

Till dig som bor på Västra Kyrkogatan 8 A–E och Västra Norrlandsgatan 38 A–E

## Inför kommande renoveringar

I slutet av november bjöd vi in dig som bor på Västra Kyrkogatan 8 A–E och Västra Norrlandsgatan 38 A–E till ett informationsmöte inför kommande renoveringar. Nedan kan du läsa mer om vad renoveringarna innebär samt läsa frågor och svar från mötet.

Vi räknar med att starta renoveringen i augusti 2018 och hoppas att ha allt klart under senhösten 2019. Renoveringen är omfattande och kommer att påverka alla hyresgäster, men på olika sätt. Läs mer om hur du påverkas nedan. Det här är en första information och det kan bli vissa förändringar.

### Renovering på entréplan, våning 1 och våning 2

Vattenskadorna har ökat och för att undvika fler kommer vi att utföra en så kallad stamrenovering, det vill säga byta avloppsrör, golvbrunn och vattenrör. Stamrenoveringen är omfattande och påverkar främst badrummet och innebär att badrummet totalrenoveras med bland annat ny toalettstol och nytt handfat, ny golvmatta med mera. Du kommer att vara utan badrum (toalett och dusch) dygnet runt i 7–8 veckor.

Många upplever att det drar kallt och att fönstren släpper in mycket ljud utifrån, därför kommer vi att byta fönster och balkongdörrar.

I dag har lägenheterna endast så kallad frånluft. Vi sätter därför in ett nytt ventilationssystem med balanserad till- och frånluft som gör att inomhusklimatet blir bättre och gör att vi sparar energi då den inkommande luften värms upp med frånluften.

Vi kommer även att byta lägenhetsdörren från trapphuset för att få en lägenhet som är anpassad till dagens normer. Du kommer då att få postfack i trapphuset och tidningsklämma vid lägenhetsdörren. Vi inför även portkod och ser över tvättstugan.

### Renovering i påbyggnadsdelen (högst upp i huset) och på Västra Norrlandsgatan 38 E

I lägenheterna högst upp (påbyggnaden) kommer vi inte att göra ett stambyte utan endast re-lina eftersom badrummen där inte är i behov av renovering. Re-lining innebär att man gör ett nytt avloppsrör i det befintliga röret. Under re-liningen kommer du inte att kunna använda avloppet i badrummet och köket i totalt cirka 5 dagar, uppdelat på flera tillfällen. Vi inför även portkod och ser över tvättstugan.

## Så påverkas du under renoveringen

- Störande ljud och mycket buller i fastigheten, vardagar klockan 7–16.
- Damm.
- Du som bor på entréplan, våning 1 och våning 2 kommer att vara utan toalett och dusch i cirka 7–8 veckor.
- Du som bor i påbyggnadsdelen högst upp i huset och på Västra Norrlandsgatan 38 E kommer inte att kunna använda avloppet i köket och badrummet i totalt cirka 5 dagar, uppdelat på flera tillfällen.
- Flera olika yrkesgrupper kommer att jobba i din lägenhet.
- Arbeten i trapphus, källare och gårdsplan innebär begränsad tillgång till gården på grund av materialupplag, bodar, containrar med mera.
- Avstängning av vatten, avlopp och el i omgångar.
- Ökad trafik inne på gården.

Vatten och avlopp kommer att fungera i köket med undantag för kortare avstängningar.

## Åtgärder för att underlätta för dig under renoveringen

- Provisorisk dusch och toalett i källaren.
- Inplastning av garderober och dörröppningar i lägenheten vid behov för att minska dammet i lägenheten i samband med bilning.
- Ökad städning i trapphus och källare under renoveringen.

## Hyresreduktion för störningar

I samband med renoveringarna kommer du att uppleva störningar och dessa kommer du att bli kompenserad för. När projektet har avslutats kommer du att få en hyresreduktion. Storleken på reduktionen baseras på fastighetsbranschens generella riktlinjer

## Hyreshöjning när allt är klart

I och med att standarden ökar efter renoveringen kommer hyran att höjas. Den nya hyran är förhandlad med Hyresgästföreningen. I exemplet nedan ser du genomsnittlig hyreshöjning per månad. Det kan skilja cirka 70 kr på de olika beloppen.

		<b>1:a</b>	<b>2:a</b>	<b>3:a</b>
Entréplan	cirka	494 kr	726 kr	708 kr
Våning 1	cirka	481 kr	741 kr	685 kr
Våning 2	cirka	495 kr	753 kr	706 kr

Du som bor i påbyggnadsdelen (högst upp i huset) och på Västra Norrlandsgatan 38 E kommer att få en mindre hyreshöjning på grund av införande av portkod. Vi återkommer med hur stor höjningen blir.

## Hyresgästgodkännande innan vi börjar renovera

Eftersom hyreshöjningen blir mer än 100 kr per månad måste vi enligt lag få ett godkännande av dig, innan vi kan starta renoveringen. Vi räknar med att skicka ut det via mejl under december. När du får mejlet från Bostaden (via Scrive) följer du anvisningarna, läser igenom vad som ska göras i projektet och godkänner därefter att

# Info!

vi kan genomföra de åtgärder som beskrivs. Det är viktigt att vi får in hyresgäst-godkännandet så snart som möjligt.

Du godkänner med hjälp av bank-id eller med en sms-kod. Har du inte möjlighet att göra det får du signera ett pappersavtal. Får vi inte in ditt godkännande inom utsatt tid tar vi kontakt med dig för en diskussion om orsaken till att du inte vill skriva under. Två månader efter ett eventuellt nej lämnar vi in en ansökan till Hyresnämnden som då prövar ärendet.

## **Mer information**

Vid nästa möte framåt våren/sommaren kommer vi mer exakt att presentera hur renoveringen kommer att gå till, vilka val du kan göra på olika material samt vilken entreprenör som kommer att utföra arbetet för vår räkning.

Du kommer även att kunna läsa mer om renoveringen på vår webb:

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

## **Frågor och svar från mötet**

### **Måste vi tömma våra förråd?**

Inte allas förråd berörs men de vars förråd gör det kommer att kontaktas. Vi kommer att behöva ytor till utrustning för till- och frånluftsaggregaten samt rördragningar.

### **Hur blir det med garaget, golvet lutar åt fel håll?**

Vi kommer inte att göra om golvet, däremot åtgärdar vi ventilationen och målar väggarna.

### **Höjs hyran på garageplatsen?**

Inget som beror på renoveringen men det kan höjas i framtiden av andra orsaker.

### **Om man inte kan bo i sin lägenhet under tiden vad gör ni då?**

Vår avsikt är att alla ska bo kvar. Om du har särskilda behov är du välkommen att kontakta Jeanette Forssén eller Fredrik Rundqvist så får vi prata om hur det är just för dig. Kontaktuppgifterna hittar du sist i informationsbladet.

### **Gör ni något åt köksfläkten?**

Vi planerar att sätta in nya kåpor.

### **Varför ska ni göra två tvättstugor?**

Tanken är att det ska ge en trygghet att veta att ingen annan kan tvätta på mitt pass.

### **Jag har ingen fläkt i min etta, kan ni lösa det?**

Vår ambition är att även ettorna ska få fläktkåpor. Då vi inte har detaljstuderat rördragningarna måste vi få avvakta med ett slutgiltigt svar.

### **Hur många lägenheter renoverar man samtidigt?**

Lägenheter som är placerade över och under varandra är sammankopplade med samma avloppsrör. Det innebär att renoveringen kommer att följas åt i de tre

# Info!

lägenheterna som är placerade ovanför och under varandra. Man renoverar med andra ord fler än ett badrum i taget.

## **Var kommer de tillfälliga duscharna att vara?**

Vår tanke är att ordna duschar i källaren. Exakt var är inte bestämt idag men mer information kommer på nästa möte framåt våren.

## **Var kommer toaletterna att vara?**

Se ovan.

## **Kommer tvättmaskinen jag har i lägenheten att få vara kvar?**

Har du en maskin i lägenheten när renoveringen börjar så ställer vi tillbaka den efteråt. När vi renoverar kommer alla lägenheter att förberedas för att kunna ha tvättmaskin.

## **Går det ha ett ventilationssystem som inte låter?**

Nej, all ventilation låter.

## **Vad gäller kring försäkringen när entreprenörerna arbetar i lägenheten?**

Det är alltid viktigt att du som hyresgäst har en hemförsäkring. Entreprenören har egna försäkringar om något skulle gå sönder.

## **Varför får tvåorna högre hyra än treorna?**

Generellt har små lägenheter större "antal dyra kvadratmeter" som kök och badrum. Det kostar lika mycket att renovera kök och badrum i en tvåa som i en trea.

## **Kommer mina persienner att få vara kvar när ni byter fönster?**

Om du har persienner så ersätter vi dem på de nya fönstren, du kommer att få skriva under att de är dina. Ingen reparation av eventuella trasiga persienner ingår.

## **Vilken klassning är det på lägenhetsdörren som ska bytas?**

Dörrarna kommer att uppfylla dagens norm på brand, ljud och inbrott.

## **Fönstren, kommer de att vara bullerdämmande? Det är mycket störande ljud från Navet och mot Östra Kyrkogatan.**

Ja, det kommer de att vara.

## **Om jag har husdjur, vad gör vi då?**

Vi kommer att informera innan arbetet ska ske i din lägenhet. Du som hyresgäst ansvarar för att ta hand om dina husdjur.

## **Kommer bokningen av tvättstugan att vara densamma?**

I dagsläget ser det ut så.

## **Kan man få duschbiljetter till Navet under renoveringen?**

Det är inget vi har planerat.

## **Vad kommer hyresreduktionen att ligga på?**

Bostaden följer generella riktlinjer när det gäller reducering. Att till exempel vara utan badrum med toalett och duschmöjligheter ger en reducering på cirka 40 procent av hyran under tiden badrummet är ur funktion i din lägenhet.

# Info!

## **Kommer stältrappen att åtgärdas?**

Nej, vi har åtgärdat den tidigare så inga ytterligare åtgärder är planerade. Däremot kommer ljudet från trapphuset minska med en ny lägenhetsdörr.

## **Måsta man flytta sina saker från fönstren?**

Ja, när det är dags för fönsterbyte måste det vara fritt från saker så att entreprenörerna kan utföra sitt jobb.

## **Går stammen upp i hallen?**

Ser olika ut i olika lägenheter, stammen i hallen kommer att vara kvar.

## **Kommer avloppslukten från golvbrunnen att förbättras vid stambytet?**

Ja.

## **När får jag veta när entreprenören kommer till min lägenhet?**

Vår avsikt är att du ska få veta cirka en vecka före, dock allra senast 48 timmar innan. Men det kan självklart uppstå situationer som gör att det kan bli kortare eller längre varsel.

## **Kommer vi alltid att veta vad som händer?**

Det kommer kontinuerligt att finnas information i trapphuset och på Bostadens webb och om det är något du undrar över är du välkommen att kontakta någon ansvarig och fråga.

## **Kontaktuppgifter till oss på Bostaden som jobbar i det här projektet:**

### **Områdeschef**

Jeanette Forssén

Telefon: 070-628 72 11

Mejl: [jeanette.forssen@bostaden.umea.se](mailto:jeanette.forssen@bostaden.umea.se)

### **Underhållschef**

Fredrik Rundqvist

Telefon: 070-228 05 75

Mejl: [fredrik.rundqvist@bostaden.umea.se](mailto:fredrik.rundqvist@bostaden.umea.se)

### **Byggprojektledare**

Inger Tunell

Telefon: 070-344 37 03

Mejl: [inger.tunell@bostaden.umea.se](mailto:inger.tunell@bostaden.umea.se)

### **Kvartersvärd**

Helen Mörsare

Telefon: 090-17 77 74

Mejl: [helen.morsare@bostaden.umea.se](mailto:helen.morsare@bostaden.umea.se)

Vänliga hälsningar

Bostaden