

Till alla hyresgäster på Forskarvägen 2-218

Inför kommande renovering av bostadshus, lägenheter och utemiljöer

Förbättrad utomhus- och inomhusmiljö, höjd standard och ökad trivsel

Exteriört får husen på Forskarvägen 2-218 nya fasader och balkongräcke. Utomhusmiljön uppdateras med nya lekplatser samt fler planteringar och sittytter. Inomhus får lägenheterna nya dörrar och fönster samt ett nytt ventilationssystem.

Åtgärderna ger husen och lägenheterna ett längre, mer hållbart liv samtidigt som hyresgästerna får en betydande höjning av boendekomforten och en mer hälsosam boendemiljö med bättre inomhusklimat och bättre luft.

En detaljerad lista över de planerade åtgärderna finns på sidan 3 i detta brev.

Några av de planerade åtgärderna kräver hyresgästgodkännande

Byte av fasad, målning och många andra av de planerade åtgärderna klassas som underhåll av fastigheterna men **säkerhetsdörrar, ny ventilation och 3-glasfönster** 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.

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 kommer Lulebo att ansöka hos hyresnämnden om att få utföra åtgärderna. Därefter genomförs enskilda förhandlingar mellan hyresgäst och hyresvärd hos hyresnämnden där hyresgästen måste påvisa att det inte finns renoveringsbehov eller att åtgärderna inte är rimliga.

Hyresgästerna bor kvar under renoveringsarbetet

Projektets omfattning och genomförande innebär att hyresgästerna kan bo kvar i sina lägenheter medan arbetet pågår. För hyresgäster som jobbar natt och behöver kunna sova på dagtid erbjuder Lulebo tillgång till evakueringslägenheter under dagtid. Kontakta oss om du behöver tillgång till en evakueringslägenhet under dagtid.

Renoveringsprojektet genomförs i 4 etapper – preliminär tidplan

- Etapp 1: Forskarvägen 186–218, start hösten 2025 – klart sommaren 2026
- Etapp 2: Forskarvägen 184–106, start tidigast hösten 2026
- Etapp 3: Forskarvägen 104–52, start tidigast hösten 2027
- Etapp 4: Forskarvägen 50–2, start tidigast hösten 2028

Information till berörda hyresgäster

Vid möten med berörda hyresgäster under december 2024 och januari 2025 och nu senast i juni 2025 informerade Lulebo om det kommande renoveringsarbetet, tidplanen och de preliminära etappindelningarna.

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 via e-post eller på vår webbsida under [Projekt i våra områden](#).

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

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

Carl-Axel Sundbaum

Projektledare
Lulebo AB

Översikt över planerade renoveringsåtgärder

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

Följande åtgärder genomförs som berör husets utsida

- Byte av utfackningsväggar
- Ny träpanel och tilläggsisolering
- Byte av balkong- och loftgångsräcken
- Byte av tak
- Byte av lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar
- Byte av fönster och fönsterdörrar, från 2-glas till 3-glas
- Renovering av uteplatser
- Nya extra uteplatser till vissa lägenheter (option)

Följande åtgärder genomförs i lägenheterna

- Förbättring av inomhusklimatet i form av nytt ventilationssystem i respektive lägenhet med ny spiskåpa (FTX = till- och frånluft med värmeåtervinning)
- Inklädning av ventilationskanaler
- Nya element och injustering av värmesystemet

Åtgärder som genomförs i utomhusmiljön

- 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