

Till samtliga hyresgäster på Kängsövägen 3

Information inför kommande renoveringar

Hej!

Den här informationen är en återkoppling från vår informationsträff onsdagen den 8 februari 2023 i samvarolokalen i Råneälvens trygghetsboende där personal från Lulebo medverkade. Planeringen inför förestående renoveringar av fastigheten på Kängsövägen 3 pågår och med den här informationen vill vi säkerställa att samtliga hyresgäster har fått samma information som lämnades vid mötet.

(Innan mötet startade fick vi frågor om trygghetsboendet. Vi hade även möjlighet att visa ett par lediga lägenheter för hyresgäster från Kängsövägen 3, något som uppskattades.)

Planerade renoveringsåtgärder

Huset är byggt 1970 och har många svåra vattenskador och andra skador som tillsammans har initierat behovet av rotrenovering. Badrum som på grund av vattenskador är renoverade den senaste tiden renoveras inte på nytt. Däremot förbereds det för tvättmaskin och torktumlare i samtliga badrum, även i de nyligen renoverade badrummen.

För att ge utrymme för ny ventilation kan några hyresgästers förråd på plan 2 behöva tas i anspråk. Om så sker tillskapar Lulebo nya förråd i andra utrymmen i huset. I dessa fall lämnas information i god tid till de som berörs.

I syfte att undvika stopp i entreprenaden utgår vi ifrån att vi inför renoveringarna behöver utföra miljöinventeringar och eventuella fuktmätningar i lägenheterna och i fastigheten. Vid dessa tillfällen lämnas information med datum och tid i er brevlåda.

Glasväggen mellan kök och vardagsrum föreslås tas bort i sin helhet. Anledningen är dels den nya ventilationen som ska installeras, dels att den består av enkelglas i väggarna (omodern lösning) som är farlig om den går sönder. Illustrationsbilden nedan visar hur det skulle kunna se ut utan glasväggen.



Övriga planerade renoveringsåtgärder

- Nya avloppsledningar (relining)
- Nya vattenledningar
- Nytt till/frånluftssystem (är endast frånluft f.n.)
- Ny elinstallation (med skyddsjord och jordfelsbrytare)
- Nytt fastighetsnät – fiber
- Nytt lägenhetsnät – koppar (data, TV)
- Ny el- och mediacentral (egen mätning)
- Nya köksinredningar
- Diskmaskiner i samtliga lägenheter
- Nya vitvaror
- Ny spisfläkt/kåpa
- Ny golvmatta i kök
- Ommålning väggar i kök, hall, WC, tvätttrum
- Badrum, golvmatta, nytt porslin och badrumsskåp
- Samtliga badrum förbereds för tvättmaskin/torktumlare
- Nya kök-, tvättställ- och duschblandare
- Nya takinklädnader för installationer
- Nya schakt för installationer

Tidplan

Faktorer som händelser i omvärlden, leveranstider och godkännandeprocess kan medföra förändringar i tidplanen.

- Projektering och utredning pågår.
- Under förutsättning att vi får godkännande av samtliga hyresgäster för renoveringen planeras arbetena starta i augusti och avslutas i december 2023.

Godkännandet (svarstalong renovering och svarstalong evakuering) postas till er som ett rekommenderat brev och hämtas ut hos ert postbud. Efter att ni har besvarat blanketterna postar ni dem med svarskuvertet som bifogas. Anledningen att dessa skickas som rekommenderat brev är för att säkerställa att alla har mottagit blanketterna.

Läs mer om godkännandeprocessen på nästa sida.

Godkännandeprocess inför 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. Renoveringarna på Kängsövägen 3 utförs till det som är standard utifrån dagens normer. Samtliga hyresgäster kommer att få ett rekommenderat brev som ni måste lösa ut och som innehåller: svarstalong renovering, svarstalong evakuering, renoveringsåtgärder och indikativ hyra. Under förutsättning att vi får godkännande för renoveringen av samtliga hyresgäster räknar vi med att starta renoveringarna i augusti 2023.

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 och 2 presenteras planerade åtgärder i lägenheterna i och byggnaderna.

Trappstegshyra efter förhandlingar med Hyresgästföreningen

Nya hyror efter renoveringarna 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 och bilplats

Evakueringsbostad

Renoveringarna medför att ni inte kan bo kvar i er bostad under tiden. Vi har avsatt evakueringslägenheter inom Råneå 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 och Lulebos svar

Det framgår att Kängsövägen saknar HLU (hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll).

Hyresgästerna påpekar detta och efterfrågar nya tapeter och golv.

Svar: Lulebo ska undersöka om det är möjligt att införa HLU. Först måste en genomgång av samtliga lägenheters golv och tapeter göras för att säkerställa deras status.

Det känns otryggt med glastruta i ytterdörren, byts ytterdörrarna?

Svar: Lulebo har noterat det och undersöker möjlighet att åtgärda dörrar som har glastruta.

Balkongdörrarna öppnas inåt, går det att ändra så att de öppnas utåt mot balkongen, och blir det nya balkongdörrar?

Svar: Lulebo utreder om det går att åtgärda öppningen. På frågan om nya balkonger är svaret nej, balkongdörrar och fönster är bytta sedan tidigare.

Är det möjligt att få inglasade balkonger?

Svar: Frågan är inte utrett än. Enkät svar har visat att hyresgästerna har delade meningar om detta.

Blir det golvvärme i hallen?

Svar: Nej, det blir klinkerbeläggning på en yta närmast dörren.

Blir det persienner i fönster efter renoveringen?

Svar: Ja, persienner monteras i de fönster som inte har det.

Det lyser in i lägenheterna på ett otrevligt sätt från bilar på busstationen och från parkeringen vid Coop, kan Lulebo göra något åt det?

Svar: Fönster som saknar persienner utrustas med det.

Måste alla tömma sina förråd, och var ska vi förvara våra ägodelar i så fall?

Svar: Om det skulle behövas ordnar Lulebo med tillfälliga utrymmen där ni kan förvara era ägodelar.

Med vänliga hälsningar

Carl-Axel Sundbaum

Chef Fastighetsutveckling, Lulebo

e-post: fastighetsutveckling@lulebo.se