

Forslag til afdelingsmødet

26. august 2021
sus

Kontaktoplysninger
Susanne Sandgreen
Sekretær

T 33 63 11 32

sus@kab-bolig.dk

22001 Sortemoen - Kollektiv individuel råderet – Modernisering af køkken

Afdelingsbestyrelsen fremsætter forslag om, at beboerne skal have mulighed for at foretage kollektiv individuel modernisering af køkkener i Sortemoen.

Hvis afdelingsmødet vedtager forslaget, skal der ansøges om tilladelse til lånoptagelsen fra boligselskabet og kommunen, inden vi kan opstarte kollektiv individuel råderet i afdelingen.

Tilmelding til ordningen er helt frivillig. Din husleje ændrer sig derfor også kun, hvis du tilmelder dig ordningen.

Økonomiske rammer

Kollektiv individuel råderet foregår således, at afdelingen optager et realkreditlån over 10 år indeholdende alle udgifter til køkkener, så beboere kan få tilladelse til at renovere via kollektiv individuel råderet. Lånet bliver tilbagebetalt mod en huslejestigning og bortfalder efter 10 år.

Huslejestigningen udregnes individuelt i forhold til tilbuddet fra entreprenøren.

Lånet optages først, når alle sagerne er afsluttede. Indtil da afholder afdelingen udgifterne.

Du betaler en skønnet månedlig huslejestigning, indtil afdelingen optager lånet, og den endelige huslejeregulering kan beregnes.

Der kan moderniseres for i alt 113.487 kr. pr. lejemål i håndværker- og materialeudgifter inklusive omkostninger til administration, realkreditlån og revision.

Der er et engangsgebyr på 369 kr. i forbindelse med den første opkrævning i forhold til den nye husleje.

Bemærk, at lejestigningen kan få indflydelse på beregning af eventuel boligstøtte (boligsikring/boligydelse).

26. august 2021
sus

Se nedenstående vejledende eksempler på, hvad en modernisering kan koste i huslejetillæg.

Hvis der moderniseres for ca. 60.000 kr. i håndværkerudgifter (inklusive materialer), vil det betyde et tillæg i huslejen på ca. 625 kr. pr. måned over en 10-årig periode.

Eksempel 1	
Totalentreprenør	
Tilbud	kr. 60.000,00
Evt. tilskud fra Afdelingen og Selskabet	
Tekniker	
Evt. andet	0,00
Evt. andet	0,00
 Omkostninger i alt	 kr. 60.000,00
Finansiering	
Administration	kr. 3.971,88
Realkredit	kr. 3.300,00
Revision	kr. 250,00
 Totaludgift	 kr. 67.521,88
 Huslejestigning pr. måned	 kr. 624,58
Engangsgebyr i første opkrævning	kr. 369,00
 i alt efter 10 år	 kr. 75.318,28

Hvis der moderniseres for ca. 80.000 kr. i håndværkerudgifter (inklusive materialer), vil det betyde et tillæg i huslejen på ca. 832 kr. pr. måned over en 10-årig periode.

26. august 2021
sus

Løbetid 10 år	
Totalentreprenør	
Tilbud	kr. 80.000,00
Evt. tilskud fra Afdelingen og Selskabet	
Tekniker	
Evt. andet	0,00
Evt. andet	0,00
 Omkostninger i alt	 kr. 80.000,00
Finansiering	
Administration	kr. 5.290,63
Realkredit	kr. 4.400,00
Revision	kr. 250,00
 Totaludgift	 kr. 89.940,63
 Huslejestigning pr. måned	 kr. 831,95
Engangsgebyr i første opkrævning	kr. 369,00
i alt efter 10 år	kr. 100.203,09

Hvis der moderniseres for ca. 90.000 kr. i håndværkerudgifter (inklusive materialer), vil det betyde et tillæg i huslejen på ca. 936 kr. pr. måned over en 10-årig periode.

Løbetid 10 år	
Totalentreprenør	
Tilbud	kr. 90.000,00
Evt. tilskud fra Afdelingen og Selskabet	
Tekniker	
Evt. andet	0,00
Evt. andet	0,00
 Omkostninger i alt	 kr. 90.000,00
Finansiering	
Administration	kr. 5.900,00
Realkredit	kr. 4.950,00
Revision	kr. 250,00
 Totaludgift	 kr. 101.150,00
 Huslejestigning pr. måned	 kr. 935,64
Engangsgebyr i første opkrævning	kr. 369,00
 i alt efter 10 år	 kr. 112.645,50

Forudsætninger for individuel modernisering af køkken

For at sikre god kvalitet i udførelse, udformning og materialevalg har afdelingen sammensat en række konkrete forudsætninger, som til hver en tid skal følges og overholdes.

Der kan gennemføres køkkenmodernisering efter eget ønske. Arbejdet gennemføres i samarbejde med administrationen, men beboeren bestemmer selv indretningen.

Standard ifølge loven

I lov om almene boliger står der, at arbejder skal være rimelige og hensigtsmæssige, og at en bolig ikke må miste sin almene karakter.

Det betyder, at boligerne ikke må bære præg af luksus. 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.

Byggetilladelse

Ved bygningsmæssige indgreb eller ændring af installationer kan det kræve byggetilladelse. Ejendomskontoret kan fortælle mere om, hvornår arbejdet kræver byggetilladelse.

Arbejdets fysiske omfang

Nedtagning og flytning af ikke bærende-skillevægge kan ikke medtages i den kollektive individuelle modernisering, men der skal ansøges særskilt over råderetten, arbejdet skal finansieres af lejer, og der gives ikke godtgørelse ved fraflytning.

Totalentreprenør

Moderniseringen omfatter totalreovering af køkkenet. Ønskes kun en del af køkkenet moderniseret, skal der ansøges over råderetten.

Der skal anvendes totalentreprenør til moderniseringen.

Du kan selv vælge, hvem du ønsker som totalentreprenør, til at udføre dit køkken.

Nedenstående er de firmaer som KAB har rabataftaler med:

HTH Glostrup

Hovedvejen 211-217, 2600 Glostrup

Åbningstider i dag 10.00 - 17.30

Tlf. 43 25 80 00

E-mailadresse glostrup@hth.dk

Vordingborg køkkener

Hermods Alle 6, 2600 Glostrup

Erhverv/Boligforeninger:

Robert Ousted

Tlf. 36 15 15 21

E-mailadresse rou@vordingborg.com

Invita København

Frederiksborggade 33

1360 København K

Tlf. 33 18 11 00

Thomas Støvhase:

E-mailadresse: thse.koebenhavn@invita.dk

Svane Køkkenet København

Gl. Kongevej 99

1850 København

E-mailadresse: erhverv@svane.com

Tlf. 33 24 44 77

26. august 2021
sus

Aflevering

KAB vil ved afleveringen være repræsenteret af en fra ejendomskontoret, som skal godkende køkkenet, samt underskrive afleveringsprotokollen, som totalentreprenøren medbringer.

Eget arbejde

Totalentreprenøren afgiver tilbud med den forudsætning, at boligen er tilgængelig og ikke forstyrres af dit eget arbejde i den givne tidsperiode. Hvis du ønsker en anden arbejdsgang, skal du aftale dette med totalentreprenøren.

Du må gerne selv rive køkkenet ned, denne opgave skal aftales med totalentreprenøren. Du må ikke håndtere/nedrive dele, der kræver autorisation.

I forbindelse med eget arbejde skal beboeren, ud over at overholde husordenen, sørge for bortskaffelse af byggeaffald til den kommunale affaldsstation.

Efter og under nedrivningen er det vigtigt, at du sikrer, at fællesarealerne holdes pæne og ryddelige for at undgå gener og skader.

Elinstallationer

Totalentreprenøren står for at sikre, at der etableres det rette antal kontakter i køkkenet, så reglerne i stærkstrømsbekendtgørelsen overholdes. Ved renovering skal installationerne leve op til de sidste nye krav. Dette arbejde udføres via moderniseringen og indenfor det disponible beløb.

Nye installationer skal fremføres skjult, bag paneler eller de nye køkkenelementer.

Der skal etableres stikkontakt i vaskeskab som forberedelse for tilslutning af opvaskemaskine.

Er fremføring af 400V til køkken en let tilgængelig mulighed, kan dette indgå i moderniseringen.

Belysningsarmaturer

Følgende belysning under overskabe er tilladt: Halogen spots, LED spots og LED lysstofrør.

Hårde hvidevarer

Der kan ikke indkøbes hårde hvidevarer via moderniseringen. Hvis du ønsker andre hårde hvidevarer, skal du søge om tilladelse til dette via installationsretten.

VVS-installationer

VVS-installationer skal overholde gældende lovgivning.

Flytning af vand og afløbsinstallationer kan IKKE medtages i moderniseringen.

Udgifter til udskiftning af rør, stigstreng eller faldstammer på grund af tæring afholdes af afdelingen. Er der behov for udskiftning af rør, stigstreng eller faldstammer, skal udskiftningen aftales med ejendomskontoret, inden der indhentes tilbud.

Nye installationer fremføres skjult bag paneler og nye køkkenelementer.

Afdelingen afholder ikke udgifter til eventuel opgradering af VVS-installationer.

Køkken afløbet skal forberedes for tilkobling af afløb fra opvaskemaskine.

Gasinstallationer

Det er ikke tilladt at ændre på gasinstallationer.

Køkkenvask

Der kan vælges mellem keramik eller stål, og der skal være hanehul i vasken.

Blandingsbatteri

Der kan kun vælges mellem Grohe, FM Mattsson og Damixa, hvilket er de mærker som i forvejen bliver brugt i afdelingen.

Køkkenelementer

Der er frit valg af fronter, dog skal låger/skuffer være forsynet med dæmper/softclose.

Bordplader

Følgende bordplader kan vælges:

- Massivt træ
- Laminat
- Syrefast stenplade

Stænkbeskyttelse

Følgende steder må der benyttes stænkbeskyttelse:

- over vask
- over komfur
- over køkkenbord

Følgende materiale kan vælges til stænkbeskyttelse:

- fliser
- stålplade
- glasplade

Ved opsætning af fliser skal der leveres 0,5 m² ekstra fliser til eventuel senere reparation. Beboeren skal efterfølgende selv opbevare disse ekstra leverede fliser.

Gulvbelægning i køkken

Let slibning samt 1 gang lakering af gulv kan udføres over vedligeholdelseskontoen.

Evt. manglende gulv under køkkenelementer skal medtages i moderniseringen.

Valg af gulv skal udføres jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement, men kan ikke medtages under moderniseringen eller udføres over vedligeholdelseskontoen.

Vægge og lofter

Afdelingens vedligeholdelsesreglement skal overholdes.

Vedligeholdelseskontoen kan benyttes til malerarbejde/slutmaling.

Frister

Inden de kollektive individuelle moderniseringer kan påbegyndes, skal dette godkendes af organisationsbestyrelsen og kommunen. Derfor er nedenstående frister foreløbige, og alle frister kan ændres. De endelige frister vil fremgå af "Forudsætninger for kollektiv individuel modernisering af køkkener i Hyldemosen", som senere publiceres.

Indsendelse af ansøgning - senest den 1. juli 2023

Indsendelse af tilbud - senest den 1. oktober 2023

Indsendelse af underskrevet huslejberegning - senest 14 dage fra dokumentdato.

Afsluttet og synet arbejde - senest den 1. december 2023

Ansøgning om kollektiv individuel råderet

26. august 2021

Lejemålsnummer:	Navn: sus
Adresse:	Telefonnummer:
E-mail: Ved oplysning af din e-mailadresse, kan vi håndtere din sag hurtigere og nemmere.	
<p>Jeg ønsker at modernisere køkken:</p> <p>Jeg ønsker at benytte følgende entreprenør:</p> <p>----- HTH</p> <p>----- Vordingborg</p> <p>----- Kvik</p> <p>----- Invita</p> <p>----- Svane</p> <p>----- andet, skriv hvilket</p>	
Eventuelle bemærkninger:	
<p>Send den underskrevne ansøgning til:</p> <p>KAB Anne-Lise Weile Vester Voldgade 17 1552 København V</p> <p>eller på mail til: alw@kab-bolig.dk</p>	
<p><u>Underskrift:</u></p> <p><i>Jeg/vi er indforstået med, at moderniseringen medfører et lejetillæg beregnet på baggrund af de endelige udgifter.</i></p> <p><i>Ved underskrift og oplysning af e-mail, accepterer jeg, at min sag bliver håndteret elektronisk via mail.</i></p>	