



# Upprustning av kvarteret Drakenberg



## Fakta om ditt hus och ditt kvarter

### HISTORIK

På 1870-talet startades snickerifabriken Ligna i området. Området runt Ligna utvecklades till ett industri- och hantverksområde, med lågmäld bebyggelse. I början av 1960-talet kom en ny områdesplan för området norr om Hornsgatan vid Hornstull, med bland annat kvarteret Plankan. Några år senare förbereddes det man kallade för saneringen av området söder om Hornsgatan och Ligna-området.

De nya bostadskvarteren kring Hornstull med bland annat kvarteret Drakenberg var en del i den nya stadsplanen, Söder 67. Planen var från början att kvarteret skulle omges av stora trafikleder men de byggdes aldrig.

### BAKGRUND RENOVERING

Drakenberg 14 som består av fem lamellhus är nu 40 år gammalt och i stort behov av en omfattande upprustning.

### KVARTERET

Förändringstrycket har under de senaste decennierna varit hårt mot miljonprogrammets bebyggelse, men i kvarteret Drakenberg har förändringarna varit få. Det gör Drakenberg till ett av allt färre välbevarade flerbostadsområden från miljonprogramsepoken. Drakenberg är ett tidstypiskt uttryck för samtidens planeringsideal och dess utformning skulle kunna vara hämtad ur en samtida informationsbok om god stadsplanering.

Drakenberg realiserade efterkrigstidens strävan efter det goda boendet för alla. Oavsett storlek och placering försågs lägenheterna med genomtänkta planlösningar, väl avvägda rumsstorlekar, välutrustade kök, generös

förvaring och goda ljusförhållanden.

Området ritades av Lars Bryde Arkitektkontor, som gestaltade ett stort antal flerbostadshus inom miljonprogrammet. Karaktäristiska drag i Lars Brydes arkitektur är kraftiga byggnadsvolymer med skarpskurna hörn, mustigt jordfärgad fasadputs, en noga avvägd fasadartikulering med hjälp av fönster, dörrar och balkongfronter samt omsorgsfullt utformade bostadsgårdar och bostadsplanlösningar.

Den av Svenska Bostäder föreslagna upprustningen av huset och lägenheterna tar hänsyn till och stödjer de ursprungliga kvaliteterna.

### BYGGÅR

Även om bebyggelsen i kvarteret Drakenberg planerades som en arkitektonisk helhet, uppfördes den i etapper. Byggnationen påbörjades 1967 och den sista etappen stod färdig 1973.

### ANTAL LÄGENHETER

238 st. lägenheter, totalt 23 167 kvm.

1 rum & kök 4 st.

2 rum & kvr 12 st.

3 rum & kök 1 st.

4 rum & kök 182 st.

5 rum & kök 4 st.

6 rum & kök 35 st.

### ANTAL LOKALER

Totalt 4 366 kvm.

# Vi vill rusta upp ditt kvarter

Det finns ett stort behov av upprustning i hela kvarteret Drakenberg. Svenska Bostäder har därför gjort en grundlig genomgång av husen. Här kan du läsa om de upprustningsåtgärder som vi vill genomföra.

Husen i kvarteret Drakenberg byggdes på 1960-talet och behöver nu moderniseras för att kunna klara många år till. Vi behöver t ex byta ut de gamla vatten- och avloppsrören. Vi behöver energieffektivisera fastigheterna så att värmen stannar i lägenheterna, genom att isolera yttertak och byta ut fönster och dörrar. För att skapa en bättre inomhusmiljö, vill vi också sätta in en modern från- och tilluftsventilation. Samtidigt som vi rustar upp husen vill vi bidra till en bättre trivsel genom att modernisera lägenheterna och gårdarna.

Förutom energiåtgärderna, bytet av vatten- och avloppsrör och isoleringen av yttertaget, är det samrådsgruppen och Svenska Bostäder som tillsammans har bestämt vad som ska göras i huset.

## DU VÄLJER OM DU VILL HA ÅTGÄRDERNA

Vi kommer att fråga alla hyresgäster om godkännande för de upprustningsåtgärder som Svenska Bostäder och samrådsgruppen har kommit överens om.

En fråga kommer att gälla huset allmänna utrymmen och en fråga kommer att gälla moderniseringen av den egna lägenheten.

Om vi som fastighetsägare inte kan få ett godkännande från våra hyresgäster om att genomföra upprustningen, kan vi låta Hyresnämnden ta ställning till om det är en rimlig upprustningsnivå som vi föreslår.

## BESÖK VISNINGSLÄGENHETEN

Det är oftast lättare att ta ställning när det finns möjlighet att se konkret vad upprustningen innebär och prata med oss personligen om de frågor du har. Därför har vi gjort iordning en visningslägenhet som visar hur en moderniserad lägenhet kommer att se ut och vilken utrustning den kommer att få.

## SÅ PÅVERKAS DIN HYRA

Vid upprustningen så kommer samtliga åtgärder tillsammans att innebära att din hyra blir högre. Hur just din hyresnivå påverkas, kan du se på nästa sida under rubriken "Upprustningsåtgärder".

Evakuerade hyresgäster får rabatt på hyran vid återflytt under de tre första åren. Rabatten är en fastställd summa per kvadratmeter. Rabatten är för en lägenhet på 92 kvm: År 1: 840 kr/månad, År 2: 575 kr/månad och År 3: 265 kr/månad.

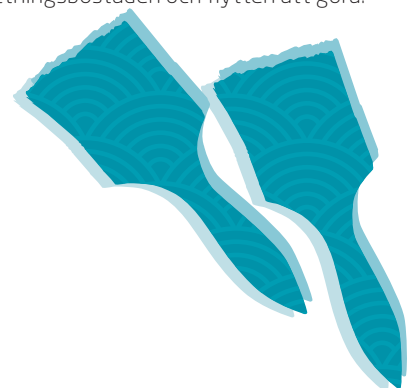
## VI HJÄLPER DIG MED BOENDE UNDER UPPRUSTNINGEN

Det tar cirka åtta månader till ett år att bygga om ditt hus. Upprustningen kommer att ske etappvis.

Under en del av upprustningstiden fyra till åtta månader går det inte att bo i huset och du behöver tillfälligt flytta till en annan lägenhet. Vi arbetar för att evakueringstiden ska bli så kort som möjligt.

Vi hjälper dig att hitta en ersättningslägenhet innanför tullarna och vi betalar för din flytt. Du får hjälp med upp- och nerpackning. Du får också 4 900 kronor (preliminärt) för att täcka omkostnader i samband med flytten. Pengarna får du när du flyttar tillbaka till din lägenhet.

Våra ombyggnadscoordinatorer kontaktar dig i god tid innan det är dags för din evakuering och hjälper dig med allt som har med ersättningsbostaden och flytten att göra.



# Ombyggnad

I din lägenhet gör du flera egna val, t.ex. vilka färger du vill ha



## BADRUM

- Golvklinker
- Helkaklade väggar
- Förberett för tvättmaskin
- Ny toalett
- Nytt handfat och nya kranar
- El förberett för handdukstork
- Ny dusch eller nytt badkar
- Ny spegel
- Nya krokar
- Nytt förvaringsskåp
- Extra badrumsskåp tillval

## KÖK

- Ny kyl och frys
- Ny spis med keramisk häll
- Förberett för diskmaskin
- Ny kran
- Nya köksluckor, snickerier
- Nymålade väggar och tak
- Ny fläktkåpa
- Nya skåp och bänkskåp på diskbänksida samt ny diskbänk med källsortering
- Ny linoleummatta
- Bänkbelysning

## ÖVRIGT I DIN LÄGENHET

- Parkett i vardagsrummet slipas eller byts vid behov
- Renoverade fönster och fönsterbänkar
- Balkongerna renoveras och balkongräckena byts
- Nya fönster, karmar och fönsterpartier vid balkongerna
- Ny elinstallation, nya kontakter
- Säkerhetsdörr till lägenheten
- Nya linoleumgolvs, tapeter, lister och dörrar
- Nya garderobsdörrar och gångjärn
- Nytt fibernät

## SEPARAT TOALET

- Golvklinker
- Nytt handfat och ny kran
- Kakel vid handfat
- Ny toalett
- Ny spegel
- Målade väggar
- Nya krokar
- Badrumsskåp som tillval

## HUSET

- Miljösanering genomförs, såsom PCB och inbyggd asbest
- Delar av värmesystemet byts och alla termostatventiler byts ut
- Nytt yttertak inklusive isolering
- Nya vatten- och avloppsrör
- Ny ventilation
- Ny varmvattencirkulation
- Nya elektroniska lås, i allmänna utrymmen, portkod kvarstår
- Renovering av entrédörrar
- Ny belysning utomhus
- Renovering av trapphuset
- Renovering av fasader
- Renovering av hissar
- Renovering av gården
- Renovering av garage
- Nya postboxar och tidningshållare
- Ny el
- Loftgångarna byts ut
- Ny tvättstuga på ny plats
- Närvarostyrd belysning i allmänna utrymmen
- Renovering av källare och installation av säkerhetsburar
- Ny hyresgästlokal
- Bättre tillgänglighet till garage

## NY HYRA

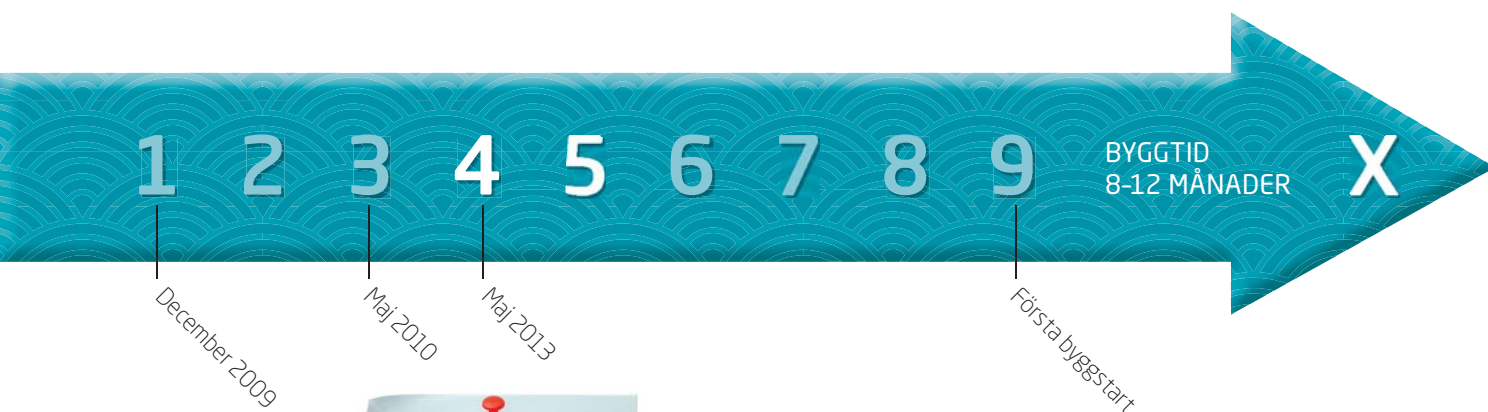
Exempel på ny hyra för olika lägenhetstyper i 2013 års nivå:

- 1 rum och kök – 45 kvm – 5 379 kr/månad
- 2 rum och kokvrå – 94 kvm – 8 716 kr/månad
- 3 rum och kök – 84 kvm – 8 716 kr/månad
- 4 rum och kök – 92 kvm – 9 601 kr/månad
- 5 rum och kök – 124 kvm – 11 984 kr/månad
- 6 rum och kök – 133 kvm – 12 801 kr/månad

## GÅRDEN

- Gårdsuprustning sker i samarbete med en trädgårdsgrupp av hyresgästrepresentanter
- Tätskikt mellan gårdarna och garage renoveras
- Förbättrad belysning
- Växter som framhäver årstidsväxlingar
- Utökad parkering för cyklar
- Tillfarten till brandvägar säkras

# Så här lång tid tar det



- 1) **INFORMATIONSMÖTE** med samtliga hyresgäster.
- 2) **HUSET UNDERSÖKS** in- och utvändigt av tekniska experter.
- 3) **DU BJUDS IN TILL DIALOG** och en samrådsgrupp för huset bildas. Samrådsgruppen tar fram ett förslag till ombyggnad.
- 4) **ÖPPET HUS** i visningslägenhet.
- 5) **HYRESGÄSTERNA TAR STÄLLNING** till upprustningsåtgärderna.
- 6) **DU GÖR EGNA VAL** till din lägenhet.
- 7) **OMBYGGNADSKOORDINATORN** hjälper dig med ersättningsboende under ombyggnaden.
- 8) **GÅRDARNA** börjar rustas
- 9) **FÖNSTER OCH FASADER** renoveras
- 10) **TIDPLAN** när du ska flytta under ombyggnaden
- 11) **BYGGSTART** – ombyggnad av ditt hus och din lägenhet pågår under 8-12 månader.
- 12) **FLYTTLASSET** går.
- X) DU FLYTTAR TILLBAKA** till din lägenhet!

Välkommen att kontakta oss  
med dina frågor, funderingar, idéer  
eller synpunkter!

**MONA JOHANSSON**

Ombyggnadskoordinator  
Svenska Bostäder  
Telefon: 08-508 371 55  
mona.johansson@  
svenskabostader.se

**ULRIKA THORILDSSON**

Affärsområdeschef,  
Svenska Bostäder  
Telefon: 08-508 376 05  
ulrika.thorildsson@  
svenskabostader.se

**MYR ULLHAMMAR**

Projektledare  
Svenska Bostäder  
Telefon: 08-508 371 59  
myr.ullhammar@  
svenskabostader.se

VEM BESTÄMMER VAD?

**SVENSKA  
BOSTÄDER**

Energiåtgärder  
Installationer i huset  
Teknik för huset  
Underhåll av huset

**GEMENSAMT**

Förändring av huset  
Lägenhetsutformning  
Snickerier & ytskikt  
Trygghetsåtgärder  
Installationer i lägenheten  
Gårdsutformning

**HYRESGÄSTER**

Färger och tillval



Svenska Bostäder  
Tel: 08-508 368 00  
www.svenskabostader.se