



Hyresgästinformation

Renovering av fasader, balkonger och uteplatser
Etapp 2: Forskarvägen 106-184

Agenda

- Bakgrund
- Vad kommer vi göra?
- Vad kommer du som hyresgäst behöva göra?
- Hyresgästgodkännande
- Dagevakivering
- Preliminär hyressättning
- Tidplan
- Avslut och frågor

Bakgrund

- Husen är byggda på 70-talet och det finns ett stort behov av underhåll.
- Lulebo har de senaste åren utfört en omfattande renovering av lägenheter på Professorsvägen.
- Åtgärderna ger husen ett längre och mer hållbart liv.
- Boendekomforten höjs, boendemiljön blir mer hälsosam med bättre inomhusklimat och luft.

Vad kommer vi göra?

Utvändigt

- Byte av ytterväggar
- Ny träpanel och tilläggsisolering
- Byte av balkong- och loftgångsräcken
- Byte av tak
- Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
- Byte av fönster och fönsterdörrar, 3-glas
- Byte av altandörr
- Renovering av befintliga uteplatser





Vad kommer vi göra?

Invändigt

- Ny ventilation, till- och frånluft
- Inklädnad av ventilationskanaler
- Nya element och injustering av värmesystemet

Vad kommer vi göra?

Utemiljö

- Helt omgjorda innergårdar
- Nya lekplatser och umgängesytor/sittytor
- Nya planteringar
- Nya genomfartsgator med farthinder
- Ramper och gångar som ansluter till utvändiga trapphus
- Nya cykelparkeringar med tak
- Ny dränering runt husen och av dagvatten
- Nya belysningsstolpar



Din nya utemiljö

När renoveringen är klar kommer du ha en ny balkong eller uteplats. Genom att ta hand om din nya balkong eller uteplats bidrar du till ett trivsamt och tryggt område. Det är du som ansvarar för att sköta om din utemiljö.

Du får jättegärna odla blommor och annat grönt i balkonglådor och krukor! Du får också gärna dekorera och möblera din balkong eller uteplats så att den känns hemtrevlig, så länge du följer våra riktlinjer. **Är du osäker på om det du vill göra är okej, fråga din bovärd.**

Det här *får du inte* göra

- Bygga om eller bygga ut din balkong eller uteplats, sätta upp egna staket
- Göra hål i fasaden
- Egen eldragning, t.ex. dra ut eluttag
- Använda för djurhållning eller som rastgård
- Använda som förråd
- Förvara skräp, soppåsar eller sådant som ska till återvinningen
- Använda som parkering av bilar, mopeder etc.
- Plantera buskar eller sätta upp pallkragar i jorden på uteplatsen. Vill du odla kan du och dina grannar starta en gårdsgrupp!

Vad kommer du som hyresgäst behöva göra?

- Eftersom vi byter yttervägg och lägger in ventilation behöver du flytta dina möbler, tavlor etc. i lägenheten så att vi kommer åt att utföra arbetet.
- Töm balkongen på utemöbler, krukor etc.
- Töm och riv* uteplatsen, ta rätt på eventuella odlingar och annat omkring uteplatsen.
- **Lulebo/entreprenören kommer hålla dig som hyresgäst uppdaterad på vad du behöver göra och när.**

*Gäller uteplatser som inte byggts av Lulebo

Hyresgästgodkännande

- Vissa åtgärder, innebär en standardhöjning som medför en hyreshöjning. Hyreshöjande åtgärder behöver godkännas av hyresgästerna innan de kan genomföras.
- Hyreshöjningen har förhandlats med Hyresgästföreningen.

Vad säger hyreslagen?

Enligt hyreslagen (12 kap. jordabalken) måste fastighetsägaren ha godkännande från hyresgästen för att genomföra förbättringsåtgärder som väsentligt påverkar hyran.

Om någon hyresgäst inte godkänner renoveringen lämnar Lulebo över ärendet till hyresnämnden som avgör ärendet. Om hyresnämnden bedömer att den aktuella åtgärden är skälig godkänner de åtgärden.

Godkännandeprocess

Godkännandeprocessen genomförs digitalt med e-signering.

Så här går det till:

1. Du får ett SMS om att du har ett viktigt e-postmeddelande från Lulebo
2. Öppna e-postmeddelandet
3. Klicka på länken, följ instruktionerna
4. Signera med Bank-ID
5. Klart!

Dagsevakivering

- Projektets omfattning och genomförande innebär att hyresgästerna kan bo kvar i sina lägenheter medan arbetet pågår.
- I samband med renoveringsarbetet kan det finnas tillfällen då du kan behöva lämna din lägenhet under kortare stunder under dagtid.
- Lulebo/vår entreprenör informerar vid eventuella störningar.
- **För hyresgäster som jobbar natt och behöver kunna sova på dagtid erbjuder Lulebo tillgång till evakueringslägenheter under dagtid. Hör av dig till oss om du behöver en sådan.**

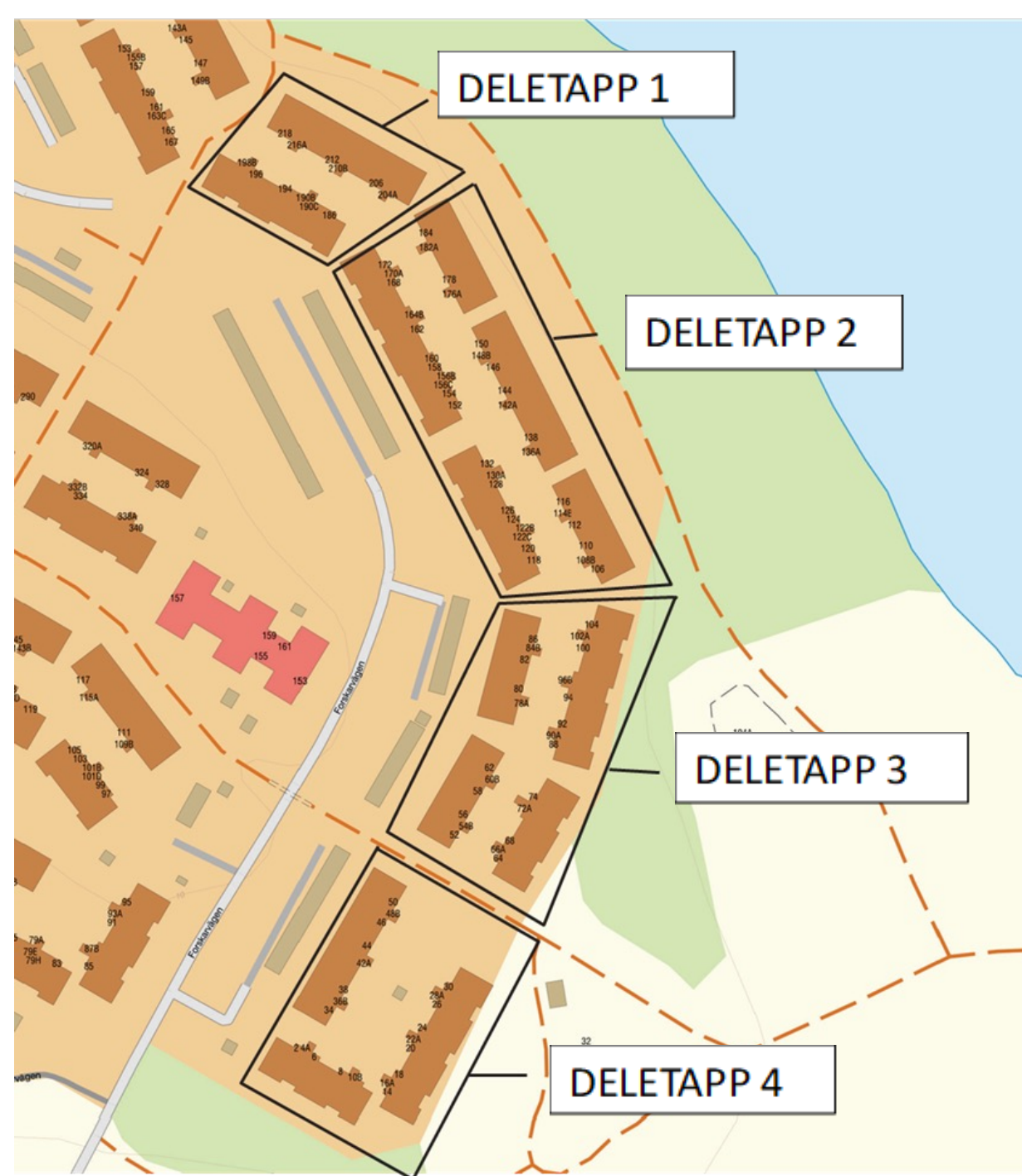
Hyressättning

- När etappen är klar kommer **den hyra du betalar då** öka med 11%
- Du kan räkna ut vad hyran blir: $[\text{din hyra}] \times 1,11 = [\text{den nya hyran}]^*$
- Befintliga hyresgäster får en hyrestrappa fördelad på 2 år.
- Det betyder att du får en rabatt på hyran och att du inte betalar den fulla renoveringsökningen förrän 2 år efter att etappen är klar.
- Rabatten sker i två steg: högre rabatt första året, lägre rabatt andra året, därefter full hyra.
- För en 3 RoK på 81 m² **som när etappen är klar** har en hyra på 6 911 kr/mån blir hyran: $6\,911 \times 1,11 = 7\,671$ kr/månad*.

* De årliga hyreshöjningarna tillkommer.

Tidplan och Etappindelning

- **Etapp 1:** Forskarvägen 186-218.
Start januari 2026, klart årsskiftet 26-27.
- **Etapp 2:** Forskarvägen 184-106
Start tidigast våren 2027.
- **Etapp 3:** Forskarvägen 104-52
Start tidigast våren 2028
- **Etapp 4:** Forskarvägen 50-2
Start tidigast våren 2029



Kontaktuppgifter

För att du ska få tillgång till rätt information behöver vi ha dina kontaktuppgifter. Dubbelkolla gärna att rätt kontaktuppgifter finns på Mina Sidor!

För mer information om projektet

Läs mer på vår hemsida under **Projekt i våra områden > Porsön, Forskarvägen 2-218**

Eller hör av dig till Lulebos Kundcenter
kundcenter@lulebo.se | 0920-23 67 00

