



Individuel køkkenmodernisering

Individuel køkkenmodernisering er modernisering, der ikke gennemføres samtidig i samtlige lejemål, men efterhånden som beboerne *ønsker* det.

På det ordinære Afdelingsmøde (beboermøde) d. 28. april 2003 blev det vedtaget, at beboerne fremover kan få moderniseret deres køkkener, ved at optage lån i afdeling Carlshøj C's egne midler. Disse lån tilbagebetales over 15 år (over huslejen), med en forrentning på 5,5 % p.a., svarende til den forventede opnåede rente i Boligkontoret Danmarks Fællesforvaltning. Såfremt antallet/summen af individuelle køkkenmoderniseringer overstiger, hvad der svarer til afdelingens henlæggelser, vil der blive optaget kreditforeningslån til tilbagebetaling over 15 år på samme betingelser. Det blev ligeledes besluttet, at omkostningerne til den individuelle køkkenrenovering ikke må overstige 75.000 kr. (incl. tilskud på 10.000 kr. fra afdelingen). Såfremt man fraflytter sin bolig, før køkkenet er færdigfinansieret, skal den forhøjede husleje betales af næste lejer i restløbetiden. **Man hæfter derfor ikke personligt for lånet.**

Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at der kan vælges mellem følgende 3 køkkenfirmaer, der har indgået en attraktiv erhvervsaftale med Boligkontoret Danmark. Det betyder, at vi opnår fordelagtige rabatordninger.

- Vordingborg Køkkenet
- HTH køkkenforum
- Individuel Køkken Design A/S (leveres af afdelingens lokale snedker HRH)

Valget mellem disse køkkenfirmaer begrundes i det store udvalg i skabstyper og antallet af lågetyper, samt selvfølgelig kvalitet og mulighed for efterfølgende reparationer, herunder reservedele. Hvis du beslutter dig for, at du vil have moderniseret dit køkken, skal du først finde ud af hvilket firma, du ønsker skal levere køkkenet, og hvilken type køkken du vil have. Det valgte køkkenfirma udarbejder et tilbud (totalentreprise) efter dit individuelle ønske. Et konsulentbesøg i hjemmet er indeholdt i tilbudet. Herefter sender køkkenfirmaet tilbudet til Boligkontoret Danmark, som skal godkende indholdet. Boligkontoret Danmark sender en kopi af tilbudet til dig, indeholdende en ca. huslejeforhøjelse.

Såfremt Boligkontoret Danmark kan godkende køkkenet, og du som beboer finder tilbudet svarende overens med dine ønsker, underskriver du som beboer tilbudet og sender dokumentet til Boligkontoret Danmark. Du vil så efterfølgende modtage et lånebevis, hvoraf den forhøjede husleje fremgår. Køkkenmoderniseringen kan ikke starte, før lånebeviset er underskrevet, og administrationen har givet accept til entreprenøren.

Der er mulighed for at nedbringe beløbet, hvis du selv står for nedrivningen af det gamle køkken, samt udfører malerarbejdet. Endelig pris kan således først gives, når du har besluttet dig for, hvilken type køkken du ønsker, samt om du selv vil udføre ovennævnte arbejde. Nedenfor er nogle eksempler på, hvad det ca. koster i ekstra husleje om måneden, hvis man ønsker at benytte sig af lånet i egne midler. Et mere nøjagtigt beløb for køkkenmoderniseringens indflydelse på huslejen vil først kunne gives, når det endelige tilbud for det aktuelle køkken kendes.

Lånebeløb	35.000	40.000	50.000	75.000
Rente	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %
Ydelse pr. måned	286,00	327,00	409,00	613,00
Tilskud fra afdelingen	10.000	10.000	10.000	10.000
Nettoyelse pr. måned	208,00	250,00	333,00	545,00

Forudsætninger

Standard i henhold til lovgivningen	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 "særlig luksusprægede arbejder".
Totalentreprenør	I de aftaler som Boligkontoret Danmark har indgået med ovennævnte firmaer, kan disse udføre alt fra opmålinger, tegnearbejde, tidsplan, montage, VVS- og elarbejde, tilsyn med egne montagearbejder i totalentreprise. Der skal anvendes en totalentreprenør, som varetager alle opgaver. Køkkenmodernisering må ikke udføres af beboeren selv, hvis lån under de givne vilkår ønskes.
El-installationer	Da udskiftning af et helt køkken betragtes som en væsentlig ombygning i stærkstrømsreglementet, skal el-installationerne i det nye køkken overholde det nye stærkstrømsreglement herunder bl.a. antal af stik osv. Synlige frie stikkontakter monteres under overskabe eller nede ved bordpladen.
Belysning	Der er frit valg ved opsætning af belysningsarmaturer.
Komfur/ovn	Det allerede installerede komfur/ovn anses for at have en levetid på 12 år. Det er tilladt - indenfor beløbsrammen - at vælge nyt komfur og indbygget ovn. Såfremt denne løsning ønskes fremfor genbrug af eksisterende komfur/ovn (under 12 år), skal lejeren selv anskaffe og betale det nye komfur/ovn og aflevere det gamle komfur til ejendomskontoret. Er det eksisterende komfur/ovn 12 år og derover, kan der installeres et nyt standardkomfur (Voss 4658-hv). Ønsker lejeren en bedre løsning, betaler denne selv forskellen mellem standardkomfur og det nye komfur/ovn.
Køleskab/fryser	Det allerede installerede køleskab/fryser anses for at have en levetid på 10 år. Det er tilladt - indenfor beløbsrammen - at vælge nyt køleskab/fryser. Såfremt denne løsning ønskes fremfor genbrug af eksisterende køleskab/fryser (under 10 år), skal lejeren selv anskaffe og betale det nye køleskab/fryser og aflevere det gamle køleskab/fryser til ejendomskontoret. Er det eksisterende køleskab/fryser 10 år og derover, kan der installeres et nyt standardkøleskab/fryser (Electrolux ERB3400). Ønsker lejeren en bedre løsning, betaler man selv forskellen mellem standardkøleskab/fryser og det nye køleskab/fryser. Det skal bemærkes, at plads/skab til køleskab/fryser skal kunne rumme et køleskab/fryser på 60 cm i bredden og 180 cm i højden.
Skab/opvaskemaskine	Der skal på ejendomskontoret søges om tilladelse til opsætning af Opvaskemaskine (jfr. "Husorden"). Hvis lejeren ikke installerer opvaskemaskine, skal der være et flytbart skab (60 cm) installeret på den plads, som er beregnet til opvaskemaskine, ligesom der skal være forberedt til vand og strøm. <i>Det skal bemærkes, at lejeren til enhver tid selv står for nyanskaffelse og reparation af opvaskemaskine. Dette gælder også allerede installerede opvaskemaskiner.</i>
Vaskemaskine	Der må ikke opstilles vaskemaskine. I helt specielle situationer kan der søges om dispensation hos Afdelingsbestyrelsen.

Køkkenvask	Der er frit valg af køkkenvask.
Bordplader	Der er frit valg af bordplader.
Emhætte	Der kan kun monteres emhætte med kulfilter, da tilslutning til ejendommens aftrækskanaler ikke er tilladt jævnfør bygningsreglementet. Bygningsreglementet foreskriver, at boligens ventilationsåbninger ikke må lukkes. Ejendommen har et mekanisk ventilationssystem, der udelukker andre former for tilslutning. Udover det krævede antal stikkontakter (minimum 3), skal der være en forbin delsesmulighed til emhætte for tilslutning af lys (grisetryne).
Blandingsbatteri	Blandingsbatteriet skal være af mærket FM Mattsson, det samme firma som har leveret de nye blandingsbatterier på vore badeværelser. Batteriet betales af afdelingen, og det skal altså ikke indgå i projektet. Herved opnår vi 2 ting. For det første, at vi har sikkerhed for reservedele som lagervare. For det andet, at vores ejendomsmester selv kan foretage mindre reparationer, uden samtidig at skulle ligge inde med mange forskellige reservedele. Det betyder også besparelse i tid og penge. Ved montering af blandingsbatteri skal der opsættes kuglehane under køkkenvasken.
Ny gulvbelægning	Ny gulvbelægning, f.eks. slibning/lakering, linoleum, kork o.lign. er med i projektet. Det er tilladt at spartle/lime ved pålægning af linoleum.
Fliser på vægge	Der er frit valg af fliser. Hvis der vælges fliser, skal der afleveres 10 % af antal opsatte fliser til ejendomskontoret.
Stænkfang bag komfur/vask	Det er tilladt at opsætte stænkfang bag komfur og vask, som f.eks. glas-/metalhalvbue.
Ekstra hængsler til skabe	Alle 3 køkkenleverandører overholder EU-regler vedrørende hængsler, og derved er der garanti for at kunne skaffe reservedele til hængsler. Der er altså ikke behov for at kræve ekstra hængsler leveret.
Eget arbejde	Det er muligt at nedbringe lånebeløbet ved selv at nedtage det gamle køkken. Køkkenet må ikke lægges i vores affaldscontainer, men må bortskaffes på anden måde. Det kan, efter nærmere aftale med ejendomsmesteren, placeres ved trægården, og på den måde indgå i vores "Storskraldordning", der er beskrevet under afsnittet Affaldshåndtering. Ved nedtagningen skal de dele, ejendommen kan bruge til vedligeholdelse af andre køkkener, afleveres til ejendomskontoret, aftal nærmere med ejendomsmesteren. Det er ligeledes tilladt selv at udføre malerarbejde.
	El- og VVS-arbejde må ikke udføres af lejerer selv.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen