



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Beskrivelse til forudsætninger for renovering af køkken.

Tillæg B i råderetten.

Totalentreprenør er ikke et krav men en fordel.

Arbejdets fysiske omfang

Modernisering <i>skal</i> udføres indenfor de eksisterende fysiske rammer.
Flytning/nedrivning af vægge er tilladt. Dette skal der søges om via ejendomskontoret før arbejdet går i gang.
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.

Entreprenør/leverandør/håndværkere

Der er frit valg af entreprenør/leverandør/håndværker.
Det/de valgte firma skal have erfaring på området og være medlem af brancheforening m.v.
Da vi via ejendomskontoret har nogle aftaler med køkkenfirmaer som mulige entreprenør/håndværkere/leverandør, kan du kontakte dem for at høre nærmere. Disse skal udføre opmålinger, tilbud, tegningsarbejde, tidsplan og montage.
Vi anbefaler dog, 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 firmaet/firmaerne.
Udskiftninger eller forbedringer af elementerne skal være i standardmål m.h.t. højde og bredde. Ønskes kun en del af køkkenet moderniseret, skal der ansøges over råderetten.
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. Låge og håndtag opbevares af lejer i bo perioden.

Eget arbejde

Lejer må godt selv nedrive køkken.
Lejer må godt selv lave nyt køkken, under forudsætning af, at det overholder gældende regler for Eskemosepark og lovgivningen.

Elinstallationer:

Skal udføres af autoriseret elektriker og overholde gældende lovgivning.

Afdelingen afholder ikke udgifter til eventuel opgradering af elinstallationer.
Nye installationer skal fremføres skjult, bag paneler eller nye køkkenelementer.
Arbejdet skal udføres efter den til enhver til gældende lovgivning.

Belysningsarmaturer

Belysningsarmatur under overskabe er tilladt i modernisering.
Det anbefales kun at bruge LED armaturer.

Hårde hvidevarer

Hårde hvidevarer kan ikke indgå i moderniseringen. (Hvis dette ønskes skal du søge om tilladelse via installationsretten.)

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 fremføres skjult, bag paneler eller køkkenelementer.

Gasinstallationer

Det er tilladt at ændre på gasinstallationer og eventuelt fjerne gasmåler, hvis der bliver opsat elkomfur i stedet for gaskomfur.
Dette arbejde skal udføres af autoriseret VVS-installatør.
Andet
Hvis der bliver opsat elkomfur skal gasmåleren afmonteres og afmeldes hos gasleverandøren.

Køkkenvask

Der er frit valg af type af køkkenvask, dog ikke underlimet.
--

Blandingsbatteri

Frit valg af VA godkendte, , som kan arbejde sammen med vores varmtvandssystem.
Dog kan Cooker ikke medtages i moderniseringen.
Monteres der alligevel en Cooker, skal den reetableres til et almindelig VA godkendt ved fraflytning, for fraflytter regning. Depositum kan kræves.
Beboeren står selv for vedligeholdelse i bo perioden.

Køkkenelementer

Der er ikke nogen specifikt til valg af materialer på fronter og låger/skuffer.
I tvivlstilfælde spørg ejendomskontoret
Låger/skuffer skal forsynes med dæmper/softluk.

Bordplader

Følgende typer er godkendt på forhånd: massivt træ og laminat.
Syrefast stenplade må kun monteres som afsætning ved komfur.

Stænkbeskyttelse

Følgende steder må stænkbeskyttelse benyttes: Over vask, komfur og køkkenbord.
Følgende typer af stænkbeskyttelse må benyttes: Fliser, stål, glas og plast.
Der skal leveres 1 kvadratmeter fliser til fremtidige reparationer. Disse skal lejer selv opbevare i bo perioden.

Gulvbelægning

Eventuelt manglende gulv under køkkenelementer skal medtages i moderniseringen.
Renovering af øvrige dele af gulvet kan ikke medtages i moderniseringen.
Jf. afdelingens råderetskatalog er følgende gulvtype tilladte: Trægulv.

Vægge

Renovering af vægge i forbindelse med skader ved nedrivning kan medtages i moderniseringen, foruden maling.

Aflevering

Ejendomskontoret skal se og godkende arbejdet.
--

Finansiering	<p>Individuelle moderniseringer kan finansieres ved at boligafdelingen optager et 20-årigt fastforrentet realkreditlån på vegne af lejermålet.</p> <p>Lånet tilbagebetales ved, at den månedlige husleje i lejermålet 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 100.000 kr. til modernisering af køkken eller bad, inkl. låneomkostninger.</p> <p>Der kan maksimalt finansieres 130.000 kr. samlet per lejermål, 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

Bjarke Christensen
Formand