

## **AlmenBolig+ Emblasgade**

### **Vejledning om etablering af badeværelse/wc**

I boligtyper med 1. sal er det muligt at få etableret et toilet eller badeværelse – på 1. sal. Du skal være opmærksom på, at du bor i et træhus, og kravene til vådrum er skærpede i forhold til både udførelse og kontrol.

Du må derfor ikke igangsætte etablering af bad og/toilet uden foregående tilladelse fra administrationen. Der skal i forbindelse med etablering af bad/toilet, altid tilknyttes en rådgiver, som med sin lovpligtige forsikring kan stilles til ansvar, hvis etableringen ikke følger de opstillede regler og normer. Du må altså aldrig selv, stå for etablering af bad og toilet. Heller ikke hvis du kender en god murer eller lignende.

El- og Vvs-installationer må naturligvis kun udføres af autoriserede professionelle håndværkere, og der skal foreligge dokumentation for udført arbejde, samt tegninger og beskrivelse for føring af alle installationer. Opfylder en evt. etablering af bad og toilet ikke de opstillede krav og betingelser, vil du ved fraflytning blive afkrævet for alle omkostninger i forbindelse med lovliggørelse eller retablering af det udførte arbejde.

Se indretningsforslag i beboermappen på hjemmesiden.

#### **Procedure for igangsættelse**

Proceduren for igangsættelse af badeværelse- og/eller wc-projekter er følgende.

##### **1. Find rådgiver**

Find en rådgiver, der med sin lovpligtige forsikring kan stilles til ansvar, hvis etableringen ikke følger gældende normer og de opstillede regler. Beslut endelig indretning sammen med rådgiveren.

Hvis du ønsker en anden indretning end forslaget på hjemmesiden, skal du og din rådgiver være opmærksom på blandt andet pladskrav.

##### **2. Send ansøgning (plantegning med indretningen, materialebeskrivelse mm., navn på rådgiver, Vvs- og el-installatør og kopi af rådgivers ansvarsforsikring) til Domea.**

Vores formål med at registrere jeres byggeprojekt er at få en sikkerhed for, at konstruktionsændringerne gennemføres lovligt og i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Derfor kræves en dokumentation for projektrådgiverens professionelle ansvarsforsikring. Der er således ikke tale om en teknisk godkendelse af projektet, men om en sikkerhed for at der anvendes en professionel projektrådgiver til at gennemføre byggeprojektet.

##### **3. Afvent bekræftelse på registrering fra Domea**

Når Domea har registreret projektet fremsender vi fuldmagt til projektrådgiveren, som skal bruge den i sin videre ansøgning til kommunen.

## **AlmenBolig+ Emblasgade**

### **4. Anmeld arbejdet til Københavns Kommune**

Du kan finde checkliste over alle de nødvendige dokumenter, som rådgiveren skal udfylde på kommunens hjemmeside [www.kk.dk](http://www.kk.dk) under "Borger/byggeri/ansøgning om byggearbejder/lejlighed/køkken og bad".

### **5. Færdigmelding af arbejdet**

Når arbejdet er udført, skal du sende kopi af færdigmeldingen til Domea.

På Københavns Kommune under "Borger/byggeri/ansøgning om byggearbejder" finder du oplysninger om, hvad du skal være opmærksom på, når du skal udføre byggearbejder på din bolig i Københavns Kommune. Emblasgade betragtes som lejligheder og ikke en-familieshuse, fordi der visse steder er boliger oven på hinanden.

### **Projektrådgivers ansvar**

Domea tager i behandlingen af sager ikke stilling til, eller godkender, byggeprojektets planer, tegninger og opmålinger, og det påhviler således projektrådgiveren alene at overholde gældende lovgivning, og gældende byggereglement, og at sikre at projektet ikke medfører skader på nuværende installationer og konstruktionsmæssige forhold.

Domea sikrer sig, at lejerer anvender en professionel arkitekt/byggeprojektrådgiver til at gennemføre projektet ved at kræve en kopi af arkitektens/byggeprojektrådgiverens professionelle ansvarsforsikring.

Domea fraråder, at der bygges et tungt badeværelse (med beton, fliser og badekar). Det kan medføre statiske konstruktive problemer. Vi gør også opmærksom på, at det vil være nødvendigt for projektrådgiveren at kunne dokumentere, at konstruktionen kan bære det ekstra badeværelse ved eventuelle skader. Derfor skal du som lejer være opmærksom på, at skader som følge af opsætningen af det ekstra badeværelse kan medføre store udgifter for dig som lejer undervejs, eller ved fraflytning.

### **Forbedringsværdi**

Hvis udførelsen er gennemført lovligt og byggeteknisk forsvarligt bliver et ekstra badeværelse/wc betragtet som en forbedring. I hvilken størrelsesorden, vurderes af en uafhængig vurderingsmand ved fraflytning.

## Vejledning om etablering og rengøring af badeværelse

### Badeværelse

Badeværelset i din bolig er udstyret med nødvendig sanitet og forberedt til vaskesøjle. Herunder beskrives muligheden for vedligeholdelse af overflader og simple reparationer, som du selv forventes at kunne foretage. Reglerne for etablering af et ekstra badeværelse/toilet finder du på næste side.

### Brugervejledning

Badeværelset er forsynet med fliser på vægge og gulv. Rengøring foretages med afvaskning og afkalkning ved brug af midler beregnet til rengøring på fliseareal. Husk at læse og følge brugervejledningen på det rengøringsmiddel du vælger at benytte. Stærkt syreholdige rengøringsmidler bør ikke benyttes til almindelig rengøring i dit badeværelse.



#### Overflader, vægge

Væggene er forsynet med fliser fra gulv til loft. Bag fliserne er væggene forsynet med en vådrumsmembran, som ikke må brydes. Det er derfor ikke tilladt at bore i fliser eller fuger uden forudgående tilladelse.

Der er fra byggeriets opførelse monteret enkelte kroge til håndklæder. Krogene må ikke fjernes eller udskiftes uden forudgående tilladelse.



#### Toilet

Toilettet er væghængt og rengøringsvenligt. Rengøring foretages med almindelige rengøringsmidler beregnet til sanitet. Toiletrulleholder må ikke fjernes eller udskiftes uden tilladelse. Er toilettet stoppet lokalt, kan du benytte en "svupper" til at rense toilettet. Du kan købe en "svupper" i velassorterede supermarkeder, eller hos isenkræmmeren.



#### Plads til vaskesøjle

I badeværelset er der afsat plads, og forberedt installationer til vaskesøjle. Det er et krav, at der benyttes en kondenserende tørretumbler, da aftræk ikke er tilgængeligt. En kondenserende tørretumbler har derudover den fordel, at varmen fra udblæsningen kan udnyttes af boligens varmepumpe, som supplement til opvarmning af boligen.



## Aflåst loftlem

En af loftspladerne er forsynet med en lille lås. Nøglen sidder i ved indflytning, og skal blive i lejemålet. Under den aflåste loftslem finder du ventiler, så det er muligt at lukke for vandet lokalt ved reparation eller udskiftning af VVS-installationer i badeværelset.

## Ekstra badeværelse i boliger med 2 etager

I boligtyper med 1. sal er det muligt at få etableret et toilet eller badeværelse - på 1. sal.

Du skal være opmærksom på, at du bor i **et træhus**, og kravene til vådrum er skærpede i forhold til både udførelse og kontrol. Du må derfor ikke igangsætte etablering af bad og/eller toilet uden foregående tilladelse fra administrationen.

Der skal i forbindelse med etablering af bad/toilet, altid tilknyttes en rådgiver, som med sin lovpligtige forsikring kan stilles til ansvar, hvis etableringen ikke følger de opstillede regler og normer. Du må altså aldrig selv, stå for etablering af bad og toilet. Heller ikke hvis du kender en god murer eller lignende.

El og VVS-installationer må naturligvis kun udføres af autoriserede professionelle håndværkere, og der skal foreligge dokumentation for udført arbejde, samt tegninger og beskrivelse for føring af alle installationer.

Opfylder en evt. etablering af bad og toilet ikke de opstillede krav og betingelser, vil du ved fraflytning blive afkrævet for alle omkostninger i forbindelse med lovliggørelse eller retablering af det udførte arbejde.

## Hvem skal jeg spørge?

Kontakt din afdelingsbestyrelse ved tvivlsspørgsmål. De kan kontaktes via e-mail.