

Till alla hyresgäster på Edeforsgatan

Inför kommande ROT-renovering och ombyggnation av ca 270 lägenheter på Edeforsgatan

Lulebos fastigheter på Edeforsgatan 1- 59 är byggda på 1950-talet och är nu, drygt 70 år senare, i stort behov av omfattande renovering. Som vi tidigare har informerat våra hyresgäster i dessa hus har vi under de senaste åren genomfört ett antal olika undersökningar gällande husens och lägenheternas skick och kommit fram till en åtgärdsplan som, nu när den genomförs, garanterar fastigheternas bevarande och funktion under ytterligare minst 50 år.

Projektet, som genomförs i etapper under flera år, omfattar:

- Markarbeten och tekniska installationer som ger fastigheterna nytt och längre liv
- Mer funktion och ökad trygghet i utomhusmiljön och gemensamma utrymmen
- Helrenoverade lägenheter med moderna planlösningar, nya ytskikt samt nytt kök och badrum
- Nyproduktion av 40-50 lägenheter i outnyttjade ytor i mark- och källarplan

Ny hyresgästlokal på Edeforsgatan 55

I samband med den första projektetappen planerar Lulebo också att bygga en helt ny hyresgästlokal i källarplanet på Edeforsgatan 55. Lokalen blir kvar i samma hus men får en ny placering. Flytten av hyresgästlokalen är en förutsättning för att möjliggöra nyproduktion av två lägenheter i detta hus.

Lulebos mål: ca 270 moderna och praktiska lägenheter att bo och trivas i

Inom ramen för projektet ska de ca 270 befintliga lägenheterna på Edeforsgatan totalrenoveras och samtidigt anpassas till dagens hyresgästförväntningar med mer moderna, öppna planlösningar, mer dagsljus och bättre användning av de tillgängliga ytorna.

Alla ytskikt blir nya med målade väggar och nya golv i hela lägenheten. Köken får ny köksinredning och nya vitvaror. Alla lägenheter får diskmaskin. Badrummen får kaklade väggar och dusch, nytt porslin och badrumsinredning samt handdukstork. Där utrymme finns förbereds för tvättmaskin.

Det nya ventilationssystemet i fastigheterna erbjuder också alla hyresgäster en bättre inomhusmiljö.

En detaljerad lista över de planerade åtgärderna finns på sidan 4 i detta brev.

Några av de planerade åtgärderna kräver hyresgästgodkännande

Byte av vatten- och avloppsledningar och många andra av de planerade åtgärderna klassas som underhåll av fastigheterna men diskmaskin och inglasning av balkonger är exempel på standardhöjningar som medför en hyreshöjning och som därför behöver godkännas av de berörda hyresgästerna innan de kan genomföras. Inför varje projektetapp förhandlar Lulebo sådana hyreshöjningar med Hyresgästföreningen och resultatet presenteras för hyresgästerna i god tid inför godkännandeprocessen.

Flytten av hyresgästlokalen måste godkännas av alla hyresgäster på Edeforsgatan

Eftersom hyresgästlokalen berör alla hyresgäster på Edeforsgatan kommer Lulebo att genomföra en separat godkännandeprocess där alla dessa hyresgäster får möjlighet att godkänna denna åtgärd.

Om godkännandeprocessen

Godkännandeprocessen regleras i hyreslagen som anger vad som gäller vid renoveringar av det slag vi planerar att utföra. Det är en formalia som alla fastighetsägare måste följa.

Under förutsättning att samtliga berörda hyresgäster godkänner de planerade åtgärderna med medföljande hyreshöjning räknar vi med att starta arbetet i etapp 1 i enlighet med ovanstående beskrivning under hösten 2025.

Vad händer om någon hyresgäst inte godkänner åtgärderna?

Lulebo genomför renoveringarna utifrån beståndets skick och behov och till det som betraktas som normal standard med dagens mått mätt. Om någon hyresgäst inte godkänner renoveringen behöver hyresgästen driva ärendet vidare till hyresnämnden som avgör ärendet. Om hyresnämnden bedömer att den aktuella åtgärden är skälig godkänner de åtgärden.

Hyresgästerna evakueras under renoveringsarbetet

Projektets omfattning och genomförande innebär att hyresgästerna inte kan bo kvar i sina lägenheter medan arbetet pågår. Lulebo kommer därför, inför varje etapp, att kontakta alla berörda hyresgäster för att erbjuda evakuering till en tillfällig lägenhet under renoveringsperioden. När renoveringen i den aktuella etappen är färdig får hyresgästen flytta tillbaka till sin ursprungliga, nu renoverade lägenhet.

Renoveringsprojektet genomförs i 5 etapper – preliminär tidplan

- Etapp 1: Edeforsgatan 55-57 samt 59, totalt 38 lägenheter samt en hyresgästlokal på Edeforsg 55, start hösten 2025 - klart sommaren 2026
- Etapp 2: Edeforsgatan 45-47-49 samt 51-53, start tidigast hösten 2026
- Etapp 3: Edeforsgatan 29-31-33, 35-37, 39-41 samt 43, start tidigast hösten 2027
- Etapp 4: Edeforsgatan 15-17, 19-21, 23-25 samt 27, (19=hyresgästlokal), start tidigast hösten 2028
- Etapp 5: Edeforsgatan 1-3, 5-7, 9-11 samt 13, start tidigast hösten 2029

Arbetet med den första etappen som omfattar Edeforsgatan 55-57 samt 59 beräknas starta i oktober 2025.

En detaljerad tidplan för varje etapp tas fram så snart upphandling av entreprenör är klar.

Information till berörda hyresgäster

Inför och under varje etapp lämnar Lulebo utförlig, skriftlig information om projektet och etappen till berörda hyresgäster.

Inför varje etapp bjuder Lulebo också in berörda hyresgäster till informationsmöten där komplett information om kommande åtgärder, beräknad hyreshöjning och godkännandeprocessen kommer att lämnas. Hyresgäster som inte kan delta i mötena får informationen på annat sätt, till exempel i postlådan.

Godkännandeprocessen påbörjas när alla berörda hyresgäster har fått tillgång till komplett information.

Hyresgästmöte med och för hyresgäster på Edeforsgatan 55-57 samt 59

Den 23 april 2025 håller Lulebo ett informationsmöte med och för hyresgäster som berörs av etapp 1, det vill säga alla som bor på Edeforsgatan 55-57 samt 59.

Informationsmöten med och för hyresgäster som berörs av senare etapper planeras till senare tillfällen, några månader innan respektive etapp startar.

Om du har frågor om detta är du som vanligt varmt välkommen att höra av dig till Lulebos Kundcenter som du kan nå via både telefon och e-post:

0920-23 67 00, mån-fre kl 07.15-15.30 (1/5-31/8 kl 07.15.14.30), kundcenter@lulebo.se

Med vänlig hälsning

Lars Henriksson

Projektledare
Lulebo AB

Översikt över de planerade renoveringsåtgärderna

Här nedanför hittar du information om alla planerade renoveringsåtgärder på Edeforsgatan. Det slutliga genomförandet kan förändras beroende på resultatet för Lulebos bygglovsansökningar samt även processen för hyresgästgodkännande.

Helrenoverade lägenheter med moderna planlösningar, nya ytskikt samt nytt kök och badrum

- Ny modern planlösning i lägenheterna
- Ommålning av alla väggar i lägenheten
- Ny golvmatta (linoleum) i kök, hall och klädkammare samt nytt parkettgolv i vardagsrum och sovrum
- Ny köksinredning med nya vitvaror (spis med häll, separat kyl och frys där så är möjligt samt förberedd för mikrovågsugn)
- Diskmaskin installeras i samtliga lägenheter
- Nytt badrum med kaklade väggar samt dusch, nytt porslin/ny badrumsinredning och handdukstork
- Badrum blir förberett för tvättmaskin där utrymme finns
- Nya brandvarnare
- Nya fönster med persienner
- Ny balkongdörr till franska balkonger
- Nya, inglasade och något större balkonger i lamellhusen
- Belysning och 230 v uttag på balkongerna

Renovering av trapphus, säkrare förråd och helt ny hyresgästlokal

- Uppfräschning av trapphusen
- Förbättrade, säkrare lägenhetsförråd (med så kallade troaxväggar) i källare
- Helt ny, funktionell och trivsamt samlingslokal på Edeforsgatan 55

Trygg och funktionell utomhusmiljö

- Översyn av lekutrustning och uteplatser för gårdssamvaro
- Fler parkeringsplatser utrustade med nya motorvärmare med app-styrning och duouttag för både motorvärmare och elbilsladdning
- Översyn av områdesbelysningen

Markarbeten och tekniska installationer

- Dränering av husgrund och allmän översyn av markytor
- Ny fjärrvärmekulvert mellan husen
- Nya avloppsledningar
- Nytt ventilationssystem (till- och frånluft) med kupa för aggregatet på taket
- Delvis nya radiatorer och värmesystem
- Nya vattenledningar
- Ny elinstallation (med skyddsjord och jordfelsbrytare)
- Ny el- och mediacentral
- Nytt lägenhetsnät och nytt fastighetsnät för data (fiber)
- Vertikala inklädnader för vatten, värme och ventilation
- Horisontella takklädnader för installationer (till exempel för ventilation)
- Nytt yttertak