

Nørrehæld afd 22

Bilag til punkt – Kollektiv råderet på køkkenrenovering jf. LAB § 37b

Udskiftning af køkkener gennem kollektiv råderet er frivilligt for hvert lejemål, der ønsker udskiftning af køkken, laves der en individuel aftale. Ved flyttelejligheder vil det være inspektørens vurdering om køkkenet skal skiftes.

Det foreslås, at beboerne kan få udskiftet deres køkkener via den kollektive råderet, for maksimalt kr. 75.000 inkl. moms. El-arbejde skal være indeholdt i maksimumbeløbet. Malerarbejde er ikke en del af den kollektive råderet, hvorfor evt. malerarbejde betales af lejer.

Brugen af den kollektive råderet betyder, at afdelingen optager et lån til finansieringen af køkkenudskiftningerne. Det er kun de lejemål, der udnytter muligheden for at få et nyt køkken der får en husleje-forhøjelse. Husleje-forhøjelse svarer til det afdrag der skal til for at finansiere det nye køkken. (Forbehold for godkendelse ved organisationsbestyrelsen og Vejle Kommune).

Eksempler på huslejberegninger:

Forbedring for kr. 75.000 vil give en huslejestigning på ca. kr. 580 pr. måned i 20 år.

Forbedring for kr. 65.000 vil give en huslejestigning på ca. kr. 500 pr. måned i 20 år.

Forbedring for kr. 55.000 vil give en huslejestigning på ca. kr. 425 pr. måned i 20 år.

Udregnet efter en rente på 6 % og administrations- og låneoptagelsesgebyr, som er variabel og huslejestigningen kan derfor ændre sig.

Hvad må beboeren selv gøre:

Beboeren må deltage i projektet og dermed spare penge, og måske "få mere køkken" ud af det. Beboeren må: Nedtage og bortskaffe eksisterende køkken, male og udføre andre arbejder, der ikke kræver, at man har autorisation. Lejer må dog ikke udføre montering af det nye køkken. Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Krav til køkkenet:

- 230 V elinstallation for opvaskemaskine i vaskeskab.
- Der skal altid forberedes til opvaskemaskine ved siden af vaskeskab, sokkel føres ind.
- Bordpladens underside skal sikres med alufolie ved opvaskemaskine.
- Plastbund i vaskeskab.
- Køkkenvasken skal være underlimet
- ØsterBO sørger for afløb til vasken
- LED lys under hvert overskab (skal være ind fræset)
- Stålbøjle greb skal overholde nikkeltest.
- Køleskabelement skal være 195 cm høj og 60 cm bred indvendig mål – Husk køleskabsvinkler.
- Hvis ovnen skal op i højden, så er det køkkenfirmaets el entreprenør der sørger for at trække strømmen på den korrekte måde.
- Beboeren bestemmer selv om der skal laminat bagplade på væggen, dog skal der altid være bagplade ved komfur.
- Beboeren bestemmer selv om der skal fuges eller om der skal monteres en skureliste på bordpladen.
- En eventuel merudgift i forhold til max prisen for afdelingen, skal betales af beboeren som et én-gangs-beløb direkte til køkkenfirmaet. Det er således ikke muligt at få det ekstra beløb lagt på huslejen.
- Bordplade højde skal være standart højde på 90 cm.

En eventuel merudgift i forhold til max prisen på 75.000 kr. skal betales af beboeren som et én-gangs-beløb direkte til køkkenfirmaet. Det er således ikke muligt at få det ekstra beløb lagt på huslejen.

Der kan vælges køkken fra enten HTH køkken eller Svane køkken. Køkkenfirmaet står for alt lige fra nedtagning og bortskaffelse af gammelt køkken til levering og montering af nyt færdigt køkken inklusiv el-arbejder, med mindre beboer selv udfører jf. ovenstående. VVS arbejder entreses af ØsterBO.

Den egentlige planlægning kan tidligst påbegynde, når der foreligger en Kommunal godkendelse.

Hårde hvidevarer:

Ved køkkenrenovering under den kollektive råderet, er hvidevarer ikke indeholdt. Altså anvendes afdelingens eksisterende hvidevarer igen. Du har mulighed for at udskifte hvidevarerne for egen regning, se nedenstående.

Det er ikke muligt at få lagt udgiften til hårde hvidevarer ind i huslejen.

Installationsret

Som beboer har du ret til at benytte installationsretten til at udskifte hårde hvidevarer, der skal dog altid søges om dette inden du køber nye hvidevarer.

1. Beboer betaler for køb og installation af hvidevarer. Installationen skal foretages af autoriseret håndværker.
2. Gårdmanden skal ALTID godkende nye installerede installationer.
3. Vælger du hvidevarer inden for ØsterBO standard, står ØsterBO for vedligeholdelsen.
4. Ved fraflytning skal lejemålet indeholde de nuværende hvidevarer, eller andre ØsterBO standard hvidevarer, som er funktionsdygtige
5. Køber du brugte hvidevarer via installationsrettet, skal du selv stå for vedligeholdelsen.
6. Betaler afdelingen for nye hvidevarer, fordi de nuværende ikke er funktionsdygtige, er det inden for ØsterBO standard, der kan ikke opgraderes.

Det er dig som beboere der betaler udgifterne til køb og installering af hvidevarerne. Efter installering af hvidevarer, er det vigtigt at afdelingens ejendomsfunktionær kommer forbi og tjekker at alle installationer er korrekte. Alle installationer skal foretages af autoriseret håndværker.

Ved fraflytning skal der forefindes standard ØsterBO hvidevare i lejemålet.

Hvis der, i det nye køkken, vælges en indretning, hvor nuværende hårde hvidevarer ikke kan benyttes, har beboer pligt til at bruge installationsretten til nye hvidevarer, som passer til køkkenet og skal blive i køkkenet ved fraflytning.

Hvis afdelingen vælger af skifte fx køleskab eller ovn, så kan der ikke opgraderes til et andet køleskab eller ovn mod betaling af et gebyr. I stedet henvises til at beboeren anvender installationsretten.

Inspektøren/gårdmanden kan tjekke de hårde hvidevarer og vurdere om hvidevarerne er funktionsdygtige.

Indeksregulering:

Maksimumbeløbet til køkkenudskiftning i forbindelse med kollektive råderet vil blive indeksreguleret en gang årligt pr. 1. januar.

Den årlige stigning vil maksimalt kunne udgøre forskellen i byggevareindeks i tredjekvartal i de to foregående år. Administrationen i ØsterBO kan dog indregne en lavere indeksregulering, såfremt det vurderes at huslejestigningen bliver større, end hvad lejemålene i afdelingen kan bære.