



OLOV LINDGREN

# Inför renoveringen av din fastighet



## Varför ska vi renovera?

Fastigheten är i behov av upprustning.

En stamrenovering är dags att göra när installationerna har nått sin livslängd efter ca 50 år. I Olov Lindgrens fastighetsbestånd finns fastigheter med varierande byggnadsår och flera är nu i behov av stambyte och renovering.



# Hej! Nu är det dags att renovera ditt hus!

Olov Lindgrens affärsidé bygger på att äga och förvalta fastigheterna långsiktigt och våra ägardirektiv säger att vi ska visa omtanke om hyresgäster. Kvalitet och hållbarhet genomsyrar alltid projekten där hyresgästerna involveras tidigt. När tidpunkten har kommit för ett stambyte renoverar vi samtidigt lägenheten och huset för att uppfylla dagens standard.

I den här foldern kan du ta del av processen, och hur det påverkar dig.

# Så här förbättrar vi din lägenhet

För att du ska bli så nöjd som möjligt med din nya lägenhet och känna delaktighet i renoveringen kommer du att få vara med i val av vissa delar. Neutrala färger och material används för att passa så många som möjligt.

Nytt klinker och kakel i badrum och wc. Köksluckorna blir vita och du kan välja mellan alternativa laminatbänkskivor. Väggarna i köket målas vita, sov- och vardagsrum tapetseras där du väljer tapeter från Borosan och Decorama ur en vald prisgrupp.



## Badrum

- Helkaklat, klinkergolv, golvvärme, ny badrumsinredning samt handdukstork
- Avsättning för tvättmaskin

## Kök

- Nya ytskikt
- Linoleumgolv i kök (väljs av hyresgäst från urval)
- Väggar målas
- Nya kökssnickerier
- Nya skåp
- Avsättning för diskmaskin
- Nya vitvaror (kyl/frys, spis, fläkt)

## Rum

- Nya linoleumgolv
- Väggar tapetseras
- Tak målas

## Hall

- Nya linoleumgolv (finns det stengolv/marmor så behåller vi det)
- Säkerhetsdörr
- Väggar målas

## Allmänna utrymmen

- Trapphus, källare, vind
- Tvättstugor
- Vi ser över allmänna utrymmen och vid behov tar med dessa i renoveringen

## Övrigt

- Fiber installeras
- Vi ser över säkerhet, miljö, belysning, lekplatser tillsammans med vår förvaltningsavdelning



## Hållbar renovering

Mycket av det material och de arbetssätt som används i dag ställer nya miljökrav samtidigt som medvetenheten är större än när fastigheten byggdes. Detta lägger vi stor vikt vid i projekteringsskedet.

# Under tiden vi renoverar

I samband med samrådsmötet börjar vi boka in tider för enskilda möten med varje hyresgäst för att gå igenom den fortsatta processen. Vi kommer gärna hem till dig för mötet eller om du hellre vill så är du välkommen till vårt kontor på Drottninggatan 97. Under mötet får du träffa Ulla och Maria som kan svara på alla dina frågor som rör just ditt boende. Allt för att underlätta och hjälpa till så mycket vi kan, utifrån din personliga levnadssituation.

Därefter börjar vi titta på lämplig evakueringslägenhet, visar lägenheter, bokar flyttfirma, bestämmer evakueringsdatum och andra praktiska saker.

Vi ordnar evakueringsbostad åt dig under tiden som din lägenhet är obeboelig på grund av stamrenoveringen. Om du har ett eget boende som du kan nyttja under tiden betalar du ingen hyra under evakueringstiden. Om lägenheten som vi ordnar åt dig tillfälligt har en lägre hyra än din ordinarie lägenhet, betalar du den lägre hyran under tiden. Du kommer aldrig betala mer i hyra under det tillfälliga boendet.





## Så påverkas din hyra

Den nuvarande hyran är anpassad efter den standard som lägenheten håller i dag. När nu behovet kommit för stamrening kommer lägenhetens standard att höjas och en ny bedömning av hyran görs.

Olov Lindgren sätter inte egna hyror utan förhandlar alltid fram hyran med Hyresgästföreningen. Hyran omförhandlas inte förrän renoweringen är klar och först då vet vi hur hyran påverkas.

På ditt individuella möte pratar vi om just din boendesituation.

# Tidplan

## – hur går det till?

Först har vi ett informationsmöte där vi träffar alla hyresgäster och berättar om kommande stamrening i din fastighet, delar ut information och samlar in synpunkter.

Därefter följer projektering och ett så kallat samrådsmöte dit alla hyresgäster blir kallade. På samrådsmötet presenteras sedan stamreningens projekt i sin helhet. Utöver informationsmötet och samrådsmötet får du också träffa våra medarbetare i ett enskilt möte där du i lugn och ro kan få svar på alla dina frågor.

Projektering och upphandling av entreprenör tar cirka sex månader men kan variera från fall till fall. Vi beräknar att det tar ungefär ett år från informationsmötet till produktionsstart. När just du berörs beror på produktionsstart men kan också variera om det är så att du bor i en fastighet där vi delar upp reningen i etapper. Vissa fastigheter är så stora att vi inte kan rena hela på en gång utan får evakuera hyresgästerna portvis. Är fastigheten av mindre storlek så sker evakueringen samtidigt. Hur länge arbetet pågår beror på storleken på fastigheten.

### Tänk på!

Det tar oftast längre tid att packa än man tänkt sig. Planera gärna i god tid för att slippa stressa.





# Frågor som vi ofta får

## Hur påverkas min hyra?

Hyran förhandlas fram med Hyresgästföreningen när stamrenoveringen är klar. För mer utförligt svar, läs det tidigare stycket "Så påverkas din hyra".

## Hur väljer ni vem som ska utföra arbetet?

Valet sker genom upphandling där bland annat pris och trygghet är viktiga faktorer. Vi jobbar med etablerade aktörer som vi känner till och som har bra referenser.

## Varför måste jag flytta under tiden?

Renoveringen är omfattande det är därför inte möjligt att bo kvar i lägenheten.

## Jag har redan säkerhetsdörr som jag redan betalar högre hyra för, kommer jag få ytterligare hyrespåslag?

Alla lägenheter utrustas med samma typ av säkerhetsdörr. När renoveringen är klar förhandlas hyran för alla lägenheter och då ingår säkerhetsdörren.

## Måste ni renovera?

Ja, avloppsstammar och vattenledningar är slitna och behöver bytas. Det är ett omfattande arbete och samtidigt höjer vi kvaliteten i ditt boende till dagens standard.

## Måste jag ta med mig alla saker när jag flyttar?

Din lägenhet måste vara helt tom och du väljer vad du tar med till evakueringsbostaden. Det som inte tas med magasinerar och Olov Lindgren står för den kostnaden. Planera din packning i god tid.

## Kan jag lösa mitt eget boende?

Javisst, och då är du hyresbefriad under evakueringsperioden.

## Påverkas hyran under tiden jag bor i en annan lägenhet?

Du kommer aldrig betala mer, däremot betalar du mindre under evakueringen om hyran i det tillfälliga boendet understiger hyran för din befintliga bostad.

## Hur mycket av materialvalen kan jag påverka?

Olov Lindgren tar fram alternativ i vissa avseenden, som till exempel bänkskivor och tapeter. För att passa så många som möjligt blir köksluckorna enhetliga. Synpunkter och önskemål samlas in vid informationsmötet och tas med i bearbetningen av projektet.



# Erfarenheter från hyresgäst

*”En ny lägenhet,  
ett nytt kapitel i livet”*

Gordana Simic bor i Tensta, i en av Olov Lindgrens fastigheter som har renoverats. Där har tillfälliga paviljonger placerats på gården dit hyresgästerna evakuerats under renoveringen.

- Det kändes som att bo utomlands i ett litet radhus. Vi har suttit ute på balkongen och fikat tillsammans. Men det är samtidigt så kul att få flytta tillbaka!

Paviljongerna har använts med tanke på hyresgästerna, att de ska kunna bo kvar i samma område och behålla närheten till förskolor och skolor.

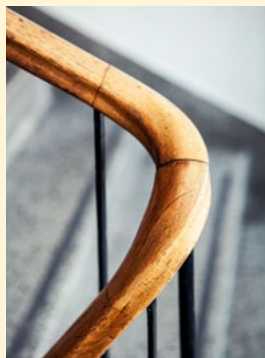


# Om oss på Olov Lindgren

Olov Lindgren äger, bygger och förvaltar hyresfastigheter i Stockholm. Vi har funnits i mer än 80 år och älskar verkligen vår huvudstad. Med de 112 fastigheter vi äger bidrar vi redan med boende för cirka 3 400 hushåll och arbetsplatser i cirka 800 kommersiella lokaler.

Eftersom vi har ett evigt perspektiv i vårt ägande och vår förvaltning väljer vi alltid hållbara material med god kvalitet.

Nära dialog och samarbete med hyresgästerna ger lyckade projekt och trivsamma hem.



# Har du synpunkter eller frågor? Hör gärna av dig.



Ulla Mörch  
Ansvarig evakuering & samråd  
08-690 25 22  
ulla.morch@olovlindgren.se



Maria Edman  
Hyresgästkoordinator  
08-690 25 81  
maria.edman@olovlindgren.se

Olov Lindgren AB  
Box 45079  
104 30 Stockholm  
Besöksadress: Drottninggatan 97

www.olovlindgren.se  
kundservice@olovlindgren.se  
Tel. 08-690 25 00



**OLOV LINDGREN**