

Till samtliga hyresgäster på Mariebergsvägen 51–91



Hur berörs ni av planerade renoveringsåtgärder?

Hej hyresgäst!

Vi har vid olika tillfällen informerat om förestående renoveringar på Mariebergsvägen 51–91, senast vid hyresgästmötet onsdag den 27 oktober. Med den här informationen vill vi säkerställa att samtliga hyresgäster har fått samma information som vi lämnade vid mötet den 27 oktober. I god tid innan renoveringen påbörjas kommer ni att få ytterligare information.

Är det nödvändigt att renovera?

Ja, husen är cirka 60 år gamla och för ett antal år sedan åtgärdades fasader och fönster, nu är det dags för insidan. Den tekniska livslängden för vatten- och avloppsstammar, el-, värme- och ventilationsinstallationer har passerat och är i stort behov av åtgärder. På sista sidan hittar du information om planerade åtgärder.

Preliminär tidplan

Beroende på faktorer som upphandling av entreprenör, godkännandeprocesser och resultatet av projektering och utredning kan tidplanen komma att förändras.

- *Januari-februari 2022: upphandling av byggentreprenör.*
- *Våren och sommaren 2022: projektering och utredning.*
- *Våren 2022: godkännandeblankett och ytterligare information lämnas till er.*
- *Hösten 2022: Under förutsättning att samtliga hyresgäster ger sitt medgivande till förestående renoveringar av badrum och kök planerar vi att påbörja renoveringarna under hösten 2022. Troligtvis renoveras en gård i taget (dvs tre hus per etapp).*
- *Detaljerad tidplan för evakuering till tillfällig lägenhet och återflytt till Mariebergsvägen tas fram för varje gård. Beroende på oförutsedda händelser kan det bli förändringar under renoveringstiden.*

Projektering och utredning efter upphandling

Under förutsättning att upphandlingen inte överklagas räknar vi med att vi har en upphandlad byggentreprenör i januari/februari 2022. Därefter projekterar och utreder Lulebo tillsammans med byggentreprenören mer utförligt hur renoveringarna ska genomföras och på vilken gård vi inleder. Planen är att genomföra renoveringarna etappvis gård för gård, dvs. tre hus i varje etapp.

Godkännandeprocess för renoveringarna

Efter projektering och utredning lämnas under våren 2022 ytterligare information och godkännandeblankett för renovering till samtliga hyresgäster. Då presenterar vi vad som ska göras och på vilket sätt hyran påverkas. Hyrorna sätts efter hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen och justeras enligt en trappstegsmodell som fördelar ut höjningen under tre år (1/3-del per år). Vår ambition är att hyran är förhandlad och satt för er lägenhet så ni får med den informationen när vi skickar ut dokumenten för godkännandet.

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 samtliga 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, hyresgästen driver själv ärendet. Hyresnämnden avgör ärendet. Bedömer de att renoveringen är skälig godkänner de renoveringen. På sista sidan presenteras planerade åtgärder i lägenheterna i och byggnaderna.

Evakueringsbostad och bilplats

Evakueringsbostad

Renoveringarna medför att ni inte kan bo kvar i er bostad under tiden, som jämförelse kan vi nämna att vid likvärdiga renoveringar på Mjölkudden i etapp 3 evakuerades de boende i genomsnitt under tre månader.

Vi har avsatt evakueringslägenheter i närområdet och vår förhoppning är att de allra flesta ska erbjudas evakueringslägenhet i närheten av nuvarande bostad. Om flera är intresserade av samma evakueringslägenhet utgår prioritetsordning utifrån boendetiden i nuvarande bostad. Dvs. att den som har längst boendetid erbjuds först, osv.

I god tid innan det är dags att renovera eran gård kommer ni att bli kontaktade av Lulebos kundcenter om ni önskar evakueringslägenhet under renoveringstiden. Vi försöker så långt det är möjligt att erbjuda likvärdig evakueringslägenhet som den lägenhet ni har idag.

Då får ni även information om flytt av möblemang, eventuell flytt av förråd, telefon, internet och adressändring med mera. Det kan även finnas en möjlighet att flytta permanent till evakueringslägenheten om ni önskar det.

Bilplats: Ni som har bilplats behåller samma plats.

Övriga frågor

Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU)

Lägenheterna behåller HLU och om det är möjligt kommer vi eventuellt att erbjuda er möjlighet att använda HLU för att byta tapeter, eller att tapetsera ett rum.

Monteras det vägguttag i ettorna i förrådet?

Det vet vi innan renoveringen påbörjas.

Är det möjligt att byta till en högre toalettstol?

Nej, utgångspunkten är att renoveringen utförs till normal standard. Det är inte möjligt att göra varje lägenhet individuell genom olika val.

Måste jag ansöka om en ny bostadsanpassning vid återflytt till lägenheten efter renovering om jag redan har en beviljad anpassning?

Nej, Lulebo ser till att den nyrenoverade lägenheten har samma bostadsanpassning som före renoveringen och sköter eventuella kontakter med kommunen där så behövs.

Utemiljö

Vi kommer under våren 2022 att gå igenom utemiljö, detta för att få det enhetligt och lättskött ute på gårdarna.

Det har skymtats råttor vid några tillfällen på området. Vi har fortfarande fällor ute som vår skadedjursentreprenör bevakar. Kontakta Lulebos felanmälan på telefon 0920-23 67 40 om ni ser råttor eller andra skadedjur.

Elbilsladdning på Lulebos parkeringsplatser

Lulebo jobbar för närvarande med att ta fram en elbilsstrategi som ska visa hur vi vill hantera hyresgästernas växande efterfrågan på laddning av elbilar. Tills denna strategi finns på plats och vi kan påbörja olika aktiviteter för utvecklingen av våra parkeringsplatser gäller följande.

Laddning i motorvärmarruttag

Elbilar kan laddas i befintliga motorvärmarruttag på parkeringsplatser som hyrs av Lulebo antingen utomhus eller i carport/kallgarage/kalla parkeringshus. Förutsättningarna för elbilsladdning via motorvärmarruttaget på sådana parkeringsplatser är att:

Hyresgästen beställer kontinuerlig ström till uttaget.

Priset för kontinuerlig ström är för närvarande (november 2021) 350 kr/månad vilket läggs till månadsavgiften/hyran för parkeringsplatsen.

Om den aktuella parkeringsplatsen har individuell mätning och debitering av elförbrukningen kan hyresgästen själv aktivera uttaget för kontinuerlig ström och behöver därför inte beställa kontinuerlig ström av Lulebo. Notera att månadskostnaden för ström kommer att öka jämfört med tidigare när förbrukningen ökar.

Befintlig 6A säkring gäller, absolut inte högre

Hyresgästen måste använda en egen laddkabel/laddare som antingen drar max 6 ampere eller som kan begränsas till att dra max 6 ampere. Detta ger en god säkerhetsmarginal till Elsäkerhetsverkets maximala rekommendation.

Resultatet för laddning med denna lösning beror bland annat på utrustningen i bilen som laddas, men ett riktvärde för oavbruten laddning under 15 timmar (hela kvällen och natten) är att det kan ge upp till 10 mils räckvidd, vilket kan räcka för de allra flesta bilägare under de allra flesta dagarna av året.

Planerade åtgärder i byggnaderna och i lägenheterna

Här följer en sammanställning i punktform över planerade åtgärder. En del av önskemålen från enkätsvaren kommer vi att ta med oss i projektet.

- Nya avloppsledningar.
- Nya radiatorer och värmesystem.
- Nya vattenledningar.
- Ny elinstallation (med skyddsjord och jordfelsbrytare).
- Nytt fastighetsnät - fiber.
- Nytt lägenhetsnät för data och fler uttag.
- Ny el- och mediacentral.
- Nya brandvarnare.
- Byte till säkerhetsdörrar (entrédörr till lägenhet).
- Nya köksinredningar.
- Ny spiskåpa.
- Diskmaskiner i samtliga lägenheter.
- Nya vitvaror.
- Ny golvmatta i kök, förråd.
- Parkettgolv i övriga rum.
- Klinkerruta i hall.
- Ommålning av kök, hall.
- Badrum med kakel, nya ytskikt (golv), nytt porslin och badrumsskåp.
- Nya kök-, tvättställ- och duschblandare
- Nya takinklädnader för installationer.
- Nya schakt för installationer.
- Ommålning och uppfräschning av entréer. Ny belysning i trapphus
- Renovering av tvättstugor

Bilaga

Hyresgästenkät

Med vänlig hälsning

Lulebo