

Handläggare: Eva Lenngren
E-post: eva.lenngren@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 393 20

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Lägesrapport ombyggnad kök Rinkeby.

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Lägesrapporten godkänns

Eva Nygren
VD

Ärende

Styrelsen fattade 2015-06-09 beslut om ombyggnation av kök i kv Kvarndrängen 1, Kvarntratten 1 och Kvarnvingen 1 i Rinkeby. Området innehåller 474 st lägenheter i byggnader uppförda under 1969-1971 där ingen övergripande renovering har gjorts sedan byggnadsåren.

År 2012 renoverades 7 st kök där funktionella materialval, praktiskt utformning och enkla kök var utgångspunkten för att få dessa att fungera på bästa sätt ur nyttjande- och förvaltningsperspektiv. Köken har varit i drift i ett par år och både hyresgäster och förvaltning är nöjda med de nya köken. Dessa kök är förlaga för resterande kök som ingår i detta projekt.

Alternativet att behålla skåpsstommarna är inte aktuellt då både snickerier och gångjärn är mycket slitna och vi behöver byta matta för att komma till rätta med fuktproblem i golven som har sandfyllda bjälklag.

Under 2014 hade vi kontakt med den Lokala Hyresgästföreningen och Hyresgästföreningen centralt inför planeringen av upprustningen. I november genomfördes en syn av en typlägenhet tillsammans med Hyresgästföreningen. Tre möten har därefter genomförts med Hyresgästföreningen, två i november 2014 och ett i februari 2015. Parterna hade olika tolkningar av avtalet om köksupprustningar där Hyresgästföreningen ansåg att befintliga snickerier kunde behållas för att undvika hyreshöjningar medan Stockholmshem ansåg att behovet av underhåll var det avgörande för om en åtgärd ska genomföras eller inte. Projektet startades därefter och några ytterligare synpunkter inkom inte från Hyresgästföreningen med anledning av projektet, förrän i april 2016 efter att Hyresgästföreningen bytt representanter i förhandlingsdelegationen.

Stockholmshem har informerat hyresgästerna på följande sätt:

- Medborgarkontoret kontaktades angående kommande projekt
- Skriftlig information till hyresgästerna, september 2015
- Inbjudan till möte, september 2015
- Informationsmöte 3 oktober 2015 i Folkets hus i Rinkeby
- Rapport från informationsmöte efter mötet, oktober 2015
- Information inför hyresgästgodkännande, 22 oktober 2015
- Vi har etablerat ett lokalt kontor i området under delar av ombyggnadsperioden där personal finns på plats.
- Iordningsställt visningslägenhet

Projektet är under produktion och är indelat i 3 etapper. Projektet beräknas vara avslutat i sin helhet år 2018. Hittills har 126 st lägenheter renoverats där 25 st tomma lägenheter i etapp 2 och etapp 3 ingår.

I etapp 1 har 125 st hyresgäster av 143 st godkänt åtgärderna (87%) och för de återstående 18 st som inte lämnat in godkännande är ansökan till Hyresnämnden inskickat i slutet av 2015.

I etapp 2 har hittills 93 st hyresgäster av 119 st godkänt åtgärderna (78%) och för de återstående 26 st kommer ansökan att skickas till Hyresnämnden inom kort.

För etapp 3 är 180 st godkännandebblanketter nyligen utskickade.

Alla hyresgäster har inför start av ombyggnaden fått en mikrovågsugn att laga mat i. De har även fått behålla sin gamla kyl/frys under ombyggnadstiden. Mikron får de även behålla efter att renoveringen är klar. Stockholmshem har haft lägenheter i beredskap om någon velat ha tillgång till spis.

Hyreshöjningen är 745 kr per månad som delas upp på två år och en hyresfri månad. Stockholmshem byter kostnadsfritt spis och kyl/frys. Den nya hyran för en lägenhet på 3 rok på 79 m² blir ca 6 650 kr/månad vilket motsvarar 1 020 kr/m² och år i normhyra. Den nya hyran blir lägre än motsvarande lägenheter hos Familjebostäder i Rinkeby som har upprustats i början av 90-talet och som har en normhyra på ca 1 160 kr/m² och år.