



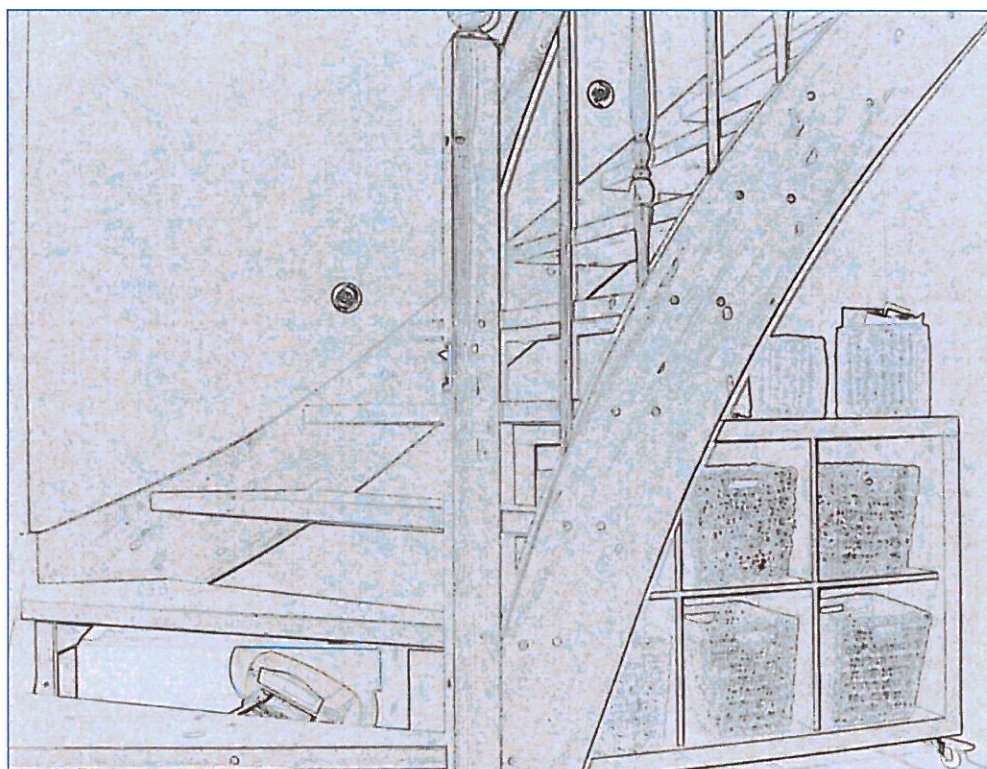
**AKB's nye og  
udvidede råderet  
giver dig stor frihed  
til at indrette  
din egen bolig.....**

**Derfor har vi  
udarbejdet denne  
vejledning for at  
hjælpe dig på vej!**

**Råderetsvejledningen er gældende  
fra 1. november 2002 i Boligselskabet  
AKB, Albertslund, afdeling 5001,  
Hedemarken**

## Indhold

• Vedligeholdelsesreglement		• Forny din bolig – om retten til at råde	18 - 24
• Forord	2	– råd om fornyelse af din bolig	
• Hvordan får jeg hjælp	3	• Opsætning af skillevæg	
• Vedligeholdelse	4 - 14	• Nedtagning af skillevæg	
• Sådan bruger du vedligeholdelseskontoen		• Blænding af dørhul	
• Vedligeholdelse – Indkøb af materialer		• Etablering af loftsbeklædning	
• Sådan istandsætter du lofter		• Renovering af køkken	
• Sådan istandsætter du vægge		• Renovering af badeværelse	
• Sådan istandsætter du træværk, radiator og rør		• VVS-installationer	
• Sådan istandsætter du gulve		• Udskiftning af indvendige døre	
• Lovbestemte forbedringsarbejder		• Udskiftning af paneler	
• Forbedring - forandring & fornyelse	15	• Elinstallationer	
• Godtgørelse for forbedringer	16	• Radiatorer	
		• Trægulve	
		• Installation af hårde hvidevarer	



Udarbejdet af:

**KAB**

Vester Voldgade 17 • 1552 København V

Telefon 33 63 10 00 • Fax 33 63 10 01

Email [kab@kab-bolig.dk](mailto:kab@kab-bolig.dk)

Hjemmeside [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

# Vedligeholdelsesreglement B-ordning for Boligselskabet AKB, Albertslund

## Reglernes ikrafttræden

**1.** Disse regler gælder fra 5. maj 2011 og erstatter alle tidligere reglementer.

**2.** Vedligeholdelsesreglementet præciserer reglerne om vedligeholdelse i lejeaftalen (lejekontraktens § 6), og skal derfor betragtes som et tillæg hertil.

## Boligens standard ved indflytning

**3.** Boligen overdrages normalt til indflytteren uden istandsættelse.

Indflytteren må acceptere, at boligen og dens træværk, inventar samt tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i forhold til boligens alder. Da lejere i AKB har råderet over deres bolig, må man tillige acceptere, at der er anvendt farver og foretaget ændringer, der ikke nødvendigvis falder i ens smag.

Se nærmere om råderet i beboerhåndbogens **råderetskatalog** i afsnit 3. **VEDLIGEHOLDELSE OG RÅDERET.**

**4.** Hvis der ved fraflytningssynet er konstateret behov for istandsættelse, som dækkes af afdelingen eller af fraflytteren, må indflytteren acceptere, at ejendomskontoret lader arbejdet udføre efter indflytterens overtagelse af boligen.

**5.** I forbindelse med overtagelsen af boligen afholdes et indflytningssyn, der finder sted senest 4 uger efter overtagelsen.

Indflytteren indkaldes til synet, med mindre der træffes aftale om tidspunkt i forbindelse med nøgleudlevering.

Under indflytningssynet konstateres det om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig.

Der udarbejdes en indflytningsrapport, hvor indflytteren kan få indføjet eventuelle bemærkninger.

Skønner ejendomskontoret, at eventuelle fejl, skader eller mangler, som konstateres under indflytningssynet, er mindre væsentlige, vil de ikke blive udbedret, men blive noteret i indflytningsrapporten, der vedlægges kontrakten, så lejerer ikke kommer til at hæfte for udbedring heraf ved fraflytning.

Indflytningsrapporten udleveres til indflytteren ved synet eller fremsendes til indflytteren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

## Vedligeholdelse i boperioden

**6.** For hver bolig er oprettet en vedligeholdelseskonto, hvor der over huslejen spares op til indvendig vedligeholdelse. De nærmere regler for kontoens anvendelse fremgår af Sådan bruger du vedligeholdelseskontoen i afsnit 3. **VEDLIGEHOLDELSE OG RÅDERET.**

Udgiften til indvendig vedligeholdelse med hvidtning, maling eller lakering af træværk, gulve, lofter, vægge og fast inventar afholdes over denne konto.

Beboerdemokratiet i afdelingen beslutter selv, hvor meget der hvert år skal opkræves i husleje til hensættelse på disse konti, ligesom beboerdemokratiet med organisationsbestyrelsens accept kan beslutte en udvidet brug af vedligeholdelseskontoen.

**7.** Vedligeholdelse skal ske løbende, således at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

## Afdelingens forpligtelser

**8.** Ejendommen og det lejede skal holdes forsvarligt ved lige. Derfor er der i afdelingen desuden en række andre konti til dækning af andre vedligeholdelsesarbejder. Disse konti finansieres også over huslejen.

Beboerdemokratiet i afdelingen beslutter selv, hvor meget der hvert år skal opkræves over huslejen til disse konti.

Over disse konti sørger ejendomskontoret for:

- Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, og lignende, der er installeret af afdelingen.
- Reparation eller udskiftning af fast inventar og tilbehør, som er installeret eller overtaget skriftligt af afdelingen.
- Udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller skriftligt godkendt af ejendomskontoret.
- Udgifter til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler afholdes af lejerer, med mindre afdelingsmødet har truffet beslutning om, at udgifterne afholdes af afdelingen.

**9.** Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når ejendomskontoret skønner det nødvendigt, og efter de retningslinier eller det turnusforløb, der er aftalt med afdelingsbestyrelsen ved vedtagelse af afdelingens budget.

**10.** Afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet kan med organisationsbestyrelsens accept beslutte, at afdelingen påtager sig yderligere indvendig vedligeholdelse.

**11.** Såfremt der opstår skader på boligen, skal dette omgående anmeldes til ejendomskontoret.

Lejeren vil blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter, som skyldes manglende anmeldelse.

**12.** Lejeren skal selv betale for udskiftning af revnede eller ituslåede ruder, medmindre afdelingen har en forsikring, der dækker dette.

#### **Istandsættelse ved fraflytning**

**13.** Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over boligens vedligeholdelseskonto.

**14.** I forbindelse med fraflytning foretager ejendomskontoret syn af boligen. Synet varsles skriftligt mindst 1 uge før. Se nærmere om fraflytningssyn og servicetjek under Fraflytning i afsnit 4. ORIENTERING OM KAB.

**15.** Ved fraflytning vil der kun blive foretaget istandsættelse i tilfælde af misligholdelse. Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse, skal betales fuldt ud af fraflytteren.

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse, eller uforvarselig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Er der behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitet m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af fraflytteren.

**16.** Hvis fraflytteren skal betale for istandsættelsesarbejder, vil udgiften om muligt blive oplyst under synet.

Ejendomskontoret oplyser istandsættelsens omfang og anslået pris senest 2 uger efter synsdatoen, hvis fraflytteren har oplyst sin fremtidige adresse.

**17.** Ved fremsendelse af endelig afregning må der være en overskridelse af den anslåede udgift på højst 10 %.

Udgifter til retablering af ikke godkendte ændringer af det lejede kan dog altid opkræves fuldt ud.

**18.** Ejendomskontoret sørger for at arbejdet bliver udført på grundlag af synsrapporten. Istandsættelse ved bytning

**19.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

#### **Tvister**

**20.** Tvister om vedligeholdelsesstandarder kan indbringes for beboerklagenævnet.

**Dette reglement er udarbejdet efter reglerne i Lov om leje af almene boliger og Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger og godkendt af Boligselskabet AKB, Albertslunds bestyrelse den 5. maj 2011.**

## Forord

Denne pjece er udarbejdet for at beskrive, hvad en principiel fri råderet i din almene bolig betyder.

Herudover er beskrevet, hvordan vedligeholdelse af din bolig skal ske og hvilke regler, der skal overholdes.

Endvidere er kort beskrevet reglerne omkring den lovbundne ret til forbedringer i den enkelte bolig og evt. godtgørelse for de dermed forbundne udgifter ved en senere fraflytning.

Pjecen erstatter det tidligere gældende råderetskatalog, da afdelingsmødet har godkendt at den udvidede - og principiel frie - råderet er gældende i din boligafdeling.

### Hvad betyder principiel fri råderet?

Principiel fri råderet betyder, at du som beboer kan udføre vedligeholdelse, fornyelse og forbedring i din bolig efter eget ønske. Den giver dig således næsten ubegrænsede muligheder med hensyn til investering i din bolig, men for at få mest muligt ud af den nye ordning er der nogle helt generelle retningslinier, du skal overholde.

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Det vil sige, at fornyelse og forbedringer skal ligge inden for fornuftige tekniske rammer, og ikke må forårsage skade på boligen eller bygningerne.

Samtidig skal love og regler samt eventuelle krav, der er stillet af afdelingen til kvaliteten for det udførte arbejde, naturligvis overholdes. For eksempel kræves det ved udførelse af visse arbejder, at de kun må udføres af autoriserede håndværkere. For at få mere specifik information om reglerne kan du kigge i de råderetsvejledninger, som er beskrevet i denne pjece, og som du bør gemme under afsnit 3 i Beboerhåndbogen.

Råderetsvejledningerne er ment som en hjælp og støtte, når du vedligeholder, fornyer eller forbedrer din bolig. Husker du de få retningslinier, ligger der masser af spændende muligheder og venter på dig og din bolig. Ønsker du at udføre arbejder, der ikke er beskrevet i vejledningerne, kan du på ejendomskontoret få oplyst, om der er specielle krav til udførelsen.

### Hvem skal nu betale?

Hvis du ønsker at foretage almindelig vedligeholdelse af lofter, vægge, træværk og gulve kan du få godtgjort dine udgifter fra lejlighedens vedligeholdelseskonto.

For at se mere om dette se **'Sådan bruger du vedligeholdelseskontoen'**.

Hvis du ønsker at foretage fornyelse eller forbedringer, skal du anmelde arbejdet skriftligt til ejendomskontoret eller varmemesterkontoret inden du går i gang. Du vil så efterfølgende få en bekræftelse, hvor du får oplyst, om det påtænkte arbejde kræver offentlig myndighedsbehandling, om der er særlige lovkrav, og om der i din afdeling stilles særlige kvalitetskrav, der skal overholdes. Efter du har modtaget bekræftelsen, kan du påbegynde arbejdet.

Når arbejdet er udført og godkendt, skal du ikke betale for retablering, hvis du fraflytter. Faktisk har du ret til at modtage godtgørelse for forbedringer i din bolig, når du flytter, og nogle afdelinger yder endda tilskud til renovering af foreksempel badeværelse og køkken. For yderligere uddybelse af emnet, se afsnittet **'Godtgørelse for forbedringer'**.

Husk, i din egen interesse, at anmelde arbejdet til ejendomskontoret inden du går i gang, så arbejdet bliver udført korrekt og ikke senere skal ændres. Hvis du undlader at anmelde fornyelser og forbedringer, og arbejdet ikke opfylder eventuelle myndighedskrav, særlige lovkrav eller afdelingens kvalitetskrav vil du komme til at betale for retablering ved fraflytning.

### Er der særlige forhold ved min bolig, jeg bør kende til?

AKB har opført boliger siden 1913, og der er derfor meget forskellige forhold i de enkelte boliger, alt efter om du bor i et nyere eller ældre byggeri. I det nyere byggeri er der udarbejdet særlige beboervejledninger med oplysninger om, hvordan man vedligeholder og rengør de materialer, der er brugt her. Har din boligafdeling sådanne særlige vejledninger, skal du naturligvis først og fremmest følge disse, og bruge råderetsvejledningerne som et supplement.

Uanset om du bor i en 'ny' eller 'gammel' lejlighed, håber vi, at du vil læse denne vejledning grundigt igennem og gemme den i den udelte Beboerhåndbog afsnit 3, så du fremover kan bruge den i vedligeholdelsen af din bolig.

*God fornøjelse og god arbejdslyst!*

## Hvordan får jeg hjælp - nogle nyttige adresser

Hvis du ønsker mere uddybende beskrivelser på vedligeholdelse, reovering m.v. kan du henvende dig på ejendomskontoret, hvor de vil være behjælpelige med råd og vejledning.

Derudover kan du få udleveret vejledninger i bygge-markeder, hos farvehandlere m.v.

**Har du adgang til internettet kan du også få hjælp på nogle af de efterfølgende eksempler på nyttige adresser:**

**[www.sadolin.dk](http://www.sadolin.dk)**

**[www.flugger.dk](http://www.flugger.dk)**

**[www.dyrup](http://www.dyrup)**

**SBI**

**Dr. Neergaardsvej 15**

**2970 Hørsholm**

**Telefon 4586 5533**

**[www.sbi.dk](http://www.sbi.dk)**

**Dansk VVS**

**Poul Bergsøesvej 6**

**2600 Glostrup**

**Telefon 7741 1544**

**[www.dansk-vvs.dk](http://www.dansk-vvs.dk)**

**[www.xl-byg.dk](http://www.xl-byg.dk)**

**[www.silvan.dk](http://www.silvan.dk)**

**Hvis du søger andre oplysninger om materialer m.v. kan du eventuelt søge på gængse søgemaskiner.**

**Eksempler på søgemaskiner:**

**[www.jubii.dk](http://www.jubii.dk)**

**[www.ofir.dk](http://www.ofir.dk)**

**[www.google.dk](http://www.google.dk)**

# Sådan bruger du vedligeholdelseskontoen

**Du kan bruge penge fra vedligeholdelseskontoen fra den dag, du overtager din nye bolig.**

## Særlig vedligeholdelseskonto for hver bolig.

Hver måned indsættes et beløb på en særlig konto for din bolig.

Beløbet er beregnet til indvendig vedligeholdelse af din bolig. Størrelsen af beløbet der indsættes månedligt beslutes hvert år på afdelingsmødet samtidig med godkendelse af afdelingens budget og husleje.

Hvert år i januar sender AKB dig en oversigt over, hvad der står på vedligeholdelseskontoen.

## Brug af vedligeholdelseskontoen

Kontoen kan bruges til at dække udgifter til maling, tapetsering, gulvafslibning og lakering, samt i rimeligt omfang udgifter til nødvendigt malerværktøj.

Når du ønsker at bruge din vedligeholdelseskonto, skal du først have en accept fra ejendoms-/varmemesterkontoret. Samtidig kan du få oplyst, hvor meget der står på din konto. I visse tilfælde vil vi besigtige din bolig, inden der gives accept.

**Når du skal have udført arbejde, er der flere muligheder at vælge imellem:**

### 1. Ejendoms-/varmemesterkontoret bestiller håndværkere

Du kan underskrive en formular, der giver ejendoms-/varmemesterkontoret ret til at lade arbejdet udføre. Når arbejdet er afsluttet og godkendt, betaler vi regningen fra håndværkerne.

### 2. Du bestiller selv håndværkere

Du kan selv bestille et momsregistreret firma til at udføre arbejdet. Når arbejdet er afsluttet, skal det godkendes af ejendoms-/varmemesterkontoret.

Når du modtager regningen, kan du enten betale den selv og bagefter få udgiften refunderet på ejendoms-/varmemesterkontoret, eller du kan aflevere regningen på kontoret og underskrive en formular, der giver os ret til at betale regningen.

### 3. Du udfører selv arbejdet

Du kan også vælge at udføre arbejdet selv. Når arbejdet er afsluttet, skal det godkendes af ejendoms-/varmemesterkontoret. Du kan herefter få refunderet dine udgifter til materialer, når du fremviser specificerede regninger fra momsregistrerede forhandlere.

Du kan få refunderet udgifter til tapet, tapetlim, maling, nødvendige rensmidler, spartelmasse, lak, samt rimelige udgifter til pensler og andet relevant malerværktøj, leje af tapetafdamper og lignende.

Hvis du køber på regning hos farvehandleren, kan du aflevere regningen til os, når arbejdet er godkendt, og underskrive en formular, der giver os ret til at betale regningen.

Du kan ikke få udbetalt penge fra vedligeholdelseskontoen til løn for eget arbejde.

Er du i tvivl om, hvad du kan få refunderet, eller har du andre spørgsmål, så kontakt varmemesterkontoret.

## Godkendelse af arbejdet

Senest 14 dage efter at arbejdet er afsluttet, skal du kontakte ejendoms-/varmemesterkontoret og bede om et godkendelsessyn. Arbejdet kan kun godkendes, hvis det er udført håndværksmæssigt korrekt og efter de anvisninger, vi har givet.

## Begrænsninger i brug af vedligeholdelseskontoen

Vedligeholdelseskontoen kan ikke bruges til genopretning af skader, som skyldes misligholdelse, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig brug.

Når du opsiger lejemålet, kan du ikke længere bruge vedligeholdelseskontoen.

## Udvidet brug af vedligeholdelseskontoen

Hvis din bolig i øvrigt er pænt vedligeholdt, kan vedligeholdelseskontoen også bruges til f.eks. udskiftning af skabslåger, opsætning af fliser, pålægning af linoleum eller vinyl, afsyring af døre og lignende vedligeholdelse af boligens overflader.

Det er en forudsætning for udvidet brug af kontoen, at det er vedtaget på et afdelingsmøde i din afdeling. Dette kan du få oplyst på ejendoms-/varmemesterkontoret.

## Vedligeholdelse - Indkøb af materialer m.m.

Når man skal indkøbe materialer som maling og malerværktøj, kan det sjældent betale sig at købe de billigste varer. Det er ofte materialer af dårlig kvalitet, der kan være svære at arbejde med, og som giver et dårligt resultat.

For eksempel kan billig plastmaling til loft og vægge bestå af mere vand og fyldstof end maling. Malingen dækker dårligt, så flere behandlinger er nødvendig, glansen er ringe, så rengøring af fladerne senere bliver besværlig.

Det letter arbejdet, hvis malerværktøjet er i en god kvalitet. Gode malerruller med bakke/spand, der passer til rullebredden, gode pensler, der ikke taber børsterne, gør arbejdet lettere og giver et pænere resultat. I et **gør-det-selv** program på TV 2 anbefales det, altid at rengøre de gode pensler i brun sæbe og vand med efterfølgende dypning i madolie.

Nye pensler vaskes inden ibrugtagen i brun sæbe og vand. Derved fjernes løse børster.

Tal med farvehandleren om, hvilken malingstype du skal bruge. Kravene til malingstype er forskellig, afhængig af, hvilket rum, der skal males. Toilet og badeværelse kræver en maling, der er vandafvisende, mens der i stue, soveværelse m.v. kan males med andre typer maling.

Vær også opmærksom på de muligheder der er for at bruge naturmaling, der er miljøvenlig både over for mennesker og natur. Der findes flere butikker, der i dag udelukkende handler med naturmaling. Se i telefonbogen eller på internettet. På internettet kan du via en af søgemaskinerne søge via maling eller farvehandlere, og der fremkommer en liste over forhandlere. **Se eksempler på adresser på søgemaskiner i afsnittet "Hvordan får jeg hjælp".**

Ønsker du at montere træbeklædning på loft og vægge, skal du sikre dig, at materialet opfylder kravene til brand-sikkerhed, der er gældende for beklædning af lofter og vægge. På ejendomskontoret kan du få oplysning om kravene til beklædningen og udførelsen.

Hvis der er store revner i loftet, eller hvis pudsen på væggene falder af i store flager, kan du rette henvendelse til ejendomskontoret og få oplyst, om afdelingen betaler eller giver tilskud til udbedring af skaderne.

Der kan du også få oplyst, om din afdeling har aftaler med den lokale farvehandler om rabat ved køb af materialer.

Du kan få yderligere vejledninger hos farvehandlere, i byggemarkeder og på internettet.

### Se eksempler i afsnittet 'Hvordan får jeg hjælp'.

De bedste råd for et godt resultat af dine anstrengelser er, at du gør et godt forarbejde, og at du følger brugsanvisningen som beskrevet på emballagen – god fornøjelse!



## Sådan istandsætter du lofter

Husk altid at afdække gulv, vinduesplader, fodlister m.v. med afdækningsplast og afdæk kontakter med malertape. Sørg for god udluftning, så fugten kommer væk.

Der kan med fordel benyttes en stang til malerrullen, så du er fri for at kravle op og ned ad en stige. Rul langsomt, så du ikke pisker luftblærer ind i malingen.

Loftet skal være helt rent før du maler. Brug et grundrengøringsmiddel, der fås hos farvehandleren.

Hvis ikke loftet bliver vasket ordentligt af, risikerer du, at den nye maling ikke hæfter ordentligt, og den vil i løbet af kort tid afskalle.

Når du maler loft i badeværelset, skal du bruge en maling til vådrum, der hindrer fugten i at trænge ind i loftet.

Hvis der er mug og skimmel på vægge eller loft, skal der afrensnes grundigt inden maling. Produkt til afvaskning fås hos farvehandleren. Det er også en god idé at kontakte ejendomskontoret for at høre, hvordan du skal forholde dig videre.

Efter rengøring skal loftet være helt tørt inden du maler.

Hvis du maler over flere dage med samme farve, er det ikke nødvendigt at rengøre malerrulle og malerbakke/spand.

Kom malerrullen i en plasticpose og bind den til.

Malerbakke/spand kan også kommes i en plasticpose, der bindes til eller du kan starte med at lægge malerbakken/spanden ned i en tynd plasticpose inden du hælder malingen i.

### Pudsede lofter

Inden du starter skal du finde ud af, hvilken tilstand loftet er i.

Du kan udføre en tapeprøve, hvor du sætter et stykke tape fast på loftet og trækker det af. Hvis der er maling på tapen, sidder malingen ikke godt nok fast. Hos farvehandleren kan du få en speciel test-tape.

Hvis malingen ikke sidder godt fast, skal du fjerne alt løs maling med en spartel, og efterfølgende afvaske hele loftet med fortyndet salmiakspiritus eller grundrens.

Du kan også prøve at tørre loftet af med en fugtig klud og hvis loftsfarven smitter af, betyder det, at loftet tidligere har været "hvidtet" – malet med lim- eller mosfarve.

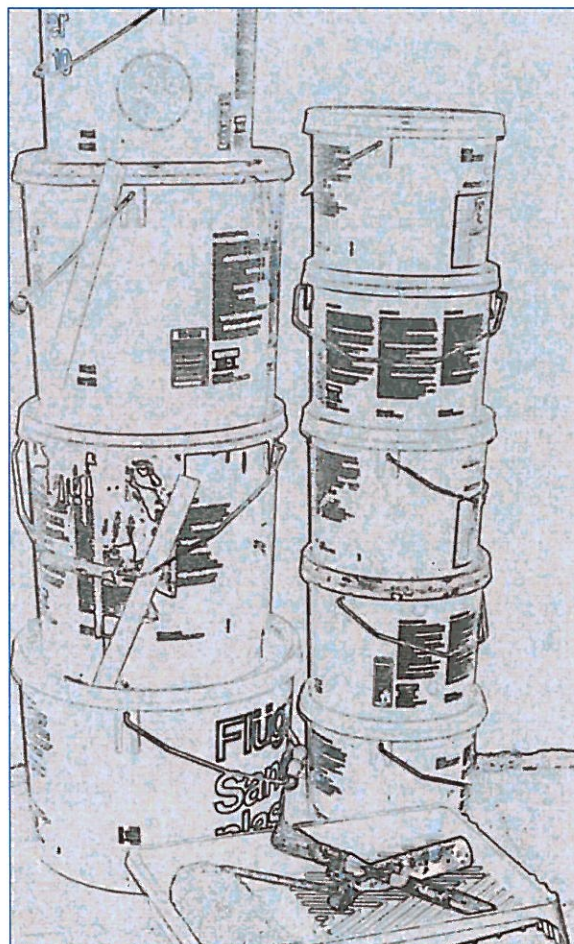
Hvis loftet tidligere har været "hvidtet", skal det afrensnes grundigt. Sker dette ikke, vil malingen ikke få ordentlig vedhæftning, og vil i løbet af kort tid skalle af.

Fjern løs limfarve/mosfarve med en spartel, og afvask derefter hele loftet med børste og vand, indtil det ikke smitter af mere. Skift vandet tit.

Huller og revner udspartles med spartelmasse med efterfølgende slibning og grundning på de spartlede steder.

Hvis du har et loft, hvor malingen skaller, har det sikkert tidligere været hvidtet med efterfølgende maling uden nødvendig afrensning.

Den påførte maling og den underliggende limfarve/mosfarve skal afrensnes totalt. Spørg farvehandleren om råd til afrensning.



## Sådan istandsætter du lofter

Vær omhyggelig med at få fjernet alt slibestøvet, da det ellers sætter sig som "knopper" eller "gryn" i malingen.

Hvis der er mange revner eller ujævnheder, kan det være nødvendigt at opsætte glasfilt. Ret henvendelse til dit ejendoms kontor og spørg om afdelingen eventuelt giver tilskud til dette.

Hvis loftet er gult af nikotinfarve eller hvis der er fugtpletter, skal det forbehandles med et materiale, der forhindrer farven i at trænge gennem den nye maling. Spørg efter produktet hos farvehandleren.

Når forbehandlingen er færdig males loftet.

### Stuk

Malet stuk med mange krummelurer kan være svært at gøre ren for mange lag maling.

#### Prøv denne metode:

Bland gammeldags cellulose-tapetklister og vand til en temmelig tyk grød og smør den på stukken.

Når tapetklisteret tørrer, trækker det sig sammen og får malingen til at krakelere, så den relativt nemt kan børstes væk med en stiv børste - f.eks. en neglebørste.

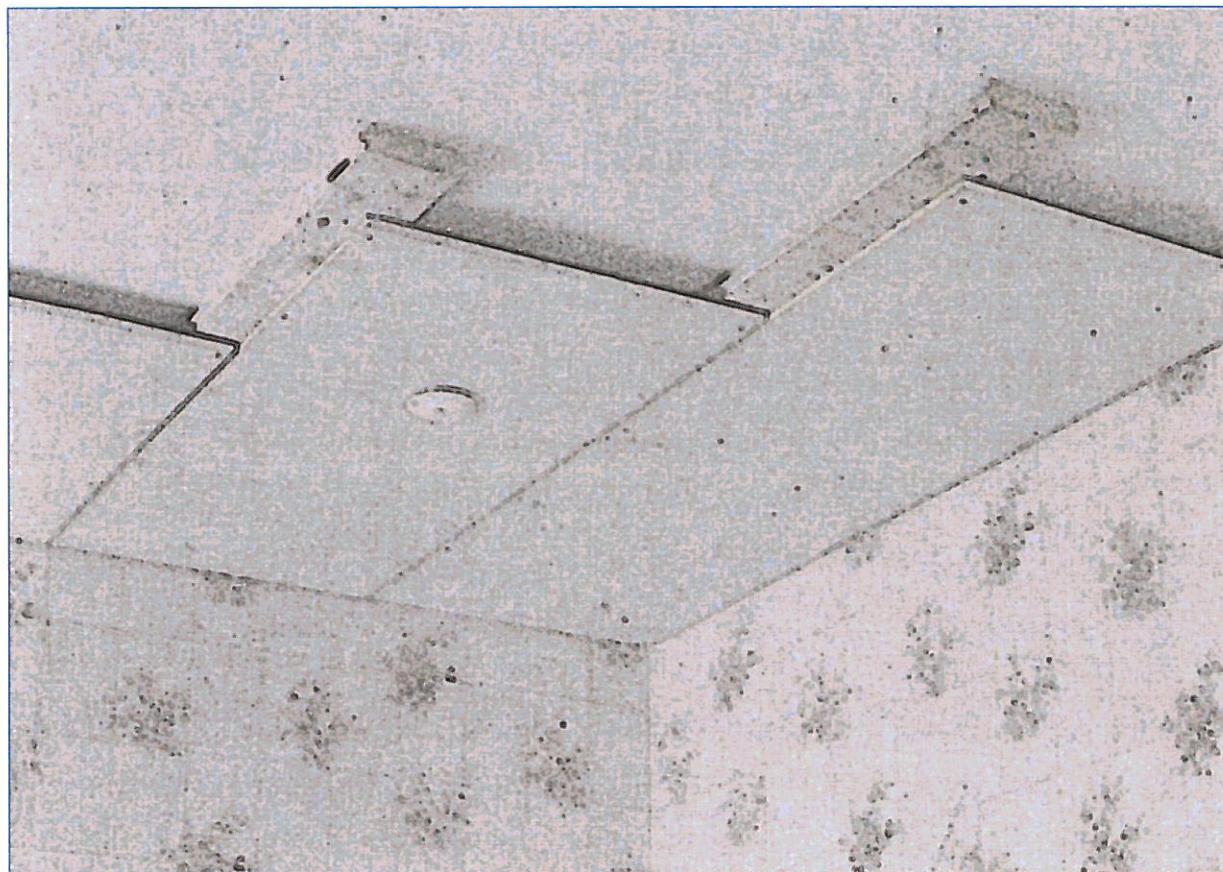
Er der stadig maling tilbage gentages behandlingen.

Hvis du ikke ønsker stukken, kan du forsænke loftet med f.eks. gipsplader Derved bevarer du stukken, og giver den næste beboer mulighed for at nedtage det forsænkede loft.

Der er lovkrav til materialer og udførelse. Få en vejledning om, hvordan dette kan gøres lovligt på ejendomskontoret.

### Lofter med gipsplader

Malerbehandling af nye gipsplader kan foretages uden særlig forbehandling (grundning). Dog skal eventuelle skruehuller eller sømhuller spartles ud først.



## Sådan istandsætter du lofter

Gipsplader, der tidligere er malet, afvaskes med grundrens, og løstsiddende maling skræbes væk med en spartel eller gipspladerne afslibes til fast bund.

Huller og revner spartles med efterfølgende slibning og grunding af spartelstederne.

Samlinger og kanter ved vægge males med en pensel, og derefter males hele fladen med malerrulle.

Rul både på kryds og på tværs uden "fede kanter" og rul langsomt, så du ikke pisker luftblærer ind i malingen.

### Lofter med profilbrædder

Nyt træværk skal grundes inden egentlig malerbehandling. Hvis der ikke grundes kan malingen ikke få ordentlig vedhæftning.

Hvis der er knaster i træet, skal du plette dem med shellac (knastelak), før du grunder, ellers risikerer du, at harpiks fra knasterne trænger gennem malingen og giver brune pletter.

Når forbehandlingen er færdig males loftet. Samlinger og kanter ved vægge males med pensel og resten med malerrulle.

På tidligere malet træværk afvaskes med grundrens, derefter skræbes løstsiddende maling af med en spartel, eller der afslibes til fast bund.

Råt træ grundes inden færdig malerbehandling.

Nogle profilbrædder er tidligere behandlet med et brandhæmmende produkt.

Hvis du er i tvivl om behandlingen, kan du forespørge hos farvehandleren.



## Sådan istandsætter du vægge

### Vægge

Husk altid at afdække gulv, vinduesplade, fodlister m.v. med afdækningsplast og kom malertape på elkontakterne. Du kan også skrue elkontakterne løse og trække dem lidt ud. Det giver et pænere resultat, både når du maler og når du tapetserer.

Opdager du fugtskjolder på væggene, kontakt da ejendomskontoret for at få undersøgt om fugten skyldes en vandskade.

Hvis der er mug og skimmel på vægge eller loft, skal der afrenses grundigt inden maling. Produkt til afvaskning fås hos farvehandleren. Sørg i øvrigt for god udluftning, så der ikke dannes fugt i lejligheden.

### Tapetsering – vægge afrenses

Når du vil sætte nyt tapet op, så får du det bedste og det flotteste resultat, hvis du først fjerner det gamle tapet helt ind til den rå væg.

Du kan kontrollere om tapetet sidder godt fast ved at påføre vand eller tapetklister på et stykke af tapetet.

Hvis der kommer buler i tapetet, sidder det ikke fast og bør afrenses.

Du bør også afrense tapetet, hvis det er meget ujævnt, hvis der er folder i hjørner eller hvis der er mange lag tapet oven på hinanden.

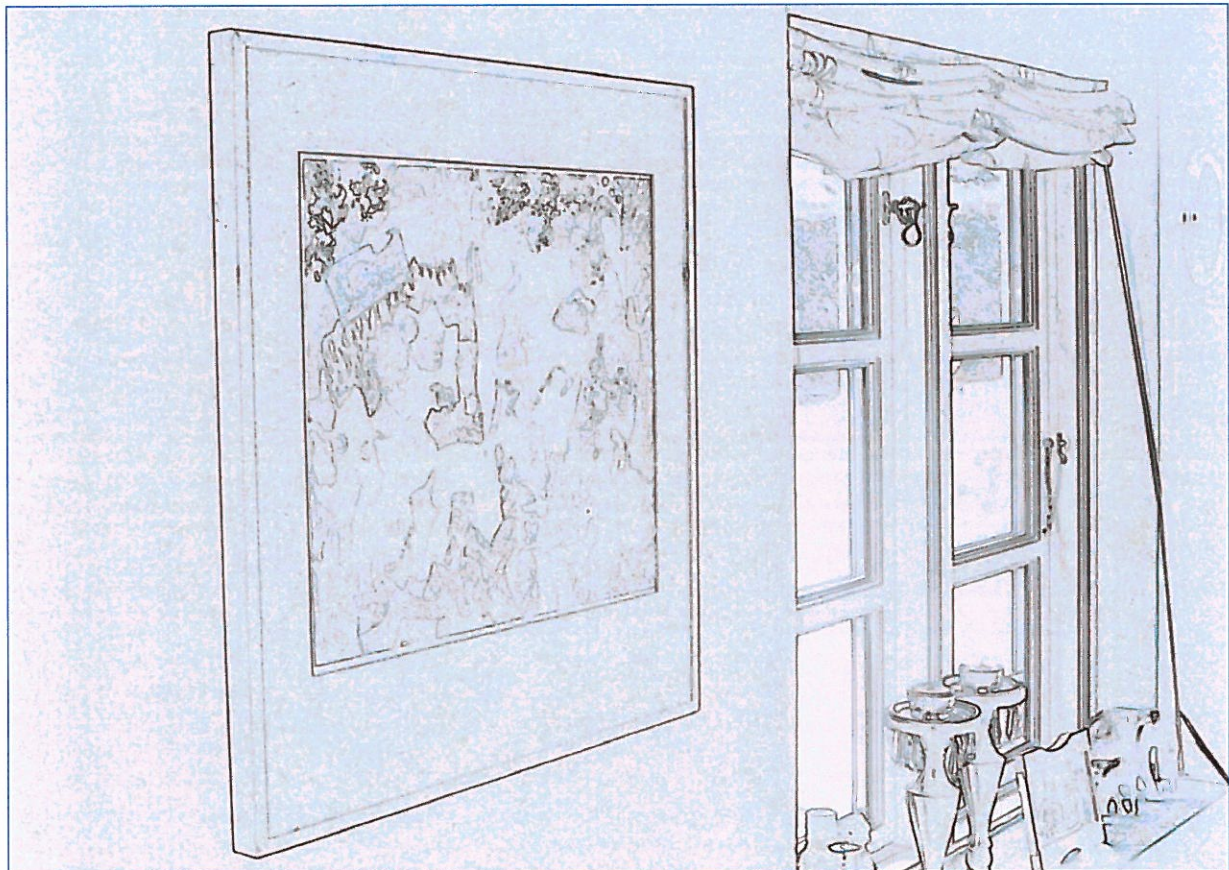
Tapetet kan afrenses med en afdamper, der kan lejes hos de fleste farvehandlere eller du kan købe tapetopløder, der påføres væggene, hvorefter tapetet kan afskrabes med en bred spartel.

Når tapetet er fjernet, slibes væggene til overfladen er jævn og med en børste eller kost affejes væggene, så de er fri for slibestøv.

Huller og revner spartles, slibes, affejes og reparationsstederne forlimes, så tapetet får ordentlig vedhæftning.

Brug lodsnor, når du opsætter den første bane, så du er sikker på, at den kommer til at sidde helt lige. Du kan også slå en streg på væggen efter et vaterpas og opsætte tapetbanen efter stregen.

Hvis der er mønster i tapetet, skal du tilpasse banerne så mønsteret passer.



## Sådan istandsætter du vægge

Mønstrede og kraftige tapeter skal normalt sættes op kant mod kant, det, der i fagsproget hedder, at støde tapetet sammen.

Du skal sikre, at der bruges korrekt tapetklister, og at du får klistret helt ud til tapetkanterne, så det ikke løsner sig.

Udgiften til fuldstændig aftagning af tapet kan i visse tilfælde dækkes af afdelingen, hvis det er aftalt med ejendomskontoret, inden arbejdet udføres.

### Tapetsering på eksisterende tapet

Hvis du mener, at det eksisterende tapet sidder så fast, at du kan tapetsere ovenpå, skal du – som beskrevet ved istandsættelse af lofter – se efter, om tapetet er gult af nikotin, eller om der er fugtskjolder. Hvis der er nikotinfarve eller fugtskjolder, skal væggene forbehandles med et materiale, der forhindrer farven i at trænge gennem det nye tapet. Spørg efter produktet hos farvehandleren.

Derudover bør du slibe kanterne på det eksisterende tapet med efterfølgende spartling, slibning og affejning for slibestøv.

Huller og revner spartles, slibes og affejes, og reparationsstederne forlimes, så tapetet får ordentlig vedhæftning.

Brug lodsnor, når du opsætter den første bane, så du er sikker på, at den kommer til at sidde helt lige. Du kan også slå en streg på væggen efter et

vaterpas og opsætte tapetbanen efter stregen.

Hvis der er mønster i tapetet, skal du tilpasse banerne, så mønsteret passer.

Mønstrede og kraftige tapeter skal normalt sættes op kant mod kant, det der i fagsproget hedder at støde tapetet sammen.

Du skal sikre, at der bruges korrekt tapetklister, og at du får klister helt ud til tapetkanterne, så det ikke løsner sig.

### Maling af vægge

Hvis du skal male på eksisterende tapet, skal du sikre dig, at det sidder godt fast. **Se under afsnittet "Tapetsering – vægge afrenses".**

Skal du male på vægge, der tidligere har været malet, skal du kontrollere om malingen sidder godt fast.

Sæt et stykke tape fast på væggen og træk det af. Hvis der er maling på tapen, sidder malingen ikke godt nok fast, og du må enten skrabe eller slibe den løse maling af med en spartel eller afrense det gamle tapet.

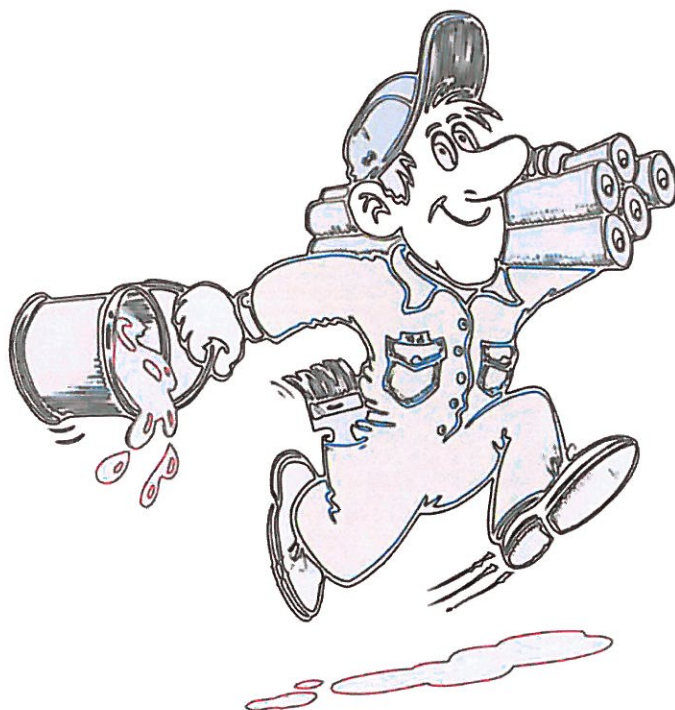
Væggene afrenses med grundrens, revner og huller spartles, slibes og affejes for slibestøv.

Reparationer og sugende overflader grundes og væggene færdigmales 1 – 2 gange.

Mal aldrig direkte på vægge med strukturmaling. Strukturmalingen er meget vanskelig at fjerne igen, hvis du for eksempel senere ønsker at tapetsere væggene. Hvis du ønsker strukturmalede vægge, skal du opsætte grundpapir eller tapet på væggene, inden du maler. Når der er grundpapir eller tapet på væggen, giver det efterfølgende beboere mulighed for – uden det meget store besvær - at fjerne strukturmalingen og f.eks. opsætte tapet.

Når du maler vægge i badeværelset, skal du bruge en maling til vådrum, der hindrer fugten i at trænge ind i væggen.

Sørg i øvrigt altid for god udluftning.



## Sådan istandsætter du træværk, radiatorer og rør

Husk altid at afdække gulv med afdækningsplast og kontakter med malertape. Du kan også skrue elkontakterne løse og trække dem lidt ud. Det er nemmere og giver et pænt resultat. Sørg for god udluftning, så fugten kommer væk.

Du skal undersøge om den eksisterende maling sidder ordentlig fast. Dette kan du blandt andet gøre med test-tape, der fås hos farvehandleren.

Hvis malingen ikke har ordentlig vedhæftning, skal den afrensnes ved afslibning, med skrabejern, med kemiske produkter – husk god udluftning - eller med varmeblæser.

Efterfølgende grunder du og spartler revner og huller med spartelmasse. Når spartelmassen er helt tør slibes med sandpapir, så fladerne er helt glatte og jævne. Husk at børste slibestøvet væk, så det ikke sætter sig som gryn i malingen. Eftertør eventuelt med en hårdt opvredet klud.

Herefter pletgrunder du de spartlede steder. Hvis spartelmassen er sunket må du foretage yderligere spartling med efterfølgende pletgrunding.

Overfladen skal være helt ren, fri for slibestøv og tør før du maler.

Hvor der er råt træ, skal der pletgrundes inden færdigmaling. Plet eventuelle blottede knaster med shellac – knastelak.

Slib altid på langs af årene i træet. På tidligere behandlet træ kan du også bruge en slibesvamp, der fås hos farvehandlerne.

Hvis overfladen føles ru efter første gang færdigmaling, slibes med meget fint sandpapir – over korn 200.

Få råd hos farvehandleren om, hvilket rengøringsmiddel der er bedst, og hvilken maling du skal benytte.

Klistermærker på døre eller låger kan fjernes med en blanding af sprit og rensebenzin. Klistermærket opblødes med blandingen, og med en blød skraber af træ eller plastik skraber du forsigtigt klistermærket af. Limrester på døren tørres af med blandingen.

### Træværk

Forsøg så vidt muligt at afmontere håndtag, greb m.v. på skabslåger og døre. Det letter arbejdet og giver et flottere resultat.



## Sådan istandsætter du træværk, radiatorer og rør

Når du skal male skabslåger og døre, er det en god idé at lægge lågerne vandret på et par bukke.

Du undgår nemmere, at der kommer "fede løbere".

Brug en malerrulle, der giver en ensartet overflade.

Er der fyldninger eller spor i dørene, starter du med at male dem med en pensel.

I naturtræsdøre findes der træolie, der mindsker malingens vedhæftning. Dørene skal forbehandles med en speciel grunder før færdigmaling. Spørg hos farvehandleren.

Du kan også sende dine skabslåger eller døre til en professionel sprøjtemaler. Der findes flere firmaer, der har specialiseret sig på området.

Du kan finde firmaer i telefonbogen eller på internettet.

Ved maling af paneler eller fodlister skal du være omhyggelig med afdækning mod gulvet.

Brug afdækningsplast, der tapes fast lige under panelet eller fodlisten.

Ved afsyring skal træet efterfølgende mættes med olie eller males.

### Radiatorer og rør

Ved maling af radiator og rør er fremgangsmåden den samme som ved træværk - grundig rengøring og afslibning af løs maling.

Til ribberadiator kan du bruge specielle pensler, der er beregnet til radiatormaling.

Du kan også bruge maling på spaydåse. Følg anvisningen på dåsen og luft godt ud, mens du maler.



## Sådan istandsætter du gulve

### Gulve

Der er lagt flere forskellige typer gulvbelægninger i boligerne i AKB.

I de gamle afdelinger er der plankegulve af massivt fyrretræ, medens der i de nyere boliger er lagt parketgulve.

Hvis der ikke er tilstrækkeligt lak på gulvet, vil fugt trænge ned i træet, og der vil ske misfarvning af gulvet. Dette betegnes som misligholdelse, og der vil blive stillet krav om istandgørelse ved fraflytning.

Hvis der er slidt gennem laklaget, og gulvet er blevet misfarvet, skal gulvet slibes inden det lakeres eller får anden overfladebehandling.

### Slibning af gulve

Ret altid henvendelse til ejendomskontoret inden du sliber gulvet.

Du vil kunne få oplysning om, hvilket type gulv

der er tale om og om gulvet tidligere er slebet, så der er fare for gennemslibning. Hvis du selv vil slibe gulvet, skal du være opmærksom på, at det er et meget krævende og støjende arbejde.

Hvis du ikke er meget opmærksom og koncentreret kan du risikere, at gulvet bliver slebet meget ujævnt med lunger.

Du kan få gulvet slebet med efterfølgende overfladebehandling af professionelle gulvbehandlere og få udgiften godtgjort via din vedligeholdelseskonto, hvis der er penge til rådighed på kontoen.

Du kan leje gulvslibemaskine i byggemarkeder, farvehandlere m.v. Hvis du selv ønsker at udføre arbejdet, skal du følge anvisningen.

### Lakering af gulve

Når du skal lakere gulvet, skal det være helt rent og tørt. Hvis du lakerer på et gulv, der ikke er helt tørt, risikerer du, at lakken ikke vil tørre, og gulvet vil efterfølgende klæbe.





## Sådan istandsætter du gulve

Støvsug gulvet og vask det med et afrensningsmiddel. Afslut med endnu en gang vask med fortyndet eddikesyre, der fjerner sæberester.

Hvis gulvet tidligere har været lakeret med vandig gulvlak, skal du fortsætte med at lakere med denne type lak.

Foretag eventuelt en lille prøvelakering i et hjørne eller bag døren for at konstatere om lakken bobler op.

Til lakering skal du bruge en lakpensel til kanter mod vægge m.v. Brug en god lakpensel, så den ikke taber børsterne under lakering.

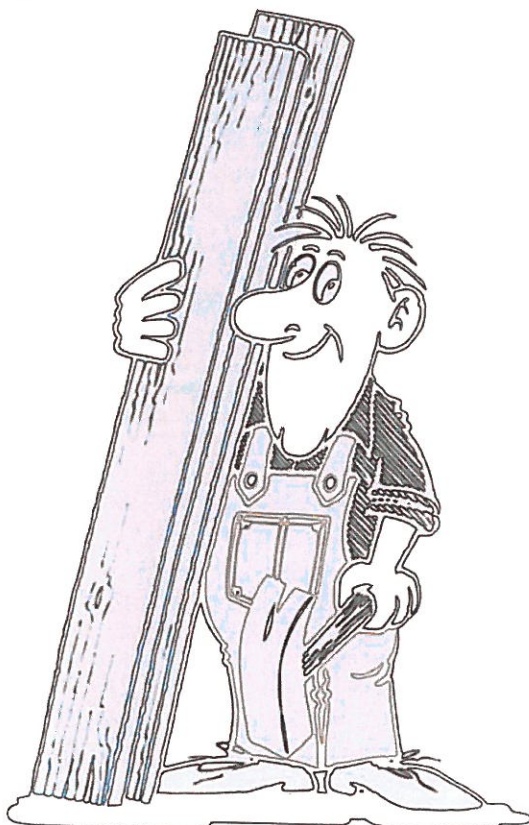
Du kan derefter bruge en rulle med kort luv og stang til lakering af resten af gulvet. Rul langsomt, så der ikke opstår luftbobler i lakken.

Efter forbehandling lakeres gulvet 2 – 3 gange.

Vær opmærksom på, at lakken skal hærde inden gulvet benyttes igen.

Forskellige laktyper skal hærde under forskellige betingelser. Læs anvisningen.

Husk at gentage behandlingen inden den nye lak er gennemslidt.



### Lud- og oliebehandling af trægulve

I dag vælger flere og flere at lud- og oliebehandle gulvene.

Behandlingen bevarer træets åretegning og naturlighed og luden hæmmer gulvets gulning.

Du kan også nemt fjerne ridser og mindre hakker.

Træolie og gulvsæbe fås i 2 udgaver, hvid og natur.

Inden du starter behandlingen, skal alle rester af gammel lak og sæbe fjernes ved slibning og gulvet skal være helt tørt.

Følg anvisningen for påføring af lud, olie og sæbebehandling.

Gulvet vedligeholdes efterfølgende med speciel gulvsæbe og plejeolie.

### Linoleumsbelægning på gulvet

Linoleum er et naturprodukt, der ikke tåler at udtørre.

Har du et gulv med linoleumsbelægning, kan du holde den smidig og frisk i farven ved med passende mellemrum at oliere overfladen. Olien påføres med en blød klud.

Den daglige rengøring foretages med sæbspåner.

Sulfomidler udpiner belægningen og vil resultere i en grå kedelig misfarvet overflade, og der kan forekomme revnedannelser.

### Terrazzogulve

Terrazzogulve er ofte udsat for meget vand og forekomst af kalk.

Aftør altid gulvet efter bad.

Hvis gulvet er blevet kedeligt, kan du slibe gulvet med slibepapir og efterfølgende behandling med speciel olie, der fås hos farvehandlere.

Vedligehold gulvet med sæbspåner eller brun sæbe.

Brug aldrig syre til afrensning af gulvet, da syren opløser kalken i gulvet.

## Forbedring, forandring og fornyelse

I din afdeling er det på et afdelingsmøde besluttet, at der skal være principiel fri råderet for beboerne i afdelingen.

Dette indebærer, at du må foretage forbedringer, forandringer eller fornyelser efter dit eget ønske og behov.

Hvis der i din afdeling stilles specielle krav til valg af materialer eller udførelsesmetoder, skal disse overholdes. Derudover skal arbejdet altid udføres håndværksmæssigt korrekt.

Inden du går i gang med at foretage forbedringer, forandringer eller fornyelser, skal du anmelden arbejdet til ejendomskontoret.

Ejendomskontoret fremsender en bekræftelse, hvori det oplyses, om arbejdet kræver anmeldelse eller byggetilladelse fra kommune, om der er specielle lovkrav og om der i afdelingen er særlige krav til materialer eller udførelse. Når du har modtaget bekræftelsen, kan du påbegynde arbejdet.

Arbejde, der kræver anmeldelse eller byggetilladelse til kommunen, kan først påbegyndes, når kommunen har behandlet sagen. Ansøgningen indsendes via ejendomskontoret. Gebyr til kommunen for byggetilladelse betales af dig.

Enhver forbedring giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Du kan læse mere om den mulighed i **"Godtgørelse for forbedring" i afsnit 3, Vedligeholdelse og råderet.**

Der er mulighed for hjælp og vejledning på ejendomskontoret og der er derudover en lang række vejledninger på internettet. I byggemarkeder findes der også mange vejledninger og beskrivelser på udførelse af **gør-det-selv** arbejder.

I nogle afdelinger er det vedtaget, at afdelingen yder tilskud til en række opgaver f.eks. nedtagning af badekar med efterfølgende etablering af bruseniche, udskiftning af køkken m.v. På ejendomskontoret kan du få oplysning om, hvorvidt der er vedtaget muligheder for tilskud i din afdeling.

Der er også afdelinger, der giver mulighed for frivillig individuel modernisering af køkken og bad, hvor betaling af forbedringsudgifterne sker via en lejeforhøjelse, der pålignes de beboere, der ønsker modernisering.

Også her kan du få oplysning på ejendomskontoret vedrørende mulighederne.

Hvis du udskifter døre, køkken, paneler m.v. kan du spørge ejendomskontoret, om de er interesseret i at få

de gamle bygningsdele, der kan benyttes til eventuel udskiftning i andre boliger.

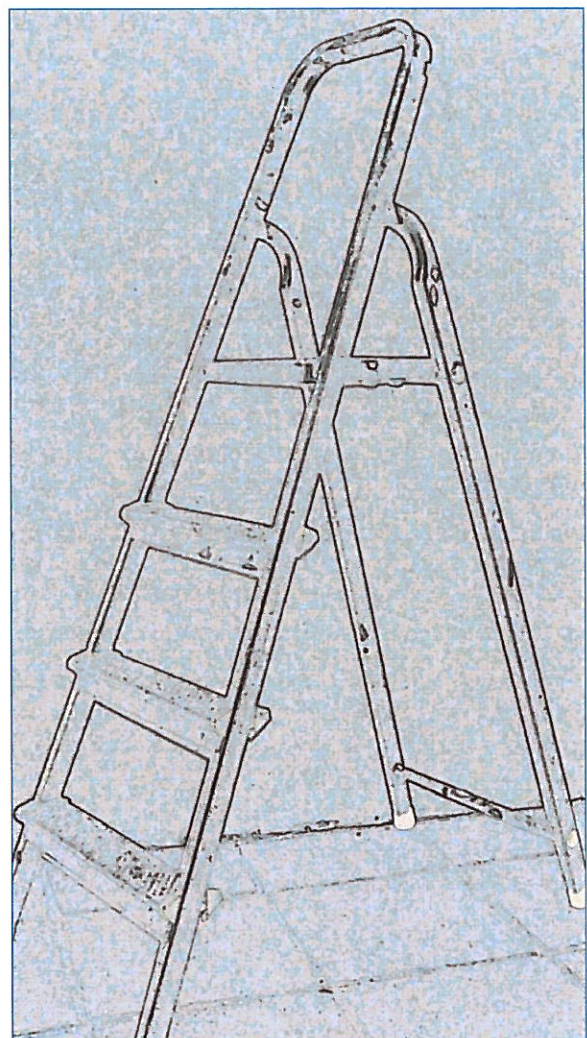
### "Gør det grønt"

Også når der skal renoveres, er det godt at tænke på miljøet. Det gælder både ved indkøb og i forbindelse med bortskaffelse af materialer.

Der er udarbejdet en ny rapport "Økologisk renovering og vedligeholdelse af parcelhuse", hvor Miljøstyrelsen sammen med Danmarks Tekniske Universitet – DTU – har foretaget en undersøgelse omkring brug af miljørigtige materialer.

Hele rapporten – 105 sider - samt nogle gode råd kan ses på internettet. Adressen finder du under afsnittet **"Hvordan får jeg hjælp"**.

Du kan også se rapporten på ejendomskontoret.



## Godtgørelse for forbedringer

**Du har ret til at udføre forbedringer af din bolig og modtage godtgørelse herfor ved fraflytning.**

### Råderet

Du har ret til at foretage ændringer, der ligger inden for fornuftige tekniske rammer og ikke forårsager skade på boligen.

Afdelingsmødet i din afdeling kan beslutte, at der også kan gennemføres arbejder i den del af det lejede, der ligger uden for selve boligen. Hvis der i din afdeling er vedtaget sådanne arbejder, vil det fremgå af Vedligeholdelsesreglementet, der sidder forrest i denne vejledning.

### Godtgørelse ved fraflytning

Du har samtidig ret til at få udbetalt godtgørelse ved fraflytning, hvis du selv afholder udgiften til forbedringer i boligen.

Lovgivningen foreskriver følgende krav til forbedringsarbejder, som der skal ydes godtgørelse til:

- Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fjerne boligens almene karakter eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap.
- Der kan ikke ydes godtgørelse for særlig energiforbrugende installationer.
- Der kan ikke ydes godtgørelse for hårde hvidevarer.
- Hvis arbejderne medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejen tilsvarende. Der er mulighed for at aftale, at du i stedet for lejeforhøjelsen selv afholder udgifterne til vedligeholdelse af forbedringsarbejdet.

Spørg om dine muligheder for godtgørelse på ejendomskontoret.

### Skriftlig godkendelse

Du skal anmelde de påtænkte forbedringer skriftligt til ejendomskontoret og have en bekræftelse herfra, inden du går i gang.

Ejendomskontoret vil sende dig den skriftlige bekræftelse eller et begrundet afslag senest to uger

efter modtagelse af anmeldelsen.

Der kan dog gå lidt længere tid i ferieperioder.

Kræver arbejdet en offentlig myndighedsbehandling sker ansøgningen via ejendomskontoret. Du skal selv betale alle udgifter i den forbindelse, og sagsbehandlingen vil vare længere.

### Beregning af godtgørelse

Godtgørelse ydes ifølge lovens minimumsregler kun til udgifter til momsregistrerede firmaer. Værdien af eksisterende installationer og bygningsdele og offentlig støtte til arbejdet skal trækkes fra, inden godtgørelsen beregnes.

Godtgørelsen kan højst udgøre 110.252 kr. (pr. 1. januar 2009)

Beløbsrammen reguleres hvert år i forhold til almindelige prisstigninger jfr. udviklingen i Danmarks Statistiks netto prisindeks.

Den beregnede godtgørelse nedskrives over mindst 10 og højst 20 år afhængig af arbejdets forventede holdbarhed, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning under hensyn til arbejdernes karakter.

Hvis du har brugt maksimumbeløbet, kan der godkendes nye forbedringer med mulighed for godtgørelse, efterhånden som godtgørelsesbeløbet nedskrives.

### Indflytters betaling

Er der ved en fraflytning ydet godtgørelse for forbedring, skal den nye indflytter betale denne udgift – enten kontant eller gennem en højere husleje, som svarer til udgiften.

Hvis en indflytter vælger at betale forhøjet husleje, indgår denne del af huslejen også i beregningsgrundlaget for boligsikring eller boligydelse.

Den ekstra husleje bortfalder 10 eller 20 år efter forbedringen blev foretaget.

Hvis indflytteren vælger at betale kontant, har vedkommende krav på at få en del af beløbet tilbage, hvis vedkommende flytter, inden der er gået 10 eller 20 år siden forbedringen blev foretaget. Dette beløb betales så af den næste indflytter, enten kontant eller gennem en højere husleje.

## Godtgørelse for forbedringer

### Eksempler på beregning af godtgørelse:

### Eksempel 1:

Godkendte forbedringsarbejder med en forventet levetid på 10 år.	20.000 kr.
÷ Værdi af eksisterende installationer og bygningsdele	÷ 0 kr.
<b>Godtgørelsesberettiget beløb</b>	<b><u>20.000 kr.</u></b>
Ved flytning efter 3 år udbetales 70% af 20.000 kr.	<u>14.000 kr.</u>
Ved flytning efter 8 år udbetales 20% af 20.000 kr.	<u>4.000 kr.</u>

### Eksempel 2:

Godkendte forbedringsarbejder med en forventet levetid på 20 år.	150.000 kr.
÷ Værdi af eksisterende installationer og bygningsdele	÷ 20.000 kr.
<b>Godtgørelsesberettiget beløb</b>	<b><u>130.000 kr.</u></b>
Maksimal godtgørelse	<u>114.144 kr.</u>
Ved flytning efter 4 år udbetales 80% af 114.144 kr.	<u>91.315 kr.</u>
Ved flytning efter 9 år udbetales 55% af 114.144 kr.	<u>62.779 kr.</u>

## Forny din bolig

### Om retten til at råde – råd om fornyelse af din bolig

**Eksempler på forbedringer, forandringer og fornyelser:**

1. Opsætning af skillevæg
2. Nedtagning af skillevæg
3. Blænding af dørhul
4. Etablering af loftsbeklædning
5. Renovering af køkken
6. Renovering af badeværelse
7. VVS-installationer
8. Udskiftning af døre
9. Udskiftning af paneler
10. Elinstallationer
11. Radiatorer
12. Trægulve
13. Installation af hårde hvidevarer

#### Opsætning af ny skillevæg

Inden du starter arbejdet, skal du sende en anmeldelse til ejendomskontoret. 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 ejendomskontoret, vil du modtage oplysning om eventuelle krav til materialer og arbejdets udførelse.

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

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 ejendomskontorets 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 fejelister bør svare til de eksisterende i værelserne.

#### Nedtagning af skillevæg

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

I den efterfølgende bekræftelse fra ejendomskontoret, vil du modtage oplysning om krav til arbejdets udførelse.

Før du fjerner en væg helt eller delvist, skal det undersøges, om væggen er bærende eller stabiliserende. Ejendomskontoret vil hjælpe med oplysning om, hvilken type væg, der er tale om. Tekniske beregninger af, hvad der skal gøres, hvis en bærende væg skal fjernes, skal altid udføres af en anerkendt statiker.

Før væggen fjernes, skal sagen behandles i kommunen. Fremsendelse sker via ejendomskontoret.

Omlægning af tekniske installationer i forbindelse med nedtagning af væg, f.eks. vandrer, radiatorer, elinstallationer, antenne- og telefonstik, skal altid drøftes med ejendomskontoret og udføres efter ejendomskontorets 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.

## Forny din bolig

- Fodpaneler og fejllister 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 ofte, at affaldet skal sorteres og placeres i containere på den lokale genbrugsplads. Spørg altid 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.

### Blænding af dørhul

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

#### 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 fejllister bør svare til de øvrige i rummene.

Dør, karme, indfatninger m.m. kan opbevares i dit loft- eller kælderrum, så døren nemt kan reableres. Klods den op, så den er fri af gulvet, så den ikke bliver beskadiget af vand eller fugt, hvis uheldet skulle være ude.

Forkert oplødsning, 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 ejendomskontoret om de ønsker dør, karm m.v. til genbrug i andre lejemål.

### Etablering af loftbeklædning

Før du udfører arbejdet skal du foretage anmeldelse til ejendomskontoret.

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

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

Loft- og vægbeklædning med bløde selutexplader og flamingoplader må ikke benyttes, da de ikke er af brandfri materiale.

Ejendomskontoret 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 træloft. Hulrummet skal være helt udfyldt med godkendt isolering.
- Elninstallationerne skal udføres som fast elinstallation med udtagsdåse i den nye beklædning, og der må ikke være samlinger på ledningen.

### 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.

Du kan læse om, hvad du skal være opmærksom på i forbindelse med blandingsbatteriet **på side 22 -VVS-installationer.**

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.

# Forny din bolig

## 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 kradsede op 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.

## Renovering af badeværelse

Inden arbejdet igangsættes skal du foretage anmeldelse til ejendomskontoret.

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 ejendomskontoret.

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

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 anvisninger 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.

## Forny din bolig

### 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 ejendomskontoret.

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

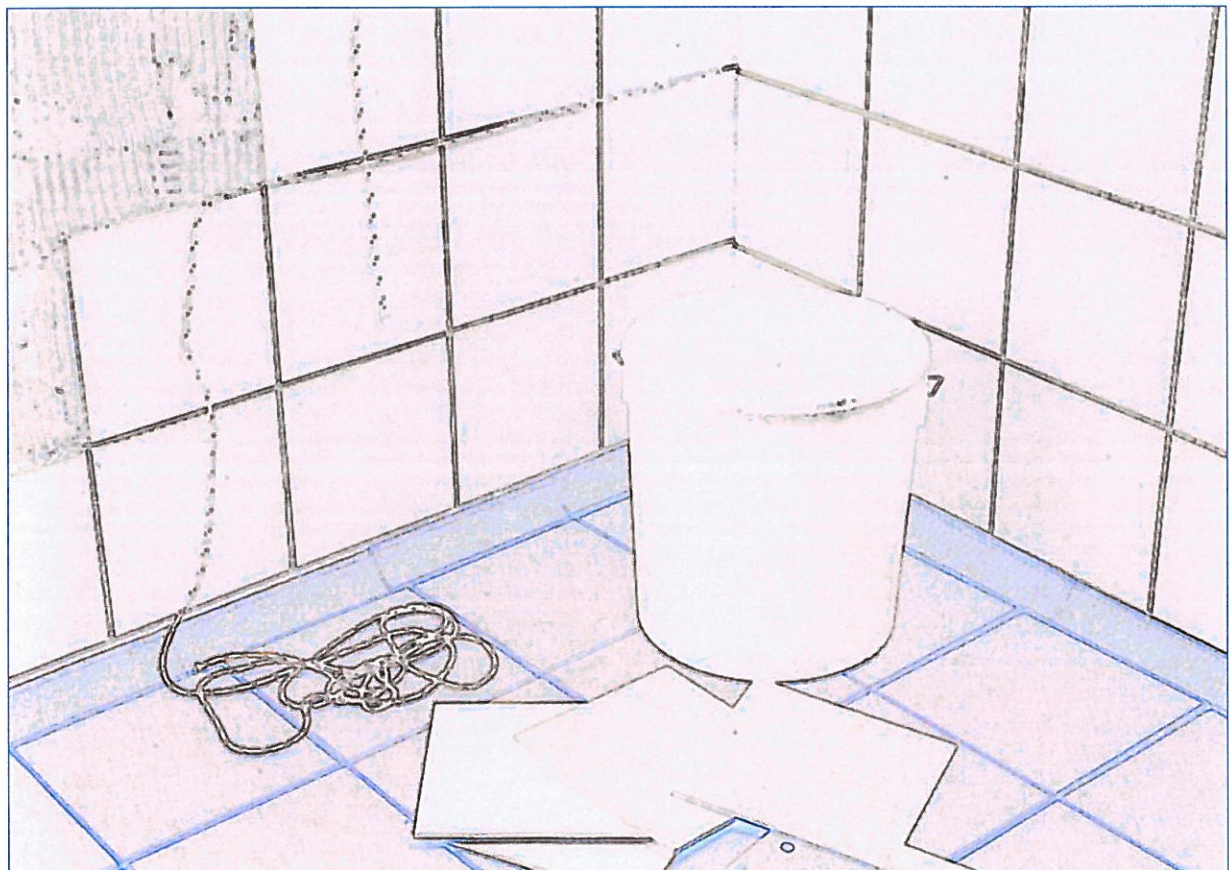
Derudover skal ejendomskontoret syne og godkende visse arbejder undervejs. Arbejdet skal derfor planlægges i et samarbejde med ejendomskontoret.

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 derved 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, 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.





# Forny din bolig

## VVS-installationer

Det er lovligt 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 ejendomskontoret, 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"**.

## 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 vær 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:

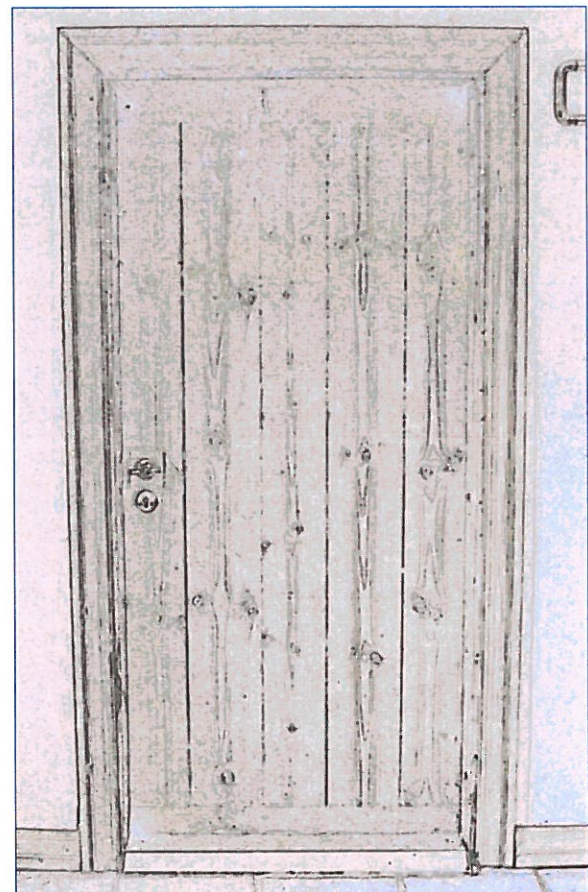
- Døren skal være ophængt i den rigtige position.
- Døren skal hænge lige og må ikke vride i forhold til dørkarmen.

## 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.



# Forny din bolig

## 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.

## 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 sikkert"** - med råd om elarbejde i hjemmet. **Se adressen under afsnittet 'Hvordan får jeg hjælp'.**

## Radiatorer

Ejendomskontoret 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 ejendomskontoret 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 ejendomskontoret, 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.

## Trægulve

Inden du starter, skal du fremsende anmeldelse til ejendomskontoret.

På ejendomskontoret 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.

## Forny din bolig

### 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.

### Installation af hårde hvidevarer

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

Ejendomskontoret 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 vaske- maskine, 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 den forårsage omfattende vandskade.

