

# Renovering i Västhaga



Spannlandsgatan 1–41 & Stånggatan 1–29

## **Information inför renoveringen av din bostad**

Mars 2024

# Tack till alla er som besvarade enkäten!

Tack till alla er som besvarade enkäten som gick ut i höstas. Enkäten var en "pulsmätning" av området för att få en känsla av hur du, huset och området mår inför kommande renovering, utifrån ett hyresgästperspektiv.

I enkäten ställdes också frågan om hur tankarna går inför renoveringen. Där ser vi att många är förväntansfulla, men också att några känner oro, vilket vi såklart förstår. För att minska oron ska vi informera dig om förutsättningarna. Du som har frågor och funderingar är alltid välkommen att höra av dig till oss.

## Åtgärder efter att tagit in synpunkter

Vi har nu tagit fram renoveringsåtgärder, baserade på husens behov, information som vi fått via era svar i olika hyresgästenkäter, erfarenheter och synpunkter från boende i etapp 1, boinflytandemöten från starten av renoveringen, men också lagar och regler vi behöver förhålla oss till.

Vi har fått in många önskemål. I denna broschyr presenterar vi vad vi kommer kunna tillgodose och vad som inte är möjligt, samt svar på frågor vi fått.

## Preliminär tidplan

Gård 1, Spannlandsgatan 1–17, 3 hus. Start oktober 2024, klart oktober 2025.

Gård 2, Spannlandsgatan 19–29. Start juni 2025, klart februari 2026.

Gård 3, Spannlandsgatan 31–41. Start november 2025, klart juli 2026.

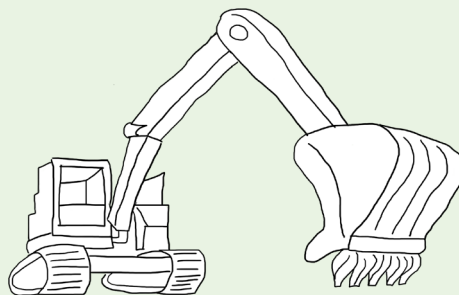
Gård 4, Stånggatan 2–12. Start mars 2026, klart december 2026.

Gård 5, Stånggatan 1–17, 3 hus. Start augusti 2026, klart juli 2027.

Gård 6, Stånggatan 19–29. Start januari 2027, klart oktober 2027.

Start i undercentralen på Stånggatan 1–17 samtidigt med första gården. Det kommer också att pågå en del grävarbeten över gårdar mellan undercentral och gård 1.

När vi närmar oss starten kommer du att få mer detaljerad information.







## 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.
- I första hand försöker vi ordna tillfälliga bostäder inom området, i den mån det går.
- Du har besittningsrätt på den lägenhet du har kontrakt på idag. I den mån det finns lediga lägenheter kan du välja att byta vid återflytt. Kontakta oss i sådant fall.
- 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 dina poäng

Oavsett om du flyttar tillbaka eller flyttar permanent, så får du behålla dina poäng. Bostaden måste dock vara likvärdig eller mindre än den bostad du lämnar. Framöver är det viktigt att du loggar in på [obo.se/minasidor](http://obo.se/minasidor) och kontrollerar dina kontaktuppgifter varje år.

### 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 poäng som du behållit under tiden du bott här.

Vissa lägenheter kommer att användas som tillfälliga lägenheter för dem som ska flytta tillbaka. Har du ett korttidskontrakt och blir berörd av detta, hör vi av oss cirka sex månader innan. Du har tre månaders uppsägningstid.

# Det här planerar vi att göra

## Huset

Utfackningsväggar byts (plåt- eller träklädda väggar).  
Vindbjälklag isolering kompletteras.  
Lägenheterna på övervåningen blir delvis tillgänglighetsanpassade.  
Lägenheter på bottenplan tillgänglighetsanpassas.  
Ett nytt teknikrum per hus.  
Småförråd vid entréer bottenvåning.  
Nya spiraltrappor med tak.  
Nytt tak.

## Utemiljön

Nya ledningar: vatten, avlopp, el, media och värme, ny dränering till befintligt dagvatten.  
Gårdar får ny belysning.  
Nya uteplatser.  
Tvättstuga renoveras på gård 4 (Stånggatan 2–4).  
Kortläsarsystem till tvättstugor och förråd.  
Nya uterum som tillval.

## Övrigt

Nya undercentraler.  
Sanering av asbest och PCB.  
Förbereder el för elbilsladdplatser.  
Moderniserade styrfunktioner.  
Solcellsanläggning på tak.

## I lägenheterna

### Fönster och dörrar

Nya fönster med nya persienner.  
Ny balkongdörr.  
Ny, säkerhetsklassad entrédörr.

### Värme

Nytt, tvårörs-värmesystem och nya element.

### Tekniska system

Nya vatten- och avloppsledning.  
Individuell mätning av kall- och varmvatten.

### Ventilation

Ny mekanisk till- och frånluftssystem med värmeåtervinning (FTX).

### Media

Ny mediacentral i hall med stadsnät.

## El

Byte av elledningar.  
Ny elcentral med jordfelsbrytare.  
Belysning och eluttag vid uteplats.  
Ny belysning i lägenheten.  
Nya strömbrytare och vägguttag.  
Nya brandvarnare.

## Kök

Nytt kök i befintlig planlösning. (Nya skåpstommar, luckor, bänkskivor med mera).  
Kakel som stänkskydd. Väggar vävas och målas.  
Nytt vinylgolv.  
Ny kyl, frys och spis med håll.  
Ny spisfläkt.

## Badrum

Tvätttrum och WC byggs om till att bli ett stort badrum.  
Ny toalettstol, nytt handfat, nytt spegelskåp och ny dusch.  
Ny plastmatta på golv och kakel på väggarna.  
Badrummet förbereds för tvättmaskin och torktumlare. Båda är tillval.

## Hall

Nytt vinylgolv med klinkerruta innanför dörr.  
Väggar vävas och målas.  
Ny hatthylla.

## Vardagsrum

Nytt vinylgolv. Väggar tapetseras.

## Sovrum

Nya vinylgolv, väggar tapetseras.

## Övrigt

Nytt låssystem.  
Nya lister.  
Nya fönsterbänkar.  
Nya innerdörrar.  
Nya garderober, nytt städskåp och linneskåp.  
Tak målas.  
Klädskammare målas, ny hylla och klädstång.

## Lägenhetsförråd

Befintliga förråd på gården behålls.

# Planlösningarna ändras

Vissa lägenheter kommer att göras om, antingen till mindre eller större. Du som är berörd av detta har redan informerats av din ombyggnadssamordnare. Du har fortfarande besittningsrätt på en likvärdig lägenhet, alltså samma antal rum som du har idag, innan ombyggnation.

Din ombyggnadssamordnare har kontaktat samtliga på den första gården, Spannlandsgatan 1–17, för att stämma av känslan inför renoveringen.

Alla gårdar kontaktas i samma ordning som byggstarterna är planerade. Har du frågor och funderingar innan dess är det bara att du hör av dig.

Vi har fått in många önskemål från dig och dina grannar, vi kommer att se över även dessa, gård för gård och tillgodose önskemålen i den mån det går.

Det är viktigt att komma ihåg att du har besittningsrätt på den lägenhet du bor i idag. Det betyder att det är just den lägenheten du är garanterad att få flytta tillbaka till.

# Hyror

Storlek	Kr/mån, basnivå
2 rum och kök, 61 kvm, bv	8 750
Två rum och kök, 67 kvm, bv	9 300
Tre rum och kök, 75, kvm, öv	10 050
Tre rum och kök, 80 kvm, bv	10 850
Tre rum och kök, 80 kvm, öv	10 550
Fyra rum och kök, 91 kvm, bv	12 250
Fyra rum och kök, 91 kvm, öv	11 950
Fem rum och kök, 93 kvm, bv	12 800

# Rabattstege

Rabattstegen är en sexårig och baseras på den hyra lägenheten har idag. Innan renovering kan hyran se olika ut för samma planlösning.

Rabatten presenteras på ditt hyresgästgodkännande, som vi skickar ut gårdsvis med start på Spannlandsgatan 1–17. Sedan följer vi ordningen för byggstarterna.

Har du lämnat in önskemål om att byta lägenhet kontaktar ombyggnadssamordnare dig, och då får du rabatten presenterad för den lägenheten.

Har du frågor, så kontakta ÖBOs hyresadministration (kontaktuppgifter på sista sidan).





# Renoveringsnivåer

## I alla lägenheter:

Tapet i sovrum och vardagsrum.  
Målad väv i kök och hall.  
Enkel målning klädkammare inklusive klädstång och hylla.  
Klinkerruta entréhall.  
Klinkerruta vid fönsterdörr (bottenplan).  
Kakel i kök.  
Kakel i badrum.  
Spegelskåp ovan tvättställ (med ledbelysning).  
Bänkskiva och väggskåp i badrum.  
Torkreda i badrum.

## Basnivå:

Vinylparkett i hela lägenheten.  
Våtrumsmatta på golv i badrum.  
Skena för duschdraperi.

## Tillval i basnivå:

Diskmaskin.  
Tvättmaskin.  
Torktumlare.  
Handduktstork.

## Premiumnivå:

Parkett i vardagsrum, hall och sovrum.  
Linoleumgolv i kök.  
Klinkergolv i badrum.  
Möjlighet att välja kakelfondvägg.  
Induktionsspis.  
Diskmaskin.  
Tvättmaskin och torktumlare.  
Duschvägg/-dörr.  
Handduktstork.

## Övriga tillval:

Inglasat uterum

# Individuell mätning av vatten och el

För tillfället ingår vattenförbrukning i hyran, men under renoveringen installerar vi den utrustning som krävs för att kunna införa individuell mätning och debitering av vatten. Du kommer att få betala för det kall- och varmvatten du förbrukar, vilket debiteras i efterhand på din hyresavi.

Hyran kommer i samband med detta att sänkas i enlighet med tidigare överenskommelse med Hyresgästföreningen, gällande införande av individuell mätning av vatten. Du får mer information innan mätningen startar.



# Ny standard för uttag till taklampor

Sedan 2019 gäller en ny EU-standard för uttag för taklampor. Därför måste vi installera den nya sortens uttag när vi renoverar eller bygger nytt.

Det innebär att du måste byta ut stickproppen på lampan så att den passar i det nya uttaget.



# Önskemål kring renoveringen

## Önskemål som vi kan tillgodose

- *Lyhört.* Ny isolering, innerväggar, ytterväggar och golv.
- *Kallt på hösten.* Ny isolering, nytt värmesystem.
- *Dragiga fönster.* Vi byter fönster.
- *Låter mycket från ventilationen.* Ny ventilation (FTX-system, till- och frånluft med värmeåtervinning)
- *Dåligt ljus över spis.* Ny spiskåpa med belysning.
- *Inget städskåp i köket.* Städskåp placeras enligt ritning, i hall.
- *Usel återvinning.* Nya skåp under diskbänk, med plats för återvinning.
- *Unken lukt från avlopp.* Nya avloppsrör.
- *Dåligt tryck i duschen.* Nya vattenledningar, dusch och nytt münstykke.
- *Badrumsspegel sitter för högt.* Nytt badrumsskåp sätts efter standardmått.
- *Trångt badrum.* Ny planlösning.
- *Torkställning i badrum.* Valbart
- *Ljust kakel i badrum och kök.* Ja.
- *Duschvägg och duschskena.* Valbart
- *Bra med två toaletter.* 4:or och 5:or får två toaletter. I 3:orna slås badrum och WC ihop på grund av lagkrav om tillgänglighet.
- *Inbyggda garderober i sovrum.* Nya garderober.
- *Garderober i hallen.* Vi ersätter garderoben i hallen med en garderob i sovrummen i tre rum och kök eller större. Denna går att flytta om så önskar. Se planlösning.
- *Dålig förvaring.* Vi följer svensk standard vad gäller förvaring.
- *Mörk och trång hall.* Fönsterglas sätts längs entrédörren för ljusinsläpp.
- *Bättre inomhusklimat.* Det blir en jämnare inomhus-temperatur med nya system.
- *Fler eluttag i lägenheten.* Vi installerar eluttag efter svensk standard, det innebär att bostäderna får fler uttag efter renoveringen.
- *Bättre lås på entrédörr.* Nytt säkerhetsdörr med lås.
- *Kikhål på entrédörr.* Monteras.

- *Färre åtgärder på utemiljö.* Vi gör färre åtgärder på utemiljön i etapp 2.
- *Dålig utebelysning.* Ny belysning på gården.
- *Taggsystem till tvättstuga.* Ja, detta installeras.
- *Bättre ljus på gårdarna.* Ny belysning.
- *Boka tvättstuga med tagg så ingen annan kan komma in när jag bokar.* Funktionen installeras.
- *Otryggt på grund av renoveringen.* Vi ser till att gårdar är upplysta och informerar om vad som händer.
- *Lampa i förråden släcks för snabbt.* Ny belysning i förrådshuset.
- *Information om vart man ska vända sig med frågor i ombyggnationen.* Kontaktuppgifter finns på sista sidan.
- *Bättre information om ombyggnationen.* Vi informerar löpande, hör gärna av dig om det är någon specifik information du saknar.

## Önskemål vi inte kan tillgodose

- *Kyl och frys perfekt placerade som de är idag.* Ny placering av kyl och frys hör ihop med rördragningar och placeras enligt planlösning på sidan 8.
- *Litet kök.* Ingen ändring av kökets planlösning i 3:or och 4:or. Vissa enheter byter plats.
- *Skafferi i köket.* Det bli endast skåp, kyl och frys.
- *Fler skåp i köket.* Vi gör så många skåp som får plats utan att ändra planlösning.
- *För få bänkar i köket.* Det blir så mycket bänkyta som får plats.
- *Fönster i badrum.* Innebär ett större ingrepp, ändring av planlösning.
- *Flytta inte element i hallen.* Element placeras där det är mest lämpligt/möjligt.
- *För små förråd.* Befintliga förråd behålls.
- *Balkong i sovrum.* Inte möjligt på grund av bygglov.
- *Besvärliga trappor.* Trapporna har ett estetiskt värde som passar till arkitekturen.
- *Bygga trapphus.* Nej, spiraltrapporna ses som ett kännetecken för området ur ett kulturhistoriskt perspektiv.
- *Kameraövervakning.* Nej, detta kräver speciellt tillstånd.

# Frågor och svar

## **Renovering är jobbigt för äldre.**

Vi har all förståelse för det, vi hjälper till med flytt-hjälp och boende om man önskar.

## **Skrämmande, uppslitande, oroligt och stressande.**

Kontakta gärna din ombyggnadssamordnare så försöker vi tillsammans hitta en bra lösning för dig.

## **Flera oroar sig för hyran, att man inte kommer ha råd att flytta tillbaka.**

Hyrona förhandlas med Hyresgästföreningen i en bruksvärdesprövning.

## **Trevliga grannar försvinner.**

Vi kan inte påverka vem som väljer att flytta tillbaka eller flytta permanent någon annanstans. Västhaga är det område där flest antal hyresgäster flyttat tillbaka, av alla våra renoveringsområden.

## **Några föreslår en lägre renoveringsnivå.**

Vi kommer att göra färre och mindre åtgärder. Däremot behöver vi renovera sådant som har ett stort underhållsbehov. Vissa delar i renoveringen drar även med sig andra.

## **Synd att ändra en bra lägenhet och tråkigt att allt blir sämre, behåll det som är bra.**

Vi försöker tillgodose hyresgästernas önskemål i den mån det går. Vissa installationer och krav påverkar utformning av lägenheten. Det man anser är bra, upplevs också väldigt olika för våra hyresgäster.

## **Alldeles för omfattande.**

Vi renoverar utifrån de behov som i husen och lägenheterna har.

## **Längtar till renoveringen.**

Vad roligt, vi ser också fram emot detta!

## **Det ser bra ut i visningslägenheten.**

Vad roligt!

## **Välbehövt – och trevligt när det blir färdigt.**

Kul att höra att du ser fram emot resultatet!

## **Tråkigt att förlora badkar och torkställning.**

Vi sätter inte in badkar av miljöskäl. Torkreda kommer att du kunna välja.

## **En person vill inte ha den nya spisfläkten, svår att rengöra.**

Vi installerar inte samma spisfläkt som i etapp 1.

## **Vill att ni ska renovera varsamt efter varje lägenhets behov.**

Vi har sett till husets och lägenheternas renoveringsbehov och renoverar därefter.

## **Grönska försvinner.**

Vi kommer att göra färre åtgärder i utemiljön och försöka spara så mycket träd och buskar som går.

## **Gör färdigt gårdarna innan inflytt.**

Gården kommer tyvärr inte att vara helt färdigställd när du flyttar in. Men vi kommer göra den tillgänglig så att du och dina grannar kan komma fram.

## **Vill ha mer information.**

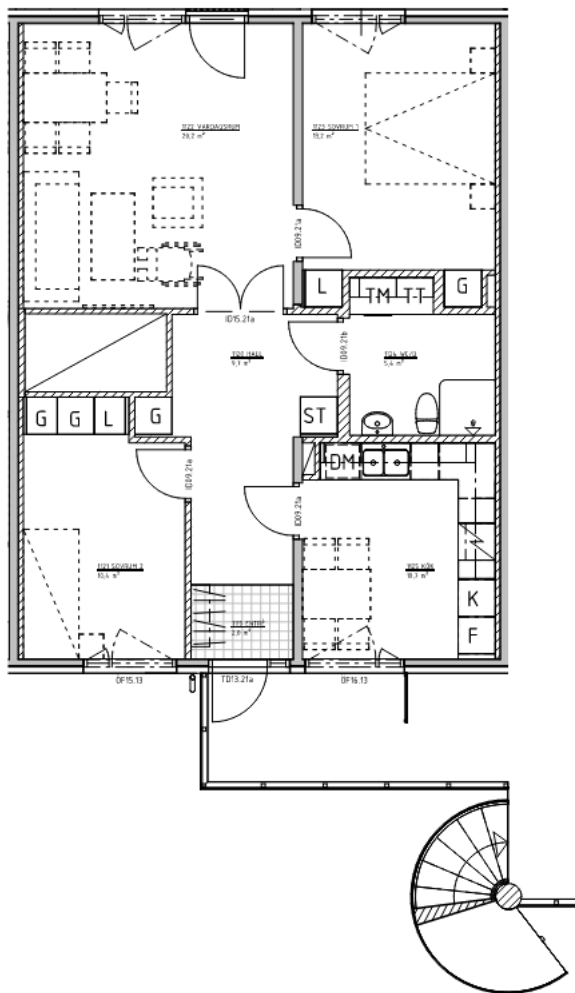
Du kan alltid ringa till någon av oss som jobbar i projektet. Det kan vara svårt för oss att veta vilken information du saknar. Information skickas ut löpande allt eftersom.



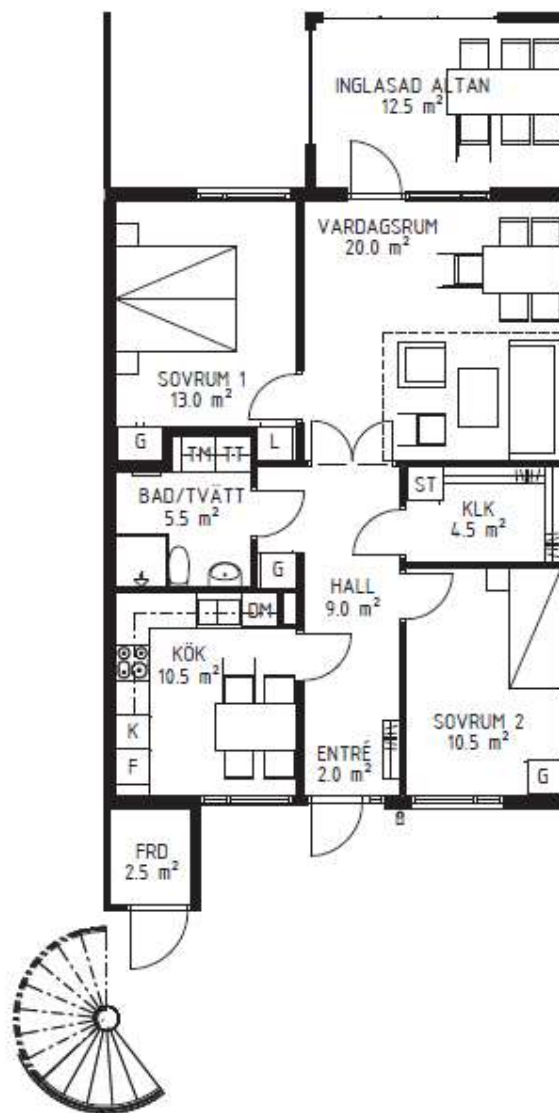


# Exempel på planlösningar

Tre rum och kök, 75 kvm

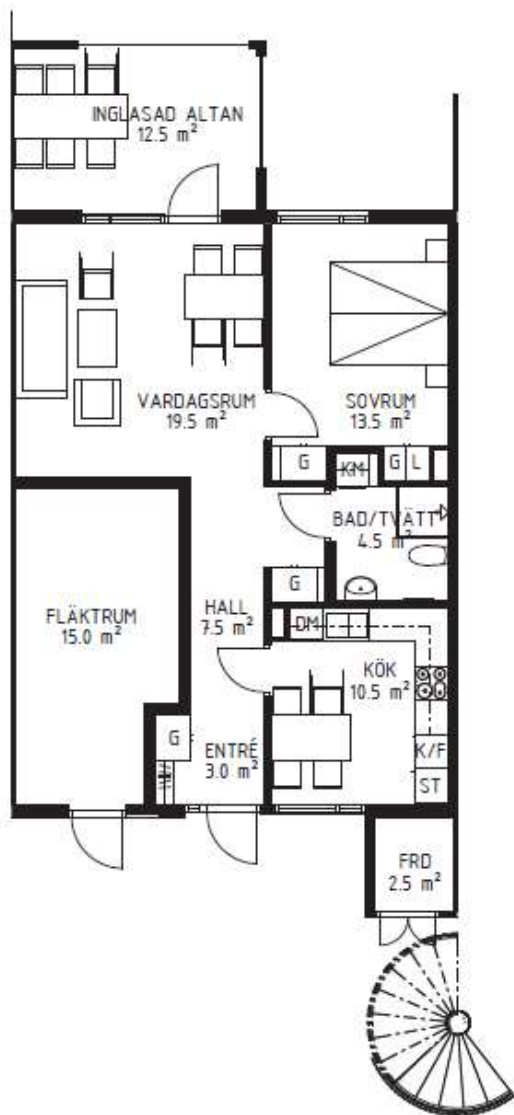


Tre rum och kök, 80 kvm

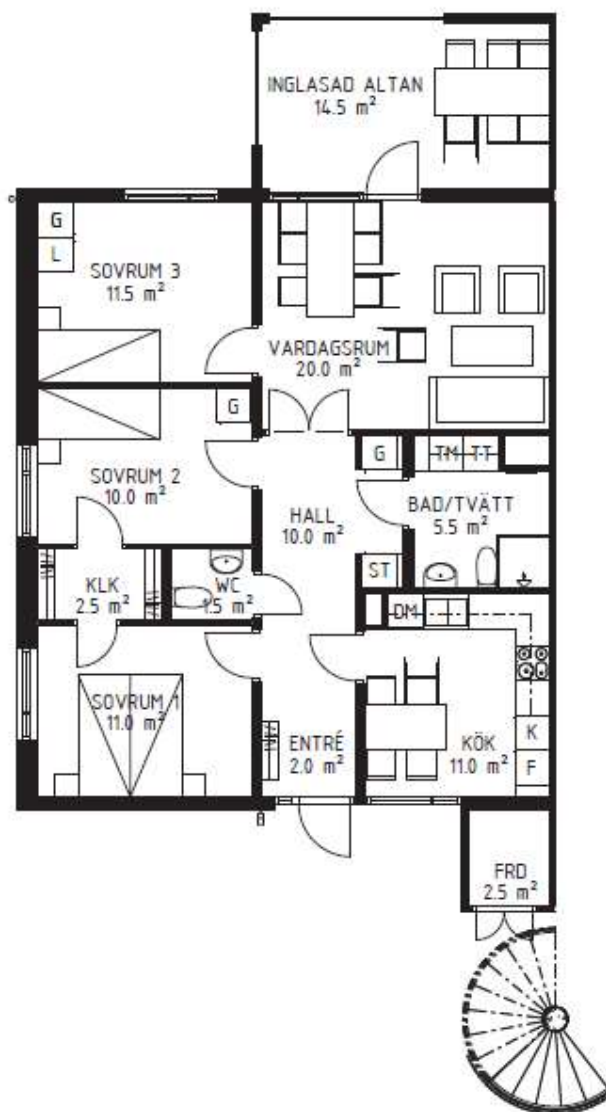


# Exempel på planlösningar

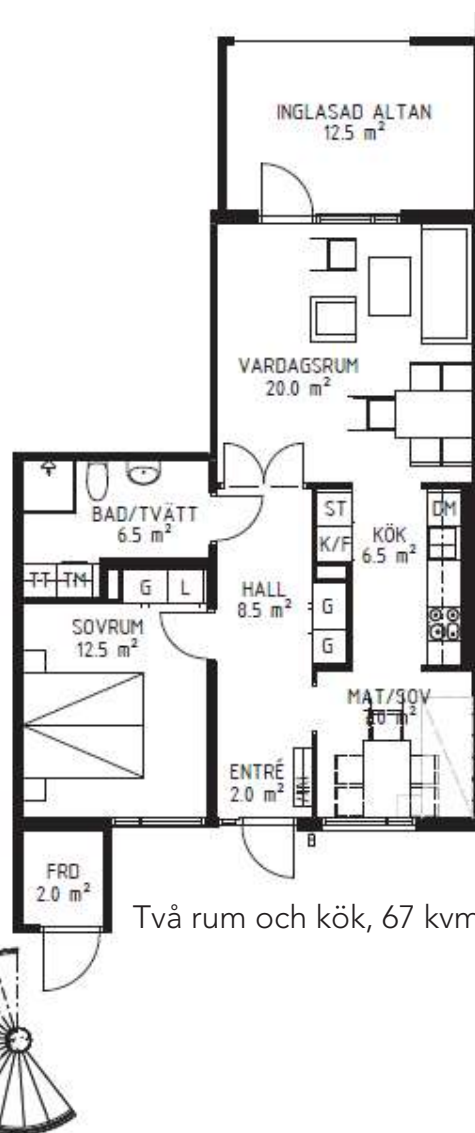
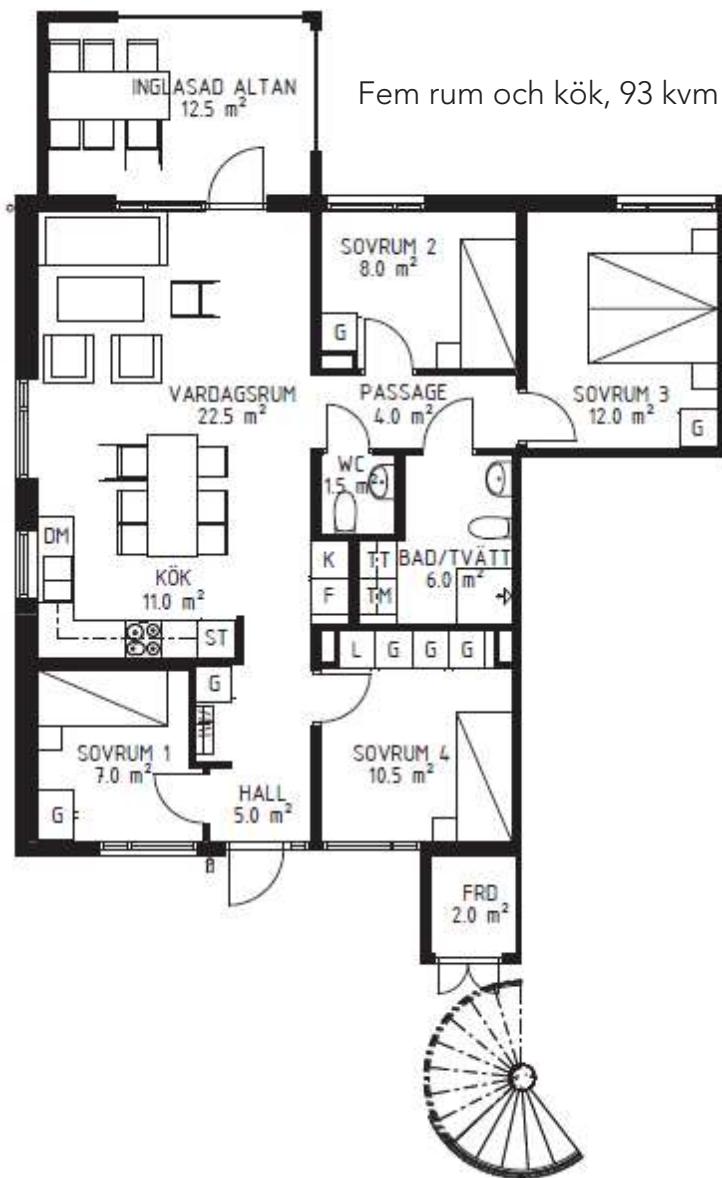
Två rum och kök, 61 kvm



Fyra rum och kök, 91 kvm



# Exempel på planlösningar



Två rum och kök, 67 kvm



## 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

### 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

hyresadministration@obo.se



Hyresgästföreningen



**Hem för dig**

obo.se