

The background image shows a residential area with a playground in the foreground. The playground has a wooden structure with a slide and a small roof. In the background, there are several multi-story brick apartment buildings. The ground is covered with dry leaves and grass. The sky is overcast.

Hyresgästinformation

ROT-renovering och ombyggnation på Edeforsgatan: Etapp 1

2025-10-22

LULEBO

Agenda

- Varför behöver vi göra detta?
- Vad kommer vi göra?
- Hyresgästgodkännande
- Hyressättning
- Evakuering
- Tidplan

Varför behöver vi göra detta?

- Lulebos fastigheter på Edeforsgatan 1-59 är över 70 år gamla.
- Husen och lägenheternas skick har undersökts och det finns ett stort behov av renovering.
- Målet är att fastigheterna ska bevaras och hålla i minst 50 år till.

Vad kommer vi göra?

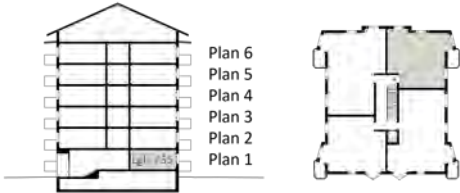
- Totalrenovering av 270 befintliga lägenheter
- Renovering av trapphus, förråd och en helt ny hyresgästlokal
- Nyproduktion av 40-50 lägenheter i outnyttjade ytor
- Markarbeten och tekniska installationer
- Trygg och funktionell utomhusmiljö

**Totalrenovering av 270
befintliga lägenheter**

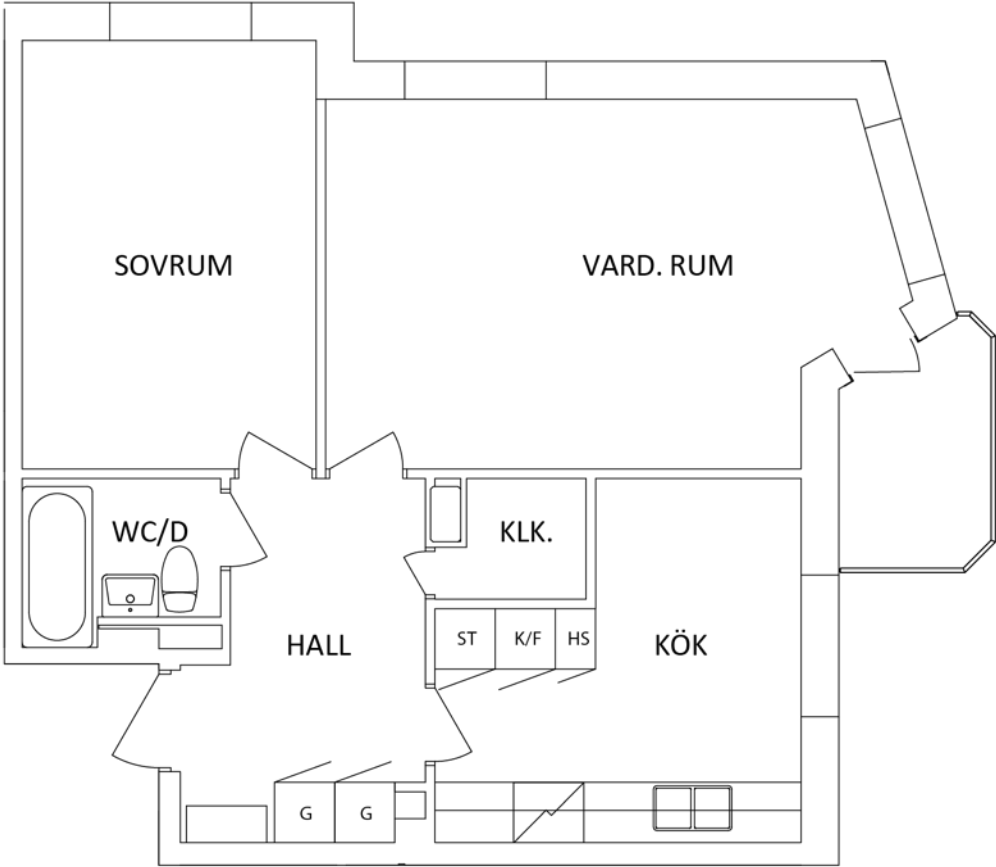
Moderna planlösningar, nya ytskikt samt nytt kök och badrum

- Ny modern planlösning 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 häll, 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
- Något större balkonger i lamellhusen
- Belysning och 230 v uttag på balkongerna
- Inklädnad för ventilationskanaler i lägenheterna



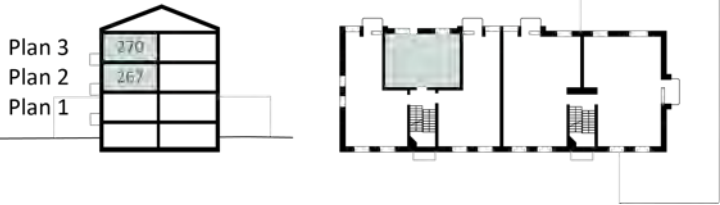


Befintlig planlösning

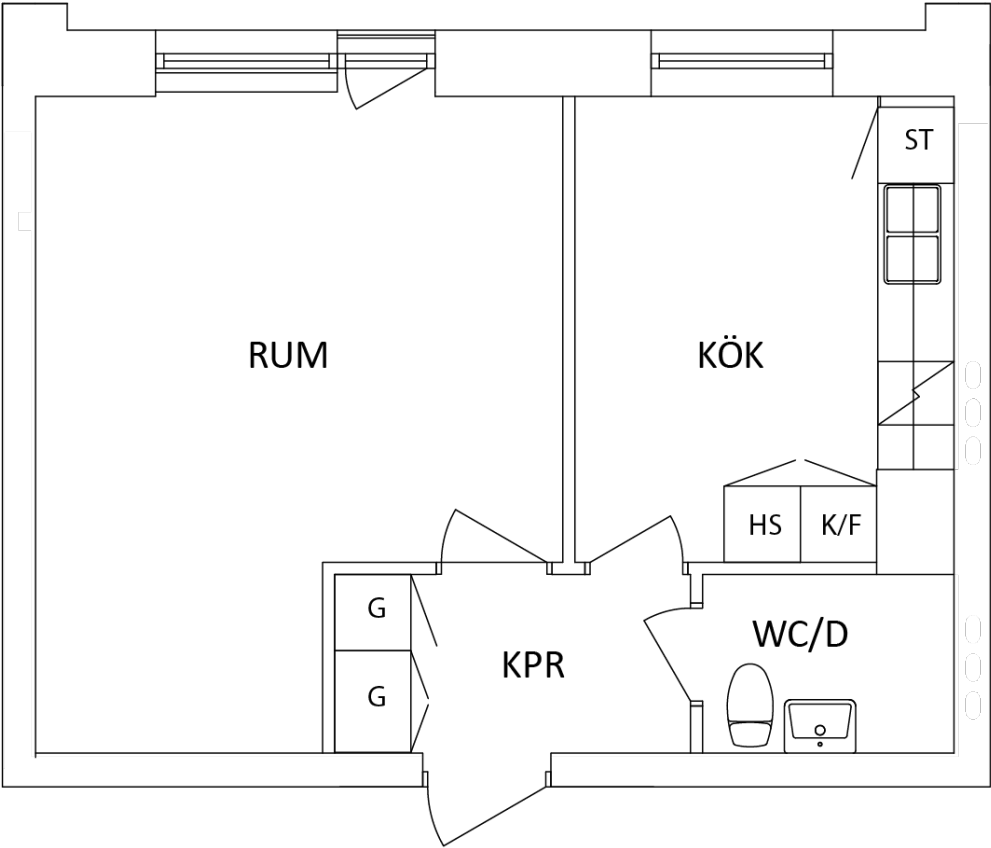


Ny planlösning





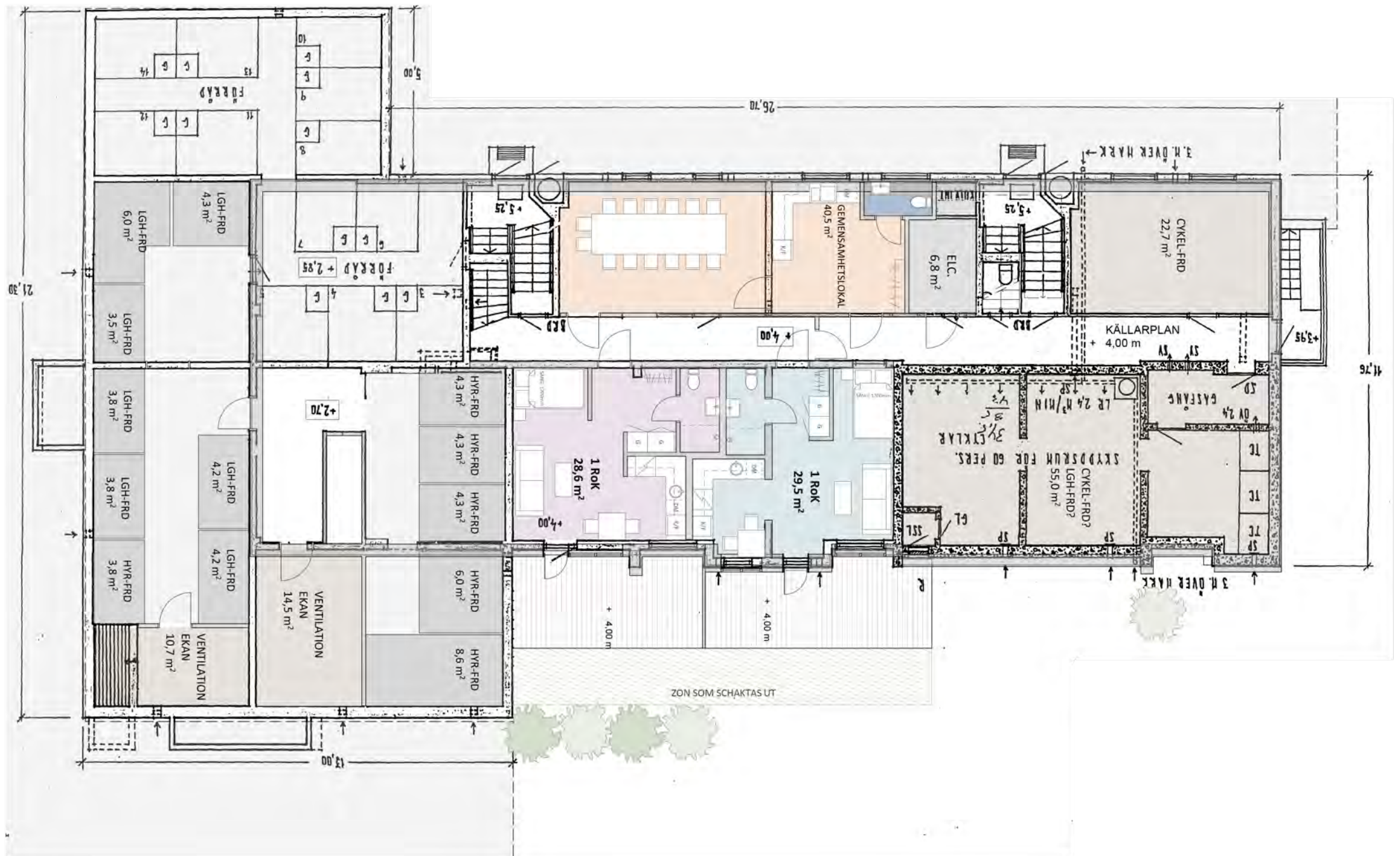
Befintlig planlösning



Ny planlösning



**Renovering av
trapphus, förråd och en
helt ny hyresgästlokal**



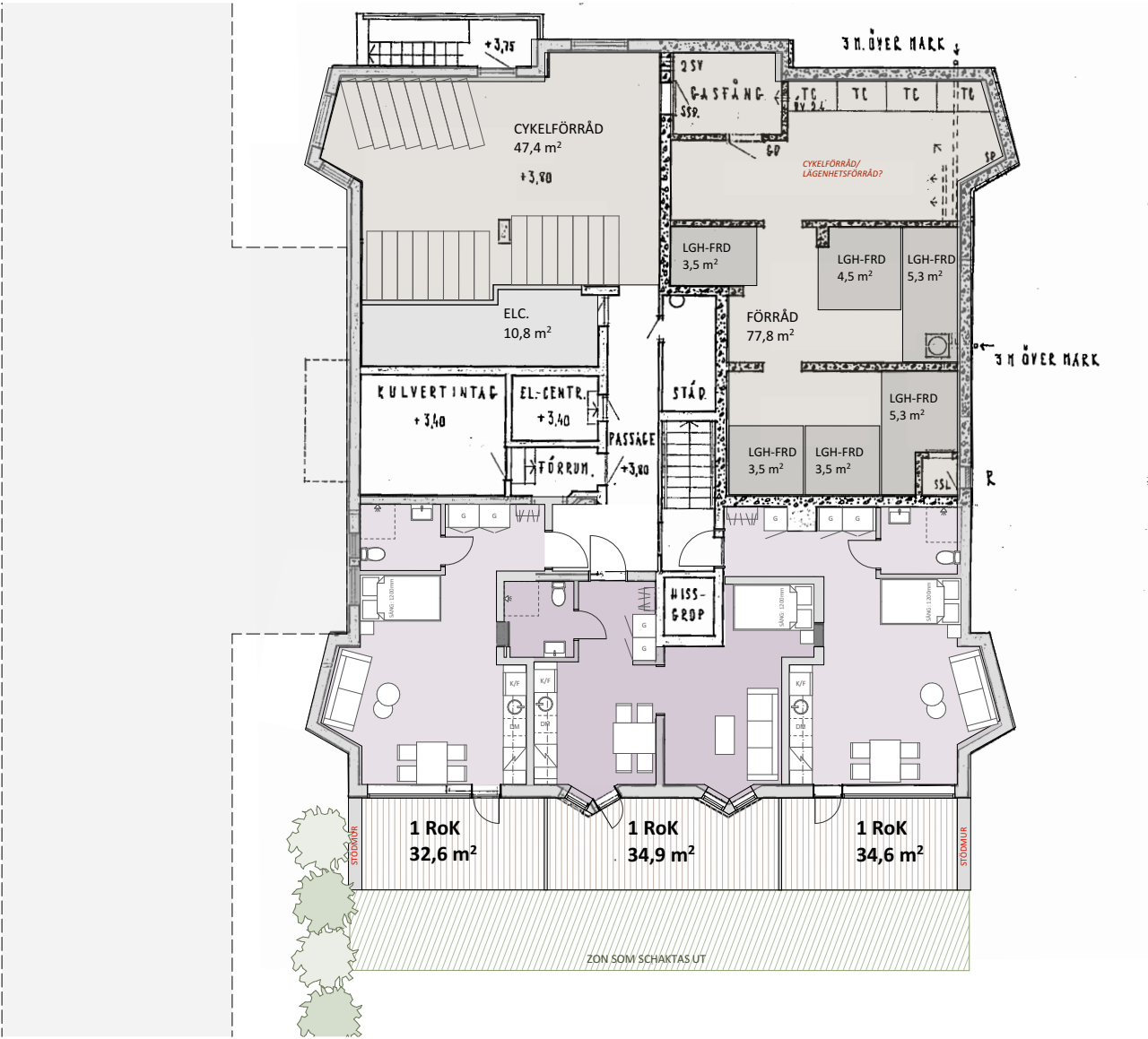
**Nyproduktion av 40-50
lägenheter i outnyttjade ytor**



[illegible]

ZON SOM SCHAKTAS UT

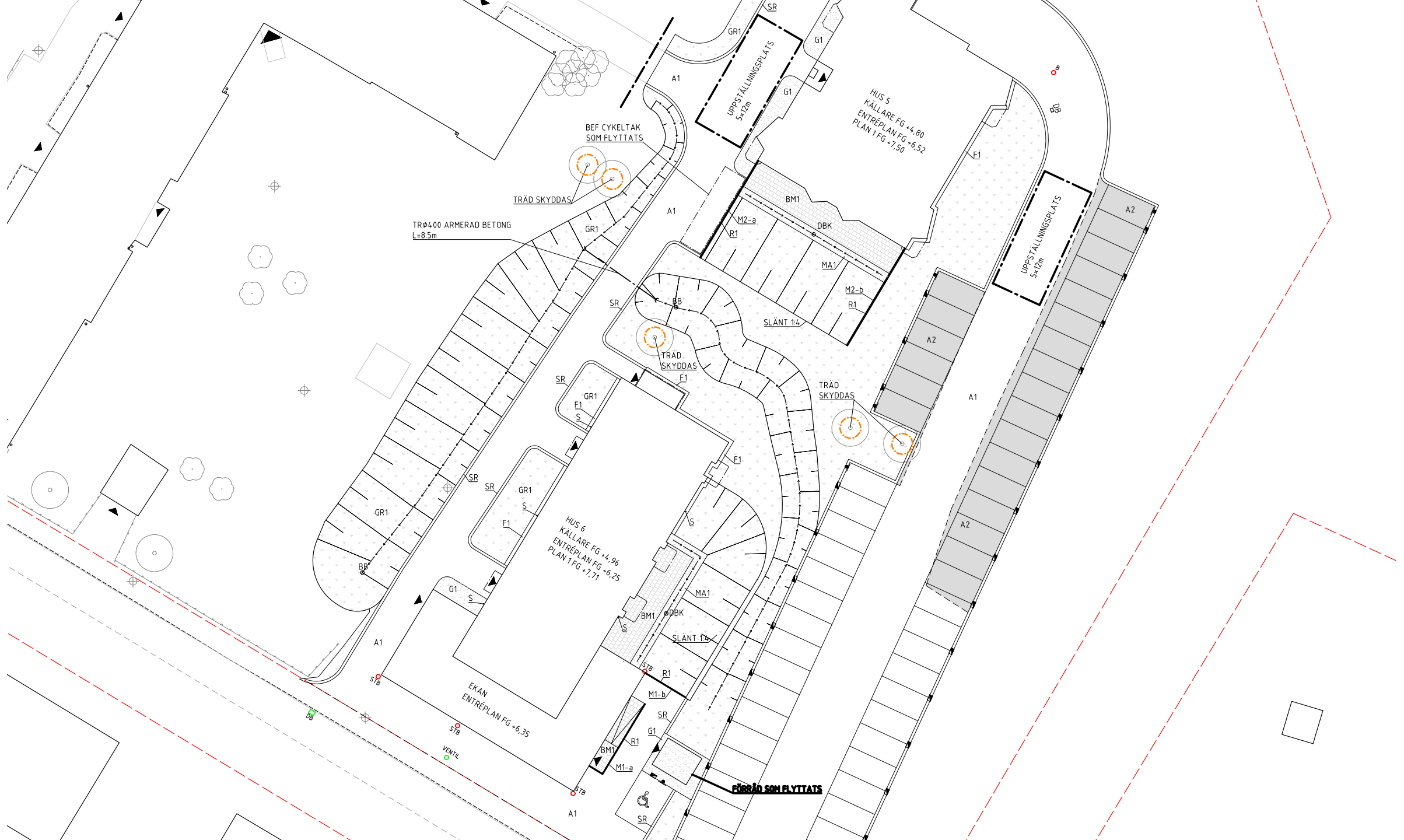
Exempel: Punkthus



Markarbeten och tekniska installationer

Markarbeten och tekniska installationer

- Dränering av husgrund och allmän översyn av markytor
- Ny fjärrvärmekulvert mellan husen
- Nya avloppsledningar
- Nytt FTX-system (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



Trygg och funktionell utomhusmiljö

Trygg och funktionell utomhusmiljö

- Översyn av lekutrustning och uteplatser för gårdssamvaro
- Fler parkeringsplatser utrustade med nya motorvärmahuvar med appstyrning och duouttag för både motorvärmare och elbilsladdning
- Översyn av områdesbelysningen

Hyresgästgodkännande

Hyresgästgodkännande

- Vissa åtgärder, t.ex. installation av diskmaskin, parkettgolv i fler rum, ny jordad el i hela lägenheten och FTX-ventilation, innebär en standardhöjning som medför en hyreshöjning. Andra åtgärder, t.ex. nya vatten- och avloppsledningar är exempel på underhåll som inte medför hyreshöjning.
- Hyreshöjande åtgärder behöver godkännas av hyresgästerna innan de kan genomföras.
- Hyreshöjningen förhandlas med Hyresgästföreningen.
- Godkännandeprocessen påbörjas inom en till två veckor efter hyresgästmötet.

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.

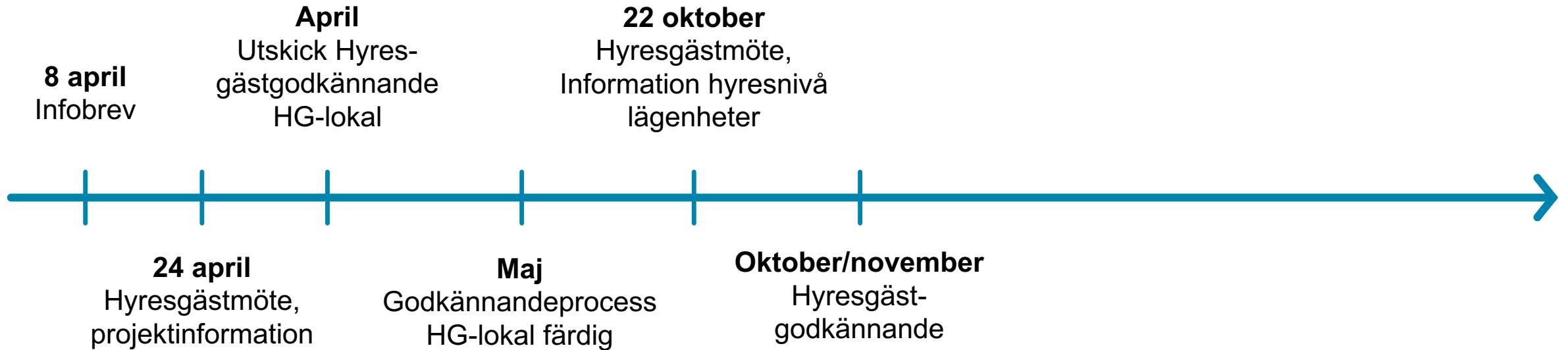
Godkännandeprocess

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!

Informationsprocess



Hyressättning

Preliminär hyressättning

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

* Enligt hyresförhandlingen som gäller för 2025. Befintliga hyresgäster får en hyrestrappa.

Evakueringslägenhet

Evakueringslägenhet

- Du kommer inte kunna bo kvar i din lägenhet under renoveringsarbetet. Lulebo erbjuder evakueringslägenheter.
- Du kommer också behöva tömma ditt förråd.
- Passa på att rensa inför flytten – det kommer finnas möjlighet att slänga skräp i containrar.

Valmöjligheter vid evakuering

Flytta till erbjuden evakueringslägenhet

Betala hyran för den billigare av lägenheterna

Flytta sitt bohag till och från evakueringslägenheten själv

Belöning: 2 månadshyror

Lulebo packar och flyttar bohaget till och från evakueringslägenheten

Belöning: Ingen belöning

Ordna tillfälligt boende själv

Betala ingen hyra till Lulebo

Flyttar själv sitt bohag från och till den egna lägenheten.

Belöning: 3 månadshyror

Tidplan etapp 1

Etapp 1:

Edeforsgatan 55-57 samt 59, totalt 38 lägenheter
samt en hyresgästlokal på Edeforsg 55, start
våren 2026 - klart årsskiftet 2026/2027

Kontaktuppgifter

All information skickas digitalt. För att du ska få tillgång till rätt information behöver vi ha din e-postadress och ditt mobiltelefonnummer.

Dubbelkolla gärna att rätt kontaktuppgifter finns på Mina Sidor!

För mer information om projektet

Läs mer på vår hemsida under **Projekt i våra områden > Örnäset, ROT-renovering och ombyggnation**

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

