

Till hyresgäster som **inte medverkade vid våra informationsmöten** inför kommande renoveringar på Professorsvägen 240-340

Information inför kommande renoveringar

Den här informationen är en återkoppling från våra informationsträffar med hyresgäster onsdagen den 22 februari 2023 i hyresgästlokalen på Professorsvägen 146 där personal från Lulebo och från entreprenörer medverkade. Planering inför förestående renoveringar på ovan angivna adresser pågår. Med den här informationen vill vi säkerställa att samtliga hyresgäster har fått samma information som lämnades vid hyresgästmötet enligt följande:

Boinflytande/enkät – renoveringsåtgärder – tidplan – godkännandeprocess - övrigt/frågor

Värdefulla enkätsvar

Inför renoveringarna fick ni möjlighet att besvara en enkät med frågor kopplade till kommande renoveringar. Enkätsvaren indikerade att faktorer som trivsamt, tryggt och säker miljö är viktigt. Det gällde till exempel belysning, sitt- och grillplatser, cykelförvaring med tak, belysning, lek- och grönytor. Det är värdefulla synpunkter, varav ett flertal har plockats in i projektet.

Exempel på önskemål som vi tagit med i projektet

- För att förhindra att obehörig trafik kör inom bostadsområdet monteras grindar eller bommar, se skissbilderna på sidan 4 och 5.
- Det finns önskemål om belysning på uteplatser på baksidan av husen. Vi utreder om det är möjligt.

Planerade renoveringsåtgärder

Byte av fönster och fönsterdörrar, från 2-glasfönster till 3-glasfönster.

Byte av lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar och portar.

Byte av balkongräcken och loftgångsräcken.

Byte av ytterfasad: från träpanel till Steni-skiva (en miljövänlig och robust fasadskiva av stenkompasit med en yta av krossad natursten), samt tilläggsisolering.

Förbättring av inomhusklimatet i form av nytt ventilationssystem i respektive lägenhet med ny spiskåpa (till- och frånluft med värmeåtervinning).

Nya inklädnader för ventilationskanaler i lägenheterna.

Utvändiga renoveringar

Där det är möjligt har ramperna från entréerna planats ut till en planare yta mot huvudvägen som går genom området.

Omgjorda innergårdar enligt skissbilder på sidan 4 och 5.

Nya lekplatser och nya umgänces- och sittytor.

Nya planteringar och nya asfalterade genomfartsgator med farthinder.

Nya uteplatser till lägenheterna.

Nya cykelparkeringar med tak.

Ny dränering runt husen och nya dagvattenledningar*.

**Trädrötter har gått ner i dagvattenledningar och orsakat skador, det är anledningen till att vi har tagit ner träd (bl.a. ett flertal björkar). Där vi har kapat ner träd, eller i närliggande område, planterar vi nya träd/buskar. Vi ersätter med annan växtlighet som är jämförbara med planteringar på tidigare renoverade gårdar. Det blir även lågväxande häckar framför husen och räcken mellan lägenheterna.*

Preliminär tidplan

Byggentreprenör Byggcity AB

Byggstart hösten 2022 - Färdigställt hösten 2024 (samtliga hus inklusive utemiljöer)

Adress

Professorsvägen 172-238

Professorsvägen 240-316

Professorsvägen 318-340

byggstart

november 2022

augusti 2023

januari 2024

beräknas klart

september 2023

maj 2024

september 2024

➤ Markarbeten pågår fortlöpande på alla etapper under hela entreprenadtiden.

Berörda hyresgäster får löpande information under renoveringen. Detaljerad tidplan tas fram innan byggstart. Beroende på olika faktorer kan det bli förändringar under renoveringstiden.

Godkännandeprocess inför renoveringarna

Hyresgäster som medverkade under onsdagskvällens möten fick kvittera ut ett kuvert som innehöll olika blanketter. Till det här utskicket bifogas svarstalong renovering, exempel på indikativ hyra, samt ett svarskuvert. Under förutsättning att vi får godkännande för renoveringen av samtliga hyresgäster räknar vi med att starta renoveringarna i augusti 2023.

Godkännandeprocessen regleras i hyreslagen, lagen anger vad som gäller vid renoveringar av det slag vi planerar att utföra. Det är en formalia som alla fastighetsägare måste följa. Renoveringarna på Professorsvägen utförs till det som är standard utifrån dagens normer.

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. I bifogat material presenteras planerade åtgärder i lägenheterna i och byggnaderna.

Trappstegshyra efter förhandlingar med Hyresgästföreningen

Nya hyror efter renoveringarna förhandlas med Hyresgästföreningen. Preliminär hyra presenteras tillsammans med godkännandeblanketten. Hyrorna justeras enligt en trappstegsmodell som fördelar ut höjningen under tre år (1/3-del per år).

Övriga frågor och/eller önskemål

Finns det asbest i plattor som ni tar ner, och hur hanterar ni det i så fall?

Svar: Ja, plattorna som vi river innehåller asbest. Entreprenören vidtar alla försiktighetsåtgärder som krävs för att förhindra spridning av asbest. Asbest sprids om man kapar eller borrar i materialet, vi plockar ner skivorna hela, inte i delar.

Kan vi bo kvar i lägenheten under renoveringarna?

Svar: Ja, ingen behöver flytta ut under renoveringarna.

Under vilka tider pågår arbetena på dagarna?

Svar: Markarbeten pågår klockan 7-17, övriga arbeten klockan 7-16. Arbeten utförs normalt under vardagar, vi reserverar oss för att arbeten kan komma att behöva utföras någon helg.

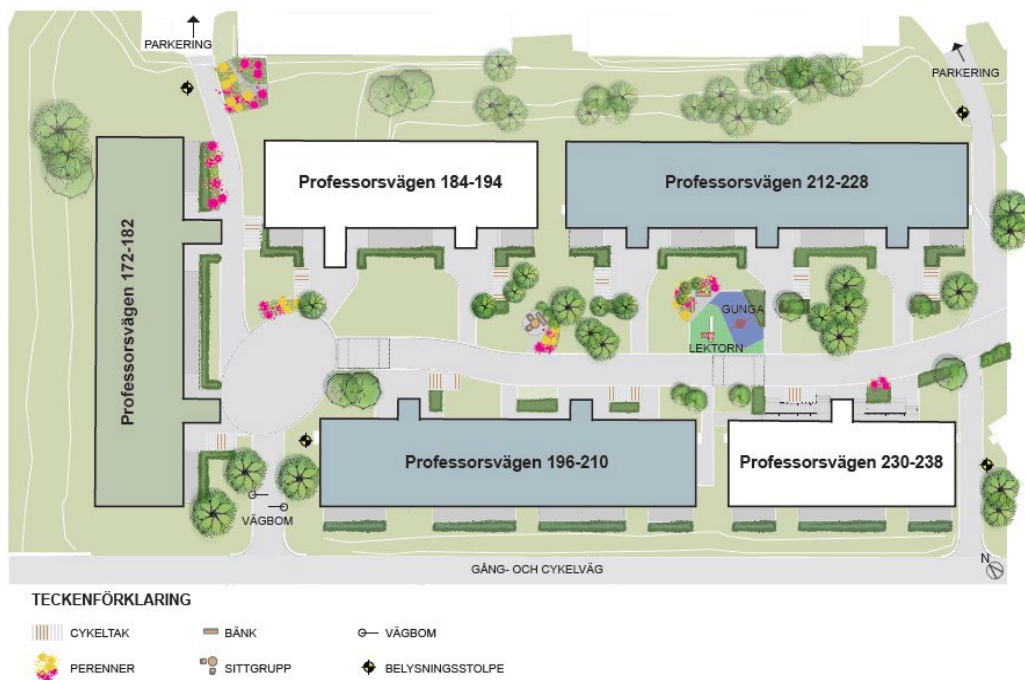
Hur lång tid tar fasadarbetet och hur går det till, fönster ska reglas och flyttas ut – Robin förklarar...?

Svar: Tilläggsisolering och fasadbyte tar cirka 2-3 månader per hus. Invändiga åtgärder som till exempel fönsterbyte, dörrbyte, salningar runt fönster och dörrar, nytt ventilationssystem inklusive inklädnad tar cirka fyra dagar per lägenhet.

Är de nya fönsterna öppningsbara?

Svar: Nya fönstren är lika som befintliga, är fönstret öppningsbart nu blir det nya öppningsbart. Går nuvarande fönster inte att öppna går inte heller det nya att öppna. Inga av de nya fönstren är delbara då vi sätter in nya energieffektiva 3-glasfönster.

Gestaltningar av området på olika adresser

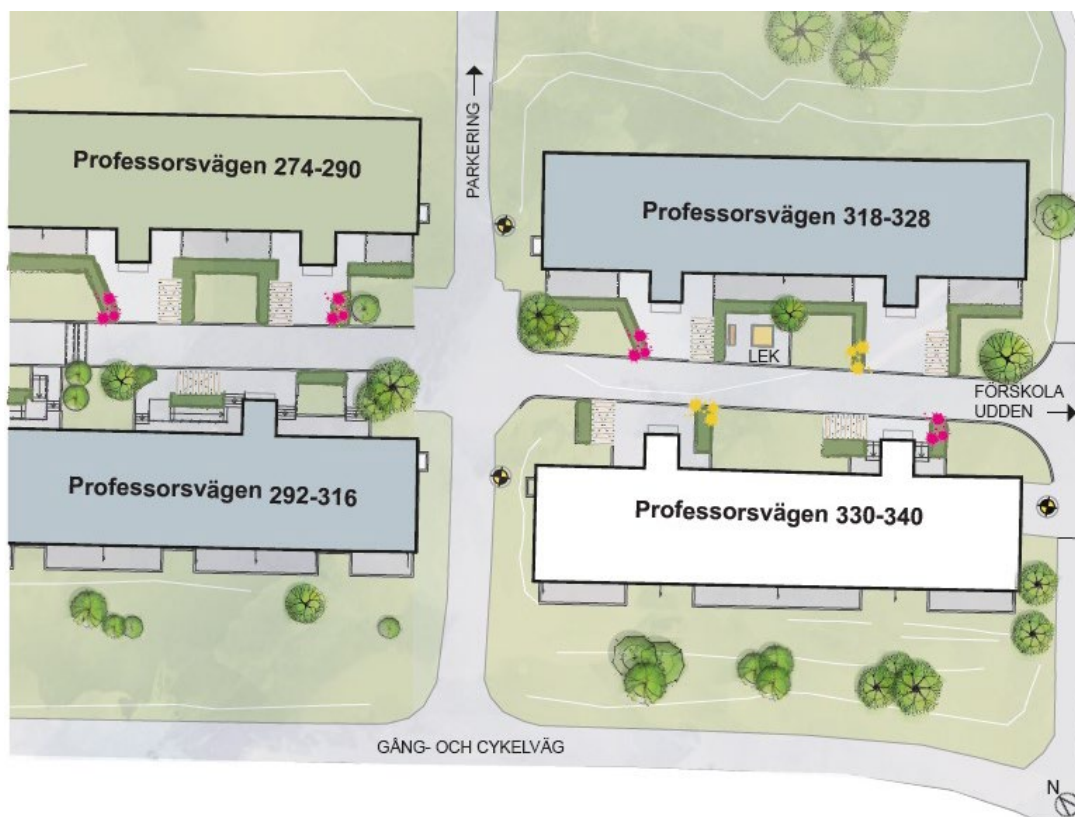


Bilden ovan visar planerat utförande för Professorsvägen 172-238



Bilden ovan visar planerat utförande för Professorsvägen 240-316

Forts. gestaltningar av området på olika adresser



TECKENFÖRKLARING

	CYKELTAK		BÄNK		SANDLÅDA
	PERENNER		BELYSNINGSTOLPE		

Bilden ovan visar planerat utförande för Professorsvägen 318-340

När vi har ny information skickas den per e-post, alt. per post. Logga in på Mina sidor på lulebo.se och säkerställ att ni har angett rätt e-postadress, då missar ni ingen information från oss. (Information publiceras även på lulebo.se under "Våra bostäder - Projekt i våra områden.")

Tillsammans med restaureringen vi utför med andra aktörer i Porsö centrum och renoveringarna på Professorsvägen ser vi fram emot att erbjuda er en trevlig och trivsamt boendemiljö på Porsön!

Vänliga hälsningar
Carl-Axel Sundbaum
Chef Fastighetsutveckling, Lulebo
Tel. 0920-23 67 00
E-post: fastighetsutveckling@lulebo.se

Robin Bergemo
Projektledare, Lulebo
Tel. 0920-23 67 00
E-post: fastighetsutveckling@lulebo.se