

Afd. 110
Aabyhøjgård
8230 Åbyhøj

INDIVIDUEL BADEVÆRELSES RENOVERING, FINANCIERET VIA EXTERN ACONTO-REALKREDITLÅN I AFDELINGEN, OG VIA INDIVIDUEL HUSLEJESTIGNING OVER 20

Beskrivelse af badeværelses renoveringen.

Murerarbejdet.

Nye gulvklinter incl. 1/2 sokkelklinke.

Der etableres spring på 10-15 mm til bruseniche, dvs. som 2 klinketykkelser.

Vægflade beklædes med fliser i ca. 2 m højde, dvs. der etableres overvægge uden flisebelægning.

Klinker og fliser tilbydes i 3/4 varianter inden for en fornuftig prisgruppe, dvs. vægflise i blank, hvid eller lysegrå, eller tilsvarende mat hvid eller lysegrå. Klinker tilbydes i koksmeleret, mørkegrå meleret eller lysegrå meleret. Der vil være mulighed for, at beboeren selv vælger anden klinke eller flisetype inden for samme prisgruppe, eller uden for prisgruppen ved at beboeren selv afholder merudgiften.

Tømrerarbejdet.

Nye indfatninger omkring dørkarme på indvendig side, samt nyt dørbundstykke.

Vvs-arbejdet.

Der monteres nyt wc og ny håndvask, medmindre eksisterende kan genbruges. Eksisterende kan genbruges, såfremt det er af type Ifø Cera med spareknap, eller tilsvarende Gustavsberg, som blev produceret fra ca. 1997 og frem, og såfremt tilstanden er acceptabel.

Der monteres nyt et-grebs armatur ved håndvask samt termostatblander ved brus incl.

Ekspeditionstid:
Man. - ons. kl. 9 - 15
Torsdag kl. 9 - 17
Fredag kl. 9 - 13

brusersæt. Nyere armaturer genbruges, såfremt tilstanden er acceptabel.

Der monteres standard papirholder, spejl, spejlhylde, håndklædekroge og forhængs stang.

Radiator af/genmonteres i lejlighedstyper hvor disse forefindes.

Hvis det kommer på tale, at udskifte faldstamme, gulvafløb fra brus/kar, afholdes omkostningen af afdelingen via vedligeholdelses budgettet, dvs. dette arbejde påvirker ikke beboerens huslejestigning.

Såfremt badeværelset er udstyret med oprindeligt sanitet, afholdes udgiften til ny sanitet af afdelingen, dvs. dette arbejde ”belaster” ikke rådighedsbeløbet.

Såfremt badeværelset er udstyret med oprindelige vandhaner, eller meget ”gamle” vandhaner, afholdes udgiften til nye vandhaner af afdelingen, dvs. dette arbejde ”belaster” ikke rådighedsbeløbet.

El-arbejdet.

Der monteres nyt lysarmatur over spejl inklusiv stikprop.

Der er mulighed for el-gulvvarme, som suppleringsvarme.

Malerarbejdet.

Overvægge og lofter malerbehandles incl. glasvæv.

Vinduer, dør og dørkarme malerbehandles på indvendig side.

Såfremt der forefindes radiator malerbehandles denne.

Såfremt faldstamme skal skiftes medfører dette, at loft i underliggende lejlighed skal udhugges ved faldstamme, efterstøbes/pudses, spartles og malerbehandles (incl. glasvæv). Arbejdet afholdes af afdelingen via vedligeholdelses budgettet, dvs. arbejdet påvirker ikke beboerens huslejestigning.

Økonomi.

Det samlede arbejde excl. afdelingens udgifter, må maksimalt andrage kr. 62.500,00 pr. lejlighed, hvilket svarer til en månedlig huslejestigning over 20 år på ca. kr. 370,00.

Rådighedsbeløbet vurderes at være realistisk i forhold til en badeværelses renovering på ”standardniveau”. Såfremt beboeren ønsker højere kvalitet/pris på klinker eller fliser, armaturer mv., eller yderligere tilbehør som skabe mv. vurderes det, at dette ikke kan afholdes inden for rådighedsbeløbet, dvs. dette skal afholdes af beboeren.

Der vil være mulighed for, at beboeren selv udfører malerarbejdet, hvilket medfører mere ”luft” i rådighedsbeløbet.

Såfremt beboeren ønsker badekar, skal dette udføres som løst badekar monteret i den nye bruseniche således, at brusenichen til enhver tid kan genetableres.

Udgiften til badekar kan formentlig ikke afholdes inden for rådighedsbeløbet, dvs. udgiften skal formentlig afholdes af beboeren.

Afdelingen/administrationen er bygherre, dvs. administrationen skal styre arbejdet og økonomien, hvilket medfører en administrationsudgift på kr. 1.000 pr. badeværelses renovering, som skal indeholdes inden for nævnte rådighedsbeløb på kr. 62.500,00. Administrationen udfører aftaler med håndværkere og beskriver den enkelte opgave.

Da badeværelses renoveringen foretages individuelt, kan der ikke udføres licitation/konkurrence på arbejdet, hvilket kan have negativ betydning for prisen. I stedet forsøges der forhandlet faste priser ved et fast "håndværker team".

Afdelingens udgift til udskiftning af afløb/faldstamme, samt reparation af underliggende loft, anslås til kr. 25.000 pr. badeværelses renovering, hvilket som nævnt ikke påvirker beboerens huslejestigning.

Til gengæld medfører denne udgift i afdelingen en begrænsning for, hvor mange individuelle badeværelses renoveringer der kan igangsættes årligt, da der er et begrænset beløb afsat årligt i afdelingens vedligeholdelses plan til faldstammeudskiftning.

Det skal bemærkes, at realkreditlånene hjemtages som aconto lån i afdelingen, dvs. lånet forøges løbende i forhold til behov/antal badeværelser, og kun med huslejekonsekvenser for pågældende lejligheder, hvor badeværelses renoveres.

Praktiske forhold.

I nogle tilfælde kan der blive tale om, at renovering af et badeværelse medfører et vist "byggerod" i lejligheden nedenunder, da der i nogle tilfælde måske kan være tale om udhugning i loftet omkring faldstamme, hvorefter loftet skal istandsættes.

Badeværelse i underliggende lejlighed får kun foretaget denne repr. og renoveres ikke. Samtidig skal wc og håndvask demonteres midlertidigt i underliggende lejlighed for at undgå skader fra udhugnings arbejdet i loftet.

Dette vurderes individuelt fra sag til sag.

Når arbejdet er afsluttet, skal dette godkendes af beboer, håndværker og varmemester. Såfremt der måtte være reklamationer skal disse ting nedfældes på papir og påført tidshorisont for udbedring af disse, og dette papir udleveres alle parter i sagen.

Hvis du/I på nuværende tidspunkt modtager boligstøtte, som indgår i huslejeopkrævningen, vil Udbetaling Danmark herfra blive oplyst om huslejeændringer.

NB: For at have mulighed for at foretage renovering af badeværelse er betingelsen, at dette ikke blev renoveret for få år siden, hvor der var mulighed for dette i afdelingen. Hvilket vil sige, at der primært kan være tale om badeværelser, hvor der i dag er

badekar.

PS. Små vådrum

I små vådrum, dvs. vådrum med et areal mindre end 3,25 kvm. eller med en bredde på 1,3 m og derunder, omfatter vådzonen alle vægoverflader.

AL2bolig

Teknisk afdeling

Lone Nielsen

6029 4167

LEN@AL2bolig.dk