



Renovering i Västnäs

Spannlandsgatan 2–48

Information inför renoveringen av din bostad



Hyresgäst-
föreningen

öBo
Hem för dig

Varsågod, här är vårt informationsmöte i text!



Som du vet var vår tanke att under november ha informationsmöten om den kommande ombyggnationen av Spannlandsgatan.

När vi skickade ut inbjudan hade vi tillsammans med Hyresgästföreningen kommit överens om att vi skulle bjuda in till ett flertal möten med begränsat antal deltagare för att kunna hålla de riktlinjerna kring covid-19 som då gällde.

Dessvärre har smittspridningen nu ökat och den 3 november skärpte Folkhälsomyndigheten och Region Örebro restriktionerna. Vi måste givetvis följa dessa och beslutade därför i samråd med Hyresgästföreningen att ställa in de planerade mötena.

Vi hade gärna träffat dig personligen för att ge en så god information som möjligt om kommande ombyggnation. När restriktionerna tillåter kommer vi självklart att bjuda in till ett fysiskt möte.

Till dess får du istället all information som vi skulle presenterat på mötet i den här broschyren.

Har du frågor efter att du läst igenom informationen är du förstås välkommen att kontakta oss. För att vi ska kunna ge så bra svar som möjligt, vänder du dig

till olika personer beroende vilka frågor du har.

Har du många frågor, så bokar vi gärna en telefon-tid. Då kan vi avsätta den tid som behövs för att hinna svara på alla dina frågor.

Ring oss på 019-19 42 00 eller mejla (se nedan).

Byggnadstekniska frågor

Mats Andersson, projektledare
mats.andersson@obo.se

Evakuering, återflytt, hyresgästgodkännande, till- och frånval, ersättningar

Jenny Salomonsson, ombyggnadssamordnare
jenny.salomonsson@obo.se

Allmänna frågor

Andreas Hammarbäck, distriktschef
andreas.hammarback@obo.se

Boinflytande, rättigheter och skyldigheter

Maja Gullberg, boendeutvecklare, HGF
maja.gullberg@hyresgastforeningen.se

Därför renoverar vi

När ett hus hunnit bli 50 år räcker inte en vanlig renovering, då behövs omfattande åtgärder.

Husen i Västhaga började byggas 1969 och har med tiden blivit mycket slitna, bland annat måste ledningar och rör bytas ut och värmesystemet är helt uttjänt.

Med de slitna ledningarna följer vattenskador som ger höga reparationskostnader och problem för dem som drabbas.

Husen "läcker" också mycket energi på grund av dålig isolering. På utsidan måste trapporna bytas ut då de vittrar sönder.

Efter renoveringen lever bostäderna upp till moderna krav och kan vara funktionella och trivsamma att bo under många år till.

Preliminär tidplan

Maj 2020: Start Tunnlandsgatan 18–28, klart till april/maj 2021.

Okt 2020: Start Tunnlandsgatan 6–16, klart juni/juli 2021.

April/maj 2021: Start Tunnlandsgatan 7–23, klart jan/feb 2022.

Aug 2021: Start Tunnlandsgatan 25–35, klart april/maj 2022.

Jan/feb 2022: Start Spannlandsgatan 2–48. Start på 38–48, sedan fortsätter vi gårdsvis.

Tidplan kommer längre fram:

Spannlandsgatan 1–41, gårdsvis.
Stånggatan, gårdsvis.



Du kan inte bo kvar i din bostad under renoveringen

Eftersom renoveringen blir omfattande kan du inte bo kvar i bostaden under tiden.

Hur hjälper ÖBO dig vid flytt?

Det här gäller för dig med tillsvidareavtal:

- Välj själv om du vill flytta tillfälligt eller permanent.
- Om du vill flytta tillbaka till Västhaga kan du få hjälp att hitta en tillfällig lägenhet, oftast i närheten.
- Du har alltid möjlighet att flytta tillbaka till din gamla lägenhet. I den mån det finns lediga lägenheter kan du välja att byta vid återflytt.
- Några bostäder ändrar storlek efter renoveringen. Om det gäller din bostad, ser vi till att du får flytta tillbaka till en motsvarande lägenhet, om du inte vill ha den nya storleken.
- Om du väljer att flytta permanent får du ett nytt avtal som avser din nya adress.

Om du inte har ett tillsvidarekontrakt

Har du ett korttidskontrakt, ett andrahandskontrakt eller är inneboende måste du själv ansvara för att hitta ett nytt boende. Du söker ny bostad med dina köpoäng som du behållit under tiden du bott här.

Du behåller din köpoäng

Oavsett om du flyttar tillbaka eller flyttar permanent, så får du behålla dina köpoäng. Bostaden måste dock vara likvärdig eller mindre än den bostad du lämnar.

Dina alternativ vid flytt

1. 4 000 extra köpoäng och söka bostad på egen hand?

Du kan få 4 000 extra köpoäng, utöver de du redan har – om du söker bostad på egen hand och vill flytta permanent. Vi går ut med ett erbjudande till berörda hyresgäster när detta är aktuellt.

De extra köpoängen kan du använda under sex månader, med start nio månader innan planerad byggstart. Lyckas du trots allt inte hitta en bostad på egen hand, kontakta oss, så får du hjälp.

Vill du inte hantera flytten, så bokar vi en flyttfirma åt dig. Då står vi för flyttkostnaderna. Sköter du däremot din flytt på egen hand får du en flyttersättning (se nedan).

3. Flytta till en annan nyrenoverad bostad?

Du kan också välja att flytta in direkt i en annan nyrenoverad bostad, om det finns sådana tillgängliga i något av våra andra nyrenoverade projekt. Du får då den återflyttsrabatt som avser din nya bostad.

Kontakta oss innan du börjar leta bostad, så ser vi till att du prioriteras.

2. Upp till 17 000 kronor i flyttersättning och sköta allt på egen hand?

Du kan också välja att sköta både bostadssökande och flytt helt på egen hand, utan vår inblandning och utan extra köpoäng. Då kan du få ett flyttbidrag på 16 000 kronor (tre rum och kök) eller 17 000 kronor (fyra rum och kök).

Detta gäller dig som flyttar permanent, söker med hjälp av dina befintliga köpoäng och som bor på en adress, där vi har planerad byggstart ungefär ett år fram i tiden.

Vi betalar ut ersättningen efter flytten, när den gamla lägenheten är besiktigad och godkänd och du har lämnat in nycklarna.

4. Flytta tillbaka till din gamla bostad?

Du som vill flytta tillbaka till Västhaga har möjlighet att få hjälp att hitta en tillfällig bostad med samma antal rum, i möjligaste mån i närområdet.

Du kan också ordna en bostad på egen hand, exempelvis genom att bo i sommarstugan. Då betalar du ingen hyra under renoveringstiden och erbjuds att magasinera ditt bohag vid behov.



Flyttersättning

Har du fått vår hjälp att hitta en annan bostad, men väljer att sköta flytten på egen hand betalar vi ut en flyttersättning:

- 6 000 kr/flytt för en trea.
- 7 000 kr/flytt för en fyra.

I denna ersättning ingår kostnader för exempelvis adressändring.

Vi betalar ut ersättningen efter flytten, då din gamla lägenhet är besiktigad och du lämnat in nycklarna.

Vill du däremot att vi hjälper dig att både hitta en ny bostad samt flytta ditt bohag, betalar vi ut 1 000 kr/flytt ut som ersättning för exempelvis adressändring.

Dessa olika ersättningar kan du få som bor på en adress, där vi har planerad byggstart ungefär ett år fram i tiden.

Berörs din bostad först längre fram i tiden, så omfattas du inte ännu av någon av ersättningarna, exempelvis de 16 000–17 000 kronorna.

Du får rabatt om du flyttar tillbaka

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

Rabattstege vid återflytt

Om du får en hyreshöjning på:

50 procent eller mer: 20 procents höjning år 1–3 + tolv år med rabattstege. Full hyra år 16.

40–49,9 procent: 20 procents höjning år 1–3 + nio år med rabattstege. Full hyra år 13.

30–39,9 procent: 15 procents höjning år 1–3 + sex år med rabattstege. Full hyra år 10.

20–29,9 procent: 10 procents höjning år 1–3 + tre år med rabattstege. Full hyra år 7.

10–19,9 procent: 10 procents höjning år 1–3 Full hyra år 4.

0–9,9 procent: Ingen rabatt



Val som påverkar hyran

I samband med hyresgästgodkännandet kan du göra val som påverkar din nya månadshyra.

Frånval (lägre grundhyra)

Skåp och bänk i badrum	-50 kr
Diskmaskin	-155 kr
Handdukstork	-25 kr
Dörr till kök	-20 kr
Färgat kakel i kök/badrum samt klinker vid entré/fransk balkong	-300 kr
Val av linoleumgolv istället för parkett,	
- i vardagsrum	-50 kr
- i sovrum	-50 kr
- i sovrum (halvrum)	-25 kr
- i kök	-25 kr
- i hall	-25 kr

Tillval (högre grundhyra)

Klinker i bad	+40 kr
Klinker wc	Ej prissatt ännu
Induktionsspis	+40 kr
Tvättmaskin	+141 kr
Torktumlare	+113 kr
Duschvägg/-dörr	+60 kr
Altan med tak, med inglasning	+450 kr
Altan med tak, ej inglasning	Ej prissatt ännu

Hyresgästgodkännande

För varje lägenhet tar vi fram ett specifikt hyresgästgodkännande som du som hyresgäst behöver skriva under för att vi ska kunna renovera. Det delas ut i god tid innan renoveringen.

Där hittar du information om hur hyreslagen fungerar, vilka åtgärder som ska göras i din bostad, ritning, din nya hyra samt din återflyttsrabatt.

Preliminärhyror

Hyrorna är ännu inte förhandlade.

3 rum och kök, 80 m ² , nedre	9 450–9 750 kr
3 rum och kök, 80 m ² , övre	9 200–9 500 kr
4 rum och kök, 90 m ² , nedre	10 650–10 950 kr
4 rum och kök, 90 m ² , övre	10 400–10 700 kr
2 rum och kök, 62 m ² , nedre	7 700–8 000 kr
2,5 rum och kök, 66 m ² , nedre	8 200–8 500 kr
2,5 rum och kök, 66 m ² , övre	7 950–8 250 kr
2 rum och kök, 75 m ² , övre	8 800–9 100 kr
5 rum och kök, 93 m ² , nedre	11 100–11 400 kr
5 rum och kök, 93 m ² , övre	10 850–11 150 kr

Du har chans att påverka

ÖBO och Hyresgästföreningen arbetar tillsammans med boinflytande vid stora renoveringar.

Boinflytande är din möjlighet som hyresgäst att ställa frågor och tycka till om renoveringen och det är hyresgästföreningens ansvar att ta in och förmedla era synpunkter.

Vi har hittills haft fyra gårdsträffar, sju samråd samt två öppet hus-möten i Västhaga. Genom dessa möten och även vår hyresgästenkät har vi fått in många synpunkter och förslag. Du kan se en sammanställning av dessa här intill.

Önskemål vi inte kan tillgodose

- Flytta inte toaletten till badrummet.
- Garagen är ok, behåll.
- Låt gårdarna och uteplatserna vara.
- Gör bara stambyten.
- Fläktrum i utomstående byggnad.
- Sänk hyran.

Önskemål som vi kan tillgodose

- Fönsterna drar, borde ses över.
- Får vi persienner?
- Dörrarna på altanen är inte inbrottssäkra.
- En del förråd är ruttna.
- Tvättstugetaket läcker.
- Kan man rotslå växterna under evakueringen?
- Fler tvåor i området.
- Missnöjda med ritningarna, upplevs som att det blir mindre badrum och sovrum.
- Några vill ha en dörr in till köket.
- Svårt att få plats med ett längre matbord om väggen i köket kortas ned.
- Behåll de gröna ytorna.
- Bra att väggen under köksfönstret isoleras.
- Häckar är finare.
- Får vi vattenutkastare?
- Lyhört, isolerar ni om?
- Går det att få fler tvättstugor?
- Bättre återflyttsrabatter
- Olika renoveringsnivåer
- Badkar (som tillval i sådant fall)



Frågor och svar (Från tidigare boendemöte på Tunnlandsgatan)

Hur många tvåor och femmor blir det?

Totalt 17 stycken 2 rum och kök, 14 stycken 2,5 rum och kök samt 14 stycken 5 rum och kök.

Finns 2,5 rum och kök på bottenvåningen?

Ja

Vad innebär tillval, frånval och valbart?

Tillval: Tillval är sådant du kan välja till mot en extra kostnad i ÖBO tillvalssortiment.

Valbart: Ett val som du som hyresgäst kan göra som inte innebär en kostnad för dig.

Frånval: Den hyresgäst som flyttar tillbaka får möjlighet att välja ett antal åtgärder som påverkar standarden i lägenheten och ger möjlighet till en hyressänkning. Exempelvis kan man välja bort diskmaskin, handduks-tork etc.

Får vi garderober istället för klädkammare?

Ja, vi följer svensk standard, när det gäller krav på förvaring och typ av garderober.

Färre kvadratmeter när ni sätter in garderober?

Nej, ytan under dessa räknas också som boyta.

Kan dörren till sovrummet i trerummarna öppnas utåt istället för inåt?

Ja, detta kan vi ändra för den som önskar.

Varför placerar ni kyl/frys och spis på detta sätt?

Det hänger ihop med rördragningar etc.

Får vi ritningar med ytan för varje rum?

Ja, de finns i hyresgästgodkännandet för din bostad.

Blir dörröppningar tillgänglighetsanpassade?

Ja

Är det lagligt att ÖBO river altanerna?

Ja, fastigheterna är våra. Som kompensation ger vi en rabatt till dig som haft en altan och väljer altan som tillval vid återflytt. Det innebär att du inte behöver betala kontantinsatsen som i dagsläget är 4 100 kr.

Vad planteras i rabatten på framsidan?

Vi kommer med förslag, som du får tycka till om.

Varför ingen rabatt direkt under köksfönstret?

Vi vill undvika växter, träd och liknande för nära husen, de kan orsaka skada på fastigheterna.

Trädgårdsförråden, hur utformas dessa?

2, 40 m höga, fyra kvadratmeter och med eluttag.

Försvinner träden på tomterna?

Vi tar bort träd som är dåliga eller står på fel ställen, annars vill vi behålla så många som möjligt.

Vad blir det för material på uteplatsen?

Släta stenplattor. Du som vill lägga trall över plattorna måste stämma av med bovärdens först.

Finns det utrymme för permobilgarage?

Nej. Den frågan hanteras av Örebro kommuns bostadsanpassning.

Var blir det ramperna för de som behöver den sortens tillgänglighetsanpassning?

Det blir inga ramper, utemiljön anpassas för tillgänglighet på framsida. På baksida är det ett steg ner till altanen.

Får vi rabatt om uteplatsen inte är klar vid inflytt?

Ja, det får ni.

Om jag inte vill flytta tillbaka till min lägenhet för att den ändrar storlek, vad får jag då?

Du får en lägenhet i motsvarande storlek och läge som innan. Detta beror dock på vad som finns ledigt. Ombyggnadssamordnaren har pratat med alla som berörs.

Det verkar jobbigt att flytta två gånger?

Vi hjälper till med flyttfirma. Annars kan du ha som önskemål om att flytta direkt till en bostad som redan är renoverad.

Kommer nivåerna gälla alla som återflyttar, oavsett till vilken lägenhet i området?

Ja, alla som vill flytta tillbaka till Tunnlandsgatan har rätt att välja mellan nivåerna.

Om man väljer att ta emot 4 000 extra köpoäng men inte hittar ett boende under den utsatta tiden, blir man då tvungen att flytta permanent?

Nej, du kan välja att ta emot extra köpoäng men ändå i slutänden välja att flytta tillbaka.

Vem får först tillgång till de olika tvåorna?

Först får den som bor i lägenheten möjlighet att flytta tillbaka. Om lägenheten blir ledig så är det de som är närmast byggstart som erbjuds lägenheterna. Om det är flera som vill ha samma lägenhet går vi efter köpoängen.

Om jag flyttar permanent, hur vet jag att jag inte hamnar i ett område som ska byggas om?

ÖBO har en plan för renovering de närmaste tio åren, din ombyggnadssamordnare kan ge dig besked.

Det här planerar vi att göra

Ytskikt i bostaden

- Väggar hall/kök: Målad väv
- Väggar sov/vardagsrum: Tapet
- Väggar bad: Vitt kakel med fondvägg
- Golv vardagsrum: Parkett
- Golv badrum: Plastmatta
- Övriga golv: Parkett
- Tak: Målas

Husen

- Fönster och utfackningsvägg byts.
- Köket byts.
- Badrum renoveras, wc och bad i 3:or slås ihop. Lilla wc tas bort p g a lagkrav om tillgänglighet.
- Nya uttag för taklampor enligt EU-standard.
- Tilläggsisolering av takbjälklag.
- Individuell mätning av vatten för varje lägenhet.
- Ett nytt fläktrum byggs i varje huskropp.
- Tar ett rum i anspråk på bottenvåningen.
- Nya tamburdörrar.
- Vägg mellan förråd och kök isoleras.
- Nya utvändiga trappor.
- Utrymme för vattenrör, avloppsrör och ventilation.
- Solceller på vissa tak.
- Vi skapar 2:or, 2,5:or och 5:or.

Utvändigt

- Uteplatser. Altaner rivs och ersätts med tillval. Du som har en altan som rivs får rabatt på hela den insats (4 100 kr) som man annars måste betala, om du tecknar avtal för en ny altan.
- Brevlådorna byts ut mot postboxar på gården.
- Förråd och tvättstugor. Vi river och bygger nytt.
- Cykelrum. Rivs och byggs nytt.
- Garage och carportar rivs och återställs. Vi anpassar antalet garage, carportar och öppna platser efter dagens behov.
- Miljöbodarna rivs och ersätts av markskåp.
- Ny utebelysning.
- Vi installerar taggssystem på förrådshus (inte trädgårdsförråd), cykelrum och tvättstuga.
- Gården, grävning för: el, värme, vatten, avlopp, lokalt omhändertagande av dagvatten, dränering.
- Gården förnyas. Du får chans att tycka till om gårdens utformning längre fram.

Valmöjligheter

Vi erbjuder till- och frånval som ger högre eller lägre standard och som på det viset påverkar din hyra. Ombyggnadssamordnaren informerar om detta i samband med hyresgästgodkännandet.

Ny standard för uttag till taklampor

Sedan i april förra året gäller en ny EU-standard för uttag för taklampor. Därför måste vi installera den nya sortens uttag när vi renoverar eller bygger nytt.

För dig som hyresgäst betyder det att du måste byta ut stickproppen på lampan så att den passar i det nya uttaget.



Individuell mätning av vatten och el

Vi inför betaltvättstugor och individuell vattenmätning, där du betalar för den el du förbrukar i tvättstugan och det vatten du använder i din lägenhet. Därmed betalar du bara för det du själv förbrukar.

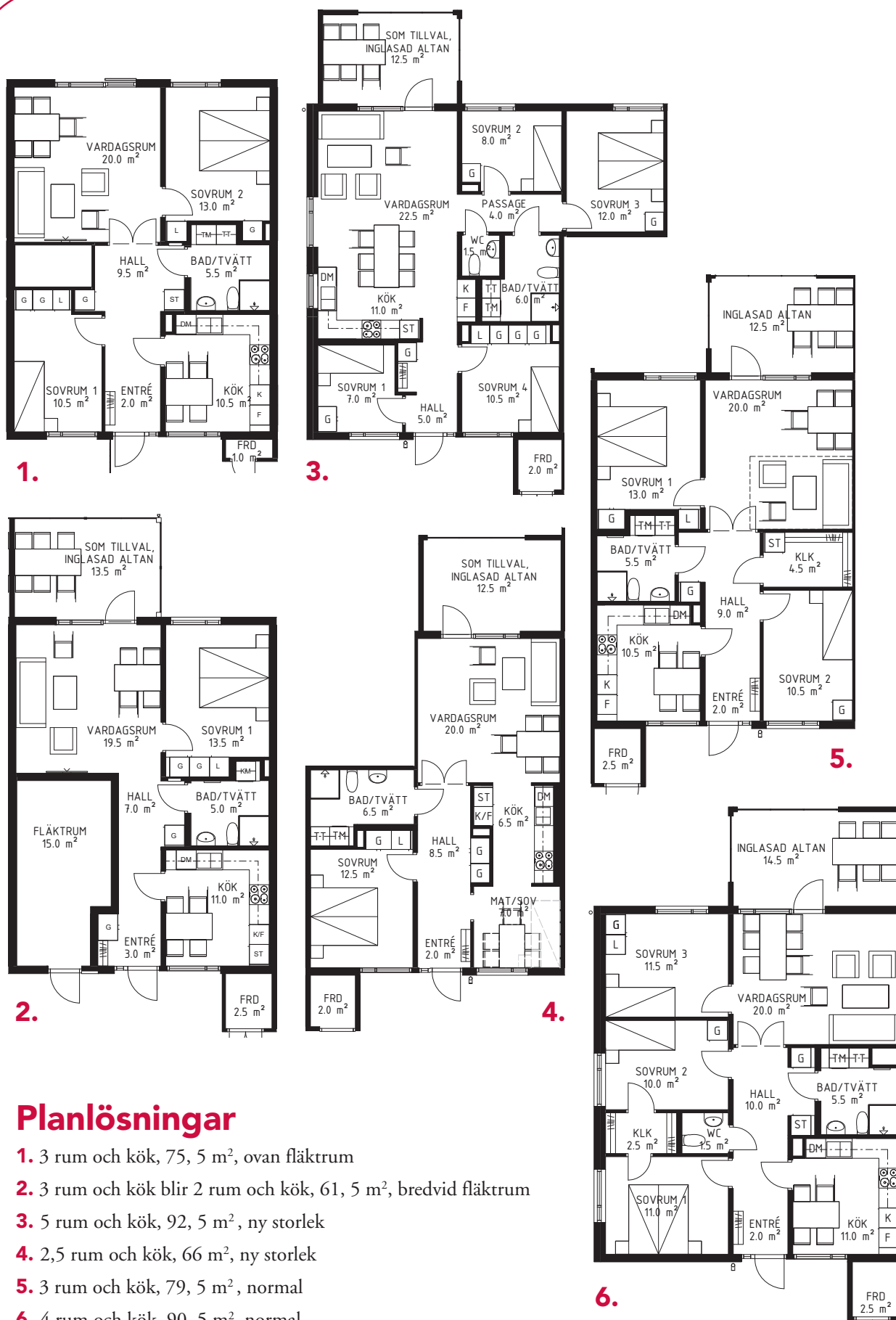
Innan införandet gör vi ett avdrag från din hyra enligt nedan med dagens tariffer.

Individuell mätning av vatten i bostaden

33, 80 kr/m² och år
80 m² = 225 kr/mån

Betaltvättstugor

12 kr/m² och år
80 m² = 80 kr/mån

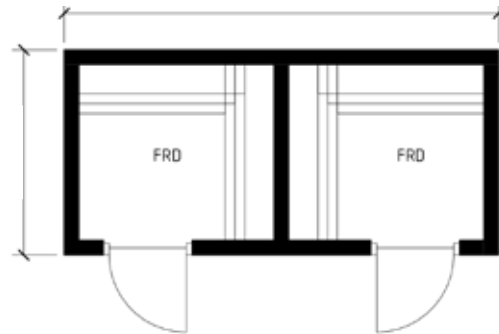
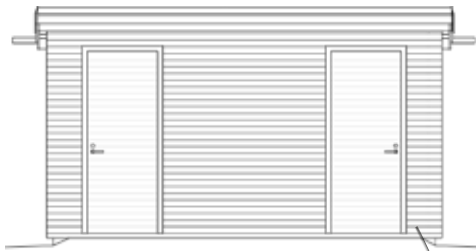


Det här sker i utemiljön

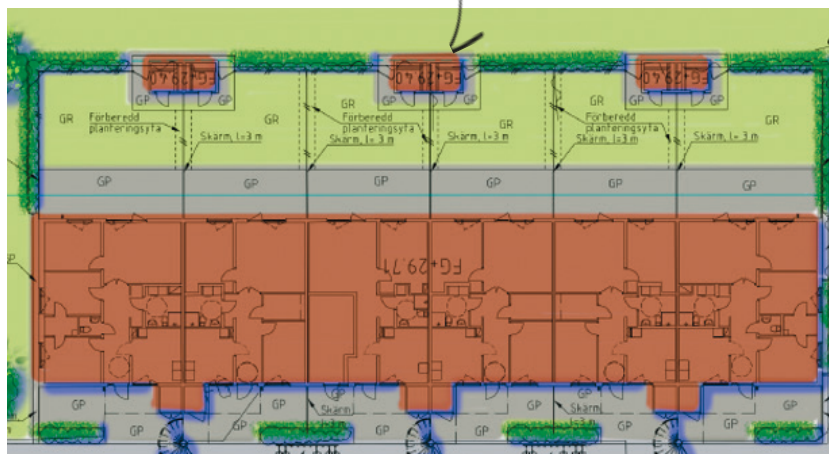
Trädgårdsförråd på uteplatsen

De nya förråden i trädgården ersätter de tidigare förråden på gården för dig som bor i markplan. Du får dessutom ett eget förråd på framsidan.

Du som bor på andra våningen får ett litet förråd vid trappen på andra våningen samt ett på gården. Samtliga förråd blir kallförråd.



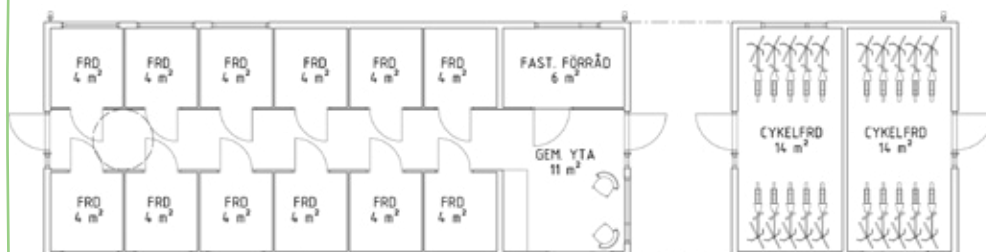
Översikt fram- och baksida



Trappor

De nya trapporna får ett tak samt glaspartier, som skyddar mot regn och snö.

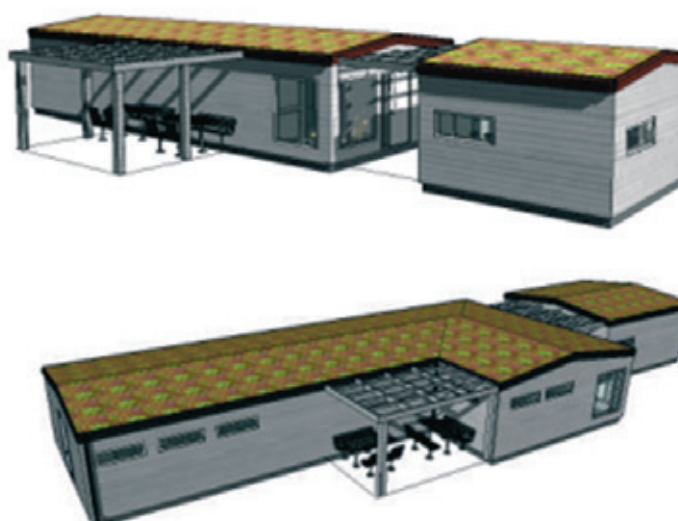
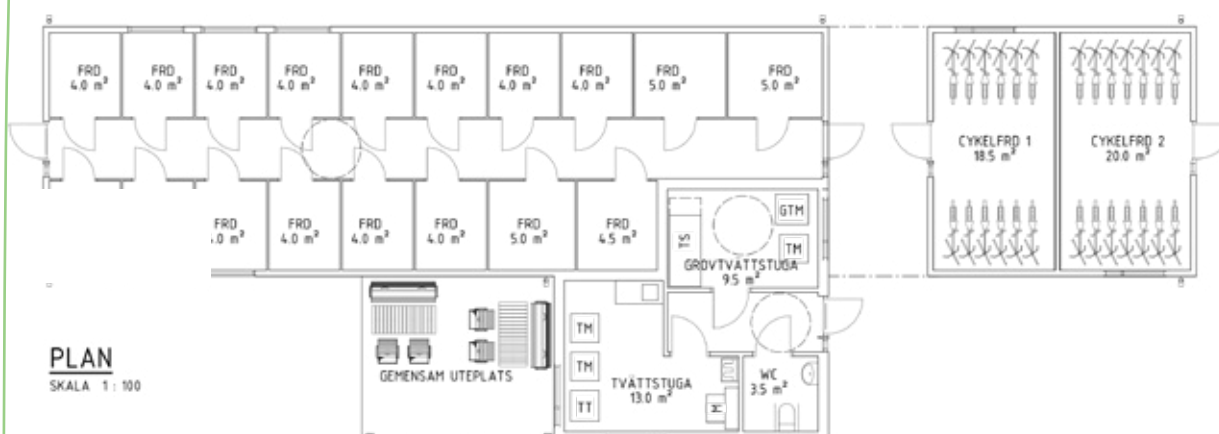
Gårdshus med förråd och cykelrum



Gårdshus med tvättstuga

Vi kompletterar med en tvättstuga på Spannlandsgatan 2–12.

Västhaga får därmed tre tvättstugor totalt.



Bra att veta!

Vi arbetar med renoveringen i Västhaga

Jenny Salomonsson, ombyggnadsamordnare
Andreas Hammarbäck, distriktschef
Mats Andersson, projektledare
Erik Persson, byggprojektledare
Peter Gustavsson, projektledare mark
Fredrik Hedlund, projektkoordinator
Anders Hjerpe, bovärd

ÖBO

019-19 42 00
kundcenter@obo.se

Hyresgästföreningen

Maja Gullberg, boendeutvecklare
010-459 15 01
maja.gullberg@hyresgastforeningen.se