

Andelseierinitiert rehabilitering/modernisering av våtrom i Borettslaget Iladalen VI

På oppdrag fra styret i boligselskapet har OBOS Prosjekt AS utarbeidet nedenstående kravspesifikasjon for rehabilitering/modernisering av bad. Dette er krav og anbefalinger som den enkelte andelseier må følge, for at boligselskapet/andelseier eventuelt skal slippe å rehabilitere badet helt på nytt ved en fremtidig utskifting av røranlegg i boligselskapet. Andelseiere med nyrehabiliterte bad vil uansett bli noe berørt bygningsmessig ved en felles rehabilitering. Det kan også ved en felles rehabilitering av våtrommene være ønskelig å endre rørføringens plassering. Hvis et slikt vedtak blir fattet, vil dette også kunne berøre allerede nyrehabiliterte bad som beskrevet under.

En fremtidig utskifting av røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, og sluk (inkl. selve sluket) og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil, som de fleste vel forstår, medføre total sanering av baderommene. Dersom man som andelseier skal unngå slik sanering, må man selv ha gjort nødvendige utskiftninger i forkant.

Det er derfor svært viktig at alle andelseiere som har planer om å modernisere/rehabiliter bad/våtrom, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom. Våtrommene i boligselskapet har flere ulike løsninger og nedenforstående beskrivelse er på generelt grunnlag.

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Styret skal varsles av andelseier før arbeidet igangsettes.

Varslet skal inneholde:

- søknad om tilskudd til rørutskifting, som må godkjennes av styret før igangsetting
- tidspunkt for oppstart og antatt ferdigstillelse
- oppgave over valgt entreprenør
- beskrivelse av arbeidets omfang
- bekreftelse på at nabo under er informert
- alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. skal varsles skriftlig med oversikt over hvilke tidsrom dette gjelder.
- etter ferdigstilt gjennomføring sendes anmodning om utbetaling av tilskudd til styret.

Gjennomføring

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet og igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal så langt det lar seg gjøre utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. 0700 og 1700. Husordensregler og vedtekter må overholdes mhp ro og orden.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid.
- Komplette dokumentasjon over gjennomføring av arbeidet skal foreligge hos andelseier og kunne utleveres til styret ved behov.

TEKNISKE VILKÅR

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i

Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, og det er meningen at andelseier skal benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.

Fremføring av nye rør til og mellom leiligheter

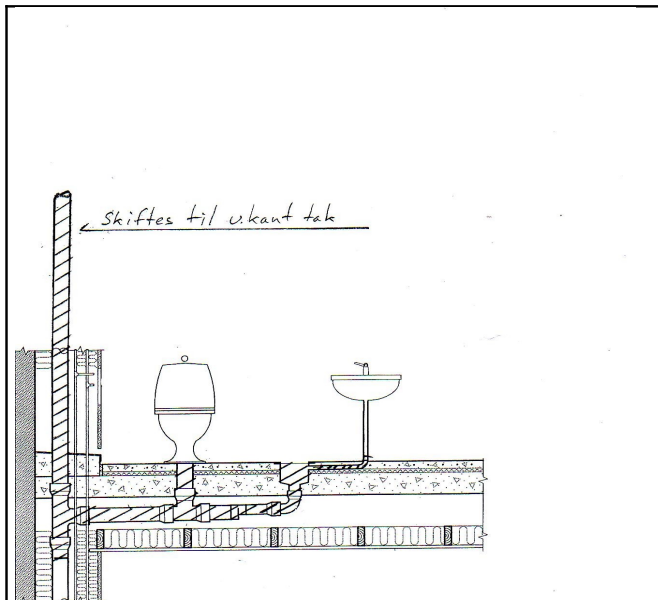
I alle leiligheter er det felles vann- og avløpsstamme for bad og kjøkken. Stammer er ført på bad. I Søren Jaabæks G. er det 1- roms leiligheter på gateplan. Disse leilighetene er trolig tilknyttet bunnledning direkte. Nedløp fra øvrige leiligheter kommer ikke i konflikt med 1- roms leiligheter på gateplan.

Alle øvrige leiligheter deler avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at andelseier/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført, før man begynner på arbeidet.

- Bytte ut rør for avløp og vann gjennom eget bad:
Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet, herunder grenrør til klosett og sluk, samt skifte av sluk og grenrør/avstikkere til opp- og utslagsvask
- Nye horisontalførte avløpsrør (fra klosett og sluk) vil bli liggende ved tak hos nabo under, eventuelt i kjeller for bad i 1. etasje. Montering av klosett med p-lås aksepteres der det er hensiktsmessig. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i bad hadde fra før.
- Det er svært viktig å støpe sokkel rundt vann- og avløpsrør på bad (også varmerør i Griffenfeldtgate). Membran legges inntil sokler. Med sokler muliggjør man skifte av rør uten å komme i konflikt med membran.
- Ved en fremtidig rehabilitering i boligselskapets regi, vil man ved dette alternativet bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.
- **I 1- roms leiligheter i Griffenfeldtsgate 17** bør felles avløpsrør og vannrør flyttes fra dagens plassering, inn i hjørne, til vegg der kjøkkenavløp er ført gjennom veggen horisontalt. Dette bør gjøres fordi det er en mer hensiktsmessig plassering av vann og avløp og da slipper man også en horisontal føring av avløp inn til kjøkken midt i nåværende dusjsone. Dette betinger at det lages slag på både vann- og avløpsrør i etasjen under aktuell leilighet, og opp under tak i aktuell leilighet. Det er også viktig å planlegge føringen av avløpsrør fra wc, slik at himlingshøyden i etasjen under blir opprettholdt i høyest mulig grad. Det er ikke mulig å benytte noe annet her enn wc med s-lås. Det må også etableres sokler for varmerør i 1- roms leiligheter.

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).

Se skisse på neste side.

	<p>De skraverte delene av avløpsrørene på skissen til venstre må være skiftet ut av andelseier, dersom inngripen i dennes bad skal unngås i en fremtidig rørutskifting i regi av boligselskapet. Skal også omfatte grennrør til kjøkken.</p> <p>De vertikalførte vannrørene som vises på skissen må også skiftes gjennom etasjeskiller.</p>
--	---

Følgende må videre ivaretas:

Røranlegg

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker, utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran. Utløpsdimensjon skal være ø75mm.
- Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Alle avløp som ønskes ledet til sluk skal enten være ført åpent over gulv eller ledet til sluk i påstøp over membran.
- Horisontalførte rørføringer i dekket (gulv) kobles ut/skiftes i størst mulig utstrekning.
- Åpne rørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som forlegges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som VSK-godkjent rør-i-rør-system.
- Sluk og avløpsrør større enn 32mm skal leveres i støpejernsutførelse. Vertikalførte vannrør inkl. avgrening til leilighet utføres i kobber eller Alupex og isoleres frem til stengekran med min. 13mm cellegummiisolasjon.

Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse utstyres med effektregulator eller termostad.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL).
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
- Over membran legges armert påstøp, event. med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.
- Om keramiske fliser ikke ønskes kan vinylbanebelegg erstatte membran, påstøp og fliser.

Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i flere lag og minst til 1 mm tykkelse.
- Vinyltapet kan benyttes i stedet for membran og fliser, men anbefales ikke pga begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan ikke erstatte fliser/vinyl i ”tørre” soner da Våtromsnormen er innskjerpet. Det kreves membran på alle vegger i våtrom mindre enn 4m².

I de tilfeller hvor veggene er flislagt fra før, kan det være akseptabelt at man lar eksisterende fliser ligge og påfører smøremembran direkte på disse, for så å legge fliser utenpå. Dette fordi veggen kan påføres skader i form av at puss og stein løsner, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bom og løse fliser (eksisterende fliser må sitte godt) før en eventuell ny fliskledning legges utenpå.

- Tak på bad

Tak pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på min 2,20m fra ferdig gulv til himling.

- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den seksjon som har initiert arbeidet med rørutskiftingen.

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av andelseieres modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det tillates ikke å montere avtrekksvifter, koblet til avtrekk i vegg eller tak.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/ innkassing, skal sjakten forlenges med stiv spirokanal ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Ny ventil uten eget trykkfall monteres over kanalstuss i himling.

Utstyr, innredning, design på bad

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som boligselskapet ikke vil involvere seg i. Andelseier oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det er opp til den enkelte andelseier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige andelseiere og boligselskapet.