

Du Kan - Du Må



Vejledning

til råderet



i



Køge Boligselskab

Du Kan – Du Må

Om mulighederne til at forny og forandre

Dette hæfte er en vejledning til hvordan du kan udføre forbedringer, fornyelser og forandringer i dit lejemål.

Vi gennemgår en række eksempler på hvorledes du skal forholde dig og hvordan du kan udføre ændringerne.

- 1) Opsætning af brændeovn**
- 2) Opsætning af garderobeskab eller udskiftning af gamle**
- 3) Opsætning af loftsbeklædning**
- 4) Udnyttelse af repos og etablering af hems**
- 5) Opsætning af skillevæg**
- 6) Nedtagning af skillevæg**
- 7) Blænding af dørhul**
- 8) Renovering af køkken**
- 9) Renovering af badeværelse**
- 10) VVS-installationer**
- 11) Udskiftning af døre**
- 12) Udskiftning af paneler**
- 13) Elinstallationer**
- 14) Radiatorer**
- 15) Trægulve**
- 16) Installation af hårde hvidevarer**

1. Opsætning af brændeovn

Du skal ansøge administrationen, idet det ikke er alle steder det kan lade sig gøre. Der er endvidere nogle krav der skal følges i henhold til bygningsreglementet.

2. Opsætning af garderobereskab eller udskiftning af gamle

Du kan frit opsætte ekstra skabe m.v. Du har også ret til frit at ændre på opsætningen af de gamle. Ved fraflytning skal der blot være det antal skabe, som der var ved indflytning og i samme kvalitet som disse.

3. Opsætning af loftbeklædning

Før du udfører arbejdet skal du foretage anmeldelse til administrationen.

Administrationen kan oplyse, hvilken konstruktion loftet skal opsættes i og derved anwise hvilken type loft, der er mest hensigtsmæssig at sætte op.

Bygningsreglementets bekendtgørelse stiller krav til brug af materialer for at mindske brandfare.

Administrationen vil i bekræftelsen oplyse om hvilke krav der stilles til materialer og udførelse af arbejdet.

Ved opsætning af et nedhængt loft stilles der følgende krav til resultatet:

- Beklædningen skal være klasse 1 beklædning og overholde Bygningsreglementets bekendtgørelse.
- Der må ikke være hulrum mellem oprindeligt loft og nyt loft af klasse 1 beklædning. Hulrummet skal være helt udfyldt med godkendt isolering.
- Elinstallationerne skal udføres som fast elinstallation med udtagsdåse i den nye beklædning, og der må ikke være samlinger på ledningen.

4. Udnyttelse af repos og etablering af hems

I visse lejemål er der mulighed for at udbygge reposen eller etablere en hems som kan benyttes til arbejdsplads eller pulterrum.

Der skal ansøges om dette, og der skal udarbejdes et projekt. Omkostninger til eventuelt udarbejdelse af projekt skal betales af lejeren.

5. Opsætning af ny skillevæg

Inden du starter arbejdet, skal du sende en anmeldelse til administrationen. Anmeldelsen skal indeholde oplysning om hvor du ønsker at opsætte væggen, mål på rummet hvor væggen ønskes opsat samt oplysning om, hvilke materialer du ønsker at anvende til den nye væg.

I den efterfølgende bekræftelse fra områdekontoret vil du modtage oplysning om eventuelle krav til materialer og arbejdets udførelse.

Før væggen opsættes, skal sagen behandles i kommunen. Fremsendelse sker via områdekontoret.

Kommunen vil vurdere om værelserne er store nok, og om der er særlige forhold omkring brand- og flugtveje.

Hvis der i væggen skal være tekniske installationer, f.eks. elinstallationer, antenne- og telefonstik, skal disse arbejder udføres efter områdekontorets anvisning. Der kan være lovmæssige krav om, at ændring af installationer skal udføres af autoriserede håndværkere.

Ved opsætning af ny væg stilles der følgende krav til resultatet:

- Væggen skal være stabil og kunne klare de belastninger, den udsættes for.
- Væggen skal isoleres.
- Fodpaneler og fejellister bør svare til de eksisterende i værelserne.
- Såfremt der er tale om en naturlig inddeling af lejemålet skal det ikke reableres ved fraflytning

6. Nedtagning af skillevæg

Inden du starter arbejdet skal du sende en anmeldelse til administrationen. Anmeldelsen skal indeholde oplysning om, hvor du ønsker at nedtage væggen.

I den efterfølgende bekræftelse fra ejendomskontoret vil du modtage oplysning om krav til udførelsen. Ved bærende vægge skal der udføres statiske beregninger som betales af lejeren.

Før væggen fjernes skal sagen behandles i kommunen. Fremsendelse sker via administrationen; der kan foreligge en generel godkendelse i afdelingen.

Omlægning af tekniske installationer i forbindelse med nedtagning af væg, f. eks. vandrør, radiatorer, elinstallationer, antenne- og telefonstik skal altid drøftes med ejendomskontoret, og udføres efter administrationens anvisning. Der kan være krav om, at ændring af installationer udføres af autoriserede håndværkere.

Ved nedtagning af vægge er der følgende krav til resultatet:

- Hvor væggen tidligere har stået, skal loft, gulv og vægge bringes i niveau med de eksisterende overflader og så vidt muligt fremstå med overflader og kvalitet som disse.
- Fodpaneler og fejellister samt eventuelle lister eller stuk langs loftet renoveres, så de har samme kvalitet og overflade som de eksisterende.

Bygningsaffald skal fjernes efter kommunens anvisninger. Det betyder, at affaldet skal sorteres og køres til Kara på Tangmosevej. Du kan altid spørge på ejendomskontoret, hvordan du bedst kommer af med dit bygningsaffald,

Bygningsaffald kan kun i begrænset omfang afleveres i ejendommens rum/container til storskrald efter forudgående aftale med ejendomskontoret.

7. Blænding af dørhul

Hvis du vil blænde et dørhul kan du få en beskrivelse for arbejdets udførelse på områdekontoret.

Ved blænding af dørhul er der følgende krav til resultatet:

- Den blændede flade skal bringes i niveau med de omliggende vægge.
- Mellemrummet i det blændede dørhul skal isoleres.
- Fodpaneler og fejellister bør svare til de øvrige i rummene.

Dør, karme, indfatninger m.m. kan opbevares i dit loft eller kælderrum, så døren nemt kan retableres. Klods den op så den er fri af gulvet, så den ikke bliver beskadiget af vand eller fugt, hvis uheldet skulle være ude. Forkert opklodsning, så døren står skævt, kan ved lang tids opbevaring medføre, at døren bliver skæv.

Ønsker du ikke at opbevare dør, karm m.v., kan du spørge områdekantoret om de ønsker dør, karm m.v. til genbrug i andre lejemål.

8. Renovering af køkken

Udskiftning af køkkenbordplade

Ved nedtagning af den eksisterende bordplade skal du så vidt muligt undgå at beskadige installationer, omgivende vægge og skabe.

Hvis du selv vil foretage udskiftningen, skal du sikre dig, at du får lukket korrekt for vandet på afspærringsventilerne (ballofixerne), så der ikke opstår vandskade.

Inden du går i gang er det en god idé at undersøge, hvordan bordpladen er fastgjort. Derudover skal du overveje, hvad der skal ske med eksisterende køkkenvask, blandingsbatteri, kogeplader, der er nedfældet i bordpladen, og andet, der er fastgjort til bordpladen. Hvis komponenterne skal bruges igen, er det vigtigt, at de ikke bliver beskadiget.

Der er mange forskellige bordplader i handelen, både laminerede bordplader og massive bordplader, med forskellig holdbarhed og krav til vedligeholdelse. Pladerne skal ofte håndteres på forskellig måde, sørg derfor for at få en vejledning med, når du køber bordpladen, så skæring, montering og eventuelle samlinger udføres korrekt.

Ved udskiftning af køkkenbordplade er der følgende krav til resultatet:

- Sørg for at alle samlinger er tætte omkring blandingsbatteri og vask.
- Lav tilpasning mod væg og højskabe, så vand og snavs hindres i at løbe ned i mellemrummet.
- Gaskomfur eller gasapparater skal mindst være i samme niveau som køkkenbordet (af hensyn til brandfare).

Udskiftning af køkkenvask

Ved udskiftning af køkkenvask skal du følge den vejledning, der følger med ved køb af vasken. Afløbet tilsluttes det eksisterende afløb. Hvis blandingsbatteriet er en integreret del af vasken, kan du læse om, hvad du skal være opmærksom på i den forbindelse under afsnit om VVS-installationer.

Ved udskiftning af køkkenvask er der følgende krav til resultatet:

- Sørg for at alle samlinger er tætte

Opsætning af fliser i køkken

Inden du går i gang, skal du sikre dig, at overfladen er fri for støv, fedt eller andre urenheder, der kan hindre en god vedhæftning. Hvis overfladen er malet og er glat, skal du krads i overfladen, så fliseklæberens kan få tilstrækkelig vedhæftning.

Undersøg om overfladen har fast bund og er plan, samt om hjørnerne er i lod.

Herefter skal du ved udmåling finde ud af, hvordan du skal begynde for at undgå små flisestykker i hjørner, ved vinduer, døre osv.

Ved opsætning af fliser er der følgende krav til resultatet:

- Fliserne skal være i niveau, sidde lige og være rengjorte for mørtel.
- Fliserne skal have vedhæftning til væg og ikke lyde hule, når du banker på dem.
- Fugerne skal være fyldt ud og fremstå jævne.
- Mindre end en halv flise bør om muligt undgås, vær derfor omhyggelig med udmålingen inden du går i gang med opsætningen.

Gem nogle ekstra fliser, så du altid kan udskifte fliser, der går i stykker.

9. Renovering af badeværelse

Inden arbejdet igangsættes skal du foretage anmeldelse til områdekantoret.

I bekræftelsen vil du få oplysninger om krav til materialer og til arbejdets udførelse. Derudover skal områdekantoret syne og godkende visse arbejder undervejs. Arbejdet skal derfor planlægges i et samarbejde med områdekantoret.

I nogle afdelinger gives der tilskud til nedtagning af badekar med efterfølgende etablering af brusebad. Spørg om tilslutningsmuligheder på områdekantoret.

Boligens badeværelse anvendes i dag meget mere end tidligere. Resultatet er en øget vandbelastning af badeværelsets overflader.

Antallet af fugt- og vandskader i badeværelser og tilstødende rum har derfor været i kraftig stigning. Da badeværelset er et af de dyreste rum i boligen, koster det mange penge at udbedre eventuelle fugtskader.

Det er derfor vigtigt, at anvisninger for arbejder i badeværelset følges nøje. By og Byg's anvisning om vådrum beskriver de regler, der gælder for udførelse af gulv- og vægkonstruktioner i vådrum. Den definerer begreberne vådzone og fugtig zone, og der er anvisning på, hvordan gulve og vægge i vådrum kan udføres, så bygningsreglementernes krav er opfyldt.

Anvisningen kan rekvireres. Se adresse under afsnittet "Hvordan får jeg hjælp"

Udskiftning af håndvask

Ved udskiftning af håndvask skal du følge den opsætningsvejledning, der følger med ved køb af vasken. Afløbet tilsluttes det eksisterende afløb.

Hvis blandingsbatteriet er en integreret del af vasken, kan du læse om hvad du skal være opmærksom på i den forbindelse under afsnit om VVS-installationer.

Ved udskiftning af håndvask er der følgende krav til resultatet:

- Alle samlinger er tætte.
- Vasken hænger lige.

Opsætning og lægning af fliser i badeværelset

Inden arbejdet igangsættes skal du foretage anmeldelse til områdekontoret.

I bekræftelsen vil du få oplysninger om krav til materialer og til arbejdets udførelse.

Derudover skal ejendomskontoret syne og godkende visse arbejder undervejs. Arbejdet skal derfor planlægges i et samarbejde med områdekontoret.

Ved opsætning og lægning af fliser i badeværelset skal der forinden etableres en godkendt vådmembran, så vandet ikke kan trænge ind i væggene og ned i gulvet og derfor forårsage alvorlige fugtskader.

Ved opsætning og lægning af fliser i badeværelset er der følgende krav til resultatet:

- Der skal være etableret en godkendt vådmembran.
- Der skal være fald mod afløb.
- Afløbet skal være godkendt til flisebelægning.
- Fliserne skal være plane og være rengjorte for mørtel.
- Fugerne skal være fyldt ud og fremstå jævne.
- Mindre end en halv flise bør om muligt undgås, være derfor omhyggelig med udmålingen inden du går i gang med opsætningen.

Gem nogle ekstra fliser, så du altid kan udskifte fliser, der går i stykker.

10. VVS-installationer

Det er ulovligt selv at udføre en del ændringer på VVS-installationer.

Som hovedregel må du selv foretage ændringer på den del af installationen, der sidder efter afspærringsventilen.

Husk at lukke for vandet ved afspærringsventilen, inden du påbegynder arbejdet med vandinstallationerne, og check at vandet også er lukket, da fejl kan medføre alvorlige vandskader.

Kontakt områdekontoret, så du kan få oplyst, om der stilles krav til bestemte fabrikater af toilet, blandingsbatteri m.v.

Vær også opmærksom på, hvilke metaltyper de forskellige komponenter består af. Forkert rækkefølge af metaltyper kan medføre tæring i dele af systemet.

Ved udskiftning af blandingsbatteri eller toilet er der følgende krav til resultatet:

- Alle komponenter skal være VA-godkendte.
- Alle samlinger skal være tætte.

- Toilettet skal være ordentligt fastgjort, og må ikke vippe, da der derved er risiko for, at kummen revner.

Kravet om VA-godkendte komponenter skal sikre, at komponenterne kan holde til vandtryk m.m. Hvis der benyttes komponenter, der ikke er VA-godkendte, kan du risikere, at eventuelle vandskader ikke dækkes af forsikringen. Derudover kan der stilles krav om udskiftning i forbindelse med fraflytning.

Hvis det arbejde, der skal udføres, kræver en autoriseret VVS-installatør, kan du kontakte Dansk VVS. På hjemmesiden finder du også faktablade om VVS-arbejde og gode råd om gør-det-selv VVS. **Se adressen under afsnittet ”Hvordan får jeg hjælp”.**

11. Udskiftning af indvendige døre

Ved udskiftning af en dør i indvendige vægge skal du først undersøge, hvilken vægtype, den eksisterende dør er opsat i, og hvordan den er opsat. Der er stor forskel på, om døren skal opsættes i en trævæg, en gipspladevæg eller en muret væg.

Mål tykkelsen på væggen, og være opmærksom på at købe en karm, der passer i bredden.

Ved tykke vægge kan det være nødvendigt med tilsætning.

Den nye dør monteres efter den monteringsvejledning, der følger med ved køb af døren.

Ved udskiftning af døre er der følgende krav til resultatet:

- Døren skal være ophængt i den rigtige position.
- Døren skal hænge lige og må ikke vride i forhold til dørkarmen.

12. Udskiftning af paneler

Ved udskiftning af paneler, herunder også fodpaneler, skal du først undersøge, hvilken vægtype de eksisterende paneler er opsat på, og hvordan de er opsat.

Der er stor forskel på, om panelerne skal opsættes på en trævæg, en gipspladevæg eller en muret væg.

Anskaf derefter en paneltype, der så vidt muligt svarer til højden på de eksisterende paneler, og opsæt dem på samme måde.

Ved paneler er der følgende krav til resultatet:

- De nye paneler skal sidde i niveau med de eksisterende paneler og have samme højde og profilering. Anden type panel kan vælges, hvis alle paneler i samme rum skiftes.
- Undgå sprækker i hjørner og ved samlinger.

13. Elinstallationer

Det er lovligt at udføre en del elarbejde selv. Elarbejde, som det ikke er lovligt selv at udføre, skal udføres af en autoriseret elinstallatør.

Husk, at det er farligt at arbejde med strøm.

Du bør derfor overholde følgende regler:

- Afbryd strømmen på hovedafbryderen, før du går i gang.
- For at undgå, at andre tænder for strømmen mens du laver elarbejde, bør du fjerne eventuelle sikringer eller sætte en seddel på den afbrudte afbryder.
- Kontroller, om der er slukket for strømmen med en polsøger.
- Er du i tvivl, så kontakt en elinstallatør.
- Afprøv altid dit arbejde, før du lader andre bruge det.
- Lad ikke ledninger være ubeskyttede med strøm i. Hvis du skal tænde for strømmen før du bliver færdig, så monter muffe på ledningerne.

Yderligere information:

Hvis du vil vide mere om sikkert elarbejde, hvad du selv må udføre og hvordan det udføres korrekt, kan du kontakte Elektricitetsrådet, som har lavet en folder – ”**Gør det elsikkert**” – med råd om elarbejde i hjemmet. Se adressen under afsnittet ”**Hvordan får jeg hjælp**”.

14. Radiatorer

Områdekantoret skal kontaktes, inden du går i gang med at udskifte, flytte eller nedtage radiatorer.

I mange tilfælde er det et krav, at arbejdet udføres af en autoriseret VVS-installatør.

Arbejdet indebærer, at der i kortere eller længere tid skal lukkes helt eller delvist for centralvarmeanlægget.

Arbejdet kan derved være til gene for de andre beboere, og det er derfor vigtigt, at arbejdet planlægges, så det kan udføres så hurtigt og effektivt som muligt. Derudover skal områdekantoret informeres, fordi der som regel skal ske en justering af anlægget, hvis der sker ændringer, f.eks. hvis antallet af tilkoblede radiatorer ændres.

Derudover skal varmemåleren aflæses.

Kontakt allerede områdekantoret, inden du eventuelt køber nye radiatorer, da det er vigtigt, at nye radiatorer er dimensioneret til det eksisterende anlæg.

Ved udskiftning af radiatorer er der følgende krav til resultatet:

- Radiatoren skal kunne fungere sammen med det øvrige varmesystem.
- Alle samlinger skal være tætte.
- Varmemåler skal genmonteres korrekt eller aflæses i forbindelse med nedtagning.

Når den eksisterende radiator er fjernet, er det en god lejlighed til at afvaske og reparere muren samt male væggen bag radiatoren.

15. Trægulve

Inden du starter, skal du fremsende anmeldelse til områdekontoret.

På områdekontoret vil du kunne få oplyst, om afdelingen vil betale eller yde tilskud til arbejdet.

I forbindelse med trægulve er der tre forskellige typer arbejder: Udskiftning af enkelte gulvbrædder, lægning af nyt trægulv oven på et eksisterende gulv (et såkaldt svømmende gulv) samt udskiftning af et helt trægulv.

Følg den lægningsvejledning, der gælder for det pågældende gulvprodukt. Ved lægning af et svømmende gulv skal du sørge for, at det eksisterende gulv er fast og plant.

Ved udskiftning af et helt trægulv skal du sørge for, at den eksisterende understøtning med strøer/bjælkelag er tørre, uden råd og at strøerne ligger i vater – er lige.

Ved trægulve er der følgende krav til resultatet:

- Gulvet skal være plant og jævnt.
- Læg altid plankerne i længderetning i entreer og andre smalle rum.
- Udskiftning af enkelte gulvbrædder skal ske med gulvbrædder af samme træsort og i samme bredde, som de eksisterende gulvbrædder.
- De nye gulvbrædder skal ligge i niveau med de eksisterende gulvbrædder og gives en overfladebehandling som disse.
- Et nyt trægulv oven på et eksisterende gulv må ikke ligge højere end eventuelle dørtrin.
- Gulvbrædderne skal være slået tæt sammen, så der ikke er brede fuger mellem dem. Undtaget herfor er skibsgulve med fuger.
- Sørg for afstand til vægge, rør m.m., så træet kan arbejde.

16. Installation af hårde hvidevarer

Anmeldelse om installation af hårde hvidevarer, antenne og parabol skal fremsendes til områdekontoret inden igangsætning.

Områdekontoret vil i bekræftelsen anføre hvilke krav, der stilles til udførelsen, placering m.v.

Du har ret til at få udført sædvanlige installationer i boligen. Sædvanlige installationer omhandler vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, emhætte, komfur, køleskab, fryser, antenne, parabol m.v.

Det forudsættes, at el- og afløbskapacitet i afdelingen er tilstrækkelig til installationen.

Hårde hvidevarer skal installeres af autoriserede håndværkere, og der kræves HFI/HPFI-relæ.

Vaske- og opvaskemaskine, der placeres i rum uden afløb, skal placeres på en vandtæt spildbakke. Dette giver mulighed for at opdage vand, der siver fra en utæt maskine. Hvis ikke utætheden opdages hurtigt, kan de forårsage omfattende vandskade.

Yderligere oplysninger

Du kan få mere at vide hos områdemesteren tilknyttet din afdelingen eller hos administrationen

Køge Boligselskab
Langelandsvej 32
4600 Køge

Tlf. 5663 7500

E-mail kbs@kbs.dk

www.kbs.dk