

Till hyresgäster på Malmuddsvägen 10, 8, 6 och 4 samt Västra Brogatan 1, 3 och 5

Inför kommande byte av ventilation samt fasadrenovering

Punkthusen på Malmuddsvägen och Västra Brogatan byggdes på 1950-talet och renoverades senast 1990. Idag, ca 35 år senare finns det nya renoveringsbehov, framför allt när det gäller husens ventilation och fasader.

Under hösten 2025 startar Lulebo två parallella renoveringsprojekt på Malmuddsvägen och Västra Brogatan som syftar till att åtgärda både de skadade fasaderna och behovet av bättre ventilation. Inom ramen för projekten, som genomförs i sju etapper, installeras helt ny ventilation i husen och i alla lägenheter. Husen får också nya, putsade fasader som återställer det ursprungliga utseendet i typisk 1950-talsstil. I samband med dessa arbeten kommer Lulebo också att byta fönster och balkongdörrar samt installera ny, bättre belysning i trapphusen, på vinden och i källaren. Nuvarande lösning med flera mindre lägenhetsförråd ses över och förenklas samtidigt som säkerheten i förråden ökas.

På sidan 3-4 i detta brev finns bilder och beskrivningar av åtgärder och genomförande samt tidplan för de olika projekten och projektetapperna.

Förlängt fastighetsliv, energibesparingar samt bättre och säkrare boendemiljö

Åtgärderna ger husen och lägenheterna ett förlängt, mer hållbart liv och Lulebo gör betydande energibesparingar samtidigt som hyresgästerna får en ökning av boendekvaliteten genom en mer hälsosam boendemiljö med bättre inomhusklimat och bättre luft samt genom ökad säkerhet och trygghet i trapphus, källare och lägenhetsförråd.

Några av de planerade åtgärderna kräver hyresgästgodkännande

Renovering av fasaden klassas som underhåll av fastigheten men ny ventilation och byte av fönster och balkongdörrar från 2-glas till 3-glas är exempel på standardhöjningar som medför en hyreshöjning och som därför behöver godkännas av hyresgästerna innan de kan genomföras. Hyreshöjningen förhandlas med Hyresgästföreningen och presenteras för hyresgästerna inför godkännandeprocessen.

Godkännandeprocessen

1. Lulebo håller ett hyresgästmöte med och för berörda hyresgäster. För etapp 1, Malmuddsvägen 10, hålls hyresgästmötet den 23/9 2025.
 - Presentation av projektet, tidplan samt tänkta åtgärder och resultat.
 - Information om hyreshöjning med anledning av ny ventilation samt nya fönster och balkongdörrar.
 - Genomgång av godkännandeprocessens alla steg.
 - Dokumentation från mötet och under projektets gång publiceras löpande på Lulebos hemsida.

Berörda hyresgäster som inte deltar får information via e-post efter mötet.

2. Godkännandeprocessen gällande ny ventilation och fasadrenovering på Malmuddsvägen 10 påbörjas direkt efter hyresgästmötet och genomförs digitalt.
3. Hyresgästmöten med och för hyresgäster på Malmuddsvägen 8, 6 och 4, samt Västra Brogatan 1, 3 och 5 genomförs inför uppstart av respektive projektetapp.

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 2025.

Vad händer om någon hyresgäst inte godkänner de planerade 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.

Information till berörda hyresgäster

Inför och under varje etapp får berörda hyresgäster utförlig skriftlig information om projektet.

Inför varje etapp bjuder Lulebo också in berörda hyresgäster till ett informationsmöte där komplett information om projekten, kommande åtgärder och resultat, 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.

Godkännandeprocessen gällande ny ventilation samt byte av fönster och balkongdörrar påbörjas efter hyresgästmötet, 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

Mats Andersson & Charlotte Sundberg

Projektledare
Lulebo AB

Projektbeskrivning: Etapp 1, Malmuddsvägen 10

Ny ventilation ger energibesparing och bättre inomhusklimat

Ventilationen i husen utgörs idag av mekanisk frånluft tillsammans med tilluft från fönsterventiler. Den behöver bytas ut mot en modern, mer effektiv lösning. Lulebo installerar nu ett nytt FTX ventilationssystem (FTX = till- och frånluft med värmeåtervinning) som ger både stora energibesparingar och mer hälsosam boendemiljö med bättre inomhusklimat och bättre luft.

Ny belysning och nya, säkrare förråd

I samband med installation av ny ventilation byter Lulebo också ut befintliga armaturer mot ny, bättre belysning i trapphusen, på vinden och i källaren. Vi bygger också om nuvarande förrådsstruktur med flera mindre förråd för att i stället kunna tillhandahålla ett större lägenhetsförråd med bättre, säkrare gallerväggar och -dörrar till varje lägenhet i huset.

Genomförande

- Ett nytt fläktrum tillskapas på vinden där ett så kallat FTX ventilationsaggregat monteras.
- Ett nytt, centralt tilluftsschakt skapas i trapphuset och nya tilluftskanaler dras till alla lägenheter.
- Befintliga ventilationskanaler för frånluft relinas för enklare rengöring och underhåll.
- Inne i lägenheten sker enklare ombyggnad för inklädnad av ventilationskanaler.

Fasadrenovering samt nya fönster och balkongdörrar

Delar av tegelfasaden från 1990 har förstörts genom frostsprängningar och de skadade delarna har under en tid varit täckta med ett plastnät för att förhindra att tegelstenar rasar ner och orsakar skada.

Fasadrenoveringsprojektet på Malmuddsvägen och Västra Brogatan ger husen nya, putsade fasader som återställer husens ursprungliga utseende i typisk 1950-talsstil. Vi byter också fönster och balkongdörrar från 2-glas till 3-glas.

Preliminärt genomförande

- Tilläggsisolering och en putsbärarskiva monteras ovanpå befintligt tegel och förhindrar därmed fler tegelstenar från att lossna.
- Putsbruk appliceras på skivorna.
- Putsen görs i två kulörer, båda är ljusa 50-tals pasteller.
- Nya, energieffektiva fönster och balkongdörrar monteras ca 200 mm längre ut i väggen vilket skapar trevliga, djupare fönsternischer på insidan.

Hyresgästerna bor kvar under renoveringsarbetet men förråden kommer att behöva tömmas

Projektets omfattning och genomförande innebär att hyresgästerna kan bo kvar i sina lägenheter medan arbetet pågår.

Inför ombyggnaden av nuvarande förrådsstruktur kommer däremot lägenhetsförråden att behöva tömmas. Mer information om detta lämnas under informationsmötet.

Preliminär tidplan

	Ny ventilation, etapp 1-3	Fasadrenovering, etapp 1-3
Etapp 1 Malmuddsvägen 10	start november 2025 klart juni 2026	start maj 2026 klart hösten 2026
Etapp 2	preliminärt 2026-2027	preliminärt 2027
Etapp 3	preliminärt 2027-2028	preliminärt 2028
Etapp 4-7	preliminärt 2028-2032	preliminärt 2028-2032

Arkitektens skiss

Punkthus med ny, putsad fasad i ljusa 1950-talskulörer.

