

Till hyresgäster på Edeforsgatan 55-57 samt 59

Sida 1: Information om projektet, planerade åtgärder och hyreshöjning.

Sida 2-6: Arkitektens skisser: nya planlösningar för alla olika lägenhetstyper samt detaljerad åtgärdslista.

Sida 7: Preliminär hyressättning för alla olika lägenhetstyper.

Sida 8: Kontraktsinnehavarens godkännande.

Hyresgästgodkännande inför etapp 1 av ROT-renovering och ombyggnation på Edeforsgatan

I vårt informationsbrev daterat den 11 april 2025 och på hyresgästmötet den 24 april i hyresgäst-lokalen på Edeforsgatan 55 berättade vi om det kommande projektet där ca 270 lägenheter på Edeforsgatan ska totalrenoveras och samtidigt anpassas till dagens hyresgästförväntningar med mer moderna, öppna planlösningar, mer dagsljus och bättre användning av de tillgängliga ytorna.

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 ca 40-50 lägenheter i outnyttjade ytor i mark- och källarplan

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.

Hyresgästgodkännande av åtgärder med hyreshöjning

Byte av vatten- och avloppsledningar och många andra av de planerade åtgärderna klassas som underhåll av fastigheterna men diskmaskin, spis med induktionshäll, parkett- och klinkergolv, kaklade väggar, säkerhetsdörr och FTX-ventilation är exempel på standardhöjningar som medför en hyreshöjning och som därför måste godkännas av hyresgästerna.

Hyreshöjningen förhandlas för närvarande med Hyresgästföreningen. Den preliminära månadshyran efter renovering, för samtliga lägenhetstyper och enligt hyresförhandlingen som gäller för 2025, redovisas på sidan 7 i detta dokument. Befintliga hyresgäster får en hyrestrappa på flera år.

På sidan 8 i detta dokument beskrivs godkännandeprocessen och hur du gör för att godkänna dessa åtgärder i din lägenhet.

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

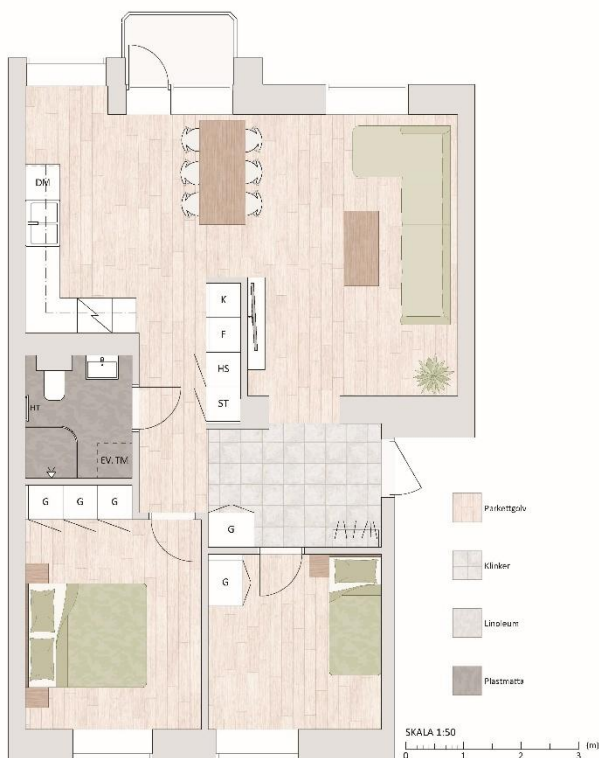
Lars Henriksson

Projektledare
Lulebo AB

Etapp 1: Edeforsgatan 55-57 samt 59

Arkitektens skisser visar nya planlösningar för alla lägenhetstyper på Edeforsgatan 55-57 samt 59.

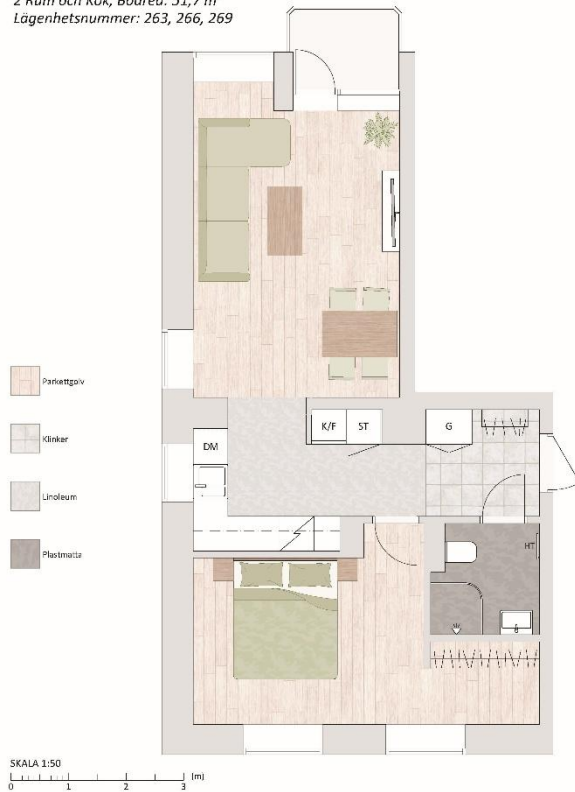
Edeforsgatan 55
3 Rum och Kök, Boarea: 72,3 m²
Lägenhetsnummer: 258, 259, 261



Edeforsgatan 55
3 Rum och Kök, Boarea: 72,3 m²
Lägenhetsnummer: 260, 262



Edeforsgatan 57
2 Rum och Kök, Boarea: 51,7 m²
Lägenhetsnummer: 263, 266, 269



Edeforsgatan 57
2 Rum och Kök, Boarea: 51,9 m²
Lägenhetsnummer: 265, 268, 271



Edeforsgatan 57
2 Rum och Kök, Boarea: 37,0 m²
Lägenhetsnummer: 264



Edeforsgatan 57
2 Rum och Kök, Boarea: 37,0 m²
Lägenhetsnummer: 267, 270



Edeforsgatan 59
2 Rum och Kök, Boarea: 55,5 m²
Lägenhetsnummer: 237, 241, 245, 249, 253, 257



SKALA 1:50
0 1 2 3 (m)

Parkettgolv
 Klinker
 Lincium
 Plastmatta

Edeforsgatan 59
2 Rum och Kök, Boarea: 56,7 m²
Lägenhetsnummer: 235



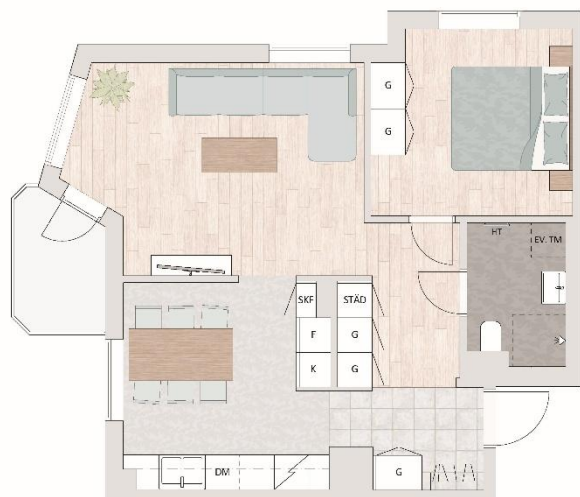
Edeforsgatan 59
2 Rum och Kök, Boarea: 56,7 m²
Lägenhetsnummer: 239, 243, 247, 251, 255



SKALA 1:50
0 1 2 3 (m)

Parkettgolv
 Klinker
 Lincium
 Plastmatta

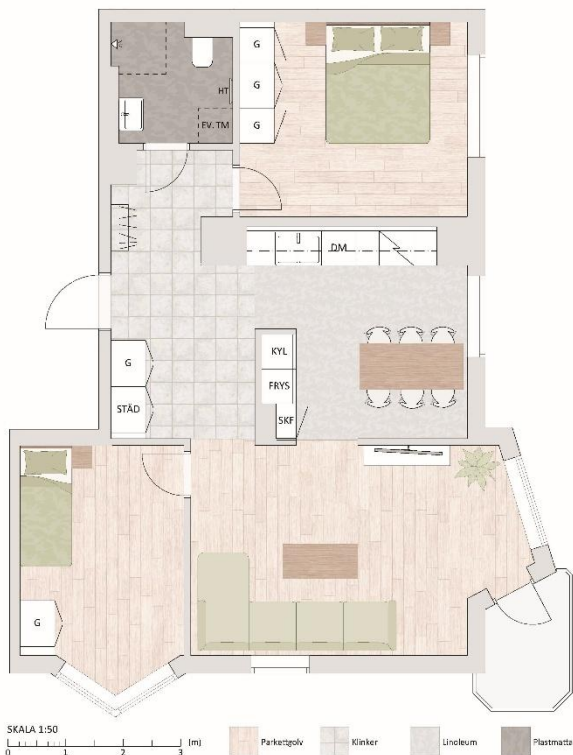
Edeforsgatan 59
2 Rum och Kök, Boarea: 57,0 m²
Lägenhetsnummer: 234



Edeforsgatan 59

3 Rum och Kök, Boarea: 74,8 m²

Lägenhetsnummer: 236, 240, 244, 248, 252, 256



Edeforsgatan 59

3 Rum och Kök, Boarea: 78,8 m²

Lägenhetsnummer: 238, 242, 246, 250, 254



Etapp 1: Edeforsgatan 55-57 samt 59

Detaljerad åtgärdslista

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

- Nya moderna planlösningar i lägenheterna
- Ommålning av alla väggar i lägenheten
- Nya golv i parkett, linoleum och klinker beroende på rum och planlösning
- Ny köksinredning med nya vitvaror (spis med induktionshäll, 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, något större balkonger i lamellhusen
- Belysning och 230 v uttag på balkongerna
- Inklädnad för ventilationskanaler i lägenheterna

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 elbilsaddning
- Översyn av områdesbelysningen

Markarbeten och tekniska installationer

- Dränering av husgrund och allmän översyn av markytor
- Ny fjärrvärmekulvert mellan husen
- Nya avloppsledningar
- Nytt ventilationssystem (FTX, 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 takinklädnader för installationer (till exempel för ventilation)
- Nytt yttertak

Etapp 1: Edeforsgatan 55-57 samt 59

Preliminär hyressättning för alla olika lägenhetstyper

Enligt hyresförhandlingen som gäller för 2025. Befintliga hyresgäster får en hyrestrappa på flera år.

Antal rum idag	Antal rum efter renovering	Lägenhetsyta idag	Lägenhetsyta efter renovering	Preliminär månadshyra efter renovering
1	2	36,5 m ²	37 m ²	6 003
2	2	50,5 m ²	52 m ²	7 391
2	2	55,5 m ²	55,5 m ²	7 880
2	2	56,5 m ²	56,5 m ²	7 963
3	3	69 m ²	72 m ²	9 320
3	3	73 m ²	75 m ²	9 819
3	3	77,5 m ²	79 m ²	10 149

Kontraktsinnehavarens godkännande

Jag har tagit emot:

- Information om etapp 1 av kommande ROT-renoveringsprojekt och ombyggnation på Edeforsgatan 55-57 samt 59.
- Bilder som visar arkitektens skisser på nya planlösningar för etapp 1. I samband med hyresgästmöte fick jag en kopia av denna dokumentation som också finns tillgänglig på projektsidan på Lulebos hemsida.
- Detaljerad åtgärdslista för etapp 1.
- Information om den pågående förhandlingen med Hyresgästföreningen och den preliminära månadshyran efter renovering i 2025 års hyresnivå.

Meddela Lulebo om du godkänner renovering/ombyggnad eller inte

Notera: enligt hyreslagen §18d är det den person/de personer som står på hyreskontraktet som ska lämna och e-signera sitt svar.

- Välj mellan alternativ 1 och 2 nedan genom att klicka i/markera rätt ruta.

- **Vi behöver ditt svar senast 2025-11-07**

Vad händer sedan?

Vid godkännande från samtliga hyresgäster hoppas vi kunna påbörja arbetena under våren 2026.

Om du eller någon annan hyresgäst inte godkänner eller inte lämnar ert svar inom ca två månader kommer hyresvärden att ansöka hos hyresnämnden om att få utföra åtgärderna. Då genomförs enskilda förhandlingar mellan hyresgäst och hyresvärd hos hyresnämnden där hyresgästen måste påvisa att det inte finns renoveringsbehov eller att åtgärderna inte är rimliga.

Alternativ 1 – JA

☐

Jag godkänner att hyresvärden utför renovering/ombyggnad inom min lägenhet i enlighet med mottagen beskrivning.

Alternativ 2 – NEJ

☐

Jag godkänner inte att hyresvärden utför renovering/ombyggnad inom min lägenhet i enlighet med mottagen beskrivning.

Namn: _____ Telefon dagtid: _____

Adress: _____ Lägenhetsnr: _____

Kontraktsinnehavarens underskrift