

# Välkommen till informationsmöte

 Bostaden



Där du känner dig hemma

## Vi som är här idag



**Marcus Svensson**, projektledare

**Lars-Gunnar Lindh**, ombyggnadsvård

**Åke Persson**, områdeschef

**Nicklas Andersson**, kvartersvård

**Anna Maria Lindgren**, kommunikatör

**Sofia Långström**, doktorand

**Mikael Sandström**, platschef

Där du känner dig hemma

## Mötets upplägg

- Inledning, dagordning och presentation
- Beskrivning av projektet
- Förändring av planlösningar
- Preliminära starttider
- Hyresgästgodkännande
- Hyreshöjning
- Evakuering
- Enkätresultat
- Frågor

Där du känner dig hemma

Så här ser agendan för kvällens möte ut.

## Inledande om projektet

- Därför renoverar vi
- Anledning till försening av projektet

Där du känner dig hemma

Husen är byggda på 1960-talet. Fram tills idag är inga större renoveringar utförda. På senare år har vi haft stora problem med bland annat vattenskador och dåligt inomhusklimat samt el som inte uppfyller dagens krav.

Anledning till att projektet har blivit försenat beror på två saker. En bit in i projektet fattades beslut om att vi skulle söka ett statligt bidrag för att kunna hålla nere hyran. Det är en av anledningarna till förseningarna.

Den andra anledningen är att vi gjorde en upphandling som sedan fick göras om då anbuden inte motsvarade förväntningarna.

## Beskrivning av projektet

Renoveringen av lägenheterna på Pedagoggränd är omfattande och kommer bland annat att innebära följande:

- Nytt ventilationssystem
- Nya fönster
- Nya badrum
- Nya kök
- Nya avloppsrör
- Ny el
- Nytt låssystem
- Yttertaken byggs om
- Nya lägenhetsdörrar och entrédörrar
- Nya tvättstugor byggs
- Nya cykelskärmtak

Där du känner dig hemma

Hela projektet, det vill säga renoveringen av både Pedagoggränd 3 och 11, beräknas pågå i cirka tre år.

Renoveringen är omfattande och kommer att påverka hela lägenheten, bland annat kommer badrummen att totalrenoveras. Vi byter även avloppsstammarna, det vill säga avloppsrören, byter fönstren, sätter in nytt kök och nytt ventilationssystem, drar ny el och fräschar upp trapphuset med mera.

Vi byter ut ventilationssystemet helt och hållet mot ett system med både till- och frånluft. Det ger bättre inomhusluft och är en viktig åtgärd ur hållbarhetssynpunkt eftersom man sparar energi. Det nya ventilationssystemet innebär att en gipstrumma sätts upp i tak- och väggvinkel i berörda rum. Trumman sätts upp i olika rum beroende på lägenhetstyp. Det nya ventilationssystemet gör även att värmen i din lägenhet blir jämnare.

Vi byter fönster i alla lägenheter vilket bland annat isolerar från ljud utifrån, gör att det känns mindre dragigt och förhindrar att kall luft strömmar genom fönstret, så kallat kallras.

De gamla avloppsledningarna och golvbrunnarna byts och det innebär också att badrummen behöver renoveras. Vi byter ytskikten (golv och väggar). Det blir plastmatta på golvet och väggen i duschen samt vitmålad väv på övrig väggyta. Badkaren tas bort i alla badrum.

Vi totalrenoverar köket, höjer bänkhöjden till 90 cm som är dagens standard, sätter in ny köksutrustning, sätter in fler el-uttag, målar väggar och tak samt lägger ny golvmatta, byter kran och sätter in nya vitvaror samt förbereder för diskmaskin där det finns möjlighet att göra det.

I många lägenheterna i huset klarar elen inte av att till exempel ugn och spisplattor är påslagna samtidigt. Vi kommer sätta in nya jordade uttag, ny el-central i lägenheten med vippbrytare och jordfelsbrytare.

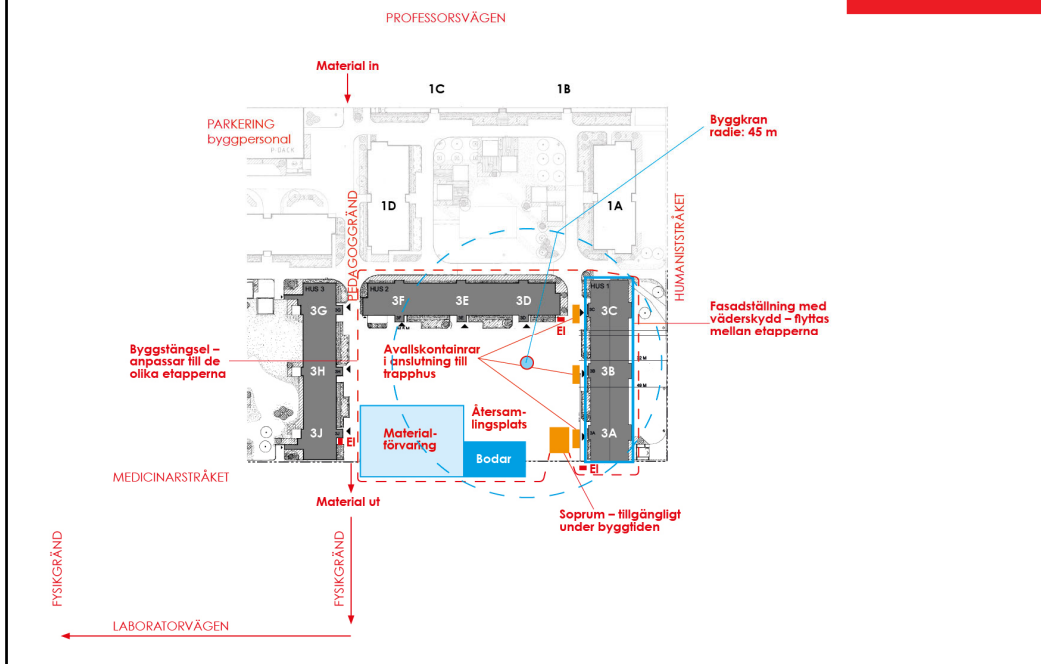
De hus som har platta yttertak kommer att byggas om till sadeltak som är välvda. Vi kommer även att tilläggsisolera de tak vi bygger om.

Vi byter ut de gamla lägenhetsdörrarna till nya moderna säkerhetsdörrar. Det innebär bättre ljudisolering mot trapphuset och en högre säkerhetsklass mot inbrott och brand. De nya dörrarna saknar brevkast och därför monteras en postbox i entréplan där din post kommer att lämnas. Tidningshållare monteras på väggen bredvid ytterdörren.

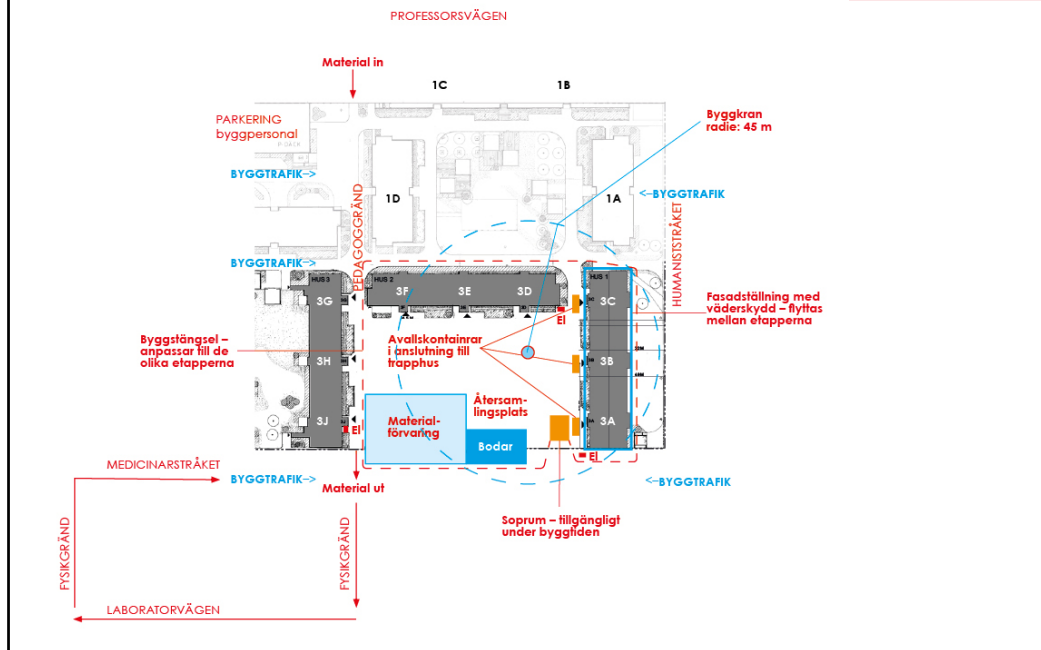
En tvättstuga byggs på respektive gård. Tvättstugorna i källaren tas bort. Tvättstugorna kommer att innehålla tre bokningsbara rum. Du bokar tvättid genom ett nytt elektroniskt bokningssystem.

De befintliga cykelförråden rivs och vi bygger nya cykelskärmtak.

# Så ser arbetsområdet ut



# Plan för byggtrafiken





## El och bredband

- Du som bor i en lägenhet där elförbrukningen ingår i hyran kommer att behöva teckna ett eget elavtal efter renoveringen.
- Bredbandsuttaget flyttas till hallen där det även kommer att sitta en mediacentral. Uttaget blir vid golvet.
- Det kommer att monteras en ny standard på lampputtag.

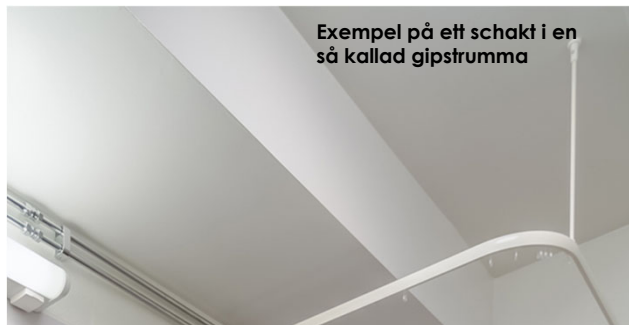
Där du känner dig hemma

När vi renoverar har vi som policy att göra om så att elen inte längre ingår i hyran. Det är ett sätt att öka medvetenheten om sin egen förbrukning och ett sätt för oss att ta ansvar och bli mer hållbara. Mer information om hur och när du som berörs ska teckna ett nytt elavtal kommer innan det är dags att flytta tillbaka till lägenheten.

Fibernätet byts ut och kablarna kommer att dras om i lägenheten. Det innebär att bredbandsuttaget flyttas till hallen.

## Planlösningarna ändras litegrann

- Planlösningarna ändras litegrann i och med att det görs nya schakt i lägenheterna för det nya ventilationssystemet. Lite yta försvinner i lägenheterna.
- Planlösningar för din lägenhet kan du se på vår webb.

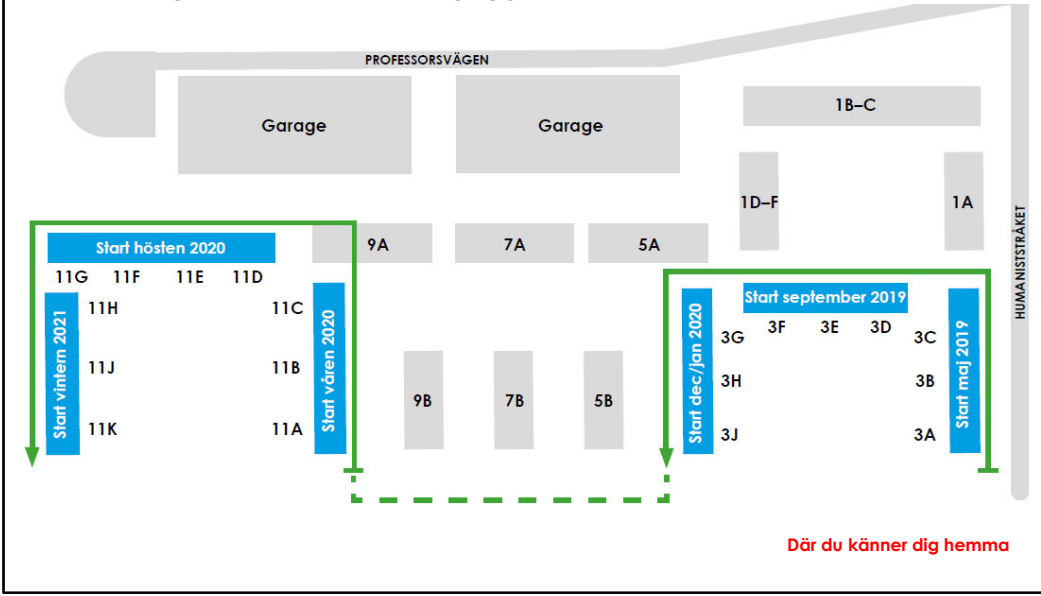


Där du känner dig hemma

I och med det nya ventilationssystemet som ska sättas in kommer vi i alla lägenheter behöva använda ett utrymme till ventilationsschaktet. Det innebär att vi sätter en gipstrumma i taket eller längs en vägg i något av rummen i alla lägenheter. I vissa lägenheter innebär det att vissa platsbyggda garderober försvinner. Dessa kommer att ersättas med flyttbara garderober.

# Preliminära starttider

Renoveringarna startar på Pedagoggränd 3 A-C



## Hyreshöjning

- När renoveringarna avslutats höjs hyrorna eftersom standarden i lägenheterna höjs.
- Den exakta hyreshöjningen kan du se på hyresgästgodkännandet som skickas ut strax efter detta informationsmöte.
- Hyran kommer att höjas stegvis under 7 år. Den totala höjningen blir mellan 20 och 40 procent, beroende på lägenhetsstorlek och åtgärder.
- Hyrorna förhandlas med Hyresgästföreningen.

## Så mycket höjs hyran efter sju år



Lägenhetstyp	Ungefärlig hyreshöjning
1 rum och kök, möblerat	Cirka 30–33 procent
1 rum och pentry	Cirka 40 procent
2 rum och kokvrå, möblerat	Cirka 21–24 procent
2 rum och kök	Cirka 37 procent
2 rum och kokvrå	Cirka 23 procent
2 rum och kök, möblerat	Cirka 34–36 procent
3 rum och kök, möblerat eller omöblerat	Cirka 38–40 procent
4 rum och kök	Cirka 38 procent

Där du känner dig hemma

## Exempel på vad som påverkar hyran

- Du som efter renoveringen betalar hushållsel själv får en procentuellt lägre höjning av hyran.
- Högre standard på till exempel fönster ger en hyreshöjning.
- Högre standard i kök ger en hyreshöjning.
- Från halvkakel i badrummet till plastmatta ger ett avdrag på hyran och en procentuellt lägre ökning.
- Anledning till att höjningen skiljer sig åt mellan lägenhetstyperna beror bland annat på att det är stor skillnad i lägenhetsstorlek och att de har olika kökstyper. Vissa har till exempel kokvrå medan andra har ett riktigt kök.

Där du känner dig hemma

# Hyresgästgodkännande



- Eftersom renoveringen innebär en hyreshöjning måste vi enligt lag få ditt godkännande innan vi kan börja renovera.
- Vi skickar ut godkännandet kort efter det här mötet.
- Skickas digitalt per mejl via en tjänst som heter Scrive .
- Du godkänner med en sms-kod.
- Du som hyr via Umeå universitet eller SLU får inget godkännande att signera – det signeras av din handläggare.

AB Bostaden i Umeå genom Scrive  
Till: Richard Desiatnik



**AB Bostaden i Umeå** har bjudit in dig att e-signera dokumentet **Hyresgästgodkännande**.

Meddelande från **AB Bostaden i Umeå**:

Hej!

Här kommer en inbjudan från Bostaden att signera hyresgästgodkännande inför de kommande renoveringarna där du bor.

Som vi tidigare informerat om räknar vi med att påbörja renoveringarna i slutet av januari 2018. För att vi ska kunna genomföra dem behöver vi få ditt godkännande. Vi använder ett digitalt signeringsverktyg som heter Scrive för att du enkelt ska kunna signera ditt

På hyresgästgodkännandet som skickas ut strax efter detta informationsmöte kan du se den exakta hyreshöjningen. Där framgår även vilka renoveringsåtgärder som ska göras.

## Om evakueringen

- Görs i slutet av året
- Info om evakueringsadress meddelas under oktober månad.
- Total evakueringstid cirka 8 månader. Preliminär återflytt i juli 2020.
- Evakueringslägenheterna finns på Ålidhem.
- Ambitionen är att du så långt det är möjligt ska få en lika stor lägenhet som du har idag.



Där du känner dig hemma



## Evakuering – så funkar det

- Du evakueras ungefär en månad innan renoveringen startar.
- Total evakueringstid = cirka 8 månader.
- Du har ingen tillgång till lägenheten när den renoveras.
- Du behåller el-abonnemanget i din lägenhet och betalar ingen el i evakueringslägenheten.
- Du betalar den lägre hyran.
- Du ombesörjer det praktiska och vi står för omkostnaderna runt flytten – till exempel flytt av telefon och flyttanmälan.
- Vi kommer att erbjuda olika alternativ för flytt.
- Du som hyr via universitet och SLU flyttas av flyttfirma.

Där du känner dig hemma

Om du får en evakueringslägenhet som har en högre hyra än din nuvarande hyra kommer du ändå att betala samma hyra som innan. Om du flyttar till en evakueringslägenhet med lägre hyra än din nuvarande betalar du den lägre hyran.

Du som hyr direkt via oss och inte via Umeå universitet eller SLU kommer att erbjudas flera olika alternativ för flytt. Du kan till exempel välja att flytta alla dina saker själv och får då en summa pengar för det. Du kan också välja att låta en flyttfirma flytta dina saker. Det gäller dock inte dig som hyr via universitet eller SLU.

## För dig som hyr via Umeå universitet eller SLU

 Bostaden

- Du får hjälp av flyttfirma att flytta (vilket Bostaden bekostar).
- Du tilldelas en evakueringslägenhet av Bostaden.



Där du känner dig hemma

Du som hyr via universitetet kommer automatiskt att få hjälp från oss att flytta dina saker. Du kommer också att tilldelas en evakueringslägenhet.

## För dig som hyr av Bostaden

- Du får ett mejl från Bostaden (via Scrive) efter det här mötet med olika val av flytt.
- Du har tio dagar på dig att göra ditt val.
- När du gjort ditt val kommer vi att meddela din evakueringsadress.
- Du får även praktisk information om vad du bör tänka på inför evakueringen.

Mejlet från  
Scrive/Bostaden

**AB Bostaden i Umeå** har bjudit in dig att e-signera dokumentet **Huvudnyckel**.

Meddelande från **AB Bostaden i Umeå**:

Hej!  
Här kommer information och de val du kan göra inför evakueringen av din lägenhet.

**Klicka på knappen för vidare instruktioner.**

[Gå till dokumentet](#)

[Där du känner dig hemma](#)

I september/oktober får du ett mejl från Scrive för Bostaden med tre olika val beroende på hur du vill ordna med din flytt.

## För dig som hyr av Bostaden

### Du får välja mellan tre olika alternativ:

- **Alternativ A** – Du flyttar till Bostadens evakueringslägenhet och får hjälp av vår flyttfirma med att flytta dina saker till och från evakueringslägenheten.
- **Alternativ B** – Du packar och flyttar själv till och från Bostadens evakueringslägenhet utan hjälp av flyttfirma. För det får du en ersättning från Bostaden.
- **Alternativ C** – Du ordnar eget boende på ett av följande sätt:
  1. Ordnar eget boende men vill att Bostaden packar, flyttar och magasinerar dina saker. Du betalar ingen hyra under renoveringstiden.
  2. Ordnar eget boende och flyttar själv. Du tömmer hela lägenheten på egen hand. För det får du en ersättning av Bostaden. Du betalar ingen hyra under renoveringen.

Där du känner dig hemma

Vår ambition är att evakueringen ska gå så smidigt till som möjligt för dig och därför finns tre olika alternativ att välja bland beroende på hur du vill att flytten ska gå till och hur du vill bo under evakueringen. Om du ordnar flytt av grejer på egen hand ersätter vi dig för det. Och om du ordnar eget boende under renoveringen betalar du ingen hyra till Bostaden.

## Flyttersättning



Om du hyr direkt via oss (och inte via universitetet eller SLU) och väljer att flytta dina saker på egen hand betalar vi ut ersättning för det:

Lägenhetsstorlek	Ersättning för flyttkostnad
1 rum och kök	6500 kr
2 rum och kök	9100 kr
3 rum och kök	11 960 kr
4 rum och kök	14 360 kr

Vi ersätter dessutom **alla hyresgäster** med 1340 kr för övriga flyttkostnader som till exempel adressändring, flytt av telefon etc.

Där du känner dig hemma

Flyttersättningen ska täcka kostnader för flytten båda vägarna. Du får hälften av pengarna när du flyttar till evakueringslägenheten och den andra hälften när du flyttar tillbaka till din renoverade lägenhet.

## Att tänka på innan evakueringen



- Teckna en hemförsäkring om du inte har en
- Flytta telefon och internet
- Adressändra och gör flyttanmälan
- Grovstäda ur din lägenhet.
- Tänk på att även tömma förrådet

Där du känner dig hemma

### Hemförsäkring

Hemförsäkring är ett bra skydd för dig och ditt hem. Meddela ditt försäkringsbolag om den tillfälliga evakueringen. Om du inte redan har en försäkring bör du teckna en.

### Adressändra och gör flyttanmälan

Glöm inte att adressändra och beställa eftersändning av din post i god tid före flytten. Adressändring och flyttanmälan gör du hos Svensk adressändring, [www.adressandring.se](http://www.adressandring.se) eller ring på 020-97 98 99.

### Flytt av telefon och internet

När du evakueras måste du anmäla flytt av fast telefon och internetabonnemang, om du har sådant. Kontakta dina leverantörer för mer information.

Du som har fast telefoni eller ADSL via det analoga telefontätet kommer efter renoveringen inte längre kunna använda dessa tjänster i lägenheten och bör därför säga upp ditt abonnemang. Istället finns möjlighet att teckna abonnemang för fast telefoni via Bostnet. Du som inte har fast telefoni påverkas inte.

### Städa ur din lägenhet

När du evakueras ska du tömma och grovstäda din lägenhet. Glöm inte att avfrostas frysen och rengöra avloppet i badrummet. Du behöver inte putsa fönstren.

Mer praktisk information får du i samma veva som du får veta vilken adress du kommer att evakueras till.

## Enkätresultat – några exempel

- **Tvättstuga** – elektronisk bokning, placerad i markplan
- **Kök** – bättre köksfläkt och ventilation, använda ugn och spis samtidigt, bättre arbetshöjd
- **Inomhusklimat** – bättre isolerade fönster, jämnare inomhustemperatur
- **Badrum** – dusch, handdukstork, bättre ventilation
- **Bredbandsuttag** – i hallen

Där du känner dig hemma

I slutet av förra året genomförde vi en enkät bland er som bor på Pedagoggränd 3 och 11. Syftet med enkäten var att ta reda på vad ni tyckte om ert boende och vad som kunde göras bättre för att sedan kunna ta med det i planeringen av projektet. Här är några exempel på renoveringsåtgärder som framkom i enkäten och som vi kommer att göra i projektet.



## Du hittar alltid information på vår webb:

[www.bostaden.umea.se/aktuella-renoveringar](http://www.bostaden.umea.se/aktuella-renoveringar)

[www.bostaden.umea.se/current-renovations](http://www.bostaden.umea.se/current-renovations)



### Nybyggnation

Här hittar du information om Bostadens projekt för nya lägenheter.

[Läs mer](#)



### Renovering

Bostaden har många gamla hus som behöver renoveringsarbete. Här hittar du information om både stora och små renoveringar.

[Läs mer](#)



### Rivning

När vi bygger nytt kan vi behöva riva gamla hus. Här finns informationen om våra rivningsprojekt.

[Läs mer](#)

[Där du känner dig hemma](#)

På vår webb finns en projektsida om renoveringen. Sidan uppdateras med jämna mellanrum under projektets gång. Sidan finns både på svenska och engelska.

# Frågor eller funderingar?



Där du känner dig hemma