



Beskrivelse til forudsætninger for reovering af badeværelse.

Tillæg A i Råderetten.

Totalentreprenør er ikke et krav, men en fordel.

Arbejdets fysiske omfang

Modernisering skal udføres indenfor de eksisterende fysiske rammer, og der kan derfor ikke fjernes/nedtages vægge via moderniseringen.
Ved bygningsmæssige indgreb eller ændring af installationer, kan der kræves byggetilladelse. Ejendomskontoret skal derfor kontaktes inden arbejdet påbegyndes.
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". Hvis det arbejde, der laves i en almen bolig, vurderes at have en standard, der vil øge omkostninger til kommende vedligehold, kan du som lejer pålægges denne udgift over huslejen.
Udførelsen af badeværelsesreoveringen skal omfatte hele badeværelset, således at det lever op til de gældende love og regler j.vf. SBI 252, og dokumenteres af den udførende. Hvis terrazzo- flisegulvet er revnet skal det reoveres med ny fugtspærre. Hvis der skal laves nyt afløb i terrazzo- flisegulvet, skal det reoveres med ny fugtspærre. Hvis terrazzo- flisegulvet ikke er revnet, er det ikke et krav, at det reoveres.
Ud over reovering er det tilladt, at etablere bruseniche. Ønskes kun en del af badeværelset moderniseret, skal der ansøges over råderetten.
Det er ikke tilladt, at opsætte badekar.

Entreprenør/håndværkere

Der er frit valg af entreprenør/håndværkere. Det/de valgte firma skal have erfaring på området og være medlem af brancheforening m.v. Ejendomskontoret formidler gerne eventuelt kontakt til de håndværkere vi bruger i Eskemosepark. De kan udføre opmålinger, tilbud, tegningsarbejde, tidsplan, montage m.v. Vi anbefaler dog, at der anvendes en totalentreprenør, som varetager alle opgaver på vegne af alle håndværkere, og sender en samlet regning til KAB. Der skal afleveres tilbud, materialebeskrivelse og vedligeholdelsesanvisninger til KAB til godkendelse af det samlede projekt, ved indgåelse af kontrakt med håndværkere.

Elinstallationer

Skal udføres af autoriseret elektriker og overholde gældende lovgivning.

Afdelingen afholder ikke udgifter til eventuel opgradering af elinstallationer. Nye installationer skal, om muligt, fremføres skjult i vægge. Hvor det ikke er muligt, skal de føres i kabelbakker.

Arbejdet skal udføres efter den til enhver til gældende lovgivning.
Følgende belysning er tilladt at etablere ind over moderniseringen: <i>Der er frit valg i forhold til "normal" loft/væg armatur. Dog anbefales det at montere LED lamper.</i>
Vaskemaskine og tørretumbler kan ikke indgå i moderniseringen. <i>(Hvis dette ønskes skal du søge om tilladelse via installationsretten.)</i>
Gulvvarme via elinstallationer kan ikke medgå i renoveringen.

VVS-installationer

Skal udføres af autoriseret og overholde gældende lovgivning.

Flytning af vand og afløbsinstallationer kan medtages i moderniseringen.
Udgifter til udskiftning af rør, stigstreng eller faldstammer på grund af tæring eller til kalkning afholdes af afdelingen.
Afdelingen afholder ikke udgifter til eventuel opgradering af VVS-installationer
Nye installationer skal om muligt fremføres skjult i vægge.
Det er ikke tilladt, at etablere gulvvarme via varmesystemet.

Håndvask og Toilet

Der er frit valg af typen porcelæns håndvask.
Ejendomskontoret skal give særlig tilladelse, hvis der skal etableres en anden type toilet
Der skal anvendes vandbesparende toilet med lavt skylle funktion.
Der er frit valg i forhold til fabrikat af toilet.

Blandingsbatteri og brusarmaturer

Frit valg af VA godkendte, som kan arbejde sammen med vores varmtvandssystem.

Elementer

Det er ikke muligt at medtage indkøb af elementer, skuffer, skabe mm. over moderniseringen.
--

Gulvbelægning

Renovering af gulv kan medtages i moderniseringen.
Følgende gulvtyper er tilladte: Terrazzo eller fliser.
Der skal leveres 1 kvadratmeter fliser til fremtidige reparationer. Disse skal lejer selv opbevare i bo perioden.

Vægge

Renovering af vægge i forbindelse med skader ved nedrivning kan medtages i moderniseringen, foruden maling.
Der skal bruges maling af typen vådrumsmaling.
Der kan opsættes fliser i hele vådrumszonen.
Der kan opsættes fliser i hele badeværelset.
Der skal leveres 1 kvadratmeter fliser til fremtidige reparationer. Disse skal lejer selv opbevare i bo perioden.

Aflevering

Ejendomskontoret skal syne og godkende arbejdet.

Finansiering	<p>Individuelle moderniseringer kan finansieres ved at boligafdelingen optager et 20-årigt fastforrentet realkreditlån på vegne af lejemålet.</p> <p>Lånet tilbagebetales ved, at den månedlige husleje i lejemålet tillægges den månedlige låneydelse, indtil lånet er tilbagebetalt, hvorefter låneydelsen bortfalder fra huslejen.</p> <p>Lejestigningen er boligsikrings berettiget efter gældende lov.</p> <p>Der kan maksimalt finansieres 88.900 kr. til modernisering af køkken eller bad, inkl. låneomkostninger.</p> <p>Der kan maksimalt finansieres 130.000 kr. samlet per lejemål, ved udførelse af flere individuelle moderniseringer, inkl. låneomkostninger. (køkken og bad).</p>
Egen Finansiering	<p>KAB beregner sig et sagshonorar 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</p> <p>Du kan også vælge selv, at finansiere det, og efterfølgende få godkendt regningerne for arbejdet og materialerne der er brugt.</p> <p>Det vil også blive betragtet som et forbedringsarbejde, der dog bliver afskrevet lineært over 10 år.</p> <p>Eksempel: Hvis det har kostet 40.000 kr. bliver det afskrevet med 4.000 kr. pr. år. I 10 år.</p>

Eksempler på finansiering af lån (huslejekonsekvenser)

Tallene er kun retningsvisende idet låne omkostningerne godt kan svinge op og ned.

Låne beløb	I alt før øvrige omkostninger	Låne omkostning	Revisions honorar	Byggesags honorar	Håndværker udgifter	Lejestigning pr. måned
10.000	8.746	415	250	588	8.746	59,00
20.000	17.731	841	250	1.176	17.731	118,00
30.000	26.717	1.268	250	1.764	26.717	177,00
40.000	35.702	1.694	250	2.352	35.702	236,00
50.000	44.687	2.120	250	2.941	44.687	295,00
60.000	53.673	2.547	250	3.529	53.673	354,00

Således vedtaget på generalforsamlingen d. 20. juni 2019 og 19. oktober 2020.

Bjarke Christensen
Formand