



Dags att **renovera** i Sköna Gröna Sättra!

INFORMATION TILL DIG SOM BOR PÅ
GRÅSTENSVÄGEN 1-17 OCH 23-29
JÖKELVÄGEN 2-22

Dags att renovera!

Nu har turen kommit till ditt hus att bli en del av stadsförnyelsen i Östra Sättra. Stadsförnyelsen innebär att en omfattande renovering av ditt hus kommer att göras. I den här broschyren har vi sammanställt hur du kommer att påverkas av den kommande renoveringen. Har du frågor eller funderingar efter att ha läst igenom broschyren är du välkommen att kontakta mig. Mina kontaktuppgifter hittar du på baksidan.

Hälsningar

Fredrik Hallqvist

Ombyggnadssamordnare, Gavlegårdarna



2

Inbjudan till bostadsmöte!

Gavlegårdarna bjuder in till bostadsmöten som rör renoveringen av ditt område.

Möte 1:	Gråstensvägen 1-13	3 dec kl 18-19 på Paletten
Möte 2:	Gråstensvägen 15-17, 23-29	3 dec kl 19.30-20.30 på Paletten
Möte 3:	Jökelvägen 2-10	4 dec kl 18-19 på Paletten
Möte 4:	Jökelvägen 12-22	4 dec kl 19.30-20.30 på Paletten

På mötena kommer vi från Gavlegårdarna att finnas på plats. Vi bjuder på fika.

Varmt välkommen!

Frågor och svar om renoveringen

Är det nödvändigt att renovera?

Ja. Efter mer än 50 år är husens avloppsstammar, vattenledningar, elledningar och andra installationer slitna. De behöver nu bytas för att till exempel undvika besvärliga vattenskador. Kök och badrum behöver moderniseras för att hålla i många år framöver och för att klara framtidens förväntningar. Även fasader och tak är i behov av upprustning. Dessutom behöver husen bli mer energieffektiva för att uppnå nutida miljökrav. Målet med renoveringen är att kunna erbjuda ett bra boende ytterligare 50 år – det skulle inte vara möjligt utan en omfattande renovering.



Varför måste hyran höjas?

Bland annat för att många av de åtgärder vi gör höjer standarden i din lägenhet men även för att renoveringar av den här omfattningen måste bära sina egna kostnader.

Vem bestämmer hur mycket hyran ska höjas?

När vi ska genomföra omfattande renoveringar av den här typen startar vi en hyresförhandling med Hyresgästföreningen. Tillsammans med dem kommer vi överens om hur stor höjningen ska bli och hur lång infasning det ska vara – det vill säga i vilken takt hyreshöjningen ska införas.

Vad kommer det att kosta mig?

På hyresgästgodkännandet som du tidigare skrivit under framgår vad just din hyreshöjning blir, beroende på vilket badrumsval du gör. Hyreshöjningen fasas in under tre år (kostnaden ökar gradvis tills den efter tre år är uppe på det nya, rätta beloppet).

Hur bor jag under renoveringen?

Vi rekommenderar inte att du bor i din lägenhet under den pågående renoveringen. Det är omfattande arbeten som ska göras i din lägenhet. Gavlegårdarna erbjuder paviljongbostäder till en låg kostnad (läs mer på sidan 10) men du kan självklart ordna boende på egen hand istället. Kanske du har någon släkting eller bekant som du vill bo hos under tiden som renoveringen pågår?

Måste jag betala hyra under renoveringstiden?

Om du väljer att bo i en av våra paviljongbostäder betalar du 2 500 kr/månad under tiden du bor där. Väljer du att hitta ett eget boende under renoveringen betalar du ingen hyra alls under tiden som vi renoverar din lägenhet. Om du mot förmodan väljer att bo kvar i din lägenhet under renoveringen betalar du ingen hyra.

Övrig tid som huset renoveras görs ett avdrag på din hyra med 10 procent – detta som kompensation för att det kommer att vara stökigt i och runt huset. Rabatten är enligt vår överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Byter ni tapeter och golv i samband med renoveringen?

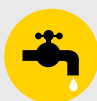
Nej, byte av tapeter och golv tillhör "Underhåll och Tillval" och måste beställas separat före eller efter renoveringen. Du kan själv se på "Mina sidor" om du har rätt till underhåll eller ringa till vårt Kundcentrum på 026-17 27 00.



Vad blir nytt i din lägenhet?

Kök

Nya köksluckor med fasad kant (flera färger att välja mellan)
Mattborstade handtag
Nya lådhurtsar
Ommålade köksskåp
Ny kyl och frys
Nytt kakel ovanför diskbänken (flera färger att välja mellan)
Ny belysning i taket och ovanför diskbänken
Ommålat tak
Ny fläkt
Nya fönster och fönsterbänkar
Nya eluttag och strömbrytare, takuttag
Nya kall- och varmvattenrör
Nya bänkskivor
Ny köksblandare
Nya avloppsstammar



Vardagsrum

Nya fönster och fönsterbänkar
Nya eluttag och strömbrytare, takuttag
Nytt ventilationssystem
Vägg mot balkong renoveras, ny balkongdörr

Hall

Nytt ventilationssystem
Nya eluttag och strömbrytare, takuttag
Ett nytt el- och dataskåp
Ny hatthylla

Klädkammare

Nytt ventilationsdon
Nytt takuttag

Sovrum

Nya fönster och fönsterbänkar
Nya eluttag och strömbrytare, takuttag
Nytt ventilationssystem
Vägg mot balkong renoveras, ny balkongdörr

Badrum

Nytt kakel på väggarna (helkaklat)
Ny våtrumsmatta/mosaik på golvet (flera färger att välja mellan)
Ny vägghängd toastol
Nytt tvättställ och tvättställsblandare
Nytt badrumsskåp
Nya avloppsstammar
Nya kall- och varmvattenrör
Nya eluttag och strömbrytare, takuttag
Ommålning av tak och lister
Bredare dörr (gäller ej wc och lägenheter där det ej är tekniskt möjligt)
Vi förbereder även för inkoppling av tvättmaskin
Toalettppappershållare
Handdukskrok
Klädkrok
Taklampa
Ny dusch- eller badkarsblandare



Balkonger/Uteplatser

Uppfräschning av balkongplatta
Nya balkongskärmar
Nytt balkongräcke
Nya uteplatser
Vägguttag
Belysning



Vad blir nytt för övrigt?

Trapphuset

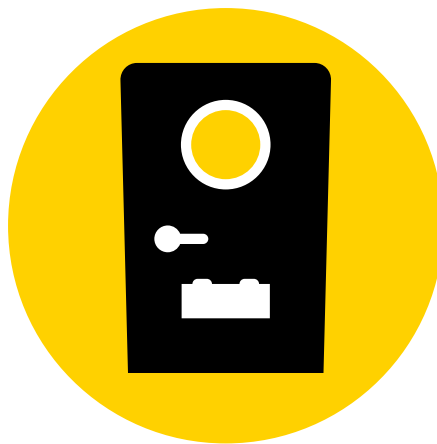
I trapphuset målas väggar och trappräcken om. Vi byter även belysning i hela trapphuset.

Din bostad blir mer energieffektiv!

En av anledningarna till renoveringen är att vi vill sänka

energiförbrukningen och spara på miljön. Alla nya fönster och dörrar vi monterar är energieffektiva. Vi tilläggsisolerar också fasader, isolerar tak och bygger upp nya väggar mot balkongerna. Vi byter ventilationssystem, installerar snålspolande kranar, byter termostater samt ventiler på elementen.

Vad blir nytt i trapphus och tvättstuga?



Säkerhetsdörr

Vi byter din lägenhetsdörr till en säkerhetsdörr. Det innebär att den är brand- och inbrottssäker, samtidigt som den effektivt förhindrar att lukt och ljud tränger in i lägenheten från trapphuset. Dörren har även ett tittöga och ringklocka. Lägenhetsdörren saknar brevkast. Du låser dörren med en vanlig nyckel.

Tidningshållare

Tidningshållaren sitter precis utanför din lägenhetsdörr. Har du en morgontidning så levereras den dit. Din övriga post hämtar du i din postbox.

Nya postboxar

Det är hit du får din post levererad och du öppnar boxen med din tagg. Postboxarna är rymliga och du kan få hem paket som är större än vad som tidigare gick ner i ditt brevkast.

Porttelefon

Porten kommer att vara låst dygnet runt och med porttelefonen kan du som hyresgäst själv styra om du vill släppa in en person i trapphuset eller inte. Du kan koppla porttelefonen till valfri mobil eller fast telefon. Du kan även välja att inte ha den kopplad till någon telefon. Du kommer att få separat blankett för registrering av telefon.

Digital namntavla

Den gamla namntavlan ersätts med en digital tavla. På den nya tavlan kan vi snabbt gå ut med akut eller viktig information som rör ditt hus eller trappuppgång.

Tvättstuga

Vi renoverar alla tvättstugor.



Dina val i **badrummet**

Eftersom det är viktigt för oss att du trivs i din lägenhet efter renoveringen så ger vi dig möjlighet att själv välja en del av badrumsinredningen. Utgångspunkten är badrum BAS som ger dig ett nytt och fräscht badrum till bästa möjliga pris. Vill du, kan du lägga till ett eller flera PLUSVAL utifrån dina önskemål.

Vad du än väljer så är en viktig utgångspunkt att kakel och övrig inredning ska tilltala så många som möjligt och hålla i många år. Därför är färgvalen neutrala och materialvalen traditionella.

Du gör dina val på en blankett som du kommer att få. Utbudet kan variera något beroende på leverantör.

Vilken hyra du får efter badrumsrenoveringen beror på vilka Plusval du gör. Information om hyresjusteringen hittar du på ditt hyresgästgodkännande.

6

BADRUM BAS

Våtrumsmatta på golvet

Kakel på väggarna

Taket målas

Handfat med blandare

Badrumsskåp i vit plåt med
skjutdörrar och eluttag (separat
eluttag när badrumsskåpet är för
nära dusch-/badkarsområde)

WC-stol (vägghängd vid
stamrenovering med kassett)

Duschblandare

Handdukskrokar

Klädkrokar

Draperiskena för duschhörnan

Toalettpappershållare

Byte av befintlig belysning och
komplettering vid behov

Radiator (element)

Ny el i badrummet





Antingen väljer du
enbart Badrum Bas -
eller så lägger du till
några Plusval också!

PLUSVAL



Mosaik på golvet:

Mosaik, 2 poäng, ca 100:-/mån



Exklusivare kakel på väggarna:

Kakel Premium, 2 poäng, ca 100:-/mån



Övriga Plusval:

Duschväggar i glas, 2 poäng, ca 100:-/mån (om det är tekniskt möjligt)



Badkar, 1 poäng, ca 50:-/mån (om det är tekniskt möjligt. Väljer du badkar är det inte säkert att du även får plats med tvättmaskin)



Badrumsskåp i ek, med över och underbelysning, 1 poäng, ca 50:-/mån



Golvvärme (går på hushållselen), 1 poäng, ca 50:-/mån



Förberedelse för tvättmaskin el och vatten, avlopp (i de badrum som har möjlighet), 1 poäng, ca 50:-/mån (om det är tekniskt möjligt)



Elhanddukstork, 1 poäng, ca 50:-/mån (går på hushållselen)

Dina val i **köket**

Eftersom det är viktigt för oss att du trivs i din lägenhet efter renoveringen ger vi dig möjlighet att själv välja en del av inredningen. En viktig utgångspunkt har varit att bland annat kakel och handtag ska passa så många som möjligt och hålla i många år. Därför är färgerna neutrala och materialvalen traditionella. Du gör dina val på en blankett som du kommer att få.

Köksluckor

I köket får du släta köksluckor med fasad kant. Du kommer att kunna välja mellan flera olika kulörer och prover kommer att finnas för påseende innan färgblanketten ska fyllas i.



7

Kakel i köket

Kaklet till köket finns i flera kulörer och du väljer själv vilken kulör du vill ha.



Vad behöver du som hyresgäst förbereda innan renoveringen?

KÖK

- ☐ Plocka ur alla köksskåp! Vi kommer att byta alla köksluckor och måla skåpen invändigt. Packlådor får du av oss.
- ☐ Plocka bort allt från köks- och diskbänken.
- ☐ Allt framför fönstren måste tas bort så att vi kan öppna dem i 90 graders vinkel. Vi byter hela fönsterpartiet.
- ☐ Plocka ihop alla varor i din kyl och frys så att vi enkelt kan flytta över dina saker när den nya kylen och frysen installeras.
- ☐ Vi behöver komma åt alla eluttag, strömbrytare samt takuttag.
- ☐ Vi kopplar ur och på diskmaskinen.

För att renoveringarna ska fortlöpa så smidigt som möjligt för alla inblandade behöver vi din hjälp.

8

BADRUM

- ☐ Plocka bort allt du vill spara. Allt som är kvar i badrummen när renoveringen inleds kommer att kastas.
- ☐ Har du tvättmaskin? Då kopplar vi ur den och återinstallerar den förutsatt att den uppfyller dagens krav.

SOVRUM

- ☐ Fönstret måste kunna öppnas i 90 graders vinkel då vi byter hela fönsterpartiet.
- ☐ Vi behöver komma åt alla eluttag, strömbrytare och takuttag.
- ☐ **Flytta möblerna till mitten av rummet och täck dem med skyddplast. Vi behöver cirka 1-2 meter fri yta från väggarna.** Plast får du av oss.

VARDAGSRUM

- ☐ Fönstret måste kunna öppnas i 90 graders vinkel då vi byter hela väggen med fönster samt balkongdörr.
- ☐ Vi behöver komma åt alla eluttag, strömbrytare och takuttag.
- ☐ **Flytta möblerna till mitten av rummet och täck dem med skyddplast. Vi behöver cirka 1-2 meter fri yta från väggarna.** Plast får du av oss. Fler detaljer får du i samband med förbesiktningen.

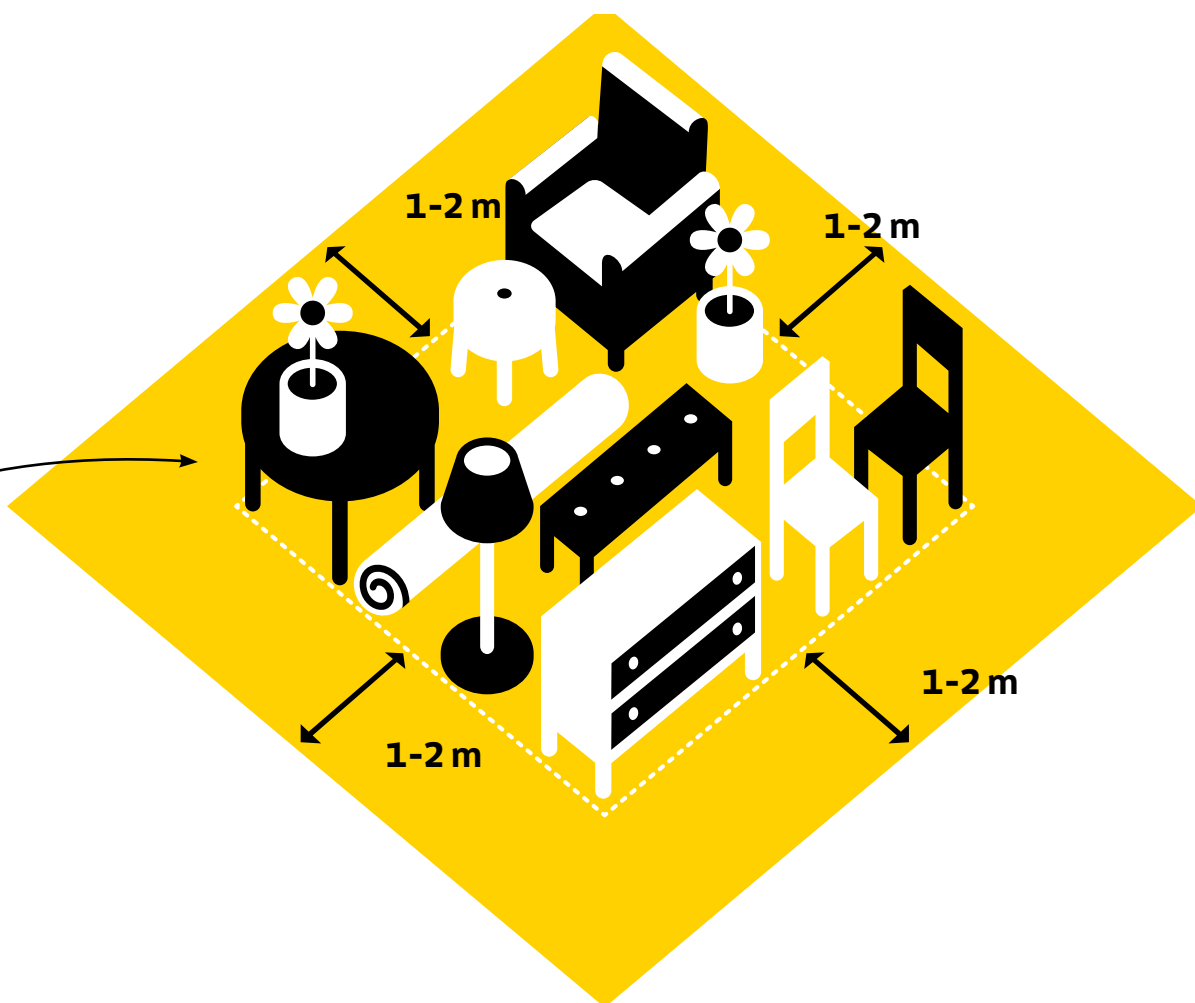


KLÄDKAMMARE

- ☐ Vissa av våra hyresgäster kommer att behöva plocka ur sina klädkammare (vi meddelar senare vilka som berörs).
- ☐ Vi behöver komma åt alla eluttag, strömbrytare och takuttag.
- ☐ Vi byter ventilationsdon.

BALKONG/UTEPLATS

- ☐ Alla balkonger och uteplatser måste tömmas helt. Inga saker får finnas kvar.
- ☐ Under renoveringen kommer alla balkonger och uteplatser av säkerhetsskäl att vara låsta. En utvändigt renovering av ditt hus pågår samtidigt.



Att tänka på under renoveringen

Alla lägenheter i ditt hus kommer inte att bli klara samtidigt. Det innebär att det kommer att vara hantverkare i huset både innan och efter det att din lägenhet renoverats. Tänk på att störande ljud uppkommer de dagar som hantverkarna jobbar.



Bo bekvämt i **paviljongbostäder** under renoveringen

Under tiden som renoveringen av din lägenhet pågår har du möjlighet att bo i en av våra paviljongbostäder.

10

Vad finns i paviljongen?

Paviljongerna är på cirka 45 kvm och består av kök, dusch, toalett, vardagsrum och två sovrum. Värme, vatten, el, internet och tv-kanaler ingår i paviljongbostaden.

Bostaden är också lätt möblerad, det gör att du inte behöver ta med dig en massa möbler. I paviljongen finns det köksbord/stolar, sängar (enkelsäng eller våningssäng), en mindre soffa, fåtölj och bord. Det finns det du behöver.

Vad behöver du ta med dig?

- Router om du vill ha Wi-Fi
- Mikrovågsugn
- Tv
- Sängkläder (lakan måste användas på madrasserna)
- Porslin, kastruller, stekpanna mm
- Matvaror

Hur mycket kostar det?

Under tiden vi renoverar din ordinarie lägenhet och du bor i paviljongen betalar du endast 2500 kr/månad. Väljer du att hitta ett eget boende betalar du ingen hyra under tiden vi renoverar din lägenhet.

Det här ingår också...

För att underlätta för er ingår även flytthjälp till paviljongen. Så kan du inte transportera ner det du behöver hjälper vi dig med det.

När du flyttar ut så ingår även flyttstädning av paviljongen. Men under tiden du bor i den behöver du genomföra den vardagliga städningen!

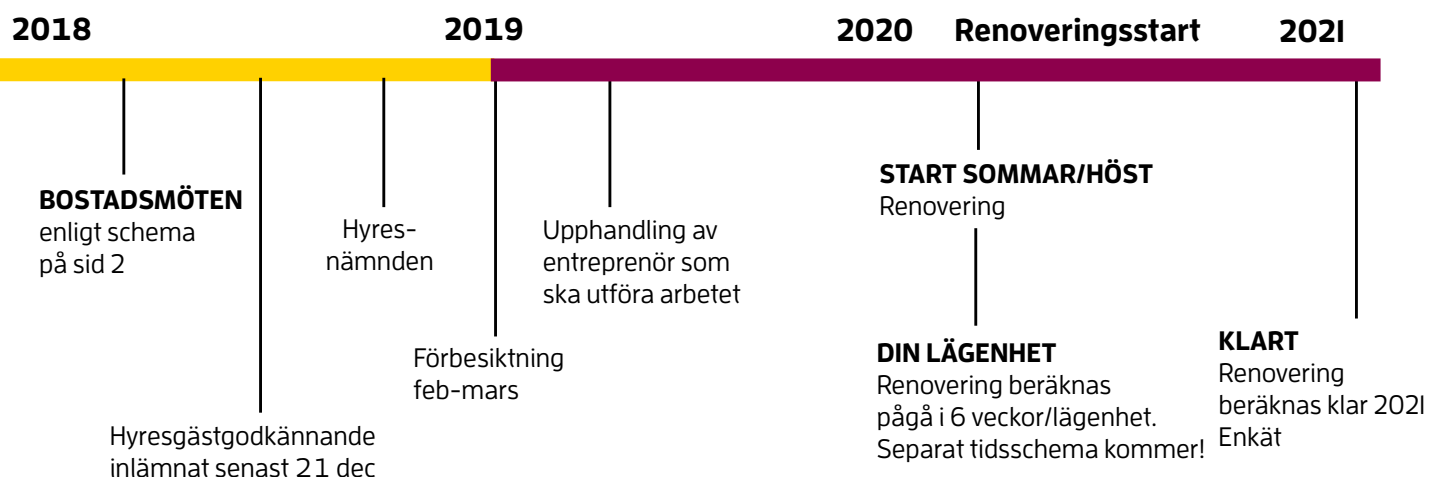
Om du väljer att bo i en **paviljongbostad**

Väljer du den här typen av boende under renoveringstiden kommer du att få mer information av oss när det blir aktuellt. Du kommer att få tillgång till din tillfälliga paviljongbostad en vecka innan inflyttning.

Väljer du att bo i en av våra paviljongbostäder under tiden som din lägenhet renoveras kommer du att få tillfälliga elektroniska nycklar/"taggar" som går till din paviljongbostad.

Har du frågor är du välkommen att kontakta Fredrik Hallqvist på 026-17 27 39.

Tidsplan



Du kommer senare att få en detaljerad tidplan för just din lägenhet. I dagsläget vet vi inte vilket hus vi startar med.

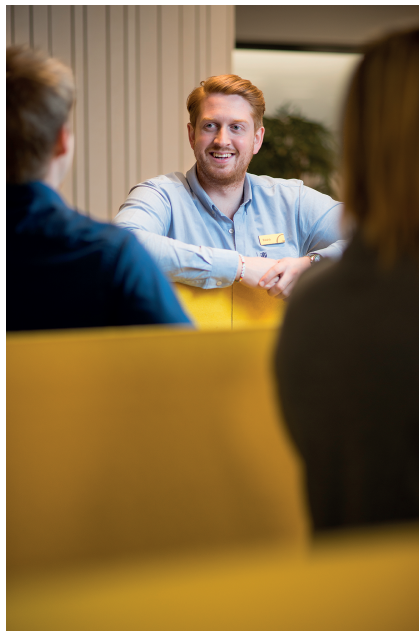


Vi är dina kontaktpersoner

Har du frågor som gäller renoveringen – tveka inte att höra av dig till oss!



Iris Karamehmedovic
Projektledare
iris.karamehmedovic@gavlegardarna.se
Tel: 026-17 27 82



Fredrik Hallqvist
Ombyggnadssamordnare
fredrik.hallqvist@gavlegardarna.se
Tel: 026-17 27 39



This brochure contains important information about the renovation of your apartment. If you do not understand Swedish, please contact Johan Liljemark!



GAVLEGÅRDARNA

AB Gavlegårdarna | Box 456 | 801 06 Gävle | BESÖKSADRESS Utanvindsvägen 1
VAXEL 026-17 27 00 | info@gavlegardarna.se | www.gavlegardarna.se