



Norrbygatan 14–34

Snart är det dags att renovera ditt hus

Nu är det snart dags att renovera ditt hus, så att bostäderna uppfyller de krav som ställs på en modern och god boendemiljö. På grund av pandemin bjuder vi inte in till informationsmöten. I stället kan du läsa mer i broschyren om vad som sker under ombyggnationen och hur du påverkas.

Hyresgästföreningen skickar inom kort ut en enkät som vi hoppas att du tar dig tid att besvara.

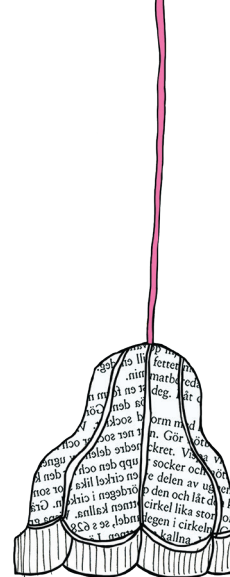
öBo
Hem för dig

Innehåll

Flytta permanent eller tillfälligt	3
Korttidskontrakt	3
Preliminär tidplan	3
Om du vill ha vår hjälp att hitta bostad	4
Du som flyttar tillbaka kan påverka renoveringsnivån	5
Du får rabatt när du flyttar tillbaka	5
Exempel på hyra i tidigare renoverad etapp	5
Garage eller parkering	5
Boinflytande	6
Ett hyresgästgodkännande för varje bostad	6
Det här planerar vi att göra	6
Planlösningar	7
Så här kan det se ut inomhus	9
Utemiljö	10
Vi arbetar med renoveringen i Norrby	11
Bra att veta	Sista sidan

Snart är det dags

Vi förstår att det finns många frågor kring en ombyggnation. Du som har ett tillsvidarekontrakt på en bostad behöver inte vara orolig; om du vill kan du få hjälp både att söka bostad och att flytta.



Flytta permanent eller tillfälligt

Under tiden som vi renoverar kan du inte bo kvar i din lägenhet. Vi hjälper dig som har tillsvidarekontrakt att hitta ett nytt boende, tillfälligt eller permanent, det avgör du själv.

Vi hjälper även till med själva flytten eller så betalar vi ut en ersättning, om du väljer att ordna flytten själv.

Vi återkommer när det är dags för dig att börja hitta ett nytt boende.

Korttidskontrakt

Nu är det dags för dig som hyr en bostad på korttidskontrakt att börja leta efter en ny bostad.

När du hyr en bostad med ett tidsbegränsat avtal är det du själv som ansvarar för att hitta en ny bostad. Detta gäller även dig som bor inneboende eller har andrahandskontrakt. Välkommen att söka bland alla våra lediga bostäder på obo.se!



Preliminär tidplan

Norrbygatan 36–44
Inflytt kvartal 4, 2021

Norrbygatan 46–50
Inflytt kvartal 1, 2022

Norrbygatan 14–34
Byggstart kvartal 1, 2022

Observera att det kan bli vissa justeringar i tidplanen, beroende på hur renoveringen går.



Om du vill ha vår hjälp att hitta en bostad

Ombyggnadssamordnaren kan hjälpa dig att hitta en bostad i närområdet eller en annan stadsdel (med vissa undantag). Du erbjuds en lägenhet som motsvarar den du har idag. Vi ger förturer till lägenheter som har samma antal eller färre antal rum som den du bor i idag. Vill du ha en större bostad söker du med dina egna köpoäng.

När du fått ny bostad

När du har fått en ny lägenhet skriver du ett avtal på den nya lägenheten och säger samtidigt upp ditt gamla avtal. Vi ser till att du inte behöver betala dubbel hyra. Du blir tillfälligt av med dina köpoäng.

Köpoängen återställs om du söker en bostad med lika många eller färre rum som du har idag.

Flyttar du till en större bostad behåller du de köpoäng som överskrider tio års boendetid.

Flyttar du ifrån ÖBO så nollställs dina köpoäng.

När du ska flytta

ÖBOs ombyggnadssamordnare kan hjälpa dig att boka en flyttfirma som flyttar åt dig. Du kan också ta

hand om flytten av dina möbler själv och få en flyttersättning, som betalas ut som ett avdrag på hyran.

En vanlig lägenhetsstädning med besiktning ska alltid göras innan du flyttar.

Ersättning för extra kostnader

Vi ersätter eventuella kostnader för tillfällig eftersändning av post, flytt av bredband och telefoni. Ersättningen är 1 000 kronor och betalas ut genom avdrag på hyran. Det sker först när du har lämnat in nycklarna till din gamla lägenhet och bovärden har besiktat och godkänt bostaden. Vanligtvis dröjer det cirka en till två månader innan du får din ersättning.

Flyttersättning – mindre Du flyttar dina möbler själv

2 rum och kök 4 000 kr

3 rum och kök 5 000 kr

4 rum och kök 6 000 kr

Du får rabatt om du flyttar tillbaka

Om du flyttar tillbaka till en renoverad bostad får du en rabatt på hyreshöjningen, det vill säga, på skillnaden mellan lägenhetens hyra innan ombyggnation och hyran efter ombyggnation.

Rabattstege vid återflytt

Hyreshöjning...

över 50 procent: 20 procents höjning år 1–3
+ tolv år med rabattstege

40–49,9 procent: 20 procents höjning år 1–3
+ nio år med rabattstege

30–39,9 procent: 15 procents höjning år 1–3
+ sex år med rabattstege

20–29,9 procent: 10 procents höjning år 1–3
+ tre år med rabattstege

10–19,9 procent: 10 procents höjning år 1–3

0–9,9 procent: Ingen rabatt



Exempel på hyror i den förra etappen

Grundhyra, innan rabatt

Två rum och kök: 6 957 kr/mån

Tre rum och kök: 7 921 kr/mån

Fyra rum och kök: 9 361 kr/mån

Hyr du parkeringsplats eller garage?

Om du flyttar till en ny lägenhet där avståndet till ditt nuvarande garage eller parkeringsplats blir för långt hjälper vi dig att hitta en ny plats. Du måste själv hitta en ny plats på ÖBOs parkeringstorg. När du gjort det kontaktar du samordnaren så hjälper vi dig med bytet. Detta måste ske senast sex månader efter att du flyttat in i den nya lägenheten.

Du som flyttar tillbaka kan påverka hur mycket som renoveras

Du som väljer att flytta tillbaka till din gamla lägenhet får möjlighet att till viss del påverka graden av renoveringen och därmed även hyran.

I våra renoveringar och ombyggnationer använder vi oss av tillvalsnivåer – ett koncept där man kan välja mellan olika nivåer på renoveringen. Vad man kan välja varierar mellan olika projekt beroende på husens förutsättningar. I nuläget kan vi tyvärr inte svara på exakt vilka alternativ som kommer att erbjudas dig.

Beroende på förutsättningarna kan du få möjlighet att flytta tillbaka till en annan nyrenoverad lägenhet än den du har idag, även då gäller rabattstegen för återflytt.



Boinflytande

ÖBO och Hyresgästföreningen har ett avtal för samverkan vid stora renoveringar och ombyggnationer. Boinflytande är din möjlighet som hyresgäst att tycka till om renoveringsförslagen, och vi tar gärna del av dina kunskaper och erfarenheter om din bostad. Tveka inte att höra av dig!

Om du vill veta mer kontakta:

Pär Ejdsäter, Hyresgästföreningen

Telefon 010-459 15 99

Mejl par.ejdsater@hyresgastforeningen.se

Hyresgästgodkännande för varje bostad

För att vi som hyresvärd ska kunna starta en renovering som innebär stora förändringar eller leder till en högre hyra måste du som bor i bostaden ha godkänt det, enligt Hyreslagen.

Samma sak gäller för åtgärder i gemensamma delar av ett hus, till exempel i ett trapphus eller i en tvättstuga. Men då räcker det med att 51 procent av hyresgästerna som berörs ger sitt godkännande.

Vi måste också skriftligen berätta vad vi planerar att göra under renoveringen. Det gör vi i ett så kallat hyresgästgodkännande. Det är ett intyg som innehåller information om vilka åtgärder vi planerar i din bostad, den nya hyran samt hyresrabatt.

Du får ditt hyresgästgodkännande i brevlådan i god tid innan renoveringen, för underskrift.

Om en eller flera hyresgäster inte godkänner åtgärderna kan vi vända oss till hyresnämnden för att få tillstånd att renovera. Därefter beslutar hyresnämnden om åtgärderna får utföras eller inte.

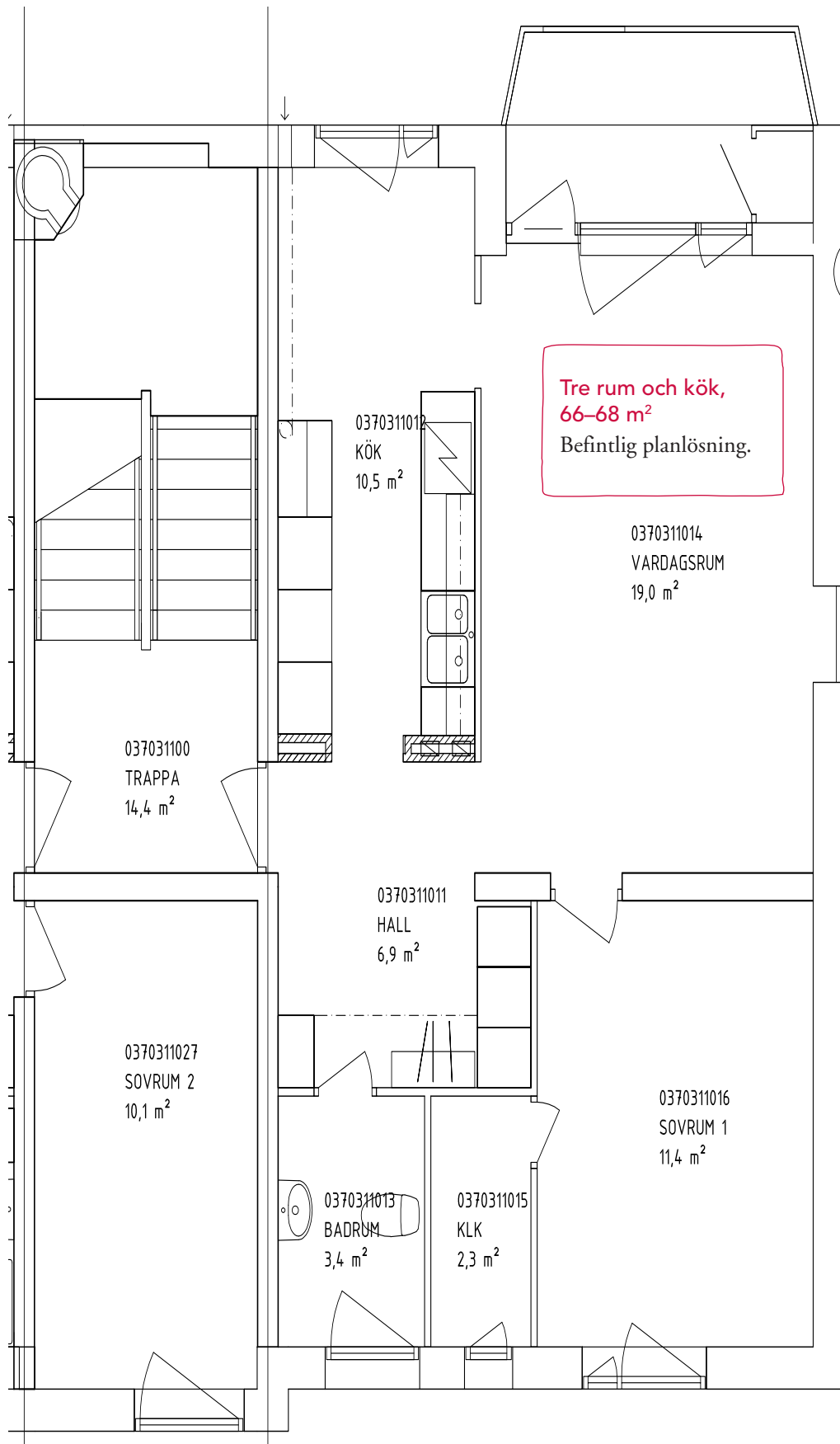
Det här planerar vi att göra

Norrby har hunnit bli till åren och mycket i husen är slitet och når inte upp till dagens krav på god boendemiljö. Bland annat har vi problem med vattenskador, slitna avlopp, dålig ventilation, låg elstandard och begränsad tillgänglighet. Ytterligare en anledning är den stora mängd energi som husen förbrukar idag.

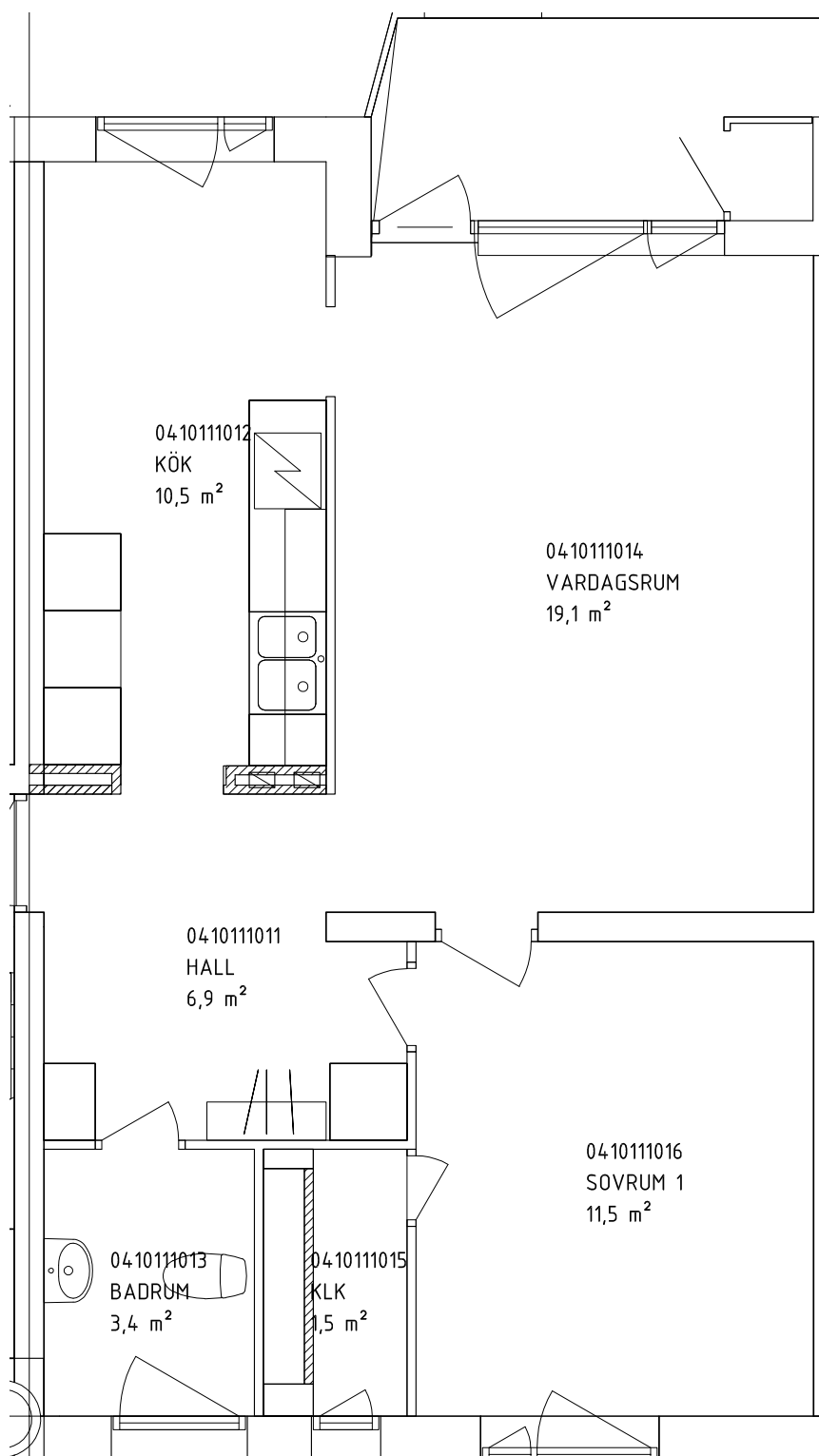
Vi planerar därför följande åtgärder:

- Kök renoveras
- Badrummen får nytt kakel och ny matta
- Individuell mätning av varm och kallvatten
- Nya innerdörrar och ytterdörrar
- Nya fönster och balkongdörrar
- Ny belysning med eluttag på balkong
- Nya golv
- Installation av diskmaskin
- Nya tekniska installationer (ventilation FTX, el, vatten och avloppsledningar)
- Ny entrédörr
- Installera taggläsare till tvättstuga, entrédörr och källare
- Trapphusen målas och nya akustiktak monteras
- Nya postboxar
- Nytt yttertak samt tilläggsisolering av tak vid behov

Exempel på planlösningar, preliminär



Exempel på planlösningar, preliminär



Två rum och kök, 53–56 m²

För att få plats med ny ventilation, rör och el tas lite utrymme från klädkammaren som i övrig behålls intakt.

I badrummet kommer eventuellt wc och handfat omdisponeras, badkar tas bort.

Vi förbereder inte för tvättpelare.

Dörr från kök och hall tas bort, men öppningarna blir kvar.

Så här kan det se ut inomhus



Kök med kakel
över diskbänk.
Mer arbetsyta
och ny fläkt.



Badrum med
helkaklade väggar.

Bilder från visningslägenhet på Norrbygatan 21.

Utemiljö

Efter renoveringen renoverar vi utemiljön. Vi vill gärna att du som hundraåst är med och tcker till om vad du önskar och behöver.



Vi arbetar med renoveringen på Norrbygatan 14–34

Ombyggnadssamordnare och
din kontaktperson:

Fredrik Alm
fredrik.alm@obo.se

Håkan Lundmark, distriktschef
Jenny Said, projektledare bygg
Anna Maria Hellner, projektledare utemiljö
Sofia Malmqvist, projektkoordinator
Mikael Gustander, bovärd

019-19 42 00
kundcenter@obo.se

Kontaktperson Hyresgästföreningen

Pär Ejdsäter, boendeutvecklare
010-459 15 99
par.ejdsater@hyresgastforeningen.se

Bra att veta!

Det kan ÖBO hjälpa dig med

- Vi hjälper dig att hitta ny lägenhet, om du vill.
- Vi hjälper till med flyttfirma eller flyttbidrag.
- Du behåller dina köpoäng, om du inte väljer en större bostad.
- Du får ersättning för eventuella omkostnader som flytt av telefoni, bredband och eftersändning av post.

Det här behöver du göra själv

- Kontakta ombyggnadssamordnare.
- Du som har ett korttidskontrakt, andrahandskontrakt eller är inneboende måste själv hitta nytt boende.
- Säga upp eller flytta abonnemang och göra adressändring.