

Renovering i

# Västhaga

Information till dig som berörs i etapp 2 • Juni 2024

## Sammanfattning av informationsmötet

Här kommer anteckningarna från informationsmötet den 16 maj. Vi ville besvara de frågor vi fått in i förväg, men svarade även på övriga frågor efter mötet. Här kan du läsa vad ÖBO berättade och våra svar på övriga frågor.

### Ny renoveringsstrategi

2018–2019 fick ÖBO kritik för att vi gjorde onödigt mycket i våra renoveringar, vilket ledde till högre hyreshöjningar. Vi tog åt oss av synpunkterna och gjorde en omvärldsbevakning inom branschen.

Resultatet av detta blev vår nya renoveringsstrategi, som antogs 2020. Denna strategi innebär att vi bara gör det mest nödvändiga, utifrån ekonomiskt och ekologiskt hållbarhetsperspektiv. Målet är att vi framåt ska göra betydligt fler enklare renoveringar, men vi måste utgå från renoveringsbehovet i de enskilda fastigheterna.

Av ÖBOs dryga 22 000 bostäder byggdes cirka 60 procent mellan 1955 och 1975. Av vårt totala bestånd betyder detta att närmare 15 000 bostäder är i behov av renovering de kommande tjugo åren. För ÖBO innebär detta en enorm ekonomisk utmaning.

ÖBO har haft en hög investeringstakt i många år, men vi behöver anpassa oss till det osäkra ekonomiska läget. Det är ett krig i Europa, ökade räntor och högre byggpriser. Vi har kraftigt ändrade förutsättningar jämfört med 2019 när vi startade projektet i Västhaga. Västhaga etapp 2 är ett nytt projekt med nya förutsättningar och en ny ekonomi.

Varje projekt kräver eftertänksamhet, då det är svårt att få en hållbar ekonomi i renoveringsprojekten. Vi har därför behövt dra ner på vissa åtgärder på grund av besparingskrav.

I det arbetet har vi utgått från de tekniska installationerna, de mest nödvändiga åtgärderna, men även tagit in de synpunkter vi fått i boendediolog och enkäter.



### Deltagare i mötet:

#### ÖBO

Anna-Carin B Magnusson,  
förvaltningschef

Erika Johansson, bitr förvaltningschef

Mattias Lindblom, områdeschef

Mona Liljenskog, vice områdeschef

Mats Andersson, projektledare

Agnes Frank, ombyggnadssamordnare

[kundcenter@obo.se](mailto:kundcenter@obo.se)

019-19 42 00

#### Hyresgästföreningen

Pär Ejdsäter, folkrörelseutvecklare

010-459 15 99

[par.ejdsater@hyresgastforeningen.se](mailto:par.ejdsater@hyresgastforeningen.se)



Hem för dig

## Besparingar vi behövt göra i etapp 2:

### Gårdshusen:

Vi kan avstå från åtgärden just nu, eftersom ingen annan installation påverkas.

### Trädgårdsförråden:

Vi kan avstå från åtgärden, eftersom ingen annan installation påverkas.

### Förråd en trappa upp:

Vi kan avstå från åtgärden, eftersom ingen annan installation påverkas.

### Flätkåpan:

Stort önskemål från hyresgäster att inte installera samma flätkåpa som i tidigare etapp.

### Vattenutkastare:

Att sätta vattenutkastare för varje lägenhet på baksidorna innebär många tekniska svårigheter och är mycket kostsamt. Ledningarna genom väggen innebär dessutom en stor risk för frostsador, vilket kan skapa läckor, om man har otur. Detta är också en åtgärd som inte påverkar någon annan.

### Färre åtgärder på gårdarna:

Stort önskemål från hyresgäster att bevara fler buskar och träd.

### Parkeringen:

Vi kan avstå från åtgärden, eftersom ingen annan installation påverkas.

### Färre femrummare.



## Hyra

De nya hyrorna är förhandlade med Hyresgästföreningen.

Hyran sätts utifrån bruksvärdet, som är grunden till all hyressättning av bostadslägenheter. Det är en modell där vi jämför lägenhetens egenskaper efter ombyggnation med likvärdiga lägenheter i Örebro för att kunna sätta en ny hyra. Egenskaper som påverkar bruksvärdet kan exempelvis vara storlek, planlösning, läge, modernitetsgraden, reparationsstandarden och tillgången till tvättstuga eller förråd.

Vi har ett annat upplägg i denna etapp med **bas- och premiumnivåer**, en modell som vi ofta använder oss av. Den presenterade hyran avser en lägenhet i basnivå.

## Återflyttsrabatt

Historiskt har vi jobbat med återflyttsrabatter på tre till fem år och det är så de flesta hyresvärdar gör.

2020 tog vi även fram en ny modell för rabatter med betydligt högre

rabattnivåer än tidigare. Denna var möjlig att genomföra på grund av det historiskt låga ränteläget och var unik i Sverige med sin långa infasningstid. När den nya rabattmodellen infördes beslutades det också att vi skulle utvärdera denna efter två år och sedan ta beslut om framtida utformning.

I den utvärderingen har ÖBO landat i att vi måste omforma modellen och minska omfattningen. Anledningen till beslutet att ändra upplägget för återflyttsrabatter är främst ändrade ekonomiska förutsättningar.

Detta beslut togs innan vi förhandlade hyra och övriga förutsättningar i denna etapp i Västhaga. Om vi skulle tillämpa ÖBOs nya synsätt på återflyttsrabatter rakt av på Västhaga så skulle rabattlängden hamna på cirka fyra år. Efter dialog med Hyresgästföreningen så landade vi på en lite längre rabattlängd för etapp 2 i Västhaga, nämligen sex år.

Vi på ÖBO förstår att man som hyresgäst jämför åtgärder, hyra och rabatter. De olika etapperna är dock två separata projekt, med olika ekonomiska förutsättningar.

# Frågor och svar

## Varför får vi inget element i badrummet?

Normalt installerar man inte element i rum som inte är angränsande till ytterväggar. Det behövs inte för att du ska få rätt temperatur i rummet.

## Varför kan vi inte välja premium, utan exempelvis tvättmaskin?

Ta denna fråga med din ombyggnads-samordnare när det är dags att göra ditt val så ser vi över möjligheten.

## Placering av dörrar

Generellt vill man alltid placera dörrar så man får så många hela väggar som möjligt i rummet. Dörrarna kommer att placeras enligt ritning.

## Det är ett städskap i köken i två rum och kök.

Ja. Du kan däremot välja att byta plats på inredningen till annan garderob.

## Varför kan vi inte välja uterum utan inglasning?

I första etappen var det endast en hyresgäst som valde detta. Alternativet togs därför bort på grund av bristande intresse.

## Det är lyhört mellan våningarna i etapp 1, justera ni det nu?

Ja, vi lägger en ljudmatta och ser till att vi får rätt ljudklass.

## Om jag har ett eget förråd, kan jag behålla det?

Det kommer inte vara möjligt att ställa tillbaka egenhändigt byggda förråd efter renoveringen. Detta kräver bygglov

och det är inget ÖBO har för avsikt att söka. Både vi och kommunen önskar ett enhetligt utseende på byggnationen och det blir därför inte möjligt att ha förråd med skiftande utseende och storlekar.

## Varför byter ni inte förråden?

Vi har inte längre råd att ta med allt i detta projekt och har därför dragit ner på de åtgärder som inte påverkar de tekniska installationerna som vi behöver byta ut för att husen ska må fortsatt bra. Denna fråga handlar om ekonomi och prioritering av åtgärder.

## Förråd har dåliga nät, dåliga dörrar och ger en låg säkerhet.

Det är inte tänkt att vi ska renovera förråden. Just nu kommer vi att fräscha till förråden genom målning, byte av ruttna plank, ny belysning och låssystem.

## Det är billigare att flytta till etapp 1 utan rabatt, än att flytta tillbaka till etapp 2 med rabatt.

Det är ett påstående som inte riktigt stämmer. Exempelvis:

**En trea på bottenvåningen i etapp 1** (2025 års hyresnivå) i standardutförande kostar 11 404 kr/månad

**En trea på bottenvåningen i etapp 2** (2025 års hyresnivå) i basnivå kostar 10 850 kr/månad

## Får jag rabatt om jag flyttar till Tunnländsgatan eller Spannländsgatan 2–48 (etapp 1):

Nej, en återflyttsrabatt innebär att du som flyttar tillbaka till din lägenhet får

en infasning av din nya hyra på grund av att du flyttar tillbaka.

I Västhaga har vi dock gjort ett undantag genom att du, i den mån det går, kan få byta lägenhet inom etappen, och ändå få en återflyttsrabatt.

## Ändrar ni rabatten för etapp 1?

Nej.

## Hur hög blir hyreshöjningen procentuellt?

Den genomsnittliga hyreshöjningen för Spannländsgatan 1–41 och Stånggatan 1–29 är 38 procent för basnivån.

Höjningen varierar mellan de enskilda lägenheterna, eftersom de har haft olika hyror innan ombyggnationen. Höjningen med rabatt första året är i genomsnitt 18 procent.

## När kan jag börja nyttja flyttersättning?

Ungefär ett år innan ombyggnationen av din gård. Kontakta din ombyggnadssamordnare för en dialog kring din ersättning.

## Hur länge betalar jag för mina tillval?

Dina tillval kommer att läggas på din grundhyra och vara permanenta.

## När är byggstarten?

I mitten på oktober. Vi behöver ha en upphandlad entreprenör för att ge ett exakt datum. Tidplan kommer.

# Interiörval

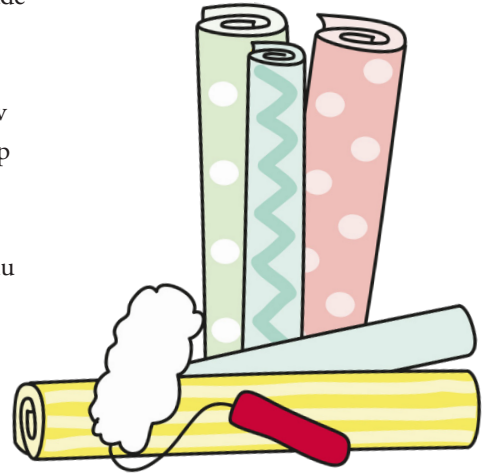
I första etappen av Västhaga har hyresgästerna kunnat göra både till- och frånval i lägenheterna för att på så sätt påverka sin hyra. Detta hör till ovanligheten och inget som ÖBO normalt använder med i ombyggnationer.

Nu har vi valt ett annat upplägg än tidigare, på grund av att det varit för många beståndsdelar att hålla koll på för hyresgäster, ÖBO och entreprenören. Det har blivit fel som upptäckts sent i processen. Det är viktigt

med bra resultat, vilket vi vet att vi får när det är tydligt för alla inblandade vad som ska göras.

Du kommer att få utforma din lägenhet som du vill, med hjälp av färgval som vår arkitekt sätter ihop och två olika nivåer av standardhöjande åtgärder: basnivå och premiumnivå. Under tiden som du bor i en tillfällig bostad får du en inbjudan till att göra dina val.

Läs mer om detta i tidigare utskick.



## Var är vi i projektet?

Vi har upphandlat ett entreprenör till projektet, Boman & Svahn. De i sin tur handlar just nu upp sina underentreprenörer. Det beräknas vara klart efter semestern.

Vår ombyggnadssamordnare arbetar just nu med hyresgästgodkännande på Spannlandsgatan 1–17

och 19–29. Dialogen med hyresgästerna fortsätter och snart är det dags för hyresgästerna på första gården att bestämma om de vill flytta tillbaka eller inte.

Spannlandsgatan (gård tre) kommer att få sitt hyresgästgodkännande i höst.



Hyresgästföreningen



Hem för dig