

BÄTTRE HEM
FÖR ALLA



C/O KLOSTERGÅRDEN

– din lägenhet, fastigheten och utemiljön

Din lägenhet – vad renoveras?

Våra hus Snödrivan och Snöfoget på Klostergården byggdes i början av 60-talet. Nu, 60 år senare, är de i stort behov av en större ombyggnad för att fastigheterna och din lägenhet ska hålla många år till. För att hitta rätt åtgärds paket har vi sedan 2020 försökt ta reda på hur husen mår.

Husen behöver bli mer energieffektiva och rustas upp för att möta dagens standard och krav. Vi kommer att: isolera väggarna, byta fönster, fönsterdörrar samt installera ny ventilation och optimera värmesystemet.

Vi kommer att uppdatera all elinstallation till ny jordad el med jordfelsbrytare i lägenheterna och huset. Din lägenhet får ett nytt kök och nya ytskikt i köket. Lägenheterna får säkerhetsdörrar och entrén moderniseras med porttelefon, postboxar och bättre belysning. Utemiljön kompletteras med nya aktivitetsytor och mer välkomnande entréer.

Höghus

- Nya fönster, fönsterdörrar och väggar med bättre isolering.
- Förbättrad ventilation.
- Nya värmestammar och radiatorer.
- Relining av rör.
- Nytt kök med förberedelse för diskmaskin.
- Nya ytskikt på golv och väggar i kök.
- Ny jordad el i lägenheten med jordfelsbrytare och individuell debitering.
- Ny säkerhetsdörr och nytt låssystem.
- Porttelefon
- Komfortvärmeplockas bort.
- Erbjudande om HLU – Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll – målning av väggar och tak.

Höghus 9:e våningen

- Individuell mätning och debitering av el
- Nytt låssystem
- Porttelefon
- Erbjudande om HLU målning av väggar och tak

Låghus

- Nya fönster, fönsterdörrar och väggar med bättre isolering.
- Förbättrad ventilation.
- Nya värmestammar och radiatorer.
- Relining av rör.
- Nytt kök med förberedelse för diskmaskin.
- Nya ytskikt på golv och väggar i kök.
- Ny jordad el i lägenheten med jordfelsbrytare och individuell debitering.
- Ny säkerhetsdörr och nytt låssystem.
- Komfortvärmeplockas bort.
- Erbjudande om HLU målning av väggar och tak.



Din lägenhetsdörr kommer att få ett tillfälligt lås vid renoveringen där byggarna måste registrera sina personliga ID-kort för att komma in i lägenheten. Byggarna kommer endast att kunna komma in i din lägenhet på vardagar 07.00 – 17.00 när lägenheten renoveras. Alla besök av entreprenören registreras.

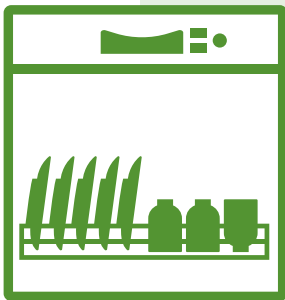


**Bilden är en illustration och utseendet kan förändras*

Du får ett nytt, mer funktionellt, kök med spis, ugn och kyl/frys. Här bredvid ser du en illustration över ditt nya kök.

Du kan beställa diskmaskin till ditt nya kök

I samband med ombyggnaden kan du beställa en diskmaskin som tillval. Vi förbereder för diskmaskin i lägenheterna men du väljer själv om du vill beställa till en diskmaskin under ombyggnaden eller senare. Detta val är inte möjligt för lägenheter med 1 rum och kök.



Efter renoveringen behöver du kanske byta kontakten i din taklampa till en **jordad kontakt**.

HLU och tillval

Följande val ingår i ombyggnationen:

- Golv kök
- Tapet/färg i kök

I samband med ombyggnaden av din lägenhet får du **50 procent rabatt** på tidigarelagd HLU av ytskikt i din lägenhet.

Information och blanketter skickas hem till dig innan vi börjar bygga i ditt hus.



LKF

Ditt hus - vad ska renoveras?

Höghusen

- Modernisering av entré
- Uppfräschning av trapphus
- Komplettering av belysning i och kring entréer
- Nytt passage- och låssystem
- Postboxar
- Porttelefon
- Digital tvättbokning
- Nya hissar
- Solceller på tak

Låghusen

- Komplettering av belysning i och kring entréer
- Entréer anpassas för bättre tillgänglighet
- Utvändiga trappor renoveras
- Digitalt tvättbokningssystem
- Postboxar
- Ny takkonstruktion
- Solceller på taken



**Bilden är en illustration och utseendet kan förändras*

Entrén i höghusen kommer moderniseras med postboxar, portsystem och närvarostyrd belysning

Tidplan för ombyggnaden

Det tar ungefär 12 veckor att bygga om din lägenhet och trapphuset. Efter det kommer det ta cirka två år för ombyggnad i resterande trapphus och för uppfräschningen av gården och utemiljön.

Vi planerar preliminärt följande etapper

Ettapp 1 (2023-2025)

Sunnanväg 2 A-G

Sunnanväg 2 H-K

Sunnanväg 2 L-P

Våren 2023

Hösten 2023

Våren 2024

Ettapp 2 (2025-2027)

Gråvädervägen 4 A- F

Gråvädervägen 4 G-J

Gråvädervägen 4 K-N

Hösten 2025

Hösten 2025

Hösten 2026

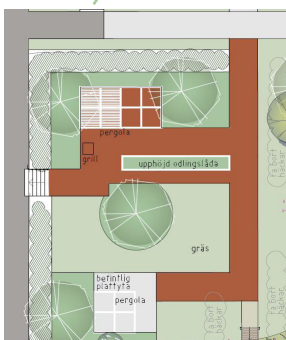
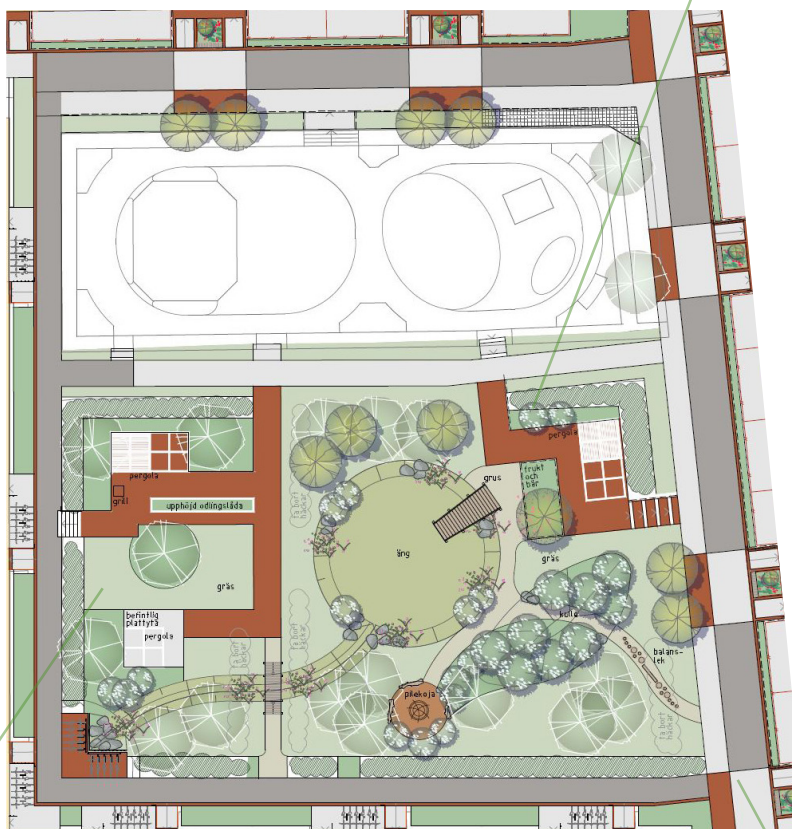
Utemiljö - Vad ska förbättras?

Utemiljö

- Modernisering av entréerna på söder- och norrsidan
- Ny belysning
- Ny aktivitetsyta med naturlek och mötesplatser
- Ny markbeläggning
- Nya brandvägar vid norrsidan av höghusen Sunnaväg 2 L-P och Gråvädervägen 4 K-N



Aktivitetsyta för barnen



Aktivitetsyta med grillplats, odling och pergola



Välkommande entré

Så påverkar ombyggnaden dig

Tillfälligt boende

De åtgärder som vi ska göra påverkar stora delen av lägenheten och gör att det inte är möjligt för dig att bo kvar i din lägenhet under de 12 veckor som ombyggnadsarbetena utförs i din lägenhet.

Det finns två alternativ att välja mellan:

- LKF erbjuder dig ett tillfälligt boende
- Du kan själv hitta ett eget tillfälligt boende.

Om LKF ordnar boende till dig

Vi ordnar en tillfällig lägenhet i ditt närområde. Vi försöker tillgodose ditt önskemål om lägenhet, men du kan inte välja adress. Lägenheten kommer vara sparsamt möblerade och inredda. Vi hjälper dig att flytta din säng och någon flyttlåda med personliga saker. Önskar du ta med dig mer personliga saker behöver du själv flytta över dessa.

Erbjudande om LKF ordnar tillfälligt boende:

- Lägenhet som motsvarar din familjens storlek.
- Du betalar den billigaste hyran och får mellanskillnaden som kompensation på hyran när du flyttat hem igen.
- Du har fri el i ditt tillfälliga boende, men betalar elen i din lägenhet.
- Du får flytt hjälp med att flytta dina sängar och någon flyttlåda med personliga saker.

Om du ordnar eget boende

Om du kan bo hos en vän, släkting eller kanske i ditt fritidsboende under ombyggnadens 12 veckor. Då får du hyresfritt under ombyggnadstiden och även 25 procent extra av din nuvarande hyra som ekonomisk ersättning.

Innan du flyttar till ditt tillfälliga boende är det viktigt att din lägenhet är redo för ombyggnaden och att de utrymmen som behöver tömmas är tömda.

Erbjudande till hyresgäster som hittar eget alternativt boende:

- Hyresfritt under hela byggtiden i din lägenhet, det vill säga 12 veckor.
- 25 procent av den befintliga hyran i kompensation om du löser ditt boende situations själv.



Vill du flytta till mindre eller likvärdig lägenhet?

I samband med ombyggnaden har du möjlighet att anmäla intresse om att byta till en mindre eller likvärdig lägenhet med samma antal rum i Klostergården. Direktbyte är ett extra erbjudande för C/O Klostergården som vi kan erbjuda in mån av utbudet av lägenheter.

Erbjudande angående direktflytt:

- Instegshyra för den nya hyran.
- Fri flyttstädning.
- En fri hyra i den nya lägenheten som kompensation för flyttkostnader.

Om du är intresserad av att anmäla intresse för direktflytt mejla till direktflytt@lkf.se

Din nya hyra

Du får en ny hyra då ombyggnaden höjer standarden i både fastigheten och lägenheten. Hur hög hyran blir regleras av ombyggnadens omfattning tillsammans med förhandlingen med Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen är din företrädare vid hyresförhandling. LKF har tillsammans med hyresgästföreningen och fastighetsägarna skapat en hyressättningsmodell för hyresmarknaden i Lund, Lundamodellen.

Lundamodellen används vid all justering av hyra i Lund, för att eftersträva en mer enhetlig och transparent hyressättning. I en ombyggnad är det oftast parametern standardförbättring i din lägenhet och fastighet som är hyreshöjande. Så en del av åtgärderna vi ska genomföra kommer påverka din hyra.

Den totala höjningen läggs stegvis på din hyra vid tre tillfällen med tolv månaders mellanrum. Det innebär att den totala hyreshöjningen inte sker direkt när du flyttar hem igen, utan den ökar steg för steg tills den nya hyresnivån är uppnådd. Den första höjningen sker när arbetena är klara och besiktigade. Efter det höjs hyran var tolfte månad tills den nya hyresnivån är uppnådd.

Kompensation under ombyggnaden

Vid en ombyggnad kan man som hyresgäst ha rätt att få nedsättning av hyran enligt det som i hyreslagen kallas ” ersättning för men i nyttjanderätten”. Nedsättningen ska vara skälig och beräknas i relation till bristen och hur den påverkar hyresgästen. Hyresnedsättning kommer att utgå för de störningar som ombyggnaden kommer att medföra samt för den begränsade användbarheten av utemiljön. Hur mycket du kommer att få i nedsättning beror på tidsperioden, störningarnas omfattning samt begränsningarnas påverkan av utemiljön. Nedsättningen utbetalas genom avdrag på hyresavin.



Vad är ett hyresgästgodkännande?

När en ombyggnad innefattas av standardhöjande åtgärder och ändringsarbeten säger hyreslagen att du som bor i lägenheten och bostadsområdet ska godkänna de standardhöjande åtgärderna.

Vad händer om jag inte lämnar mitt godkännande?

Om du inte lämnar oss ditt godkännande för att genomföra åtgärderna i din lägenhet kommer vi söka tillstånd hos Hyresnämnden. Hyresnämnden prövar om vi har beaktansvärda skäl för att genomföra åtgärderna. Det vill säga att upprustningen är nödvändig för att motsvara dagens krav samt minska risken för framtida skador. Det är åtgärderna som prövas av hyresnämnden och inte hyreshöjningen som den medför.

Kontakt och projektsida

Vad händer innan ombyggnaden startar?

- Hyresgästgodkännandet skickas ut efter informationsträffen
- LKF kontaktar dig om ditt tillfälliga boende
- Du gör ditt val av köksrenovering och HLU- val
- Informationsmöte inför ombyggnadsstart
- Folder med detaljerad information
- Flytt till LKFs tillfälliga boende/ eget tillfälligt boende
- Byggstart

lkf.se/co-klostergarden

På vår projektsida kan du bland annat

- läsa om projektet
- följa ombyggnationen

Har du några frågor är du alltid välkommen att kontakta oss via telefon 046-35 85 00 eller mejl ombyggnad@lkf.se

