

2018-10-14

# MINNESANTECKNINGAR FRÅN BOMÖTE

Vi är otroligt glada över att ni var så många som kom för att lyssna och ställa frågor. Uppskattningsvis var ni runt 400 hyresgäster som kom för att träffa oss.

## VILKA VAR DÄR?

På plats från Mimer var Mats Hedlund, områdeschef, Mariella Sahlander, områdessamordnare, Daniel Åhlander, kvartersvärd, Mikael Lööf kundvärd, Zebastian Carlsson, byggprojektledare, Thomas Wall, projektchef, Samuel Sedvall, controller, Caroline Runius, kommunikatör och Katrin Cederborg, ombyggnadssamordnare. Hyresgästföreningen hade inte möjlighet att komma.

## VIKTIGT ATT UPPDATERA DINA UPPGIFTER

Vi kommer skicka ut mycket information till dig digitalt. Gå därför in på Mina sidor och uppdatera dina uppgifter så att våra sms och mejl kommer fram till dig. Du vet väl att du hittar den senaste informationen om renoveringen på:

[www.mimer.nu/vi-bygger/ombyggnation/gryta/](http://www.mimer.nu/vi-bygger/ombyggnation/gryta/)

Om det inte går att nå dig på mejl eller sms, kontakta Katrin Cederborg på 021-39 73 85.

## BAKGRUND

Lägenheterna på Gryta byggdes mellan 1978 och 1980. Hela området består av 541 lägenheter i storleken två till sex rum och kök. Husen och lägenheterna är gamla. I många lägenheter har vi problem med vattenskador samt med vatten- värme- och avloppsinstallationer. De är utslitna på grund av sin höga ålder och i stort behov av att bytas ut.

## DÄRFÖR BYGGER VI OM

På grund av många tekniska brister:

- Ledningarnas livslängd är slut
- Vattenskador
- Dåliga fönster, tak och fasader
- Hög energiförbrukning
- Bristande utvändig dränering
- Kök och badrum
- Garage, lokaler och tvättstugor
- Ser över brandgator, staket och uteplatser

Andra viktiga skäl:

- Vi vill ha nöjda hyresgäster
- Det ska vara tryggt och säkert i våra områden
- Bättre inomhusklimat
- Vi har nya lagar och regler att förhålla oss till idag
- Modern standard i lägenheten
- Långsiktigt attraktiva lägenheter
- Lägre framtida underhåll

## BYGGETAPPER

Planerad byggstart är under 2019. Detaljerad tidplan kommer när det närmar sig.

Ombyggnationen kommer delas upp i tre etapper. Varje etapp genomgår två faser. En för det utvändiga arbetet exempelvis fasad, tak, fönster och dränering. Och en fas för det invändiga arbetet exempelvis avloppssystem, och rördragningar, kök, badrum och ytskikt. När vi gör det invändiga arbetet kan du inte bo hemma. Läs mer om tillfälligt boende under Kan jag bo kvar.

Byggetapper för ombyggnationen är:

**Etapp 1** – Drevjaktsvägen, Spårhundsvägen och Drevervägen.

**Etapp 2** – Brunbjörnsvägen, Björn jaktsvägen och Vargjaktsvägen.

**Etapp 3** – Illervägen, Minkvägen och Uttervägen.

I dagsläget vet vi inte exakt när vi startar på varje adress. Mer information kommer så fort vi vet mer.

## TIDPLAN

Det här kommer att ske för alla fram till byggstart:

1. Hyresförhandling
2. Bomöte 2
3. Hyresgästgodkännande
4. Val av inredningspaket
5. Byggstart, utvändigt under 2019 på drevervägen
6. Byggstart, invändigt

## HYRAN KOMMER ATT HÖJAS

Hur mycket hyran kommer att höjas är en förhandlingsfråga mellan Mimer och Hyresgästföreningen. När Mimer är klar med ett program för ombyggnationen, det vill säga en detaljerad lista på vilka åtgärder ombyggnationen ska innehålla, då börjar

förhandlingen med hyrorna. Så fort förhandlingen är klar kommer vi att meddela dig din nya hyra.

Den nya hyran börjar gälla när ombyggnationen av din lägenhet är klar och du har flyttat hem igen. Den höjs sen steg för steg till den nya hyresnivån under exempelvis tre eller fem år.

### **Så bestäms hyran**

I förhandlingen med Hyresgästföreningen sätter vi hyrorna utifrån bruksvärdet. Det är en modell där vi jämför din lägenhets egenskaper efter ombyggnation med likvärdiga lägenheter i Västerås för att kunna sätta en ny hyra på din lägenhet. Egenskaper som påverkar bruksvärdet kan exempelvis vara storleken, planlösningen, läget, modernitetsgraden och reparationsstandarden. Andra förmåner som påverkar bruksvärdet är exempelvis tvättstuga, parkeringsplats och särskilda förvaringsutrymmen.

### **Exempel på hyra**

Det är svårt att jämföra olika ombyggnationer eftersom det är helt olika lägenheter och olika saker som renoveras.

Om vi tittar på en just nu pågående ombyggnation i Vetterstorp kan vi se att åtgärderna vi gjorde där gav en hyresökning på mellan 35–65 procent. Den siffran kan ge dig en fingervisning om hyran, men är för tillfället inte direkt jämförbar med just din lägenhet eftersom att förhandlingen inte är inledd än.

## **SAMRÅD**

Vi kommer bjuda in dig och dina grannar till ett samråd för att diskutera hur de olika valen för inredningen i kök och badrum kan se ut. Vi kommer också ha tre mindre samråd kring hur gården, förråd och tvättstugorna kan utformas. Samrådsgrupperna består av er som bor i området som ska byggas om men även av representanter från Mimer och Hyresgästföreningen. Om du är intresserad av att vara med och påverka ska du maila till [katrin.cederborg@mimer.nu](mailto:katrin.cederborg@mimer.nu). Är det många som är intresserade lottar vi så att det blir runt 10–12 personer i varje grupp.

### **Hyresgästföreningen är med**

Hyresgästföreningen finns med Hyresgästföreningen medverkar i samrådsgrupperna och ser till att du som hyresgäst kan delta och påverka ombyggnationen. Under samråden finns de som stöd för dig och dina grannar. De ser till att din röst hörs och hjälper dig att bevaka dina rättigheter och informera dig om dina skyldigheter som hyresgäst.

Vill du komma i kontakt med Hyresgästföreningen kan du höra av dig till Terese Sandberg på [terese.sandberg@hyresgastforeningen.se](mailto:terese.sandberg@hyresgastforeningen.se) eller 010-459 13 49.

## KAN JAG BO KVAR?

Under den första fasen, när vi gör det utvändiga arbetet kan du bo kvar. När fas två börjar med arbetet inne i lägenheten kan du inte bo hemma. Vi beräknar att renoveringen av din lägenhet tar 3–5 månader. Vi hjälper dig att hitta ett tillfälligt boende i närområdet och ordnar med flytthjälp. Din ombyggnadssamordnare, Katrin Cederborg, kommer kontakta dig i god tid.

## VILL DU BYTA LÄGENHET?

Om du vill slippa bo i tillfälligt boende under byggtiden kan möjligheten finnas att flytta direkt till en nyrenoverad lägenhet i området. Då kan du samtidigt passa på att byta till större eller mindre boende. De nyrenoverade lägenheterna som blir lediga i området erbjuder vi i första hand till er som berörs av ombyggnationen. Vi kommer publicera de lediga lägenheterna på [mimer.nu/sok-ledigt](http://mimer.nu/sok-ledigt).

Är du intresserad av att byta lägenhet behöver du skapa en ansökan på Mina sidor. Om du redan står som sökande, kom ihåg att uppdatera dina uppgifter.

## VANLIGA FRÅGOR OCH SVAR FRÅN BOMÖTET

### **Jag har fått en plusvalspremiecheck, kan jag använda den efter ombyggnationen?**

Vi tittar på en lösning för detta och återkommer.

### **När får jag reda på vad ni ska göra i just min lägenhet?**

Du kommer få veta det till bomöte 2 som sker under våren 2019.

### **Kan jag säga nej till renoveringen?**

Om du inte godkänner renoveringen av din lägenhet får du pröva ärendet i hyresnämnden och du måste då kunna ange sakliga skäl till att ombyggnationen inte ska genomföras.

### **Ni gjorde om mitt badrum nyligen, ska ni göra om det igen?**

Ja, vi behöver byta de rör som sitter i väggarna och golvet. För att göra det måste vi riva upp väggar och golv för att komma åt dem.

### **När börjar ni renovera min lägenhet?**

Det kommer vi veta till bomöte 2 som sker någon gång under våren 2019. Då meddelar vi vad som gäller för just dig och din lägenhet.

### **Hur länge måste jag bo i ett tillfälligt boende?**

Under cirka tre till fem månader.

### **Ordnar Mimer tillfälligt boende till mig?**

Ja, vi erbjuder dig tillfälligt boende. Vårt mål är att den lägenheten är likvärdig din egen lägenhet, både i storlek och våningsplan. Du betalar din hyra som vanligt under tiden du bor i tillfälligt boende. Om hyran i det tillfälliga boendet är lägre än din hyra får du tillbaka mellanskillnaden.

### **Kan jag ordna med eget boende under byggtiden?**

Ja. Då betalar du ingen hyra till Mimer.

### **Kommer jag få en tillfällig parkeringsplats i närheten av mitt tillfälliga boende?**

Nej, du behåller din nuvarande parkeringsplats.

### **Vad händer om jag inte har råd att bo kvar?**

Om du vill flytta till en lägenhet med lägre hyra kan du anmäla dig på de mindre lägenheter inom området som publiceras enbart för dom boende på Gryta. Är du intresserad av att bo i ett annat område hänvisar vi dig till vår bostadskö eller Bostadsbytet på vår hemsida.

För att byta lägenhet behöver du skapa en ansökan på Mina sidor. Om du redan står som sökande, kom ihåg att uppdatera dina uppgifter.

### **Har Mimer övervägt att sälja delar av fastigheterna på Gryta?**

Nej.

### **Vad händer med min uteplats/altan/trädgård som jag har lagt ner mycket tid och pengar på?**

Vi behöver riva altaner och uteplatser för att komma åt att göra de åtgärder vi behöver, exempelvis lägga ny dränering kring husen.

Du kommer få tid på dig att ta hand om materialet, buskar och blommor som du vill spara.

### **Gör ni om lekplatser, miljöbodar, och tvättstugor?**

I våra samrådsgrupper kommer vi att diskutera utformningen av dessa. Är du intresserad av att vara med ska du kontakta [katrin.cederborg@mimer.nu](mailto:katrin.cederborg@mimer.nu).

### **Kommer det att sättas in säkerhetsdörrar?**

Nej. Men ytterdörrarna vi sätter in har hög säkerhetsklass.

### **Kommer den årliga hyreshöjningen att stoppas inför ombyggnationen?**

I vissa fall stoppas den årliga hyresökningen i samband med pågående ombyggnation. I vissa fall sker det inte alls. För Gryta kan detta förhandlas fram. Det sker i så fall i framtida årliga hyresförhandlingar.

### **Vad händer med mina tillval jag har idag?**

De ersätts med nya maskiner och nytt kakel i samband med ombyggnationen. Hyressättningen för dessa tillval förhandlas fram i förhandlingen om de nya hyrorna med Hyresgästföreningen.

### **Kommer ni göra något åt garagen?**

Garagen kommer vi se över gällande tak, fasad, garageportar och installationer. Där det behövs kommer vi åtgärda brister.

### **Vad händer med mina persienner som jag själv har bekostat?**

När vi byter fönster kommer de nya fönsterna ha persienner som standard. Det gäller för alla hyresgäster. Hyresgästen tar själv ner sina egna persienner innan vi byter ut de gamla fönsterna till de nya.

## **VÄNLIGA HÄLSNINGAR FRÅN**

Bostads AB Mimer

### **Mats Hedlund**

Områdeschef, allmänna frågor

021-39 71 46

mats.hedlund@mimer.nu

### **Zebastian Carlsson**

Byggprojektledare, tekniska byggfrågor

010-722 69 98

zebastian.carlsson@mimer.nu

### **Katrin Cederborg**

Ombyggnadssamordnare, tillfälligt boende och allmänna frågor

021-39 73 85

katrin.cederborg@mimer.nu

### **Mikael Lööf**

Kundvärd, för dig som vill byta lägenhet inom området

021-39 71 06

mikael.loof@mimer.nu

### **Samuel Sedvall**

ControllerFrågor om hyran

021-39 70 37

samuel.sedvall@mimer.nu