

BEBOERVEILEDNING - REHABILITERING AV VÅTROM OG KJØKKEN



Innholdsfortegnelse

P.01.01 Overordnet:	3
P.01.02 Administrative vilkår:	3
P.01.03 Krav til gjennomføring:	4
P.01.04 Tekniske vilkår:	5
P.01.05 Krav til søknad ved arbeid i våtrom ifølge plan- og bygningsloven:	5
P.02.01 Generelt vannrør:	7
P.02.02 Leilighetstype eksempel 1:	8
P.02.03 Leilighetstype eksempel 2:	9
P.03.01 Modernisering – bad og vaskerom - generelt	10
P.03.02 Tiltak i forbindelse med sjakt	10
P.03.03 Røranlegg	10
P.03.04 Elektrisk anlegg	11
P.03.05 Gulv på bad	11
P.03.06 Vegger på bad	12
P.03.07 Tak på bad	12
P.03.08 Ventilasjon	12
P.04.01 Avslutning	13

P.01.01 Overordnet:

Grunnet aldrende bygningsmasse vil det være behov for et kollektivt utbedringstiltak på røranlegg i boligselskapet på ett eller annet tidspunkt. På oppdrag fra styret i boligselskapet har *OBOS Prosjekt AS* derfor utarbeidet en kravspesifikasjon for individuell rehabilitering/modernisering av bad, vaskerom og kjøkken.

En fremtidig kollektiv utskifting av stigerør for k.v og v.v vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje. Et slikt prosjekt vil medføre store inngrep i sjakten for å skifte ut originale stigerør og stoppeventiler, og det er derfor avgjørende at du tar hensyn til dette ved egen initerte tiltak på vann- og avløpsrør, eller ved bygningsmessig modernisering av rom som berøres at tiltak i sjakten.

Det er derfor svært viktig at alle andelseiere som har planer om å modernisere/rehabiliterer bad/kjøkken/WC-rom, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom. Dette er krav og anbefalinger som den enkelte andelseier må følge dersom man som skal unngå unødvendige store inngrep i senere fellesprosjekter i regi av borettslaget.

P.01.02 Administrative vilkår:

Andelseier skal ta alle utgifter forbundet med sin rehabilitering ved tiltak i egen leilighet, dvs. også når eier skifter ut det som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for som for eksempel innstøpte avløpsrør i etasjeskiller og stigerør for k.v og v.v inne i sjakter.

Ved gjennomføring av fremtidig kollektive utbedringstiltak vil det kunne være mulig å få refundert flere av utgiftene (dvs. lik besparelsen som boligselskapet har i fellesprosjektet) dersom krav og retningslinjene nedenfor er fulgt.

Denne kravspesifikasjonen revideres ved behov, og det er svært viktig at andelseier benytter den til enhver tid gjeldende utgaven. Andelseier må aktivt avklare med styret om dette er siste versjon før gjennomføring av rehabilitering starter.

Styret skal varsles av andelseier før arbeidet igangsettes. Dette skal minimum inneholde informasjon om følgende:

1. Tidspunkt for oppstart og antatt ferdigstillelse
2. Kort beskrivelse av arbeidets omfang
3. Godkjenning fra valgt entreprenør (søknadspliktige tiltak i brannskillet)
4. Enkel bekreftelse på at naboer som blir berørt av arbeidet er informert
5. Styret skal ha mottatt en skriftlig erklæring fra både andelseier og valgt entreprenør på at kravspesifikasjon er mottatt.
Dette skal foreligge før arbeidet starter.

P.01.03 Krav til gjennomføring:

- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet og igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes dersom dine inngrep medfører tiltak i brannskillet, dvs. etasjeskiller og leilighetsskillevegger. Tiltakene er da søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten iht. SAK-forskriften
- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger, ved søknadspliktige tiltak.
- Søknadspliktige tiltak i våtrom krever også at andelseier som tiltakshaver skal besørge at et godkjent foretak har ansvarsrett for gjennomføring av uavhengig kontroll iht. krav i saksforskriften til Plan- og bygningsloven.
- Arbeidet med våtrom skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. 07.00 og 17.00. Støyende arbeider skal ikke påbegynnes før etter kl 08.00.
- Alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. skal varsles skriftlig minimum 4 dager før stengning, og med oversikt over hvilke tidsrom dette gjelder.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid, i henhold til § 5-1- generelle krav til søknad, erklæring om ansvarsrett og dokumentasjon. (SAK)
- Komplette dokumentasjon (kjent som FDV) inkl. samsvarserklæring og ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten skal oversendes til styret når arbeidet er ferdig utført.
- Det er meget viktig at entreprenøren underveis (spesielt når vegger, sjakt og gulv er åpne) dokumenterer utførelse og produktvalg. Sjekkliste, bildedokumentasjon er utslagsgivende for at man skal kunne fange opp i hva som er utført i senere tid.
- All dokumentasjon sendes til styret@hoffsgrenda.no for elektronisk lagring.

P.01.04 Tekniske vilkår:

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabilitering av badetrom 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 lekmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, og det er viktig og nødvendig at andelseier skal benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.

P.01.05 Krav til søknad ved arbeid i våtrom ifølge plan- og bygningsloven:

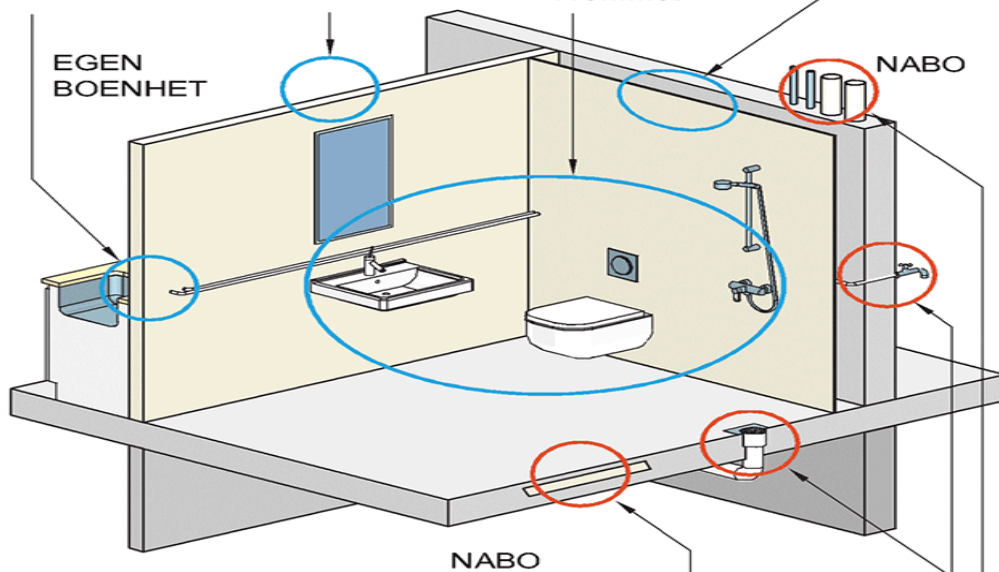
Arbeider unntatt fra søknadsplikt:

Gjennomføringer i vegg og etasjeskiller mot andre rom i egen boenhet

Rive eller bygge ikke-bærende vegg i egen boenhet

Arbeider på installasjoner, rør, overflater og membraner i rommet

Arbeider inne i installasjonsvegger i egen boenhet



Søknadspliktige arbeider:

- Arbeider på brannskillende konstruksjoner
- Gjennomføringer i etasjeskiller eller vegg mot nabo (vann, sluk, avløp, ventilasjon, elkabler osv.)
- Tilkoblinger til rør/rørstammer i vegg mot nabo eller i en sjakt som er egen branncelle



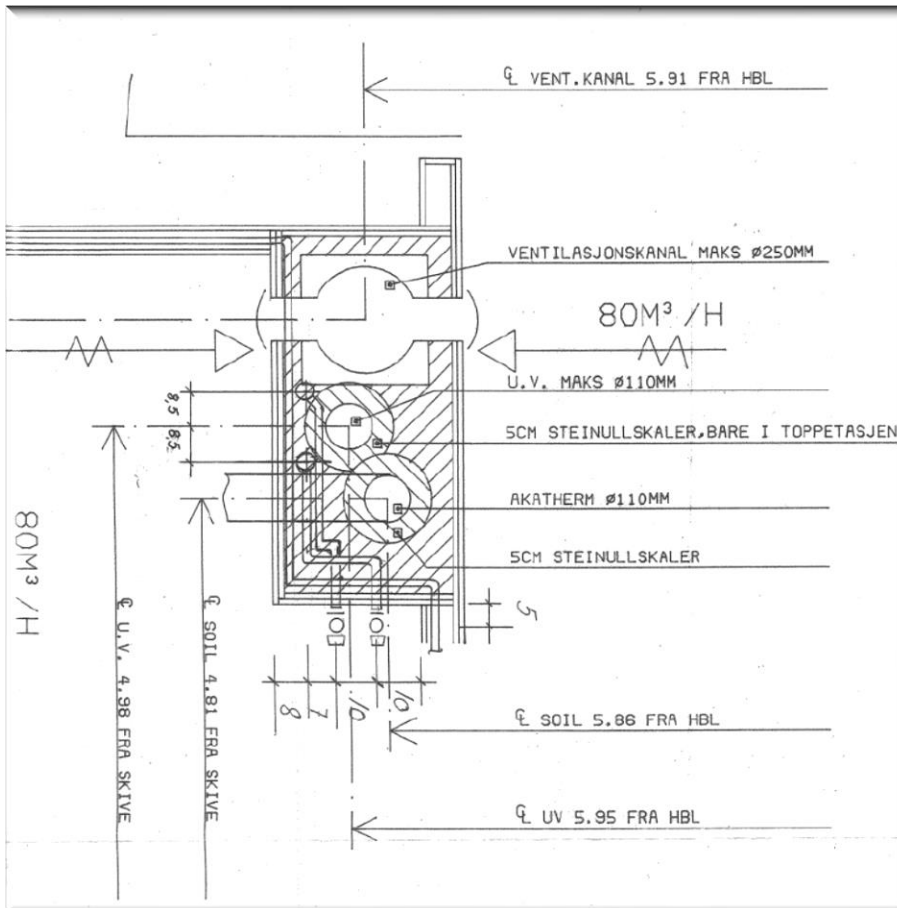
Våtrommene og andre rom i boligselskapet har flere ulike løsninger og nedenstående beskrivelse er på generelt grunnlag:

I alle leiligheter er det felles avløpsstamme for bad, kjøkken og felles stigerør for kaldt- og varmt forbruksvann. Selve avløpsstammen og stigerørene for kaldtvann er plassert i sjakt som vist under.

P.02.01 Generelt vannrør:

I borettslaget er det felles varmtvann som leveres fra berederrrom. Stigerør for kv. og vv. er plassert i sjakt iht. prinsippskisse under. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for stigerør frem til hovedstoppekran i hver leilighet.

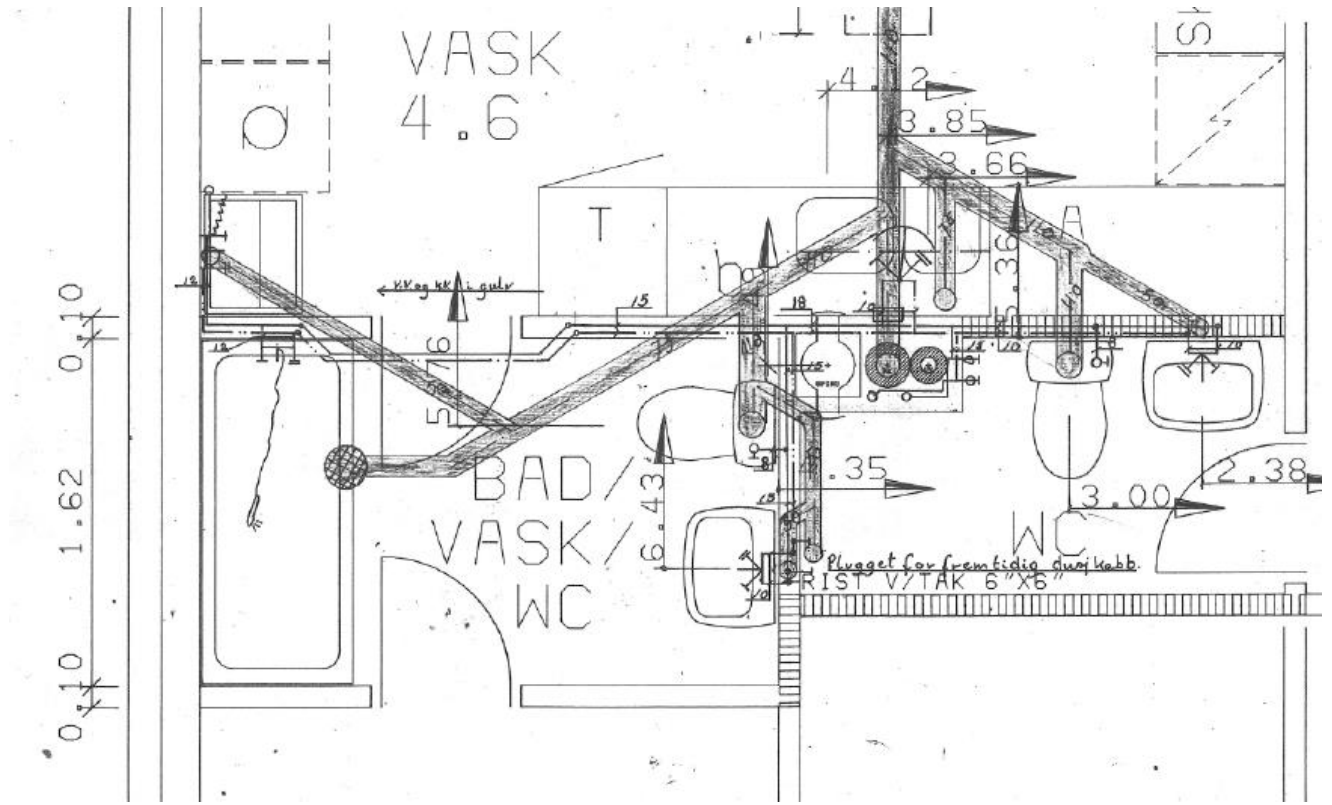
Vannrørene etter hovedstoppekran som ligger i lettvegger er det derfor den enkelte eier som har vedlikeholdsansvaret for.



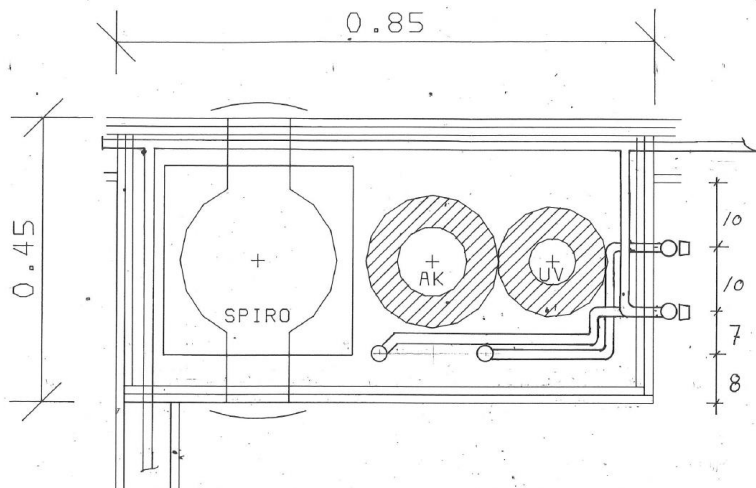
1 Prinsippskisse sjakter og fellesrør i sjakt

Avløpsrør er originalt lagt som innstøpt avløpsrør type Akatherm. Vannrør er originalt kobberør i både sjakter og lettvegger. Det presiseres at det er sirkulasjon på varmt vann i fellesarealer i kjeller, men at det ikke er sirkulasjon på stigerøret opp gjennom selve den tekniske sjakten. De fleste leilighetene har vannrør innstøpt i etasjeskiller mellom wc-rom og bad, se eks. figur under P 02.02. Dette kan være lagt om i regi av eiere i forbindelse med tiltak i baderom/wc-rom osv.

P.02.02 Leilighetstype eksempel 1:



2 Leilighetstype x



3 Sjakt og rørføringer i leilighetstype x

P.03.01 Modernisering – bad og vaskerom - generelt

I skrivende stund er det ikke erfaringer i borettslaget med store lekkasjer på innstøpe avløpsrørene som er støpt i inn golv/etasieskiller, men dette kan endre seg. Dette betyr at det en gang i fremtiden vil være behov for tiltak på avløpsrørene enten ved utskiftning eller ved innvendig rørfornyning av avløpsrørene.

Det er sannsynlighetsovervekt for at et fremtidig vedlikeholdstiltak på avløpsrørene vil omfatte innvendig rørfornyning, uten store bygningsmessige inngrep.

Styret understreker at alle tiltak som man gjennomfører i egen bolig utføres for egen risiko og ansvar, og at tiltak som senere styre/generalforsamling vedtar kan medfører store inngrep i bad, vaskerom og vv-rom uten at du som eier kan kreve «erstatning» for det som ødelegges som en følge av vedlikeholdstiltak som borettslaget vedtar.

P.03.02 Tiltak i forbindelse med sjakt

Når man pusser opp rom mot sjakt er det nødvendig at du velger løsning som gjør det mulig å skifte ut stigerørene og stoppventiler på et senere tidspunkt uten store inngrep.

- Dette er spesielt viktig i leilighet hvor stigerør ligger i en vannpåkjent sone (se vedlegg).
- Dersom du velger å skifte ut stigerør fra tak hos nabo under til tak i egen leilighet er det nødvendig at sjakten bygges vannskadesikker, dvs. at eventuelle lekkasjer skal synligjøres ut på golv som tåler vann.
 - Det er svært viktig å støpe sokkel rundt vertikalførte vann- og avløpsrør inne i sjakten med vanntett bunn og med drenering for lekkasjevann ut på gulvet i badet.
 - Det medtas ett ekstra «trekkerør», om boligselskapet skulle gå for sirkulasjon på stigerør for kortere ventetid. Slik at det klargjort for dette, dimensjoner tilpasses så det er plass til vannrør riktig dimensjonert og med isolasjon for varmtvann og sirkulasjon. Dette ivaretas av rørleggerentreprenøren som du som eier engasjerer.

P.03.03 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.
- Alle avløpsrør fra servanter, vaskemaskiner, dusj, hjelpesluk og eventuelt badekar meisles frem og byttes ut.
- Originale horisontalførte avløpsrør i dekket (golv) kan man la ligge dersom disse ikke er veien for nytt sluk og nye rør.

- Vannrør i vegger må skiftes ut frem til sjakt
- Vannrør som forlegges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som SINTEF Bygg forsk godkjent rør-i-rør-system. Fordeler skapet må plasseres slik at det er mulig å kople til eventuelle nye stigerør for både varmt – og kaldt forbruksvann uten store inngrep i det nye badet
- Ved slukbytte monteres sluk slik at brannmotstanden ikke svekkes, ved at det benyttes brannnettemasse rundt sluket og brannmansjett på utløpet som stenger gjennomløpet ved brann.
- Avløpsrør skal utføres med lyddempende flerlagsplastrør, type Wavin ASTO eller tilsvarende.
- Vertikalførte vannrør inkl. avgrening til leilighet utføres i Alupex og isoleres frem til stengekran/hovedstoppekran. Rørene skal isoleres gjennom etasjeskiller. Isolasjon må da splittes over bunnen inne i innkassingene slik at eventuelt lekkasjevann kan renne ut på gulv.

P.03.04 Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredsstillere krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret (IP44) og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler type Nexans Extreme eller tilsvarende uten skjøter på selve PVC-kappen, skal disse utstyres med effektregulator eller termostat
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK400.
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad, merk at oppvaskmaskin og tørketrommel ikke skal gå på samme kurs iht. NEK400.

P.03.05 Gulv på bad

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges membran på gulv iht BVN. Membranen skal lekkasje testes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hoved sluk.
- Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.

P.03.06 Vegger på bad.

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel).
- Alle vegger som skal flislegges må ha membran i vannbelastede soner.
- BVN har krav om at alle vegger skal behandles som våtsone når badene er under 4m². I Hoffsgrenda Brl skal alle vegger behandles som våtsoner også ved bad, selv om det er/blir større enn 4 m².

P.03.07 Tak på bad

- Tak med innkassinger, pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på minimum 2,30 m fra ferdig gulv til himling.

P.03.08 Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av andelseieres modernisering av bad og kjøkken.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det tillates ikke å montere avtrekksvifter koblet til avtrekk i vegg eller tak.
- Ved montering av ny ventilasjonsventil, må denne være beregnet for mekanisk avtrekk. Det er viktig å sørge for at man får regulert den nye ventilen til å trekke ut samme luftmengde som man hadde før rehabiliteringen.

P.04.01 Avslutning

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 Byggebransjens våtromsnorm (BVN). 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.

Styret har hverken faglig eller juridisk mandat/kompetanse til å vurdere tiltak som den enkelte planlegger/ønsker å gjennomføre så det er opp til den enkelte eier å besørge at man knytter til seg riktig fagkompetanse for å sikre at tiltak man ønsker å gjennomføre, utføres iht. gjeldende lover og regler, herunder også Lov om borettslaget og tilhørende aktiviteter.

Dersom du som eier gjennomfører tiltak som er til vesentlig ulempe for borettslaget eller naboer kan styret pålegge tilbakeføring for din regning iht. gjeldende lover og regler. Du kan ikke «gjemme deg bak» de du engasjerer. Tiltak som du initierer i din leilighet er ditt ansvar.

Styret håper at overnevnte er noe oppklarende og at det kan bidra til gode valg og løsninger ved tiltak i wc-rom og våtrom.