



Birkerød d. 19. marts 2014

Individuel modernisering af køkkener og bad

Til alle beboere

Rudersdals kommunes Byplanudvalg har d. 12. marts 2014 godkendt vores ansøgning om, at vi kan få lov til, at optage et lån på 3 mio. kr. til dette formål.

Det betyder at I som lejere nu igen kan ansøge, via KAB, om individuel modernisering af køkken og eller bad

Lånerammen for den enkelte beboer er som følger:

Badeværelse max. 80.000 kr.

Køkken max. 100.000 kr.

Hvis I ønsker at modernisere både køkken og bad er den samlede låneramme 120.000 kr. pr. lejemål

Ansøgningen skal sendes til:

KAB

v/Gerda Herlevsen

Vester Voldgade 17

1552 København K

Ansøgningen skal indeholde følgende:

Se det vedhæftede bilag side 2 og 3.

Hvad får det af betydning for din husleje:

Se det vedhæftede bilag side 4.

Ansøgningerne vil blive behandlet efter ført til mølle princippet, dog vil dem som allerede har ansøgninger liggende have første prioritet.

Med venlig hilsen

Bjarke Christensen

Formand

Andelsboligforeningen Eskemosepark



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Godkendt i afdeling I, II, III og V på afdelingsmøderne
d. 9. september 2013.

Individuelle moderniseringer af køkkener i Eskemosepark

Forudsætninger:

Standard i henhold til lovgivning

I loven om almene boliger står, at arbejder skal være "rimelige og hensigtsmæssige", at en bolig "ikke må miste sin almene karakter", og at der ikke må iværksættes "særligt luksusprægede arbejder"

Forudsætninger

Det forudsættes at afdelingen kan optage lån til forbedringsarbejder. Der skal bruges materialer i standardmål i bredde, højde og dybde

Byggetilladelse

Ved bygningsmæssige indgreb eller ændring af installationer kan det kræve bygningstilladelse. Ejendomskontoret kontaktes

Valg af materialer

Der er frit valg af køkkenproducent. KAB har indgået attraktive samarbejdsaftaler med HTH, Vordingborg Køkkenet og Svanekekøkken, hvor beboeren kan opnå betydelige rabatter

Total-entreprenør

KAB formidler eventuelt kontakt til køkkenfirma, der kan udføre opmålinger, tilbud, tegningsarbejde, tidsplan, montage og tilsyn med egne montagearbejder i en samlet totalentreprise

Køkkenfirmaerne kan også vælges til kun at forestå opmålinger og tegningsarbejder, mens eksempelvis afdelingens snedker eller et andet firma vælges til at forestå montagearbejde og tilsyn med de øvrige håndværkers-, el-, VVS-arbejder osv. KAB anbefaler, at der anvendes en totalentreprenør, som varetager alle opgaver

Der skal afleveres tilbud, materialebeskrivelse og vedligeholdelsesanvisninger til KAB til godkendelse af det samlede projekt, ved indgåelse af kontrakt med håndværkere

Standardmål

Udskiftninger eller forbedringer skal være i standardmål m.h.t. højde og bredde

El- og gas-installationer

El installationer skal overholde stærkstrømsreglementet. El- og gas-installationer skal udføres af en autoriseret installatør



Individuelle moderniseringer af badeværelser i Eskemosepark

Forudsætninger:

Belysning	Der er frit valg af opsætning af belysningsarmaturer
Hårde hvidevarer	Hvis lejer ønsker nyt komfur, køle-/fryseskab eller opvaskemaskine, skal lejer selv anskaffe og betale det efter reglerne i installationsretten, da det ikke kan lånefinansieres
Emhætte	Det er ikke tilladt at sætte emhætte op, på grund af vort centrale udluftningsanlæg Hvis der i forvejen ikke er opsat "emfang" i lejligheden, vil et sådan blive udleveret uden beregning
Ekstra låger og håndtag	Hos de lejere der installerer opvaskemaskine i det nye køkken, skal der leveres ekstra låge og håndtag til skabet, til brug for evt. nye lejere, der ikke ønsker at have opvaskemaskine opstillet
Køkkenvask	Der er frit valg af køkkenvask og blandingsbatteri. Hvis man ønsker at flytte køkkenvasken, skal dette udføres af en autoriseret VVS-håndværker
Bordplade	Der er frit valg af bordplade. Stenplade, som f.eks. afsætningsplade ved komfur, skal være syrefast
Blandingsbatteri	Der er frit valg af blandingsbatteri, dog anbefales, at der vælges et blandingsbatteri, som har reservedele som lagervare
Ny gulvbelægning	Nyt gulv kan ikke omfattes af projektet
Fliser over køkkenbord	Der er frit valg af flisetype. Der skal leveres og opbevares ½ kvadratmeter af samme fliser hos beboeren, til evt. reparation. Det anbefales at vælge fliser i afdæmpede farver og tidløst design
Stænkfang bag komfur	Det er tilladt at opsætte stænkfang bag komfur, som f.eks. metal-halvbue
Eget arbejde	Det er muligt at nedbringe lånebeløbet ved selv at nedtage det gamle køkken og/eller at udføre malerarbejdet. Ved nedtagning af det gamle køkken, skal der afleveres de dele f.eks. hele fliser, som ejendomskontoret kan bruge til at vedligeholde andre køkkener i afdelingen. El- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede firmaer. Udfører beboeren selv malerarbejde, skal arbejdet synes og godkendes af ejendomskontoret



Finansiering

Individuelle moderniseringer finansieres ved at boligafdelingen optager et 20-årigt fastforrentet realkreditlån på vegne af lejemålet

Lånet tilbagebetales ved, at den månedlige husleje i lejemålet tillægges den månedlige låneydelse, indtil lånet er tilbagebetalt, hvorefter låneydelsen bortfalder fra huslejen. Lejestigningen er boligsikrings berettiget efter gældende lov

Der kan maksimalt finansieres 100.000 kr. til modernisering af køkkener, inkl. låneomkostninger

Der kan maksimalt finansieres 80.000 kr. til modernisering af badeværelse, inkl. Låneomkostninger

Der kan maksimalt finansieres 120.000 kr. samlet per lejemål, ved udførelse af flere individuelle moderniseringer, inkl. låneomkostninger

Ovenstående beløb pristalsreguleres årligt

KAB beregner sig et sags honorar på 6,25 % inkl. moms, honoraret dækker byggestyring og administration i forbindelse med sagens gennemførelse. Herudover tillægges første opkrævning et engangsgebyr som i 2014 udgør 250 kr. gebyret pristalsreguleres årligt

Eksempler på finansiering af lån (huslejekonsekvenser)

Forbrug til forbedring	Finansieringsudgift	Revision	Byggesagshonorar	Lejestigning pr. måned
30.000 kr.	1.270 kr.	250 kr.	1.765 kr.	190 kr.
50.000 kr.	2.122 kr.	250 kr.	2.941 kr.	315 kr.
80.000 kr.	3.402 kr.	250 kr.	4.706 kr.	503 kr.
100.000 kr.	4.256 kr.	250 kr.	5.882 kr.	629 kr.
120.000 kr.	5.109 kr.	250 kr.	7.053 kr.	754 kr.

Finansieringen er baseret på et 20 årigt lån
Beregningerne er ca. tal som godt kan afvige en lille smule