

Afdeling 048 - Virkelyst

Køkkenmodernisering



Orientering
Betingelser
Procedure
Minimumskrav

Orientering.

På afdelingsmødet i 2015 besluttede beboerne, at der gives mulighed for individuel modernisering af køkkenerne med lån finansieret via afdelingen.

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 køkkenet.

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

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

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



Betingelser.

- Køkken: Maksimalt nyt lån **63.300 kr.**
- Ønskes en dyrere modernisering, må beboeren selv betale merprisen.
- Der skal normalt 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. Luksuselementer, 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 håndværksmestre. Eget arbejde kan ikke finansieres.
- Hårde hvidevarer kan ikke indgå i finansieringen.
- Den individuelle moderniseringsmulighed omfatter kun køkkener.

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.

Leverandørerne er bekendt med boligorganisationens krav til materialevalg.

Afdelingen yder følgende tilskud til køkkenmoderniseringen:

- | | |
|------------------------|-------------|
| • Bordplader | kr. 4.000,- |
| • Køkkenvask | kr. 2.000,- |
| • Blandingsbatteri | kr. 2.000,- |
| • Emhætte | kr. 2.500,- |
| • Udskiftning til HPFI | kr. 1.250,- |
| • Gulv | kr. 5.000,- |

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 / de tilbud man modtager fra køkkenfirmaet.

Boligorganisationen foretager kvalitetskontrol, mangel eftersyn o.l.



Procedure.

1. Hvis du ønsker at moderniserer dit køkken, skal du rette henvendelse til ALBOA's driftsafdeling. Her får du en orientering om proceduren samt dine muligheder for en modernisering.
2. Du tager derefter 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 inklusive alle øvrige leverandører. Hvidevarer skal på en regning for sig.
3. ALBOA har gode erfaringer ved samarbejdet med nedenstående køkkenfirmaer, og rækkefølgen er tilfældig.

Kreum
Bredskiftevej 20
8210 Aarhus V
Tlf.: 29 68 62 04

Svane
Vintervej 9
8210 Aarhus V
Tlf. 20 25 80 30

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 gælden 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, der fremsender en tidsplan.
9. Du fører selv kontrol med arbejdets udførelse, evt. med hjælp fra afdelingens ejendomsfunktionær.
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 skal du kontakte ejendomsfunktionæren, da der skal laves en gennemgang af køkkenet inden garantien udløber.

Minimumskrav.

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

Nedtagning af eksisterende køkken.

Murer:

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

El:

Strøm for komfur (inkl. demontering og genmontering af komfur)
Lys under overskabe
Min. 4 disponible stikkontakter over bordplade, samt stik til køleskab.
Etablering af ekstra gruppe for stikkontakter hvis nødvendigt i køkken. HFI relæ udskiftes til HPFI relæ.
Forberedelse for opvaskemaskine

VVS:

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

Gulv:

Evt. afhøvling og lakering af evt. eksisterende trægulv.
Pålægning af linoleum udlagt på masonit

Maler:

Evt. maling af vægge, loft og træværk

Inventar:

Nye skabe og ny bordplade.
Færdig højde til bordplade skal være 88,0 – 92,0 cm.
Der forberedes for opvaskemaskine med udskæringer i sokkel og sider, der kan bære bordpladen.
Der skal være modul så køleskabe 60 x 190 cm kan indpasses.
Der skal medfølge mindst et skuffeelement med 1 stk. bestikskuffe.

Materialer:

Overflader skal være vedligeholdelsesfri.
Bordplader af naturtræ, metal eller sten accepteres ikke.
Malede låger accepteres ikke.

Låger

Farvevalg af låger skal være i neutrale farver.

Hvidevarer:

Komfurer, køle – og fryseskabe samt opvaskemaskiner finansieres ikke.

Emhætte:

Der skal opsættes emhætte. Emhætten kan indgå i finansieringen

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

Huslejestigninger på køkkenmodernisering ved låneoptagelse beregnet pr. 1. november 2022

Fuld modernisering:

Pris på moderniseringen

50.000,00

55.000,00

60.000,00

	Huslejestigning ca.
	370,00
	410,00
	450,00