

A/B Nansensgade 68-78B

RETNINGSLINIER VEDR. BYGGEARBEJDER I LEJLIGHEDER

A/B Nansensgade 76-78B.....	1
Indledning.....	2
Generel procedure.....	2
Vedr. Sammenlægning/ombygning af lejligheder	3
Badeværelse og vådrum	4
Generelt.....	4
Supplerende detaljerede retningslinier og anvisninger for badeværelser	4
Gulvkonstruktion, støbt gulv.....	4
Vægkonstruktioner.....	5
Rørgennemføringer	6
Døre.....	6
Aftræk	6
Vandinstallationer	7
Fuger	7
Afløb	7
Trægulve iøvrigt.....	7
Ved egne VVS-arbejder	7

Indledning

Nedenstående retningslinjer er vedtaget på den ordinære Generalforsamling 27. oktober 2014, og den til en hver tid siddende bestyrelse er ligesom andelshaverne forpligtet til at følge disse. Retningslinjerne er udarbejdet for dels at bevare ejendommen og for at undgå at pålægge foreningen dyre genopretningsarbejder ved fejlagtige eller ulovlige bygningsmæssige forandringer. Andelshaver er forpligtet til at afholde de samlede udgifter ved et eventuelt bygningsarbejde. Udgifter til forbedringer i lejligheden vil blive påført andelens pris efter gældende regler ved et evt. salg.

Til at rådgive bestyrelsen i forbindelse med en ansøgning om bygningsmæssige forandringer, samt tilse eller forestå disse, udpeger bestyrelsen en gruppe af rådgivere.

Bestyrelsen anbefaler at disse benyttes ved byggearbejder, men en andelshaver kan anvende egne autoriserede fagpersoner ved projekteringen og udførelse af byggeprojektet. Vælger andelshaver at anvende egne fagpersoner, vil bestyrelsen vælge hvilke af de af bestyrelsen udpegede rådgivere der skal tilknyttes det påtænkte byggeprojekt, for at sikre at retningslinjerne overholdes.

Generel procedure

- Andelshaver skal søge bestyrelsen om tilladelse til enhver bygningsmæssig forandring/foranstaltning (inkl. vedligeholdelsesarbejder på gulve)
- Andelshaver skal aflevere projekt der med målfast tegning viser projektomfang med tydelig angivelse af ændringer i forhold til det eksisterende, samt en kort beskrivelse af de påtænkte arbejder. Døre og evt. muråbninger skal indtegnes.
- Bestyrelsen indhenter herefter råd fra rådgivende arkitekt.
- Ved ansøgning om etablering af badeværelse skal angives placering af bruseniche, gulvafløb, vask, toilet samt evt. vaskemaskine.
- Efter A/B's godkendelse og evt. krav om projektændringer skal andelshaver søge byggetilladelse i Københavns Kommune, vedr. det af bestyrelsen godkendte projekt.
- Fuldmagt til Center for Byggeri udstedes af bestyrelsen.
- Ansøgning med fuldmagt tilsendes Center for Byggeri, Njalsgade 13, 2300 København S., forsynet med foreningens underskrift, og med kopi til andelsforeningen.
- Økonomiske udgifter i forbindelse med byggesagen skal afholdes af andelshaver, dog undtaget konstaterede defekter/skader på ejendommens fællesdele.
- Ønskes ændring af eks. vægge skal den af bestyrelsen udpegede rådgivende ingeniør forespørges om statiske beregninger, forinden fuldmagt til byggeansøgning udstedes af bestyrelsen.

- Kan ændring af vægge godkendes, skal der medsendes beregninger og konstruktionstegninger udført af den af bestyrelsen udpegede ingeniør, til byggesagsafdelingen.
Den af bestyrelsen udpegede statiske ingeniør skal kontrollere og føre tilsyn med statiske arbejder. Og arbejdet må ikke udføres før ingeniør har drøftet kravene med de pågældende håndværkere.
- Ved nye badeværelser skal den af bestyrelsen udpegede arkitekt inspicere forholdene inden arbejderne endeligt fastlægges.
- Andelshaver skal engagere og afholde udgiften til den af bestyrelsen udpegede arkitekt til at overse, at et byggeprojekt udføres i overensstemmelse med de officielle myndigheders krav samt de i retningslinjerne anførte anvisninger, for at
 - Udføre projektering
 - Afholde indledende byggemøde med de engagerede håndværkere inden byggearbejdernes igangsættelse
 - Udføre notat/beskrivelse og evt. tegninger, der fastlægger byggearbejdernes udførelse
 - Udføre løbende tilsyn og kontrol med byggearbejderne.
- Såfremt andelshaver ikke overholder ovenstående forbeholder bestyrelsen sig ret til (f.eks. ved videresalg)
 - At udføre såkaldt destruktiv kontrol (åbning og adskillelse af konstruktioner) for andelshavers regning, inkl. reetableringsarbejder.
 - At lade evt. nødvendige ombygningsarbejder udføre på andelshavers regning.

Vedr. Sammenlægning/ombygning af lejligheder

- Placering af entredør til hovedtrapper, skal forblive samme sted som eksisterende – dog er kvistlejlighederne i nr. 68 og 70 undtaget.
- Udvendige indfatninger, overstykker og tilsætninger/blindkarm ved entrédøre og køkkentrappedøre skal bibeholdes som da ejendommen blev bygget
- Dørplade skal være af samme udseende som nabo/underbo og overbo
- Dørplader, karmtræ og indfatninger må ikke fjernes på døre til hoved- og køkkentrappe
- Dørplade skal, såfremt den ønskes spærret/isoleret på bagsiden, have fjernet brevindkast og håndtag (af hensyn til brandvæsenet) og forsynes med massive nøgleskilte og metalplade (1mm) foran tidligere brevindkast. Arbejdet skal udføres af ejendommens snedker. Metalplader og nøgleskilte udføres af ejendommens smed i ensartet standard efter bestyrelsens anvisning.
- Vægge til trapper skal være en BS-60 konstruktion. Udføres som muret gasbetonkonstruktion der pudses på begge sider.

- Eksisterende skydedøre på bitrappes skal bibeholdes
- Ved sammenlægning skal der ved evt. niveauspring i gulve ilægges tværgående guldplanke. Fodpaneler skal retableres som eksisterende. Stuk skal bibeholdes og retableres på vægnekant
- Blotlæggelse af bindingsværk og trækonstruktioner er ulovligt, med undtagelse af skråbånd på 5. sal. Bindingsværk skal være beklædt med 12 mm puds.
- Toiletter må ikke kobles på køkkenfaldstammer

Badeværelse og vådrum

Generelt

- Brusekabiner må ikke etableres.
- Wc- og baderum skal udføres i overensstemmelse By og Byg Anvisning 200.
- Forinden arbejdet planlægges skal den af bestyrelsen udpegede arkitekt og evt. ingeniør godkende de påtænkte arbejder, og evt. nærmere specificerede retningslinjer udarbejdes af arkitekt/Ingeniør. Arkitekt udarbejder mødenotat.
- Forinden selve byggearbejdet igangsættes, afholdes byggemøde med de pågældende håndværkere og den af bestyrelsen udpegede arkitekt (efter gulvbrædder er fjernet). Den af bestyrelsen udpegede arkitekt udarbejder mødenotat.
- Badeværelser skal være forsynet med lodret, naturlig ventilation. Lufttilgang skal ske ved luftspalte under dør.

Supplerende detaljerede retningslinjer og anvisninger for badeværelser

Gulvkonstruktion, støbt gulv

- Eksisterende bræddegulv opskæres og fjernes.
- Lerindskud optages og fjernes.
- Bjælkerne der skal bære badeværelseskonstruktion skal eftergås for råd og svamp hvor de ligger af i ydermuren, specielt ved tidligere håndvaske i tidligere køkkener vil bjælker være oftest være rådgangne og underliggende rem kan ligeledes risikere at være rådgangne.
- I tilfælde af råd laskes halvtømmer på begge sider af angrebne bjælke, dimension 100 x 175 mm.

- Laskning sker ved hjælp af 22 mm gevindstænger med ø 10 cm Bulldogskiver og 10 x 10 cm firkantskiver. 3 stk. Alt i 8.8 stål.
- Det skal sikres at remmen i ydermur er tilstrækkelig sund, ellers må denne udskiftes eller erstattes af limtræsbjælke efter nærmere aftale med ejendommens arkitekt.
- Der skal sikres et ordentligt og solidt vederlag mellem nye pålaskninger og eksisterende rem.
- Nye indskudsbrædder 25 mm retableres tæt, båret af lægter påskruet bjælkesider, afstand overkant indskudsbrædder til overkant bjælke skal være 75 mm.
- Der udføres omkring gulvafløb forstærkningsramme i 60x60 mm vinkeljern med endeflanger til fastboltning til bjælker i ht. By og Byg Anvisning 200, nedlægges på indskudsbrædder.
- Der udlægges 75 mm støbeblats på indskud.
- Støbearmering med svejst tentorstålnet, 8 mm, maskevidde 10 cm, udlægges
- Der udstøbes 8 cm. råbeton, der vibreres. Der udlægges afretningslag, 3 cm's tykkelse ved gulvafløb, 5 cm's tykkelse ved vægge, armeres med 3 mm svejst rustfrit stålnet.
- Såfremt der anvendes Lewisplader skal der generelt udstøbes med min. 6 cm's tykkelse over bunden (laveste bølge). Ved ønske om nedkant i brusenichen drøftes tykkelse med ejendommens arkitekt. Lewisplader holdes 5 cm fri af gulvafløb, så beton kan løbe ned omkring afløbet og forstærkningsrammen. Forstærkningsrammen på indskuddet omkring gulvafløb skal udføres som ovenfor anført.
- Beton skal i hærdetiden overdækkes med plast for at hindre for hurtig udtørring.
- Der udføres vådrumsmembran efter LIP eller Deitermann system, ovenpå udstøbt beton, og under gulvklinter. Det sikres ved flere påsmøringer, at den flydende membran opnår tilstrækkelig tykkelse.
- Fabrikantens anvisninger skal i øvrigt følges.

Vægkonstruktioner

- I bruseniche eller bruseafdeling opsættes 75 mm gasbeton, skillevægsplader ind mod eksisterende vægkonstruktion, såfremt der er bagvedliggende trækonstruktioner såsom bindingsværk eller bræddeskillevægge eller ventilationskanaler eller andet. Skillevægspladerne armeres i vandretliggende fuger med 6 mm galvaniserede rundjern.
- I bruseniche og 50 cm væk fra bruseniche skal væggene påføres vådrumsmembran efter LIP eller Deitermann system inden fliseopsætning. Herpå påklæbes fliser med godkendt fliseklæb og fuges med godkendt flisefugemasse.
- Alt puds på øvrige vægge nedbankes og genoppudses.
- På trækonstruktioner og træskillevægge opsættes nyt rørvæv og udkastes og pudses.
- Ved baderum på mindre end 3 m³ udføres vådrumsmembran på samtlige vægge.
- Vægfliserne føres helt til loft, og skal på vægge dække vægge i bruseniche + min. 50 cm til begge sider.

Alternativ gulv- og vægkonstruktion

Følgende alternative konstruktioner kan overvejes i samråd med ejendommens arkitekt:

- Undersøgelse af bjælkelag med optagning af lerindskud mv., skal fortsat udføres som ovenfor beskrevet
- Evt. forstærkninger skal udføres som ovenfor beskrevet
- I stedet for 8cm råbeton kan efter nærmere aftale vælges en lettere konstruktion i form af 2x21mm støbekrydsfinér påskruet bjælkelag.

- Evt. skal udføres laskning forinden mellem bjælker mv., til fuld bæring af krydsfinér, efter nærmere aftale m ejendommens arkitekt
- Eks puds fjernes efter nærmere aftale
- Der etableres svejst stålkar i brusenicheområdet med isvejst rustfrit underdel af Blücher gulvafløb efter nærmere aftale.
- Vægbeklædning skal bestå af 2 lag kalciumsilikatplader som Promat Masterboard-M 12mm føres ned i svejst stålkar.
- Der udstøbes afretningslag i 4-6 cm's tykkelse efter nærmere aftale. Armeres med Ø3mm rustfrit armeringsnet med maskevidde 50x50mm.
- Der udføres klinkebeklædt opkant efter nærmere aftale
- I området udenfor bruseområdet udføres ingen fald og ingen gulvafløb. Her udføres ligeledes 2 x 21mm støbekrydsfinér efter aftale, hvorpå klinker fastklæbes med vandfast fliseklæb.
- Overalt på gulve og vægflader udføres vådrumssikring
- Fastlimning af klinker med vandfast flexibel fliseklæb
- Fugning af klinker med vandfast flexibel flisefugemasse
- Klinker udføres overalt på gulve
- Vægfliser udføres overalt på vægge min. 2m op fra gulv.
- Ved alle samlinger væg/væg og væg/gulv gøres plads til 6mm fuge og der fuges med Sikasil-C ell. Sikasil-X efter nærmere aftale.
- Alt udføres efter nærmere planlægning og aftale med den af bestyrelsen udpegede arkitekt.

Rørgennemføringer

- Der må ikke forefindes rørgennemføringer (f.eks. vand-, afløbs- eller centralvarmerør) i selve bruseområdet og indtil 50 cm's afstand fra bruseområdet. Gælder såvel vægge som gulve.
- Evt. vand- eller gasrør i området skal derfor skæres over under loft i underliggende lejlighed og føres over til f.eks. modstående væg.
- Ved etagegennemføringen skal der anvendes en godkendt vådrumsbøsning fra Karfa.

Døre

- Det er nødvendigt at etablere nye døre eller afkorte eksisterende døre og etablere nyt højere liggende dørtrin.
- Der skal være 2 cm fra underkant af dørtrin ned til overkant af færdig klinkebelagt gulv.
- Dette gælder både adgangsdør og evt. bitrappedør.
- Bitrappedør udføres med bundstykke med fals.
- Der etableres 10 mm luftfuge mellem dørbladet til entré og bundstykket, der kan udføres som glat bundstykke.

Aftræk

- Ved badeværelser med vindue skal der etableres en 30 cm² spalteventil i overkanten af overrammen på nederste vinduesramme.
- Endvidere skal det sikres at den naturlige aftrækskanal er velfungerende og renses ved at føre en rensekost igennem fra taget. (skorstensfejer rekvireres)

Vandinstallationer

- Vandinstallationer i bruseområdet udføres som synlige rør, fra loft og går ned ad væggen fastholdt med bæringer på væg. Det er vigtigt at bæringerne og skruerne ved synlig rørmontage påføres silikone inden montage, til tætning mod vand.
- Kun såfremt pågældende væg er udført som ny ½-stens murværk kan der indrilles vandrør (skjulte rør) i form af tomrør med indvendige pex-rør.
- Der skal udføres en grundig malerbehandling af synlige rør, da det er tykkelsen i malinglaget, som udgør den mest effektive rustbeskyttelse. Evt. udføres vandinstallation i rustfrit stål med presfittings.

Fuger

- På hele vægflader fuges fliser med alm. flisefuge på cementbasis.
- Ved vægsamlinger og gulv/væg-samlinger gøres plads til en 6-8 mm elastisk fuge.
- Det er vigtigt, at fugen renses i bund, inden fugning med blød fugemasse. Der anvendes en højelastisk fugemasse og primerfri fugemasse, som Sikasil-X. Normal badeværelses- eller bygningssilikone må ikke anvendes.

Afløb

- Afløbsrør skal føres lodret ned gennem etagedækket, aht. evt. senere utætheder (trækning i betondækket er forbudt)

Trægulve i øvrigt

- Ved ændring af gulve eller behandling af gulvoverflader skal retningslinjer under gulvordningen følges. Henvendelse skal rettes til bestyrelsen.

Ved egne VVS-arbejder

- Ved VVS-arbejder i egen lejlighed skal ejendommens VVS-firma, Eghholm VVS, Vendersgade, kontaktes for at anvise åbne og lukkehaner til varmt og koldt vand.

Vedr. el-arbejder

- Ved renovering eller øvrige arbejder på elinstallationer skal der ansøges bestyrelsen om tilladelse.
- Arbejdet skal altid udføres af en autoriseret el-installatør.