

Hyresnämnden i Stockholm
Box 67
131 07 Nacka

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 4

INKOM: 2021-06-23
MÅLNR: 8777-21
AKTBIL: 1

Vårt ärende 21-8752

2021-06-23

ANSÖKAN

- Sökande:** Fastighets AB Förvaltaren, 556050-2683
Adress hos ombud
- Ombud:** Advokat Sarah Juhnell
Advokatfirman Steinmann AB
Box 5220
102 45 Stockholm
- Motparter:** Hyresgäster enligt förteckning, bilaga 1.
- Fastighet:** Sundbyberg Ekdungen 1
- Saken:** Ansökan om tillstånd till förbättrings- och ändringsarbeten

Med anledning av planerad ombyggnad i fastigheten Ekdungen 1 med adress Järnvägsgatan 19-23 i Sundbyberg får jag i egenskap av ombud för Fastighets AB Förvaltaren (nedan hyresvärden) inge ansökan om tillstånd till förbättrings- och ändringsarbeten och framställa följande

Yrkande

Hyresvärden yrkar att hyresnämnden lämnar tillstånd till förbättrings- och ändringsarbeten i de bostadslägenheter som följer av bilaga 1.

Sakomständigheter

Hyresvärderna äger och förvaltar fastigheten Ekdungen 1 med adresserna Järnvägsgatan 17-23 (ojämna nummer) i Sundbyberg. Husen är från sent 1960-tal och i stort behov av renovering. De tekniska installationerna i husen är föråldrade och i dåligt skick och avloppstammarna läcker och i stort behov av utbyte. Dessutom medför Trafikverkets byggande av ny järnväg att tågen kommer passera närmare fastigheten än vad som är fallet i dag, vilket medför ökat behov av ljudisolerande åtgärder i fasad, fönster och balkonger.

Till följd av ovanstående behöver hyresvärderna genomföra en totalrenovering med stambyte i husen. Arbetena kommer att utföras i olika etapper med planerad byggstart i november 2021. Arbetena i de gemensamma delarna av husen, som har godkänts av mer än hälften av hyresgästerna, beräknas pågå mellan hösten 2021 och hösten 2022. När erforderligt tillstånd till hyresvärdens planerade arbeten i de enskilda bostadslägenheterna föreligger ska även dessa utföras, vilket förmodas ske med start under hösten 2022. Arbetena beräknas ta ett år och samtliga hyresgäster måste evakueras under tiden arbetena pågår i bostadslägenheterna.

Gemensamma delar av huset

Som framgår av ovanstående har renoveringen i de gemensamma delarna av huset godkänts av fler än hälften av hyresgästerna varför hyresvärderna inte ansöker om hyresnämndens tillstånd till dessa åtgärder. Upplysningsvisvis får ändå nämnas att renoveringen i de gemensamma delarna av huset omfattar utbyte av värme- vatten- avlopp och elstammar, modernisering av ventilationssystem, renovering av tak och fasad med nya energieffektiva fönster, nya balkongdörrar och inglasning av balkong. Därutöver ska trapphus och hissars rustas upp och det ska bli bättre och utökad belysning i allmänna utrymmen. Vidare ska det sättas upp tidningshållare utanför ytterdörrarna och installeras nya postboxar i entrén. Även gården ska rustas upp och marken runt husen dräneras. Hyresgästerna ska också få ny tvättstuga, nytt miljörum, ny sopsug och nya cykel- och barnvagnsrum.

Bostadslägenheter

Renoveringen i de enskilda bostadslägenheterna har inte godkänts av de hyresgäster som framgår av bilaga 1, varför hyresvärderna yrkar att hyresnämnden lämnar tillstånd till att få utföra de arbeten/åtgärder som framgår av [bilaga 2-3](#).

Kök

I samband med arbetena med stambyte och nya elinstallationer (bl a eluttag under köksskåp) kommer köksinredningen att behöva avlägsnas. Köksinredningen skiljer sig åt i ett flertal lägenheter och har således inte samma standard. Vidare är stommarna slitna och följer inte dagens standardmått. Vitvarorna i köket är av varierande ålder och skick och ska ersättas med nya. Då diskmaskin är något som hyresgäster i allmänhet önskar vill hyresvärderna förbereda för diskmaskin där så är möjligt. Ny spiskåpa ska installeras.

Köksinredningen kommer inte att kunna återanvändas av tekniska och ekonomiska skäl. Hyresvärden vill även ha samma underhållsintervall på köket av förvaltningstekniska och ekonomiska skäl.

Badrum

I samband med stambytet kommer badrum och separat toalett att försees med nytt sanitetsporcelain och ny badrumsinredning inklusive nytt kakel på väggar och klinker på golv. Det är inte är förenligt med rationell fastighetsförvaltning att återanvända nuvarande inredning, blandare, sanitetsporcelain m.m. vars tekniska livslängd är förkortad, varierar, uppvisar slitage och skador. Badrummen förbereds även för anslutning för tvättmaskin där så är möjligt. Befintligt badkar ska ersättas med skena till duschdraperi. Även ny belysning och nya eluttag ska installeras.

Hyresvärden erhåller genom yrkade åtgärder enhetlig badrumsstandard och ett jämnt underhållsintervall.

Allmänt i lägenheten

Lägenhetens elinstallationer kommer att uppgraderas till dagens standard vilket innebär nya jordade ledningar och uttag, som även utökas till antal. Vidare ska el med fiber dras fram till lägenhetens elcentral och nytt kombiskåp samt nytt fiberuttag installeras i vardagsrummet. Telefon/kopparnät ska ersättas med fiber. Därutöver ska nytt värmesystem med nya radiatorer och ledningar installeras. Ventilationen ska förbättras och moderniseras (FTX-ventilation med värmeåtervinning) med nya ventilationsdon och i vissa lägenheter nya ventilationskanaler.

Trådlös givare för mätning av lägenhetens temperatur och givare för individuell mätning av kall- och varmvatten ska installeras.

Fönstren ska bytas ut mot ljudtäta fönster och balkongerna renoveras med ljuddämpande inglasning för att minska bullerstörningar från järnvägen.

Nyckeltub i säkerhetsdörrar ska installeras där detta saknas och säkerhetsdörrar ska vid behov bytas ut. Brevinkast i befintliga säkerhetsdörrar tas bort och ersätts med postboxar i entrén.

Förutom ovanstående förbättringsarbeten ska golv och ytskikt renoveras genomgående i lägenheten. Nya parkettgolv ska läggas in i alla rum (alt. slipning av befintligt golv i vardagsrum). Befintliga skåpsnickerier, garderober etc ska lagas och målas alternativt bytas ut. Lägenheterna får nya fönsterbrädor.

Befintligt källarförråd rivs och ersätts av nytt lägenhetsförråd i källaren med väggar av stål (typ Troax) för ökad säkerhet.

Information om ombyggnaden

Hyresgästerna har fortlöpande fått information av hyresvärden om den renovering och de förbättrings- och ändringsarbeten som hyresvärden vill utföra. Information har skett genom stormöten och samrådsmöten. Hyresgästerna har även haft möjlighet att boka in enskilda besök i en av hyresvärden iordningställd visningslägenhet för att på så sätt kunna skapa sig en bra bild över hur lägenheterna kommer att se ut efter renoveringen och få tillfälle att kunna ställa frågor och få ytterligare information av hyresvärdens personal på plats i visningslägenheten.

Varje hyresgäst har tillfrågats om godkännande av de planerade åtgärderna. Hyresvärden har även genom rekommenderade brev den 27 januari 2021 meddelat berörda hyresgäster att hyresvärden vill utföra de aktuella åtgärderna, se rek-utdrag bilaga 4.

Av såväl fastighetsekonomiska som praktiska skäl har hyresvärden intresse av att samtliga lägenheter åtgärdas i ett sammanhang. Hyresvärden har således ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna utförs och det är inte oskäligt mot hyresgästerna att de genomförs.

Bevisning

Hyresvärden åberopar följande

Skrifliga bevisning

Meddelande om de aktuella åtgärderna samt rek-kvitton, bilaga 2-4, till styrkande av att hyresgästerna fått information om de åtgärder hyresvärden vill utföra genom rekommenderade brev.

Stockholm som ovan
ADVOKATFIRMAN STEINMANN AB


Sarah Juhnell

Bilagor

Förteckning över hyresgäster, bilaga 1
Information om ombyggnaden med rek.bevis, bilaga 2-4
Hyreskontrakt, bilaga 5-36