

Afdeling 037 – Vejlby Vest

Køkkenmodernisering

Badeværelsesrenovering



Orientering

Betingelser

Procedure

Minimumskrav

Prisniveau = forventet huslejestigning

Orientering.

På afdelingsmødet, den 26. September 2011 besluttede beboerne, at der skulle gives mulighed for individuel modernisering med lån finansieret via afdelingen. *Efter møde med Landsbyggefonden den 4. april 2017, er der genindført udelukkelse af muligheden for køkken – og badmodernisering i Atriumhuse.*

Ligeledes arbejdes der pt. med en rør – og badeværelsesmodernisering, hvorfor der på nuværende tidspunkt, i etageboligerne, ikke kan ske modernisering af badeværelser over råderetten.

Nærværende beskriver proceduren for moderniseringen samt hvilke minimumskrav der stilles til moderniseringen.

Det vedtagne forslag.

INDIVIDUEL MODERNISERING MED LÅNEFINANSIERING

Beboermødet har besluttet, at afdelingens beboere fremover skal have mulighed for at gennemføre en individuel modernisering af køkkener eller badeværelser.

Udgiften finansieres med samlede lån optaget af afdelingen. Låneydelsen betales af de beboere, som får gennemført moderniseringen.

Beboeren har ikke penge bundet i boligen – man kan altså flytte, uden at man skal indfri en moderniseringsgæld. Efterfølgende lejere overtager huslejeforhøjelsen..

Der er tale om et realkreditlån med en løbetid på 20 år. Ydelsen vil afhænge af den gældende udlånsrente.

Optaget lån. Vælger man en modernisering af eksempelvis køkken, skal der gå minimum 5 år før en badeværelsesrenovering kan realiseres.

Betingelser.

- Køkkener maksimalt nyt lån **76.500 kr.**
- Ønskes en mere omfattende modernisering, må beboeren selv betale merprisen.
- Afdelingsbestyrelsen har kompetencen til at vælge den bedste og billigste finansieringsform, herunder regulering af den maksimale beløbsgrænse.
- Der skal udføres en fuldstændig modernisering, som skal omfatte alt køkkeninventar herunder murerarbejde, VVS – arbejde, el – arbejde, malerarbejde m.v..
- Grundelementer som skabskorpus, skuffer og hylder skal indgå i køkkenmoderniseringen indenfor rammebeløbet. Luksuelementer, som f.eks. Quooker og afløbskværn m.m. kan ikke indgå i finansieringen.
- Alle krav, jf. bygningsreglement m.v. skal overholdes og indarbejdes i projektet.
- Alt arbejde, der indgår i finansieringen, skal udføres af momsregistrerede håndværkmestre. Eget arbejde kan ikke finansieres.
- Hårde hvidevarer kan ikke indgå i finansieringen.
- Eventuel restgæld fra tidligere modernisering af tilsvarende bygningsdele skal indbetales inden en ny modernisering kan finansieres.
- Den individuelle moderniseringsmulighed omfatter ikke lån til øvrig ombygning og forandring eller udskiftning samt fornyelse af bygningsdele, som døre, garderobeskabslåger, gulve og haveanlæg.

Individuelle løsninger.

Den enkelte beboer har stor indflydelse på, hvordan det færdige resultat bliver.

Man tager selv kontakt til køkkenleverandøren, og aftaler hvordan køkkenet skal indrettes, hvilke typer låger osv.

Der vil være nogle restriktioner med hensyn til valgmulighederne for materialer. Dette er nødvendigt for at sikre muligheden for at reparere disse overflader senere.

Afdelingen yder tilskud til køkkenmoderniseringen i forhold til LPV planen, planen for planlagt og periodisk vedligeholdelse, og med følgende bygningsdele samt beløbssatser.

- | | |
|---|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bordplader | kr. 3.500,- |
| <input type="checkbox"/> Køkkenvask | kr. 750,- |
| <input type="checkbox"/> Blandingsbatteri | kr. 500,- Se typer på side 8 |
| <input type="checkbox"/> HPFI - relæ | kr. 1.250,- |

Ved rækkehuse udskiftes ligeledes målerskabet, dette arbejde bestilles særskilt af ejendomsfunktionæren. Ved badeværelsesrenovering ydes tilskud som følgende.:

- | | |
|---|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Håndvask | kr. 800,- |
| <input type="checkbox"/> Toilet | kr. 2.500,- |
| <input type="checkbox"/> Blandingsbatteri | kr. 500,- |
| <input type="checkbox"/> Afløbsinstallationen | kr. 11.890,- (lovliggørelse) |

Ansvar.

Indflydelsen er naturligvis forbundet med et ansvar. Det vil derfor være den enkelte beboers ansvar at kontrollere om den "tilbudte vare" er i overensstemmelse med det, der er aftalt.

Dette gøres i praksis ved at foretage en meget nøje og kritisk gennemgang af det tilbud man modtager fra køkkenfirmaet.

Boligorganisationen foretager kvalitetskontrol, mangleeftersyn o.l.

Procedure.

1. Hvis du ønsker at modernisere køkkenet, skal du rette henvendelse til ALBOA's drifts afdeling. Her får du en orientering om proceduren samt dine muligheder for en modernisering.

2. Du tager kontakt til et køkkenfirma og beder om at få udarbejdet et tilbud. Vær opmærksom på, at køkkenfirmaet skal kunne stå for alt koordinering med de øvrige leverandører - murer, tømrer, el og vs. Du skal forlange af din køkkenleverandør, at de kun sender én faktura, der skal dække samtlige omkostninger til moderniseringen og således være inklusiv alle øvrige leverandører og ex. hvidevarer
3. ALBOA har gode erfaringer ved samarbejdet med:

Svane Køkkenet
Vintervej 9
106
8210 Århus V
Tlf.: 20 25 80 30

KREUM
Bredskiftevej 20

8210 Århus V
Tlf. 29 68 62 04

JKE

Tilst Søndervej

8381 Tilst
Tlf. 24 42 96 12

4. Køkkenfirmaet foretager opmåling af dit køkken og fremsender tilbud samt tegninger til dig.
5. Når indretningen og tilbuddet svarer til dine ønsker, skriver du under på tilbuddet og sender det til ALBOA – Bemærk venligst at vi skal have både tilbud og tegninger.
6. ALBOA beregner, hvor meget du stiger i husleje og sender en moderniseringsaftale til dig for godkendelse og underskrift. Hvis køkkenet koster mere end du kan låne i afdelingen, skal merudgiften indbetales kontant, inden arbejdet kan igangsættes.
7. Er der restgæld fra en tidligere modernisering, skal lånet betales ud før en ny modernisering af pågældende rum kan blive aktuel.
8. Når ALBOA har modtaget din underskrift med accept af huslejeforhøjelsen (og eventuelt en indbetaling af en merpris eller restbetaling for en tidligere modernisering), bestiller ALBOA køkkenet til levering. Du får en kopi af bestillingen. Udførelsestidspunktet aftales mellem dig og køkkenfirmaet.
9. Du fører selv kontrol med arbejdets udførelse, evt. med hjælp af afdelingens ejendomsfunktionærer.
10. Når moderniseringen er udført, skal køkkenet kontrolleres af ejendomsfunktionæren. Eventuelle mangler skal udbedres, inden køkkenet kan godkendes endeligt. Godkendelseserklæring vedlægges din lejekontrakt.
11. Når køkkenet er færdigmeldt og godkendt stiger du i husleje fra og med næste opkrævning.
12. Efter knap et år bliver du kontaktet af ejendomsfunktionæren. Der skal laves en gennemgang af køkkenet inden garantien udløber.

Minimumskrav.

For at afdelingen vil finansiere en modernisering af dit køkken skal følgende indgå i tilbuddet:

Nedrivning af eksisterende køkken.

Murer: Pudsreparationer.
Fliser over køkkenborde og bag komfur.
I stedet for fliser kan der opsættes en anden vedligeholdelsesfri og rengøringsvenlig beklædning.

EI: Strøm for komfur (inkl. demontering og genmontering af komfur)
Forberedelse for opvaskemaskine
Etablering af ekstra gruppe for stikkontakter i køkken og HPFI – relæ.
Lys under overskabe
Min. 4 disponible stikkontakter over bordplade, samt stik til køleskab
Ved rækkehuse udskiftes ligeledes målerskabet, dette arbejde bestilles særskilt af ejendomsfunktionæren.

VVS: Forberedelse for opvaskemaskine
Såfremt du ønsker at udskifte blandingsbatteri og køkkenvask, skal udgifterne hertil samt indgå i tilbuddet

Gulv: Eventuelt afhøvling og lakering af eksisterende trægulve
Pålægning af linoleum udlagt på masonit

Maler: Eventuelt maling af vægge, loft og træværk

Inventar: Nye skabe og ny bordplade.
Oplagsvolumen skal bibeholdes på det nuværende niveau.

Underskabe skal have standardmål. Færdig højde til bordplade skal minimum udgøre 90,0 cm.

Der forberedes for opvaskemaskine med udskæringer i sokkel og sider der kan bære bordpladen.

Der skal medfølge mindst 1 stk. bestikskuffe.

Materialer: Overflader skal være vedligeholdelsesfri.
Bordplader af naturtræ, metal eller sten accepteres ikke.
Fabriksmalede låger og skuffer accepteres.

Emhætte Der kan opsættes emhætte – men kun med kulfilter!
Emhætten kan indgå i finansieringen og der opkræves til øgede henlæggelser over huslejen til udskiftning af filter og emhætten.
I atriumhusene og rækkehusene skal aftræk fra emhætte tilkobles eksisterende aftræk.

Hvidevarer: Komfurer, køle – og fryseskabe samt opvaskemaskiner finansieres ikke.

Badeværelse og gæstetoilet.

På afdelingsmødet d. 26. september 2011 blev det endvidere besluttet, at der skulle gives mulighed for individuel modernisering af badeværelser og gæstetoiletter, med lån finansieret via afdelingen. Maksimalt nyt lån til badeværelsesmodernisering **76.500 kr.**

Nærværende beskriver proceduren for moderniseringen samt hvilke minimumskrav der stilles.

Individuelle løsninger.

I forbindelse med renovering af badeværelset er der ikke så mange muligheder for individuelle løsninger.

Der vil være nogle restriktioner med hensyn til valgmulighederne for materialer. Dette er nødvendigt for at sikre muligheden for at reparere disse overflader senere.

Boligorganisationen foretager kvalitetskontrol, mangeleftersyn o.l.

Procedure

1. Hvis du ønsker at få renoveret dit badeværelse eller gæstetoilet, kontakter du ALBOA, driftsafdelingen og proceduren vil herefter være den samme, som beskrevet under køkkener pkt. **2 til 12 på side 5.**

Arbejdsbeskrivelse / minimumskrav.

Badeværelse: I badeværelset vil badekarret blive fjernet og erstattet af en bruseniche.

VVS – installationerne vil blive renoveret, og der vil blive udført nyt klinkegulv, med mulighed for opsætning af vægfliser fra gulv til loft på alle vægge. Alternativt kan du vælge kun at opsætte fliser i brusenichen og glasvæv på den resterende del af væggene. Loft og træværk bliver malet. Der skal leveres ½ m² af hver slags fliser som suppleringsfliser.

Af tekniske grunde, er vi muligvis nødsaget til at renovere bad og gæstetoilet samtidig.

Er det teknisk muligt kan moderniseringen omfatte gulvvarme.

Toilet: I boligerne med separat toilet, vil VVS – installationerne blive renoveret. Der vil blive udført klinkegulv og opsat fliser på væggene. Endelig vil loft og træværk blive malet.

Generelt: Gulv og vægge i bruseniche skal være vådrumssikret. Evt. beklædes eksisterende vægge med vådrumsgips, for opnåelse af homogen overflade, inden opsætning af fliser.



Damixa Titan Køkkenarmatur med vandsparefunktion Forkromet

Greb: 2 grebs

Fremspring: 203 mm



Hansgrohe Logis 260 Køkkenarmatur Forkromet

Greb: 1 grebs

Fremspring: 145 mm



Hansgrohe Focus E Køkkenarmatur Forkromet

Greb: 1 grebs

Fremspring: 220 mm



Hansgrohe Logis 120 Køkkenarmatur Forkromet

Greb: 1 grebs

Fremspring: 202 mm



Børma Ceraflex Køkkenarmatur Høj tud Forkromet

Greb: 1 grebs

Fremspring: 222 mm



Børma Connect Køkkenarmatur Forkromet

Greb: 1 grebs

Fremspring: 200 mm



Max beløbet indeksreguleres hvert år, og de nye satser kan ses på www.alboa.dk under Infotorvet – råderet.

Huslejestigninger på køkkener og bad ved låneoptagelse beregnet pr. 1. juli 2018

Pris på moderniseringen

60.000,00

65.000,00

70.000,00

75.000,00

Eksempel på huslejestigning

460,00

490,00

540,00

560,00