

## *Till hyresgäster på Abborgr. 2-24 och Forellgr. 2-34*

### **Inför kommande balkongrenoveringar och nya uteplatser**

Sommaren 2022 inleddes ett projekt på Hertsön där Lulebo renoverar balkonger och ersätter nuvarande uteplatser i markplan med nya. Projektet omfattar alla Lulebos hus på Hertsön och utförs i etapper under flera år. I samband med renoveringarna utförs även en del markarbeten i anslutning till husen. Bland annat tas större buskar som skymmer eller döljer entréer bort.

### **Balkongrenoveringen är nödvändig av säkerhetsskäl**

Nuvarande balkonger och uteplatser har stora renoveringsbehov och Lulebo har föreläggande gällande åtgärder för balkongerna. Vi renoverar balkongerna av säkerhetsskäl och av estetiska skäl byter vi samtidigt ut uteplatserna. Hela huset, gården och kvarteret blir enhetligt och snyggt och hyresgästerna får samma förutsättningar och villkor som Lulebos hyresgäster på övriga bostadsområden.

### **Ursprunglig plan och design – genomförd på Havsöringsgränd 15-19**

Enligt den ursprungliga planen för projektet skulle befintliga balkonger renoveras, målas och försees med nya räcken med ett infällt glasparti. Balkongernas storlek skulle inte förändras. De befintliga uteplatserna i markplan skulle rivas och ersättas med nya däck av komposittrall (ett miljövänligt, underhållsfritt och vackert alternativ till klassisk trätrall) med en yta på ca 8,5 kvadratmeter. Mellan uteplatserna skulle nya skärmväggar sättas upp och framför uteplatserna skulle buskar planteras.

### **Anpassning av arbetssätt och design baserat på erfarenhet och feedback**

Efter en utvärdering av balkongrenoveringen i det första huset (på Havsöringsgränd 15-19) beslutade Lulebo att i fortsättningen av projektet i stället riva de gamla balkongerna och ersätta dem med nya balkongplattor, nya sidoväggar, nya tak och nya balkongräcken.

Designen på nya balkongräcken förändrades också från det första huset till de efterföljande då det infällda glaspartiet togs bort baserat på synpunkter och önskemål från hyresgäster.

Från och med den renoveringsetapp som påbörjades sommaren 2025 på Havsöringsgränd 1-9 samt 21-23 förändrades balkonglösningen igen då Lulebo planerar att bygga inglasade balkonger. I denna etapp får uteplatserna också lägre, vita skärmväggar mellan anslutande uteplatser samt vita metallräcken med grind för enkel utgång till gräsmatta eller gård. Dessa förändringar bygger på de synpunkter som kommit via hyresgästenkäten som Lulebo gjorde under hösten 2024 med hyresgäster på Havsörings-, Mört-, Forell- och Abborrgränderna.

## **Inglasade balkonger kräver hyresgästgodkännande**

Byte av balkonger tillhör underhåll av fastigheterna men inglasning av balkonger är en standardhöjning som medför en hyreshöjning och som därför måste godkännas av hyresgästerna. Hyreshöjningen har förhandlats med Hyresgästföreningen och medför en höjning på 300 kr/månad för inglasning av balkongen.

## **Godkännandeprocessen**

1. Lulebo håller ett hyresgästmöte med och för berörda hyresgäster (för Abborrgränd den 18/3, se bifogad inbjudan, för Forellgränd blir mötet senare)
  - Presentation av projektet, tidplan samt tänkta åtgärder och resultat
  - Information om hyreshöjning med anledning av inglasning av balkonger
  - Genomgång av godkännandeprocessens alla steg
  - Skriftlig dokumentation lämnas till alla berörda hyresgäster, även de som inte deltar i mötet
2. Godkännandeprocessen gällande inglasningen av balkongerna på Abborrgränd påbörjas direkt efter hyresgästmötet och genomförs digitalt.

## **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 (de som har lägenhet med balkong) godkänner inglasningen av balkongen med medföljande hyreshöjning räknar vi med att starta arbetet med inglasningarna under hösten 2026 för de balkonger som då monteras. Entreprenörens tidplan gäller.

### **Vad händer om någon hyresgäst inte godkänner inglasningen av balkongen?**

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.

## **Genomförande och preliminär tidplan**

- Upphandlad entreprenör, RK Teknik som utfört arbeten på Havsörings- och Mörtgränd kommer fortsätta med arbetena på Abborr- och Forellgränd.
- Entreprenadarbetena på Abborrgränd påbörjas med markarbeten i maj/juni 2026.

Lulebo informerar berörda hyresgäster för varje gård i god tid innan arbetena ska starta.

**Entreprenadarbetena på Forellgränd planeras påbörjas under våren 2027**

Hyresgäster på Forellgränd kommer att kallas till hyresgästmöte under hösten 2026.

**Balkonger och uteplatser stängs för användning**

Under entreprenadtiden för respektive gård så kommer samtliga balkonger och uteplatser vara avstängda för användning med hänvisning till säkerhet och att de ligger inom entreprenörens arbetsområde. Men i nyttjande kommer betalas ut för den tid som avstängningen varit.

**Ytterligare störningar i området under maj - oktober 2026**

Under entreprenadtiden med balkongrenoveringar så kommer en parallell entreprenad att pågå med nya garage för Abborr- och Forellgränd under maj – oktober 2026. Det kommer därför bli stora störningar i området under denna period.

**När projektet är färdigställt krävs tillstånd av Lulebo för förändringar**

I och med renoveringen av balkonger och uteplatser på Abborr- samt Forellgränd gäller fortsättningsvis Lulebos regler för användning av och byggande på balkonger och uteplatser:

Om vi upplever att din balkong/uteplats är ovårdad kommer vi höra av oss till dig så att du får chansen att rensa och snygga till den själv. Om du inte gör det kommer vi därefter att rensa upp din balkong eller uteplats. Kostnaderna för upprepning kommer att faktureras berörd hyresgäst.

Mer information om Lulebos regler för balkonger och uteplatser hittar du på vår hemsida:  
[www.lulebo.se/artikel/sa-tar-du-hand-om-din-balkong-eller-uteplats](http://www.lulebo.se/artikel/sa-tar-du-hand-om-din-balkong-eller-uteplats)

*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](mailto:kundcenter@lulebo.se)

Med vänlig hälsning

*Erika Sturk*

Projektledare  
Lulebo AB