



Hyresgästinformation

Renovering av fasader, balkonger och uteplatser
Etapp 1: Forskarvägen 186-218

Agenda

- Bakgrund
- Vad kommer vi göra?
- Vad kommer du som hyresgäst behöva göra?
- Dagsevakuering
- Preliminär hyressättning
- Tidplan
- Entreprenör
- 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.
- Åtgärder ger husen ett längre och mer hållbart liv.
- Boendekomforten höjs, boendemiljön blir mer hälsosam med bättre inomhusklimat och luft.

Vad kommer vi göra?

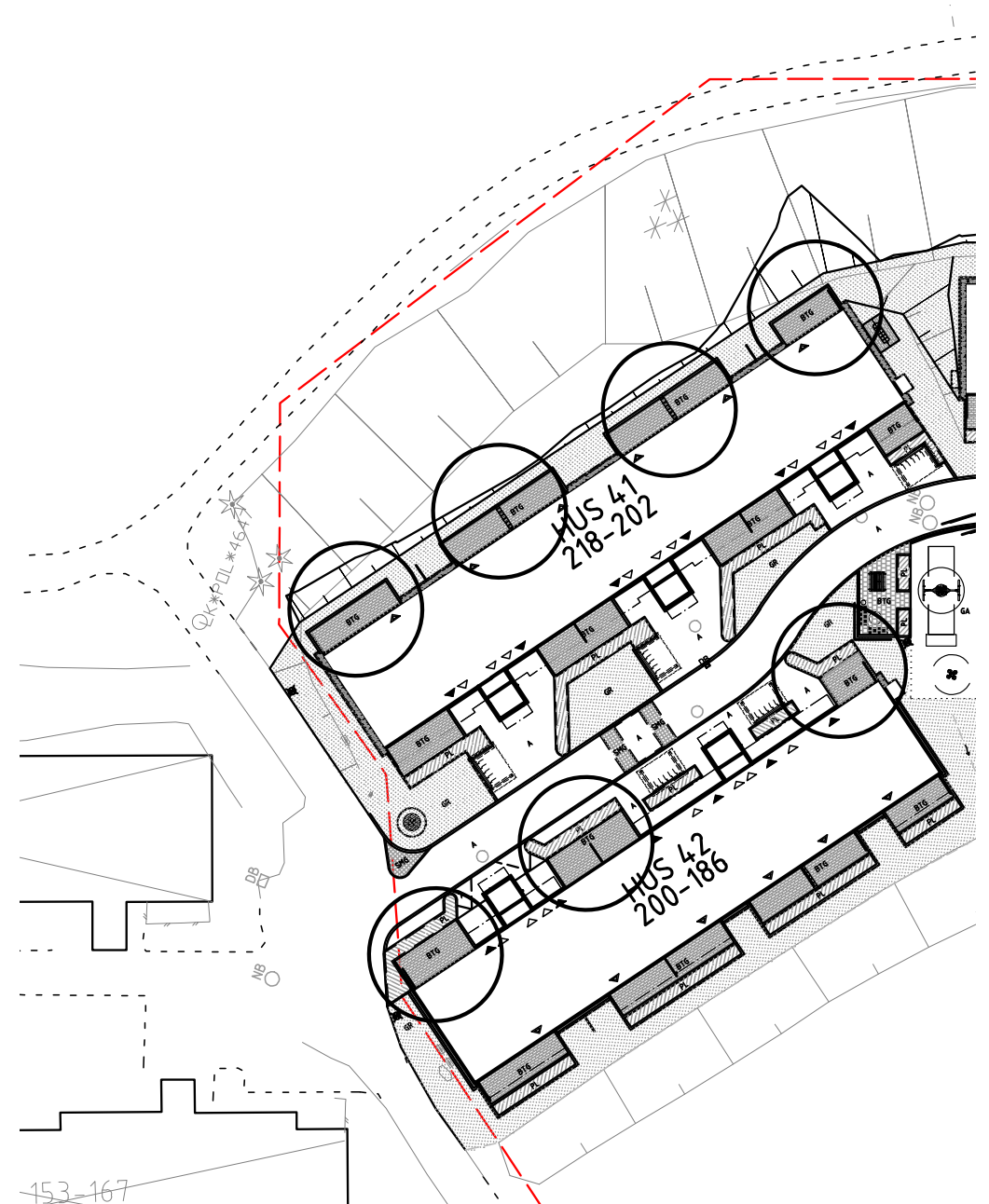
Utvändigt

- 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
- Nya extra uteplatser till vissa lägenheter (option)



Option - nya extra uteplatser

- Till vissa lägenheter finns möjlighet att lägga till en ny extra uteplats.
- Att lägga till en ny extra uteplats är helt frivilligt.
- Om du väljer att lägga till en extra uteplats tillkommer en hyresökning på **200 kr/månad**.
- Illustrationen visar var det är aktuellt med nya extra 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



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 gick i slutet på oktober 2025 ut med information om att balkonger och uteplatser ska vara tömda innan arbetet startar i slutet av januari 2026.**
- **Lulebo/entreprenören kommer hålla dig som hyresgäst uppdaterad på vad du behöver göra och när.**

*Gäller uteplatser som inte byggts av Lulebo

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!

Dagsevakuering

- 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.**

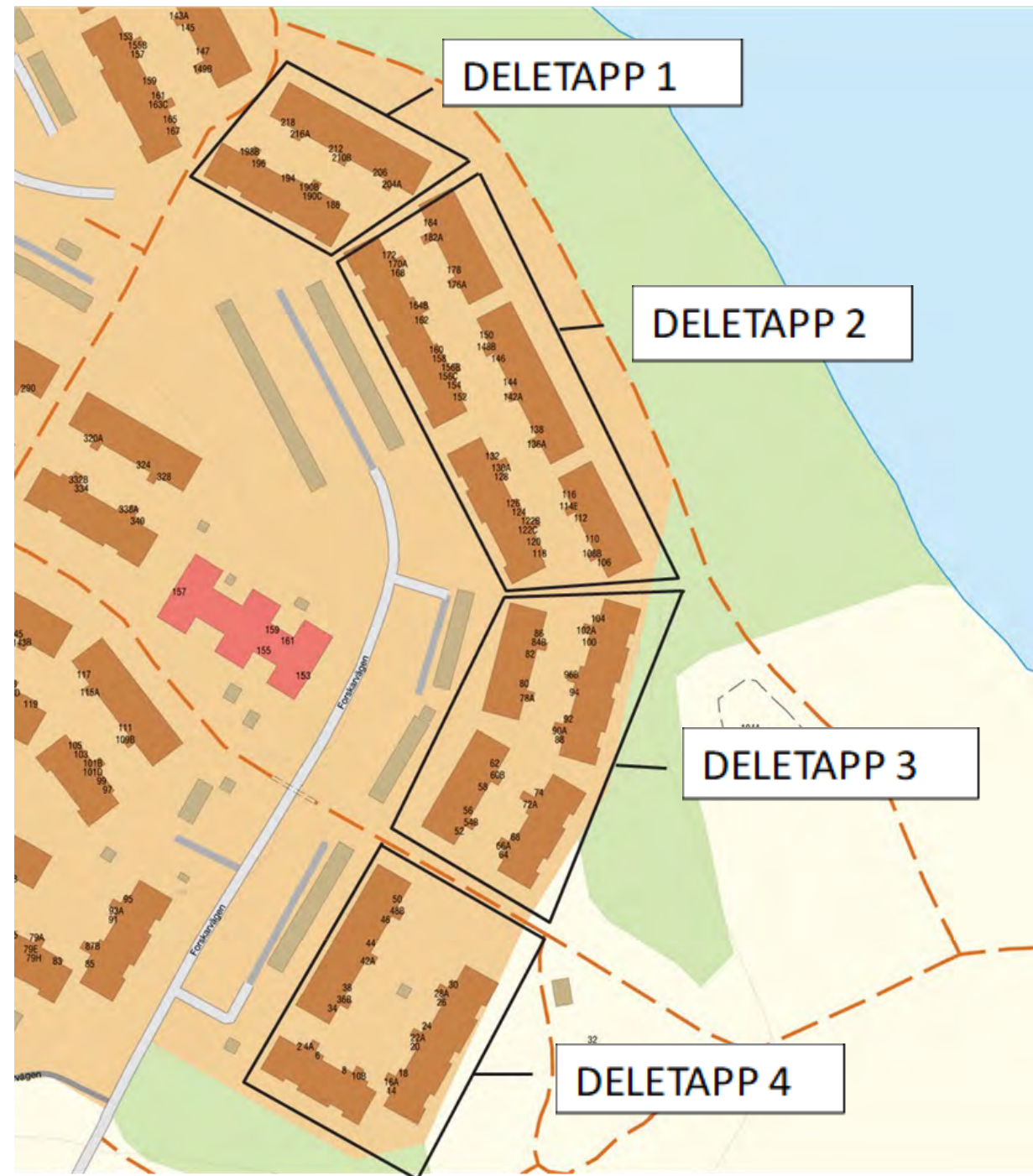
Preliminär hyressättning

- 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



Entreprenör

NYAB är den upphandlade huvudentreprenören för etapp 1.

- Kontaktperson för NYAB är Mattias Larsson
- Kom ihåg att alltid fråga efter legitimation innan du släpper in någon som utger sig för att komma på uppdrag av Lulebo eller en entreprenör.
- Lulebos personal, de entreprenörer vi anlitar och deras underentreprenörer bär alltid identitetshandling väl synligt, samt kläder med företagets logotyp.
- Lulebo delar enbart ut huvudnycklar till våra entreprenörer och deras underentreprenörer som har behörighet och godkänt att gå in i din lägenhet.

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



Frågor och svar

Dessa frågor ställdes under hyresgästinformationen 26 januari 2026.

Jag har husdjur och vill ha avisering innan Lulebo påbörjar arbetet inne i min lägenhet.

Svar: Entreprenören flaggar i god tid innan.

Uteplatserna på baksidan, är de på en stenläggning?

Svar: Ja ca 20 m² och vindskydd mellan lägenheterna

Är det något trappsteg ut från balkongdörren?

Svar: Ja och det kommer att tillgänglighetsanpassas.

Ingår insynsskydd på fönsterna?

Svar: Nej det får man köpa själv.

Är det vädringslucka på fönsterna?

Svar: Nej men fönsterna är öppningsbara.

Kan jag få ta del av informationen från dagens möte?

Svar: Informationen kommer att finnas på Lulebos hemsida.

När måste jag senast anmäla intresse för extra uteplats?

Svar: Sista datum för att anmäla intresse för extra uteplats kommer att skickas ut inom närtid till berörda hyresgäster.

Kommer det att finnas cykelhus?

Svar: Ja

Har du fler frågor? Hör av dig till Lulebos Kundcenter.

LULEBO