

Renovering i Västhaga



Spannlandsgatan 1–41 & Stånggatan 1–29

Information inför renoveringen av din bostad

Snart är det dags att renovera etapp 2

Vi har renoverat i Västhaga sedan 2020 och i januari nästa år är vi klara med den första etappen, Tunnlandsgatan och Spannlandsgatan 2–48.

Det ekonomiska läget har gjort att etapp 2, Spannlandsgatan 1–41 och Stånggatan 1–29 blivit fördröjd.

Nu har vi gjort ett omtag i kalkylen och ser att vi kan starta arbetet igen i slutet på 2024 eller början 2025. Även denna etapp gör vi en helrenovering, eftersom behoven i bostäderna är så stora.

När vi startade renoveringen av Västhaga gjordes ett omfattande boinflytandearbete tillsammans med er och Hyresgästföreningen. Det kommer vi att ta hänsyn till även i denna etapp.

Har du frågor efter att du läst igenom informationen är du 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. Du hittar våra kontaktruppgifter på sidan här intill.

Har du många frågor, så bokar vi gärna en telefontid eller ett fysiskt besök. Då kan vi avsätta den tid som behövs för att hinna svara på alla dina frågor.

Frågor och funderingar?

Ring oss på telefon 019-19 42 00 eller mejla:

Byggnadstekniska frågor

Mats Andersson, projektledare
mats.andersson@obo.se

Evakuering, återflytt, hyresgästgodkännande, tillval, ersättningar

Agnes Frank, ombyggnadssamordnare
agnes.frank@obo.se

Allmänna frågor

Mattias Lindblom, områdeschef
mattias.lindblom@obo.se

Mona Liljenskog, vice områdeschef
mona.liljenskog@obo.se

Boinflytande

Kicki Hendahl, boendeutvecklare,
kicki.hendahl@obo.se

Förtur till ny permanent bostad

utredningsgruppen@obo.se
kundcenter@obo.se/019-19 42 00

Rättigheter, skyldigheter, boinflytande

Pär Ejdsäter, folkrörelseutvecklare
Hyresgästföreningen
par.ejdsater@hyresgastforeningen.se

Frågor om hyressättning

(vid bruksvärdesprövning – hyrorna är inte klara)
hyresadministration@obo.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 i under många år till.

Preliminär tidplan

Spannlandsgatan 1–17:

Oktober 2024

Därefter går vi vidare till:

Spannlandsgatan 19–41

Stånggatan 1–29

Gårdar med tre hus beräknas ta 12 till 13 månader att färdigställa och gårdar med två hus tio månader. Vi återkommer med en detaljerad tidplan.





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.

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.

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.

Dina alternativ vid flytt



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).

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

Du kan välja att sköta både bostadssökande och flytt helt på egen hand, utan vår inblandning. 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.

2. 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 kan at magasinera ditt bohag .

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 renoveringsprojekt. Du får då den återflyttsrabatt som avser din nya bostad.

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

4. Flytta permanent med hjälp från ÖBO

Hittar du en lägenhet som du vill flytta permanent till, gör du en intresseanmälan på obo.se.

Därefter kontaktar du utredningsgruppen (utredningsgruppen@obo.se) eller vårt kundcenter (019-19 42 00, kundcenter@obo.se) och talar om vilken lägenhet det gäller. Vi lägger då in en bevakning på bostaden för att se om vi kan ge förtur till den. Du kan tacka nej upp till tre gånger om du blir erbjuden en lägenhet.

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.

Hyran förändras

Hyran är inte satt ännu, vi förhandlar den tillsammans med Hyresgästföreningen, i det som kallas bruksvärdesprövning. Då jämför vi din bostad med likvärdiga bostäder i Örebro, baserat på hur hyresgäster i allmänhet värderar bostäders egenskaper och kvaliteter.

Rabatt om du flyttar tillbaka

Om du flyttar tillbaka till en renoverad bostad i Västhaga får du rabatt på hyreshöjningen, det vill säga på skillnaden mellan lägenhetens hyra före och efter ombyggnation. Rabatten ges i form av steg där rabatten minskar med tiden. Hur stor rabatten blir och under hur lång tid den betalas ut, avgörs av nivå för den nya hyran.

Du har möjlighet 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. När vi fått in synpunkterna går vi igenom dem för att se vilka förslag som går att genomföra.

När vi startade renoveringen av Västhaga gjordes ett boinflytandearbete tillsammans med de boende och Hyresgästföreningen, vilket vi kommer att ta hänsyn till i denna etapp. ÖBO och Hyresgästföreningen arbetade då tillsammans och bjöd in alla hyresgäster till ett flertal möten där frågor kunde ställas och synpunkter tas om hand. Vi har hittills haft fyra gårdsträffar, sju samråd samt två öppet hus-möten i Västhaga. Genom dessa har vi fått in många synpunkter.

Vi har även gjort ett generellt boinflytandearbete, där vi tittat på statistik från SCB och synpunkter som kommit in från tidigare hyresgästenkät, samt hyresgästers synpunkter under produktionen av etapp 1.

Nu kan du tycka till!

Du har fått en enkät där vi frågar vad du tycker om bostad, hus och utemiljö. I den har du möjlighet att

tycka till om renoveringen och din känsla inför den. Det finns rader där du kan skriva fritext, vilket vi hoppas att du gör.

Många av åtgärderna vi planerar är tekniskt nödvändiga, men svaren från dig och dina grannar kan ge oss vägledning om det finns saker som vi bör tänka på.

När du och dina grannar har svarat på enkäten kommer vi att sammanställa svaren och se vad vi kan tillgodose i renoveringen.

Hyresgästföreningen kommer också att ha dialog med er och vi får sedan ta del av svaren som berör ombyggnationen. Först efter detta kan alla åtgärder bestämmas och därefter startar förhandling om hyran.

Du kan besvara enkäten digitalt via mejl eller i pappersform. Oavsett vilket besvarar du enkäten helt anonymt. Tack på förhand!



Hyresgästen godkänner

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.

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



Hyresgästföreningen



Hem för dig

obo.se