



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020103

BESLUT
2017-11-08
Stockholm

Mål nr
ÖH 2158-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2017-02-13 i ärende nr 7325-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. K.L.

2. K.N.

3. L.N.

Ombud för 1–3: Jur.kand. M.M.

Hyresgästföreningen
Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

Motpart

Kommanditbolaget Myran nr 345, 969614-9476
c/o Wallenstam AB
401 84 Göteborg

Uppgivet ombud: Fastighetsjuristen O.B.

Fastighetsägarna G F R
Box 53081
400 14 Göteborg

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten skriver av målet såvitt avser K.N. och L.N..

2. Hovrätten avslår K.L.s överklagande.

Dok.Id 1375134

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–15:00
E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se				

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

K.L., K.N. och L.N. har yrkat att hovrätten ska avslå Kommanditbolaget Myran nr 345:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

K.N. och L.N. har därefter återkallat sina överklaganden.

PARTS TALAN

K.L. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden. Hon har i hovrätten framhållit bl.a. följande.

Vid omfattande reoveringar där alla tidstypiska detaljer tas bort blir hyresobjektet i stor utsträckning ett annat. Alltför stora avvikelser kan ses som en avvikelse från den av hyresvärden från början utlovade kontraktsförpliktelsen.

En del av badrummen i lägenheterna på Bangatan 37 har inventarier av god kvalitet och med en utformning som hyresgäster i allmänhet uppskattar. Inventarierna är relativt nya och behöver inte bytas ut eftersom många hyresgäster ombesörjt underhåll på egen hand. Flertalet hyresgäster vill ha möjlighet att behålla den befintliga inredningen utan att standardhöjande åtgärder vidtas. Hyresvärden har inte gett in något underlag som visar på att de planerade arbetena skulle stämma överens med vad hyresgäster i allmänhet vill ha i fråga om standard på lägenheter.

Även om hyresgästerna blivit erbjudna ett långtgående rabattsystem innebär det endast att gentrifieringen, dvs. den sociala förändringsprocessen, skjuts fram ett antal år. Därefter kommer många att tvingas flytta från sina hem till följd av hyreshöjningarna.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Avskrivning

K.N. och L.N. har återkallat sina överklaganden. Målet ska därför avskrivas såvitt avser dem.

Rättsliga utgångspunkter

Av 12 kap. 18 f § första stycket jordabalken framgår att hyresvärdens ansökan om tillstånd till en sådan förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 12 kap. 18 d § första stycket, ska bifallas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Enligt fast praxis är utgångspunkten vid prövningen av om tillstånd ska lämnas att det ankommer på hyresvärden i egenskap av fastighetsägare att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som avgör omfattningen av de förbättrings- och ändringsåtgärder som hyresvärden anser nödvändiga och önskvärda för att vidmakthålla fastighetens värde och livslängd. Hyresvärden bestämmer även på vilket sätt åtgärderna ska genomföras. Resulterar åtgärderna i en upprustning som inte går längre än att lägenheterna får en sådan standard som hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet, får hyresvärden anses ha ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs.

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs ska, enligt 12 kap. 18 f § andra stycket, hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas, s.k. objektiva hyresgästintressen. Det kan vara ett objektiva hyresgästintresse att få behålla äldre funktionsduglig inredning eller att få behålla inredning som är i gott skick (se prop. 2001/02:41 s. 70 f). Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig till den enskilde hyresgästen beaktas.

När hyresvärdens önskemål om att byta ut befintlig inredning har samband med ett stambyte är utrymmet för att vägra hyresvärden tillstånd på grund av att hyresgästerna vill behålla den befintliga utredningen som regel begränsat. Finns det ett objektiva hyresgästintresse av att få behålla den befintliga inredningen och visar hyresgästerna att stambytet skulle kunna ske på ett ekonomiskt och tekniskt försvarbart sätt med beva-

rande av inredningen kan detta dock leda till att hyresvärdens ansökan avslås. (Se RH 2016:62.)

Hovrättens bedömning

Hovrätten delar hyresnämndens bedömningar och utvecklar nedan endast skälen avseende ett par frågor som K.L. uppehållit sig vid.

Avvikelser från hyresavtalet

De avvikelser avseende lägenhetens utformning och inredning som en förbättrings- eller ändringsåtgärd kan leda till jämfört med hur lägenheten såg ut när hyresavtalet ingicks, kan inte i sig tillmätas någon betydelse vid prövningen av om hyresvärden ska ges tillstånd till åtgärderna (se RH 2016:62).

Godkännande av förbättringsarbeten

Parterna är överens om att det finns ett behov av att genomföra ett stambyte i fastigheten. Det har inte framkommit något som tyder på att hyresvärdens val av hur stambytet ska genomföras har styrts av andra faktorer än tekniska och fastighetsekonomiska. De åtgärder som hyresvärden har begärt tillstånd att få utföra går inte heller utöver vad som är normalt i samband med stambyten. Hovrätten anser därmed att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra åtgärderna.

Utifrån de uppgifter K.L. lämnat är det svårt att uttala sig om det föreligger ett objektivet hyresgästintresse av att få behålla den befintliga utredningen i badrummet. Även om ett sådant intresse skulle finnas kan hovrätten dock konstatera att det inte har presenterats någon utredning som visar att stambytet skulle kunna genomföras på ett ekonomiskt och tekniskt försvarbart sätt med bevarande av den befintliga utredningen.

Hovrätten konstaterar vidare, i likhet med hyresnämnden, att de åtgärder hyresvärden sökt tillstånd för kommer att leda till måttliga hyreshöjningar och att hyresvärden erbjuder olika rabattsystem för att fasa in de nya hyrorna.

Mot denna bakgrund, och då det inte kommit fram något subjektivt hyresgästintresse att beakta, anser hovrätten att det inte är oskäligt mot K.L. att åtgärderna genomförs. K.L.s överklagande ska därför avslås.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Lina Forzelius, referent och Carin Häckter.



HYRESNÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2017-02-13
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
7325-16 Rotel 1

FASTIGHET/ADRESS

M 303:29, Göteborg

SÖKANDE

KB Myran nr 345, 969614-9476
c/o Wallenstam AB
401 84 Göteborg

Ombud: O.B.
Fastighetsägarna G F R
Box 53081
400 14 Göteborg

MOTPART

1. P.M.R.A.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

2. H.G.A.

3. A.B.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

4. A.B.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

Dok.Id 151872

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

5. U.K.C.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

6. E.V.C.V

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

7. S.M.C.N.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

8. Y.E.

9. L.I.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

10. J.C.V.J.

Ombud: M.M.

c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

11. P.N.J.J.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

12. S.N.E.L.A.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

13. K.S.M.L.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

14. K.N.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

15. L.E.N.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige

Box 7304
402 36 Göteborg

16. K.A.M.S.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

17. S.M.T.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

18. H.M.V.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

19. M.C.W.

Ombud: M.M.
c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden ger KB Myran nr 345 tillstånd att utföra de förbättringsarbeten som framgår av bilaga 1 s. 5 och s. 8 (vänster spalt).

YRKANDEN M.M.

KB Myran nr 345 (i fortsättningen benämnt kommanditbolaget) är lagfaren ägare till fastigheten Majorna 303:29 med adress Bangatan 37-39 i Göteborg. Fastigheten är bebyggd med fem punkthus och ett lamellhus. Ansökningarna i detta ärende avser ett av punkthusen.

Kommanditbolaget har begärt hyresnämndens tillstånd att få utföra de åtgärder som framgår av bilaga 1 s. 5 och s. 8 (vänster spalt).

H.A. och Y.E. har inte godkänt ifrågavarande förbättringsarbeten. Övriga motparter (i fortsättningen benämnda hyresgästerna) har motsatt sig bifall till kommanditbolagets yrkande.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Kommanditbolaget har anfört i huvudsak följande. Byggnaderna på fastigheten är uppförda under 1960-talet. Sedvanligt underhålls- och reparationsarbete har utförts men med åren har antalet felanmälningar tilltagit. Stammarna är uttjänta och behöver bytas. Bolaget vill också anpassa lägenheterna till dagens behov och standard för att kunna gör en sådan anpassning planerar bolaget att genomföra de åtgärder som framgår av yrkandet, vilka tillsammans innebär sådana standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på lägenheternas bruksvärde.

Kommanditbolaget planerar att renovera badrummen. Ytskikten måste brytas för genomförandet av stambytet. Fungerande tätskikt saknas, med några få undantag, och det har förekommit ett stort antal läckage. Badrummen innehåller i dag i stort sett ingen platsbyggd utrustning. Det skulle vidare bli dyrare att försöka montera tillbaks den utrustning som fanns i badrummen, efter det att nödvändiga åtgärder vidtagits, än att genomföra de åtgärder i badrummen som omfattas av ansökan. De åtgärder som omfattas av ansökan är erforderliga för att ta tillvara hyresvärdens berättigade intresse av att bedriva en rationell fastighetsförvaltning. Åtgärderna är vidare behövliga för att uppnå en standard som svarar mot de krav som hyresgäster idag och inom överskådlig framtid har rätt att ställa på ett funktionellt boende. Åtgärderna är även påkallade av tekniska och företagsekonomiska skäl.

Kommanditbolaget har valt ett upplägg med stor valfrihet för hyresgästerna, vilka kan välja mellan tre olika ”paket” kallade ”mini”, ”midi” respektive ”maxi”. Det är endast mini-paketet som är obligatoriskt. Bolaget kommer också att lämna generösa hyresrabatter. Hyresgästerna informerades om planerade åtgärder redan i november 2013. Ytterligare ett informationsbrev skickades ut i december 2014. Det har även hållits ett informationsmöte i januari 2015. Vidare har en samrådsgrupp skapats för att ge hyresgästerna medinflytande. Bolaget har beaktat synpunkter från hyresgästerna innan man slutligen bestämde vilka åtgärder man vill utföra. Fastigheten omfattar 50 lägenheter, varav 13 inte berörs. Av de återstående 37 lägenheterna har hyresgästerna i 13 lägenheter inte godkänt de aktuella förbättringsarbetena.

Hyresgästerna har uppgett i huvudsak följande. De efterfrågar lägenheter med en bevarad funktionell standard och en hyresnivå på dagens nivåer. Att detta intresse tillgodoses var en av målsättningarna med den nuvarande lagstiftningen på området, vilket framgår av att man i förarbetena till den aktuella lagstiftningen uttalat att fokuseringen på modern standard ska minska. De har förståelse för att ett stambyte måste genomföras men anser att de planerade standardhöjande åtgärderna, inklusive utbyte av fullt fungerande badrumsinredning, inte är motiverade från boendesynpunkt. Deras inställning i detta avseende delas av folk i gemen och svarar därför mot ett

objektivt hyresgästintresse. De menar också att deras intresse, att motsätta sig ombyggnationen för att undvika den hyreshöjning som åtgärderna föranleder, väger tyngre än hyresvärdens intresse av att utföra ombyggnationen.

Ett bifall till kommanditbolagets yrkande kommer att medföra kraftiga hyreshöjningar, vilket medför att många inte kommer att ha råd att bo kvar i sina lägenheter. Detta bidrar i sin tur till en negativ samhällsutveckling med ökad segregation. Det har heller inte förekommit något reellt hyresgästinflytande över de planerade arbetena, vilket framgår av en enkätundersökning som genomförts.

SKÄL

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

Reglerna om förbättrings- och ändringsarbeten återfinns i 12 kap. jordabalken. Enligt 18 d § får en fastighetsägare endast med berörda hyresgästers samtycke eller hyresnämndens tillstånd utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som inte har en obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde eller åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av bostadslägenheten eller de allmänna utrymmena inom fastigheten. Av 18 f § samma kapitel framgår att en hyresvärd ska få bifall till sin ansökan om hyresvärden har beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästerna att de genomförs. Vid denna bedömning ska hyresvärdens intresse vägas mot de skilda intressen som hyresgästerna i allmänhet kan antas ha.

De åtgärder hyresvärden har begärt tillstånd att få utföra är i allt väsentligt sådana som omfattas av ovanstående regler för förbättrings- och ändringsarbeten. Det har inte framkommit att åtgärderna behöver vidtas på grund av att underhållet är eftersatt. Hyresgästernas invändningar mot att åtgärderna genomförs är delvis av politisk karaktär och berör frågan om ökad segregation och s.k gentrifisering. Enligt hyresnämndens bedömning är utrymmet för att ta hänsyn till risken för att hyresgäster tvingas flytta mycket begränsad i de nu aktuella ärenden där det är fråga om

förhållandevis begränsade åtgärder med relativt måttliga hyreshöjningar, därtill med förhållandevis generösa rabatter. Åtgärderna i fråga får, även med beaktande av utfallet av de enkäter som åberopats, anses stämma överens med vad hyresgäster i allmänhet vill ha i fråga om standard på lägenheter. Det är därmed inte oskäligt att åtgärderna genomförs. Hyresvärdens ansökan ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga detta beslut ska Ni skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.

För att hovrätten ska kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från denna dag eller senast den **6 mars 2017**.

Tala om vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna hyresnämndens namn, nämndens ärendenummer och dagen för beslutet. Ange också varför Ni anser att beslutet ska ändras och vilken ändring Ni vill ha.

Behöver Ni fler upplysningar om hur man överklagar kan Ni vända Er till hyresnämnden.

Matz Mårtensson

I avgörandet har hyresrådet Matz Mårtensson samt intresseledamöterna Anna Hansson och Carina Forsberg.

bil 2

INFORMATION OM RENOVERINGEN AV

VITA BJÖRN

Djurgårdsgatan 28-38

Bangatan 21-39

HYRESNÄMNDEN I GÖTEBORG
Dnr 7325-16-1
Ink. 2016-11-01
Akt 3



Augusti 2016

Wallenstam 



RENOVERING AV

VITA BJÖRN

Husen i Vita Björn uppfördes 1965–1967 och det är dags att byta ut husets försörnings-system (stammarna) för vatten, avlopp och el. I samband med det utför vi renovering i husets gemensamma utrymmen och lägenheter och erbjuder möjligheten till höjd standard.

DIALOGARBETETS RESULTAT

Sedan första mötet med er boende i januari 2015 har det förts en löpande dialog mellan samrådsgruppen för området och Wallenstam. Utifrån den dialogen har vi reviderat de första förslagen, infört fler renoveringsnivåer, valmöjligheter och tre olika rabatteringsalternativ av hyreshöjningen efter renovering. I det aktuella förslaget nedan kan du välja renovering i tre olika nivåer avseende just din lägenhet: MINI med endast badrum, MIDI med badrum och kök, och MAXI som omfattar hela lägenheten. För kök och badrum föreslår vi olika alternativ av kakel och klinker.

DITT GODKÄNNANDE OCH DINA PERSONLIGA VAL

Vi som hyresvärd har en skyldighet att informera dig som hyresgäst om renoveringar och moderniseringar som planeras i fastigheten där du bor. För att vi ska kunna påbörja renoveringen behöver vi ditt och dina grannars godkännande till renoveringsnivån MINI som innebär nytt badrum och ny el i din lägenhet. De övriga nivåerna MIDI, och MAXI är egna val som du kan göra.

I det förslag som presenteras här kan du välja renovering i tre olika nivåer, där varje nivå också erbjuder personliga tillval och möjlighet att välja mellan olika materialval. För allmänna utrymmen erbjuds standardförbättringar genom renovering av tvättstuga, nya troaxförråd och nytt passersystem till dörrar i allmänna utrymmen. Det krävs att minst 51 % av hyresgästerna i respektive hus godkänner åtgärderna i allmänna utrymmen för att de ska utföras. De tre nivåerna, tillval, materialval och rabattsystem presenteras här i foldern. Du kommer också att kunna se de olika materialvalen i visningslägenheten på Bangatan 21 vid förbestämda tider.

BLANKETTER FÖR IFYLLNAD

Du kommer senare att få två blanketter av oss:

- en blankett för godkännande av renoveringen MINI samt allmänna utrymmen, och
- en blankett där du gör dina personliga tillval, samt väljer vilket rabattsystem du önskar.

FLYTT TILL EVAKUERINGSBOSTAD (3MÅN)

Vi iordningställer en tillfällig bostad, som är möblerad, i området under tiden som arbetet i din lägenhet pågår. Vi kommer att kontakta dig i god tid för att gå igenom dina behov och önskemål inför flytten till evakueringsbostaden. Om det



är så att du funderar på att flytta till större eller mindre lägenhet än vad du har idag, kan vi i samband med renoveringen undersöka vilka möjligheter som finns att tillgodose dina önskemål. Har du frågor och funderingar redan nu? Hör gärna av dig till vår kundsamordnare [REDACTED] se kontaktuppgifter på sid 3. Du kommer få detaljerad information om evakuering, flytt och vad som behöver plockas undan i god tid före flytten, samt en utrustningslista för evakueringslägenheten.

HYRAN UNDER RENOVERINGEN

Under tiden som du bor i en evakueringslägenhet betalar du din ordinarie hyra eller lägre om din tillfälliga bostad har lägre hyra. Har du möjlighet att ordna eget boende under renoveringen betalar du inte hyran på din lägenhet. Vi står för alla flyttkostnader inom Göteborgs kommun. Du förpackar allt själv förutom porslin som packas av flyttfirman. Hur mycket av dina möbler och saker som behöver flyttas ut ur lägenheten beror på vilken renoveringsnivå du väljer.

NYRENOVERAD LÄGENHET OCH NY HYRA

Efter renoveringen kommer hyran att påverkas eftersom lägenheten får en modernare standard och bruksvärdet höjs. Du blir erbjuden en rabatt på höjningen, se vidare i beskrivningen av de olika renoveringspaketen MINI, MIDI och MAXI på kommande sidor i denna folder. Hyreshöjningar och rabatter gäller för dig som står på hyresgästkontraktet idag. Vald rabatt enligt förslag är personlig och gäller under den tid du/ni hyr lägenhet inom vårt område Vita Björn.

HUR SÄTTS DEN NYA HYRAN?

I din fastighet finns det en förhandlingsordning tecknad som reglerar hur hyran ska fastställas och vilka som förhandlar om hyran. Den innebär att hyresvärden ska förhandla hyrorna med Hyresgästföreningen via sitt ombud Fastighetsägarna GFR. I förhandlingen bedömer parterna bruksvärdet utifrån den standard som lägenheten får efter renoveringen. I bruksvärdet tas även hänsyn till fastighetens allmänna utrymmen, fastighetens läge samt hyresvärdens förvaltningskvalitet. Lika lägenheter ska ha lika hyra enligt hyreslagen. Det innebär att parterna jämför lägenheterna efter renoveringen med andra likvärdiga renoverade lägenheter i närområdet.

VAD HÄNDER NU?

1. Läs igenom foldern för information om renoveringen och dina personliga val. Om du har frågor är du välkommen att höra av dig till vår kundsamordnare [REDACTED] se kontaktuppgifter nedan.
2. Vi hoppas på en fortsatt dialog med Vita Björns samrådsgrupp, även under genomförandet av renoveringen.
3. Du kommer senare att få blanketter för godkännande av renovering samt för dina personliga val.

HAR DU FRÅGOR OCH FUNDERINGAR?

Mejla eller ring vår kundsamordnare [REDACTED].
Mejladress: [REDACTED] Tel: [REDACTED]
Postadress: Wallenstam AB, 401 84 Göteborg

TRE NIVÅER

Du kan utöver nivå MINI välja att få din lägenhet renoverad i ytterligare två olika nivåer. Här nedan beskriver vi översiktligt nivåerna, vad som ingår i dem samt de personliga tillval du kan göra på varje nivå. På kommande sidor finns mer detaljerad information.

MINI	MIDI	MAXI
Stamrenovering samt badrum och el	Stamrenovering samt badrum och el	Stamrenovering samt badrum och el
	Kök	Kök
		Övriga rum

VAD GÖRS?

MINI	MIDI	MAXI
<p>Stammarna i huset byts.</p> <p>Badrummet renoveras och elen i din lägenhet byts. Du väljer kakel och klinker till badrummet (två alternativ).</p> <p>Tillval: Du kan välja till handduks-tork, spotlights och golvvärme, samt tvättmaskin och torktumlare.</p> <p>Dessutom finns möjlighet att välja till säkerhetsdörr (i fall det inte redan finns).</p>	<p>Utöver renoveringen som utförs i MINI-paketet, ingår nytt kök i din lägenhet.</p> <p>Du väljer mellan två utföranden: vita, släta luckor med raka handtag, grått kakel ovanför köksbänken och vitvaror i rostfritt utförande, alternativt vita släta luckor med rundade handtag, vitt kakel ovanför köksbänken och vita vitvaror.</p> <p>Diskmaskin installeras.</p>	<p>Utöver renoveringen som utförs i MIDI-paketet, renoveras hela lägenheten.</p> <p>Bland annat innebär det att väggarna i övriga rum målas vita, befintlig parkett slipas och ny parkett läggs in i de rum där det inte redan finns. Garderoberna målas eller byts ut vid behov och nya innerdörrar sätts in. Hallen får klinkers närmast dörren och lägenheten utrustas med säkerhetsdörr (i fall det inte redan finns).</p>

ALLMÄNNA UTRYMMEN

Underhåll av allmänna utrymmen genomförs, innebärande målning, byte av belysning samt byte av källardörrar. Detta medför ingen hyreshöjning.

Tillval:
Som tillval finns tvättstuga, förrådsburar och nytt passersystem (Aptus).

För varje tillval måste minst 51 % av hyresgästerna i ett hus säga ja till genomförande.

Med reservation för ändringar.

bil 2 sid 5

MINI

MINI-paketet är den MINI nivå som krävs för genomförande av stamrenoveringen. Vatten- och avloppsstammar samt elinstallationer byts ut, liksom allt i badrummet. Du kan välja mellan två alternativ för kakel och klinker, dessutom förbereds det för tvättmaskin och torktumlare. Som tillval erbjuds handdukstork, spotlights och golvvärme, samt installation av tvättmaskin och torktumlare, dessutom en säkerhetsdörr ifall det inte finns redan.

BADRUM

Nytt kakel samt golvklinker:

Alternativ A) Vitt kakel 20 x 40 cm på väggarna, grå golvklinker 30 x 30 cm, i dusch 5 x 5 cm

Alternativ B) Vitt kakel 20 x 20 cm på väggarna, beige golvklinker 30 x 30 cm, i dusch 5 x 5 cm

Nytt gipstak vitmålas

Badrumsskåp med belysning och uttag

Handfat och WC-stol i vitt porslin

Duschblandare med separat handdusch

Vikbara duschväggar i glas

Klädkrokar och handdukhängare

Toalettpappershållare

Uttag och avlopp för tvättmaskin och torktumlare

Vatten- och avloppsstammar byts

Uppdatering av elinstallationer med jordfelsbrytare

Spegel

Tillval:

Infällda spotlights i tak: 35 kr/månad

Komfortvärmegolv: 40 kr/månad

Handdukstork: 25 kr/månad

Badkar istället för dusch: 0 kr/månad

Tvättmaskin, torktumlare samt bänkskiva: 180 kr/månad

EXTRA WC (ENDAST 4 RUM OCH KÖK)

Tak och väggar vitmålas

Ny belysning

Golvklinker, enligt val i badrum

Spegel

Handfat och WC-stol i vitt porslin

Kakel ovanför handfat, enligt val i badrum

Klädkrokar och handdukhängare

Toalettpappershållare

Med reservation för ändringar.

ÖVRIGT I LÄGENHETEN

Ny elcentral med jordfelsbrytare samt ny eldragnings i lägenheten.

Tillval:

Säkerhetsdörr (befintliga säkerhetsdörrar byts inte):
85 kr/månad

ALLMÄNNA UTRYMMEN

Underhåll av allmänna utrymmen genomförs, se sid 8.

VAD BLIR HYRAN

Den uppskattade hyreshöjningen utifrån bruksvärdessystemet för MINI-paketet, exklusive tillval, är cirka 11 % före rabatterning, för en genomsnittlig tvårumslägenhet.

Välj rabattsystem på blanketten för personliga val.

Nedanstående hyreshöjning är beräknad på en genomsnittlig tvårumslägenhet.

Rabattsystem A:

Under de första 10 åren rabatteras 50 % av höjningen, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 5,5 % de första 10 åren.

Kostnaden för respektive tillval tillkommer, och rabatteras också med 50 % de första 10 åren.

Rabattsystem B:

30 % av höjningen rabatteras så länge du hyr lägenhet i vårt område Vita Björn, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 8 %.

Kostnaden för respektive tillval tillkommer, och rabatteras också med 30 % så länge du hyr lägenhet i vårt område Vita Björn.

Rabattsystem C:

År 1-3 rabatteras 100 % av höjningen, d v s hyreshöjningen blir 0 % i tre år.

År 4-6 rabatteras 50 % av höjningen, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 5,5 % i tre år.

År 7-10 rabatteras 25 % av höjningen, d v s uppskattad hyreshöjning blir 8,25 % i fyra år.

Kostnaden för respektive tillval tillkommer, och rabatteras på samma sätt.

MIDI

Utöver den renovering som görs i MINI-paketet, finns det möjlighet att välja nytt kök. Inredningen är ljus och samtliga skåpsluckor och lådor har Soft-close-stängning som stängs mjukt. Från taket lyser reglerbara spotlights på en skena. Spotlights under kökskåpen belyser bänkskivan med kant i aluminium. Diskbänken har dubbla hoar och engreppsblandare med hög pip. Under vasken finns utdragbart ställ med två sopkärl. Vitvarorna är miljömärkta och håller genomgående en hög kvalitet. Utrustningen utgörs av hållspis med varmluftsugn, kyl, frys och diskmaskin.

KÖK

Ny köksinredning (skåp, bänkar, etc.) med stilrena och släta skåpsluckor i vitt

Ny parkett

Väggar spacklas släta, målas vita

Spis med håll och varmluftsugn

Diskmaskin

Kyl och frys

Grå bänkskiva i laminat med aluminiumkant och rostfri diskbänk

Köksfläkt med kolfilter

Bänkbelysning med spotlights

Spotlights på skena i taket

Inredningsdetaljer (prover på material finns i visningslägenheten):

Alternativ A)

Raka handtag

Stänkskydd ovan bänkskiva, av mörkgrått kakel 60 x 60 cm

Bänkskiva i laminat med kant i aluminium

Vitvaror i rostfritt utförande

Alternativ B)

Rundade handtag

Stänkskydd ovan bänkskiva av vitt kakel

10 x 20 cm

Bänkskiva i laminat med kant i aluminium

Vita vitvaror

ALLMÄNNA UTRYMMEN

Underhåll av allmänna utrymmen genomförs, se sid 8.

VAD BLIR HYRAN

Den uppskattade hyreshöjningen utifrån bruksvärdesystemet för MIDI-paketet, exklusive tillval, är cirka 26 % före rabatterning, för en genomsnittlig tvårumslägenhet.

Välj rabattsystem på blanketten för personliga val.

Nedanstående hyreshöjning är beräknad på en genomsnittlig tvårumslägenhet.

Rabattsystem A:

Under de första 10 åren rabatteras 50 % av höjningen, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 13 % de första 10 åren.

Kostnaden för respektive tillval tillkommer, och rabatteras också med 50 % de första 10 åren.

Rabattsystem B:

30 % av höjningen rabatteras så länge du hyr lägenhet i vårt område Vita Björn, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 18 %.

Kostnaden för respektive tillval tillkommer, och rabatteras också med 30 % så länge du hyr lägenhet i vårt område Vita Björn.

Rabattsystem C:

År 1-3 rabatteras 100 % av höjningen, d v s hyreshöjningen blir 0 % i tre år.

År 4-6 rabatteras 50 % av höjningen, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 13 % i tre år.

År 7-10 rabatteras 25 % av höjningen, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 20 % i fyra år.

Kostnaden för respektive tillval tillkommer, och rabatteras på samma sätt.

Med reservation för ändringar.

MAXI

Om du vill renovera hela din lägenhet, kan du välja MAXI-paketet som, förutom den renovering som görs i MIDI-paketet, även omfattar renovering av övriga rum i lägenheten. Samtliga innerdörrar byts, hallen får vita väggar och klinker närmast ytterdörren, vardagsrum och sovrum får väggar målade i vitt och parketten slipas eller byts. Dessutom monteras en säkerhetsdörr ifall det inte finns redan.

VARDAGSRUM

Befintlig parkett slipas och lackas eller byts ut
Väggar målas vita
Tak målas vitt
Snickerier målas vita
Fotlister byts ut
Samtliga innerdörrar byts
Befintliga datauttag och tv-uttag byts men är kvar i befintlig placering

HALL

Befintlig parkett slipas och lackas alternativt byts ut
Klinker ca 1 x 1 m innanför tamburdörr
Väggar målas vita
Tak målas vitt
Snickerier målas vita
Fotlister byts ut
Ny klädhylla
Befintliga garderober målas vita eller byts ut vid behov
Säkerhetsdörr (befintliga säkerhetsdörrar byts inte)

SOVRUM

Befintlig parkett slipas och lackas eller byts ut, sovrum med annan typ av golv får ny parkett
Väggar målas vita
Tak målas vitt
Snickerier målas vita
Fotlister byts ut
Befintliga garderober målas vita eller byts ut vid behov
Samtliga innerdörrar byts

KLÄDKAMMARE (DÄR DET FINNS)

Parkettgolv
Väggar målas vita

Med reservation för ändringar.

Tak målas vitt

Ny klädhylla

Ny belysning

ALLMÄNNA UTRYMMEN

Underhåll av allmänna utrymmen genomförs, se sid 8.

VAD BLIR HYRAN

Den uppskattade hyreshöjningen utifrån bruksvärdessystemet för MAXI-paketet, exklusive tillval, är cirka 36 % före rabattering, för en genomsnittlig tvårumslägenhet.

Välj rabattsystem på blanketten för personliga val.

Nedanstående hyreshöjning är beräknad på en genomsnittlig tvårumslägenhet.

Rabattsystem A:

Under de första 10 åren rabatteras 50 % av höjningen, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 18 % de första 10 åren.

Kostnaden för respektive tillval tillkommer, och rabatteras också med 50 % de första 10 åren.

Rabattsystem B:

30 % av höjningen rabatteras så länge du hyr lägenhet i vårt område Vita Björn, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 25 %.

Kostnaden för respektive tillval tillkommer, och rabatteras också med 30 % så länge du hyr lägenhet i vårt område Vita Björn.

Rabattsystem C:

År 1-3 rabatteras 100 % av höjningen, d v s hyreshöjningen blir 0 % i tre år.

År 4-6 rabatteras 50 % av höjningen, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 18 % i tre år.

År 7-10 rabatteras 25 % av höjningen, d v s uppskattad hyreshöjning blir ca 27 % i fyra år.

Kostnaden för respektive tillval tillkommer, och rabatteras på samma sätt.

ALLMÄNNA UTRYMMEN

bil 2 sid 8

Isamband med renoveringen genomför vi underhåll av allmänna utrymmen, som inte medför någon hyreshöjning. Du som hyresgäst kan också göra tillval såsom renovering av tvättstuga, moderniserat passersystem och troaxförråd i källaren. För varje tillval i allmänna utrymmen gäller att om minst 51 % av hyresgästerna i respektive hus säger ja, så genomförs det och medför en hyreshöjning för alla i huset.

UNDERHÅLL ALLMÄNNA UTRYMMEN

Följande görs även om mindre än 51 % säger ja till renovering. Insatserna medför ingen hyreshöjning.

UNDERHÅLL TRAPPHUS OCH ENTRÉ

Nytt avloppssystem och tappvattensystem
Befintlig marmor rengörs och poleras
Väggar målas
Tak målas
Befintliga ledstänger målas
Befintliga hissfronter målas
Entréparti byts
Ny belysning
Porttelefon bibehålls

UNDERHÅLL ALLMÄNNA YTOR I KÄLLARE

Betonggolvs målas
Väggar målas
Tak målas
Ny belysning
Nya dörrar

UNDERHÅLL KÄLLARFÖRRÅD

Betonggolvs målas
Väggar målas
Tak målas
Ny belysning

TILLVAL ALLMÄNNA UTRYMMEN

Tillvalen genomförs om 51 % eller fler säger ja. Insatserna medför hyreshöjning.

TVÄTTSTUGA: 125 KR/MÅN

Klinker läggs in på golvet
Väggar kaklas
Tak målas
Nya dörrar med glaspartier
Ny belysning
Nya bänkar
Tvättmaskiner och torktumlare byts ut
Nya bokningstavlor
Väggar och tak i torkrum målas
Nytt klinkergolv i torkrum
Ny utrustning i torkrum, såsom maskiner, torklinor, etc.

PASSERSYSTEM: 25 KR/MÅN

Elektroniskt passersystem till alla entréportar (Aptus)

KÄLLARFÖRRÅD: 50 KR/MÅN

Nya lägenhetsförrådsväggar, typ Troax Classic, se bild på framsidan

VAD BLIR HYRAN ?

Hyreshöjningen för tillval i allmänna utrymmen rabatteras enligt det rabattsystem du valt för din lägenhet.

Med reservation för ändringar.

8