

Till samtliga hyresgäster på Mariebergsvägen 51–91

Planering inför kommande renoveringar fortskrider

Hej hyresgäst!

Den här informationen är en återkoppling från våra informationsträffar onsdagen den 6 april 2022 i hyresgästlokalen på Mariebergsvägen där personal från Lulebo och byggföretaget GLB (upphandlad entreprenör) medverkade. Planeringen inför förestående renoveringar på Mariebergsvägen 51–91 fortgår och med den här informationen vill vi säkerställa att samtliga hyresgäster har fått information som vi lämnade vid dessa möten, enligt programmet vid informationsträffarna:

Planerade renoveringsåtgärder – Tidplan – Godkännandeprocess – Evakuering - Övriga frågor

Planerade renoveringsåtgärder

- Nya avloppsledningar.
- Nya radiatorer och värmesystem.
- Nya vattenledningar.
- Ny elinstallation (med skyddsjord och jordfelsbrytare).
- Nytt lägenhetsnät och nytt fastighetsnät för data (fiber).
- Ny el- och mediacentral.
- Nya brandvarnare.
- Vertikala inklädnader för vatten, värme och ventilation.
- Horisontella takinklädnader för installationer (till exempel för ventilation).
- Nytt ventilationssystem (till- och frånluft, [utredning pågår](#)).
- Nya säkerhetsdörrar med tittöga (entrédörr till lägenhet).
- Ny inredning i befintliga garderober ([utredning pågår](#)).
- Nya köksinredningar, vita varor och spisfläkt.
- Diskmaskin installeras i samtliga lägenheter.
- Nytt badrum och inredning.
- Ny golvmatta i kök och förråd, parkettgolv i övriga rum och klinkerruta i hall.
- Ommålning av kök och hall.
- Tvättmaskin och torktumlare i badrum, kombinerad tvätt/torkmaskin i ettorna ([utredning pågår](#)).
- Tvättstugor byggs om till lägenheter ([utredning pågår](#)). Tvättstuga och grovtvätt på Mariebergsvägen 73 renoveras och behålls.
- Trapphus målas om och fräschas upp och får ny förbättrad belysning i trapphus.
- Vi utreder möjligheten att göra om fyrrorna på plan 2 till treor (i markplan är det inte tekniskt möjligt) och intilliggande ettor till tvåor. *Om det är möjligt sker det i samråd med berörda hyresgäster.*

Tidplan*

- Projektering och utredning pågående
- Godkännandeprocess: juni 2022, ytterligare information på informationsmöte (anslag om datum för möte anslås i trappuppgångar). På mötet kommer vi även att dela ut godkännandeblankett, ni som ej har möjlighet att delta får ett rek skickat till er. Vi kommer även att sätta upp en brevlåda utanför hyresgästlokalen där ni kan lämna blanketten).
- Planerad byggstart: hösten 2022, renoveringarna beräknas pågå till 2024.

*Faktorer som pandemin, händelser i omvärlden, leveranstider och annat som av olika anledningar påverkar tidplanen kan medföra förändringar. Vi utgår dock från att vi börjar med de tre husen närmast centrum och därefter går vi vidare genom området i riktning mot Cirkel K (se kartbild nedan). Andra faktorer som kan påverka tidplanen är godkännandeprocess och semestrar.



Gård och adress

preliminär byggstart

preliminär sluttid

Gård 1: Mbv 81–85

september 2022

januari 2023

Gård 2: Mbv 87–91

januari 2023

april 2023

Gård 3: Mbv 75–79

februari 2023

juni 2023

Gård 4: Mbv 69–73

april 2023

september 2023

Gård 5: Mbv 63–67

augusti 2023

oktober 2023

Gård 6: Mbv 57–61

oktober 2023

januari 2024

Gård 7: Mbv 51–55

december 2023

april 2024

- Observera: detta är preliminära tider som kan komma att justeras eller förändras.
- När det är dags för in- och utflyttning meddelas datum till er i god tid innan.

Godkännandeprocess för renoveringarna

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 vi får godkännande för renoveringen av er hyresgäster räknar vi med att starta etapp 1 under hösten 2022.

Vad händer om en hyresgäst inte godkänner renoveringarna?

Lulebo genomför renoveringarna utifrån beståndets skick och behov och till det som betraktas som normal standard med dagens mått mätt. Om en hyresgäst inte godkänner renoveringen går ärendet vidare till hyresnämnden som avgör frågan. Varje enskild hyresgäst driver själv sitt ärende i hyresnämnden. Bedömer de att renoveringen är skälig godkänner de renoveringen. På sidan 1 presenteras planerade åtgärder i lägenheterna i och byggnaderna.

Trappstegshyra efter förhandlingar med Hyresgästföreningen

Hyrorna förhandlas med Hyresgästföreningen och vår förhoppning är att en preliminär hyra kan presenteras tillsammans med godkännandeblanketten.

Hyrorna justeras enligt en trappstegsmodell som fördelar ut höjningen under tre år (1/3-del per år).

Evakueringsbostad, förråd och bilplats

Evakueringsbostad

Renoveringarna medför att ni inte kan bo kvar i er bostad under tiden. Vi har avsatt evakueringslägenheter inom bostadsområdet och samtliga hyresgäster kommer att erbjudas evakueringslägenhet i närheten av er nuvarande bostad. Vi försöker även lösa det så att ni erbjuds likvärdig bostad som ni har idag, dock kanske det inte är möjligt i samtliga fall. Om fler än en är intresserad av samma evakueringslägenhet utgår prioriteringsordning utifrån boendetiden i nuvarande bostad. Dvs. att den som har längst boendetid erbjuds först, osv. Vid evakuering från er ordinarie lägenhet ska lägenheten och balkongen städas och tömmas. Vid återflytt ska evakueringslägenheten städas.

I samband med utflyttning placeras en container för grovsopor på innergården. Där kan ni lämna möbler etc. OBS! Det är inte tillåtet att lämna miljöfarligt avfall där, inte heller bildäck. Det ska ni lämna på någon av kommunens återvinningsstationer. Vitvaror som ni önskar bli av med (ex. tvättmaskin) kan lämnas intill containern.

Kundcenter kontaktar samtliga hyresgäster

Vårt Kundcenter kontaktar varje hyresgäst i god tid innan det är dags för evakuering. Samtidigt som de tillsammans med er löser frågan om tillfällig bostad (eller om ni önskar flytta permanent till erbjuden lägenhet) får ni all praktisk information. Exempelvis om ersättning för tillfällig adressändring, om ni behöver flytta abonnemang för internet och TV, och om vad som gäller vid flytt av era möbler etcetera av flyttfirman.

Bilplats/garage: Ni som har bilplats/garage behåller er plats.

Övriga frågor och/eller önskemål

Blir grovtvättstugan kvar och sätter ni i så fall in en mangel i den?

Svar: Ja. Mangel kommer att finnas.

Finns det möjlighet att ta bort golvtrösklar i samband med renoveringarna?

Svar: Ja, där det är praktiskt möjligt tas de bort.

Lägenheterna på Mariebergsvägen 69 och 71 har varit förskola och har nya kök och nya garderober. Vad gör ni i dessa lägenheter?

Svar: Lulebo utreder.

Gör ni något åt förrådet i lägenheten?

Svar: Ja, det blir nya ytskikt och planförändringar för att ge plats för tvättmaskin och torktumlare. Förändringarna i olika lägenhetstyper kommer att framgå i underlaget för godkännandet.

Gör ni något åt innerdörrarna?

Svar: Generellt gäller att innerdörrar till vardagsrum och kök tas bort. I övrigt planeras det inte för några åtgärder. Eventuellt nya innerdörrar till badrum.

Går det att skapa hobbyrum inom området?

Svar: Lulebo utreder frågan.

Besiktigas lägenheten innan er renovering?

Svar: Lulebo gör en syn, det är inte detsamma som en avflyttningsbesiktning.

Kan vi som har kvar medel för HLU (tidigare bofond) nyttja det till att tapetsera rum i samband med renoveringen?

Svar: Lägenheterna behåller HLU. Om det är möjligt kommer vi eventuellt att erbjuda er möjlighet att använda HLU.

Vad händer om en lägenhet har nya tapeter?

Svar: Kök och hall målas, övriga rum behåller befintliga ytskikt.

Vänliga hälsningar

Carl-Axel Sundbaum

Chef Fastighetsutveckling, Lulebo