

Till hyresgäster på Havsöringsgr. 1-9 & 21-23 och Mörtgr. 1-31

Inför kommande balkongrenoveringar och nya uteplatser

Sommaren 2022 inleddes ett projekt på Hertsön där Lulebo renoverar balkonger och ersätter nuvarande uteplatser i markplan med nya. Projektet omfattar alla Lulebos hus på Hertsön och utförs i etapper under flera år. I samband med renoveringarna utförs även en del markarbeten i anslutning till husen. Bland annat tas större buskar som skymmer eller döljer entréer bort.

Balkongrenoveringen är nödvändig av säkerhetsskäl

Nuvarande balkonger och uteplatser har stora renoveringsbehov och Lulebo har föreläggande gällande åtgärder för balkongerna. Vi renoverar balkongerna av säkerhetsskäl och av estetiska skäl byter vi samtidigt ut uteplatserna. Hela huset, gården och kvarteret blir enhetligt och snyggt och hyresgästerna får samma förutsättningar och villkor som Lulebos hyresgäster på övriga bostadsområden.

Ursprunglig plan och design – genomförd på Havsöringsgränd 15-19

Enligt den ursprungliga planen för projektet skulle befintliga balkonger renoveras, målas och försees med nya räcken med ett infällt glasparti. Balkongernas storlek skulle inte förändras. De befintliga uteplatserna i markplan skulle rivas och ersättas med nya däck av komposittrall (ett miljövänligt, underhållsfritt och vackert alternativ till klassisk trätrall) med en yta på ca 8,5 kvadratmeter. Mellan uteplatserna skulle nya skärmväggar sättas upp och framför uteplatserna skulle buskar planteras.

Anpassning av arbetssätt och design baserat på erfarenhet och feedback

Efter en utvärdering av balkongrenoveringen i det första huset (på Havsöringsgränd 15-19) beslutade Lulebo att i fortsättningen av projektet i stället riva de gamla balkongerna och ersätta dem med nya balkongplattor, nya sidoväggar, nya tak och nya balkongräcken.

Designen på nya balkongräcken förändrades också från det första huset till de efterföljande då det infällda glaspartiet togs bort baserat på synpunkter och önskemål från hyresgäster.

Från och med den renoveringsetapp som påbörjas sommaren 2025 på Havsöringsgränd 1-9 samt 21-23 förändras balkonglösningen igen då Lulebo planerar att bygga inglasade balkonger. I denna etapp får uteplatserna också lägre, vita skärmväggar mellan anslutande uteplatser samt vita metallräcken med grind för enkel utgång till gräsmatta eller gård. Dessa förändringar bygger på de synpunkter som kommit via hyresgästenkäten som Lulebo gjorde under hösten 2024 med hyresgäster på Havsörings-, Mört-, Forell- och Abborrgränderna.

På sidan 4 i detta brev finns bilder som visar hur balkonger och uteplatser kommer att se ut från och med årets etapp.

Inglasade balkonger kräver hyresgästgodkännande

Byte av balkonger tillhör underhåll av fastigheterna men inglasning av balkonger är en standardhöjning som medför en hyreshöjning och som därför måste godkännas av hyresgästerna. Hyreshöjningen förhandlas med Hyresgästföreningen och presenteras för hyresgästerna inför godkännandeprocessen.

Godkännandeprocessen

1. Lulebo håller ett hyresgästmöte med och för berörda hyresgäster (för Havsöringsgränd den 29/4, se bifogad inbjudan, för Mörtgränd blir mötet senare)
 - Presentation av projektet, tidplan samt tänkta åtgärder och resultat
 - Information om hyreshöjning med anledning av inglasning av balkonger
 - Genomgång av godkännandeprocessens alla steg
 - Skriftlig dokumentation lämnas till alla berörda hyresgäster, även de som inte deltar i mötet
2. Godkännandeprocessen gällande inglasningen av balkongerna på Havsöringsgränd 1-9 samt 21-23 påbörjas direkt efter hyresgästmötet och genomförs digitalt.

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 (de som har lägenhet med balkong) godkänner inglasningen av balkongen med medföljande hyreshöjning räknar vi med att starta arbetet med inglasningarna under hösten 2025 för de balkonger som då monteras. Entreprenörens tidplan gäller.

Vad händer om någon hyresgäst inte godkänner inglasningen av balkongen?

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 behöver hyresgästen driva ärendet vidare till hyresnämnden som avgör ärendet. Om hyresnämnden bedömer att den aktuella åtgärden är skälig godkänner de åtgärden.

Genomförande och preliminär tidplan

- Upphandling av entreprenör pågår. Under förutsättning att upphandlingen inte överklagas räknar vi med att vi har en upphandlad entreprenör i slutet av april 2025.
- När upphandlingen är klar projekterar entreprenören tillsammans med Lulebo slutligt utförande av balkonger och uteplatser och sedan tillverkas alla delar till balkonger och uteplatser.
- Entreprenadarbetena på Havsöringsgränd påbörjas med markarbeten i augusti 2025.

Lulebo tar fram och informerar berörda hyresgäster om en detaljerad tidplan för varje gård så snart upphandlingen av entreprenör är klar.

Entreprenadarbetena på Mörtgränd planeras påbörjas under våren 2026

Hyresgäster på Mörtgränd kommer att kallas till hyresgästmöte under sommaren.

Balkonger och uteplatser stängs för användning

Under entreprenadtiden för respektive gård så kommer samtliga balkonger och uteplatser vara avstängda för användning med hänvisning till säkerhet och att de ligger inom entreprenörens arbetsområde. Men i nyttjande kommer betalas ut för den tid som avstängningen varit.

Ytterligare störningar i området under maj-oktober 2025

Under entreprenadtiden med balkongrenoveringar så kommer en parallell entreprenad att pågå med nya garage för Havsöring och Mörtgränd under maj – oktober 2025. Det kommer därför bli stora störningar i området under denna period.

När projektet är färdigställt krävs tillstånd av Lulebo för förändringar

I och med renoveringen av balkonger och uteplatser på Havsöringsgränd 1-9 samt 21-23 gäller fortsättningsvis Lulebos regler för användning av och byggande på uteplatsen:

Om du vill bygga skärmväggar, lösa trädäck, staket och/eller andra bygglovsbefriade byggnadsverk på Lulebos mark måste du först få skriftligt tillstånd av Lulebo. Byggnationer som inte har godkänts av Lulebo kommer att rivas och kostnaderna för rivning och bortforsling faktureras berörd hyresgäst.

Mer information om Lulebos regler för uteplatser hittar du på vår hemsida:
[www.lulebo.se/När du bor hos oss/Din lägenhet och gård/Uteplatser](http://www.lulebo.se/När-du-bor-hos-oss/Din-lägenhet-och-gård/Uteplatser)

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

Erika Sturk

Projektledare
Lulebo AB

Etapp 2:1 Havsöringsgr. 1-9 & 21-23



Arkitektens skiss visar inglasade balkonger och uteplatser med vita stängsel och skärmväggar på Havsöringsgränd 1-9 samt 21-23.

Etapp 2:2 Mörtgr. 1-31



Arkitektens skiss visar inglasade balkonger i en ny kulör som liknar Falu rödfärg samt uteplatser med stängsel och skärmväggar på Mörtgränd 1-31.