																															
Valla Torg 89 Sävlången - Hus 7G Evakuering lgh: v.35-39 2016 Återflytt: v.37-40 2017																																																															
Sandfjärdsg. 97-101 Idlången - Hus 8H del 1 Evakuering lgh: v.40-43 2016 Återflytt: v.33-36 2017																																																															
Sandfjärdsg. 91-95 Idlången - Hus 8H del 2 Evakuering lgh: v.7-10 2017 Återflytt: v.46-49 2017																																																															
Valla Torg 81-83 Sävlången - Hus 6F Evakuering lgh: v.2-6 2017 Återflytt: v.50-51 2017 samt v.2-3 2018																																																															
Valla Torg 65-69 Sävlången - Hus 5E del 1 Evakuering lgh: v.40-43 2017 Återflytt: v.35-38 2018																																																															
Valla Torg 71-77 Sävlången - Hus 5E del 2 Evakuering lgh: v.5-8 2018 Återflytt: v.46-49 2018																																																															
Valla Torg 47-52 Sävlången - Hus 2A Evakuering lgh: v.35-39 2017 Återflytt: v.32-35 2018																																																															
Valla Torg 53-59 Sävlången - Hus 3B Evakuering lgh: v.2-5 2018 Återflytt: v.49-51 2018																																																															
vecka	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51
	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec																						